

Normas Urbanísticas Municipales de Villalba de Duero

Documento de Aprobación Definitiva, Agosto 2012

Arquitectos: Javier Berzosa Martínez, David Dobarco Lorente y Antonio Hoyuela Jayo



NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE VILLALBA DE DUERO

ÍNDICE GENERAL

DN-MV: MEMORIA VINCULANTE	MV - 1
TÍTULO I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	MV - 1
I.1. PLANEAMIENTO PROPUESTO	MV - 1
I.2. FINES Y OBJETIVOS DE SU PROMULGACIÓN	MV - 1
I.3. ENCUADRE LEGAL	MV - 2
I.4. ÁMBITO DE APLICACIÓN	MV - 2
I.5. VIGENCIA	MV - 2
TÍTULO II. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN	MV - 4
II.1. OBJETIVOS DE ESTE PLANEAMIENTO GENERAL	MV - 4
II.2. PROPUESTAS DE PLANEAMIENTO	MV - 4
II.3. CRITERIOS DE ORDENACIÓN	MV - 5
II.4. INCIDENCIA DE LAS ALEGACIONES E INFORMES SECTORIALES EN LAS PROPUESTAS DEL DOCUMENTO DE LAS NUM DE VILLALBA DE DUERO	MV - 6
II.5. JUSTIFICACIÓN DE LOS OBJETIVOS Y PROPUESTAS EN RELACIÓN CON EL ART. 81 RUCYL Y LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	MV - 6
II.6. RESUMEN EJECUTIVO	MV - 6
TÍTULO III. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	MV - 8
III.1. CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO	MV - 8
III.2. SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE	MV - 8
III.3. DOTACIONES URBANÍSTICAS EXISTENTES Y PREVISTAS	MV - 9
III.4. OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	MV - 9
III.5. OTRAS DETERMINACIONES RELEVANTES	MV - 9
III.6. VIABILIDAD DE SERVICIOS URBANÍSTICOS	MV - 10
ANEXO I. FICHA SÍNTESIS DE LOS DATOS DE PLANEAMIENTO	A I - 1
ANEXO II. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	A II - 1
DN-NU: NORMATIVA URBANÍSTICA	NU - 1
INTRODUCCIÓN	NU - 1
TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES	NU - 2
CAPÍTULO 1. NATURALEZA Y CAMPO DE APLICACIÓN DE LAS NORMAS	NU - 2
Artículo 1. Naturaleza	NU - 2
Artículo 2. Ámbito de aplicación	NU - 2
Artículo 3. Vigencia	NU - 2
Artículo 4. Documentación	NU - 2
Artículo 5. Precisión de límites	NU - 3
CAPÍTULO 2. ELEMENTOS FUNDAMENTALES DE LA ESTRUCTURA DEL TERRITORIO	NU - 3
Artículo 6. Estructura General del Territorio	NU - 3
Artículo 7. Clasificación del suelo	NU - 3
Artículo 8. Los sistemas como elementos de la estructura	NU - 3
Artículo 9. La división del suelo en zonas	NU - 3

CAPÍTULO 3. DEFINICIONES Y PARÁMETROS APLICABLES A LA EDIFICACIÓN	NU - 4
Artículo 10. Zona	NU - 4
Artículo 11. Manzana	NU - 4
Artículo 12. Alineaciones oficiales	NU - 4
Artículo 13. Rasantes oficiales	NU - 4
Artículo 14. Parcela	NU - 5
Artículo 15. Parcela Mínima	NU - 5
Artículo 16. Parcela neta	NU - 5
Artículo 17. Solar	NU - 5
Artículo 18. Retranqueo	NU - 5
Artículo 19. Colindantes	NU - 5
Artículo 20. Luces rectas	NU - 5
Artículo 21. Tipología edificatoria	NU - 6
Artículo 22. Línea de edificación	NU - 6
Artículo 23. Ocupación de parcela	NU - 6
Artículo 24. Superficie edificada o construida	NU - 6
Artículo 25. Superficie máxima edificable	NU - 6
Artículo 26. Índice de edificabilidad	NU - 6
Artículo 27. Fondo edificable	NU - 7
Artículo 28. Frente mínimo de edificación	NU - 7
Artículo 29. Frente máximo de edificación	NU - 7
Artículo 30. Pared medianera	NU - 7
Artículo 31. Plantas	NU - 8
Artículo 32. Altura libre de pisos	NU - 8
Artículo 33. Altura de la edificación	NU - 8
Artículo 34. Altura total de la edificación	NU - 9
Artículo 35. Edificación bajo cubierta	NU - 9
Artículo 36. Construcciones por encima de la altura	NU - 9
Artículo 37. Condiciones de las tipologías edificatorias	NU - 11
TÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS	NU - 12
Artículo 38. Usos autorizados	NU - 12
Artículo 39. Uso Residencial	NU - 12
Artículo 40. Categorías	NU - 12
Artículo 41. Uso Industrial	NU - 12
Artículo 42. Categoría	NU - 12
Artículo 43. Uso Terciario	NU - 13
Artículo 44. Uso Dotacional	NU - 13
TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN	NU - 15
CAPÍTULO 1. DIMENSIÓN Y FORMA: CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	NU - 15
Artículo 45. Medición de la superficie máxima permitida	NU - 15
Artículo 46. Medición de la altura máxima autorizada	NU - 15
Artículo 47. Alturas libres máximas y mínimas	NU - 15
Artículo 48. Voladizos, rótulos y salientes	NU - 15
Artículo 49. Patios de edificación	NU - 16
Artículo 50. Patios de Manzana	NU - 16
Artículo 51. Patios de parcela	NU - 16
Artículo 52. Patios de parcela mancomunados	NU - 17
Artículo 53. Portales	NU - 17
Artículo 54. Escaleras	NU - 17
Artículo 55. Garajes	NU - 17
Artículo 56. Instalaciones	NU - 17
CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE HIGIENE Y CALIDAD	NU - 17
Artículo 57. Disposiciones generales	NU - 17
Artículo 58. Habitabilidad	NU - 18
Artículo 59. Iluminación	NU - 18
Artículo 60. Ventilación	NU - 18
Artículo 61. Accesibilidad	NU - 19
Artículo 62. Normativa Térmica y Acústica	NU - 19
CAPÍTULO 3. DOTACIÓN DE SERVICIOS	NU - 19
Artículo 63. Servicios urbanísticos	NU - 19

CAPÍTULO 4. SEGURIDAD	NU - 20
Artículo 64. Seguridad de Uso	NU - 20
Artículo 65. Seguridad en caso de Incendios	NU - 20
CAPÍTULO 5. CONDICIONES ESTÉTICAS	NU - 20
Artículo 66. Fundamento jurídico-administrativo	NU - 20
Artículo 67. Consideraciones Generales	NU - 20
Artículo 68. Situaciones	NU - 22
TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN	NU - 23
CAPÍTULO 1. VÍAS PÚBLICAS	NU - 23
Artículo 69. Red viaria	NU - 23
CAPÍTULO 2. ESPACIOS LIBRES	NU - 23
SECCIÓN PRIMERA. ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO	NU - 23
Artículo 70. Definición y tipos de espacios libres	NU - 23
Artículo 71. Áreas peatonales y Áreas de juego y recreo infantil	NU - 23
SECCIÓN SEGUNDA. ZONAS VERDES	NU - 24
Artículo 72. Definición	NU - 24
Artículo 73. Clasificación	NU - 24
Artículo 74. Definición y condiciones generales	NU - 24
Artículo 75. Jardines	NU - 24
SECCIÓN TERCERA. ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PRIVADO	NU - 25
Artículo 76. Definición	NU - 25
Artículo 77. Condiciones	NU - 25
SECCIÓN CUARTA. APARCAMIENTO	NU - 25
Artículo 78. Definición	NU - 25
Artículo 79. Condiciones	NU - 26
CAPÍTULO 3. SERVICIOS URBANOS	NU - 26
Artículo 80. Abastecimiento de agua	NU - 26
Artículo 81. Distribución de agua y red de riego	NU - 26
Artículo 82. Depuración y vertido	NU - 26
Artículo 83. Evacuación de aguas y saneamiento	NU - 27
Artículo 84. Alcantarillado y depuración de aguas residuales	NU - 27
Artículo 85. Energía eléctrica	NU - 28
Artículo 86. Distribución de energía eléctrica	NU - 28
Artículo 87. Alumbrado público	NU - 28
TÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO	NU - 29
CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO	NU - 29
Artículo 88. Definición	NU - 29
Artículo 89. Categorías	NU - 29
Artículo 90. Condición de solar	NU - 29
Artículo 91. Servidumbres	NU - 30
Artículo 92. Parcela no coincidente con la alineación exterior	NU - 30
Artículo 93. Edificación fuera de alineación	NU - 30
Artículo 94. Edificación fuera de ordenación	NU - 30
CAPÍTULO 2. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN	NU - 31
Artículo 95. División del suelo en zonas	NU - 31
SECCIÓN PRIMERA. CASCO TRADICIONAL (R-1)	NU - 31
Artículo 96. Definición	NU - 31
Artículo 97. Condiciones de usos compatibles	NU - 31
Artículo 98. Condiciones de ordenación y volumen	NU - 32
Artículo 99. Condiciones estéticas	NU - 32
SECCIÓN SEGUNDA. AMPLIACIÓN DE CASCO (R-2)	NU - 33
Artículo 100. Definición	NU - 33
Artículo 101. Condiciones de usos compatibles	NU - 33
Artículo 102. Condiciones de ordenación y volumen	NU - 34
Artículo 103. Condiciones estéticas	NU - 34

SECCIÓN TERCERA. INDUSTRIAL (I-3)	NU - 35
Artículo 104. Condiciones de Uso	NU - 35
Artículo 105. Condiciones de ordenación y volumen	NU - 35
Artículo 106. Condiciones estéticas	NU - 36
SECCIÓN CUARTA. EQUIPAMIENTO AISLADO (EQ-4)	NU - 36
Artículo 107. Condiciones de Uso	NU - 36
Artículo 108. Condiciones de ordenación y Volumen	NU - 36
Artículo 109. Condiciones estéticas	NU - 36
SECCIÓN QUINTA. EQUIPAMIENTO INTEGRADO	NU - 36
Artículo 110. Condiciones de Uso	NU - 36
Artículo 111. Condiciones de ordenación y volumen	NU - 37
Artículo 112. Condiciones estéticas	NU - 37
CAPÍTULO 3. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL Y EDIFICADO	NU - 37
Artículo 113. Protección del Patrimonio	NU - 37
SECCIÓN PRIMERA. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y PALEONTOLÓGICO	NU - 37
SECCIÓN SEGUNDA. PATRIMONIO EDIFICADO	NU - 37
Artículo 114. Protección integral	NU - 38
Artículo 115. Protección estructural	NU - 38
Artículo 116. Protección ambiental	NU - 38
Artículo 117. Tipos de obras que afectan al conjunto del edificio	NU - 38
Artículo 118. Condiciones estéticas	NU - 39
CAPÍTULO 4. CONDICIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	NU - 40
Artículo 119. Delimitación de ámbitos	NU - 40
Artículo 120. Régimen del Suelo Urbano No Consolidado	NU - 40
Artículo 121. Cuadro Características de Sectores de Suelo Urbano No Consolidado	NU - 41
ANEXO. TABLA DE SÍNTESIS	NU - 42
TÍTULO VI. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE	NU - 43
CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE	NU - 43
Artículo 122. Definición	NU - 43
Artículo 123. Delimitación de sectores	NU - 43
Artículo 124. Derechos y deberes de los propietarios del Suelo Urbano Urbanizable	NU - 43
CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	NU - 43
Artículo 125. Determinaciones reglamentarias para la Ordenación Detallada del Suelo Urbanizable	NU - 43
Artículo 126. Intensidad	NU - 44
Artículo 127. Determinaciones particulares para la Ordenación Detallada del Suelo Urbanizable	NU - 45
Artículo 128. Cuadro Características de Sectores de Suelo Urbanizable	NU - 45
Artículo 129. Programa mínimo para el desarrollo de Planes Parciales	NU - 45
ANEXO. TABLA DE SÍNTESIS	NU - 46
TÍTULO VII. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO	NU - 47
CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO	NU - 47
Artículo 130. Fundamento agrario	NU - 47
Artículo 131. Categorías en el suelo rústico	NU - 47
Artículo 132. Régimen jurídico del Suelo Rústico	NU - 47
Artículo 133. Clases de usos	NU - 48
Artículo 134. Núcleo de población	NU - 48
CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN SUELO RÚSTICO	NU - 48
Artículo 135. Suelo rústico común	NU - 48
Artículo 136. Régimen particular de usos	NU - 49
Artículo 137. Suelo rústico de entorno urbano	NU - 50
Artículo 138. Suelo rústico de asentamiento tradicional	NU - 51
Artículo 139. Suelo rústico de asentamiento irregular	NU - 52
Artículo 140. Suelo rústico con protección agropecuaria	NU - 52
Artículo 141. Suelo rústico con protección de infraestructuras	NU - 53
Artículo 142. Suelo rústico con protección cultural	NU - 56
Artículo 143. Suelo rústico con protección natural	NU - 56
Artículo 144. Vertidos	NU - 57

TÍTULO VIII. DESARROLLO Y GESTIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS	NU - 59
CAPÍTULO 1. GESTIÓN URBANÍSTICA	NU - 59
Artículo 145. Concepto y modalidades de gestión urbanística	NU - 59
Artículo 146. Supuestos para la gestión urbanística	NU - 59
Artículo 147. Gestión de las Actuaciones Integradas	NU - 59
Artículo 148. Proyectos de Actuación	NU - 60
Artículo 149. Reparcelaciones	NU - 60
Artículo 150. Proyectos de Urbanización	NU - 60
Artículo 151. Tramitación	NU - 60
CAPÍTULO 2. LICENCIA MUNICIPAL DE OBRAS	NU - 61
Artículo 152. Actos sujetos a licencia municipal de obras	NU - 61
Artículo 153. Procedimiento para los actos sujetos a licencia municipal de obras	NU - 61
Artículo 154. Licencia municipal de obras en suelo urbano	NU - 62
Artículo 155. Licencias municipales de obras en suelo urbanizable	NU - 63
Artículo 156. Licencias municipales de obras en suelo rústico	NU - 63
Artículo 157. Validez y caducidad de las licencias	NU - 63
Artículo 158. Actividades sujetas a evaluación de impacto ambiental	NU - 64
Artículo 159. Contenido mínimo de los proyectos	NU - 65
Artículo 160. Licencia de primera ocupación	NU - 65
CAPÍTULO 3. DISCIPLINA URBANÍSTICA	NU - 66
Artículo 161. Actos que requieren licencia urbanística, realizados sin ella	NU - 66
Artículo 162. Ruina y seguridad de las edificaciones	NU - 67
Artículo 163. Consulta urbanística	NU - 68
Artículo 164. Responsabilidades	NU - 68
Artículo 165. Publicidad y Aplicación de estas Normas Urbanísticas	NU - 68
DN-CT: CATÁLOGO	CT - 1
ANEXOS	A - 1
ANEXO 1. DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO	A - 2
ANEXO 2. FICHAS DE SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	A - 4
ANEXO 3. FICHAS DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE	A - 11
ANEXO 4. FICHAS DE DOTACIONES URBANÍSTICAS	A - 20
ANEXO 5. FICHAS DE CATÁLOGO	A - 61
ANEXO 6. LISTADO DE ABREVIATURAS Y ACRÓNIMOS	A - 65

DN-MV: MEMORIA VINCULANTE

TÍTULO I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

I.1. PLANEAMIENTO PROPUESTO

Se trata de consolidar la figura de Planeamiento General existente (Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal), que se ha manifestado adecuada, pero adaptada a la legislación autonómica vigente (Normas Urbanísticas de Planeamiento Municipal), lo que ya de por sí constituye un imperativo legal; pero también existen otros motivos específicos del municipio, que justifican su oportunidad. A la vista de las condiciones urbanísticas del municipio, emplazado en la ribera del Duero, en el ámbito de un Plan Regional Territorial del Valle del Duero ("Cúpulas del Duero") y las expectativas auspiciadas por su emplazamiento, se considera necesario mantener el modelo urbano precedente y reforzarlo con un nuevo sector de suelo para uso industrial. Este sector, con una superficie discreta, pretende evitar el impacto del asentamiento disperso de naves, además de suponer una oferta industrial básica para fijar actividad y población. De conformidad con el último texto (modificado por la Ley 17/ 2.008 de 23 de diciembre) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, y su Reglamento (texto según Decreto 45/2009, de 9 de julio) de Urbanismo de Castilla y León, se procede a la redacción de estas Normas Urbanísticas Municipales, de conformidad con lo establecido en los artículos 43 y 44 de la referida Ley. Ésta determina como objetivo de las mismas "establecer la ordenación general para todo el término Municipal, y la ordenación detallada en todo el suelo urbano consolidado, así como en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado en los que se considere oportuno habilitar su ejecución directa sin necesidad de planeamiento de desarrollo".

De acuerdo con el artículo 132 de la referida Ley de Urbanismo de Castilla y León (en adelante Ley de Urbanismo o LUCyL), "la actividad urbanística pública corresponde a los Municipios, sin perjuicio de las competencias que estuvieran expresamente atribuidas a otras Administraciones públicas en esta Ley o en las demás que resulten aplicables". En consecuencia, las Normas Urbanísticas Municipales serán formuladas por los Ayuntamientos. No obstante, la Aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico, en municipios con una población inferior a 20.000 habitantes corresponde a la Comisión Territorial de Urbanismo (Art. 138.2 LUCyL).

I.2. FINES Y OBJETIVOS DE SU PROMULGACIÓN

Villalba de Duero dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas definitivamente el 21 de Agosto de 1.997, por la Comisión Provincial de Urbanismo de Burgos. No obstante, el tiempo transcurrido, la adopción de algunos criterios nuevos de desarrollo urbanístico y, sobre todo, la aparición de la Ley y su Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aconsejan la Revisión de la normativa urbanística municipal vigente.

Los fines y objetivos de la promulgación de estas Normas Urbanísticas Municipales, que como ya se ha referido quedan establecidos en los artículos 43 y 44 de la LUCyL, suponen la creación de un marco adecuado que posibilite el desarrollo urbanístico ordenado de su término municipal, con el establecimiento, concreto y como mínimo, de:

- a) Las posibilidades edificatorias y los usos admisibles en cada terreno, mediante la clasificación de todo el término municipal.
- b) La previsión de las dotaciones públicas al servicio de la población.
- c) El catálogo y las medidas de protección de los elementos que deban ser conservados.
- d) En el suelo urbano consolidado la calificación de las parcelas, entendida como asignación de uso e intensidad, tipología edificatoria y condiciones de urbanización y edificación.

Además, se preservará del proceso edificatorio el territorio que cuente con especiales valores naturales, paisajísticos, agrícolas o forestales, todo ello conforme a lo dispuesto en la vigente Ley de Urbanismo y demás artículos en vigor de carácter Reglamentario.

I.3. ENCUADRE LEGAL

Las presentes Normas Urbanísticas Municipales se redactan dentro del marco legal definido por la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León, de conformidad con el último texto (modificado por la Ley 17/2008 de 30 de diciembre) y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004, de 29 de enero), texto según Decreto 45/2009, de 9 de julio. También es de aplicación: la Ley estatal 8/2007, de 28 de marzo, de Suelo, así como algunos artículos en vigor del antiguo Reglamento de Gestión Urbanística, (arts. 130, 171, 196, 197, 198, 205, 206, 207, 208 y 210) que regulan competencias exclusivas del Estado. También será de aplicación el resto de la normativa general y sectorial que tenga incidencia en los diferentes aspectos que se contemplan en las Normas, especialmente la Ley de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León y sus Instrumentos de Desarrollo.

Al tratarse de un municipio de población inferior a 20.000 habitantes, y en virtud de lo establecido en art. 17 de la LUCyL, en el suelo urbano no consolidado, los propietarios podrán materializar el aprovechamiento que les corresponda al aplicar a los terrenos el aprovechamiento medio del sector considerado.

I.4. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Estas Normas Urbanísticas Municipales serán de aplicación a la totalidad del territorio comprendido en el término Municipal de Villalba de Duero.

I.5. VIGENCIA

Las Normas Urbanísticas tendrán vigencia indefinida. La alteración de su contenido podrá llevarse a cabo mediante la revisión de las mismas o la modificación puntual de alguno de sus elementos. Por revisión de las Normas se entiende la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación establecida, o por el agotamiento de su capacidad. En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones de las Normas, se considerarán como modificaciones de las mismas, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo. Dichas modificaciones seguirán las disposiciones existentes para la tramitación y aprobación de las Normas.

Se consideran como causas para proceder a la revisión de las Normas Urbanísticas las siguientes:

- El desarrollo del 70% del suelo urbanizable delimitado y del 60% de su edificación.
- La demanda en el municipio de industrias en una proporción tal que implique la insuficiencia del nuevo suelo definido para este uso.
- Un aumento demográfico superior al 120% de la población existente a la aprobación definitiva de las Normas.
- La creación de vías de comunicación de importancia, tales como autopistas, autovías o redes de ferrocarril, que puedan alterar la estructura del municipio. No se considera la variante de circunvalación ya asumida por el modelo territorial propuesto en estas Normas.
- También se ha considerado la posible incidencia del Plan Regional Territorial del Valle del Duero en cuyo ámbito se incluye el municipio.
- El transcurso de doce años desde la aprobación definitiva de las Normas.

TÍTULO II. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

II.1. OBJETIVOS DE ESTE PLANEAMIENTO GENERAL

El Objetivo principal debe ser la adaptación de la normativa urbanística de Villalba de Duero a la legislación urbanística de Castilla y León. Pero coinciden diversos motivos, ya citados, y otro muy peculiar de este municipio. Debe reconocerse que las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal vigentes, se desarrollaron sobre una cartografía muy limitada, a escala 1:2.000 y digitalizada manualmente sobre el plano/papel, ya que cuando se acometieron la calidad de los soportes gráficos suministrados distaba mucho de la situación actual. Como consecuencia, se ha funcionado aceptablemente en solares consolidados, pero se han planteado problemas de referencia en la apertura de nuevas calles y, en general, en las circunstancias donde no existían referencias claramente consolidadas. Corregir estas carencias, unido a los criterios más generales de alcance normativo o estratégico constituyen los objetivos prioritarios de estas Normas.

II.2. PROPUESTAS DE PLANEAMIENTO

Durante los últimos años, Villalba ha tenido un discreto desarrollo urbanístico que se traduce en la construcción de unas diez viviendas al año y un incremento de población. Posiblemente las circunstancias hubieran sido algo diferentes si se hubiese promovido alguno de los dos sectores residenciales operativos, ya que el tercero (SAU-C) quedó suspendido en la aprobación definitiva, por la incidencia de la variante de la CL- 619; casualmente era el que parecía más relevante por su proximidad a Aranda de Duero, ya que se ubica al Este del caso urbano y es limítrofe con el municipio arandino, prácticamente. Tampoco se pueden ignorar las dificultades de promover desarrollos urbanísticos en los pequeños municipios, con una importante fragmentación de la propiedad y propietarios ajenos a este tipo de actividad. En cualquier caso, la existencia del PRT del Valle del Duero debe generar unas sinergias potenciales que ejercerán una influencia positiva para un desarrollo territorial, económico y sostenible que favorecen los supuestos de estas Normas.

La experiencia de las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes, además de las consideraciones expuestas, aconseja replantear la estrategia urbanística del municipio que, en lo posible, se orienta a:

1. Adaptarse al marco legislativo vigente, no se puede olvidar que la normativa municipal vigente es anterior a la LUCyL y, por supuesto, el RUCyL.
2. Mantener la clasificación de Suelo Urbanizable Residencial, recuperando el anterior SAU-C (actualmente SUR-R-C) facilitado por la menor influencia de las servidumbres de la variante, por la nueva Ley de Carreteras de Castilla y León.
3. Facilitar la comprensión del modelo de desarrollo, mediante la definición de la ordenación detallada, tanto en el suelo urbano NO consolidado, como en los sectores de suelo urbanizable.
4. Simplificar la gestión urbanística en el suelo urbano no consolidado, reduciendo al mínimo las Unidades de Actuación.
5. Facilitar la posibilidad real de un desarrollo urbanístico mediante una diversificación de oferta del suelo, más allá de la estrictamente residencial, y la explotación de los recursos naturales del municipio.
6. Garantizar la protección de los suelos rústicos que por sus características deben preservarse de la acción urbanizadora, incluso facilitando la mejora de sus valores naturales. También se incorporan nuevas categorías, definidas por la LUCyL y el RUCyL.
7. Perfeccionar el texto normativo en sus ordenanzas, adaptándolas a normativas de posterior probación y tomando como base las actuales.

II.3. CRITERIOS DE ORDENACIÓN

La zonificación de usos parte de la situación actual, que resulta esquemáticamente aceptable: el uso residencial se emplaza en el núcleo actual con desarrollos hacia el norte y el este, buscando la accesibilidad desde Aranda de Duero. En cambio los terrenos, específicos, para usos industriales se desarrollarán hacia el oeste con apoyo en la variante, lo que permite superar la difícil accesibilidad de la travesía actual. Esta disposición es aceptable con la dirección de los vientos dominantes, que evitarán posibles impactos negativos de emisiones industriales en el suelo residencial.

Los tejidos urbanos existentes se agrupan en áreas homogéneas, más o menos amplias, según sus usos. Se producen tres categorías en el estado actual: Casco Tradicional, Ampliación de Casco e Industrial. Esta última de poca relevancia, pero se espera su potenciación con el urbanizable industrial del oeste. En cuanto al uso residencial se produce la situación habitual en la mayoría de los pueblos: junto al casco tradicional, manzanas de edificios de vivienda agrupada por medianeras, surgen desarrollos de baja densidad basados en viviendas unifamiliares aisladas, generando una expansión difusa en parcelas de superficies más bien amplias, por su procedencia rústica.

De conformidad con el diagnóstico de la información, el término municipal, por su proximidad y buena comunicación con Aranda de Duero y la autovía A-1 tiene un potencial real de desarrollo urbanístico. En el planeamiento vigente se orientaba a desarrollos residenciales vinculados a Aranda de Duero, pero se ha jugado necesario introducir una discreta oferta de suelo industrial, ya iniciada con algunas actividades en el casco urbano. Se pretende facilitar posibles asentamientos en un nuevo sector de suelo urbanizable industrial, próximo a los ya existentes y la futura variante.

Esta propuesta supone la innovación principal de estas Normas Urbanísticas Municipales, respecto a las actuales, y sus objetivos son:

1. Mantener la estructura urbana existente para la oferta residencial, con leves modificaciones puntuales, tanto en suelo urbano como urbanizable. y
2. Diversificar la actividad económica del término municipal. Se amplían las ordenanzas para nuevos usos.
3. Concentrar la posible actividad industrial en terrenos de fácil accesibilidad, en la dirección hacia Palencia; y separados de los desarrollos residenciales previstos, en la dirección hacia Aranda.
4. Evitar el impacto que provoca la dispersión de naves en el entorno natural del municipio, facilitando la concentración de sus asentamientos.
5. Facilitar la fijación de población en el municipio, ya que resulta problemático plantear un municipio “dormitorio”, respecto a Aranda de Duero.
6. Inducir, a través de los planteamientos anteriores una diversificación de servicios, cuya existencia actual es mínima. Para ello se definen situaciones de usos integrados o aislados.

En síntesis se trata de explorar las oportunidades generadas para atraer industrias y, también, la posible la implantación de actividades terciarias y de servicio, que contribuirían a fijar población de un modo más riguroso que la “espontaneidad” actual. Todo ello favorecido por el referido PRT del Valle del Duero y la facilidad de su acceso a una arteria de importancia nacional y europea (la A-1) y a otra de carácter autonómico (la carretera comarcal CL-619, Magaz - Aranda de Duero). Existe, incluso una tercera vía local, la carretera BU-P-1102, Aranda de Duero - Sotillo de la Ribera, que tiene una menor incidencia.

El municipio sólo cuenta con un núcleo de población, pero se detectan diversos asentamientos irregulares al norte del término municipal, en la proximidad de la carretera local de Aranda de Duero a Sotillo de la Ribera, y en la proximidad de La Aguilera. Estas circunstancias se reflejan en el nuevo texto como “suelo rústico de asentamiento irregular”, una nueva categoría posibilitada por la última legislación autonómica.

II.4. INCIDENCIA DE LAS ALEGACIONES E INFORMES SECTORIALES EN LAS PROPUESTAS DEL DOCUMENTO DE LAS NUM DE VILLALBA DE DUERO

El proceso de participación ciudadana ha inducido algunas pequeñas modificaciones puntuales, a través de la información pública y las alegaciones presentadas, así como la incorporación de propuestas de los informes sectoriales. No tienen especial relevancia, desde el punto de vista de los criterios de ordenación y las propuestas de planeamiento y su incidencia puntual más significativa se ha concretado en algún cambio de Suelo Urbano No Consolidado a Urbano Consolidado, el trasfondo ha sido el conflicto generado por la apertura de una calle, de la que se ha prescindido. Respecto a los informes sectoriales, fue preciso realizar una corrección del trazado en la variante de la circunvalación. Se han recogido los criterios normativos de la Confederación Hidrográfica del Duero, respecto a la salvaguarda del arroyo Madre. Así como de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, respecto a la catalogación de los bienes arqueológicos, cuya relación figuraba en la información de la aprobación inicial.

II.5. JUSTIFICACIÓN DE LOS OBJETIVOS Y PROPUESTAS EN RELACIÓN CON EL ART. 81 RUCYL Y LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Villalba de Duero se ve incluida en un ambicioso PRT, lo que aporta expectativas a su desarrollo local, potenciando las facilidades naturales con que cuenta su territorio municipal (agricultura, prados, masas forestales, la ribera del Duero). Estas circunstancias inciden en este nuevo texto del Planeamiento General local.

La política municipal local no ve alteradas sus circunstancias por estas nuevas situaciones, simplemente las puede considerar más asequibles. Por ello reiteramos la voluntad de mantener los criterios de desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes, con el refuerzo de las nuevas opciones.

Dadas las características del municipio, no cabe hablar de sistemas generales... todos constituyen un sistema local y, desde el punto de vista de la estructura urbana, el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable aportará una mejora sustancial a los sistemas de dotaciones y equipamientos locales. Es evidente que el municipio tiene una dependencia sustancial de Aranda de Duero, que sus equipamientos actuales son mínimos y que, a pesar de todo, se ha conseguido alguna mejora en los equipamientos; pero sólo el desarrollo de los sectores urbanizables puede aportar opciones reales de mejora en la calidad de la estructura urbana.

La limitación de que un mínimo de 50% de las viviendas (existentes y edificables) se emplacen en el casco urbano, aporta realismo a los criterios de desarrollo, pero también a los límites de mejora de la estructura urbana. Según las cifras manejadas, este requisito se cumple de forma ajustada; no se debe ignorar que existen 287 viviendas (censo de 2.008) y un potencial de 153 edificables en casco urbano (97 en unidades de actuación). Ello arroja un balance potencial de 422 viviendas en suelo urbano.

El suelo urbanizable oferta, en sus tres sectores residenciales, un total de 268 viviendas.

La cifra potencial de viviendas en el municipio, según el planeamiento propuesto, ascendería a 690 (422 + 268).

En conjunto se ubican en el suelo urbano el 61,38 % de todas las viviendas posibles.

II.6. RESUMEN EJECUTIVO

La situación económica que se vive no favorece políticas expansionistas, de modo que se apuesta por hipótesis conservadoras y de sostenibilidad. Es muy difícil el desarrollo de los tres sectores urbanizables residenciales ya existentes, pero no se ha juzgado oportuna la supresión de alguno, en beneficio de otros. Para facilitar la estabilización y captación de población y actividad se ha

incorporado un sector de uso industrial, pero tiene un valor potencial, su promoción dependerá de circunstancias ajenas al Ayuntamiento. Puede ser excesivo hablar de un “resumen ejecutivo” en estos municipios y en las presentes circunstancias. La propuesta se limita a mantener la mejora de infraestructuras municipales previstas (ampliación del depósito y obras del polideportivo) y a considerar una discreta disminución de actividad en los próximos cinco años (de 10 viviendas anuales a 8) y un ligero incremento (a 12 viviendas) en el segundo quinquenio. De resultar así, la actividad municipal se mantendría en términos similares a la actual y, en el segundo quinquenio se podría acometer el desarrollo de algún sector urbanizable; si fuera muy favorable, las NUM recogen sus condiciones de Revisión. El informe de Sostenibilidad Económica, correspondiente al ANEXO II, formaliza estas hipótesis.

TÍTULO III. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

III.1. CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO

De conformidad con la Ley 5/1999 (texto 2.008) de Urbanismo de Castilla y León, se clasifica el Término Municipal en las siguientes clases de suelo: urbano, urbanizable y rústico (art. 10).

- Suelo Urbano: Está integrado por los terrenos del núcleo de población existente y que se ajusta a los criterios establecidos por el art. 11 de la LUCyL. Además y de conformidad con el art. 12 de la misma Ley, existen las dos categorías de suelo urbano posibles; Consolidado y No Consolidado. Ésta última se refiere a tres sectores de uso residencial predominante.
- Suelo Urbanizable: Según establece el art. 13 de la LUCyL y de modo más preciso el art. 27 del RUCyL, son los terrenos aptos para ser incorporados al proceso de urbanización o en curso de incorporación al mismo. Los usos contemplados son: residencial (tres sectores ya existentes) e industrial (un sector nuevo).
- Suelo Rústico: Con carácter genérico se ha procurado proteger y evitar la edificación en terrenos con calidad medioambiental, agrícola, forestal, paisajística o arqueológica, con diferentes categorías de protección (Infraestructuras, Cultural, Agropecuario, Natural, de Entorno Urbano y de Asentamientos Irregulares). Se han perfeccionado los criterios de los terrenos protegidos por las Normas Subsidiarias previas, de conformidad con las nuevas categorías de la LUCyL y el RUCyL. El resto del término municipal, no incluido en las clasificaciones y categorías ya expuestas, se considera como Suelo Rústico Común.

III.2. SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE

Durante la fase de Avance se juzgó que no se veía oportuno recortar la oferta del suelo urbanizable ya clasificado, pero tampoco se estimó necesario ampliar esa oferta, a la vista de la ausencia de desarrollos sobre los sectores existentes. El objetivo básico del Avance fue considerar la posible oferta de suelo urbanizable industrial, para lo que se consideraron unas superficies potenciales, junto a la variante, y que luego se han acotado optando por una ubicación anexa al casco, pensando que una futura demanda podría resolverse al otro lado de la variante, pero como se ha comentado se ha optado por una oferta discreta, para ser realista.

Respecto a los desarrollos de suelos urbanizables residenciales, se mantienen las características ya vigentes en el documento actual (20 viviendas/Ha de densidad). La realidad es que en Villalba de Duero el desarrollo residencial se viene realizando sobre parcelas muy amplias (más de 1.000 m²), pero de modo bastante inconexo, ajeno a criterios urbanísticos básicos de viario, dotaciones, equipamientos y, por supuesto, de imposible compatibilidad con los criterios de sostenibilidad y compacidad planteados por el RUCyL. El esfuerzo adicional de la ordenación detallada pretende visualizar, a los ojos de los vecinos, la ordenación que se ajusta a los parámetros de nuestra legislación autonómica. Este planteamiento simplifica de modo importante la gestión urbanística, al simplificar la necesidad de desarrollar planes parciales, pero no pretende ser una ordenación inalterable, ya que siempre es posible su modificación o sustitución mediante nuevos planes parciales.

El suelo urbano NO consolidado, limita sus Unidades de Actuación al mínimo, conscientes de la dificultad de su gestión en los pequeños municipios. No obstante, en algunos casos es muy difícil conseguir una racionalidad y funcionalidad urbana, sin recurrir a ellas. La apertura de algunas calles, garantizar la conectividad urbana y la necesidad del espacio público y un mínimo de dotaciones (básicamente aparcamientos), precisan un proceso de gestión que pasa por una ordenación detallada con su ámbito de gestión delimitado. Por su tamaño, se trata de Sectores asociados a una Unidad de Actuación propia y se han considerado imprescindibles tres (SUNC-R-1, SUNC-R-2 y SUNC-R-3).

Para no ser redundantes, sus características se exponen en la FICHA DE SÍNTESIS.

III.3. DOTACIONES URBANÍSTICAS EXISTENTES Y PREVISTAS

La argumentación de que la mejora de la calidad de la estructura urbana depende de procesos de gestión urbanística, asociados al desarrollo del suelo urbanizable. Como existe la ordenación detallada, se puede concretar la mejora prevista, con precisión, y que se expresa en el cuadro comparativo (Reglamento y NNUU) siguiente:

CLASIFICACIÓN	CALIFICACIÓN		Superficie Equipamientos		Superficie Espacios Libres y Zonas Verdes	
			Reg.	NNUU	Reg.	NNUU
URBANO	Consolidado			5.532		8.267
URBANO	No Consolidado	SUNC-R-1	519	543	519	578
		SUNC-R-2	407	440	407	412
		SUNC-R-3	1.095	1.493	1.095	1.416
URBANIZABLE	RESIDENCIAL	SUR-R-A	2.978	3.456	2.978	3.087
		SUR-R-B	2.310	2.549	2.310	2.715
		SUR-R-C	2.031	4.066	2.031	3.373
	INDUSTRIAL	SUR-I	3.919	4.486	3.919	3.297
TOTALES			13.259	17.033	13.259	14.878
RÚSTICO				9.937		

Se puede apreciar la sustancial mejora de superficies de equipamientos (añadir 17.033 m² a los 5.532 m² actuales) y espacios Libres y Zonas Verdes (añadir 14.878 m² a los 8.267m² actuales). Además, se prevé la aportación de 893 plazas de aparcamiento, para uso público.

III.4. OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Por ser la principal novedad de este documento, respecto a las Normas Subsidiarias Municipales vigentes, y por su especial trascendencia para la consolidación del desarrollo del municipio, debe destacarse las características del suelo Urbanizable Industrial. Son las siguientes:

SECTOR SE7: SUR-I (con ordenación detallada)

- Superficie bruta: 67.889 m²
- Superficie vías pecuarias: 12.297 m²
- Superficie neta: 55.592 m²
- Edificabilidad: 0,47 m²/m²
- Superficie edificable: 26.128 m²
- Superficie Espacios Libres públicos: 4.864 m²
- Superficie Equipamientos Públicos: 3.297 m²
- Plazas de aparcamiento (uso público): 261

III.5. OTRAS DETERMINACIONES RELEVANTES

Las Normas Urbanísticas de Villalba de Duero carecen de determinaciones de especial relevancia, además de las ya expuestas.

III.6. VIABILIDAD DE SERVICIOS URBANÍSTICOS

Villalba de Duero dispone de un magnífico emplazamiento, junto a la A-1 y las carreteras CL-619 y BU-P-1102, lo que facilita su comunicación y accesibilidad, la red viaria interior de su estructura se ve influida por la CL-612, hasta que se realice la variante, como travesía y referente viario principal, junto a la travesía de la vía pecuaria. Estas dos vías son la base de la estructura urbana y su carácter lineal Este-Oeste.

El abastecimiento de agua y su evacuación no deben plantear dificultades, dada la proximidad del río Duero. El agua y su ciclo, es el factor más determinante de cualquier desarrollo urbano y en Villalba de Duero la población actual de 689 habitantes (censo de 2.010) podría alcanzar, si se desarrollan estas Normas Urbanísticas, unos 1.500 habitantes (2,2 hab./viv.). El Ayuntamiento tiene resueltas ambas demandas en la actualidad, pero tiene previstas mejoras sustanciales, que se comentan:

- Suministro de agua. Actualmente se dispone de un depósito de 150 m³, con captación de pozo sin problemas de aforo. Es una capacidad ajustada, pues garantiza 150 l./hab.-día durante día y medio. Se prevé un nuevo depósito de 500 m³, complementario del actual, que ya está proyectado y existe una autorización de suministro máximo de 5,83 l/s y medio de 3,5 l/s. De este modo se resolvería holgadamente las necesidades para una población de 1.566 habitantes (689 hab + 403 viv x 2,2 hab/viv) a 190 l/hab-día (depósito de 595 m³ necesarios y 650 m³ disponibles). En cualquier caso, el Ayuntamiento tiene la obligación, en caso de necesidad, de ir adaptando las características de la concesión de aguas a las necesidades de los desarrollos previstos.
- Depuración de aguas. Desde hace diez años se dispone de una concesión para una población de 1.200 habitantes y actualmente existe una planta, con sistema de depósito a cielo abierto y se espera la ejecución de una nueva EDAR, como aplicación del convenio entre la Junta de Castilla y León y el Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino. En cualquier caso, como señala la Confederación Hidrográfica del Duero, si fuera preciso se podría recurrir a la depuradora de Aranda de Duero con capacidad para una población de 100.000 habitantes.

Tampoco existen problemas de suministro eléctrico en la zona.

ANEXO I. FICHA SÍNTESIS DE LOS DATOS DE PLANEAMIENTO

FICHA SÍNTESIS DE LOS DATOS DE PLANEAMIENTO

CLASIFICACIÓN	CALIFICACIÓN		Número viviendas		Superficie (Ha)	
			Parcial	Total	Parcial	Total
URBANO	Consolidado		325		39,8505	
	No Consolidado	SUNC-R-1	25		1,2656	
		SUNC-R-2	20		0,9933	
		SUNC-R-3	52	422	3,0436	45,15
URBANIZABLE	RESIDENCIAL	SUR-R-A	109		5,8140	
		SUR-R-B	86		4,2776	
		SUR-R-C	73	268	3,9849	
	INDUSTRIAL	SUR-I			6,7889	20,87
RÚSTICO						1.292,34
TOTALES				690		1.358,36

ANEXO II. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

DI-ISE
INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES
VILLALBA DE DUERO

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	A II - 5
2. CONTENIDO	A II - 5
3. CRITERIOS	A II - 6
COSTES UNITARIOS	A II - 6
ASIGNACIÓN DE COSTES	A II - 6
4. DOTACIONES E INFRAESTRUCTURAS	A II - 6
ENERGÍA, ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE Y	
SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES	A II - 6
OBTENCIÓN DE SUELO Y EJECUCIÓN	A II - 6
5. ACTUACIONES EN SUELO URBANO	A II - 6
URBANIZACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	A II - 6
SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON	
ORDENACIÓN DETALLADA	A II - 6
6. ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE	A II - 7
SECTORES DE SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN	
DETALLADA	A II - 7
7. RESUMEN DE INVERSIONES Y ASIGNACIÓN	A II - 7
INVERSIONES PÚBLICAS	A II - 7
INVERSIONES DE PROMOTORES PRIVADOS	A II - 8
URBANIZACIÓN SECTORES DE SUNC	A II - 8
URBANIZACIÓN SECTORES DE SUR	A II - 8
MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN Y SERVICIOS	A II - 8
8. INGRESOS Y GASTOS DEL AYUNTAMIENTO (2001 - 2012)	A II - 9
9. INGRESOS DERIVADOS DE LAS NUM	A II - 10
INGRESOS POR TASAS DE LICENCIA MUNICIPAL DE OBRAS	A II - 10
INGRESOS POR TASAS DE LICENCIA MUNICIPAL DE PRIMERA	
OCUPACIÓN	A II - 10
INGRESOS POR TASAS DE ACOMETIDAS DE ABASTECIMIENTO	
DE AGUA Y SANEAMIENTO	A II - 11
INGRESOS POR IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES	A II - 11
INGRESOS POR CESIONES DE APROVECHAMIENTO	A II - 11
10. CONCLUSIÓN	A II - 12

1. INTRODUCCIÓN

En aplicación del artículo 130.f del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 45/2009, de 9 de junio), cuando las Normas incluyan sectores de suelo urbano no consolidado o urbanizable con ordenación detallada, deben contener un informe de sostenibilidad económica, que ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

En este caso, las Normas Urbanísticas mantienen los 3 sectores de Suelo Urbanizable Residencial ya existentes e incorporan un Sector de Suelo Urbanizable Industrial, en previsión de posibles desarrollos ordenados de la actividad industrial, que contribuyan a consolidar la población. Respecto al Suelo Urbano No Consolidado, se han definido tres sectores, fundamentalmente para garantizar la conectividad urbana, con el oportuno trazado de calles.

La experiencia indica que en Villalba de Duero existe un desarrollo de edificación, discreto pero continuado, de unas diez viviendas anuales. Aunque existan previsiones para absorber un crecimiento sensible, desde las Normas anteriores, no se prevén presiones desarrollistas. Por lo que se considera un mantenimiento/ crecimiento similar al actual. La crisis tiene un impacto inevitable y se estima una reducción a ocho viviendas anuales durante los próximos cinco años. Durante ese tiempo pudiera surgir el desarrollo de algún sector, facilitado por la ordenación detallada, y en los cinco años posteriores se considera que podrían alcanzarse doce viviendas anuales. De las sesenta viviendas que se promoverían, podría estimarse que correspondería a un 20% del suelo urbanizable, es decir que se desarrollasen unas 48 viviendas; ello supondría un desarrollo de urbanización simultánea, equivalente a un 40% del total previsto. Todo lo expuesto se trata de cifras muy acordes con la realidad y la gestión municipal actual. No debe olvidarse que el aspecto más determinante, el servicio de agua potable, se está mejorando actualmente y su ampliación posibilita los desarrollos previstos.

2. CONTENIDO

El presente informe de Sostenibilidad Económica recoge la valoración económica estimada para:

- La ejecución de las obras correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio.
- La ejecución de las obras de urbanización interior de los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable.
- La asignación de la inversión al agente público o privado que, en cada caso, debe costear su ejecución.

La valoración incluida en el presente estudio es aproximada, debiendo precisarse en los correspondientes Proyectos de Urbanización.

3. CRITERIOS

COSTES UNITARIOS

Para la estimación de los costes, se han tomado los siguientes valores unitarios y criterios generales de referencia:

CONCEPTO	PRECIO UNITARIO (€/m²)
Urbanización interior de sectores residenciales (s/total de sector) (SUR)	28 €/m²
Urbanización interior de sectores industriales (s/total de sector) (SUR)	22 €/m²
Coste unitario de urbanización de SUNC Residencial	28 €/m²
Coste unitario de ejecución de viario local y redes de servicios SUC	60 €/m²
Coste unitario de ejecución de elementos del Sistema Viario y aparcamientos (sólo pavimentación, sin redes locales de servicios) (SUC)	40 €/m²

ASIGNACIÓN DE COSTES

Salvo indicación expresa, las asignaciones de inversión que se indican como “públicas” deberán entenderse adjudicadas, en principio, al Ayuntamiento. No obstante, estos costes podrán ser transferidos parcialmente o en su totalidad a otras administraciones con competencias y/o responsabilidades sobre las distintas materias, tales como la Diputación Provincial (planes provinciales), Consejerías de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León, Ministerio de Fomento, etc.

4. DOTACIONES E INFRAESTRUCTURAS

ENERGÍA, ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES.

Salvo para el abastecimiento de agua que se prevé un nuevo depósito, se consideran cubiertas las necesidades, en el caso de agotamiento del suelo urbanizable se deberían estudiar posibles ampliaciones.

OBTENCIÓN DE SUELO Y EJECUCIÓN

La totalidad de las Dotaciones que no eran públicos previamente a la aprobación de las NUM, se obtienen con cargo al Suelo Urbanizable y al Suelo Urbano No Consolidado.

Como criterio general, la asignación del coste de ejecución de los Espacios Libres y de la Red Viaria se adjudica a los propietarios, mientras que la construcción de Equipamientos se asigna al Ayuntamiento o a la administración supramunicipal competente, en función del uso específico que se asigne al equipamiento, debiendo ser entregada la parcela completamente urbanizada.

La valoración de estas dotaciones se incluye en el capítulo de desarrollo de los ámbitos de SUNC y SUR.

5. ACTUACIONES EN SUELO URBANO

URBANIZACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

En el Suelo Urbano consolidado se debe prever una partida para renovación y mantenimiento de las infraestructuras y la urbanización en general.

A continuación se ha elaborado un cuadro del estado del viario en Suelo Urbano de Villalba de Duero a partir de los datos de la EIEL 2011:

ESTADO DEL VIARIO EN SU	AREA
BUENO	29.100,41
MALO	836,82
NO PAVIMENTADO	6.625,58
REGULAR	6.442,84
Total general	43.005,65

Se considera que el viario no pavimentado debería urbanizarse, mientras que el que se encuentra en mal estado o regular se sumaría como superficie para renovar.

Para la renovación y urbanización nueva se prevén los siguientes costes.

NUCLEO	SUP. SIN URBANIZAR (m²)	COSTE UNITARIO (€/m²)	COSTE TOTAL (€)	SUP. PARA RENOVAR (m²)	COSTE UNITARIO (€/m²)	COSTE TOTAL (€)
Villalba de Duero	6.625,58	60	397.534,80	7.279,66	40	291.186,40

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DETALLADA

La siguiente tabla recoge una estimación de costes de urbanización interior para los distintos sectores de Suelo Urbano No Consolidado establecidos por las presentes NUM. La totalidad de estos costes se asigna a los propietarios de los terrenos. La experiencia indica la dificultad del desarrollo de estas actuaciones, por lo que se estima que se materialice un 30% (29 viv.) del total de viviendas previstas y un 40% de urbanización.

La valoración ha de entenderse como indicativa, sin perjuicio de lo que establezcan los proyectos de actuación y/o urbanización que desarrollen cada sector.

Para los sectores de SUNC se hace una valoración de 28 €/m² en uso residencial.

ACTUACIÓN AISLADA	SUPERFICIE (m²)	USO	COSTE UNITARIO	COSTE TOTAL
SUNC-R1	12.656	RESIDENCIAL	28,00 €	354.368 €
SUNC-R2	9.933	RESIDENCIAL	28,00 €	278.124 €
SUNC-R3	30.435	RESIDENCIAL	28,00 €	852.180 €
TOTAL	53.024			1.484.672 €

6. ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN DETALLADA

La siguiente tabla recoge una estimación de costes de urbanización interior para los distintos sectores de Suelo Urbanizable establecidos por las presentes NUM. La totalidad de estos costes se asigna a los propietarios de los terrenos.

Se utiliza una valoración estimativa de las obras sobre la superficie de sector neta a razón de 22 €/m² para los sectores industriales y 28 €/m² para los residenciales.

La valoración ha de entenderse como indicativa, sin perjuicio de lo que establezcan los estudios económicos de los correspondientes planes parciales y los proyectos de actuación y/o urbanización que desarrollen cada sector. Naturalmente la inversión de la urbanización asociada se estima en un 40% del total previsto, costes que serán asumidos por los propietarios/promotores del suelo a urbanizar.

SUPERFICIE (m²)	USO	COSTE UNITARIO (€/m²)	COSTE TOTAL (€/m²)
67.889	INDUSTRIAL	22	1.493.558
58.140	RESIDENCIAL	28	1.627.920
42.776	RESIDENCIAL	28	1.197.728
39.849	RESIDENCIAL	28	1.115.772
208.654			5.434.978

7. RESUMEN DE INVERSIONES Y ASIGNACIÓN

INVERSIONES PÚBLICAS

ACTUACIÓN	COSTE
Urbanización de Viario	397.534,80 €
Renovación de pavimentación y redes	291.186,40 €
TOTAL	688.721,20 €

INVERSIONES DE PROMOTORES PRIVADOS

URBANIZACIÓN SECTORES DE SUNC

La totalidad de los gastos se asigna a los particulares implicados.

Total costes de urbanización de los sectores de SUNC: 1.484.672 €

40% costes de urbanización estimados de sectores de SUNC,
a desarrollar en los próximos diez años: 593.869 €

URBANIZACIÓN SECTORES DE SUR

La totalidad de los gastos se asigna a los particulares implicados.

Total costes de urbanización de los sectores de SUR: 5.434.978 €

40% costes de urbanización estimados de sectores de SUR,
a desarrollar en los próximos diez años: 2.173.991 €

MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN Y SERVICIOS

El modelo de ocupación del territorio previsto en las NUM, ampliación del núcleo existente, hace que sea posible el mantenimiento de los servicios con unos costes proporcionales al incremento de población y de actividad generada si bien el ayuntamiento podrá exigir a los Sectores de suelo Urbanizable el constituirse en Entidad Urbanística Colaboradora con los mismos fines en el caso de que el ayuntamiento lo considere necesario por no poder asumir los gastos de mantenimiento de estos ámbitos. Como se ha citado ya, el desarrollo previsto se mantiene en términos similares a los crecimientos actuales, lo que supone criterios de crecimiento presupuestario discreto, máxime en tiempos de restricciones. En el suelo urbano consolidado, el coste de mantenimiento y reurbanización previsto son 291.186,40 €, que serán absorbidos por las inversiones anuales (189.320 € en 2.012). En el plazo previsto de diez años, los incrementos de servicio previstos son los ya mencionados (8 y 12 viviendas anuales en primero y segundo quinquenio).

8. INGRESOS Y GASTOS DEL AYUNTAMIENTO (2001 - 2012)

La tabla adjunta refleja los ingresos y gastos corrientes del Ayuntamiento desde 2001 hasta 2012. Se han reducido el 38,73% desde 2.009.

AYUNTAMIENTO DE VILLALBA DE DUERO												
PRESUPUESTO DE INGRESOS												
CAP.	DENOMINACIÓN	AÑO 2.002	AÑO 2003	AÑO 2004	AÑO 2005	AÑO 2006	AÑO 2007	AÑO 2008	AÑO 2009	AÑO 2010	AÑO 2011	AÑO 2012
	A) OPERACIONES CORRIENTES											
1.	IMPUESTOS DIRECTOS	65340	69670	85200	84950	85590	102200	100400	108950	120520	125870	153795
2.	IMPUESTOS INDIRECTOS	30652	38500	60000	60000	165000	130200	39700	30000	12500	18000	4500
3.	TASAS Y OTROS INGRESOS	53222	58083	64510	60200	66410	82850	94970	268600	197000	94430	85780
4.	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	105711	102381	118000	168500	187500	169150	172950	189879	219795	190080	111600
5.	INGRESOS PATRIMONIALES	45889	34040	34840	45700	44000	46300	46880	48675	49500	50350	48890
	B) OPERACIONES DE CAPITAL											
6.	ENAJENACIÓN DE INVERSIONES REALES	45076	0	0	0	0	0	0	0	4500	0	0
7.	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	181656	48996	127500	100650	37000	165000	300700	225396	154185	99500	129435
8.	ACTIVOS FINANCIEROS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9.	PASIVOS FINANCIEROS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	TOTAL INGRESOS	527546	351670	490050	520000	585500	695700	755600	871500	758000	578230	534000
PRESUPUESTOS DE GASTOS												
CAP.	DENOMINACIÓN	AÑO 2.002	AÑO 2003	AÑO 2004	AÑO 2005	AÑO 2006	AÑO 2007	AÑO 2008	AÑO 2009	AÑO 2010	AÑO 2011	AÑO 2012
	A) OPERACIONES CORRIENTES											
1.	GASTO DE PERSONAL	86205	90453	113020	123940	134725	152560	177111	170947	191295	197007	149.254,00
2.	COMPRA DE BIENES CORRIENTES Y SERVICIOS	103040,78	112487,83	120355	137147	182162	144400	154410	173213	183110	164068	156415
3.	GASTOS FINANCIEROS	1374,62	876,57	712,31	610,4	400	275	226	465	380	332	533
4.	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	23505	26150	23860,09	26200	33110	32660	41250	36550	37670	33090	34825
	B) OPERACIONES DE CAPITAL											
6.	INVERSIONES REALES	308318	116600	227000	227000	230000	360700	377500	481560	341900	180080	189.320,00
7.	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
8.	ACTIVOS FINANCIEROS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
9.	PASIVOS FINANCIEROS	5102,6	5102,6	5102,6	5102,6	5103	5105	5103	8765	3655	3653	3653
	TOTAL GASTOS	527546	351670	490050	520000	585500	695700	755600	871500	758000	578230	534.000,00

9. INGRESOS DERIVADOS DE LAS NUM

INGRESOS POR TASAS DE LICENCIA MUNICIPAL DE OBRAS

Para evaluar los ingresos derivados de la concesión de licencias de obras, se considera el aprovechamiento lucrativo correspondiente a los propietarios, valorada al módulo del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León y al tipo de la tasa de las licencias municipales, 2,4% en Villalba de Duero.

Para los cálculos en los que ha sido necesario utilizar el número de viviendas, para el Sector de SUR Industrial se ha hecho una estimación de su aportación equivalente en viviendas. El desarrollo estimado es de un 20% de viviendas tramitadas, unas 54, durante los próximos diez años.

LICENCIA DE OBRAS					
SECTOR	APROVECHAMIENTO (m ²)	MÓDULO (€/m ²)	COEFICIENTE (VIV. AISLADAS O PAREADAS)	TIPO	TOTAL
SUNC-R-1	5.189	449,10	1,25	2,4%	69.911 €
SUNC-R-2	4.073	449,10	1,25	2,4%	54.876 €
SUNC-R-3	10.948	449,10	1,25	2,4%	147.502 €
SUR-R-A	19.838	449,10	1,25	2,4%	267.277 €
SUR-R-B	15.399	449,10	1,25	2,4%	207.471 €
SUR-R-C	13.537	449,10	1,25	2,4%	182.384 €
TOTAL					929.421 €

La cifra resultante supondría tasas de licencia sobre la promoción de 365 viviendas, lo que equivale a una vivienda media de 189 m² y un coste medio de licencia de 2.546 €/viv. Considerando que no siempre se consume la edificabilidad total (caso de VPO), se redondea a 2.300 €/vivienda. Como la estimación son 100 viviendas en los próximos diez años, una media similar a la de los últimos años, con independencia de su clase de suelo, los ingresos resultantes serán:

Primer quinquenio: 8 viv./año x 2.300 €/viv. = 18.400 €/año

Segundo quinquenio: 12 viv./año x 2.300 €/viv. = 27.600 €/año

INGRESOS POR TASAS DE LICENCIA MUNICIPAL DE PRIMERA OCUPACIÓN

En cuanto a la tasa por licencia de primera ocupación, los valores estipulados son de 100 €, con lo que los ingresos derivados de la aplicación de esas tasas son los siguientes:

Las tasas totales tienen un valor de referencia máxima, inalcanzable en el período de diez años considerado. Lo que sí podemos enunciar es la estimación de ingresos en euros constantes:

Primer quinquenio: 8 viv./año x 100 €/viv. = 4.000 €/año

Segundo quinquenio: 12 viv./año x 100 €/viv. = 6.000 €/año

INGRESOS POR TASAS DE ACOMETIDAS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y SANEAMIENTO

Respecto a las tasas de acometidas, los valores estipulados por vivienda son de:

Acometida de Abastecimiento: 300 €/viv.

Acometida de Saneamiento: 300 €/viv.

Así, los ingresos derivados de las mismas serían los siguientes:

Primer quinquenio: $8 \text{ viv./año} \times 600 \text{ €/viv.} = 4.800 \text{ €/año}$

Segundo quinquenio: $12 \text{ viv./año} \times 600 \text{ €/viv.} = 7.200 \text{ €/año}$

INGRESOS POR IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES

Igualmente en el apartado de ingresos, el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) evalúa el valor catastral de las edificaciones, valoración conjunta aplicando el tipo impositivo municipal.

Dado que el valor catastral del suelo ya está siendo objeto de imposición independientemente del desarrollo efectivo de la actuación, únicamente se valorará el valor catastral de las construcciones.

Para ello se ha estimado un valor catastral de aproximadamente 500 €/m², con un tipo impositivo del 0,4 %. Todo ello arroja los siguientes datos de ingresos anuales:

Considerando una superficie media por vivienda de 189 m², aunque se estiman 150 m² ya que no se agota la edificabilidad máxima y existen dependencias de valor inferior, el valor catastral estimado para la construcción por vivienda sería: $150 \text{ m}^2 \times 500 \text{ €/m}^2 = 75.000 \text{ €}$

Primer quinquenio: $8 \text{ viv./año} \times 75.000 \text{ €/viv.} \times 0,004 = 2.400 \text{ €/año}$

Segundo quinquenio: $12 \text{ viv./año} \times 75.000 \text{ €/viv.} \times 0,004 = 3.600 \text{ €/año}$

INGRESOS POR CESIONES DE APROVECHAMIENTO

Por último en el apartado de ingresos se añade el 10% del aprovechamiento a desarrollar (5 viviendas) sobre el total (54) del suelo urbanizable, valorando al 10% (25% suelo y urbanización) del valor en venta de vivienda de VPO en Burgos (1.035 €/m² útil). Una VRP no debe exceder de 150 m² construidos (incluyendo garaje y trastero) y la proporción entre sup. útil y construida suele ser 0,75 en viviendas unifamiliares, carentes de elementos comunes.

$\text{Ingresos} = 5 \text{ viv.} \times 150 \text{ m}^2 \text{ const.} \times 103,5 \text{ €/m}^2 \times 0,75 = 58.218,75 \text{ €}$

Estos ingresos quedarían asignados al segundo quinquenio.

Sobre el Suelo Urbano No Consolidado se estima un desarrollo del 30%, que equivale a 29 viviendas, cuyo desarrollo, fundamentalmente, tiene lugar en el primer quinquenio. Como no tiene cesiones de aprovechamiento, carece de incidencia por este concepto.

Como se va a evaluar la incidencia de la actuación, los ingresos estimados se resumen en la siguiente tabla:

TOTAL INGRESOS ESTIMADOS	1º QUINQUENIO	2º QUINQUENIO	TOTAL
LICENCIA DE OBRAS	92.000 €	138.000 €	230.000 €
TASAS PRIMERA OCUPACIÓN	20.000 €	30.000 €	50.000 €
TASAS DE ENGANCHE ACOMETIDAS	24.000 €	36.000 €	60.000 €
IMPUESTO BIENES INMUEBLES	12.000 €	18.000 €	30.000 €
CESIONES DE APROVECHAMIENTO	0 €	58.218 €	58.218 €
TOTAL	148.000 €	280.218 €	428.218 €

Es decir, la actuación planteada se estima que generará unos ingresos en las arcas municipales del orden de 661.090 €

10. CONCLUSIÓN

Dado que los ingresos estimados por la actuación se evalúan en 428.218 € y que el 50% de los gastos estimados por la urbanización del viario no pavimentado y de la pavimentación del viario a renovar en el Suelo Urbano Consolidado previsto para los 10 primeros años ascienden a 344.361 €, el saldo final de la actuación da como resultado un superávit de 83.857 €.

INGRESOS	428.218 €
GASTOS	344.361 €
TOTAL	83.857 €

Se puede concluir que la actuación propuesta es económicamente sostenible, ya que genera beneficio sobre la agenda local, suficiente para sufragar el mantenimiento de las nuevas infraestructuras durante un periodo de 10 años con un presupuesto medio de 8.385 euros anuales.

Se ha hecho una estimación a 10 años que demuestra la sostenibilidad de las Normas y que se desarrolla en la siguiente tabla:

AYUNTAMIENTO DE VILLALBA DE DUERO													
PRESUPUESTO DE INGRESOS													
CAP.	DENOMINACIÓN	AÑO 2012	AÑO 2013	AÑO 2014	AÑO 2015	AÑO 2016	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021	AÑO 2022	
	A) OPERACIONES CORRIENTES												
1.	IM PUESTOS DIRECTOS	153795	155333	156886	158455	160040	161640	163256	164889	166538	168203	169885	
2.	IM PUESTOS INDIRECTOS	4500	4545	4590	4636	4683	4730	4777	4825	4873	4922	4971	
3.	TASAS Y OTROS INGRESOS	85780	87496	89246	91030	92851	94708	97549	100476	103490	106595	109793	
4.	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	111600	112716	113843	114982	116131	117293	118466	119650	120847	122055	123276	
5.	INGRESOS PATRIMONIALES	48890	49379	49873	50371	50875	51384	51898	52417	111159	53465	54000	
	B) OPERACIONES DE CAPITAL												
6.	ENAJENACIÓN DE INVERSIONES REALES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
7.	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	129435	130729	132037	133357	134691	136037	137398	138772	140160	141561	142977	
8.	ACTIVOS FINANCIEROS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
9.	PASIVOS FINANCIEROS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	TOTAL INGRESOS	534000	540198	546475	552832	559271	565792	573344	581028	647066	596801	604901	
PRESUPUESTOS DE GASTOS													
CAP.	DENOMINACIÓN	AÑO 2012	AÑO 2013	AÑO 2014	AÑO 2015	AÑO 2016	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021	AÑO 2022	
	A) OPERACIONES CORRIENTES												
1.	GASTOS DE PERSONAL	149254	150747	152254	153777	155314	156867	158436	160020	161621	163237	164869	
2.	COMPRA DE BIENES CORRIENTES Y SERVICIOS	156415	157979	159559	161155	162766	164394	166038	167698	169375	171069	172779	
3.	GASTOS FINANCIEROS	533	538	544	549	555	560	566	571	577	583	589	
4.	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	34825	35173	35525	35880	36239	36601	36967	37337	37710	38088	38468	
	B) OPERACIONES DE CAPITAL												
6.	INVERSIONES REALES	189320	193106	196969	200908	204926	209025	215295	221754	228407	235259	242317	
7.	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
8.	ACTIVOS FINANCIEROS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
9.	PASIVOS FINANCIEROS	3653	3690	3726	3764	3801	3839	3878	3917	3956	3995	4035	
	TOTAL GASTOS	534000	541233	548577	556032	563601	571287	581180	591298	601646	612230	623058	

Se puede observar como durante los 10 años previstos los ingresos van aumentando progresivamente más que los gastos produciendo un superávit para el ayuntamiento teniendo en cuenta que las operaciones se desarrollaran conforme a lo previsto en las Normas sin variar mucho la tendencia de presupuestos anteriores. En realidad, siempre se ha considerado una actividad similar a la media de los últimos años, rebajada en un 20% en el primer quinquenio e incrementada un 20% en el segundo; pensamos que es mantener la acción municipal en términos que mantienen la situación actual, pero con márgenes a introducir las correcciones oportunas. Se plantea la hipótesis de que se pueda promover algún sector de suelo urbanizable, con oferta de viviendas (un 20% del total urbanizable) disponible en el segundo quinquenio, de modo que se conseguirían un 10% (5 unidades) de las viviendas edificables, cuya enajenación se produciría en el tercer año del segundo quinquenio y así se refleja en los ingresos.

Es muy difícil hacer previsiones de crecimiento, a efectos presupuestarios, por lo que se ha optado por un incremento medio del 1% anual, en los Capítulos no vinculados a inversiones y, respecto a la gestión del parque inmobiliario, se han considerado incrementos de ingresos y mantenimiento del 2% y 3%, en el primero y segundo quinquenio, respectivamente. Pensamos que se trata de un planteamiento sostenible económicamente, además de ambientalmente como se ha reflejado oportunamente, y que se fundamenta en el conocido principio de Lourdes: “que me quede como estoy”.

DN-NU: NORMATIVA URBANÍSTICA

INTRODUCCIÓN

Esta Normativa forma parte del Documento de las Normas Urbanísticas Municipales de Villalba de Duero.

El presente texto se redacta para ser sometido a su Aprobación Provisional por el Ayuntamiento. Para alcanzar su estado actual de redacción, se han tenido en cuenta los siguientes aspectos:

1. La estructura documental establecida por las ITPLAN.
2. Los documentos de Información, Avance y Aprobación Inicial, conforme establece el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante RUCyL).
3. Las Ordenanzas pertenecientes a las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Villalba de Duero, actualmente vigentes.
4. Las Alegaciones presentadas durante el período de exposición pública.
5. Los informes sectoriales.

El Equipo redactor de las presentes Normas Urbanísticas está formado por los siguientes arquitectos: David Dobarco Lorente, José Javier Berzosa Martínez y José Antonio Hoyuela Jayo.

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1. NATURALEZA Y CAMPO DE APLICACIÓN DE LAS NORMAS

Artículo 1. Naturaleza

El presente Planeamiento tiene la condición de Normas Urbanísticas Municipales, con el objeto señalado en el art. 117 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante RUCyL).

Artículo 2. Ámbito de aplicación

Estas Normas Urbanísticas Municipales son de aplicación sobre todo el Territorio del Término municipal de Villalba de Duero.

Artículo 3. Vigencia

1. Las Normas tendrán vigencia indefinida.
2. Podrán alterarse alguno o varios de los elementos que las constituyen, tramitando la oportuna Modificación, según se establece en los arts. 58 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL) y 169 a 173 del RUCyL.
3. Serán causas de revisión de estas Normas:
 - a) La total reconsideración de la ordenación general establecida (art. 57 LUCyL).
 - b) El transcurso de un plazo de 8 años, cuando exista acuerdo pleno del municipio para acometer la revisión.
 - c) Cuando se haya ocupado el 50% del suelo urbano no consolidado y urbanizable.
 - d) Si se producen hechos que aconsejen alterar los objetivos del planeamiento o se descubren usos que alteren el destino del suelo.
 - e) Cuando entre en vigor un Plan o Proyecto Regional que afecte total o parcialmente al territorio del Municipio. Siempre que, como consecuencia de sus determinaciones de rango superior, sea preciso revisar el modelo establecido.

Artículo 4. Documentación

1. De acuerdo con el art. 130 del RUCyL, las Normas Urbanísticas se componen de los siguientes documentos:
 - a) DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN Y ANÁLISIS (Memoria Informativa, Planos de Información, Informe Ambiental, Documento de Análisis y Diagnóstico)
 - b) MEMORIA VINCULANTE.
 - c) NORMATIVA.
 - d) PLANOS DE ORDENACIÓN
 - e) CATÁLOGO.
2. Estas Normas Urbanísticas son el documento específicamente normativo, integrando un conjunto con los Planos de Ordenación, que expresan gráficamente las determinaciones del Planeamiento. Si hubiera alguna discrepancia entre ambos, se concederá preferencia al texto sobre el dibujo. Si se presentara discrepancia entre los diversos planos, prevalecerán las determinaciones de los de escala más detallada.
3. En la Memoria Justificativa de la Ordenación, se expresan los criterios adoptados para establecer las clasificaciones del suelo, las cuales serán vinculantes. En caso de discrepancia, prevalecerán los términos de las Normas Urbanísticas y de los Planos de Ordenación.

Los demás documentos son de carácter meramente informativo.

Artículo 5. Precisión de límites

La delimitación gráfica de los distintos ámbitos sobre los que se aplican las determinaciones del planeamiento podrá ser objeto de precisión, cuando existan dudas razonables, en los oportunos instrumentos de desarrollo (Plan Especial, Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización, etc.), conforme a los siguientes criterios:

- a) Responderán a ajustes debidos a:
 - Las alineaciones o líneas de edificación vigentes.
 - Las características topográficas del terreno.
 - Los límites de la propiedad, ya sea rústica o urbana.
 - La existencia de arbolado u otros elementos de interés.
- b) No supondrán distorsiones de la forma original, ni aumentos o disminuciones de más de un 10% en relación con las superficies delimitadas en los planos de escala 1:10.000, de más de un 2% respecto a las delimitaciones en los planos a escala 1:2.000, ni de más de un 1% respecto de los planos a escala 1:1.000.

CAPÍTULO 2. ELEMENTOS FUNDAMENTALES DE LA ESTRUCTURA DEL TERRITORIO

Artículo 6. Estructura General del Territorio

El territorio del Municipio se estructura mediante la clasificación del suelo, los sistemas de comunicaciones, de espacios libres, de equipamiento comunitario, y la asignación a las diferentes zonas de los usos globales y la intensidad de los mismos.

Artículo 7. Clasificación del suelo

El territorio del Municipio se clasifica en los siguientes tipos de suelo:

- a) Suelo Urbano.
- b) Suelo Urbanizable.
- c) Suelo Rústico.

Artículo 8. Los sistemas como elementos de la estructura

1. Para la configuración espacial de las Normas, se asignan por éstas ciertas porciones de suelos para dar lugar a los sistemas orgánicos del territorio.
2. Estos suelos, ordenados en sistemas, presentan un interés colectivo y son determinantes para asegurar el desarrollo, funcionamiento y capacidad del cambio urbano.
3. Las Normas aseguran la ordenación escalonada y flexible del territorio por medio de la consideración de sistemas generales y sistemas locales. Considerando las limitaciones estructurales del municipio, se debe hablar de sistemas locales. Los sistemas generales van asociados a sistemas supramunicipales.

Artículo 9. La división del suelo en zonas

1. A los efectos de orientar el proceso de desarrollo de los distintos suelos, las Normas asignan a todos los suelos no adscritos a sistemas una calificación urbanística según zonas.

2. En dichas zonas, los particulares, dentro de los límites que se establecen, cumplirán los deberes establecidos por la LUCyL y, en especial, por estas Normas. Llevarán a cabo el ejercicio de las facultades urbanísticas, sin perjuicio de que razones de interés general demanden o aconsejen una actuación pública, que en todo caso deberá ser realizada conforme a la legislación vigente.
3. Zona de Interés Arqueológico es el lugar o paraje natural donde existen bienes muebles o inmuebles susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie o en el subsuelo.
4. Los derechos y deberes de los propietarios de terrenos se regulan de modo diferenciado de acuerdo con la situación en que dichos terrenos se encuentren respecto a cada una de las clases y categorías de suelo que resultan de la clasificación y zonificación establecida por las Normas. Estos derechos y deberes se corresponden con los enunciados en los textos de la LUCyL (arts. 7, 8 y 9) y el RUCyL (arts. 7, 11 y 14 a 19).

CAPÍTULO 3. DEFINICIONES Y PARÁMETROS APLICABLES A LA EDIFICACIÓN

Para la aplicación de las Ordenanzas contenidas en las presentes Normas, el significado de los términos empleados en ellas es el siguiente:

Artículo 10. Zona

En el suelo urbano, se entiende por zona, una superficie de terreno de carácter homogéneo en cuanto a la asignación de los usos del suelo y de sus intensidades, así como de las condiciones de edificación.

Artículo 11. Manzana

Se entenderá por manzana la porción de suelo que contiene una o varias parcelas contiguas las unas a las otras, cuando dicho conjunto quede completamente delimitado por suelo libre o público, formalizado por sus alineaciones exteriores.

Artículo 12. Alineaciones oficiales

1. Las alineaciones exteriores son las que, en los planos de las Normas Urbanísticas, fijan como límite de las parcelas edificables, separándolas de los espacios libres públicos.
2. Las alineaciones interiores son las que estas Normas establecen al interior de las parcelas, para deslindar las partes de las mismas que son edificables con distintas intensidades y usos y las que no son edificables.
3. Ambos tipos de alineaciones, exteriores e interiores, quedan consideradas como alineaciones oficiales a la aprobación definitiva de las presentes Normas Urbanísticas y su definición puede hallarse bien en la Normativa, bien en los Planos de Ordenación, o bien en ambos a la vez, prevaleciendo en caso de contradicción, la Normativa sobre el Plano, como es usual para el resto de las disposiciones establecidas.

Artículo 13. Rasantes oficiales

Son los perfiles longitudinales acotados en altura de los viales públicos definidos por el Ayuntamiento o por la normativa urbanística.

Artículo 14. Parcela

1. Se entenderá por parcela, en suelo urbano o urbanizable, toda superficie de terreno legalmente conformada o dividida, que puede ser soporte de aprovechamiento, o explotación, en las condiciones previstas por la normativa urbanística.
2. Cuando la parcela provenga de una redistribución del suelo como consecuencia de la acción de alguno de los instrumentos de Planeamiento, su delimitación no tendrá que coincidir necesariamente con la propiedad preexistente.

Artículo 15. Parcela Mínima

Es la medida mínima, expresada en m², que debe de tener la parcela para poder ser edificada.

1. En estas Normas se definen en algunos casos las condiciones mínimas de forma, según la tipología edificatoria, en función del ancho y largo de la misma o del tamaño de la parcela, quedando sujeta la edificación sobre la misma al cumplimiento de dichas condiciones.
2. Las parcelas mínimas serán indivisibles, así como todas aquellas que se vean afectadas por las condiciones del art. 104 de la LUCyL.

Artículo 16. Parcela neta

Es la medida de la parcela en m², una vez descontada la superficie fuera de alineaciones que se deba destinar a viales o usos públicos.

Artículo 17. Solar

Es la finca, perteneciente a la superficie de suelo urbano consolidado, apta para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento vigente y que cuente con las condiciones establecidas al respecto.

Artículo 18. Retranqueo

Es el ancho de la franja de terreno existente entre una alineación oficial, o un lindero, y la línea de edificación, cuando así lo establece la Norma. Su distancia se medirá perpendicularmente a todos los puntos del lindero considerado (frente o interior) y debe entenderse computada desde el punto más exterior de la edificación o límite de la actividad.

Artículo 19. Colindantes

Se entiende por tal a las fincas adyacentes en todo el perímetro de la finca.

Artículo 20. Luces rectas

Se consideran luces rectas las distancias existentes entre los huecos de iluminación y ventilación de fachada de un edificio y cualquier punto de otro edificio o lindero de la finca.

1. Estas distancias se medirán sobre el eje vertical del hueco, desde el plano de fachada, perpendicularmente al mismo y sobre la proyección horizontal.
2. Las luces rectas guardarán una distancia mínima de 2 m a linderos de fincas colindantes, aumentando a 3 m en el caso de que existan edificaciones colindantes y 5 m a ejes de caminos.

Artículo 21. Tipología edificatoria

Es la clasificación de los distintos tipos de edificios, según se relacionan. En estas Normas se distinguen las siguientes tipologías de la edificación:

- a) Exenta, o aislada, es la que, ubicándose en una propiedad única, no está en contacto con ninguna de las que puedan existir en propiedades adyacentes.
- b) Adosada es la que, ubicándose en una propiedad única, tiene contacto con una edificación de una parcela adyacente, en una superficie denominada medianera, siendo exenta respecto a las demás parcelas.
- c) Agrupada es la que, ubicándose en una propiedad única, tiene contacto con dos o más parcelas colindantes.
- d) Entre medianerías es la que, ubicándose en una propiedad única, sólo mantiene fachadas libres a la alineación exterior (red viaria) y al fondo del terreno.

Artículo 22. Línea de edificación

Es la que delimita la superficie ocupable por edificación de la que no puede serlo.

Artículo 23. Ocupación de parcela

Es aquella sobre la que puede asentarse la edificación según las dimensiones que, en cada caso se fijen.

Artículo 24. Superficie edificada o construida

En estas normas se consideran los siguientes criterios:

- a) Por planta, la delimitada por la línea exterior del cerramiento.
- b) En planta bajo cubierta, la correspondiente a una altura libre mayor de 1,50 m.
- c) Total, es la suma de las anteriores.

A los efectos de la medición de la superficie máxima autorizada, se contabilizará la superficie construida sobre la rasante o sobre la línea superior del terreno en contacto con la edificación.

No se computarán las superficies de los sótanos ni de los semisótanos.

No computarán elementos volados tradicionales, como balcones y galerías. Computarán al 50% de su superficie las superficies cubiertas (terrazas y porches) cerradas en más de dos lados.

Artículo 25. Superficie máxima edificable

Se denomina también edificabilidad de parcela o solar. Es la máxima superficie que estas Normas autorizan construir, por encima de la rasante o del terreno en contacto con la edificación, de conformidad con las ordenanzas de estas Normas Urbanísticas, pudiendo venir expresada por una configuración geométrica expresable en metros cuadrados, o como un índice de edificabilidad. También puede quedar fijada por un fondo máximo y una altura máxima edificables.

Estas Normas establecen el criterio de aplicación según las distintas ordenanzas y situaciones de consolidación. Debe entenderse aplicable sobre las superficies de terreno netas, según proceda y se especifique.

Artículo 26. Índice de edificabilidad

Es una cifra que indica la relación entre la superficie máxima edificable que permiten las presentes Normas Subsidiarias, expresada en m², por cada m² de superficie de parcela neta de que se disponga.

Artículo 27. Fondo edificable

Es la distancia medida desde la alineación al interior de la parcela, en la cual está permitida la edificación.

1. El fondo de edificación se medirá en, al menos, dos puntos, uno a cada lado del punto medio de la fachada principal y en dirección perpendicular a la misma hasta que concluya la edificación.
2. La línea de máxima profundidad edificable se especifica en las Ordenanzas particulares para cada una de las zonas. Excepcionalmente, podrá ser distinta cuando se trate de edificios públicos o algún tipo de equipamiento.
3. Para la profundidad de la edificación, no sólo se establece su máxima dimensión, sino también la mínima que se considera necesaria para la habitabilidad de los edificios.

Artículo 28. Frente mínimo de edificación

Es la longitud mínima del linde de la parcela coincidente con una alineación principal.

1. Se establece, de forma particularizada en cada zona y según la tipología, la dimensión mínima de frente de fachada considerada necesaria para que la edificación sea habitable.
2. El frente de edificación se medirá sobre la línea de alineación exterior de la fachada y desde uno a otro extremo de la edificación al nivel de la planta tipo.
3. Si por la disposición especial de una parcela, ésta dispone de ancho suficiente en su interior, pero no alcanza el frente mínimo en la línea de alineación exterior, no podrá ser edificada hasta tanto no se le agregue el suelo necesario para cumplir estas Normas.

Artículo 29. Frente máximo de edificación

Se establece para determinadas zonas la dimensión máxima de frente de fachada con el objeto de preservar el tamaño del desarrollo tipológico propio de esas zonas.

Ello obliga, en el caso de solares que superen ese frente máximo, a la edificación de varias unidades diferenciadas y con accesos independientes para cada una de ellas. También puede limitar la longitud de agrupaciones de parcelas.

Artículo 30. Pared medianera

1. A efectos de estas Normas, se entenderá como pared medianera, la que se define como tal en el Código Civil, o aquella pared ciega que permite adosar otra de idénticas condiciones a la propiedad colindante. Esta pared medianera puede estar interrumpida por patios interiores que puedan prolongarse o no del otro lado.
2. Si la pared medianera de un edificio fuese a quedar parcialmente descubierta por diferencias de altura edificadas, ésta deberá ser tratada con idénticos criterios de color, materiales y composición de la fachada a la calle. Los gastos correrán a cargo del constructor de la nueva edificación.
3. Si la pared medianera quedase totalmente al descubierto por el incumplimiento de la obligación de edificar por el propietario de la parcela colindante en los plazos que se pudieran establecer, los gastos de tratamiento de la misma correrán a cargo de dicho propietario, sin perjuicio de las posteriores acciones de que fuera objeto.
4. Cuando como consecuencia de la demolición de una edificación existente para su sustitución por otra de obra nueva, vaya a quedar al descubierto parte de la pared medianera que inicialmente quedaba oculta, el costo del tratamiento de la misma correrá a cargo del constructor de la nueva edificación.

Artículo 31. Plantas

Se denomina planta a cada uno de los niveles del edificio.

1. Se distinguen los siguientes:
 - a) Planta Baja o inferior del edificio, es la más próxima a la rasante del terreno, siempre que, si está por debajo, la distancia a la rasante sea menor de 1 m.
 - b) Planta Semisótano, aquella que tiene parte de su volumen bajo la rasante del terreno, del que toma luces, y su techo no sobrepasa 1 m. sobre dicha rasante, en el punto más desfavorable.
 - c) Planta Sótano, la que tiene todo su volumen bajo rasante y está situada debajo de la Planta Baja o de Semisótano, si la hubiere.
 - d) Bajo cubierta, espacio comprendido entre la cara superior del último forjado y la cara inferior de la cubierta.
 - e) Planta de Pisos, cualquiera de las restantes de la edificación.
2. No se admiten entreplantas.
3. Se prohíbe el uso habitable en dependencias de la vivienda situadas en los semisótanos.

Artículo 32. Altura libre de pisos

Es la distancia entre el pavimento y el techo que los delimitan.

1. La altura libre mínima tanto en plantas bajas como de pisos será de 2,50 m. Se exceptúan los semisótanos cuya altura libre mínima será 2,40 m.
2. La planta baja tendrá una altura libre máxima de 4,20 m.

Artículo 33. Altura de la edificación

Se entiende por altura de la edificación la distancia vertical entre la rasante del terreno y la cara inferior del alero, o del plano inferior de cubierta, en su encuentro con el plano exterior de fachada. También queda expresada esta altura por el número de plantas.

1. La altura máxima de la edificación se regula en estas Normas por estas dos medidas:
 - a) Distancia vertical de 7,00 m, desde la rasante de la calle a la cara inferior del alero, o en su defecto, el encuentro del plano inferior de cubierta con el plano exterior de fachada.
 - b) Dos plantas, incluyendo la planta baja. Se admiten los espacios bajo cubierta, con usos análogos a los tradicionales, vinculados a la vivienda inferior y no contabilizarán como planta a efectos de la altura máxima, siempre que se ajusten a lo establecido en el artículo 35.
2. La altura se medirá en el punto medio de cada fachada. En el caso de manzanas lineales en que exista mayor desnivel entre rasantes, la altura de referencia será la correspondiente a la rasante más alta. Cuando se trate de manzanas lineales con más de 20,00 m de fondo y solares con gran desnivel entre las dos calles de sus fachadas, se medirá la altura de 7,00 m en cada calle, con cambio de altura en la mitad del fondo edificable. En edificios en esquina, se permitirá continuar con la mayor de las alturas correspondiente a una de las calles, en tramos rectos que no superen los 8,00 m.
3. Si en el cálculo de la distancia vertical y debido a la pendiente de la calle la cara inferior del techo de la planta baja quedase en algún punto de la fachada a una altura, respecto a la rasante, mayor de 4.20 m, o menor de 2.50 m, la longitud de la fachada se dividirá en las porciones necesarias escalonando sus alturas de manera que se adapte a la pendiente del terreno sin sobrepasar los límites antes expuestos.

Artículo 34. Altura total de la edificación

Es la distancia vertical, expresada en metros, entre la rasante o la línea superior del terreno en contacto con la fachada de la edificación y la cumbrera del edificio.

La altura máxima entre la cara inferior del alero, o en su defecto, el encuentro del plano inferior de cubierta con el plano exterior de fachada, y la cumbrera será de 4,00 m.

Artículo 35. Edificación bajo cubierta

Se permite el aprovechamiento de espacio habitable bajo-cubierta en las dos Ordenanzas de edificación residencial, que no computarán como planta cumpliendo las demás condiciones de habitabilidad. Específicamente, los espacios abuhardillados se regirán por las siguientes condiciones:

- a) Con objeto de facilitar el mejor uso del espacio interior, se permite elevar una fábrica de cierre vertical a partir del último forjado, continuando el plano de fachada. En todo caso, esta elevación se tendrá en cuenta a la hora de contabilizar la altura máxima permitida cuya cota límite será la de su encuentro con el faldón de cubierta.

La altura máxima entre el plano superior del último forjado horizontal y la cara inferior del alero, o en su defecto, el encuentro del plano inferior de cubierta con el plano exterior de fachada, será de 1,00 m.

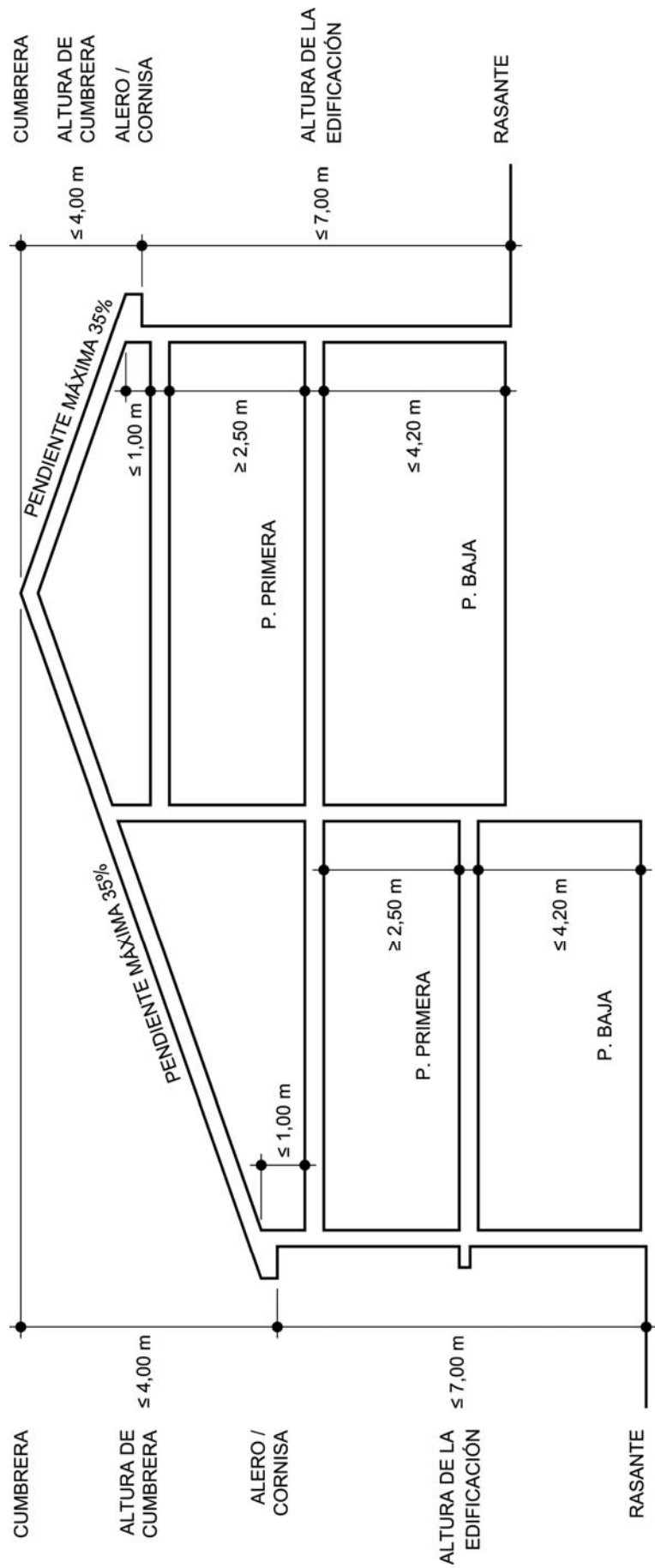
- b) Los elementos de iluminación en faldones de cubierta no sumarán una superficie mayor del 10% del total de la misma.

Artículo 36. Construcciones por encima de la altura

Serán permitidos por encima de la altura de la edificación los elementos siguientes:

- a) La propia cubierta del edificio, que estará formada por planos inclinados, cuya pendiente respecto a un teórico plano horizontal no será superior al 35% ni inferior al 25%.
- b) Los elementos decorativos y de remate de carácter exclusivamente estético que completen la fachada.
- c) Los elementos técnicos de las instalaciones anejas a la edificación tales como antenas, paneles y colectores solares, instalaciones mecánicas de aire acondicionado, etc.

SECCIÓN ESQUEMÁTICA DE EDIFICACIÓN TIPO



Artículo 37. Condiciones de las tipologías edificatorias

Es un concepto amplio, que abarca la forma, disposición y uso de un edificio así como su ubicación en el entorno al que pertenece, de modo que, según el predominio de la tipología, se definen unas áreas homogéneas que se rigen por una ordenanza común. En el caso de las estructuras urbanas de los pequeños municipios este análisis es limitado, por lo que se reduce a pocos modelos. Fundamentalmente, se distinguen dos situaciones: el Casco Tradicional, configurado por un desarrollo histórico de manzanas compactas, y la Ampliación de Casco, que es un ensanche basado en nuevas tipologías. Todo ello se concreta en tres tipologías edificatorias y una simplificación:

- a) Edificación en manzana cerrada: Es la edificación entre medianerías propia de los cascos históricos, en los que la edificación se sitúa en el borde exterior de la manzana, con un fondo por lo general variable, coincidiendo sus fachadas con las alineaciones oficiales y dejando al interior un patio central o, simplemente, produciendo una manzana compactada si no existe profundidad suficiente. En Villalba de Duero se identifica con el Casco Tradicional, incluso el equipamiento asociado a él.
- b) Edificación aislada: Es la realizada al interior de la parcela, exenta, con unos retranqueos variables respecto a la alineación oficial y unas separaciones también variables del resto de los linderos. En Villalba de Duero se identifica con el ensanche de vivienda unifamiliar, de uso industrial, incluso equipamientos asociados a ellos
- c) Edificación agrupada: Se trata de una tipología resultante de la unión por adición de varias edificaciones aisladas, mediante la conexión entre varias, como el caso de la agrupación en fila de varias, que se denomina en hilera. Por su disposición no tienen las características propias de la conformación de manzana cerrada. En Villalba de Duero se asocia a los mismos ámbitos y características de la edificación aislada, el tejido urbano de ensanche.
- d) Edificación adosada:- Es la variedad de agrupación más sencilla, que asocia a dos edificaciones unidas por un lindero común, mediante un muro medianero.

TÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

Artículo 38. Usos autorizados

Dentro de estas Normas Urbanísticas y relativo al conjunto urbano, se autorizan y regulan los usos que se detallan a continuación:

- a) Residencial
- b) Industrial
- c) Terciario
- d) Dotacional
- e) Espacios Libres y Zonas Verdes.

Cada uno de estos usos tiene unas características que se describen, por capítulos y secciones, a continuación:

Artículo 39. Uso Residencial

Comprende los edificios destinados al alojamiento habitual de las personas, predominantemente en viviendas familiares.

Artículo 40. Categorías

A efectos de compatibilización entre distintos usos, se establecen las siguientes categorías:

- a) Edificación Tradicional. Se considera aquella que por su utilidad, técnica y materiales constructivos, se ha realizado históricamente en la zona. Las edificaciones de nueva planta quedarán definidas en sus características según lo establezcan estas Normas. Las lógicas variaciones de técnica y materiales de construcción, deberán respetar los criterios de textura, colorido y proporciones existentes en la construcción tradicional, para evitar impactos negativos. Tipológicamente está vinculada al Casco Tradicional desarrollado mediante manzanas cerradas.
- b) Edificación de Ampliación de Casco, que se trata de un desarrollo de Ensanche, mediante vivienda unifamiliar. Con las siguientes categorías tipológicas:
 - Primera. Vivienda unifamiliar aislada: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado, y con acceso exclusivo desde la vía pública.
 - Segunda. Vivienda unifamiliar agrupada: es la situada en parcela independiente, en edificio agrupado a otro de vivienda o distinto uso, y con acceso exclusivo desde la vía pública.

Artículo 41. Uso Industrial

Comprende los edificios y agrupaciones de edificios que se destinan a acoger labores de manufactura, transformación de materias primas, reparación incluso almacenamiento. En general, se trata de edificaciones de estructura sencilla y con facilidad de adaptación, predominando la tipología aislada. En este municipio, con muy reducida actividad industrial y casi toda ella ubicada en el casco urbano, compatible con el uso residencial, sólo se considera una categoría de este uso: Industria General.

Artículo 42. Categoría

Los terrenos corresponden a la zona inmediata al oeste del Casco Tradicional, acoge edificaciones de naves destinadas a la ubicación de industrias, talleres y almacenes. Recogen tanto el área con industrias ya instaladas que se consideran con la calificación de urbano industrial consolidado, como otras zonas de desarrollo industrial calificadas como urbanizable industrial.

Artículo 43. Uso Terciario

Corresponde a inmuebles que se destinan a la prestación de servicios a los ciudadanos, con carácter general. Por usos del sector terciario se entienden los de comercio, oficinas, hostelería y centros de ocio y recreo. En el caso de este municipio, con una estructura urbana y productiva muy sencilla, no existen calificaciones correspondientes a uso terciario de modo específico, se ubican de modo compatible con los usos predominantes ya descritos. Existe una variedad dentro de este tipo de sector de actividad que sí existe y se incorpora, con carácter propio, en el siguiente tipo de uso.

Artículo 44. Uso Dotacional

Se trata de los usos públicos y privados correspondientes a instalaciones y edificaciones correspondientes, total o parcialmente, al sector terciario y con destino al equipamiento comunitario y al alojamiento colectivo, incluso.

Dentro del equipamiento comunitario se incluyen los usos educativos, hospitalarios, culturales, religiosos, deportivos y de servicios que requiera como dotación el municipio.

Por alojamiento colectivo se entenderán las residencias comunitarias, tales como las de ancianos, de personal con minusvalías, de estudiantes, etc., así como los cuarteles, los conventos y los demás usos que supongan la convivencia en comunidad de un número determinado de personas en un sólo edificio.

Puede considerarse que no existe una tipología específica, a la vista de la variedad de funciones y ubicaciones. No obstante, se distinguen dos situaciones básicas, según la ubicación de la dotación:

- a) En ordenaciones conjuntas de manzana, que se ajustan a las condiciones edificatorias del uso predominante y carecen de ordenanza específica.
- b) Edificación Aislada, que por su carácter singular requieren una ordenanza específica y cuyas condiciones de edificación se formulan a continuación.

A continuación se refieren los principales tipos de Equipamiento, tanto para el caso de que se encuentren aislados o integrados:

- a) Centros Docentes.- Comprenden los edificios o locales que se destinen principalmente a la enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades.
- b) Servicios de interés público y social. Comprenden edificios, locales o instalaciones destinados a la atención asistencial de los ciudadanos. Cuando un equipamiento social de dominio público cayera en desuso o fuese innecesario, se destinará a otro tipo de equipamiento de entre los que se han incluido en este uso.

En el caso de que se pretendiese destinar a otros usos distintos (residencial, por ejemplo) los suelos asignados a usos de equipamiento social, se tramitará obligatoriamente como modificación del planeamiento, debiéndose justificar las razones de la modificación y aportar a la vez las pruebas de calificación de nuevos suelos que compensen las pérdidas de la modificación propuesta.

- c) Equipamiento Terciario. Es el uso que corresponde a locales de servicio al público destinados a la compra-venta al por menor o permuta de mercancías. Las oficinas, banca, los que con carácter análogo, pertenecen a empresas privadas, y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase. La hostelería, que corresponde a los edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal y actividades complementarias, los locales destinados al público para el desarrollo de la vida de relación: bailes, cafés, bares, tabernas y restaurantes.
- d) Instalaciones Deportivas. Se consideran los lugares o edificios acondicionados para la práctica, enseñanza y exhibición de los ejercicios de cultura física y deportes.

Observaciones:

1. Se permitirá la instalación de una vivienda cuando sea necesaria para la guarda y conservación del equipamiento.
2. Será obligatoria la creación de una plaza de aparcamiento privado por cada 100 m² construidos.
3. Las actuaciones correspondientes, a los usos aquí referidos, se encuentran sujetas a la normativa específica vigente para cada uno de ellos, así como a las disposiciones detalladas que el Ayuntamiento acuerde dictar con carácter general, dentro de su esfera de competencias.

TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Las condiciones a las que ha de sujetarse la edificación, cualquiera que sea la tipología señalada en las ordenanzas será la expuesta a continuación.

CAPÍTULO 1. DIMENSIÓN Y FORMA: CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Artículo 45. Medición de la superficie máxima permitida

De conformidad con las definiciones del Art. 24 y a los efectos de la medición de la superficie máxima autorizada, se contabilizará la superficie construida sobre la rasante o sobre la línea superior del terreno en contacto con la edificación.

No se computarán las superficies de los semisótanos.

No computarán elementos volados tradicionales, como balcones y galerías. Computarán al 50% de su superficie las superficies cubiertas (terrazas y porches) cerradas en más de dos lados.

Artículo 46. Medición de la altura máxima autorizada

La medición se realizará en el centro de la fachada y no podrá superar la altura máxima autorizada, según los artículos 33 y 34 de estas normas.

En calles con pendiente acusada y en los casos en los que la fachada sea muy larga, resultando diferencias de altura superiores a 1,20 m, la medición se realizará por tramos de 8 m de ancho, pudiéndose escalonar la edificación para que cada tramo cumpla las condiciones de altura.

Se considerarán como una planta más los semisótanos, cuya cara superior de forjado tenga una altura superior a 1 m por encima de la rasante o de la línea superior del terreno, en contacto con la edificación.

Contabilizarán también como planta los espacios de entrecubierta que superen las condiciones de edificación que se señalan en la sección tipo.

Artículo 47. Alturas libres máximas y mínimas

La altura libre mínima de pisos y locales será de 2,50 m. En semisótanos y sótanos será de 2,40 m. La altura libre máxima de plantas bajas será de 4,20 m.

No se autorizan entreplantas.

Artículo 48. Voladizos, rótulos y salientes

1. En el Casco Consolidado se podrán realizar cuerpos volados en forma de balcones y miradores aislados que no cubran más de la mitad de la fachada. Sólo se permitirán voladizos cerrados en los edificios correspondientes a la Ordenanza de Ampliación de Casco.
 - a) Los vuelos se computarán por la totalidad de la superficie, pues no implican diferencia alguna con el resto de la edificación, excepto en el caso de balcones tradicionales o abiertos en tres de sus lados.
 - b) Cuando el diseño de la obra de nueva planta introduzca miradores acristalados, éstos se contabilizarán por el 50% de su superficie. Se considerará como tal aquél que disponga del frente abierto a fachada exclusivamente acristalado en toda la longitud de su desarrollo, o sea, en tres lados.
 - c) Se establece un desarrollo longitudinal máximo para los miradores y balcones, en relación con el perímetro de las fachadas. Esta proporción se respetará separadamente para las fachadas de calle y de patio de manzana.

- Ese máximo desarrollo de vuelo, en cualquiera de sus tipos, se fija en la mitad de la longitud de la fachada.
 - Ningún vuelo comenzará a menos de 60 cm de la línea de lindero con propiedad colindante.
 - Ninguna parte del voladizo rebasará un ángulo de 45° con respecto al plano de fachada en planta y con origen en el punto de separación de propiedades.
2. Las marquesinas y toldos tendrán en cualquier punto una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de 2,50 m. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 40 cm, respetando en todo caso el arbolado. Las aguas no podrán verter a la vía pública. El espesor será como máximo del 15% de su menor altura libre sobre la rasante de la acera o terreno.
 3. Las muestras luminosas no podrán exceder en su vuelo al fijado para los cuerpos volados. En la planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a 90 cm, situada sobre el dintel de los huecos, y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia superior a 50 cm del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, con una dimensión máxima de 25 cm y 2 cm de espesor, podrán situarse en las jambas.

Artículo 49. Patios de edificación

1. Se denomina genéricamente patios de edificación a todos los huecos verticales, resultantes de la distribución de los volúmenes de edificación y que no tienen una prolongación o continuidad vial.
2. Se consideran pues como tales, el patio de manzana, los patios interiores de parcela, los patios mixtos o semiabiertos al patio de manzana.

Artículo 50. Patios de Manzana

1. La separación mínima entre las fachadas interiores al patio de manzana vendrá definida en función de la altura de las edificaciones según el cuadro siguiente:

Altura Número de plantas	Dimensión mínima del diámetro del círculo inscribible
1	4,00 m
2	7,00 m

2. Las fachadas interiores de las edificaciones al patio de manzana serán consideradas, a efectos de condiciones estéticas, como exteriores.

Artículo 51. Patios de parcela

1. Se entenderá como patio de parcela al espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación, todo él dentro de una sola parcela o junto a la linde medianera de la misma.
2. Los patios de parcela tendrán como mínimo 10,00 m² y en su interior se podrá inscribir un círculo de 3,00 m de diámetro.
3. Las dimensiones mínimas deberán ser respetadas en toda la altura del patio, no pudiendo reducirse con cuerpos volados o salientes, sean del tipo que sean.
4. Para la ventilación de retretes, cuartos de basuras, garajes, instalaciones técnicas, cuartos de aseo, despensas y trasteros, se permitirá el empleo de conductos de ventilación forzada estática o dinámica.
5. En los patios de parcela se podrá edificar solamente a nivel de la planta baja siempre que no haya viviendas. Se deberá entonces dejar acristalada la cubierta en, al menos, una superficie no menor de los dos tercios de la planta del patio cubierto, y realizar en la misma los necesarios huecos de ventilación. El volumen así edificado se contabilizará en los cálculos de edificabilidad.
6. En cualquier caso, se deberán pavimentar los patios de parcela con materiales impermeables, estableciendo el pavimento con la inclinación necesaria para la escorrentía de agua de lluvia, que deberá ser recogida por sumideros con sifón hidráulico en el punto más bajo.

Artículo 52. Patios de parcela mancomunados

1. Los patios de parcela podrán mancomunarse. Para poder considerar sus dimensiones totales a efectos de clasificación, y por tanto, de apertura de huecos al mismo, será necesario que exista acuerdo de mancomunidad con inscripción del derecho de servidumbre de los respectivos solares en el Registro de la Propiedad, funcionando a partir de ese momento como cualquier patio de parcela.
2. La mancomunidad de patios sólo podrá cancelarse, con autorización del Ayuntamiento, cuando no existan ya los edificios cuyos patios requieran dicho acuerdo de mancomunidad para cumplir con las dimensiones mínimas.
3. Se podrán alzar muros de separación al interior del patio mancomunado de una altura máxima de 3,00 m a partir de la rasante más baja del patio.

Artículo 53. Portales

El acceso a las viviendas se realizará mediante un vestíbulo, con unas dimensiones tales que se pueda inscribir un círculo de 1,20 m de diámetro. Las puertas abrirán de tal manera que no invadan la calle o el espacio público.

Artículo 54. Escaleras

Las escaleras de cualquier uso deberán tener un ancho mínimo de 1,00 m y las interiores de las viviendas dispondrán de un mínimo de 90 cm de ancho. Todas irán dotadas de barandilla o pasamanos a una altura mínima de 90 cm.

Artículo 55. Garajes

Cuando se realicen garajes en semisótano, por permitirlo la ordenanza correspondiente, deberá disponerse una meseta horizontal previa a la rampa de bajada, de al menos 2,50 m de ancho y 4,00 m de fondo, sin contabilizar la acera.

Las rampas tendrán una pendiente máxima del 16% en tramos rectos y del 12% en tramos curvos. Los tramos curvos tendrán un radio de giro exterior, mínimo de 6,00 m.

Artículo 56. Instalaciones

Todas las redes de instalaciones discurrirán al interior de los edificios. Si alguna fuere preciso que discurriera por fachada, se enfundará y disimulará lo más posible.

Los canalones de pluviales deberán desembocar en arquetas enterradas, de forma que no se viertan las aguas directamente a la calle.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE HIGIENE Y CALIDAD

Artículo 57. Disposiciones generales

El Código Técnico de la Edificación establece las condiciones de Seguridad y Calidad para el adecuado servicio de los espacios, así como los criterios para proyectar y su justificar sus prestaciones. Estas normas establecen condiciones básicas de diseño, con independencia de la profunda casuística prestacional del CTE que, más allá de las condiciones relativas a la Seguridad de Uso y en caso de Incendios, son responsabilidad del proyectista.

Artículo 58. Habitabilidad

Toda vivienda será exterior y deberá tener al menos dos habitaciones a un espacio de uso público, o a terreno propio en contacto directo con él.

Toda vivienda contará al menos con cocina, estar-comedor, un dormitorio doble y un aseo con lavabo, inodoro y ducha.

Nunca la cocina servirá de paso para el aseo.

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa al exterior por medio de un hueco de superficie no inferior a 1/10 de la superficie en planta. Se admiten dependencias unidas por medio de embocaduras, o alcobas, siempre que el fondo contado desde el hueco exterior sea inferior a 8,00 m y la superficie de embocadura sea superior a 6,00 m².

Artículo 59. Iluminación

1. Toda pieza habitable de día o de noche tendrá ventilación directa al exterior por medio de un hueco de superficie no inferior a 1/6 de la superficie de la planta.
2. Los locales correspondientes a usos distintos del de vivienda, que estén destinados a la permanencia de personas, deberán contar, por analogía, con iluminación similar a la exigida para la vivienda, o iluminación artificial que cumpla con las condiciones establecidas en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.
3. Toda ventana estará situada de tal forma que se cumplan las condiciones reguladas para luces rectas, e incluida en un paño de fachada que en conjunto tenga, al menos, un ancho de 3,00 m.

Artículo 60. Ventilación

1. Para garantizar al usuario de viviendas la posibilidad de ventilaciones instantáneas, con independencia de los sistemas de ventilación permanente, las habitaciones tendrán superficies practicables de las ventanas de al menos 1/8 de la superficie útil de la habitación. Los cuartos de aseo podrán ventilarse mediante conducto homologado de ventilación forzada estática o dinámica.
2. Los locales de uso distinto al de vivienda, con permanencia de personas, que no dispongan ventilación natural, deberán contar con sistemas de ventilación forzada en las condiciones mínimas que, en su caso, se regule en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

Las dimensiones mínimas de las habitaciones serán las siguientes:

- a) Dormitorio sencillo: 6,00 m²
- b) Dormitorio doble: 10,00 m²
- c) Cuarto de estar: 12,00 m²
- d) Cocina: 6,00 m²
- e) Aseo: 3,00 m²
- f) Cuarto de estar y cocina juntos: 16,00 m²

Cuando se realicen viviendas en la planta baja de los edificios, éstas estarán aisladas del terreno por una cámara de aire de al menos 25 cm de espesor o bien por una capa impermeable que las proteja suficientemente de la humedad.

Los espacios habitables entrecubiertas estarán vinculados a la planta inferior, donde tendrán el acceso y, al menos, una pieza habitable.

Cuando se usen pozos sépticos, el líquido afluente de los mismos deberá ser siempre depurado antes de mezclarlo con las aguas corrientes o entregarlo al terreno.

Artículo 61. Accesibilidad

Al objeto de lograr la integración social de las personas con minusvalías, se evitarán las barreras arquitectónicas, de forma que los edificios resulten accesibles y utilizables por personas con discapacidad motriz o sensorial. Para ello se dará cumplimiento en el diseño de los edificios de nueva planta, así como en los de rehabilitación, a lo establecido en la Ley 51/ 2.003, de 2 de diciembre, de Igualdad, No Discriminación y Accesibilidad Universal, así como el RD 505/ 2.007, de 20 de abril, que la desarrolla. Respecto a la normativa autonómica deberá cumplimentarse la Ley 3/1998, de la Junta de Castilla y León, de 24 de Junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras (BOCyL de 1 de Julio de 1998) y en el Decreto 217/2001, de 30 de Agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras (BOCyL de 4 de Septiembre de 2001).

1. Objeto, alcance y contenido

- a) Entre los objetivos de las presentes Normas se encuentra el de la supresión de obstáculos o barreras arquitectónicas que dificulten la accesibilidad en los edificios públicos y el tránsito en la vía pública de aquellas personas a quienes resulta especialmente penoso, por padecer defectos físicos, ser de edad avanzada o debido a otras circunstancias.
- b) Dada la vigencia indefinida de las Normas Subsidiarias, resulta conveniente dejar establecida esta normativa que tiene un carácter muy general, y cuya implantación gradual dependerá de las directrices que el Ayuntamiento vaya dictando.
- c) Será de obligado cumplimiento toda la normativa existente en estas materias.

2. Ámbito de aplicación

Las disposiciones de esta ordenanza se aplicarán:

- a) A todos los proyectos de obras e instalaciones a las que se refieren estas Normas, que sean aprobados a partir de su vigencia, tanto si se ejecutan por el Ayuntamiento como por entidades y particulares, cualquiera que fuera el título que legitime a éstos para dicha ejecución.
- b) A los mismos elementos constructivos e instalaciones ya existentes con anterioridad a la indicada vigencia, mediante su adaptación paulatina a la presente normativa.

Artículo 62. Normativa Térmica y Acústica

Todas las edificaciones que se realicen deberán cumplimentar la normativa vigente en la fecha de concesión de licencia en materia de condiciones térmicas, acústicas y de protección contra incendios, que se contienen en el Código Técnico de la Edificación. En los proyectos que se presenten para la realización de las obras, se deberá justificar el cumplimiento de los citados apartados del referido CTE.

CAPÍTULO 3. DOTACIÓN DE SERVICIOS

Todas las demandas previstas para el siguiente apartado han quedado establecidas por la ley y el reglamento de Urbanismo de Castilla y León, así como el Código Técnico de la Edificación, en lo referido a las prestaciones que deben aportar los edificios en su construcción. En lo que concierne al Ayuntamiento, debe garantizar el adecuado suministro de los servicios urbanísticos, así como las condiciones de seguridad de uso y las referidas a protección contra incendios.

Artículo 63. Servicios urbanísticos

El Ayuntamiento debe garantizar el suministro de 150 l/hab.- día para un incremento del 50% de la población de derecho, de modo que se puedan asumir tanto potenciales incrementos de población como la presencia temporal de veraneantes e inmigrantes.

Las redes de saneamiento, quedan más condicionadas por demandas pluviométricas puntuales, que por la población. No obstante, suponiendo que se proyecte un sistema separativo de alcantarillado, como mínimo, deberá dimensionarse para el doble de población de la existente en el momento de realizar su proyecto.

El suministro eléctrico de las viviendas queda establecido por el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y, desde el año 2.003, la potencia de suministro a considerar no debe ser inferior a 5,75 kw por vivienda en las de nueva construcción. No obstante, considerando efectos de simultaneidad, segunda residencia y estacionalidad, y la situación preexistente, en términos globales se interpreta una previsión mínima de 3,45 kw por vivienda.

El alumbrado público garantizará condiciones de seguridad básicas para el tránsito de los ciudadanos y se ajustará a las determinaciones establecidas en el artículo 104 de estas normas.

El Ayuntamiento garantizará un servicio de recogida de basuras para su posterior traslado a un vertedero, debidamente acondicionado y autorizado al respecto.

CAPÍTULO 4. SEGURIDAD

El concepto de seguridad se incorpora al planeamiento desde la restricción de la edificación en espacios de riesgo, hasta las condiciones de uso que deben reunir los edificios para sus usuarios. Estos últimos aspectos han sido desarrollados por el CTE.

Artículo 64. Seguridad de Uso

Los diversos aspectos de seguridad de uso, establecidos por el CTE, deben ser supervisados por el Ayuntamiento, tanto en las condiciones establecidas por los proyectos, como en su inspección final.

Artículo 65. Seguridad en caso de Incendios

El Ayuntamiento verificará el cumplimiento de la normativa vigente en este aspecto, que queda definida en el CTE, como ya venía haciendo con las anteriores normativas de protección contra incendios.

CAPÍTULO 5. CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 66. Fundamento jurídico-administrativo

La responsabilidad directa del conjunto estético de la Villa corresponde al Ayuntamiento. Cualquier actuación que le afecte, deberá responder a los criterios establecidos por el RUCyL, tanto para los nuevos edificios en su regulación de la actividad urbanística (artículo 5.3.h), como en el mantenimiento e intervención sobre los existentes (art. 19.1). Corresponde a la Corporación Municipal velar por la adecuación a estos criterios de las licencias de obra, instalaciones y actividades que se soliciten en el municipio.

Artículo 67. Consideraciones Generales

Si bien es cierto que en Villalba de Duero es muy limitada la existencia de elementos catalogados, el propio núcleo, asentado en la loma que lo cobija, ofrece un interés paisajístico en la vega del Duero. Esa imagen debe preservarse, aunque sea con criterios muy genéricos como los que recogen estas normas. Las edificaciones de nueva planta y las reformas de los edificios ya existentes, habrán de adaptarse por su composición, forma, colores y materiales, a la edificación tradicional de la zona, sin que puedan, por sus disonancias, llegar a dañar la visión del conjunto edificado. En el caso del uso industrial, el criterio debe ser más flexible ante la posible utilización de materiales no tradicionales, en este sentido sus condiciones estéticas de integración se adaptarán mediante un tratamiento de colores no disonantes con el entorno natural y los propios de la arquitectura tradicional aunque, obviamente, no se van a emplazar en la zona del casco.

1. En general, en los proyectos correspondientes a obras de nueva planta, renovación o reforma, se adoptarán soluciones arquitectónicas y constructivas de plena integración con el entorno y las características específicas de la edificación tradicional. Se utilizarán en el acabado de las fachadas, medianerías y elementos auxiliares materiales análogos a los tradicionales de lugar: piedras naturales, revocos con colores claros o terrosos, nunca blancos vivos, y ladrillo cara vista en paños o fragmentos de fachada, nunca en su totalidad, excepto en el caso de tratarse de fábricas de ladrillo galletero tradicional. Se prohíbe el resalte con color de las juntas y llagas de los aplacados de piedra o de los aparejos de ladrillo. Se evitará la excesiva profusión de materiales diferentes. No se autorizará la imitación de materiales de cualquier tipo, que se deberán usar sin falseos y con su auténtico sentido constructivo.

Se prestará especial atención a:

- La volumetría y composición de los elementos arquitectónicos (cubiertas, cerramientos, huecos o balcones, etc.).
 - La elección y utilización de los materiales de construcción.
 - El color y la textura de los mismos. Se prohíben los aplacados en fachada que no sean de piedra, tales como la plaqueta cerámica, esmaltada, vitrificada o cocida, así como el ladrillo cara vista de dos tonos, satinado o con irisaciones y el de color blanco, autorizándose el ladrillo cara vista de color uniforme, en tonos rojizos, tostados u ocres. Queda prohibido el acabado de fachadas o de medianerías en ladrillo hueco sencillo o hueco doble sin enfoscar. Las medianerías que sean visibles desde la vía pública tendrán el mismo tratamiento que las fachadas, para mantener un aspecto general estético.
2. Las cubiertas se realizarán con faldones inclinados de pendiente inferior al 35%, de teja árabe o similar, en tonos terrosos o rojizos claros. Se prohíben los acabados en teja negra, pizarra y fibrocemento. Se permiten los acabados de hormigón visto en elementos estructurales, cornisas e impostas. En la sustitución del material de cubrición de los tejados, será de preferente utilización la teja curva, tradicional en la zona, pudiendo admitirse el empleo de tejas de cemento de color rojo, pero no de otro color, ni materiales distintos (pizarra, placas cerámicas, etc.).
 3. En el tratamiento y diseño de huecos de nuevas edificaciones o renovación de existentes, se tendrán en cuenta la relación dominante en la localidad entre los tamaños de los vanos y los macizos. En el casco tradicional, la disposición de los huecos y formas de fachada seguirá trazados preferentemente verticales, con una adecuada relación entre los vanos y el macizo, con predominio de éste sobre aquellos. De ser necesaria la apertura de grandes superficies en huecos, se evitará la ventana apaisada, recurriendo al mirador acristalado y a la subdivisión de huecos con alternancia de machones.
 4. En la apertura y recercado de huecos de paso o de iluminación en muros, se procurará la mayor adaptación a los aparejos existentes en dinteles, jambas y umbrales. La carpintería exterior se colocará a haces interiores del hueco, nunca en el plano de la fachada.
En la elección o sustitución de la carpintería será preferible el empleo de soluciones de madera pintada en colores acordes con las gamas dominantes de cada espacio. Cuando lo anterior no sea posible, se utilizarán perfiles metálicos y las soluciones tendrán diseño adecuado a la calidad del propio edificio y del entorno en general y recibirán un tratamiento de pintura semejante al de las de madera, no admitiéndose el aluminio anodizado y otros metales sin acabados de color adecuados.
 5. Deberá cuidarse especialmente el aspecto exterior de los vallados de parcelas que den a suelo de uso y dominio público en suelo urbano, autorizándose únicamente en estos casos, salvo que la ordenanza particular diga otra cosa, el vallado macizo hasta una altura de 1 m, a partir de la cual, deberá ser calado, preferentemente con enrejado metálico. En los edificios de nueva planta quedan prohibidas las instalaciones de redes de servicios, incluidas las de gas, de electricidad o de telefonía que sean aéreas, así como las que discurran por el exterior de las fachadas, debiendo colocarse empotradas al interior de la mismas o bien revestidas o enfundadas de forma que aparezcan lo más disimuladamente posible en fachada.

6. En las obras de carácter público, tales como pavimentaciones, redes de energía, fuentes, abrevaderos etc., se seguirán las mismas precauciones en cuanto a la consecución y mantenimiento de la calidad ambiental. Se exigirá muy especialmente un cuidadoso tratamiento de las superficies de las pavimentaciones de hormigón, debiendo recurrirse al empleo de áridos adecuados y a roturas de continuidad con despieces adecuados, para conseguir una textura superficial conveniente a la calidad ambiental de las áreas donde se realicen. Se deberá cuidar de que la colocación de las farolas y demás aparatos de alumbrado público, las señales de información ciudadana, de tráfico o las vallas y letreros de publicidad no alteren la visión de los elementos catalogados ni la contemplación del conjunto urbano. En particular, no se permite adosar señales a edificios catalogados.
7. En suelo urbano y en su entorno inmediato, se respetarán las áreas arboladas y en especial el arbolado autóctono. En las parcelas calificadas como edificables, las construcciones deberán disponerse de modo que no se produzca destrucción de dichas especies. Se recomiendan los cerramientos vegetales (arbolado y setos), especialmente los formados por especies autóctonas.

Artículo 68. Situaciones

1. En la tramitación de cualquier licencia, se comprobará la posible afección estética por los condicionantes del propio elemento, o porque las obras pretendidas estén situadas en zonas de Protección Especial, o condicionadas por las Normas específicas de edificación que correspondan a la zona en que se encuentran; en cuyo caso, deberá prestarse atención especial en lo que se refiere al uso, dimensiones del edificio, sistema de cubierta, composición, materiales a emplear y los detalles de todos los elementos en forma, textura y color.
2. En los sectores ya edificados, las nuevas edificaciones deberán corresponder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente urbano, definido éste por los edificios tradicionales del área.

TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1. VÍAS PÚBLICAS

Artículo 69. Red viaria

Está constituida por el espacio público que permite el tránsito de personas y vehículos para su acceso a los inmuebles de uso diverso y titularidad pública o privada.

Toda vía cuya construcción se proyecte deberá cumplir, salvo justificación razonada en contra, con las siguientes condiciones que se establecen a continuación, según su funcionalidad.

Para su diseño y construcción se definen cuatro categorías, según sus anchuras que permiten las direcciones de tráfico y el tipo de aparcamientos asociado (línea o batería), o simplemente su uso peatonal. Son las siguientes:

- a) Vías de 1ª categoría (o acceso) son las principales del núcleo y permiten la entrada del tráfico rodado al mismo desde el exterior. Tendrán un ancho mínimo de 12,00 m.
- b) Vías de 2ª categoría (o distribución) son las que sirven de acceso a las edificaciones y a las parcelas, en conexión con las vías de acceso. Tendrán una dimensión mínima entre alineaciones, incluidas las aceras que serán obligatorias a ambos lados, de 10,00 m (segunda categoría).
- c) Vías de 3ª categoría, también son de distribución, pero con un ancho mínimo de 8,00 m, que permite tráfico de una sola dirección.
- d) Vías de 4ª categoría, son calles peatonales que pueden admitir tránsito de vehículos eventualmente.

Las vías de acceso tendrán una sección de firme flexible y las de distribución, rígido.

El radio mínimo de giro en las vías de acceso será de 12,00 m a ejes y en las de distribución de 8,00 m.

Las aceras deberán tener un mínimo de 1,20 m de ancho, para permitir la implantación de servicios urbanísticos.

Cuando existan fondos de saco, éstos tendrán una longitud máxima de 50,00 m, y concluirán en una glorieta que permita el giro de los vehículos sin maniobra.

CAPÍTULO 2. ESPACIOS LIBRES

SECCIÓN PRIMERA. ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO

Artículo 70. Definición y tipos de espacios libres

Además de las referidas vías públicas, son los espacios urbanizados, libres de edificación, que integran el espacio público exterior a las alineaciones delimitadoras de los diferentes ámbitos edificables. Los espacios libres de dominio y uso público se dividen en áreas peatonales y áreas de juego y recreo infantil.

Artículo 71. Áreas peatonales y Áreas de juego y recreo infantil

Comprende los espacios públicos destinados al tránsito pedestre de las personas. Debe contar con adecuadas condiciones de visibilidad, iluminación, evacuación de aguas y seguridad.

1. Deberán constituir una red de características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del ámbito de actuación y hasta donde sea posible con las áreas colindantes, en especial facilitando el acceso al equipamiento comunitario.
2. Deberán tener unas características de diseño que permitan a los usuarios su acceso y utilización en condiciones óptimas de seguridad y comodidad.

3. Las intersecciones con la red viaria destinada al tráfico de vehículos estarán convenientemente señalizadas y controladas.
4. Las aceras deberán tener, en los puntos de cruce de la calzada, el bordillo rebajado de modo que se facilite el acceso de los minusválidos.
5. Las áreas de juego no podrán tener una superficie inferior a 200,00 m², en la que se pueda inscribir una circunferencia de 12,00 m de diámetro mínimo, y deberán equiparse con elementos adecuados a su función.

SECCIÓN SEGUNDA. ZONAS VERDES

Artículo 72. Definición

Comprende todos los elementos que constituyen los sistemas de espacios libres y áreas verdes, tanto generales como locales. En el caso de un municipio de estas características, no existen diferencias prácticas entre un sistema general y uno local.

Artículo 73. Clasificación

Se clasifican en:

- a) Jardines y Zonas Verdes.
- b) Espacios libres de dominio y uso público.
- c) Espacios libres de dominio y uso privado.
- d) Aparcamientos.

Artículo 74. Definición y condiciones generales

Comprende los espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; protección y aislamiento, o comunicación peatonal, de las zonas y establecimientos que lo requieran, y conseguir la mejor composición estética de la villa.

Estarán dotados del acondicionamiento adecuado para tales fines, a cuyos efectos el Ayuntamiento procederá a la plantación de las especies más idóneas, disponiendo las sendas peatonales (con sus correspondientes caminos, rampas, escaleras, encintado y acondicionamiento vegetal) que permitan su recorrido y el acceso a las áreas de elementos de amueblamiento y acondicionamiento que se hubieren dispuesto.

Artículo 75. Jardines

1. Deberán poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales y tener garantizado su adecuado soleamiento en relación con la posible edificación circundante.
2. El uso principal será siempre el de zona verde, aunque se podrán instalar pequeños puestos de artículos para niños, prensa, bebidas, pájaros, flores, plantas y tabacos, etc., pabellones de exposición, e instalaciones de servicio tales como almacenes de útiles de jardinería y limpieza, invernaderos y servicios de aseo.
3. La edificación que contenga los usos anteriores no superará los 15,00 m².
4. En ningún caso la edificación perjudicará ni limitará el disfrute del parque, ni la calidad de la jardinería ni las vistas.
5. La ocupación por la edificación no podrá superar en ningún caso el 5% de la superficie de cada una de estas zonas. La altura máxima será de una planta ó 4,00 m.

SECCIÓN TERCERA. ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PRIVADO

Artículo 76. Definición

Son los espacios no edificables, incluidos dentro del ámbito interior a las alineaciones delimitadoras de los diferentes ámbitos edificables, y que resultan de la aplicación de la presente Norma, como patios interiores de manzana, partes traseras de zonas edificadas, partes no edificables en las parcelas de las zonas de vivienda unifamiliar, espacios libres resultantes de los retranqueos a que hubiera lugar, espacios libres privados no edificables resultantes de los Estudios de Detalle, etc.

Artículo 77. Condiciones

1. Estos espacios libres tendrán que estar convenientemente acondicionados para su uso en el momento de la terminación de las obras de edificación, y la cédula de habitabilidad no puede concederse si no se cumple con este requisito. Deberán ser mantenidos y conservados por sus propietarios en las debidas condiciones y con las mismas obligaciones que correspondan al mantenimiento de los edificios destinados a vivienda.
2. En estos espacios no edificables, podrán ejecutarse las siguientes obras:
 - a) Pequeñas instalaciones deportivas de carácter doméstico tales como piscinas, canchas de tenis u otras.
 - b) Instalaciones destinadas al ocio y recreo con carácter privado que no ocupen más del 50% de la parte no edificable, tales como pistas de baile, boleras, etc.
 - c) Construcciones auxiliares de una planta, del tipo lavaderos, trasteros, almacenes de material, de jardinería, etc., con una superficie no mayor del 20% de la correspondiente a la parte de la parcela no edificable.
3. En cualquiera de estos casos será necesario solicitar licencia al Ayuntamiento, adjuntando un plano de situación donde se aprecien las parcelas colindantes y lo que en ellas hubiese construido. El Ayuntamiento denegará la licencia o reducirá lo propuesto cuando pudiera afectar a parcelas o edificaciones colindantes, cuando hubiera propuestas o alegaciones de vecinos suficientemente justificadas en contra de las instalaciones que se piensa construir, o cuando afectase a la unidad ambiental de un espacio libre o conjunto de espacios libres destinados a otros usos.
4. Cuando el uso sea el de zona agrícola, se permitirán cerramientos con elementos de construcción de 0,50 m de altura como máximo, y si se trata de jardines o existen instalaciones deportivas de ocio, la altura máxima será de 0,80 m. Estas alturas se pueden sobrepasar con setos vegetales, u otro tipo de protecciones diáfanas, excepto las celosías de hormigón. Se aconseja, sin embargo, que en la redacción de los proyectos, se facilite al máximo la diafinidad, visibilidad y accesibilidad a estos espacios libres de manera que se puedan establecer conjuntos continuos de los mismos y en particular de los interiores de manzana.
5. Los espacios no edificables de propiedad privada podrán tener los siguientes usos:
 - a) Jardín privado, arbolado o no.
 - b) Huertas.
 - c) Espacio libre

SECCIÓN CUARTA. APARCAMIENTO

Artículo 78. Definición

Comprende todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase, refiriéndose especialmente a los situados en propiedad privada, con independencia de los anejos a la red viaria.

Artículo 79. Condiciones

1. Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2,20 m por 4,50 m.
2. La superficie de aparcamiento mínima por plaza, incluyendo la parte proporcional de accesos, no será nunca inferior a 20,00 m².
3. Los vados para acceso a garajes no podrán modificar la rasante de la acera, sino únicamente rebajar la altura del bordillo hasta un mínimo de 3 cm sobre la rasante de la calzada, ganando la cota normal de la acera con un plano inclinado de pendiente no superior a 30°. El plano inclinado no podrá sobrepasar, en ningún caso, una anchura de 45 cm medidos desde la arista de la calzada.
4. La anchura de las bandas de circulación será como mínimo de 3,00 m. Las bandas de distribución serán de 4,50 m para plazas perpendiculares al eje longitudinal de la banda o con inclinación menor de 45°. Las bandas de circulación en rampa no sobrepasarán el 16% de pendiente en tramos rectos, ni el 12% en tramos curvos.

CAPÍTULO 3. SERVICIOS URBANOS

Artículo 80. Abastecimiento de agua

La dotación mínima de agua potable, incluido el riego doméstico y de jardines públicos, no será nunca inferior a 150 litros por habitante y día, debiendo justificarse el número de habitantes en función de las edificaciones existentes y previstas. Para las industrias, el abastecimiento mínimo considerado será de 2,5 m³/día e industria.

La capacidad de los depósitos se calculará para el consumo total en dos días punta del verano.

Todas las viviendas deberán tener enganche a la red municipal, prohibiéndose el abastecimiento por pozos o fuentes.

Artículo 81. Distribución de agua y red de riego

1. El trazado de la red será subterráneo y discurrirá por lo general debajo del viario público, a ser posible bajo las aceras, quedando prohibido el uso para tal fin, de tuberías de fibrocemento. En el punto más desfavorable de la red, la presión mínima de abastecimiento será de 1 atmósfera.
2. Como protección contra incendios, será obligatorio instalar hidrantes en lugares fácilmente accesibles y debidamente señalizados.
3. La separación de protección entre la red de abastecimiento de agua y otras instalaciones deberá cumplir como mínimo, las siguientes distancias (separación media entre generatrices):
 - a) Alcantarillado 60 cm
 - b) Electricidad alta 30 cm
 - c) Electricidad baja 20 cm

En cualquier caso, la red de distribución deberá ir por encima de la red de alcantarillado, con la debida protección de heladas y de cargas de tráfico en los puntos de cruce de calzada.

Artículo 82. Depuración y vertido

No se admitirá el vertido de aguas sucias directamente a los cauces públicos y quedan prohibidos los pozos negros.

Todas las viviendas que se realicen en suelo urbano deberán tener enganche a la red de saneamiento municipal, admitiéndose la utilización de fosa séptica únicamente en suelo rústico, y cuando la red de saneamiento se encuentre a una distancia superior a los 50 m. En distancias iguales o inferiores, se deberá acometer a la red municipal, siendo las obras del tendido con cargo al particular interesado.

Los afluentes de las fosas sépticas serán de tales características que permitan su dilución en el terreno a través de zanjas, pozos filtrantes o filtros de arena, sin peligro para la salubridad pública.

Queda prohibida la trituración de basuras y su posterior vertido a la red de saneamiento.

Se prohíben los vertidos libres en cualquier punto del término municipal, debiéndose utilizar los vertederos autorizados.

Artículo 83. Evacuación de aguas y saneamiento

El trazado de la red discurrirá por debajo de suelo o viario público y a ser posible por debajo de las aceras, pudiendo colocarse en los casos en los que fuera necesario, por el centro de la calzada. Tendrá la pendiente y caída suficiente para permitir su correcto desagüe.

Se usará el sistema separativo en zonas próximas al río en el que se puedan evacuar únicamente las aguas pluviales directamente al mismo.

Para el cálculo del caudal se podrá tomar el del abastecimiento, incrementándole en la estimación de aguas pluviales recogidas por el viario.

Deberán cumplirse las siguientes condiciones mínimas:

- a) La velocidad del agua a sección llena se estimará entre 0,5 y 3 m/s.
- b) Se dispondrán cámaras de descarga automática en las cabeceras de la red con capacidad de 0,50 m³ para d = 30 cm y de 1 m³ para el resto.

Se colocarán pozos de registro en los cambios de dirección y de rasante de la red, así como en distancias que no superen los 50 m.

Las acometidas a los edificios se realizarán siempre mediante arquetas de registro.

Artículo 84. Alcantarillado y depuración de aguas residuales

1. Los proyectos de la red estarán sujetos a las siguientes condiciones mínimas:

- a) Las secciones mínimas de alcantarillado serán de 25 cm de diámetro, y la velocidad máxima de 3 m/seg.
- b) Las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán del 1% y en los demás se determinará de acuerdo con los caudales, para que las velocidades mínimas no desciendan de 0,50 m/seg.
- c) En las cabeceras de las alcantarillas que sirvan a varios edificios se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será de 0,50 m³, para las alcantarillas de 30 cm y 1 m³, para las restantes.
- d) Se dispondrán pozos de registro a distancia no superior a 50 m, y en todos los cambios de alineaciones y rasantes.

2. Para el cálculo de la red de alcantarillado se adoptarán los siguientes criterios:

- a) Los caudales de aguas negras serán el medio y máximo previsto para el abastecimiento de agua.
- b) Para los caudales de agua de lluvia se tomarán los datos de precipitación en la zona.

3. El saneamiento se realizará normalmente por el sistema unitario cuando se vierta a colectores de uso público. No obstante, en las zonas de edificación predominantemente residencial en que existan arroyos que puedan servir para la evacuación natural de las aguas de lluvia, se podrá utilizar el sistema separativo puro o admitiendo, con las aguas residuales, una proporción limitada de las de lluvia, de manera que el resto de éstas viertan directamente a los arroyos naturales.

4. Todas las vías generales de tránsito rodado serán dotadas, en el momento de su construcción, de las alcantarillas o colectores correspondientes y de los sistemas imbornales precisos que permitan la adecuada evacuación de las escorrentías superficiales.

5. Solamente se podrá admitir el uso de fosas sépticas, en el caso de viviendas unifamiliares aisladas, cuando no constituyan conjunto y se encuentren situadas a más de 100,00 m de un colector.

6. En el caso de que la evacuación de aguas residuales industriales se haga directamente a la red de alcantarillado sin depuración previa, el efluente deberá estar desprovisto de todos los productos susceptibles de perjudicar las tuberías, así como de materias sólidas viscosas, flotantes, sedimentables o precipitables, que al mezclarse con otros efluentes, puedan atentar el buen funcionamiento de las redes generales.

Artículo 85. Energía eléctrica

La dotación mínima de energía eléctrica para uso doméstico queda establecida por el reglamento electrotécnico de baja tensión.

El trazado de las redes eléctricas en baja tensión será siempre subterráneo, bajo terreno de dominio público y conservando las debidas distancias con otras redes.

En redes de alta tensión aéreas, se guardarán las distancias establecidas en la normativa sectorial de aplicación y se repetirá, en todo caso, la prohibición de construir a menos de 5,00 m del conductor.

Artículo 86. Distribución de energía eléctrica

1. Todos los proyectos correspondientes a las instalaciones de transformación y distribución de energía eléctrica cumplirán con lo dispuesto en los Reglamentos Electrónicos vigentes, previendo en los edificios.
2. La distribución en baja tensión se efectuará preferentemente a 380/230 V. y el tendido de los cables deberá ser subterráneo. Excepcionalmente, podrá autorizarse en algunas zonas el tendido aéreo, pero tendrá carácter provisional y en precario hasta que el Ayuntamiento estime que deba pasar a subterráneo, sin que en ningún caso sean a cargo de éste las obras.

Artículo 87. Alumbrado público

El alumbrado público se realizará mediante la colocación de báculos y farolas en terrenos de dominio público o adosados a edificios de propiedad particular, cuando lo autoricen los propietarios, debiendo de llevar los conductores subterráneos.

Para su cálculo y dimensionamiento se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias y en las disposiciones de la Compañía suministradora.

1. Las vías públicas deberán tener los niveles lumínicos que se indican a continuación. Dichos niveles se considerarán en servicio, por lo que a la puesta en marcha se exigirá un nivel lumínico superior en un 30% al señalado para cada caso.

	Iluminancia	Uniformidad
• Calles de primera categoría	20 lux	1:3
• Calles de segunda categoría	15 lux	1:3
• Calles de tercera categoría	10 lux	1:3
• Recorridos peatonales	5 lux	1:4

2. En las zonas de protección de edificios, se implantarán modelos de báculos, fustes y farolas acordes con el carácter ambiental e histórico-artístico de dichas áreas.
3. Las redes de distribución serán preferentemente subterráneas.
4. La instalación de alumbrado se ajustará a las reglamentaciones electrónicas vigentes y a las normas que apruebe el Ayuntamiento.

TÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

Artículo 88. Definición

Como establece el artículo 23 del RUCyL, el suelo urbano es el conjunto de terrenos ya urbanizados o incorporados al proceso de urbanización. A tal efecto deben clasificarse como suelo urbano los terrenos integrados de forma legal y efectiva en la red de dotaciones de un núcleo de población, y que por tanto cuenten con acceso público integrado en la malla urbana y servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica. Tanto el acceso como los servicios citados deben cumplir los siguientes requisitos:

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

Artículo 89. Categorías

Se diferencian dos categorías de suelo urbano:

- a) Suelo Urbano Consolidado. Corresponde a los terrenos que tengan la condición de solar, así como los que puedan alcanzar dicha condición mediante actuaciones de gestión urbanística aislada. También los terrenos que sustenten dotaciones urbanísticas propias de las zonas urbanas en las condiciones establecidas por el planeamiento urbanístico, así como los terrenos donde se prevea ubicar dichas dotaciones mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.
- b) Suelo Urbano No Consolidado: Corresponde a los terrenos donde sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de terrenos reservados para ubicar dotaciones urbanísticas públicas, que deban ser objeto de equidistribución o reparcelación. También los terrenos donde se prevea una ordenación urbanística sustancialmente diferente de la que estuviera vigente con anterioridad. En ambos casos cuando dichas actuaciones no puedan materializarse mediante gestión urbanística aislada. De forma residual, los demás terrenos que se puedan clasificar como suelo urbano y que no cumplan las condiciones para ser incluidos en suelo urbano consolidado.

Artículo 90. Condición de solar

Tienen la condición de solar las fincas de suelo urbano consolidado legalmente conformadas o divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones de planeamiento urbanístico vigente y que cuenten con:

1. Acceso por vía urbana que cumpla las siguientes condiciones:

- Estar abierta sobre terrenos de uso y dominio público.
- Estar señalada como vía pública en algún instrumento de planeamiento urbanístico vigente.
- Permitir el tránsito de automóviles, con una anchura mínima de 5 m.
- Estar pavimentada y urbanizada con arreglo a las alineaciones, rasantes y normativa del planeamiento urbanístico.

2. Los siguientes servicios urbanísticos, disponibles a pie de parcela:

- Que posean abastecimiento de agua con canalización al borde el terreno, con una dotación mínima de 150 litros/habitante/día.
- Que dispongan de colector público de evacuación de aguas residuales al borde del terreno, con una capacidad de vertido mínima de 150 litros/habitante/día. No es suficiente que posean fosa séptica.
- Que cuenten con suministro de energía eléctrica en red de baja tensión, al borde del terreno y que garantice una potencia mínima de 3,45 kw/h-vivienda.
- Que la vía a la que la parcela dé frente, tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.
- Que tenga alumbrado público.

Artículo 91. Servidumbres

Los propietarios de solares o parcelas en los que haya servidumbre de paso y otras cualesquiera, deberán respetarlas al realizar nuevas edificaciones, salvo que establezcan un acuerdo de supresión de las mismas con todos los propietarios y usuarios afectados y la sometan a la información favorable del Ayuntamiento.

Artículo 92. Parcela no coincidente con la alineación exterior

1. Es aquella que es atravesada por la alineación exterior.
2. Para ser edificada, el propietario del mismo tiene que ajustar la edificación a la alineación exterior marcada por el planeamiento en los Planos de Ordenación, o en las disposiciones de esta Normativa donde se regulen los anchos de los viales y separaciones al eje o borde de los mismos. Deberá ceder gratuitamente los terrenos que según estas Normas deban pasar al dominio público, por corresponder a viales.

Artículo 93. Edificación fuera de alineación

1. Es aquella que no se encuentre en su totalidad dentro del perímetro definido por las alineaciones exteriores.
2. La edificación, además de estar fuera de alineación, podrá ser declarada fuera de ordenación, con las consecuencias que de la misma se derivan.

Artículo 94. Edificación fuera de ordenación

1. Se puede considerar como tal toda edificación, que incumpla alguna de las prescripciones y limitaciones que se establezcan en estas Normas con respecto a la ordenación y edificación.
2. El acto de declaración expresa de edificación fuera de ordenación implica que sólo podrá autorizarse en la misma las mínimas obras de conservación necesarias para la seguridad del edificio, no permitiéndose las de mejora o ampliación, reservándose el Ayuntamiento la posibilidad de proceder a su demolición cuando las circunstancias urbanísticas lo aconsejaren, asumiendo él mismo el coste de la operación y las indemnizaciones a que hubiere lugar.
3. En el caso de que el mantenimiento de las partes de la edificación que no están conformes con la presente Normativa supusiera un perjuicio o impedimento grave para el desarrollo de las propias Normas, o implicase riesgos de peligro o de incumplimiento de las medidas de seguridad contenidas en esta Normativa, o en otras normas específicas, el Ayuntamiento podrá llevar a cabo la demolición de la edificación fuera de ordenación, costeando la operación y realizando la indemnización a los propietarios y usuarios perjudicados.

CAPÍTULO 2. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN

Dentro del suelo urbano de los diferentes núcleos se distinguen las zonas que se señalan a continuación, en función de sus características homogéneas de tipologías y usos, coincidentes con las diferentes ordenanzas de aplicación a cada una de ellas, que son las siguientes:

Artículo 95. División del suelo en zonas

1. A los efectos de la reglamentación del uso, volumen y otras condiciones de la edificación en los distintos terrenos, en función de la estructura orgánica del territorio, el suelo urbano se ha dividido en Ordenanzas, según los usos predominantes en las zonas. Como ya se ha referido previamente son los siguientes:

Uso Predominante	Ordenanzas de Uso en Edificación
Residencial	Casco Tradicional (R-1)
Residencial	Ampliación de Casco (R-2)
Industrial	Industrial (en ampliación de casco) (I-3)
Terciario	Compatible con otros usos
Dotacional	Equipamiento Aislado (EQ-4)
Dotacional	Equipamiento Integrado (EQ-4)

2. Las dotaciones que constituyen los sistemas de espacios libres y equipamientos se regulan por las normas generales contenidas en el Título III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.
 - a) Vías Públicas.
 - b) Espacios libres públicos.
 - c) Servicios urbanos.

SECCIÓN PRIMERA. CASCO TRADICIONAL (R-1)

Artículo 96. Definición

Comprende los edificios y agrupaciones de edificios de estructura y ordenación tradicional, correspondiéndose básicamente con el Casco Antiguo de Villalba de Duero. Suelen corresponder a una ordenación de manzana cerrada, que se define mediante alineaciones principales y fondo edificable.

Tipología de la edificación: Se permite la construcción entre medianerías en manzana cerrada o compacta, con el carácter que tiene en la actualidad. Se prohíbe la edificación aislada, al interior de la parcela, debiendo ajustarse a la alineación oficial.

Uso: El uso principal es el residencial, predominantemente en edificios agrupados y con una sola vivienda, autorizándose también los dotacionales, tales como el terciario, el de equipamiento comunitario y el de alojamiento público. Se permite el uso agrícola únicamente para guarda y reparación de maquinaria afecta al mismo. Se prohíben los usos ganaderos.

Alineaciones: Son las indicadas en los planos de Ordenación correspondientes.

Artículo 97. Condiciones de usos compatibles

Se consideran compatibles los siguientes usos:

- a) Industrial. En categoría Primera, siempre que no sobrepase los 150,00 m². de superficie y 25 KVA de potencia instalada, con excepción de los talleres de automóviles, que podrán alcanzar una superficie máxima de 250,00 m².

- b) Dotaciones. Se permiten los espacios libres de dominio y uso público; los centros docentes, el equipamiento comercial y administrativo, sin limitaciones; entre los equipamientos sociales se permiten los usos sanitarios sin hospitalización, los culturales y recreativos con un máximo de 250,00 m² construidos; se permite el uso hotelero.
- c) Espacio Libre Privado. La parte no edificada de cada parcela podrá tener uso agrícola (huerta) o bien servir de jardín debidamente acondicionado y mantenido.

Artículo 98. Condiciones de ordenación y volumen

1. Parcela mínima: 50,00 m², o la catastral existente.
2. Altura máxima:
 - a) Dos plantas, incluida la baja.
 - b) El espacio situado bajo los faldones de la cubierta puede utilizarse como ampliación de la superficie útil de las plantas inferiores, cumpliendo las condiciones fijadas en el art. 35 de estas Normas.
 - c) La altura de cornisa medida en el punto medio de la fachada será 7,00 m como máximo.
 - d) En ningún caso se permite edificar sótanos. Se permite el semisótano, siempre que se trate de parcelas que den frente a vías de diferente rasante, cuya cota mínima nunca será inferior a la más baja de la parcela.
 - e) La altura máxima de la planta baja será de 3,50 m., admitiéndose una altura superior (inferior a 4,20 m) de la planta baja para igualar con la del edificio colindante, para su integración en el entorno, considerando la tipología tradicional del casco.
3. Profundidad de la edificación: En general se aplicará una profundidad máxima de 12,00 m. Para ocultar medianerías, en el caso de existir edificaciones colindantes de dos plantas con profundidad superior a 12,00 m, se permitirá alcanzar el fondo de la colindante con un desarrollo máximo de la fachada interior de 3,00 m, retranqueando el resto hasta los 12,00 m. Será posible la creación de patios de luces intermedios dentro de este fondo máximo, si se cumplen las condiciones generales de la edificación. Los terrenos interiores que superen el fondo máximo edificable quedarán como espacios libres de uso privado. Se prohíben los patios a fachada principal.
4. Frente mínimo de solar: 4,00 m para edificios de nueva planta, tolerándose un frente menor cuando corresponda a edificios ya existentes entre medianerías.
5. Frente máximo edificable:
 - a) El máximo frente de fachada será el que corresponda a una vivienda por planta.
 - b) Se mantendrán los derechos de paso y luces existentes.
6. Frente de fachada: Se ceñirá a las alineaciones definidas gráficamente.
7. Vuelos:
 - Solamente se permiten vuelos correspondientes a balcones o galerías acristaladas.
 - El máximo vuelo de balcones será de 30 cm.
 - El máximo vuelo de galerías acristaladas será de 60 cm, permitiéndose tan sólo en calles de ancho superior a 7,00 m.
 - En todo caso los vuelos se regirán por el art. 65 de estas Normas.
 - El máximo vuelo del alero de cubierta no excederá de 60 cm, ni del 10% del ancho de la calle en la que se producen. En el caso de galerías no superará en 20 cm al máximo permitido.

Artículo 99. Condiciones estéticas

La arquitectura tradicional de la zona es la propia de las vegas o riberas fértiles, cuyos materiales básicos eran el adobe y la piedra. Las edificaciones habrán de cumplir lo siguiente:

- a) Materiales y colores.- Se utilizarán en fachadas materiales análogos a los del lugar, como piedra, revocos y ladrillos en tonos oscuros y aparejado conforme la tradición local. Se prohíben los blanqueos.
- b) Composición de fachada.- Habrán de predominar los paños macizos sobre los vanos. Se prohíben los cuerpos volados de fábrica y se permiten cuerpos volados en forma de balcones, incluso galería acristalada, con vuelos máximos de 0,60 m., cuya cara inferior se encuentre a 3,00 m de la rasante, como mínimo. En las carpinterías exteriores se prohíbe el aluminio en su color natural.
- c) Cubiertas.- Serán de teja de color similar al tradicional en tonos rojizos y oscuros. La inclinación máxima será del 35%. Se prohíben las terrazas y los baburiles.

Queda prohibida la imitación de la piedra y el coloreado de las juntas de la fábrica. Las piedras utilizadas serán las naturales del lugar, las utilizadas tradicionalmente, o aquellos tipos cuya textura y color se adapte al entorno.

SECCIÓN SEGUNDA. AMPLIACIÓN DE CASCO (R-2)

Artículo 100. Definición

Corresponde a la zona inmediata y en torno al Casco Tradicional, se trata de una edificación basada fundamentalmente en edificación aislada unifamiliar, con variable consolidación y, con densidades de edificación bajas, como consecuencia del predominio de parcelas amplias, dotadas de espacios verdes privados y huertos, así como a la edificación de almacenes, de uso industrial o agrícola, compatibles con zonas residenciales.

Tipología de la edificación: Se permite la edificación aislada, adosada y agrupada.

Uso: El uso principal es el residencial, de vivienda unifamiliar. Se autorizan también los usos dotacionales terciarios y de equipamiento comunitario, así como los usos industriales, agrícolas y ganaderos.

Alineaciones: Son las establecidas en el plano correspondiente.

Artículo 101. Condiciones de usos compatibles

- 1. La vivienda unifamiliar será permitida en cualquiera de sus categorías.
- 2. Se consideran compatibles los siguientes usos:
 - a) Industrial. Las actividades industriales y artesanales serán permitidas en la categoría aislada, con una superficie máxima de parcela neta de 1.000 m², con las condiciones propias de la Ordenanza Industrial (I-3) y 50 KVA de potencia máxima instalada. Todas estas actividades se ajustarán a lo establecido por la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León y Modificación 1/2009, de 26 de febrero y el Código Técnico de la Edificación sobre niveles sonoros y de vibración.
 - b) Dotacional. Se permiten los espacios libres de dominio y uso público; el equipamiento comercial; los equipamientos sociales de carácter sociocultural; el aparcamiento privado se permite en planta baja, semisótano o sótano de la edificación principal, en edificios anejos de no más de una planta y en espacios libres privados.
 - c) Espacio Libre Privado. La parte no edificada de cada parcela podrá tener uso agrícola (huerta, pastos, etc.) o bien servir de jardín debidamente acondicionado y mantenido. En cualquier caso, está permitida la instalación de juegos para niños, piscina o pequeñas canchas deportivas.

Artículo 102. Condiciones de ordenación y volumen

1. Parcela mínima: Será de 250,00 m², salvo cuando se delimiten Unidades de Actuación o se realicen conjuntos inmobiliarios con superficies comunitarias, que podrá reducirse hasta 150,00 m² mediante el desarrollo de un Estudio de Detalle, o bien por determinaciones directas de las Normas.
2. Altura máxima:
 - a) Dos plantas, incluida la baja.
 - b) Se permite el aprovechamiento del espacio bajo cubierta, que deberá ser incluido en los límites de edificabilidad máxima y se regirá por el art. 35 de estas Normas.
 - c) Se permite edificar semisótano que en ningún caso podrá tener uso de vivienda. No contabilizará a efectos de edificabilidad.
 - d) La altura media de la cornisa no será superior a 7,00 m.
 - e) Para la vivienda unifamiliar la altura máxima de planta baja será 3,50 m.
 - f) En edificios destinados a vivienda unifamiliar, se permite la disposición de terrazas en la cubierta, siempre que no excedan del 10% de la superficie del faldón donde se ubique y queden retranqueadas 1,00 m, como mínimo, respecto al plano de fachada y embebida entre los faldones definidos.
3. Ocupación máxima: No se fija un fondo edificable, pero se establece una ocupación máxima del 50% de la parcela neta. Se admitirán retranqueos libres con respecto a la alineación y obligatorios y mayores de 3,00 m al resto de los linderos, salvo acuerdo entre propietarios para adosar la edificaciones.
4. Edificabilidad máxima sobre parcela neta: Será de 0,60 m²/m². Cuando se delimiten Unidades de Actuación la edificabilidad se aplicará a la superficie total neta del conjunto de las parcelas, incluidas dentro de alineaciones.
5. Frente mínimo de parcela: Será de 8,00 m, salvo cuando se delimiten Unidades de Actuación o se realicen conjuntos inmobiliarios con superficies comunitarias, que podrá reducirse hasta 6,00 m en parcelas inferiores a 250,00 m² de superficie neta mediante el desarrollo de un Estudio de Detalle. De este modo se posibilitan otras edificaciones adosadas a ellas, constituyendo agrupaciones de viviendas unifamiliares entre medianerías (hileras).
6. Separaciones mínimas:
 - a) Se establece obligatorio un retranqueo mínimo de 3,00 m respecto a la alineación de la calle.
 - b) 3,00 m a linderos laterales y trasero. En el caso de viviendas agrupadas no serán precisos los retranqueos laterales. En las parcelas de viviendas unifamiliares aisladas se admite adosar la edificación a linderos laterales según acuerdo de los propietarios colindantes.
 - c) En el caso de existir previamente edificación adosada a lindero, se recomienda el adosamiento de la nueva edificación a la medianería vista.
7. Frente máximo edificable: El máximo desarrollo continuo de fachada será de 60,00 m. Se admite a partir de esa distancia la separación de edificaciones, o bien su conexión mediante cuerpos de edificación retranqueados un mínimo de 6,00 m respecto a la alineación principal, y con un frente de retranqueo de 6,00 m como mínimo.

Artículo 103. Condiciones estéticas

1. Se cuidará especialmente el aspecto estético de las edificaciones. Para ello la documentación de la solicitud de la licencia deberá contener planos de alzados a escala 1:50 de todos los paramentos exteriores, con señalamiento de los materiales a utilizar, así como los detalles que fueren necesarios para definir el aspecto exterior de la edificación.
2. Se utilizarán materiales de colores y texturas apropiados. Se evitarán los encalados en paramentos verticales, recomendándose enfoscados vistos con arenas de la zona.
3. El cerramiento de las fincas se realizará, como mínimo, con murete de fábrica revocado por ambas caras. Su altura máxima será 1,50 m, a excepción de la fachada principal en que no podrá sobrepasar 0,80 m, autorizándose rebasar estas alturas con setos, arbustos o protecciones diáfanos estéticamente adecuadas, hasta un máximo de 2,20 m.

SECCIÓN TERCERA. INDUSTRIAL (I-3)

Artículo 104. Condiciones de Uso

Uso: Los usos predominantes son el de almacenaje y el industrial, para industria media y ligera, no clasificado, y el clasificado para industrias molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, siempre que cuenten con las medidas correctoras apropiadas, sin que se establezca limitación de potencia. También se autoriza el uso comercial mayorista y el de oficinas y servicios.

A efectos de compatibilizar distintos usos, los establecimientos industriales, de acuerdo con su impacto urbanístico, se clasifican en las siguientes categorías:

Primera. Actividades industriales y artesanales compatibles con las zonas residenciales.

Segunda. Actividades agropecuarias, industriales y artesanales ubicadas en terrenos (sectores) con uso industrial predominante.

Tercera. Actividades industriales de carácter especial, aquellas cuyas características requieren condiciones especiales de seguridad, aislamiento o superficie de implantación. En principio no se contempla ningún sector de estas características.

Tipología de la edificación: Edificación aislada de tipo industrial. Pueden existir agrupaciones de parcela tipo "nido", mediante la realización de un Estudio de Detalle, según las condiciones que se definen para su desarrollo.

Alineaciones: Las establecidas en la documentación gráfica.

Se autorizan también los usos dotacionales, terciarios y de equipamiento comunitario, asociados a las necesidades locales de la zona industrial. Se prohíben todos los demás, con la excepción del uso residencial en una vivienda de 150,00 m² construidos como máximo por cada instalación, siempre que no se trate de naves "nido", exclusivamente para la vigilancia y conservación de la misma.

Observación: Será obligatoria la creación de una plaza de aparcamiento privado por cada 100,00 m² construidos.

Artículo 105. Condiciones de ordenación y volumen

1. Parcela mínima: Se establece en 750,00 m². Se admiten naves nido mediante la elaboración de un estudio de Detalle con superficie mínima de 250,00 m². Las parcelas objeto de dichos estudios de detalle cumplirán las condiciones generales del uso industrial y no podrán exceder del 20% de la superficie neta del sector. La ocupación mínima en este tipo de ordenación, de parcelas nido, será de 150,00 m² por nave y un máximo del 70%, respecto a la superficie de la parcela.
2. Fondo máximo edificable: No se establece.
3. Ocupación máxima: Será del 60% de la superficie neta de la parcela.
4. Edificabilidad: Se establece en 0,6 m²/m² sobre parcela neta.
5. Altura máxima: Se fija en 10,00 m hasta el encuentro de los planos exteriores de fachada y cubierta, el inicio de las cerchas de cubierta o la cara inferior del último forjado. El número de plantas es B+1. En instalaciones y establecimientos que por sus características requieran la construcción de elementos singulares de gran altura tales como silos, chimeneas, torres de montaje, etc., se autorizarán para ellos alturas superiores, con un límite de 15,00 m.
6. Frente mínimo de parcela: Tendrá un frente mínimo de 15,00 m de anchura. Se exceptúan cuando se delimiten Unidades de Actuación, con su correspondiente Estudio de Detalle, que podrá reducirse hasta 10,00 m en parcelas entre 750,00 m² y 250,00 m² de superficie neta, que sólo posibilitan otras edificaciones adosadas a ellas.
7. Separaciones mínimas: Se establecen retranqueos mínimos respecto a las alineaciones y a los linderos de 5,00 m. Para el desarrollo de parcelas nido, en este tipo de ordenación, no regirá el retranqueo lateral en construcciones intermedias, considerándose a las mismas de tipo agrupado y sólo existen retranqueos respecto a la fachada y el lindero posterior.

Artículo 106. Condiciones estéticas

Condiciones estéticas particulares: Las cubiertas serán inclinadas, con pendientes inferiores al 35%, con acabados de color terroso o rojizo y se prohíbe el empleo de fibrocemento. Los materiales de cerramiento deberán utilizar gamas de colores no estridentes con el entorno, predominando entonaciones similares a las de la arquitectura tradicional. Se prohíben las separaciones entre parcelas con elementos ciegos de fábrica, autorizándose éstos únicamente hasta una altura de 0,90 m.

SECCIÓN CUARTA. EQUIPAMIENTO AISLADO (EQ-4)

Artículo 107. Condiciones de Uso

Uso: Pueden ser muy variados, por lo que se consideran como usos de equipamiento de carácter general. De esa manera se disponen en función de las demandas que se estimen más oportunas.

Artículo 108. Condiciones de ordenación y Volumen

Alineaciones: Las establecidas en la documentación gráfica.

1. Parcela mínima: Se establece en 750,00 m².
2. Fondo máximo edificable: No se establece.
3. Ocupación máxima: Será del 70% de la superficie neta de la parcela.
4. Edificabilidad: Se establece en 1,50 m²/m² sobre parcela neta.
5. Altura máxima: Se fija en 9,00 m hasta el borde superior del alero, el inicio de las cerchas de cubierta o la cara inferior del último forjado. El número máximo de plantas será de baja más dos.
6. Frente mínimo de parcela: Tendrá un frente mínimo de 15,00 m de anchura.
7. Separaciones mínimas: Se establecen retranqueos mínimos respecto a la alineación principal de 5,00 m y a los linderos de 3,00 m.

Artículo 109. Condiciones estéticas

Las cubiertas serán inclinadas, con pendientes no superiores al 35%, con acabados de color terroso o rojizo. Se prohíbe el empleo de fibrocemento. Los materiales de cerramiento deberán utilizar gamas de colores no estridentes con el entorno, predominando entonaciones similares a las de la arquitectura tradicional. Se prohíben las separaciones entre parcelas con elementos ciegos de fábrica, autorizándose éstos únicamente hasta una altura de 0,90 m.

SECCIÓN QUINTA. EQUIPAMIENTO INTEGRADO

Artículo 110. Condiciones de Uso

Uso: Se refiere a aquellos equipamientos que se ubican en edificios, manzanas o áreas homogéneas, de modo que no son uso predominante y sus condiciones edificatorias deben ajustarse a las del uso y la tipología predominantes. Los usos pueden ser muy variados, por lo que se consideran como usos de equipamiento de carácter general. De esa manera se disponen en función de las demandas que se estimen más oportunas.

Observación: Será obligatoria la creación de una plaza de aparcamiento privado por cada 100,00 m² construidos.

Artículo 111. Condiciones de ordenación y volumen

Alineaciones: Las establecidas en la documentación gráfica.

Resto de parámetros urbanísticos: Los correspondientes a la ordenanza y uso predominantes.

Artículo 112. Condiciones estéticas

Las mismas que las correspondientes a la ordenanza y uso predominantes.

CAPÍTULO 3. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL Y EDIFICADO

Artículo 113. Protección del Patrimonio

Además de las obligaciones establecidas en la Ley 12/2002, de 11 de Julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, que son de aplicación a los Bienes de Interés Cultural o considerados Bienes Inventariados, estas Normas Urbanísticas señalan criterios de protección a determinados elementos catalogados que, por sus valores históricos o artísticos, deben ser objeto de una salvaguarda especial en el aspecto constructivo. Se distinguen dos secciones dentro de éste concepto:

SECCIÓN PRIMERA. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y PALEONTOLÓGICO

Se concreta en la existencia de diversos yacimientos arqueológicos. Se prohíbe la realización de cualquier tipo de obra sin autorización previa de la Consejería de Educación y Cultura, en aquellos lugares en que exista, o se presuponga, razonablemente la existencia de yacimientos arqueológicos o paleontológicos.

SECCIÓN SEGUNDA. PATRIMONIO EDIFICADO

Se concreta en fijar objetivos generales y la clasificación, según su interés y características, del patrimonio inmobiliario del municipio. Ello supone:

1. La protección de edificaciones y conlleva la voluntad de la Administración de conservarlas, restaurarlas o rehabilitarlas, según los casos y condiciones establecidas por estas Normas.
2. El Ayuntamiento prestará la cooperación necesaria para el mantenimiento de los edificios que así lo requieran, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 7.2.b de la LUCyL y demás disposiciones que sean de aplicación.

Con carácter genérico se consideran tres categorías de protección: Integral, Estructural y Ambiental. De estas tres categorías convencionales y distintas de protección para los elementos y edificios, en el término municipal, sólo existen dos casos. Estos edificios no podrán incrementar las alturas y volúmenes que poseen en la actualidad. Con carácter general, la imagen del propio núcleo, en la ladera de la loma en que se emplaza, tiene un interés paisajístico que se salvaguarda por la discreción de los potenciales volúmenes edificables que establecen estas ordenanzas. A continuación definimos los tres tipos de genéricos de protección y su aplicación a los inmuebles existentes.

Artículo 114. Protección integral

En la categoría integral se protege la totalidad de cada edificación en ella incluida, preservando, por tanto, sus características arquitectónicas, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio edificado. En todo caso sólo se autorizarán obras de restauración y reformas tendentes a la supresión de elementos añadidos, de forma incoherente, a la primitiva tipología edificatoria.

En esta categoría se incluye, según el inventario provincial redactado por José Luis García Grinda, la Iglesia de San Miguel Arcángel.

Artículo 115. Protección estructural

Se comprenden en esta categoría elementos y conjuntos, que por sus valores importantes, merecen ser conservados los rasgos esenciales de su tipología y estructura arquitectónica.

Se permiten en esta categoría, además de la conservación, mantenimiento, consolidación y restauración, las obras de rehabilitación, con posibilidad de redistribución y sustitución de materiales, pero con mantenimiento de la situación de los elementos definitorios de su forma y tipología arquitectónica, tales como las escaleras, los forjados, la cubierta, las fachadas y los huecos.

Se permite el cambio de uso, a uno de los autorizados por estas Normas.

En esta categoría se incluye, según el inventario provincial redactado por José Luis García Grinda, la ermita de la Virgen del Prado.

Artículo 116. Protección ambiental

En la categoría ambiental se protege el conjunto del ambiente urbano, cuyo interés paisajístico queda reseñado en el catálogo ya referido, evitando las actuaciones que pudieran atentar contra la trama urbana y la adecuación imperante de los edificios protegidos y defendiendo la armónica integración entre lo nuevo y los elementos arquitectónicos en los niveles Integral y Estructural. La zona de las bodegas tradicionales es el entorno más característico de este tipo de protección, por su posición dominante y la necesaria discreción de la edificación asociada a este uso. Se trata de mantener su volumetría para no afectar a su entorno, algo ajeno a la dudosa calidad de la edificación o su fachada.

Artículo 117. Tipos de obras que afectan al conjunto del edificio

1. A los efectos de la regulación de las obras que podrán realizarse en cada categoría, se establecen los siguientes tipos de obras:
 - a) Conservación.
 - b) Restauración.
 - c) Consolidación.
 - d) Rehabilitación.
 - e) Reestructuración.
 - f) Obra nueva.
2. Son obras de conservación aquellas cuya finalidad es la de cumplir obligaciones de la propiedad en cuanto se refiere a las condiciones de ornato e higiene de la edificación. Asimismo, se consideran dentro de este apartado, las eventuales reparaciones de todos aquellos elementos e instalaciones que se consideren en mal estado (cubierta, bajantes, instalaciones sanitarias, etc.), y estrictas obras de mantenimiento, como reparación de solados, revoco, pintura.

3. Son obras de restauración aquellas que constituyen el grado máximo de conservación, con las que se pretende, mediante una reparación de los elementos estructurales o no del edificio, restituir sus condiciones originales, no admitiéndose en el proceso aportaciones de nuevo diseño. La reposición o reproducción de las condiciones originales habrá de incluir la reparación o incluso sustitución de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio en relación a las necesidades y usos a que sea destinado.
4. Son obras de consolidación las de afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales con eventual sustitución parcial de éstos, manteniendo los elementos arquitectónicos de organización del espacio interior (disposición de escaleras, patios de parcela, número de viviendas, etc.), aunque haya aportaciones de nuevo diseño.
5. Son obras de rehabilitación las de adecuación, mejora de condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo en todo caso las características estructurales del edificio. Este tipo de obra podrá suponer la adecuación de usos bajo cubiertas actuales o que completen éstas; modificación de patios interiores o de huecos que no sean de fachada; apertura de patios interiores y huecos de escaleras que no afecten a la estructura portante, con excepción de forjados, y la ocupación de patios interiores. En el caso de edificios incluidos en el nivel de Protección Integral en los que la rehabilitación tenga por objeto su adecuación a usos públicos, podrán asimismo realizarse nuevos forjados, entreplantas y obras análogas, siempre que no alteren las características que motivaron la protección del edificio.
6. Son obras de reestructuración las de adecuación o transformación del espacio interior del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales, sin afectar en ningún caso a la fachada o fachadas exteriores y a sus remates. Podrá darse modificación de volumen de acuerdo con la normativa vigente. El caso extremo de obra de reestructuración sería el de vaciado del edificio, entendiendo por tal la demolición interior generalizada, con mantenimiento de la fachada o fachadas exteriores y sus remates.
7. Son obras nuevas las de construcción de nueva planta sobre los solares existentes o los que pueden surgir como resultado de sustitución de edificios conforme a estas Normas Urbanísticas.

Artículo 118. Condiciones estéticas

1. En obras de conservación, deberán respetarse íntegramente todas las características del edificio, no permitiéndose la alteración o sustitución de cualquiera de los elementos estructurales o de diseño.
2. Las obras de restauración y consolidación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio, o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración precedente de etapas anteriores, de utilización congruente con la calidad y el uso del edificio.
3. En las obras de rehabilitación, deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.
4. En las obras de reestructuración, la fachada deberá mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. Cuando la materialización de las condiciones de edificabilidad de lugar a aumento de plantas o volumen, la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido. En todo caso, deberán restaurarse adecuadamente la fachada o fachadas y sus remates.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Artículo 119. Delimitación de ámbitos

Los terrenos incluidos en suelo urbano no consolidado se agrupan en ámbitos denominados sectores, donde la ordenación detallada queda establecida de modo directo por estas Normas aunque, también, puedan ser objeto de Estudios de Detalle o Planes Especiales, en los términos establecidos por la Ley de Urbanismo de Castilla y León y su Reglamento, con las limitaciones previstas a sus condiciones de aprovechamiento. Por tanto, el sector es el ámbito de desarrollo de planeamiento pero, para su gestión urbanística y una vez definida la ordenación detallada, puede subdividirse en Unidades de Actuación. En caso de que no se establezcan, debe interpretarse que cada sector es una única Unidad de Actuación.

Artículo 120. Régimen del Suelo Urbano No Consolidado

Estas Normas Urbanísticas pretenden facilitar la actuación de los propietarios y establecen la ordenación detallada del suelo urbano no consolidado, de modo que los propietarios de estos terrenos tienen derecho:

- a) A participar en la ejecución urbanística que complete la urbanización de la Unidad de Actuación que los incluya, de modo que alcancen la condición de solar en un régimen de equidistribución de cargas y beneficios.
- b) A edificar las parcelas una vez que alcancen la condición de solar con las condiciones que señale el planeamiento urbanístico, en cada caso.

A su vez los propietarios de estos terrenos tienen los siguientes deberes:

- a) Permitir la ocupación de los terrenos afectados para que el urbanizador ejecute las obras necesarias.
- b) Proceder al reparto equitativo de cargas y beneficios, derivados de las determinaciones del planeamiento.
- c) Edificar conforme a los plazos y condiciones establecidos por el planeamiento y la licencia urbanística.

Para el diseño de la ordenación detallada de los Sectores/Unidades de Actuación de estas Normas se han tenido en cuenta las siguientes determinaciones establecidas por el Reglamento de Urbanismo en su artículo 128, para este tipo de suelos, que se resumen en los siguientes términos:

- a) Reserva de suelo para los servicios urbanos del sector.
- b) Reserva de suelo para vías públicas con dos plazas de aparcamiento, al menos una de ellas de uso público, por cada 100 m² edificables.
- c) Reserva de suelo para espacios libres públicos del sector 10 m² por cada 100 m² edificables.
- d) Reserva de suelo para equipamientos públicos del sector 10 m² por cada 100 m² edificables. Estas dotaciones serán de titularidad pública, no obstante y de conformidad con el art. 106 del RUCyL, transcurridos ocho años desde la recepción de las obras de urbanización, el Ayuntamiento podrá destinar a equipamientos privados aquellos terrenos calificados como públicos y sin utilización, hasta un máximo del 50% y en los términos establecidos por el artículo referido.
- e) Determinación del aprovechamiento medio del sector que no excede de 5.000 m²/Ha.
- f) Determinación de densidades máxima (30 viv./Ha.) y mínima (10 viv./Ha.) en los sectores residenciales.
- g) 30% de reserva de suelo para viviendas en régimen de protección pública

En caso de que se formule una Ordenación Detallada diferente de la que plantea el documento, será necesario redactar un Estudio de Detalle que se ajuste a los mismos parámetros, o los que proponga la Normativa urbanística de aplicación.

Los Estudios de Detalle quedan regulados por el artículo 45 de la LUCyL y los artículos 131 a 136 del RUCyL. En concreto el art. 131 establece que:

“Los Estudios de Detalle son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para concretar la ordenación detallada en suelo urbano y pueden tener por objeto:

- a) En suelo urbano consolidado, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.*
- b) En los sectores de suelo urbano no consolidado con ordenación detallada, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.*
- c) En los sectores de suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada, establecer las determinaciones de ordenación detallada.”*

Pueden plantearse los supuestos b) y c).

Artículo 121. Cuadro Características de Sectores de Suelo Urbano No Consolidado

De conformidad con los criterios precedentes se han definido los siguientes sectores de Suelo Urbano No Consolidado, todos con Ordenación Detallada:

Nº SECTOR	NOMBRE	USO	SUPERFICIE
SE 1	SUNC-R-1	Residencial	1,27 Ha
SE 2	SUNC-R-2	Residencial	0,99 Ha
SE 3	SUNC-R-3	Residencial	3,04 Ha

ANEXO. TABLA DE SÍNTESIS

Como Suelo Urbano No Consolidado se han delimitado tres Sectores / Unidades de Actuación con Ordenación Detallada.

Su delimitación se expresa gráficamente en los Planos de Ordenación y Gestión PO - 2a, PO - 2b, PO - 2c y PO - 2d, a escala 1:1.000 y en las correspondientes fichas.

De acuerdo con las determinaciones previas, los programas de estos suelos resultan ser:

SECTOR / UNIDAD DE ACTUACIÓN	SE 1 SUNC-R-1	SE 2 SUNC-R-2	SE 3 SUNC-R-3
Superficie Bruta total	12.656 m ²	9.933 m ²	30.435 m ²
Superficie ocupada por Espacios libres de origen demanial	---	---	4.370 m ²
Superficie Bruta excluidos Espacios Libres de origen demanial	12.656 m ² 1,27 Ha	9.933 m ² 0,99 Ha	26.065 m ² 2,61 Ha
Uso Predominante	Residencial	Residencial	Residencial
Densidad Bruta	20 viv/Ha	20 viv/Ha	20 viv/Ha
Número máximo de viviendas	25	20	52
Edificabilidad o Intensidad de Uso	4.100 m ² /Ha	4.100 m ² /Ha	4.200 m ² /Ha
Superficie edificable	5.189 m ²	4.073 m ²	10.948 m ²
Aprovechamiento lucrativo susceptible de adjudicación	25 viv. 5.189 m ²	20 viv. 4.073 m ²	52 viv. 10.948 m ²
Reservas de Suelo mínimas:			
S. L. de Espacios Libres Públicos	519 m ²	407 m ²	1.095 m ²
S. L. de Equipamientos Públicos	519 m ²	407 m ²	1.095 m ²
Plazas aparcamiento uso público	52 plazas	41 plazas	109 plazas
Datos Ordenación Detallada			
Ordenanzas de aplicación	R 1 y R 2	R 2	R 2
Edificabilidad sobre parcela neta	Según Ordenanzas	0,60 m ² /m ²	0,60 m ² /m ²
Superficie neta total de las parcelas edificables	(R1) 3.418 m ² (R2) 3.749 m ²	6.785 m ²	18.178 m ²
Número de viviendas / parcelas	25	20	52
Aprovechamiento lucrativo total	5.184 m ²	4.071 m ²	10.907 m ²
Aprovechamiento medio del Sector	0,41 m ² /m ²	0,41 m ² /m ²	0,42 m ² /m ²
Reservas de Suelo:			
S. L. de Espacios Libres Públicos	543 m ²	440 m ²	1.493 m ²
S. L. de Equipamientos Públicos	578 m ²	412 m ²	1.416 m ²
Plazas aparcamiento uso público	58 plazas	38 plazas	107 plazas
Superficie Vías Públicas	4.368 m ²	2.296 m ²	9.349 m ²

Las plazas de aparcamiento restantes se ubicarán en las parcelas edificables.

Estas reservas mínimas de suelo se mantendrán aún en el caso de que se construyan menos viviendas que las correspondientes a la densidad bruta asignada para cada área.

TITULO VI. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 122. Definición

Es el conjunto de terrenos aptos para ser incorporados al proceso de urbanización o en curso de incorporación al mismo (RUCyL art. 27).

Artículo 123. Delimitación de sectores

Estas Normas Urbanísticas, al igual que en el caso del Suelo Urbano NO consolidado, establecen la ordenación detallada para facilitar la comprensión y actuación de los propietarios/ promotores de suelo. No obstante, también pueden ser desarrollados mediante un Plan Parcial si se optase por reconsiderar su ordenación, con las limitaciones previstas a sus condiciones de aprovechamiento. Por tanto, el sector es el ámbito de desarrollo de planeamiento pero, para su gestión urbanística y una vez definida la ordenación detallada, puede subdividirse en Unidades de Actuación. En caso de que no se establezcan, debe interpretarse que cada sector es una única Unidad de Actuación.

Se mantienen, con algunos ajustes, los sectores preexistentes en las Normas subsidiarias de Planeamiento vigentes y se incorpora un nuevo sector de Uso Industrial. Todos ellos se encuentran en contacto directo con el Suelo Urbano, en más del 20 % de su perímetro, y sus características son las siguientes:

Artículo 124. Derechos y deberes de los propietarios del Suelo Urbano Urbanizable

Estas Normas Urbanísticas pretenden facilitar la actuación de los propietarios y establecen la ordenación detallada del suelo urbanizable, de modo que los propietarios de estos terrenos tienen derecho:

- a) A participar en la ejecución urbanística que complete la urbanización de la Unidad de Actuación que los incluya, de modo que alcancen la condición de solar en un régimen de equidistribución de cargas y beneficios.
- b) A edificar las parcelas una vez que alcancen la condición de solar, con un aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el 90% del aprovechamiento medio del sector.

A su vez los propietarios de estos terrenos tienen los siguientes deberes:

- a) Permitir la ocupación de los terrenos afectados para que el urbanizador ejecute las obras necesarias.
- b) Proceder al reparto equitativo de cargas y beneficios, derivados de las determinaciones del planeamiento.
- c) Edificar conforme a los plazos y condiciones establecidos por el planeamiento y la licencia urbanística.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Artículo 125. Determinaciones reglamentarias para la Ordenación Detallada del Suelo Urbanizable

Para el diseño de la ordenación detallada de los Sectores/ Unidades de Actuación de estas Normas se han tenido en cuenta las siguientes determinaciones establecidas por el Reglamento de Urbanismo en sus artículos 128, que se resumen en los siguientes términos:

- a) Reserva de suelo para los servicios urbanos del sector.
- b) Reserva de suelo para vías públicas con, al menos, una plaza de aparcamiento en espacio público por cada 100 m² edificables.
- c) Reserva de suelo para espacios libres públicos del sector 15 m² por cada 100 m² edificables, con un mínimo del 5% de la superficie del sector.
- d) Reserva de suelo para equipamientos públicos del sector 15 m² por cada 100 m² edificables, con un mínimo del 5% de la superficie del sector. Estas dotaciones serán de titularidad pública, no obstante y de conformidad con el art. 106 del RUCyL, transcurridos ocho años desde la recepción de las obras de urbanización, el Ayuntamiento podrá destinar a equipamientos privados aquellos terrenos calificados como públicos y sin utilización, hasta un máximo del 50% y en los términos establecidos por el artículo referido.
- e) Determinación del aprovechamiento medio del sector que no excede de 5.000 m²/Ha.
- f) Determinación de densidades máxima (30 viv./Ha.) y mínima (10 viv./Ha.) en los sectores residenciales
- g) 30% de reserva de suelo para viviendas en régimen de protección pública.
- h) Serán de aplicación las ordenanzas de suelo urbano correspondientes a la Ampliación de Casco (en sectores residenciales) e Industrial (en el sector industrial)

En caso de que se formule una Ordenación Detallada diferente de la que plantea el documento, será necesario redactar un Plan Parcial que se ajuste a los mismos parámetros, o los que proponga la Normativa Urbanística de aplicación.

Los Planes Parciales quedan regulados por el artículo 45 de la LUCyL y los artículos 137 a 142 del RUCyL. En concreto el art. 139 establece que:

1. *En los sectores de suelo urbanizable donde ya esté establecida la ordenación detallada, los Planes Parciales pueden limitarse a establecer las determinaciones de ordenación detallada necesarias para completar o modificar las que hayan sido establecidas previamente, siempre que se ajusten a las previstas en el artículo 128 del RUCyL, ya referido, para municipios con Normas urbanísticas Municipales.*
2. *Asimismo, en los sectores de suelo urbanizable donde ya esté establecida la ordenación detallada, los Planes parciales pueden establecer todas las determinaciones de ordenación detallada previstas en el referido art. 128 del RUCyL para municipios con Normas urbanísticas Municipales.*

Artículo 126. Intensidad

En cada área, la intensidad bruta no será superior a 20 viv./Ha. La edificabilidad bruta máxima de los sectores residenciales será de 0,50 m²/m². La variedad de uso será un 10% como mínimo y alcanzará hasta un máximo del 30% de dicha edificabilidad, que podrá ser destinada a usos complementarios (garaje, locales comerciales, talleres artesanos, etc.).

A este respecto se establecen los siguientes coeficientes de ponderación para uso residencial:

Vivienda unifamiliar agrupada	Coeficiente = 1
Vivienda unifamiliar pareada	Coeficiente = 1,10
Vivienda unifamiliar aislada	Coeficiente = 1,20

Estos coeficientes se multiplicarán por 0,7 para el caso de viviendas en régimen de protección pública.

De conformidad con la modificación del art. 122 del RUCyL, se destinará a viviendas con algún régimen de protección el 30% (índice de integración social) del aprovechamiento lucrativo de cada sector.

Artículo 127. Determinaciones particulares para la Ordenación Detallada del Suelo Urbanizable

Fundamentalmente se refieren al uso residencial, en el caso de que se opte por modificar la ordenación detallada vigente, y son las siguientes:

1. En todos los sectores, el uso global es de vivienda unifamiliar, con predominio de la categoría de vivienda unifamiliar pareada en un 50% como mínimo.
 - Cuando se realice la redacción de un Plan Parcial, las alineaciones se determinarán por él, modificando la ordenación detallada vigente.
 - La altura máxima permitida para la edificación será de dos plantas y 7,00 m.
 - La parcela mínima será de 200 m², con un frente mínimo de 6,00 m de anchura.
 - La ocupación máxima de la parcela será del 50%.
 - Se mantendrá la densidad de viviendas establecida en un máximo de 20 viv./Ha (el mínimo son 10 viv./Ha), así como la edificabilidad bruta máxima del sector de 0,5 m²/m²
 - El aprovechamiento medio de los sectores residenciales no excede de 0,37 m² de superficie edificable/ m² de la superficie del sector, de uso característico residencial y tipología de vivienda unifamiliar aislada o adosada, autorizándose también la agrupada.
 - Las ordenanzas de aplicación serán las mismas que las del Suelo Urbano de Ampliación de Casco, excepto en ordenaciones puntuales que quedan reflejadas de modo específico..
2. En el caso del sector de uso industrial el aprovechamiento medio es 0,47 m² de superficie edificable/m² de la superficie del sector.
 - La ordenanza de aplicación será la misma que la del Suelo Urbano de Uso Industrial.

Artículo 128. Cuadro Características de Sectores de Suelo Urbanizable

De conformidad con los criterios precedentes, se han definido los siguientes sectores de Suelo Urbanizable:

Se han definido tres sectores de Suelo Urbanizable de Uso Residencial, que se mantienen de las Normas Subsidiarias Municipales vigentes y se ha creado un nuevo sector Urbanizable Industrial, todos ellos con Ordenación Detallada. Su identificación y superficies son las siguientes:

Nº SECTOR	NOMBRE	USO	SUPERFICIE
SE 4	SUR-R-A	Residencial	5,81 Ha
SE 5	SUR-R-B	Residencial	4,28 Ha
SE 6	SUR-R-C	Residencial	3,98 Ha
SE 7	SUR-I	Industrial	6,79 Ha

Artículo 129. Programa mínimo para el desarrollo de Planes Parciales

En el caso de modificación de la ordenación detallada de los sectores definidos, será preciso la realización de un Plan Parcial, en los términos definidos por la Ley de Urbanismo de Castilla y León y su Reglamento, y deberá considerarse que:

1. Cada sector necesitará, para su desarrollo, la redacción de un único Plan Parcial en todo su ámbito.
2. Se admitirán Unidades de Actuación, con un mínimo de 2 Ha, si se estima oportuno, para facilitar la gestión por fases de cada sector.
3. En todos los sectores residenciales la tipología de edificación prevista será de vivienda unifamiliar en sus diversas variantes: aislada, adosada y agrupada.
4. El cumplimiento de los apartados anteriores se ajustará a lo establecido por la LUCyL y el Reglamento de Planeamiento.

ANEXO. TABLA DE SÍNTESIS

Como Suelo Urbanizable se han delimitado cuatro Sectores / Unidades de Actuación con Ordenación Detallada.

Su delimitación se expresa gráficamente en los Planos de Ordenación y Gestión PO - 2a, PO - 2b, PO - 2c y PO - 2d, a escala 1:1.000 y en las correspondientes fichas.

De acuerdo con las determinaciones previas, los programas de estos suelos resultan ser:

SECTOR / UNIDAD DE ACTUACIÓN	SE 4 SUR-R-A	SE 5 SUR-R-B	SE 6 SUR-R-C	SE 7 SUR-I
Superficie Bruta total	58.140 m ²	42.776 m ²	39.849 m ²	67.889 m ²
Superficie ocupada por Espacios libres de origen demanial	3.035 m ²	---	3.263 m ²	12.297 m ²
Superficie Bruta excluidos Espacios Libres de origen demanial	55.105 m ² 5,51 Ha	42.776 m ² 4,28 Ha	36.586 m ² 3,66 Ha	55.592 m ² 5,56 Ha
Uso Predominante	Residencial	Residencial	Residencial	Industrial
Densidad Bruta	20 viv/Ha	20 viv/Ha	20 viv/Ha	---
Número máximo de viviendas	110	86	73	---
Edificabilidad o Intensidad de Uso	3.600 m ² /Ha	3.600 m ² /Ha	3.700 m ² /Ha	4.700 m ² /Ha
Superficie edificable	19.838 m ²	15.399 m ²	13.537 m ²	26.128 m ²
Aprovechamiento lucrativo susceptible de adjudicación (90%)	99 viv. 17.854 m ²	77 viv. 13.859 m ²	66 viv. 12.183 m ²	23.515 m ²
Cesión 10% del Aprovechamiento al Ayuntamiento	11 viv. 1.984 m ²	9 viv. 1.540 m ²	7 viv. 1.354 m ²	2.613 m ²
Reservas de Suelo mínimas:				
S. L. de Espacios Libres Públicos	2.978m ²	2.310 m ²	2.031 m ²	3.919 m ²
S. L. de Equipamientos Públicos	2.978 m ²	2.310 m ²	2.031 m ²	3.919 m ²
Plazas aparcamiento uso público	198 plazas	154 plazas	136 plazas	261 plazas
Datos Ordenación Detallada				
Ordenanzas de aplicación	R 1 y R 2	R 2	R 2	I 3
Edificabilidad sobre parcela neta	Según Ordenanzas	0,60 m ² /m ²	0,60 m ² /m ²	0,60 m ² /m ²
Superficie neta total de las parcelas edificables	(R1) 2.135 m ² (R2) 30.122 m ²	25.966 m ²	22.575 m ²	42.313 m ²
Número de viviendas / parcelas	109	86	73	---
Aprovechamiento lucrativo total	19.801 m ²	15.580 m ²	13.545 m ²	25.388 m ²
Aprovechamiento medio del Sector	0,36 m ² /m ²	0,36 m ² /m ²	0,37 m ² /m ²	0,475 m ² /m ²
Reservas de Suelo:				
S. L. de Espacios Libres Públicos	3.456 m ²	2.549 m ²	4.066 m ²	4.846 m ²
S. L. de Equipamientos Públicos	3.087 m ²	2.715 m ²	3.373 m ²	3.297 m ²
Plazas aparcamiento uso público	163 plazas	134 plazas	132 plazas	261 plazas
Superficie Vías Públicas	19.340 m ²	11.547 m ²	9.835 m ²	16.351 m ²

Las plazas de aparcamiento restantes se ubicarán en las parcelas edificables.

Estas reservas mínimas de suelo se mantendrán aún en el caso de que se construyan menos viviendas que las correspondientes a la densidad bruta asignada para cada área.

TITULO VII. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

Artículo 130. Fundamento agrario

Es el suelo que debe ser protegido del proceso de urbanización (art. 30.1 del RUCyL) en el término municipal y que no ha sido incluido en ninguna de las clasificaciones anteriores.

Los terrenos clasificados por el planeamiento urbanístico como suelo rústico, no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

Artículo 131. Categorías en el suelo rústico

Este tipo de clasificación plantea una amplia variedad de categorías cuya consideración pormenorizada se hace en el siguiente Capítulo 2 (condiciones específicas para cada categoría de suelo rústico). Las categorías establecidas son las siguientes:

- Común.
- De Entorno Urbano.
- De Asentamiento Tradicional.
- De Asentamiento Irregular.
- Con Protección Agropecuaria.
- Con Protección de Infraestructuras.
- Con Protección Cultural.
- Con Protección Natural.

Artículo 132. Régimen jurídico del Suelo Rústico

1. Las facultades de utilización para uso urbanístico del suelo rústico, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las presentes Normas, sin que sobre dicho suelo se reconozca contenido edificatorio distinto del que en cada categoría puede ser autorizado.
2. La aplicación de las presentes Normas sobre esta clase de suelo no conferirá derecho a los propietarios de los terrenos a exigir indemnización, aún cuando en las mismas se regule, para algunas zonas, la prohibición absoluta de construir.
3. 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.
4. Asimismo, en suelo rústico podrán autorizarse los siguientes usos excepcionales, a través del procedimiento regulado en los artículos 25 de la LUCyL y 58 del RUCyL con las condiciones establecidas en los artículos 26 a 29 (LUCyL) y 59- 65 del RUCyL, 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 del 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.

Artículo 133. Clases de usos

En aplicación del artículo anterior, cabe agrupar el conjunto de usos, atendiendo a su situación jurídica y a la modalidad de gestión que le corresponda, en las siguientes tres clases:

- Usos permitidos: los compatibles con la protección de cada categoría de suelo rústico; estos usos no precisan una autorización expresa, sin perjuicio de la exigibilidad de licencia urbanística y de las demás autorizaciones administrativas sectoriales que procedan.
- Usos sujetos a autorización de la Administración de la Comunidad Autónoma, previa a la Licencia Urbanística: aquellos que deben obtener una autorización de uso excepcional previa a la licencia urbanística conforme al procedimiento de los artículos 306 y 307 del RUCyL. En dicho procedimiento deben evaluarse las circunstancias de interés público que justifiquen su autorización, en los términos previstos en el art. 308 del RUCyL, e imponerse las cautelas que procedan.
- Usos prohibidos: los incompatibles con la protección de cada categoría de suelo rústico y que, por tanto, no pueden ser objeto de autorización excepcional en suelo rústico, ni obtener licencia urbanística.

Artículo 134. Núcleo de población

Estas Normas únicamente admiten la construcción de vivienda en el Suelo Rústico Común. En él se consideran núcleo de población a toda agrupación de más de 2 viviendas que puedan incluirse en un círculo de radio 250 m, con centro en la nueva edificación. Por lo tanto, a los efectos de evitar la formación de núcleos de población, sólo podrá autorizarse la construcción de una nueva vivienda cuando no se alcance el número de tres viviendas inscritas en un círculo de radio 250 m y centro en la nueva edificación.

Además de esta condición, para garantizar en todo caso la condición aislada de la edificación que se pretende, se deberán cumplir las determinaciones en cuanto a parcela mínima, señaladas para las categorías de Suelo Rústico Común en que se autoriza el uso de vivienda.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN SUELO RÚSTICO

Artículo 135. Suelo rústico común

Definición: Se corresponde con el suelo rústico del término municipal (no clasificado ni como suelo urbano ni urbanizable), que no está incluido en ninguna de las categorías siguientes, ya que no posee características específicas a proteger. Dado el carácter básicamente productivo de las áreas que constituyen esta categoría de Suelo Rústico, los usos preferentes y permitidos serán los de mantenimiento o mejora de su capacidad productiva.

En las áreas o polígonos que hayan sido objeto de concentración parcelaria, no podrá realizarse ninguna construcción que no esté directamente ligada a la explotación agrícola o ganadera de que se trate.

1. Condiciones edificatorias: En cuanto al uso, podrán realizarse construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, así como construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Como uso sujeto a autorización, podrán también realizarse, edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

A estos efectos se fija como altura máxima para todas las edificaciones la de 7,00 m. y dos plantas incluida la baja, salvo para los edificios de utilidad pública e interés social, que se fija en 10,00 m y tres plantas.

Se cumplirán los siguientes retranqueos mínimos:

- A límite de parcela: 3,00 m.
- A eje de caminos: 8,00 m.
- A arista exterior de la calzada de carretera local o provincial: 18,00 m.
- A margen de cauce de río o arroyo: 5,00 m.
- A cota de crecida máxima de cauce: 2,00 m.

Así mismo, se establecen las siguientes parcelas mínimas y edificabilidades, según el uso de la construcción pretendida:

Uso	Parcela mínima	Edificabilidad
Explotaciones agrícolas y ganaderas	1.000 m ²	0,1 m ² /m ²
Servicio obras públicas	No se fija	No se fija
Vivienda unifamiliar aislada	2.500 m ²	0,05 m ² /m ²
Utilidad pública e interés social	No se fija	No se fija

2. Condiciones estéticas: Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas.

En los lugares de paisaje abierto y natural, en las perspectivas del conjunto urbano y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de carácter pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

El acabado de las fachadas de los edificios será en tonos tostados, cremas u ocre, prohibiéndose los encalados y blanqueos, salvo si se trata de piedra. Las cubiertas serán en tonos rojizos, con aspecto similar a la teja cerámica, prohibiéndose las cubiertas con acabado de fibrocemento en su color.

Artículo 136. Régimen particular de usos

1. Usos permitidos:

- Actividades agrarias, forestales y ganaderas: en todas las modalidades, categorías y niveles permitidos en el SR-C.
- Ampliación, modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios en instalaciones existentes.
- Modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones existentes.
- Modificaciones de la disposición interior de los edificios existentes, cualesquiera que sea su uso.
- Los movimientos de tierras, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, siempre y cuando se contemple la restauración de los terrenos.
- El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones existentes, siempre que no se sobrepasen las limitaciones que se establecen a continuación para la vivienda.

- Ganadería industrializada, con las condiciones de altura, parcela mínima, retranqueos y edificabilidad, que se determinan para la vivienda.
- Actividades al servicio de las Obras Públicas.

2. Usos autorizables:

Los siguientes usos, con las limitaciones que se establecen para la vivienda en el caso de realizarse nuevas edificaciones:

- Industrias extractivas, con posterior restitución del paisaje.
- Industrias vinculadas al medio rural.
- Industrias de categoría Tercera, cuando se declaren de utilidad pública o interés social.
- Equipamiento y Servicios: los de carácter municipal.
- Vivienda familiar: se autoriza la implantación de cualquier vivienda y edificación auxiliar, cuando se cumplan las condiciones siguientes:
 - a) Altura máxima: 2 plantas ó 7,00 m. como máximo.
 - b) Parcela mínima: 2.500 m², si bien para usos agropecuarios, industriales o de interés social, la parcela mínima será de 1.500 m².
 - c) Edificabilidad: 0,05 m²/m² en vivienda y 0.10 m²/m² en otros usos agropecuarios, industriales o de interés social,.
 - d) Preservación del proceso de desarrollo urbano: la vivienda sólo se podrá instalar, si en un círculo con radio de 250,00 m y centro en la nueva edificación no se inscribe más que otra vivienda situada en SR-C.

3. Condiciones para la ejecución de pequeñas edificaciones auxiliares del medio rural.

Se autoriza la construcción de pequeñas edificaciones auxiliares, relacionadas con el uso agropecuario (palomares, casetas de aperos, etc.), con las siguientes condiciones:

- Serán edificaciones carentes de los servicios propios de una vivienda, que ocasionalmente pueden acoger a personas sin fin de alojamiento.
- Superficie máxima: 20,00 m².
- Altura máxima al alero: 2,50 m.
- Retranqueo mínimo a linderos: los mismos que para la implantación de vivienda unifamiliar.
- Distancia mínima a otras edificaciones: 50,00 m.
- Número de plantas: Baja.
- Cerramiento de parcela: malla simple sin zócalo.
- Materiales de fachada: enfoscados pintados en colores ocres claros.
- Material de cubierta: Teja curva roja.
- Parcela mínima: 400,00 m², sobre parcelas existentes.
- Sólo se admite una edificación por parcela y quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, incluso en los supuestos de la legislación agraria, como establece la LUCyL (art.24.2).
- La construcción estará sujeta a la obtención previa de licencia, que se otorgará sobre proyecto técnico que refleje el cumplimiento de las condiciones exigidas.

Artículo 137. Suelo rústico de entorno urbano

Definición: Se corresponde con el suelo rústico del término municipal que, en este caso y de conformidad con el art. 32.a del RUCyL, se preservan a los efectos de no comprometer su desarrollo futuro.

Normas de carácter general:

1. Se delimita el SR-EU en dos ámbitos constituidos por:

- a) Terrenos referidos al cementerio y su entorno, que se ubican en la dirección oeste del núcleo urbano.
- b) Terrenos ubicados al sur del casco urbano, hacia la vega, que deberán configurarse como un futuro cierre del núcleo y que no se clasifican como urbanizables por la oferta ya existente.

Estará prohibida cualquier utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, y lesione el valor específico que se protege. Se autorizarán las actividades relacionadas en el art.132.3 y 132.4.c. de estas normas y se admitirán, debidamente autorizadas, las referidas al art. 132.4. en sus letras a), d), f) y g).

Artículo 138. Suelo rústico de asentamiento tradicional

Definición: Se corresponde con un enclave de suelo rústico destinado a bodegas en el casco urbano, en el cerro de San Pedro, en la proximidad de la ermita que le da nombre.

1. Determinaciones de carácter general: Se delimita el SR-AT del enclave de las Bodegas con objeto de establecer una serie de medidas encaminadas a la protección de determinadas características de este ámbito, que le otorgan su actual configuración. Se pueden resumir en los siguientes puntos:
 - a) Formar un conjunto de edificaciones con uso y tipología tradicional en la zona.
 - b) Formar un área de esparcimiento y recreo, con una ubicación dominante respecto al conjunto urbano.
 - c) Necesidad de proteger de impactos edificatorios negativos el punto más elevado de la villa.
 - d) Estará prohibida cualquier utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, y lesione el valor específico que se protege mediante las limitaciones que se señalan en el artículo siguiente.
2. Determinaciones particulares:
 - a) Las edificaciones y ámbito delimitados con esta categoría de suelo, se regularán con las determinaciones de la categoría de Protección Ambiental (arts. 116 a 118 de estas Normas).
 - b) No se permitirá ninguna nueva edificación de diferente tipo, con la excepción de las ya previstas y la reconstrucción de las edificaciones en estado ruinoso, que deberá realizarse mediante, alturas, materiales y texturas similares a los existentes. Dichas edificaciones no se podrán destinar a vivienda, permitiéndose únicamente los usos de almacén y bodega o merendero.
3. Tipología edificatoria: Comprende aquellos lugares caracterizados comúnmente por la existencia de galerías subterráneas utilizadas como bodegas, lagares, merenderos, y espacios libres de esparcimiento y ocio de dominio y uso público en la superficie. De conformidad con las preexistencias se establecen las siguientes condiciones de ordenación y volumen:
 - Edificabilidad máxima: La superficie de merendero no será superior a 25,00 m² estando vinculado a la entrada de la bodega.
 - Altura máxima: Una planta y 3,00 m al alero en la cota más desfavorable del perímetro.
4. Condiciones de uso: Los únicos usos admitidos serán los que existen en la actualidad, bodega subterránea y merendero superficial. Quedan expresamente prohibidas todo tipo de vivienda o espacio habitable permanente.
5. Condiciones estéticas: Para cualquier obra nueva, ampliación o reforma, será necesario presentar, además de los planos de obra, los de la bodega, al menos en planta, sección transversal y alzado de fachada, indicando las paredes que se encuentren tapadas y las chimeneas de ventilación existentes.

Los paramentos serán preferentemente de piedra del lugar, admitiéndose los enfoscados y ladrillo visto de color y textura adecuados.

La cubierta será inclinada, de teja cerámica curva o material de color rojo, con pendiente máxima de 35%, prohibiéndose los fibrocementos de color gris, pizarras, etc.

Artículo 139. Suelo rústico de asentamiento irregular

Definición: Se corresponde con terrenos aislados del casco urbano y que han sido objeto de parcelación y edificación irregular. Se emplazan en la zona norte del término municipal, en las proximidades de la carretera BU-P-1102, de Aranda de Duero a Sotillo de la Ribera.

1. Determinaciones de carácter general: Se delimita el SR-AI con objeto de establecer una serie de medidas encaminadas al reconocimiento de la realidad física del asentamiento y la estabilización de su configuración, sin alcanzar la condición de estructura urbana de modo coherente con el entorno natural en que se ubica.

Se prohíbe cualquier utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, y lesione el valor específico que se protege. Se autorizarán las actividades relacionadas en el art.132.3 de estas normas y se admitirán, debidamente autorizadas, las referidas al art. 132.4.

2. Determinaciones particulares:

- a) Las condiciones de aprovechamiento son las correspondientes al suelo rústico común, es decir: no debe exceder de 0,10 m²/m² y su altura de 7 m y dos plantas.
- b) Las edificaciones existentes se consideran a los efectos de la constitución de núcleo de población para la autorización excepcional de nuevas viviendas en el entorno.
- c) Queda prohibida cualquier utilización que implique transformación de su destino o naturaleza actual y lesione el valor específico del medio natural que se protege, con la excepción obvia de la propia restitución del mismo.

Artículo 140. Suelo rústico con protección agropecuaria

Definición: Se corresponde con terrenos que se protegen por el interés, calidad, riqueza, tradición o singularidad de sus características agrícolas y/o ganaderas.

1. Determinaciones de carácter general: El principio general es la conservación de estas áreas para mantener su facilidad para la explotación natural de su condición agrícola, favorecida por su carácter de vega. No obstante, se han producido actividades extractivas (gravas), cuya posterior restitución ha mantenido el interés del entorno, de modo que se opta por no prohibir esas actividades, estableciendo garantías para conseguir una adecuada restitución natural. No tienen una ubicación concreta, por lo que no se han definido de modo específico como suelo "rústico de actividades extractivas" (art. 61. ter RUCyL).

2. Condiciones de uso: Además de los usos propios de esta categoría de suelo se establecen los siguientes condicionantes:

Usos prohibidos:

- a) Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.
- b) Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.

Usos autorizados: Las actividades extractivas, con los motivos y condiciones referidos, así como obras de infraestructuras de carácter sectorial, y consolidación y ampliación de edificaciones vinculadas al uso tradicional de la zona.

3. Condiciones edificatorias: Se permiten únicamente construcciones dedicadas a explotaciones agrícolas o ganaderas con las siguientes condiciones:

Uso	Parcela mínima	Edificabilidad
Explotaciones agrícolas y ganaderas	10.000 m ²	0,02 m ² /m ²

4. Condiciones estéticas: Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas. En los lugares de paisaje abierto y natural, en las perspectivas del conjunto urbano y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de carácter pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

El acabado de las fachadas de los edificios será en tonos tostados, cremas u ocre, prohibiéndose los encalados y blanqueos, salvo si se trata de piedra. Las cubiertas serán en tonos rojizos, con aspecto similar a la teja cerámica.

Artículo 141. Suelo rústico con protección de infraestructuras

Definición: Se trata de un suelo rústico que está afectado por la implantación de diferentes infraestructuras, por lo que le son de aplicación las normativas sectoriales específicas, además de lo establecido en estas normas.

1. Determinaciones de carácter general: El principio general es la habilitación y preservación de estas áreas para mantener su funcionalidad. Su ubicación ha sido establecida por decisiones ajenas al ámbito municipal, de modo que estas Normas reflejan esos criterios de implantación.
2. Condiciones de uso: Además de los usos propios de esta categoría de suelo se establecen los siguientes condicionantes:

Usos prohibidos:

- a) Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.
- b) Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.

Usos autorizados: Instalaciones y edificaciones vinculadas a la explotación de los recursos naturales; las actividades extractivas, así como la consolidación y ampliación de edificaciones vinculadas al uso tradicional de la zona.

Usos permitidos: Obras de infraestructuras de carácter sectorial, de modo general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.

3. Condiciones edificatorias: Las construcciones posibles, además de los condicionantes sectoriales y los parámetros del suelo rústico común, se permiten con los siguientes parámetros de edificabilidad.

Uso	Parcela mínima	Edificabilidad
Explotaciones agrícolas y ganaderas	10.000 m ²	0,02 m ² /m ²
Edificaciones asociadas a infraestructuras	2.500 m ²	0,1 m ² /m ²

4. Condiciones estéticas: En general, las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que estuvieran situadas. En los lugares de paisaje abierto y natural, en las perspectivas del conjunto urbano y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de carácter pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo. El acabado de las fachadas de los edificios será en tonos tostados, cremas u ocre, prohibiéndose los encalados y blanqueos, salvo si se trata de piedra. Las cubiertas serán en tonos rojizos, con aspecto similar a la teja cerámica.

En el caso de las construcciones asociadas a usos de la red viaria, prevalecerán los aspectos de señalización e identidad de uso, frente a la adaptación a la construcción tradicional.

5. Condiciones de infraestructuras: Por su especial relevancia e impacto, se matizan las referencias asociadas a las redes viaria y eléctrica.

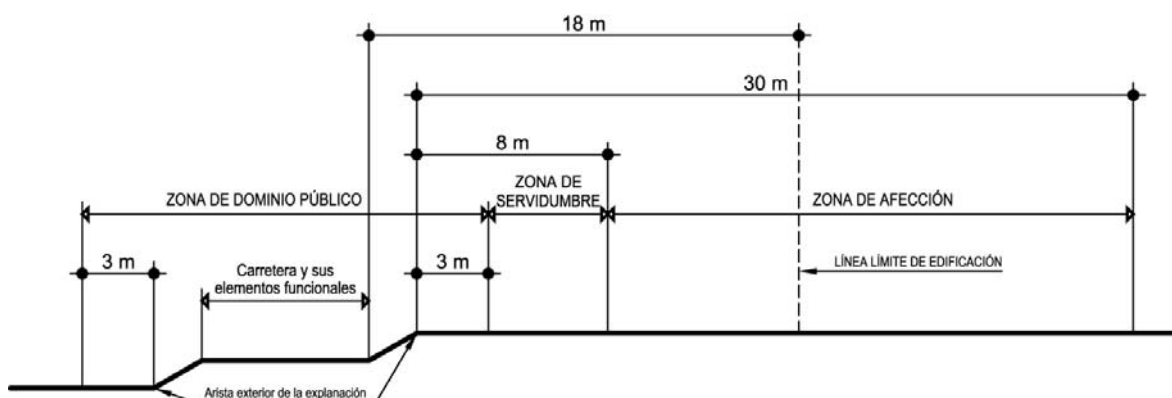
I. Red viaria

La edificación e implantación de usos en los márgenes de las carreteras está condicionada por lo dispuesto en la legislación sectorial que le es de aplicación, esto es la Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León para todas las carreteras de propiedad de la Junta de Castilla y León y de la Excma. Diputación Provincial de Burgos.

1. En las zonas de dominio público y de servidumbre sólo se pueden realizar obras de conservación, seguridad vial o servicio de la propia carretera, con autorización del órgano de que dependa. En la zona de afección, esto es, a 30 m en las carreteras convencionales, para ejecutar cualquier tipo de obras e instalaciones fijas y provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del órgano titular de la carretera.

Se adjunta un dibujo con las distancias a considerar en las zonas de dominio público, de servidumbre y de afección, así como de la línea de la edificación establecida en la ley.

PARA LAS CARRETERAS CONVENCIONALES



Ley 10/2.008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León

Los tramos de carreteras que circulan por suelo urbano se consideran travesías. En la zona de dominio público de las travesías, el otorgamiento de autorizaciones para realizar obras o actividades no ejecutadas por el órgano titular de la carretera, corresponde al Ayuntamiento, previo informe vinculante de dicho órgano titular. Así mismo, corresponde al Ayuntamiento el otorgamiento de toda clase de licencias y autorizaciones sobre los terrenos y edificaciones situadas en las zonas de servidumbre o afección de las travesías.

En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección, podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

Las intervenciones nuevas se ajustarán a los siguientes requisitos:

- a) A ambos lados de las carreteras se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

La línea límite de edificación se sitúa a 18 m en las carreteras convencionales, desde la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

- b) Los nuevos cerramientos se situarán alineados con los cerramientos colindantes existentes (siempre y cuando éstos estén autorizados por el Órgano Titular de la Carretera).
- c) En el caso de no existir colindantes se situarán a las siguientes distancias dentro del suelo rústico:

- i. Diáfanos: Formados por tela metálica de simple torsión sustentada sobre piquetes hincados de madera o metálicos, sin cimientado de fábrica, se colocarán a 3,00 m de la arista, exterior de la explanación.
 - ii. Semidiáfanos: Formados por tela metálica de simple torsión, sustentada sobre piquetes de madera o metálicos, con un cimientado de fábrica de ladrillo, hormigón o mampostería de hasta 60 cm de altura, se colocará a 8,00 m de la arista de explanación.
 - iii. No diáfanos: Los cerramientos que no estén incluidos dentro de los anteriores grupos deberán situarse exteriores a la línea de edificación explicada en el punto correspondientes a las nuevas edificaciones en el punto correspondiente a las nuevas edificaciones de Suelo Rústico.
 2. En la zona comprendida entre la línea de edificación y la zona de afección, fijada según la categoría de la carretera, comarcal o provincial, solamente podrán establecerse usos y actividades al Servicio de las Obras Públicas.
 3. La autorización que corresponda vendrá precedida de los permisos que, según la legislación actualmente en vigor, corresponde otorgar a la Junta de Castilla y León o a la Diputación.
 4. Las edificaciones, instalaciones y talas o plantaciones de árboles, que se pretendan ejecutar a lo largo de las carreteras, sobre terrenos lindantes a ellas o dentro de la zona de influencia de las mismas, no podrán situarse a distancias menores de las determinadas por la Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León.
 5. Los accesos a las vías cumplirán los siguientes requisitos:
 - a) Carretera comarcal: No se podrán dar accesos directos, sino por medio de ramales secundarios.
 - b) Carreteras locales o provinciales: Podrán autorizarse accesos a fincas no edificadas y mantener los accesos existentes, en tanto no se reorganicen éstos, al menos en zonas de visibilidad deficiente. La nueva edificación deberá adoptar medidas especiales de acceso, con utilización de vías secundarias o caminos.
 - c) Todos los nuevos accesos fuera de los tramos urbanos cuyo objeto sea dar servicio a una vivienda particular, explotación agrícola, instalación de uso particular, instalaciones utilizadas por una colectividad, instalaciones o servicios deberán cumplir la Instrucción CE.- 1/2005 de la Dirección General de Carreteras e Infraestructuras sobre autorizaciones de Acceso a Carreteras Regionales y la referida Ley de Carreteras de Castilla y León.

No se permitirán los accesos directos a las carreteras sino con permiso del órgano titular de la misma.
 6. Las conducciones subterráneas, por regla general, se situarán fuera de la zona de dominio público de las carreteras de titularidad autonómica (3,00 m), excepto las que sirvan para prestar un servicio público de interés general, que podrán invadirlo y siempre lo más alejado posible de la calzada, salvo en las zonas que estén dotadas de aceras que podrán instalarse las conducciones por debajo de las mismas
Las conducciones de interés privado sólo podrán autorizarse en la zona de afección de la carretera, a una distancia mínima de 8,00 m de la arista exterior de la explanación.
 7. Los tendidos aéreos se situarán preferentemente detrás de la línea límite de edificación definida en el punto 1.a), y los apoyos, en tal caso, a una distancia mínima de 1,5 veces su altura con respecto a la arista exterior de la calzada.
 8. Las plantaciones podrán colocarse fuera de la zona de dominio público siempre que no perjudiquen la visibilidad de la carretera ni la seguridad de la circulación vial.
 9. Los vertederos no se autorizarán en ningún caso.
- II. Energía eléctrica
1. Las construcciones, instalaciones y plantaciones de arbolado, etc., que se sitúen en las proximidades de las líneas eléctricas de alta tensión, estarán sujetas a las servidumbres a que se refiere el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09, aprobado por Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero y el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

2. La servidumbre de paso de energía eléctrica ni impide la utilización de los predios afectados, pudiéndose cercar, cultivar o en su caso, edificar con las limitaciones correspondientes.
3. Quedan prohibidas las plantaciones de árboles y construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a las distancias establecidas en el Reglamento.

Artículo 142. Suelo rústico con protección cultural

Definición: Es el suelo rústico que por su excepcional valor arqueológico es objeto de una especial protección en este planeamiento.

1. Determinaciones de carácter general: El principio general es la preservación de estas áreas para evitar el deterioro del patrimonio arqueológico detectado. Estas Normas incluyen, como parte de ellas, un CATÁLOGO DE BIENES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y NORMAS PARA SU PROTECCIÓN, redactado por Doña Fabiola Monzón, arqueóloga. Sus determinaciones espaciales han sido reflejadas en el plano PO - 1 de Clasificación de Suelo del término municipal (Escala 1:10.000), integrando esta categoría de suelo rústico protegido.
2. Condiciones de uso: Se permiten labores de excavación y la implantación de instalaciones o edificaciones, asociadas a la recuperación del patrimonio arqueológico. Además de preservar los yacimientos detectados, se permiten los usos propios de esta categoría de suelo, asociados a la explotación y disfrute de sus recursos naturales. Se establecen los siguientes condicionantes:
Usos prohibidos:
 - a) Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.
 - b) Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.
3. Condiciones edificatorias: Las construcciones posibles, además de los condicionantes sectoriales y los parámetros del suelo rústico común, se permiten con los siguientes parámetros de edificabilidad.

Uso	Parcela mínima	Edificabilidad
Edificaciones asociadas a mantenimiento	10.000 m ²	0,02 m ² /m ²

4. Condiciones estéticas: En general, las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que estuvieran situadas. En los lugares de paisaje abierto y natural, en las perspectivas del conjunto urbano y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de carácter pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo. En el acabado de las fachadas de las edificaciones prevalecerá la ligereza de materiales y se mantendrá la entonación de tonos tostados, cremas u ocre, prohibiéndose los encalados y blanqueos, salvo si se trata de piedra. Las cubiertas serán en tonos rojizos, con aspecto similar a la teja cerámica.

Artículo 143. Suelo rústico con protección natural

1. Determinaciones de carácter general: El principio general es la preservación de estas áreas para mantener sus valores naturales y paisajísticos. Dentro de esta categoría existen diversos motivos para su protección: masas forestales, cauces fluviales, zonas húmedas, etc.... Suelen llevar asociados biotopos específicos y configuran paisajes valiosos. Este tipo de suelo es especialmente relevante en el caso de Villalba de Duero, en la terraza del citado río y con otra serie de elementos a considerar, zonas húmedas surgidas tras la explotación de áridos y el arroyo Madre. En este sentido, se han incorporado las determinaciones de la Confederación Hidrográfica del Duero, aumentando una franja de protección de 10 m anexa a la de 5 m de servidumbre. Además existe una zona de policía, de 100 m, en la que es preceptiva la autorización previa de la CHD para los usos y actividades que en ella se desarrollen.

2. Condiciones de uso: Además de permitir los usos propios de esta categoría de suelo, asociados a la explotación y disfrute de sus recursos naturales. Se establecen los siguientes condicionantes:

Usos prohibidos:

- a) Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.
- b) Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.

Usos autorizados: Instalaciones y edificaciones vinculadas a la explotación de los recursos naturales, así como la consolidación de edificaciones vinculadas al uso tradicional de la zona.

3. Condiciones edificatorias: Las construcciones posibles, además de los condicionantes sectoriales y los parámetros del suelo rústico común, se permiten con los siguientes parámetros de edificabilidad.

Uso	Parcela mínima	Edificabilidad
Edificaciones asociadas a mantenimiento	10.000 m ²	0,02 m ² /m ²

4. Condiciones estéticas: En general, las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que estuvieran situadas. En los lugares de paisaje abierto y natural, en las perspectivas del conjunto urbano y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de carácter pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo. El acabado de las fachadas de los edificios será en tonos tostados, cremas u ocre, prohibiéndose los encalados y blanqueos, salvo si se trata de piedra. Las cubiertas serán en tonos rojizos, con aspecto similar a la teja cerámica.
5. Vías Pecuarias: Además de los terrenos delimitados por su interés natural, en este concepto se incluirán las Vías Pecuarias que también quedan incorporadas en la documentación gráfica.

Artículo 144. Vertidos

Normativa sectorial:

- 1. Para la planificación y posterior realización de las obras, se tendrá en cuenta todo lo previsto en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico (RDPH), aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, relativo a la mejora de las características hidráulicas del cauce y márgenes.
- 2. Se respetarán las servidumbres legales y en particular las de uso público de 5 m en la margen, establecido en los artículos 6 y 7 del RDPH.
- 3. La protección del Dominio Público Hidráulico y de la Calidad de las Aguas, se regulará de acuerdo a lo establecido en la vigente Ley de Aguas, texto refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

En especial, se contemplarán los artículos siguientes del RDPH:

Condiciones generales:

- 1. Queda prohibido con carácter general y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 92 de la Ley de Aguas:
 - a) Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas.
 - b) Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.
 - c) Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo.

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

El procedimiento para obtener dicha autorización administrativa, viene determinado en el art. 246 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

3. Establecimiento de instalaciones industriales.

- a) Las autorizaciones administrativas sobre establecimiento, modificación o traslado de instalaciones o industrias que originen o puedan originar vertidos se otorgarán condicionadas a la obtención de la correspondiente autorización de vertido.
- b) Las autorizaciones de vertido provisionales tendrán en todo caso el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de la industria o actividad que se trata de establecer, modificar o trasladar, y en cualquier caso precederá a las licencias que hayan de otorgar las autoridades locales.
- c) Este informe se entiende sin perjuicio del Dominio Público ni de terceros, dejando a salvo el derecho de propiedad, siendo el Ayuntamiento responsable de los daños que puedan ocasionarse por causa de las obras, debiendo retirar los materiales que supongan obstáculo al paso de las aguas; con la prohibición de realizar vertidos de aguas residuales u otros productos al cauce sin la autorización de este Organismo.

TITULO VIII. DESARROLLO Y GESTIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

El presente documento actualiza la normativa de que ya disponía el Ayuntamiento de Villalba de Duero para su desarrollo urbanístico. En este caso las Normas Urbanísticas además de asumir la ordenación general, como les corresponde, aportan la ordenación detallada tanto en el suelo urbano NO consolidado, como en los sectores de Suelo Urbanizable. Como se ha argumentado en la Memoria Vinculante, los motivos para plantear este nivel de precisión en las normas son dos: simplificar al Ayuntamiento la Gestión Urbanística y facilitar a los vecinos la comprensión de un desarrollo urbanístico, de difícil comprensión con una delimitación de sectores mediante el habitual sistema de “mancha”. En consecuencia, no serían necesarios instrumentos de planeamiento de desarrollo (Planes Especiales, Planes Parciales y Estudios de Detalle) a menos que se quieran modificar las ordenaciones detalladas incluidas. De este modo, el Ayuntamiento podrá conceder licencias municipales de obras en los ámbitos consolidados y tras la oportuna gestión urbanística (desarrollo de Unidades de Actuación) donde sea preciso por la ausencia de consolidación, es decir suelo Urbano NO Consolidado y Suelo Urbanizable.

CAPÍTULO 1. GESTIÓN URBANÍSTICA

Artículo 145. Concepto y modalidades de gestión urbanística

La gestión urbanística es el proceso administrativo que mediante el conjunto de instrumentos y procedimientos establecidos en la Ley 5/1.999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y en su Reglamento permite la transformación del uso del suelo, especialmente para su urbanización y edificación, en ejecución del planeamiento urbanístico. En consecuencia sus modalidades básicas son:

- a) En suelo urbano consolidado se actuará mediante actuaciones aisladas, a desarrollar sobre las parcelas existentes o sobre agrupaciones de parcelas denominadas unidades de normalización. Pueden realizarse por iniciativa pública o privada y tienen por objeto la normalización, urbanización de fincas o ambas acciones a la vez.
- b) En suelo urbano no consolidado o urbanizable, se efectuará mediante actuaciones integradas, a desarrollar sobre agrupaciones de parcelas denominadas unidades de actuación. Existen actuaciones de nueva urbanización, que se desarrollarán sobre suelo urbanizable, de reforma o renovación de la urbanización, para “actuaciones de dotación” y como instrumentos de distribución de cargas y beneficios. La iniciativa puede ser pública o privada.

Artículo 146. Supuestos para la gestión urbanística

Para que se pueda producir debe estar aprobada definitivamente la ordenación detallada de los terrenos objeto de la actuación. Aunque estas Normas tienen incorporada la ordenación detallada, en caso de preferir un diseño alternativo, se procedería según las figuras de planeamiento siguientes:

- a) En suelo urbano consolidado: Estudio de Detalle o Plan Especial, que completen o modifiquen la ordenación prevista.
- b) En suelo urbano no consolidado: Estudio de Detalle o Plan Especial, que completen o modifiquen la ordenación prevista.
- c) En suelo urbanizable: Plan Parcial o Plan Especial, que completen o modifiquen la ordenación prevista.

Artículo 147. Gestión de las Actuaciones Integradas

Se desarrollan sobre agrupaciones de parcelas de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable mediante la definición de unidades de actuación, de modo que se constituyen en las unidades de gestión del planeamiento.

El desarrollo de una unidad de actuación precisa de un instrumento de gestión que se denomina Proyecto de Actuación. Además también es preciso definir el sistema de actuación:

- a) Sistema de concierto (RUCyL, arts. 255 a 258)
- b) Sistema de compensación(RUCyL , arts. 259 a 263)
- c) Sistema de cooperación. (RUCyL , arts. 264 a 268)
- d) Sistema de concurrencia. (RUCyL , arts. 269 a 276)
- e) Sistema de expropiación. (RUCyL , arts. 277 a 283)

Considerando las limitaciones operativas del municipio, parece que el sistema más factible es el de compensación, sería deseable el de concierto, pero bastaría cualquiera que pueda facilitar el desarrollo urbano del municipio.

Artículo 148. Proyectos de Actuación

Los Proyectos de Actuación son instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto programar técnica y económicamente la ejecución de las actuaciones integradas y cuyo ámbito una o varias unidades de actuación completas de un mismo sector. En consecuencia deben establecer las siguientes determinaciones:

- a) Determinaciones generales (sistema de actuación, urbanizador, identificación registral de las fincas afectadas, relación de propietarios, documentos de información, garantía de urbanización, plazos)
- b) Determinaciones sobre la urbanización de la unidad de actuación. Pueden ser básicas (determinación de las obras y estimación de plazos, características técnicas e importe de gastos). En caso de ser completas se trata del Proyecto de Urbanización.
- c) Determinaciones sobre la reparcelación de las fincas afectadas. Pueden ser básicas (estimación de plazo para el desarrollo del proyecto de reparcelación, criterios para definir derechos de propietarios y afectados). En caso de ser completas se incluye el Proyecto de Reparcelación.

Artículo 149. Reparcelaciones

Un proyecto de reparcelación produce la adaptación de unas fincas inicialmente configuradas de modo ajeno al desarrollo urbano (fincas aportadas) para proceder a definir su nueva condición y configuración como fincas urbanas resultantes, que alcanzarán la condición de solar tras el desarrollo de las obras de urbanización. Para alcanzar esos fines el proyecto de reparcelación asume el proceso de equidistribución, para lo que define derechos y los pondera, estima cargas, presupuesta costes de urbanización, valora las nuevas fincas resultantes y las adjudica. Todo ello de conformidad con los artículos 244 al 249 del RUCyL. En el caso de que se tramiten de modo independiente al Proyecto de Actuación, los proyectos de reparcelación no pueden aprobarse, ni entenderse aprobados por silencio, sin la previa aprobación del Proyecto de Actuación.

Artículo 150. Proyectos de Urbanización

Tienen por objeto definir técnica y económicamente las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico, fundamentalmente referidas al espacio público. Estos proyectos no pueden contener determinaciones propias del planeamiento urbanístico, ni modificar las que estuvieran vigentes, sin perjuicio de las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras. En el caso de que se tramiten de modo independiente al Proyecto de Actuación, los proyectos de urbanización no pueden aprobarse, ni entenderse aprobados por silencio, sin la previa aprobación del Proyecto de Actuación.

Artículo 151. Tramitación

La gestión urbanística es una competencia del Ayuntamiento actuante, de modo que tanto los proyectos de Actuación como sus posibles complementos posteriores, de proyectos de reparcelación o urbanización, se aprueban inicialmente por el propio Ayuntamiento, previa emisión de los correspondientes informes técnicos y jurídicos y, tras un período de Información Pública (mínimo de un mes), resueltas las posibles alegaciones, se puede proceder a su aprobación definitiva. Todo ello conforme se establece en los artículos 250 al 252 del RUCyL.

CAPÍTULO 2. LICENCIA MUNICIPAL DE OBRAS

Artículo 152. Actos sujetos a licencia municipal de obras

La competencia para el otorgamiento de licencias corresponderá a las Entidades Locales, de acuerdo con su legislación aplicable. Las licencias urbanísticas se otorgarán conforme a lo dispuesto en la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes en el momento de la resolución, siempre que ésta se produzca dentro del plazo reglamentariamente establecido. Su otorgamiento dejará a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, salvo que afecten al dominio público o suelos patrimoniales.

Su concesión o denegación deberán ser adecuadamente motivadas, indicando las normas que los justifiquen. En particular el Ayuntamiento, en defensa de los bienes públicos, denegará las licencias urbanísticas cuyo otorgamiento produzca la ocupación ilegal del dominio público.

De acuerdo con lo establecido en el art. 97 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, requieren la obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas que procedan, los actos del uso de suelo que excedan de la normal utilización de los recursos naturales, y al menos los siguientes:

- a) Construcciones e instalaciones de toda clase de nueva planta.
- b) Ampliación de construcciones e instalaciones de todas clases.
- c) Demolición de construcciones e instalaciones salvo caso de ruina inminente.
- d) Modificación, rehabilitación o reforma de construcciones e instalaciones.
- e) Primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones.
- f) Segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.
- g) Actividades mineras y extractivas en general, incluidas canteras, graveras y análogas.
- h) Construcción de presas, balsas y obras de defensa y corrección de cauces públicos.
- i) Desmontes, excavaciones y movimientos de tierra en general.
- j) Cambio de uso de construcciones e instalaciones.
- k) Cerramientos y vallados.
- l) Corta de arbolado y vegetación arbustiva en suelo urbano y urbanizable.
- m) Vallas y carteles publicitarios visibles de la vía pública.
- n) Construcciones e instalaciones móviles o provisionales, salvo en ámbitos autorizados.
- o) Otros usos del suelo que al efecto señale el planeamiento urbanístico

No obstante, no requerirán licencia urbanística municipal:

- a) Las obras públicas eximidas expresamente por la legislación sectorial y de ordenación del territorio.
- b) Los actos amparados por órdenes de ejecución.
- c) Los actos promovidos por el Ayuntamiento en su propio término municipal.

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

Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realicen por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

Artículo 153. Procedimiento para los actos sujetos a licencia municipal de obras

El procedimiento de otorgamiento de licencias se ajustará a lo establecido en la legislación de Régimen Local, y en especial a lo determinado por el art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales (en adelante RSCL).

La solicitud de licencia deberá ir acompañada de un mínimo de tres ejemplares de un proyecto redactado por técnico competente y visado por su colegio profesional, que debe de incluir necesariamente entre sus documentos, la justificación del cumplimiento de las normativas municipales de aplicación. Para el otorgamiento de la licencia y demás autorizaciones administrativas, será suficiente la presentación de un proyecto básico, pero para proceder al inicio de las obras, deberá presentarse en el Ayuntamiento el proyecto de ejecución.

En todo expediente de concesión de licencia constará informe técnico y jurídico, cuando el Ayuntamiento cuente con los servicios correspondientes. En otro caso, el Ayuntamiento podrá recabar informe del servicio de asistencia técnica a los municipios, de la Diputación Provincial.

El Alcalde del Ayuntamiento, leído el expediente, será competente para el otorgamiento de la licencia, sin perjuicio de las delegaciones que procedan según lo previsto en el art. 21.1.11 de la Ley de Bases de Régimen Local. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de estas Normas Urbanísticas y de la Ley de Urbanismo y su Reglamento en vigor.

Toda denegación de licencia deberá ser motivada. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación urbanística o de las presentes Normas Urbanísticas.

Sin perjuicio del carácter reglado de las licencias urbanísticas, los Ayuntamientos podrán denegar, en ejercicio de su potestad de defensa y recuperación de los bienes públicos, el otorgamiento de tales licencias si los terrenos o bienes afectados por la obra, instalación o actuación, pertenecen al dominio público.

Los actos de edificación o de uso del suelo o del subsuelo que se promuevan por órganos de las Administraciones públicas o Entidades de derecho público que administren bienes de aquéllas, estarán igualmente sujetos a licencia municipal, si así se requiere por la legislación aplicable.

Artículo 154. Licencia municipal de obras en suelo urbano

Se ajustará al sistema general y se concederán directamente si se cumplen las condiciones exigidas en el planeamiento y el terreno tiene, además, la condición de solar, según la definición contenida en las Normas.

Para autorizar la edificación en terrenos que no tengan la condición de solar, será preciso autorizar simultáneamente la urbanización, de modo que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Que en la solicitud de licencia el particular interesado se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas, así como a escriturar a favor del Ayuntamiento los terrenos de cesión al mismo.
- b) Que se preste fianza en cuantía equivalente al 15% de las obras de urbanización que se deban de realizar, según valoración municipal.
- c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del inmueble.

El compromiso de urbanizar alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachada del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios.

El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado.

En el suelo urbano no consolidado el aprovechamiento resultante es el aprovechamiento medio del sector, en consecuencia deberá estar resuelto previamente el proceso de equidistribución, de modo que puedan formalizarse las cesiones establecidas.

Artículo 155. Licencias municipales de obras en suelo urbanizable

Para poder autorizar una edificación en suelo urbanizable, se requiere que esté aprobado previamente y cuente con ordenación detallada, bien por determinaciones directas de las Normas o por la aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial que lo desarrolle. También tienen que estar aprobados definitivamente el Proyecto de Actuación del sector, incluso el Proyecto de Urbanización. Con estas condiciones, aunque la concesión de licencia requiere la condición de solar en la parcela objeto de ella, se podrá conceder autorizando la ejecución simultánea de la urbanización. Con estos requisitos y las condiciones del artículo anterior, las licencias se concederán como en el suelo urbano.

Artículo 156. Licencias municipales de obras en suelo rústico

Los propietarios de terrenos clasificados como suelo rústico tienen 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.

Excepcionalmente, como ya se ha referido, en suelo rústico podrán autorizarse los siguientes usos excepcionales, Ayuntamientos podrán autorizar directamente construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Para conceder licencia a edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como a edificios aislados destinados a vivienda familiar, en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población, se necesitará la previa autorización del uso del suelo por la Comisión Territorial de Urbanismo, de acuerdo al procedimiento siguiente:

- a) Petición ante el Ayuntamiento, con justificación en su caso de la utilidad pública o el interés social que exista.
- b) Informe del Ayuntamiento que, junto con la documentación presentada, se elevará por éste a la Comisión Territorial de Urbanismo.
- c) La Comisión Territorial de Urbanismo lo expondrá a información pública por quince días, al menos.
- d) Resolución definitiva de la Comisión Territorial de Urbanismo.

La no autorización del uso del suelo rústico por la Comisión Territorial de Urbanismo impedirá el otorgamiento de la licencia municipal.

Artículo 157. Validez y caducidad de las licencias

1. En las licencias se determinará el plazo por el que se concede o en el que deben concluirse las obras. Dicho plazo será el fijado por el Ayuntamiento a propuesta del solicitante. Podrá prorrogarse, una sola vez y por un plazo igual a la mitad del expresado en la concesión, por causa justificada y siempre que se solicite antes del vencimiento establecido en la licencia.
2. Las licencias caducarán:
 - a) Por haber pasado 12 meses desde su concesión y no haber comenzado la actividad autorizada.
 - b) Si comenzadas, estuviesen interrumpidas durante un plazo de 12 meses, por causas imputables al titular de la licencia.
 - c) Si las obras no se terminasen dentro del plazo concedido o su ampliación.
 - d) Si las obras o actos que se realicen no están ajustados a lo solicitado o a las condiciones en que se otorgó la licencia.

3. La caducidad de la licencia, que será declarada por el órgano municipal competente, producirá el cese de la autorización para el ejercicio de las actividades objeto de la licencia, la pérdida de todos los derechos liquidados aún cuando no se hubiese realizado la obra o actividad autorizada, y el cumplimiento de todas las obligaciones que en la misma se hayan señalado.
4. Cuando una finca o local cambie de uso para el que en un principio fue autorizado, deberá solicitar una nueva licencia de habitar o de apertura que se concederá o no según las Normas.

Artículo 158. Actividades sujetas a evaluación de impacto ambiental

La instalación de usos y actividades industriales que por sus características puedan generar peligro de explosión o incendio, ruidos, contaminación, etc., está regulada por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre (BOE del 7 de diciembre de 1.961) y por la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental, de Castilla y León, debiéndose mantener para su implantación las medidas correctoras y las distancias a los núcleos de población establecidas en ellos. En los casos que por su incidencia sea necesario, deberá aplicarse la Ley de Evaluación Ambiental, en su texto refundido de 11 de enero de 2.008.

Entre las actividades o instalaciones consideradas molestas, insalubres, nocivas y peligrosas por la legislación del Estado, están las siguientes:

Nucleares y radioactivas, extractivas y de transformación, producción, transporte y distribución de energía eléctrica, gas, vapor y agua caliente, depuración de aguas residuales, captación y potabilización de aguas, mataderos, explotaciones agroganaderas, piscifactorías y núcleos zoológicos, industria química y de refino, industrias en general, talleres, almacenamiento de combustible, objetos o materiales con riesgo de incendio o de explosión, garajes y aparcamientos para vehículos y estaciones de servicio, depósitos de chatarra, comercio de alimentación en general, servicios en general, hostelería, espectáculos públicos y recreativos, emisión o manipulación de organismos patógenos y el tratamiento, recuperación y eliminación de residuos.

Toda persona física o jurídica que pretenda la instalación, ampliación o reforma de una actividad que requiera licencia ambiental deberá solicitar ante el Ayuntamiento en cuyo término pretenda ubicar dicha actividad, la autorización previa correspondiente.

La concesión o denegación de dicha licencia corresponde al Alcalde y debe ser objeto de resolución única, junto con la licencia urbanística, sin perjuicio de la tramitación de piezas separadas para cada intervención administrativa.

Presentada por el solicitante la documentación exigida, que comprenderá una descripción de la actividad, su incidencia en la salubridad y en el medio ambiente y los riesgos potenciales para las personas o bienes, así como las medidas correctoras propuestas, con justificación del cumplimiento de la normativa sectorial vigente.

El Alcalde someterá el expediente a información pública.

Finalizado el periodo de información pública, las alegaciones presentadas se unirán al expediente con informe razonado del Alcalde sobre la actividad y las alegaciones presentadas y se remitirá a la Comisión de Prevención Ambiental. Esta Comisión emitirá informe sobre el expediente, que será vinculante para el Alcalde en caso de que implique la denegación de la licencia de actividad o la imposición de medidas correctoras adicionales.

Cuando la Comisión informe negativamente las licencias o sus medidas correctoras, dará audiencia al interesado y adoptará el acuerdo definitivo que proceda, devolviendo el expediente al Alcalde para que resuelva.

El Alcalde notificará al interesado el otorgamiento o denegación de la licencia ambiental. Las licencias ambientales se entenderán otorgadas por silencio administrativo positivo transcurrido el plazo de cuatro meses, computados a partir del día siguiente a su solicitud.

Así mismo, con carácter previo al inicio de una actividad sujeta a licencia ambiental, deberá obtenerse del Alcalde la autorización de puesta en marcha correspondiente, que se denominará licencia de apertura.

A tal efecto, el titular deberá presentar en el Ayuntamiento la documentación que garantice que la instalación se ajusta al proyecto técnico de obra aprobado, así como a las medidas correctoras adicionales impuestas, en su caso, en la licencia ambiental.

El Ayuntamiento, una vez solicitada la licencia de apertura, levantará acta de comprobación de que las instalaciones realizadas se ajustan al proyecto aprobado y a las medidas correctoras impuestas.

Las licencias de apertura correspondientes a actividades sujetas a licencia ambiental, se entenderán otorgadas por silencio administrativo positivo en el plazo de un mes, desde la solicitud.

Las Entidades Locales no podrán conceder licencias de obras para actividades sujetas a licencia ambiental, en tanto no se haya otorgado ésta.

La obtención de la licencia de apertura será previa a la concesión de las autorizaciones de enganche o ampliación de suministro de energía eléctrica, de utilización de combustibles líquidos o gaseosos, de abastecimiento de agua potable y demás autorizaciones preceptivas para el ejercicio de la actividad.

La inspección de las actividades sujetas a licencia ambiental corresponde al Ayuntamiento en cuyo ámbito territorial estén ubicadas.

El Alcalde o el Consejero de Medio Ambiente podrá paralizar, con carácter cautelar, cualquier actividad ambiental en fase de construcción o de explotación, total o parcialmente, cuando se incumplan o transgredan las condiciones impuestas para la ejecución del proyecto o cuando existan razones fundadas de daños graves o irreversibles al medio ambiente o peligro inmediato para las personas o bienes en tanto no desaparezcan las circunstancias determinantes, pudiendo adoptar las medidas necesarias para evitar los daños y eliminar los riesgos.

Artículo 159. Contenido mínimo de los proyectos

El plano de situación del proyecto deberá contener la información necesaria para determinar con claridad la situación urbanística de la parcela objeto del proyecto y deberá venir a escala mínima 1:1.000 e incluir topografía de la zona, al menos esquemática. Deberá contener también información relativa al grado de consolidación y de urbanización de la parcela, con expresión de las edificaciones de su entorno y de los servicios urbanísticos con que cuente. En la memoria se justificará el cumplimiento de la normativa urbanística que le afecte, así como el Código Técnico de la Edificación, con especial atención en los aspectos referidos a la seguridad de uso y protección contra incendios.

Se adjuntarán los planos de planta, alzados y secciones necesarios para una definición total comprensiva de la obra que se pretende realizar, así como el presupuesto del coste total de las mismas. Toda la documentación se presentará en formato normalizado DIN A-4, incluso los planos que serán pegados con esas dimensiones.

Artículo 160. Licencia de primera ocupación

Acabada la obra, se solicitará del Ayuntamiento la Comprobación Final de la obra y la licencia de primera ocupación, mediante la presentación en el Registro del Ayuntamiento del certificado final de obra, expedido por los técnicos directores de la misma, al que se acompañarán los planos que recojan las modificaciones habidas con respecto al proyecto, si estas fueran sustanciales.

El Ayuntamiento comprobará la adaptación de la edificación realizada a las condiciones de la licencia concedida, antes del otorgamiento de la licencia de primera ocupación. En caso de que no se adapte, tomará las medidas oportunas tendentes al cumplimiento de la legalidad urbanística.

CAPÍTULO 3. DISCIPLINA URBANÍSTICA

Artículo 161. Actos que requieren licencia urbanística, realizados sin ella

De conformidad con lo establecido en el artículo 113 y siguientes de la LUCyL, cuando se estuvieran ejecutando este tipo de actuaciones sin licencia, el Ayuntamiento dispondrá la paralización de los actos en ejecución, con carácter inmediatamente ejecutivo, y la incoación de un expediente sancionador. Estas circunstancias serán notificadas al promotor de los actos y sus causahabientes, y en su caso al constructor, al técnico director de las obras y al propietario de los terrenos, cuando no coincidan con el primero. Tras la tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos siguientes:

- a) Si los actos sancionados fueran incompatibles con el planeamiento urbanístico: su definitiva suspensión, con demolición o reconstrucción de las construcciones que se hubieran ejecutado o demolido, respectivamente a costa de los responsables.
- b) Si los actos sancionados fueran compatibles con el planeamiento urbanístico y no estuvieran amparados por licencia u orden de ejecución: el requerimiento a los responsables para que en un plazo de tres meses soliciten la licencia urbanística correspondiente, manteniéndose la paralización mientras no sea otorgada. Si transcurrido ese plazo no se solicita la licencia, o si solicitada esta fuera denegada, el Ayuntamiento procederá conforme el apartado anterior.
- c) Si los actos sancionados fueran compatibles con el planeamiento urbanístico y existiera licencia u orden de ejecución: el requerimiento a los responsables para que se ajusten a las condiciones de la licencia u orden en el plazo que se señale, que será como mínimo de tres meses, y como máximo el que indicara la licencia u orden para la terminación de las obras. Si transcurrido dicho plazo no se cumple lo ordenado, el Ayuntamiento procederá como en el apartado a).

Cuando las obras de edificación se realizasen contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, el Alcalde dispondrá su suspensión inmediata y, previa la tramitación del oportuno expediente, el ajuste de las obras a la licencia u orden citadas, en el plazo que se señale, que no podrá exceder del fijado en dichos actos para finalizar las obras.

Si hubiere concluido una edificación sin licencia, el Ayuntamiento, dentro del plazo de cuatro años a contar desde la total terminación de las obras, adoptará, previa la tramitación del oportuno expediente, alguno de los acuerdos siguientes:

- a) Si la edificación fuera conforme con el planeamiento, se requerirá al interesado para que en el plazo de dos meses solicite la oportuna licencia. Esta deberá otorgarse si se hubiera ya adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico. En otro caso, la licencia quedará condicionada a que, en el plazo que se fije, se cumpla o garantice el deber de urbanizar y se abone, en su caso, el aprovechamiento materializado en exceso sobre el susceptible de apropiación, por su valor urbanístico.
- b) Si la edificación fuera disconforme con el planeamiento, se dispondrá su demolición.

Si se hubiere concluido una edificación contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, el Ayuntamiento, dentro del plazo de cuatro años, previa la tramitación del oportuno expediente, requerirá al interesado para que ajuste la edificación a la licencia u orden de ejecución o en caso de ser conforme con la legislación urbanística aplicable, solicite la oportuna licencia en el plazo de dos meses.

Artículo 161. Actos que requieren licencia urbanística realizados sin ella

El alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución y consiguientemente la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya manifiestamente una infracción urbanística grave.

Se consideran infracciones urbanísticas graves las acciones u omisiones que constituyan incumplimiento de las normas relativas a parcelaciones, uso del suelo, altura, volumen y situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de las parcelas, salvo que se demuestre la escasa entidad del daño producido a los intereses generales, o del riesgo creado.

Constituirán, en todo caso, infracciones graves, la parcelación urbanística en suelo rústico y la realización de obras de urbanización sin la previa aprobación del Plan y Proyecto de Urbanización exigibles.

El Alcalde procederá, en el plazo de tres días, a dar traslado directo de dicho acuerdo a la Sala de lo Contencioso-Administrativo competente, a los efectos previstos en el artículo 118 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En las actuaciones sin licencia u orden de ejecución, las medidas de protección de la legalidad urbanística serán adoptadas por el órgano autonómico competente, si requerido el Ayuntamiento a estos efectos, no las adoptara en el plazo de un mes, a contar desde la recepción del requerimiento.

Todas estas facultades podrán ejercitarse mientras las obras estén realizándose, cualquiera que sea la fecha de otorgamiento de la licencia o de la orden de ejecución, conforme a los artículos 341 y 342 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Las licencias u órdenes que se otorgaren con infracción de la zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en los planes, serán nulas de pleno derecho.

Artículo 162. Ruina y seguridad de las edificaciones

De conformidad con el artículo 107 de la LUCyL. El Ayuntamiento declarará la ruina total o parcial de un inmueble, cuando el coste de las obras necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad y estabilidad exceda del límite del deber legal de conservación, es decir: la mitad del coste de reposición del bien, excluido el valor del suelo.

La declaración de ruina se producirá de oficio o a instancia de cualquier interesado, previa tramitación de procedimiento de audiencia al propietario, a los ocupantes y a los demás titulares de derechos, así como a la Administración competente en materia de defensa del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

La declaración de ruina detallará las medidas necesarias para asegurar la integridad física de los ocupantes y de terceras personas, y los plazos para la rehabilitación del inmueble, salvo que se trate de un inmueble declarado como Monumento o de otros elementos catalogados por el planeamiento, en cuyo caso sólo procederán obras de conservación o rehabilitación.

En caso de incumplimiento de los plazos señalados en la declaración de ruina, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria de las medidas dispuestas en ella, o bien resolver la sujeción del inmueble al régimen de venta forzosa, salvo si la demora implicase peligro, en cuyo caso se actuará con el supuesto de una ruina inminente.

El estado ruinoso se declarará en los supuestos siguientes:

- a) Cuando el coste de las obras y otras actuaciones necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad y estabilidad exceda del límite del deber legal de conservación establecido en el artículo 19 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- b) Cuando se requiera la realización de obras de seguridad y estabilidad que no puedan ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación de forma expresa, por el documento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada.

Si el propietario no cumple lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.

Si existiera urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento o el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes.

Artículo 163. Consulta urbanística

De acuerdo con lo establecido en el artículo 146 de la LUCyL., todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito, del régimen urbanística aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector y deberá facilitarse en el plazo máximo de dos meses, desde que se presente la solicitud.

Si el Municipio no dispone de medios para proporcionar el servicio de consulta urbanística, la obligación de facilitarlo corresponderá a la Diputación Provincial.

Artículo 164. Responsabilidades

Según lo establecido en los artículos 349 y 350 del RUCyL, en las obras que se ejecutasen sin licencia o con inobservancia de sus cláusulas podrán ser sancionados por infracciones urbanísticas el promotor, el empresario de las obras, el técnico director de las mismas, así como el alcalde.

En las obras amparadas en una licencia cuyo contenido sea manifiestamente constitutivo de una infracción urbanística grave serán igualmente sancionados: el facultativo que hubiere informado favorablemente el proyecto y los miembros de la Corporación que hubieren votado a favor del otorgamiento de la licencia sin el informe técnico previo, o cuando éste fuera desfavorable en razón de aquella infracción, o se hubiese hecho la advertencia de ilegalidad prevista en la legislación de régimen local.

Para determinar la cuantía de las sanciones y sus reglas de aplicación se estará a lo dispuesto en los artículos 352 a 356 del RUCyL.

Artículo 165. Publicidad y Aplicación de estas Normas Urbanísticas

Las presentes Normas Urbanísticas Municipales serán inmediatamente ejecutivas una vez que se publique su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Castilla y León.

Estas Normas son, en su totalidad, un documento público y cualquier persona podrá consultarlas e informarse de las determinaciones contenidas en las mismas, en el Ayuntamiento de Villalba de Duero.

DN-CT: CATÁLOGO

El Catálogo es muy limitado en el caso de este municipio, dado que es reducida la presencia de elementos de interés. Por ello se han considerado dentro del Título V Condiciones Particulares en Suelo Urbano, dentro del Capítulo 3 “Normas de Protección del Patrimonio Cultural y Edificado”, en ese articulado se establecen los criterios de catalogación y grados de protección, así como los de intervención en los elementos catalogados. Se adjuntan las tres fichas correspondientes a los bienes catalogados que se encuentran en el ANEXO 5. Su ubicación se realiza en los dos planos de Ordenación (PO - 1 y PO - 2)

El Equipo Redactor

Fdo.: David Dobarco Lorente

José Javier Berzosa Martínez

José Antonio Hoyuela Jayo

ANEXOS

ANEXO 1. DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO

DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO

CLASIFICACIÓN	CALIFICACIÓN		Número viviendas		Superficie (Ha)	
			Parcial	Total	Parcial	Total
URBANO	Consolidado		325		39,8505	
	No Consolidado	SUNC-R-1	25		1,2656	
		SUNC-R-2	20		0,9933	
		SUNC-R-3	52	422	3,0436	45,15
URBANIZABLE	RESIDENCIAL	SUR-R-A	109		5,8140	
		SUR-R-B	86		4,2776	
		SUR-R-C	73	268	3,9849	
	INDUSTRIAL	SUR-I			6,7889	20,87
RÚSTICO						1.292,34
TOTALES				690		1.358,36

ANEXO 2. FICHAS DE SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

FICHA DE SECTOR

FICHA DEL SECTOR

09438RNUM_Villalba de Duero	Villalba De Duero
NOMBRE DEL SECTOR: SUNC-R-1	Nº SECTOR: SE1
ORDENACION DETALLADA: SI	DISCONTINUO: No

PARAMETROS DE ORDENACION GENERAL

SUPERFICIE TOTAL (m²): 12.656	SUPERFICIE SG INCLUIDOS (m²): -
DENSIDAD DE EDIFICACION (m²/m²): 0,41	PLAZO PARA OD (años): 8
USO PREDOMINANTE: Uso Global Residencial	INDICE DE VARIEDAD DE USO (%): -
CATEGORÍA SUELO: SU-NC	ASUMIDO: No
DENSIDAD DE POBLACION (viv/Ha.): Min: 10 Máx: 20	
INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%): -	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL (%): 30

PARAMETROS DE ORDENACION DETALLADA

APROVECHAMIENTO MEDIO (m²/m²): 0,41	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL (m²): 5189
SISTEMAS GENERALES VIAS PUBLICAS (m²): - SERVICIOS URBANOS (m²): - ESPACIOS LIBRES (m²): - EQUIPAMIENTOS (m²): - Nº DE UNIDADES DE ACTUACION: 1 USOS FUERA DE ORDENACION: NO AREAS DE TANTEO Y RETRACTO: NO	SISTEMAS LOCALES Nº DE PLAZAS DE APARCAMIENTO: 58 VIAS PUBLICAS (m²): 4368 SERVICIOS URBANOS (m²): - ESPACIOS LIBRES (m²): 543 EQUIPAMIENTOS (m²): 578 VIVIENDAS LIBRES: 17 PROTEGIDAS: 8 TOTALES: 25 PLAZOS URBANIZACION: - CESION: - EDIFICACION: -

OBSERVACIONES

Relación de parcelas afectadas: Catastro de Urbana, Manzana 81490, parcialmente las Parcelas 01 y 02; Catastro de Rústica, Polígono 009, íntegramente las Parcelas 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 y 135 y parcialmente las Parcelas 3, 4, 8, 136 y 137.
--

FICHA DE SECTOR

FICHA DEL SECTOR

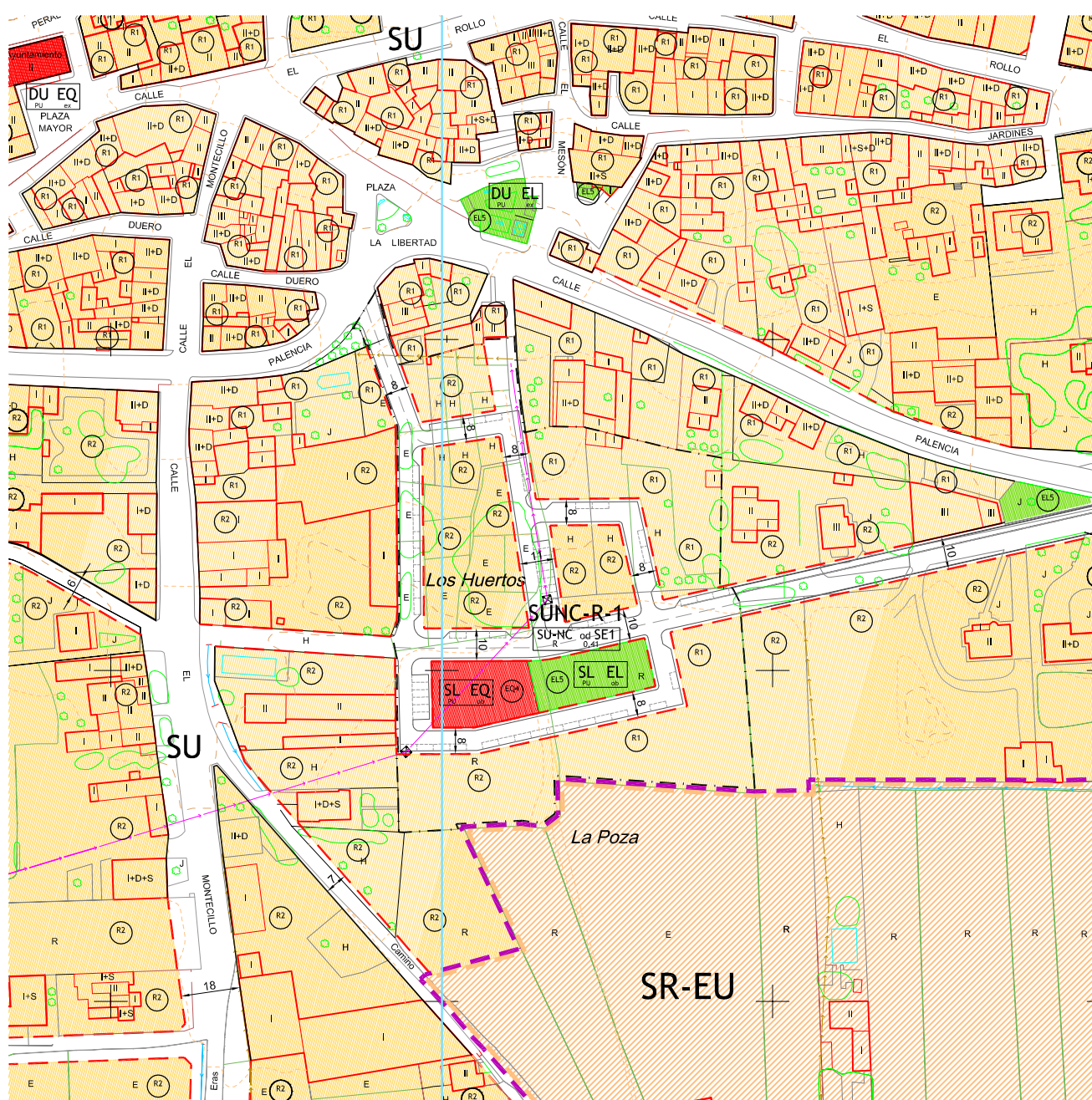
09438RNUM_Villalba de Duero

Villalba De Duero

NOMBRE DEL SECTOR: SUNC-R-1

Nº SECTOR: SE1

EMPLAZAMIENTO



FICHA DE SECTOR

FICHA DEL SECTOR

09438RNUM_Villalba de Duero	Villalba De Duero
NOMBRE DEL SECTOR: SUNC-R-2	Nº SECTOR: SE2
ORDENACION DETALLADA: SI	DISCONTINUO: No

PARAMETROS DE ORDENACION GENERAL

SUPERFICIE TOTAL (m²): 9.933	SUPERFICIE SG INCLUIDOS (m²): -
DENSIDAD DE EDIFICACION (m²/m²): 0,41	PLAZO PARA OD (años): 8
USO PREDOMINANTE: Uso Global Residencial	INDICE DE VARIEDAD DE USO (%): -
CATEGORÍA SUELO: SU-NC	ASUMIDO: No
DENSIDAD DE POBLACION (viv/Ha.): Min: 10 Máx: 20	
INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%): -	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL (%): 30

PARAMETROS DE ORDENACION DETALLADA

APROVECHAMIENTO MEDIO (m²/m²): 0,41	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL (m²): 4073
SISTEMAS GENERALES VIAS PUBLICAS (m²): - SERVICIOS URBANOS (m²): - ESPACIOS LIBRES (m²): - EQUIPAMIENTOS (m²): - Nº DE UNIDADES DE ACTUACION: 1 USOS FUERA DE ORDENACION: NO AREAS DE TANTEO Y RETRACTO: NO	SISTEMAS LOCALES Nº DE PLAZAS DE APARCAMIENTO: 38 VIAS PUBLICAS (m²): 2296 SERVICIOS URBANOS (m²): - ESPACIOS LIBRES (m²): 440 EQUIPAMIENTOS (m²): 412 VIVIENDAS LIBRES: 14 PROTEGIDAS: 6 TOTALES: 20 PLAZOS URBANIZACION: - CESION: - EDIFICACION: -

OBSERVACIONES

Relación de parcelas afectadas: Catastro de Rústica, Polígono 007, íntegramente las Parcelas 32 y 33 y parcialmente las Parcelas 6, 7, 8, 9, 10, 26, 27, 28 y 29.

FICHA DE SECTOR

FICHA DEL SECTOR

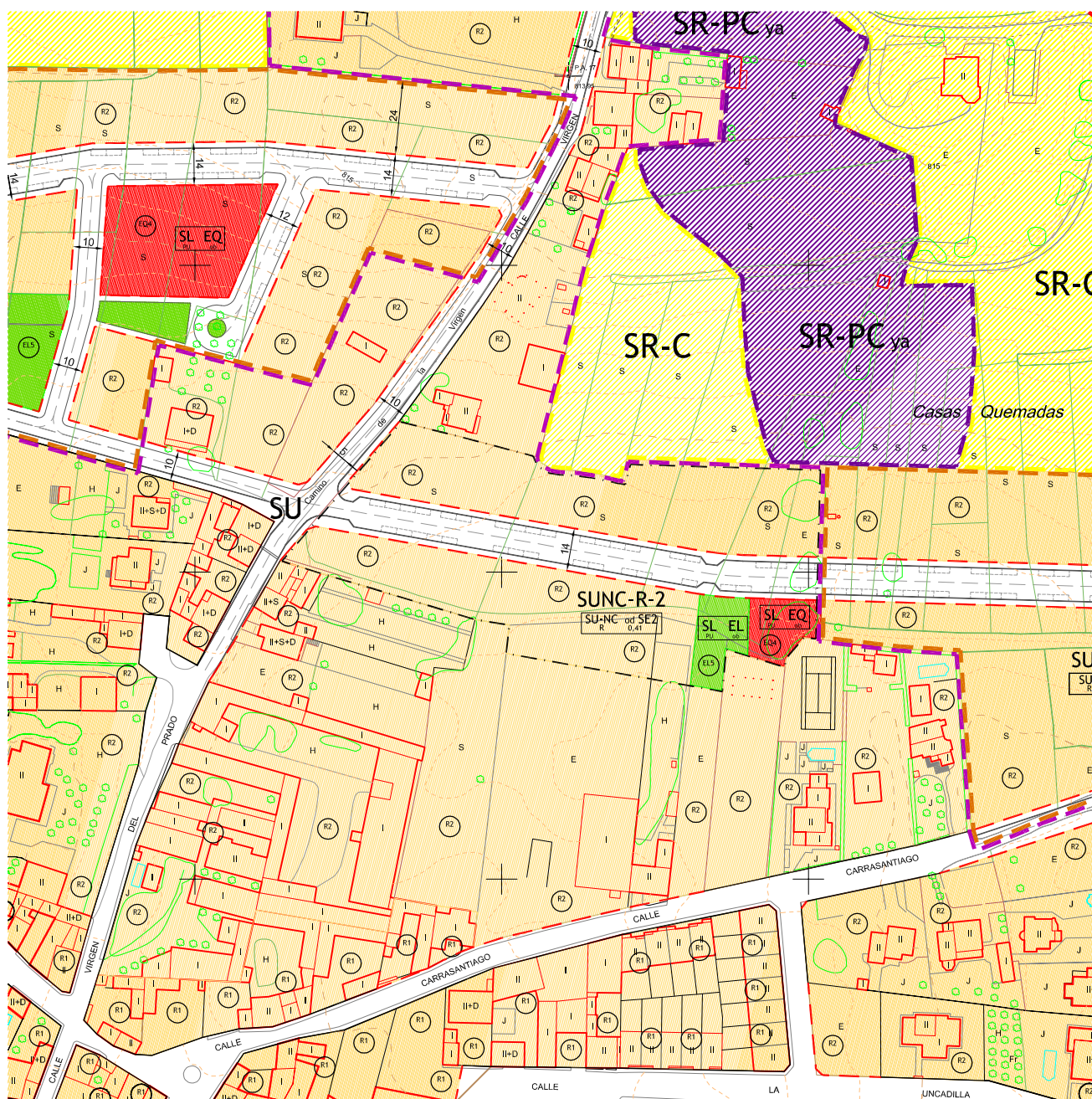
09438RNUM_Villalba de Duero

Villalba De Duero

NOMBRE DEL SECTOR: SUNC-R-2

Nº SECTOR: SE2

EMPLAZAMIENTO



FICHA DE SECTOR

FICHA DEL SECTOR

09438RNUM_Villalba de Duero	Villalba De Duero
NOMBRE DEL SECTOR: SUNC-R-3	Nº SECTOR: SE3
ORDENACION DETALLADA: SI	DISCONTINUO: No

PARAMETROS DE ORDENACION GENERAL

SUPERFICIE TOTAL (m²): 30.436	SUPERFICIE SG INCLUIDOS (m²): -
DENSIDAD DE EDIFICACION (m²/m²): 0,42	PLAZO PARA OD (años): 8
USO PREDOMINANTE: Uso Global Residencial	INDICE DE VARIEDAD DE USO (%): -
CATEGORÍA SUELO: SU-NC	ASUMIDO: No
DENSIDAD DE POBLACION (viv/Ha.): Min: 10 Máx: 20	
INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%): -	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL (%): 30

PARAMETROS DE ORDENACION DETALLADA

APROVECHAMIENTO MEDIO (m²/m²): 0,42	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL (m²): 10948
SISTEMAS GENERALES VIAS PUBLICAS (m²): - SERVICIOS URBANOS (m²): - ESPACIOS LIBRES (m²): - EQUIPAMIENTOS (m²): - Nº DE UNIDADES DE ACTUACION: 1 USOS FUERA DE ORDENACION: NO AREAS DE TANTEO Y RETRACTO: NO	SISTEMAS LOCALES Nº DE PLAZAS DE APARCAMIENTO: 109 VIAS PUBLICAS (m²): 9349 SERVICIOS URBANOS (m²): - ESPACIOS LIBRES (m²): 1493 EQUIPAMIENTOS (m²): 1416 VIVIENDAS LIBRES: 36 PROTEGIDAS: 16 TOTALES: 52 PLAZOS URBANIZACION: - CESION: - EDIFICACION: -

OBSERVACIONES

Relación de parcelas afectadas: Catastro de Rústica, Polígono 008, íntegramente las Parcelas 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 y 117 y parcialmente las Parcelas 09001 (carretera) y 09002 (vía pecuaria); y Polígono 009, íntegramente las Parcelas 189, 190, 191, 192, 193, 196 y 209 y parcialmente las Parcelas 188, 197 y 208.
--

FICHA DE SECTOR

FICHA DEL SECTOR

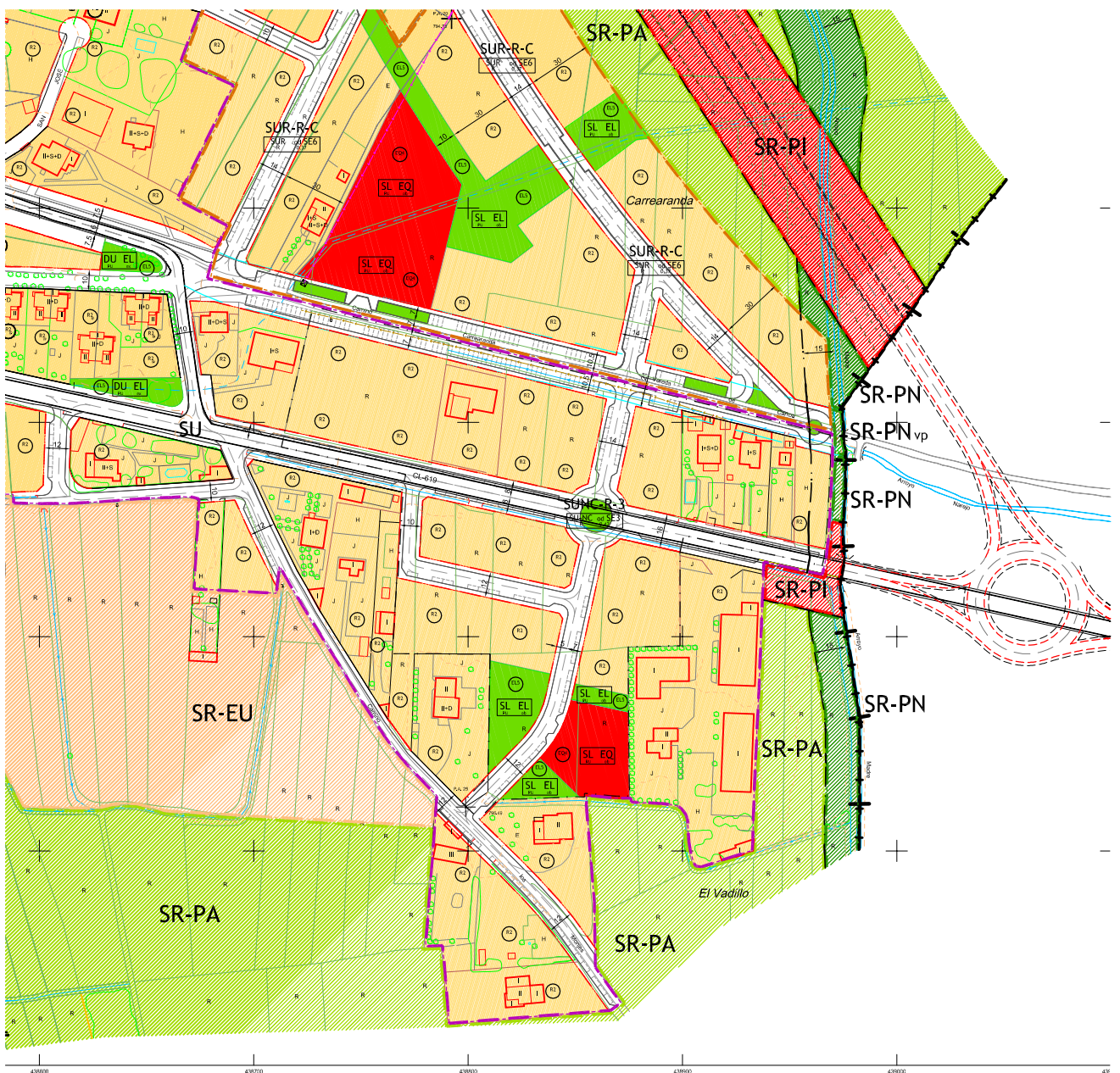
09438RNUM_Villalba de Duero

Villalba de Duero

NOMBRE DEL SECTOR: SUNC-R-3

Nº SECTOR: SE3

EMPLAZAMIENTO



ANEXO 3. FICHAS DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

FICHA DE SECTOR

FICHA DEL SECTOR

09438RNUM_Villalba de Duero

Villalba De Duero

NOMBRE DEL SECTOR: SUR-R-A

Nº SECTOR: SE4

ORDENACION DETALLADA: SI

DISCONTINUO: No

PARAMETROS DE ORDENACION GENERAL

SUPERFICIE TOTAL (m²): 58.140	SUPERFICIE SG INCLUIDOS (m²): -
DENSIDAD DE EDIFICACION (m²/m²): 0,36	PLAZO PARA OD (años): 8
USO PREDOMINANTE: Uso Global Residencial	INDICE DE VARIEDAD DE USO (%): -
CATEGORÍA SUELO: SUR	ASUMIDO: No
DENSIDAD DE POBLACION (viv/Ha.): Min: 10 Máx: 20	
INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%): -	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL (%): 30

PARAMETROS DE ORDENACION DETALLADA

APROVECHAMIENTO MEDIO (m²/m²): 0,36	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL (m²): 19838
SISTEMAS GENERALES VIAS PUBLICAS (m²): - SERVICIOS URBANOS (m²): - ESPACIOS LIBRES (m²): - EQUIPAMIENTOS (m²): - Nº DE UNIDADES DE ACTUACION: - USOS FUERA DE ORDENACION: NO AREAS DE TANTEO Y RETRACTO: NO	SISTEMAS LOCALES Nº DE PLAZAS DE APARCAMIENTO: 198 VIAS PUBLICAS (m²): 19340 SERVICIOS URBANOS (m²): - ESPACIOS LIBRES (m²): 3456 EQUIPAMIENTOS (m²): 3087 VIVIENDAS LIBRES: 77 PROTEGIDAS: 33 TOTALES: 110 PLAZOS URBANIZACION: - CESION: - EDIFICACION: -

OBSERVACIONES

Relación de parcelas afectadas: Catastro de Rúsica, Polígono 002, íntegramente la Parcela 6 y parcialmente la Parcela 09002 (vía pecuaria); Polígono 004, íntegramente las Parcelas 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11 y parcialmente las Parcelas 2, 09001 (camino), 09005 (vía pecuaria) y 09008 (caminos); y Polígono 006, íntegramente las Parcelas 6, 7, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 y 31 y parcialmente las Parcelas 5, 10, 14, 15 y 16.

FICHA DE SECTOR

FICHA DEL SECTOR

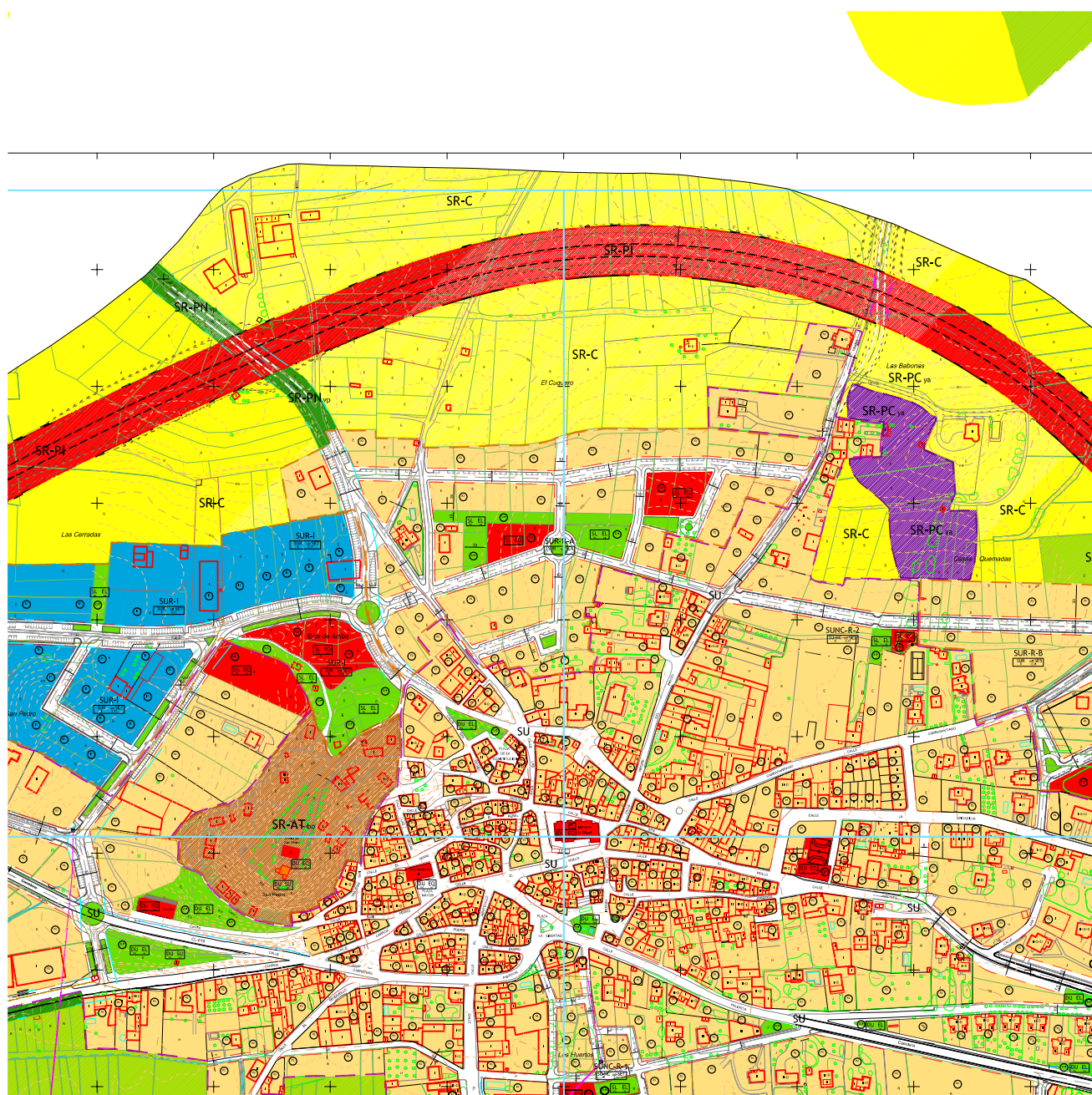
09438RNUM_Villalba de Duero

Villalba De Duero

NOMBRE DEL SECTOR: SUR-R-A

Nº SECTOR: SE4

EMPLAZAMIENTO



FICHA DE SECTOR

FICHA DEL SECTOR

09438RNUM_Villalba de Duero	Villalba De Duero
NOMBRE DEL SECTOR: SUR-R-B	Nº SECTOR: SE5
ORDENACION DETALLADA: SI	DISCONTINUO: No

PARAMETROS DE ORDENACION GENERAL

SUPERFICIE TOTAL (m²): 42.776	SUPERFICIE SG INCLUIDOS (m²): -
DENSIDAD DE EDIFICACION (m²/m²): 0,36	PLAZO PARA OD (años): 8
USO PREDOMINANTE: Uso Global Residencial	INDICE DE VARIEDAD DE USO (%): -
CATEGORÍA SUELO: SUR	ASUMIDO: No
DENSIDAD DE POBLACION (viv/Ha.): Min: 10 Máx: 30	
INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%): -	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL (%): 30

PARAMETROS DE ORDENACION DETALLADA

APROVECHAMIENTO MEDIO (m²/m²): 0,36	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL (m²): 15399
SISTEMAS GENERALES VIAS PUBLICAS (m²): - SERVICIOS URBANOS (m²): - ESPACIOS LIBRES (m²): - EQUIPAMIENTOS (m²): - Nº DE UNIDADES DE ACTUACION: - USOS FUERA DE ORDENACION: NO AREAS DE TANTEO Y RETRACTO: NO	SISTEMAS LOCALES Nº DE PLAZAS DE APARCAMIENTO: 154 VIAS PUBLICAS (m²): 11547 SERVICIOS URBANOS (m²): - ESPACIOS LIBRES (m²): 2549 EQUIPAMIENTOS (m²): 2715 VIVIENDAS LIBRES: 60 PROTEGIDAS: 26 TOTALES: 86 PLAZOS URBANIZACION: - CESION: - EDIFICACION: -

OBSERVACIONES

Relación de parcelas afectadas: Catastro de Rústica, Polígono 007, íntegramente las Parcelas 13, 14, 15 y 20 y parcialmente las Parcelas 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25 y 09003 (camino); y Polígono 008, íntegramente las Parcelas 67, 69, 70, 72 y 74 y parcialmente las Parcelas 48, 49, 50, 51, 59, 60, 71, 73, 75, 76, 77, 78, 79 y 80.
--

FICHA DE SECTOR

FICHA DEL SECTOR

09438RNUM_Villalba de Duero

Villalba de Duero

NOMBRE DEL SECTOR: SUR-R-B

Nº SECTOR: SE5

EMPLAZAMIENTO



FICHA DE SECTOR

FICHA DEL SECTOR

09438RNUM_Villalba de Duero	Villalba De Duero
NOMBRE DEL SECTOR: SUR-R-C	Nº SECTOR: SE6
ORDENACION DETALLADA: SI	DISCONTINUO: No

PARAMETROS DE ORDENACION GENERAL

SUPERFICIE TOTAL (m²): 39.849	SUPERFICIE SG INCLUIDOS (m²): -
DENSIDAD DE EDIFICACION (m²/m²): 0,37	PLAZO PARA OD (años): 8
USO PREDOMINANTE: Uso Global Residencial	INDICE DE VARIEDAD DE USO (%): -
CATEGORÍA SUELO: SUR	ASUMIDO: No
DENSIDAD DE POBLACION (viv/Ha.): Min: 10 Máx: 20	
INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%): -	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL (%): 30

PARAMETROS DE ORDENACION DETALLADA

APROVECHAMIENTO MEDIO (m²/m²): 0,37	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL (m²): 13537
SISTEMAS GENERALES VIAS PUBLICAS (m²): - SERVICIOS URBANOS (m²): - ESPACIOS LIBRES (m²): - EQUIPAMIENTOS (m²): - Nº DE UNIDADES DE ACTUACION: - USOS FUERA DE ORDENACION: NO AREAS DE TANTEO Y RETRACTO: NO	SISTEMAS LOCALES Nº DE PLAZAS DE APARCAMIENTO: 136 VIAS PUBLICAS (m²): 9835 SERVICIOS URBANOS (m²): - ESPACIOS LIBRES (m²): 4066 EQUIPAMIENTOS (m²): 3373 VIVIENDAS LIBRES: 51 PROTEGIDAS: 22 TOTALES: 73 PLAZOS URBANIZACION: - CESION: - EDIFICACION: -

OBSERVACIONES

Relación de parcelas afectadas: Catastro de Rústica, Polígono 008, íntegramente las Parcelas 44, 45, 47 y 68 y parcialmente las Parcelas 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 43, 46, 48, 49, 50, 51 y 09002 (vía pecuaria).

FICHA DEL SECTOR

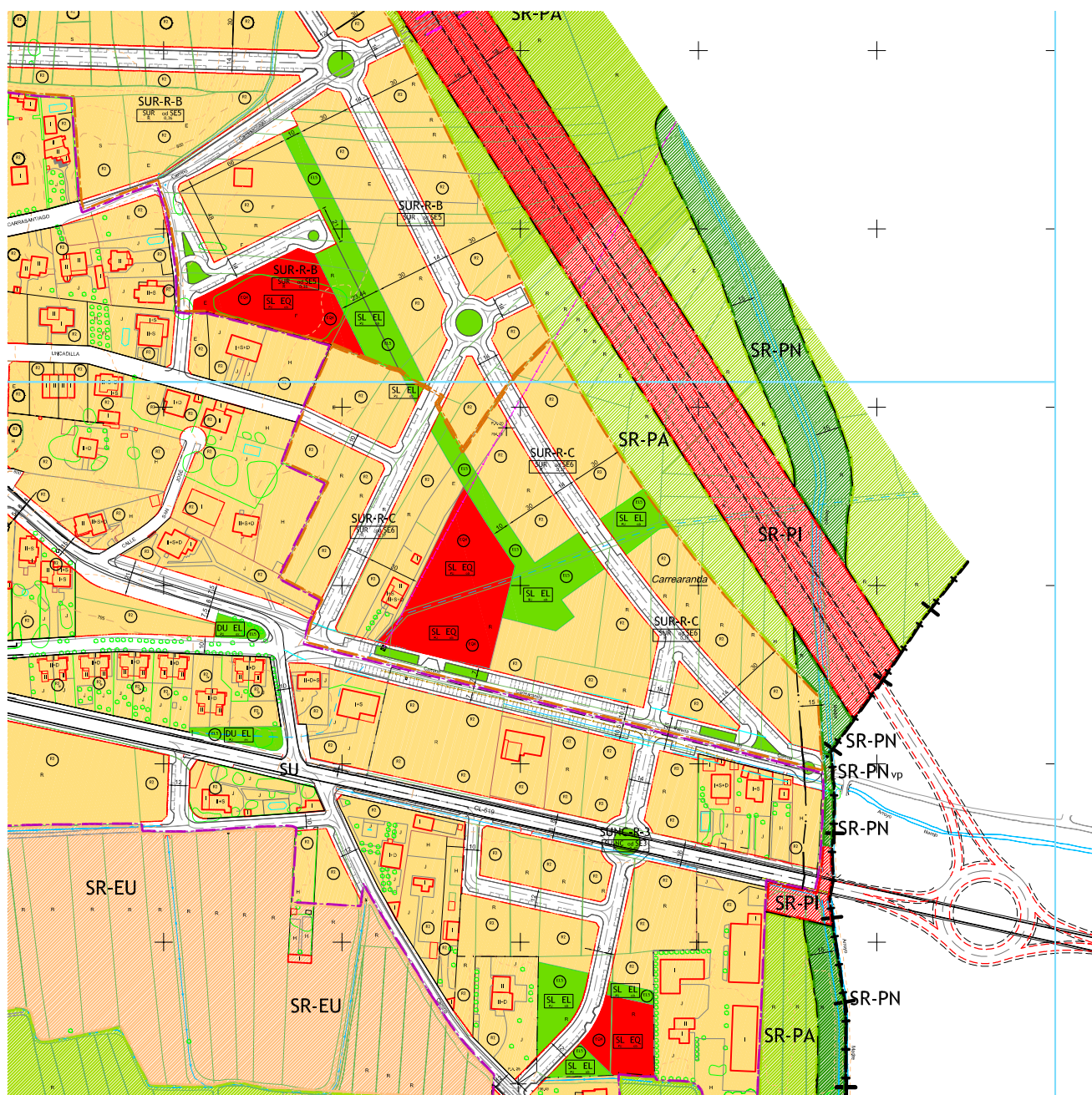
09438RNUM_Villalba de Duero

Villalba de Duero

NOMBRE DEL SECTOR: SUR-R-C

Nº SECTOR: SE6

EMPLAZAMIENTO



FICHA DE SECTOR

FICHA DEL SECTOR

09438RNUM_Villalba de Duero

Villalba De Duero

NOMBRE DEL SECTOR: SUR-I

Nº SECTOR: SE7

ORDENACION DETALLADA: SI

DISCONTINUO: No

PARAMETROS DE ORDENACION GENERAL

SUPERFICIE TOTAL (m²): 67.889	SUPERFICIE SG INCLUIDOS (m²): -
DENSIDAD DE EDIFICACION (m²/m²): 0,47	PLAZO PARA OD (años): 8
USO PREDOMINANTE: Uso Global Industrial	INDICE DE VARIEDAD DE USO (%): -
CATEGORÍA SUELO: SUR	ASUMIDO: No
DENSIDAD DE POBLACION (viv/Ha.): Min: - Máx: -	
INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%): -	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL (%): -

PARAMETROS DE ORDENACION DETALLADA

APROVECHAMIENTO MEDIO (m²/m²): 0,47	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL (m²): 26128
SISTEMAS GENERALES VIAS PUBLICAS (m²): - SERVICIOS URBANOS (m²): - ESPACIOS LIBRES (m²): - EQUIPAMIENTOS (m²): - Nº DE UNIDADES DE ACTUACION: - USOS FUERA DE ORDENACION: NO AREAS DE TANTEO Y RETRACTO: NO	SISTEMAS LOCALES Nº DE PLAZAS DE APARCAMIENTO: 261 VIAS PUBLICAS (m²): 16351 SERVICIOS URBANOS (m²): - ESPACIOS LIBRES (m²): 4846 EQUIPAMIENTOS (m²): 3297 VIVIENDAS LIBRES: - PROTEGIDAS: - TOTALES: - PLAZOS URBANIZACION: - CESION: - EDIFICACION: -

OBSERVACIONES

Relación de parcelas afectadas: Catastro de Rústica, Polígono 002, íntegramente las Parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 11, 12, 13, 372 y 375 y parcialmente las Parcelas 7, 8, 9, 10, 14, 53, 54, 55, 09001 (vía pecuaria) y 09002 (vía pecuaria); Polígono 004, parcialmente la Parcela 09005 (vía pecuaria); y Polígono 014, íntegramente las Parcelas 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 35, 36, 37, 38, 39, 43, 44 y 374 y parcialmente las Parcelas 45, 09006 (camino) y 09013 (vía pecuaria).

FICHA DE SECTOR

FICHA DEL SECTOR

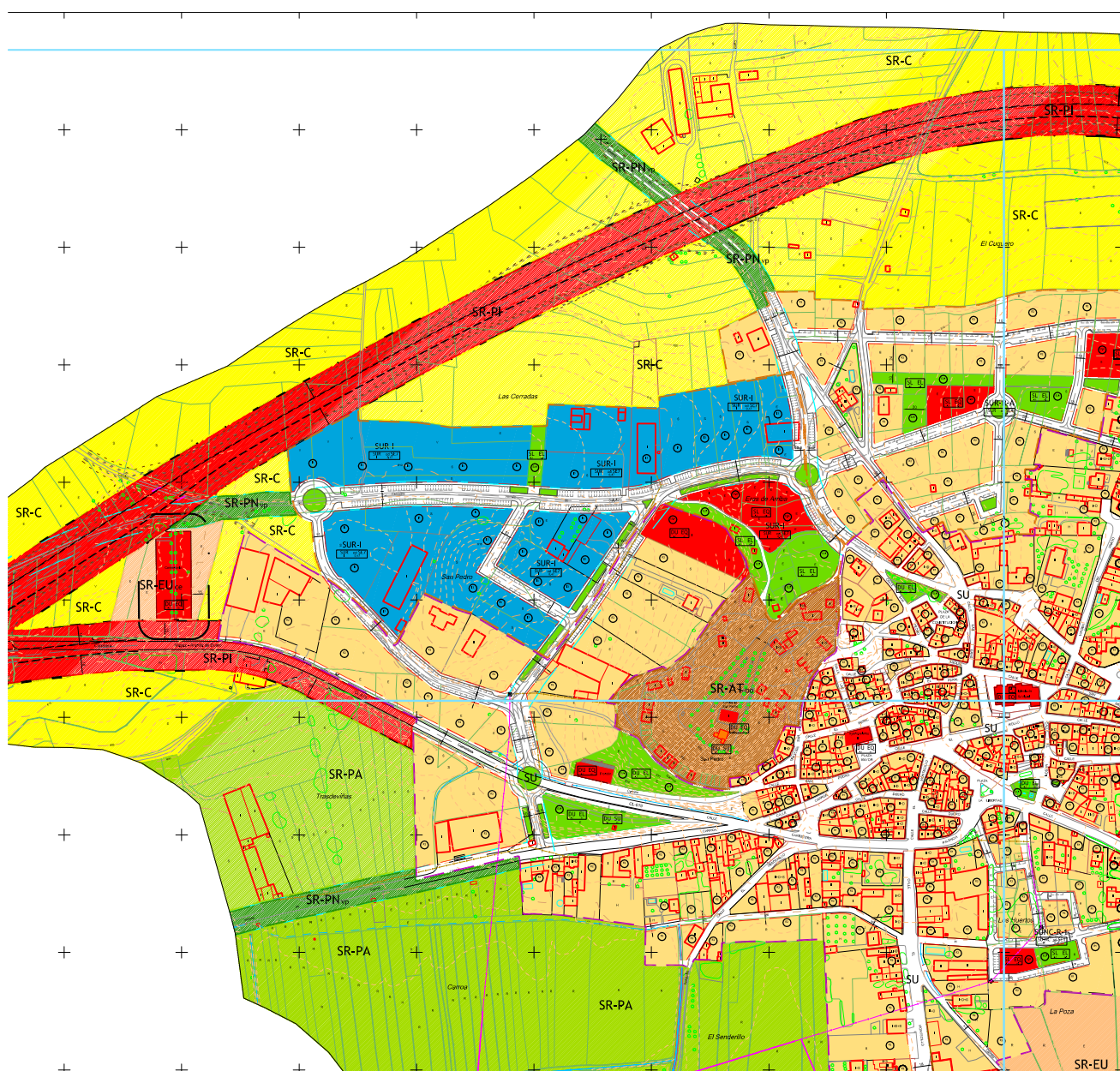
09438RNUM_Villalba de Duero

Villalba De Duero

NOMBRE DEL SECTOR: SUR-I

Nº SECTOR: SE7

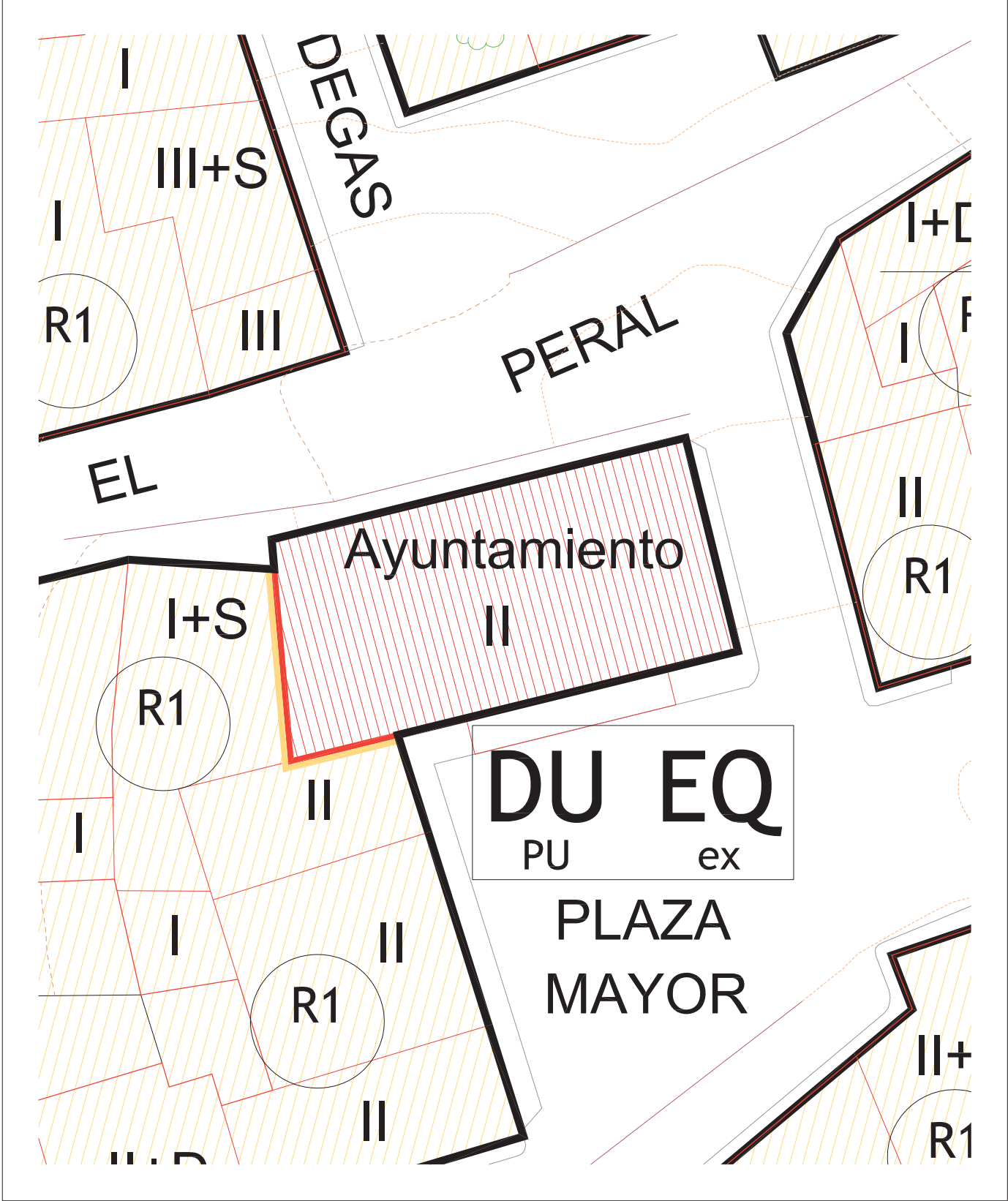
EMPLAZAMIENTO



ANEXO 4. FICHAS DE DOTACIONES URBANÍSTICAS

FICHA DE DOTACION URBANISTICA

EMPLAZAMIENTO



DATOS DEL SISTEMA GENERAL

DATOS GENERALES

USO PREDOMINANTE: Equipamiento
CLASE DE SUELO: Suelo Urbano
NOMBRE DEL SISTEMA GENERAL: Ayuntamiento

SUPERFICIE GEOMETRIA (m²): 245
SUPERFICIE REAL (m²): 245

OTROS DATOS DE INTERES

TITULARIDAD: PÚBLICO
ESTADO: EXISTENTE
INDICE DE EDIFICABILIDAD (m²/m²): -

UBICACION REAL DEL SG: Si
BOLSA DE ADSCRIPCION: -
INDICE DE PERMEABILIDAD (%): -

USOS PORMENORIZADOS

EQ-M

CRITERIOS PARTICULARES Y OBSERVACIONES

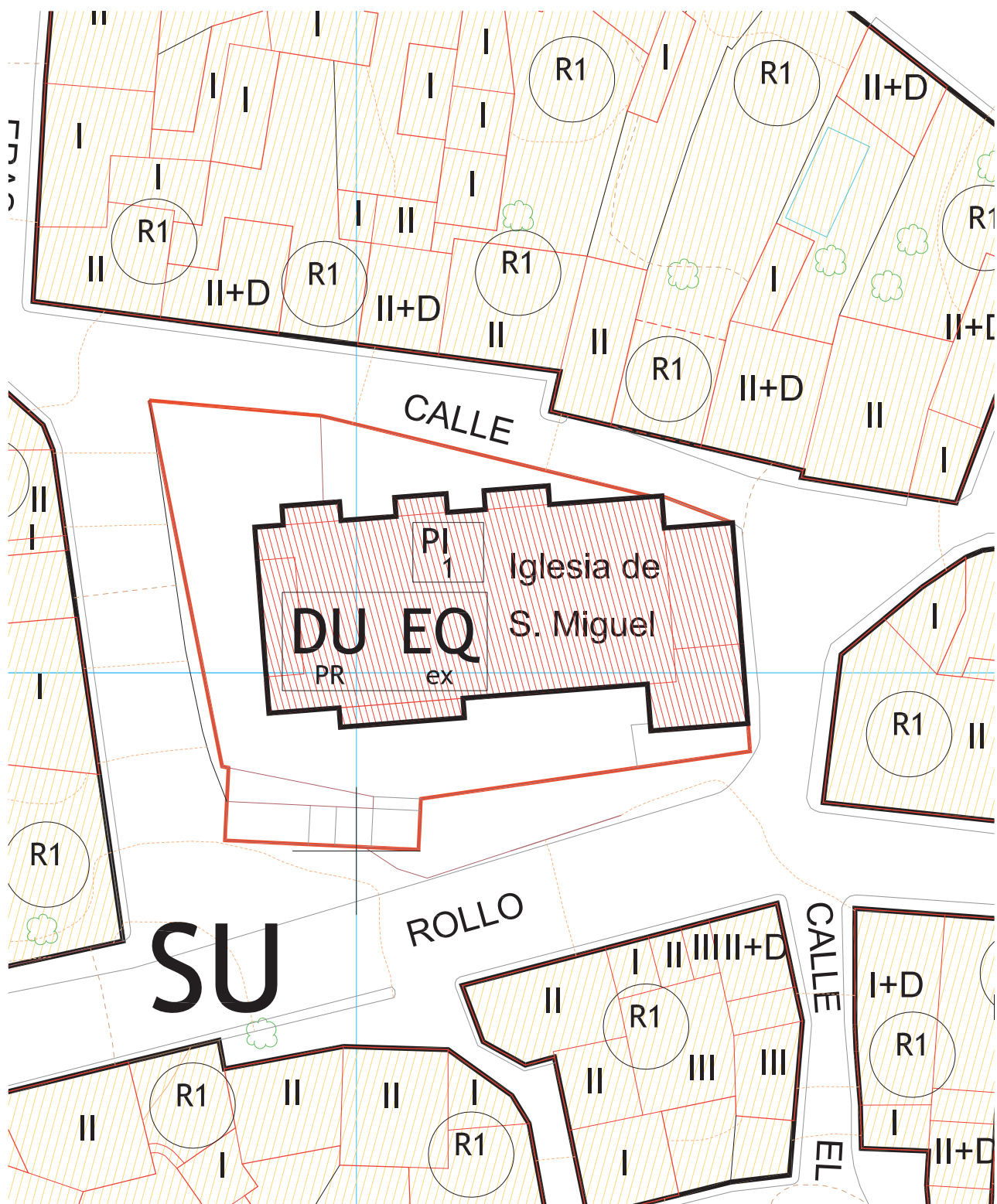
-

SISTEMA
GENERAL
DU1

004339N1J4 V0000 de Enero 2005/01/05

FICHA DE DOTACION URBANISTICA

EMPLAZAMIENTO



DATOS DEL SISTEMA GENERAL

DATOS GENERALES

USO PREDOMINANTE: **Equipamiento** SUPERFICIE GEOMETRIA (m²): **598**
CLASE DE SUELO: **Suelo Urbano** SUPERFICIE REAL (m²): **598**
NOMBRE DEL SISTEMA GENERAL: **Iglesia Parroquial de San Miguel Arcángel**

OTROS DATOS DE INTERES

TITULARIDAD: **PRIVADO** UBICACION REAL DEL SG: **Si**
ESTADO: **EXISTENTE** BOLSA DE ADSCRIPCION: **-**
INDICE DE EDIFICABILIDAD (m²/m²): **-** INDICE DE PERMEABILIDAD (%): **-**

CRITERIOS PARTICULARES Y OBSERVACIONES

-
-

USOS PORMENORIZADOS

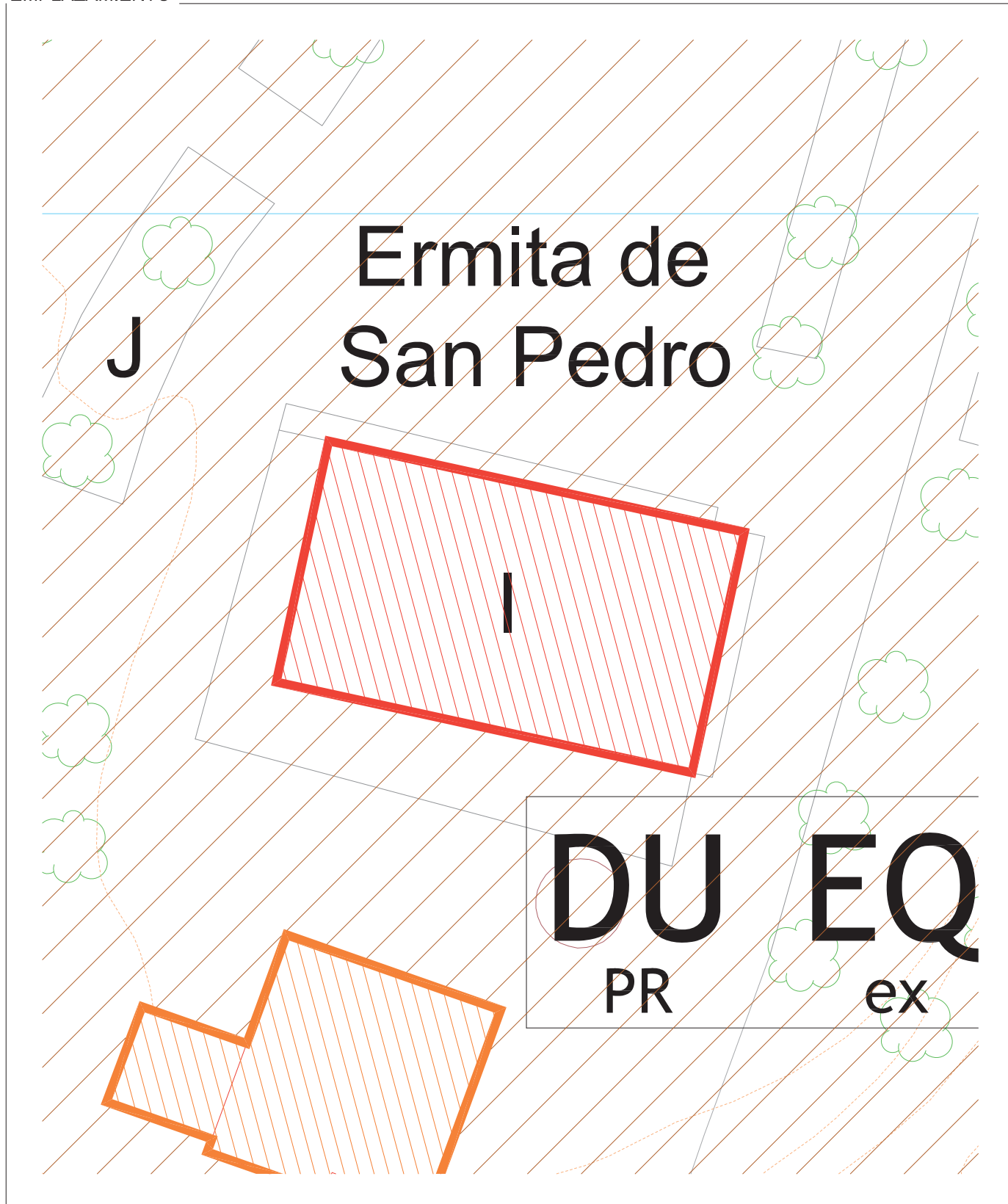
EQ-L

SISTEMA
GENERAL
DU2

00430RN0104 - Workshop de Urbanismo - 7/15/2011

FICHA DE DOTACION URBANISTICA

EMPLAZAMIENTO



DATOS DEL SISTEMA GENERAL

DATOS GENERALES

USO PREDOMINANTE: **Equipamiento** SUPERFICIE GEOMETRÍA (m²): 117
CLASE DE SUELO: **Suelo Rústico** SUPERFICIE REAL (m²): 117
NOMBRE DEL SISTEMA GENERAL: **Ermita de San Pedro**

OTROS DATOS DE INTERES

TITULARIDAD: **PRIVADO** UBICACION REAL DEL SG: **Si**
ESTADO: **EXISTENTE** BOLSA DE ADSCRIPCION: **-**
INDICE DE EDIFICABILIDAD (m²/m²): **-** INDICE DE PERMEABILIDAD (%): **-**

USOS PORMENORIZADOS

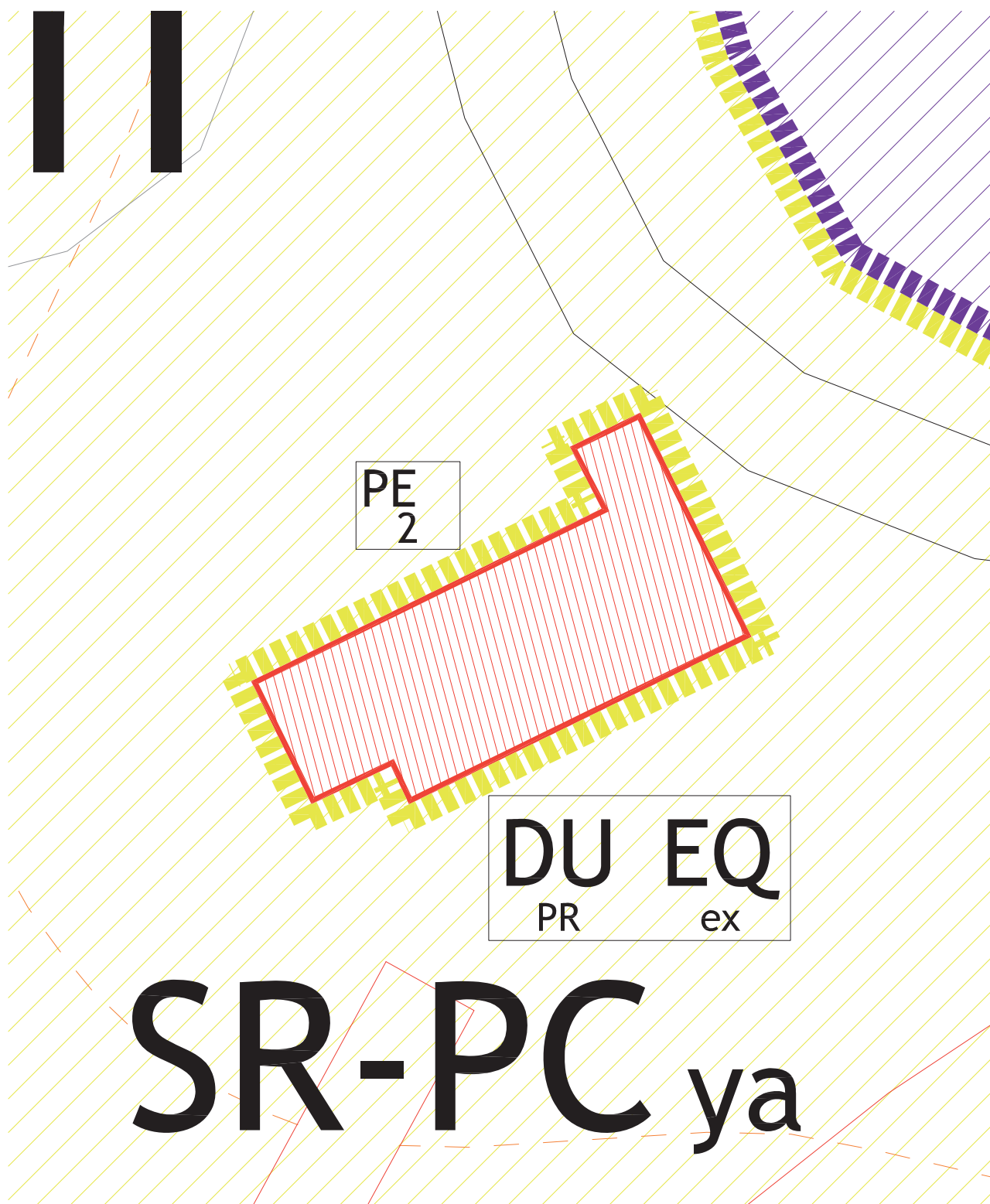
EQ-L

CRITERIOS PARTICULARES Y OBSERVACIONES

-

FICHA DE DOTACION URBANISTICA

EMPLAZAMIENTO



DATOS DEL SISTEMA GENERAL

DATOS GENERALES

USO PREDOMINANTE: **Equipamiento** SUPERFICIE GEOMETRÍA (m²): **234**
CLASE DE SUELO: **Suelo Rústico** SUPERFICIE REAL (m²): **234**
NOMBRE DEL SISTEMA GENERAL: **Ermita de la Virgen del Prado**

OTROS DATOS DE INTERES

TITULARIDAD: **PRIVADO** UBICACION REAL DEL SG: **Si**
ESTADO: **EXISTENTE** BOLSA DE ADSCRIPCION: **-**
INDICE DE EDIFICABILIDAD (m²/m²): **-** INDICE DE PERMEABILIDAD (%): **-**

USOS PORMENORIZADOS

EQ-L

CRITERIOS PARTICULARES Y OBSERVACIONES

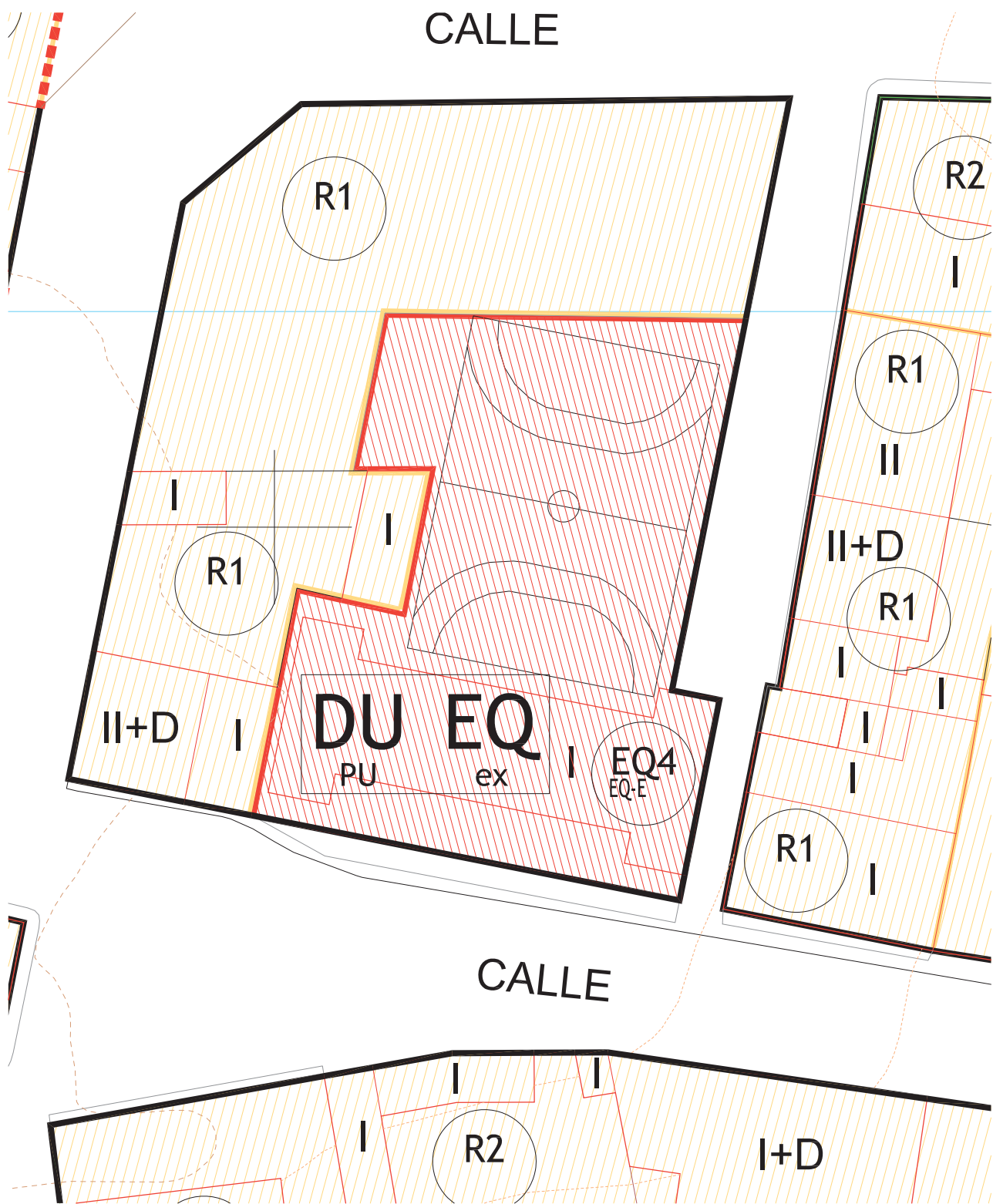
-

SISTEMA
GENERAL
DU4

00439RNLUJA_V000000000_2185087

FICHA DE DOTACION URBANISTICA

EMPLAZAMIENTO



DATOS DEL SISTEMA GENERAL

DATOS GENERALES

USO PREDOMINANTE: Equipamiento
CLASE DE SUELO: Suelo Urbano
NOMBRE DEL SISTEMA GENERAL: Colegio Público

SUPERFICIE GEOMETRÍA (m²): 854
SUPERFICIE REAL (m²): 854

OTROS DATOS DE INTERÉS

TITULARIDAD: PÚBLICO
ESTADO: EXISTENTE
INDICE DE EDIFICABILIDAD (m²/m²): -

UBICACION REAL DEL SG: Si
BOLSA DE ADSCRIPCION: -
INDICE DE PERMEABILIDAD (%): -

USOS PORMENORIZADOS

EQ-EQ-D

CRITERIOS PARTICULARES Y OBSERVACIONES

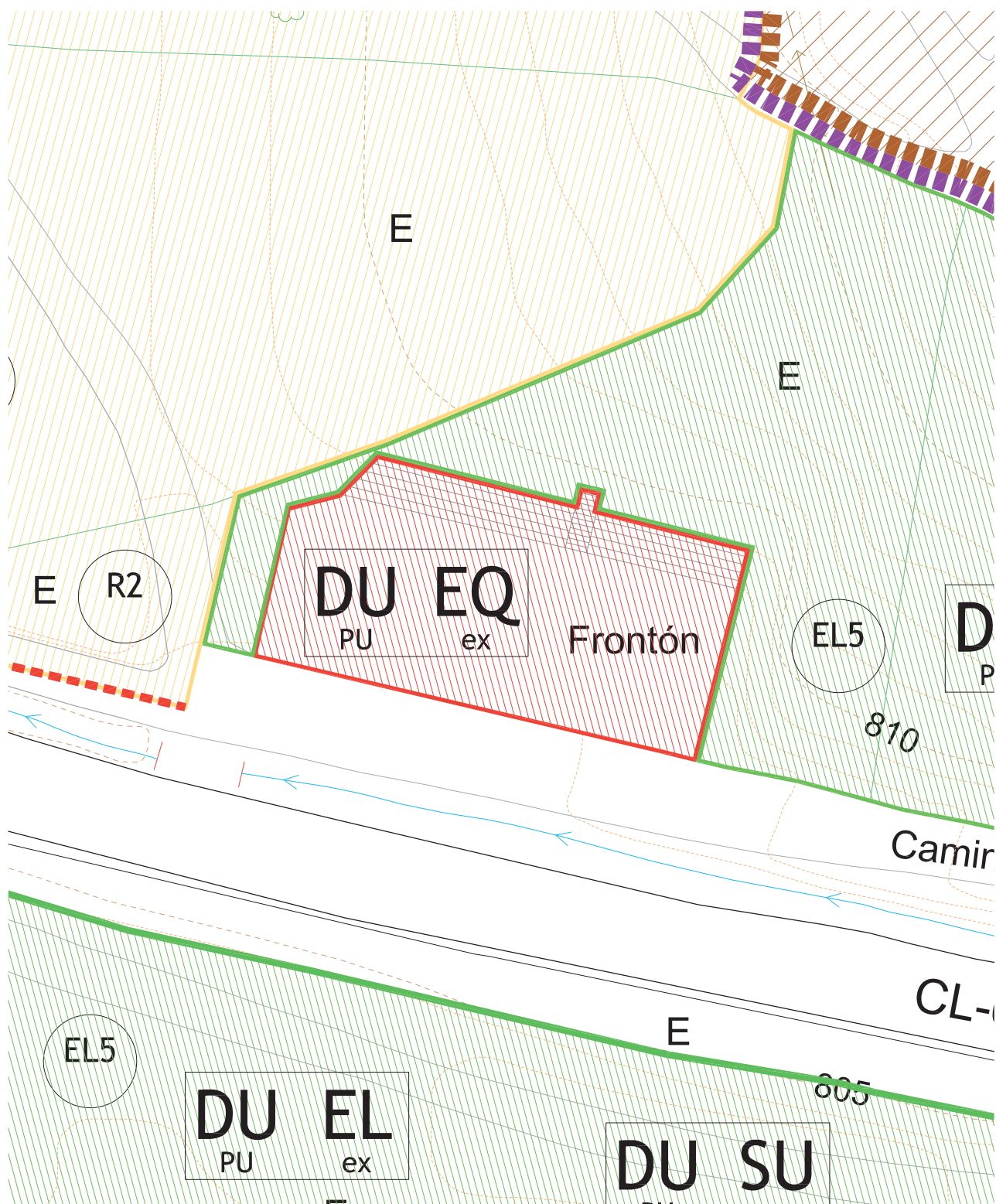
-
-

SISTEMA
GENERAL
DU5

004339N104 V.0000 de Enero 2016/0005

FICHA DE DOTACION URBANISTICA

EMPLAZAMIENTO



DATOS DEL SISTEMA GENERAL

DATOS GENERALES

USO PREDOMINANTE: **Equipamiento**
CLASE DE SUELO: **Suelo Urbano**
NOMBRE DEL SISTEMA GENERAL: **Frontón**

SUPERFICIE GEOMETRÍA (m²): **507**
SUPERFICIE REAL (m²): **507**

OTROS DATOS DE INTERES

TITULARIDAD: **PÚBLICO**
ESTADO: **EXISTENTE**
INDICE DE EDIFICABILIDAD (m²/m²): **-**

UBICACION REAL DEL SG: **Si**
BOLSA DE ADSCRIPCION: **-**
INDICE DE PERMEABILIDAD (%): **-**

USOS PORMENORIZADOS

EQ-D

CRITERIOS PARTICULARES Y OBSERVACIONES

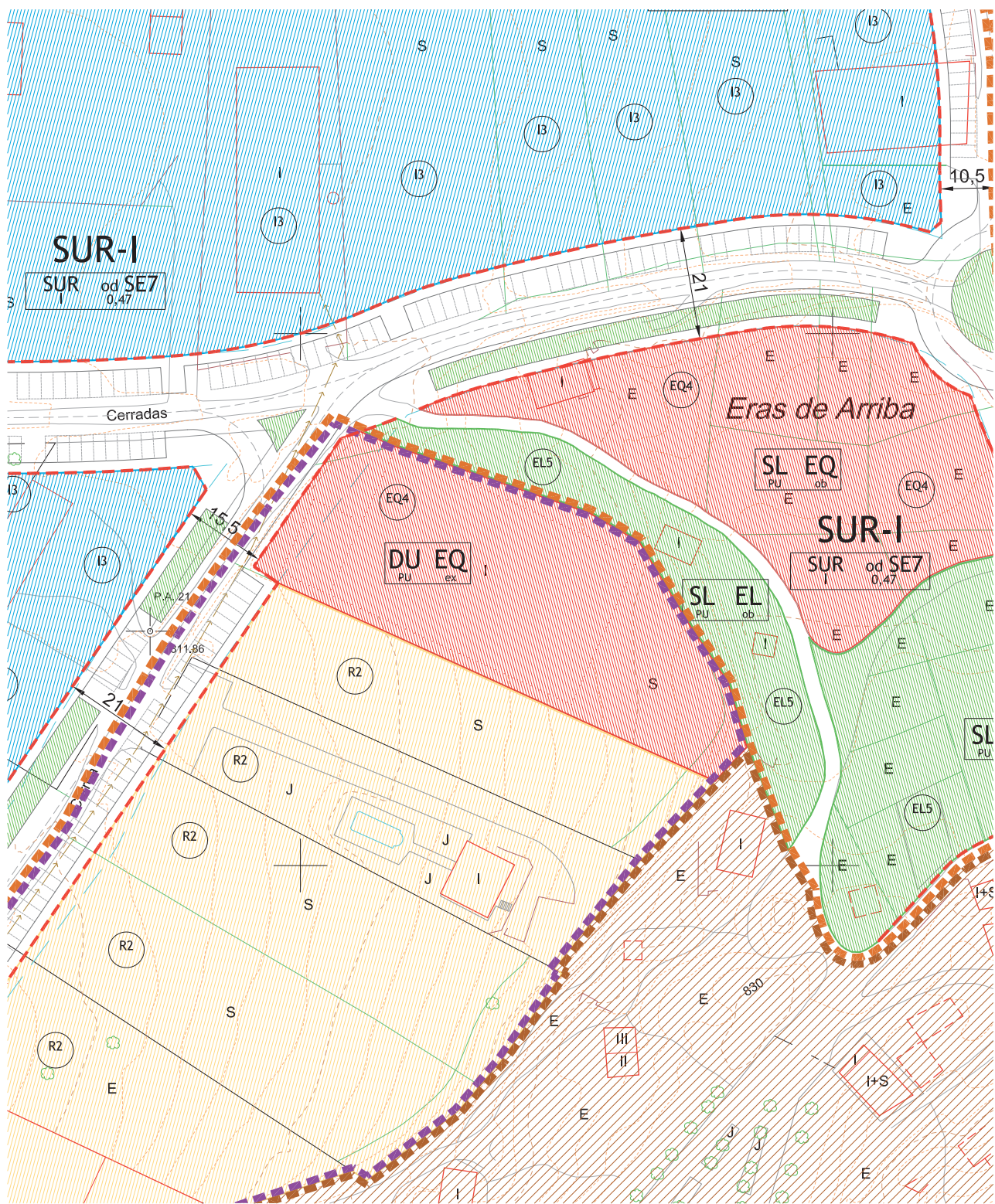
-

SISTEMA
GENERAL
DU6

004389N104 V.000 de Enero 2017/6681

FICHA DE DOTACION URBANISTICA

EMPLAZAMIENTO



DATOS DEL SISTEMA GENERAL

DATOS GENERALES

USO PREDOMINANTE: **Equipamiento** SUPERFICIE GEOMETRÍA (m²): **2.889**
CLASE DE SUELO: **Suelo Urbano** SUPERFICIE REAL (m²): **2.889**
NOMBRE DEL SISTEMA GENERAL: **Polideportivo**

OTROS DATOS DE INTERES

TITULARIDAD: **PÚBLICO** UBICACION REAL DEL SG: **Si**
ESTADO: **EXISTENTE** BOLSA DE ADSCRIPCION: **-**
INDICE DE EDIFICABILIDAD (m²/m²): **-** INDICE DE PERMEABILIDAD (%): **-**

USOS PORMENORIZADOS

EQ-D

CRITERIOS PARTICULARES Y OBSERVACIONES

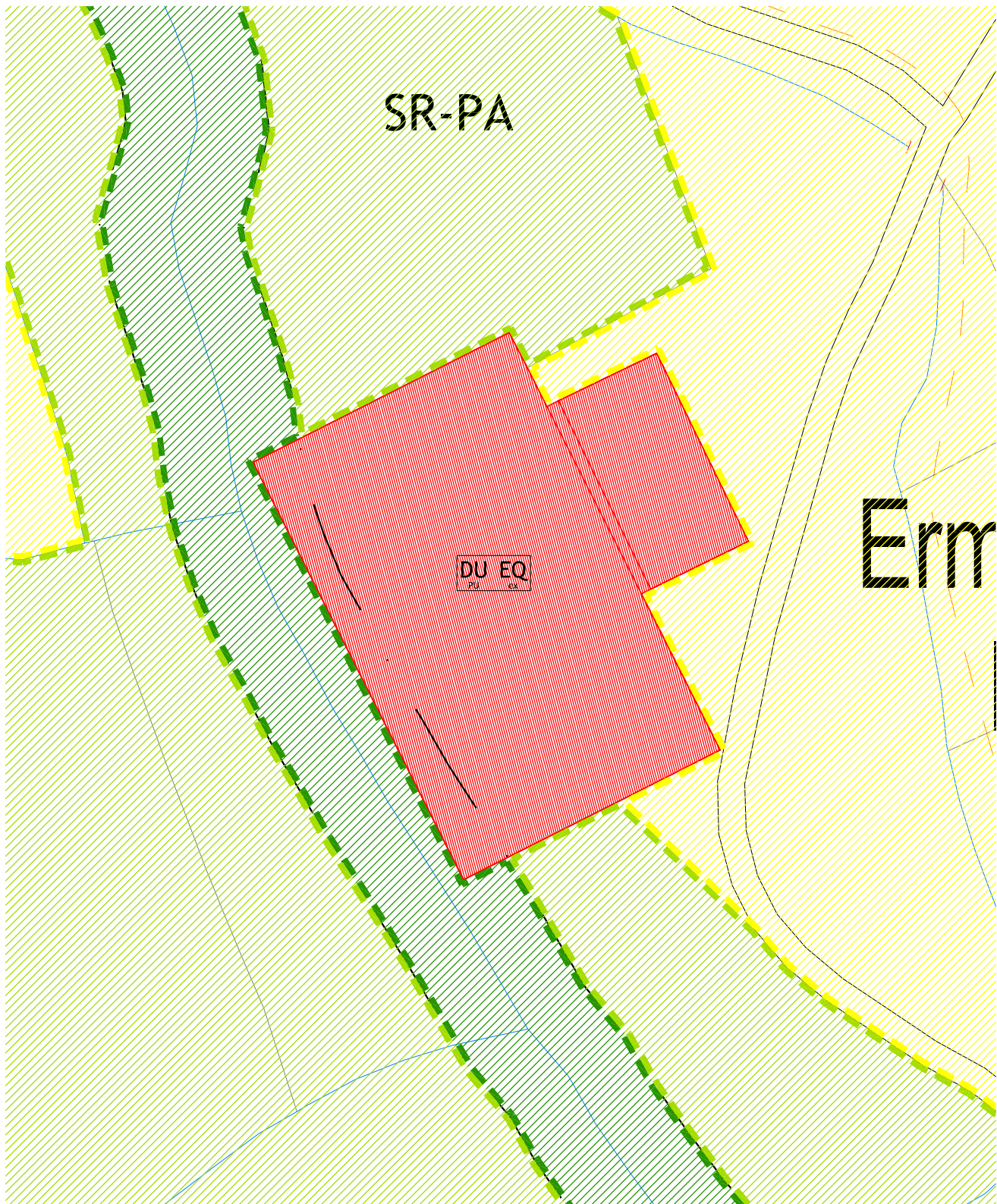
-

SISTEMA
GENERAL
DU7

0043990104 - Bloques de Equo: 07010007

FICHA DE DOTACION URBANISTICA

EMPLAZAMIENTO



DATOS DEL SISTEMA GENERAL

DATOS GENERALES

USO PREDOMINANTE: **Equipamiento** SUPERFICIE GEOMETRIA (m²): **7.760**
CLASE DE SUELO: **Suelo Rústico** SUPERFICIE REAL (m²): **7.760**
NOMBRE DEL SISTEMA GENERAL: **Campo de Fútbol y Pista de Tenis**

OTROS DATOS DE INTERES

TITULARIDAD: **PÚBLICO** UBICACION REAL DEL SG: **SI**
ESTADO: **EXISTENTE** BOLSA DE ADSCRIPCION: **-**
INDICE DE EDIFICABILIDAD (m²/m²): **-** INDICE DE PERMEABILIDAD (%): **-**

USOS PORMENORIZADOS

EL-D

CRITERIOS PARTICULARES Y OBSERVACIONES

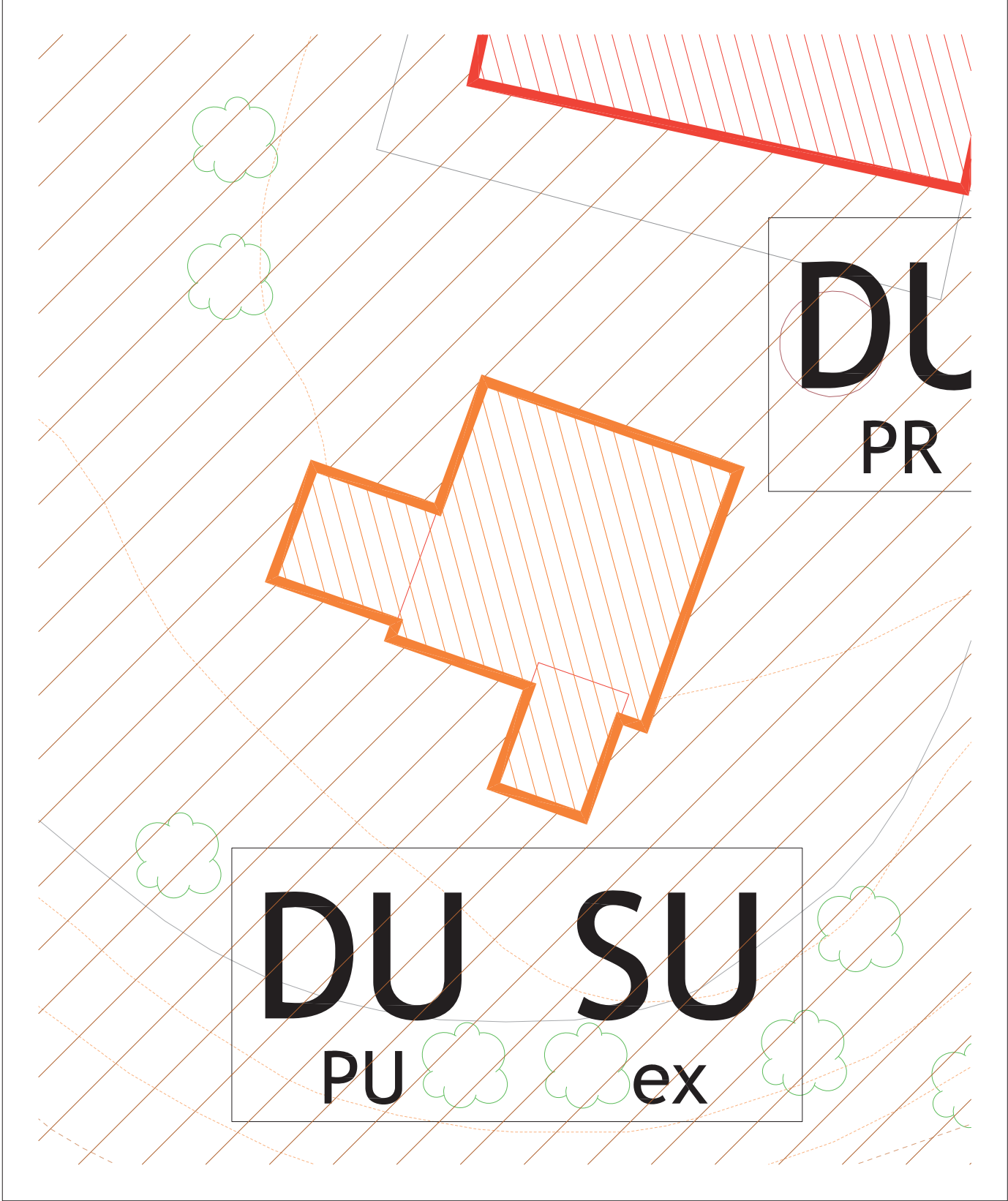
-

-

SISTEMA
GENERAL
DU8

FICHA DE DOTACION URBANISTICA

EMPLAZAMIENTO



DATOS DEL SISTEMA GENERAL

DATOS GENERALES

USO PREDOMINANTE: **Servicios Urbanos** SUPERFICIE GEOMETRÍA (m²): **79**
CLASE DE SUELO: **Suelo Rústico** SUPERFICIE REAL (m²): **79**
NOMBRE DEL SISTEMA GENERAL: **Depósito de Aguas**

OTROS DATOS DE INTERES

TITULARIDAD: **PÚBLICO** UBICACION REAL DEL SG: **SI**
ESTADO: **EXISTENTE** BOLSA DE ADSCRIPCION: **-**
INDICE DE EDIFICABILIDAD (m²/m²): **-** INDICE DE PERMEABILIDAD (%): **-**

USOS PORMENORIZADOS

IT-H-SU-P

CRITERIOS PARTICULARES Y OBSERVACIONES

-
-

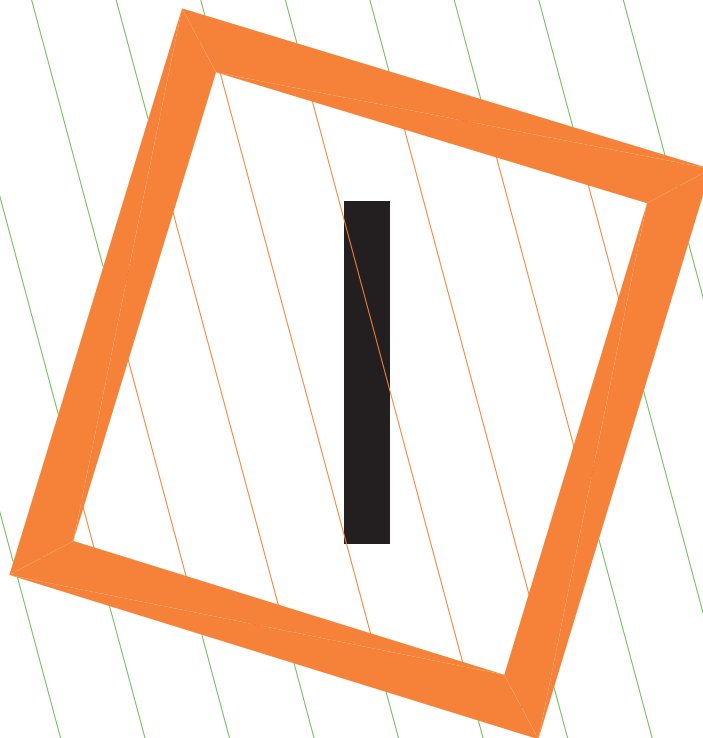
SISTEMA
GENERAL
DU9

00433RNLUJL V.0000 de Enero 2021/08

FICHA DE DOTACION URBANISTICA

EMPLAZAMIENTO

CA



DATOS DEL SISTEMA GENERAL

DATOS GENERALES

USO PREDOMINANTE: **Servicios Urbanos** SUPERFICIE GEOMETRÍA (m²): **9**
CLASE DE SUELO: **Suelo Urbano** SUPERFICIE REAL (m²): **9**
NOMBRE DEL SISTEMA GENERAL: **Báscula**

OTROS DATOS DE INTERES

TITULARIDAD: **PÚBLICO** UBICACION REAL DEL SG: **SI**
ESTADO: **EXISTENTE** BOLSA DE ADSCRIPCION: **-**
INDICE DE EDIFICABILIDAD (m²/m²): **-** INDICE DE PERMEABILIDAD (%): **-**

USOS PORMENORIZADOS

EQ-V

CRITERIOS PARTICULARES Y OBSERVACIONES

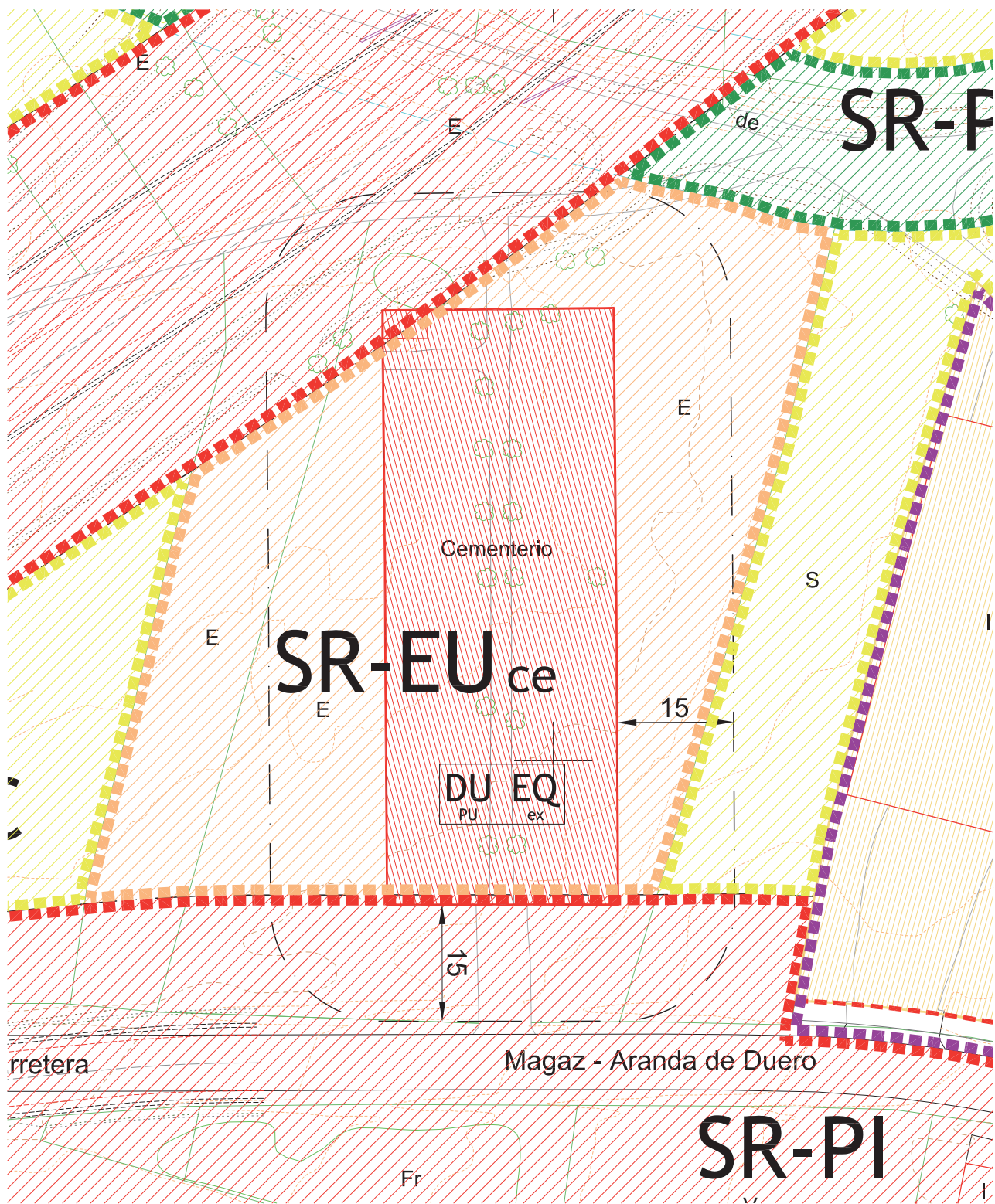
-
-

SISTEMA
GENERAL
DU10

004 JERONIMA V. Bolas de Quiero 1185504

FICHA DE DOTACION URBANISTICA

EMPLAZAMIENTO



DATOS DEL SISTEMA GENERAL

DATOS GENERALES

USO PREDOMINANTE: **Equipamiento** SUPERFICIE GEOMETRÍA (m²): **2.277**
CLASE DE SUELO: **Suelo Rústico** SUPERFICIE REAL (m²): **2.277**
NOMBRE DEL SISTEMA GENERAL: **Cementerio**

OTROS DATOS DE INTERES

TITULARIDAD: **PÚBLICO** UBICACION REAL DEL SG: **Si**
ESTADO: **EXISTENTE** BOLSA DE ADSCRIPCION: **-**
INDICE DE EDIFICABILIDAD (m²/m²): **-** INDICE DE PERMEABILIDAD (%): **-**

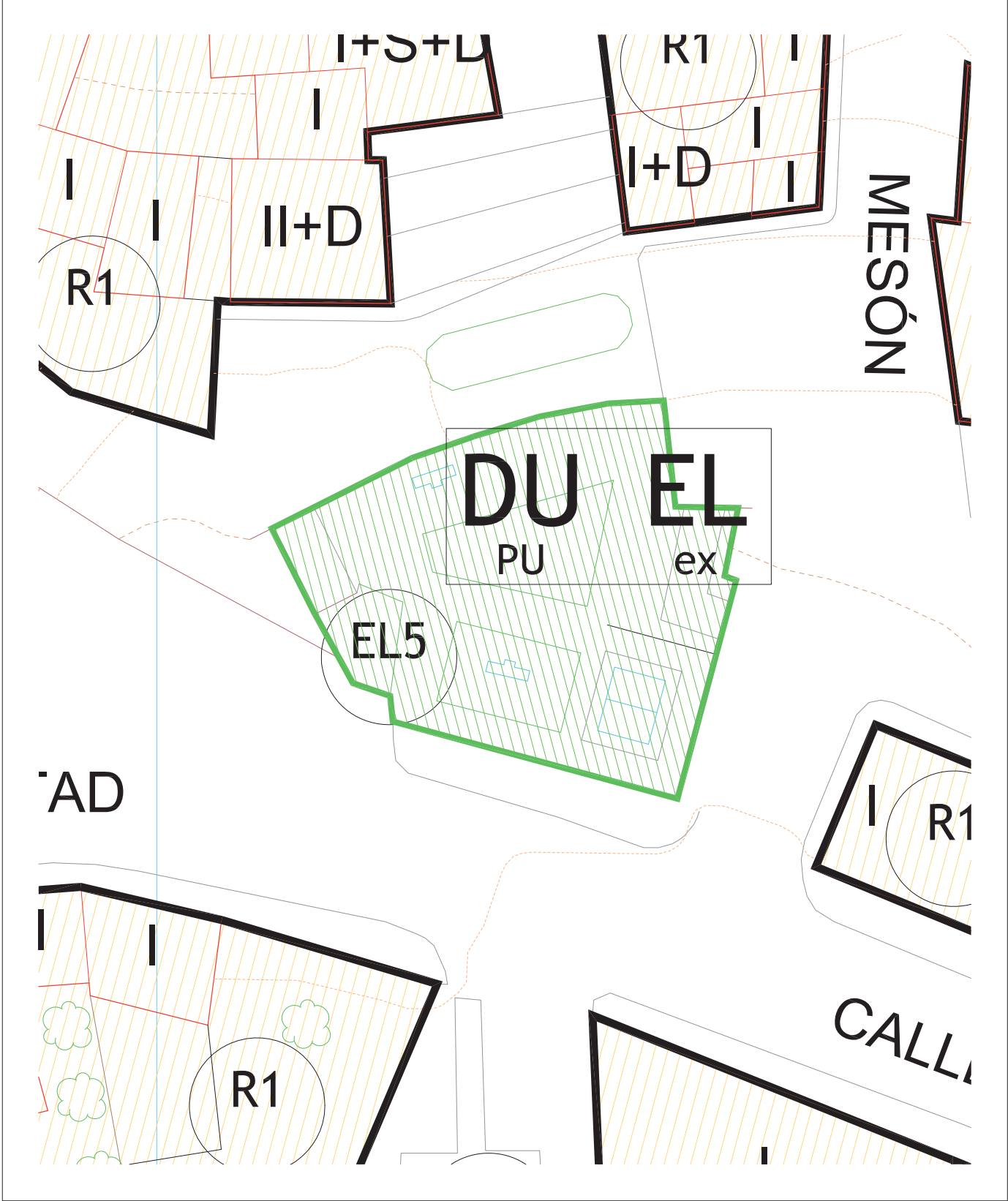
USOS PORMENORIZADOS

CRITERIOS PARTICULARES Y OBSERVACIONES

-
-

FICHA DE DOTACION URBANISTICA

EMPLAZAMIENTO



DATOS DEL SISTEMA GENERAL

DATOS GENERALES

USO PREDOMINANTE: **Espacio Libre Público** SUPERFICIE GEOMETRÍA (m²): 299
CLASE DE SUELO: **Suelo Urbano** SUPERFICIE REAL (m²): 299
NOMBRE DEL SISTEMA GENERAL: **Parque Plaza La Libertad**

OTROS DATOS DE INTERES

TITULARIDAD: **PÚBLICO** UBICACION REAL DEL SG: **Si**
ESTADO: **EXISTENTE** BOLSA DE ADSCRIPCION: **-**
INDICE DE EDIFICABILIDAD (m²/m²): **-** INDICE DE PERMEABILIDAD (%): 50

USOS PORMENORIZADOS

EL-P

CRITERIOS PARTICULARES Y OBSERVACIONES

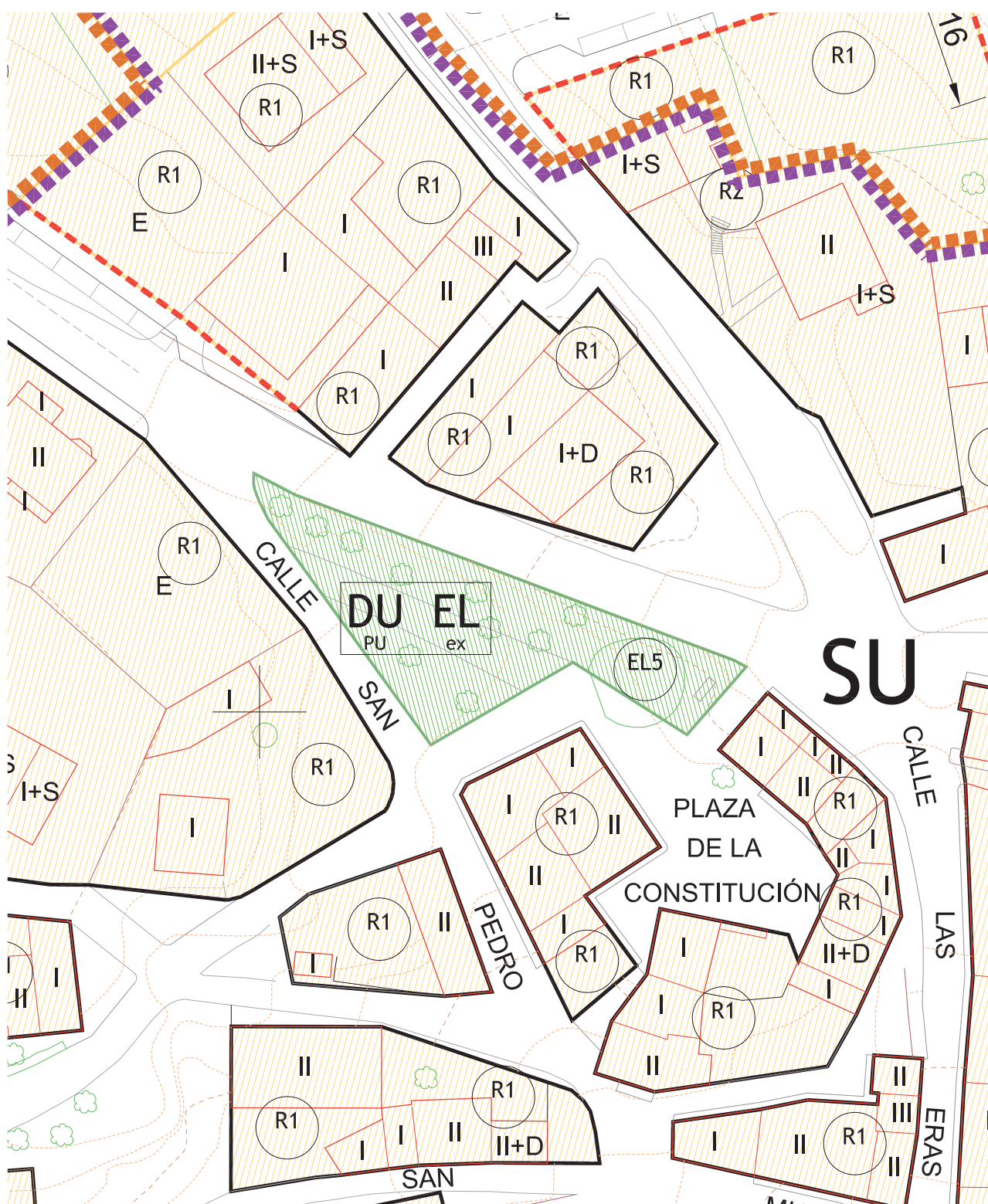
-

SISTEMA
GENERAL
DU12

004389N12A_V01000 de Enero 2016/05/05

FICHA DE DOTACION URBANISTICA

EMPLAZAMIENTO



DATOS DEL SISTEMA GENERAL

DATOS GENERALES

USO PREDOMINANTE: **Espacio Libre Público** SUPERFICIE GEOMETRÍA (m²): **572**
 CLASE DE SUELO: **Suelo Urbano** SUPERFICIE REAL (m²): **572**
 NOMBRE DEL SISTEMA GENERAL: **Jardín C/ San Pedro**

OTROS DATOS DE INTERÉS

TITULARIDAD: **PÚBLICO** UBICACION REAL DEL SG: **Si**
 ESTADO: **EXISTENTE** BOLSA DE ADSCRIPCION: **-**
 INDICE DE EDIFICABILIDAD (m²/m²): **-** INDICE DE PERMEABILIDAD (%): **50**

USOS PORMENORIZADOS

EL-P

CRITERIOS PARTICULARES Y OBSERVACIONES

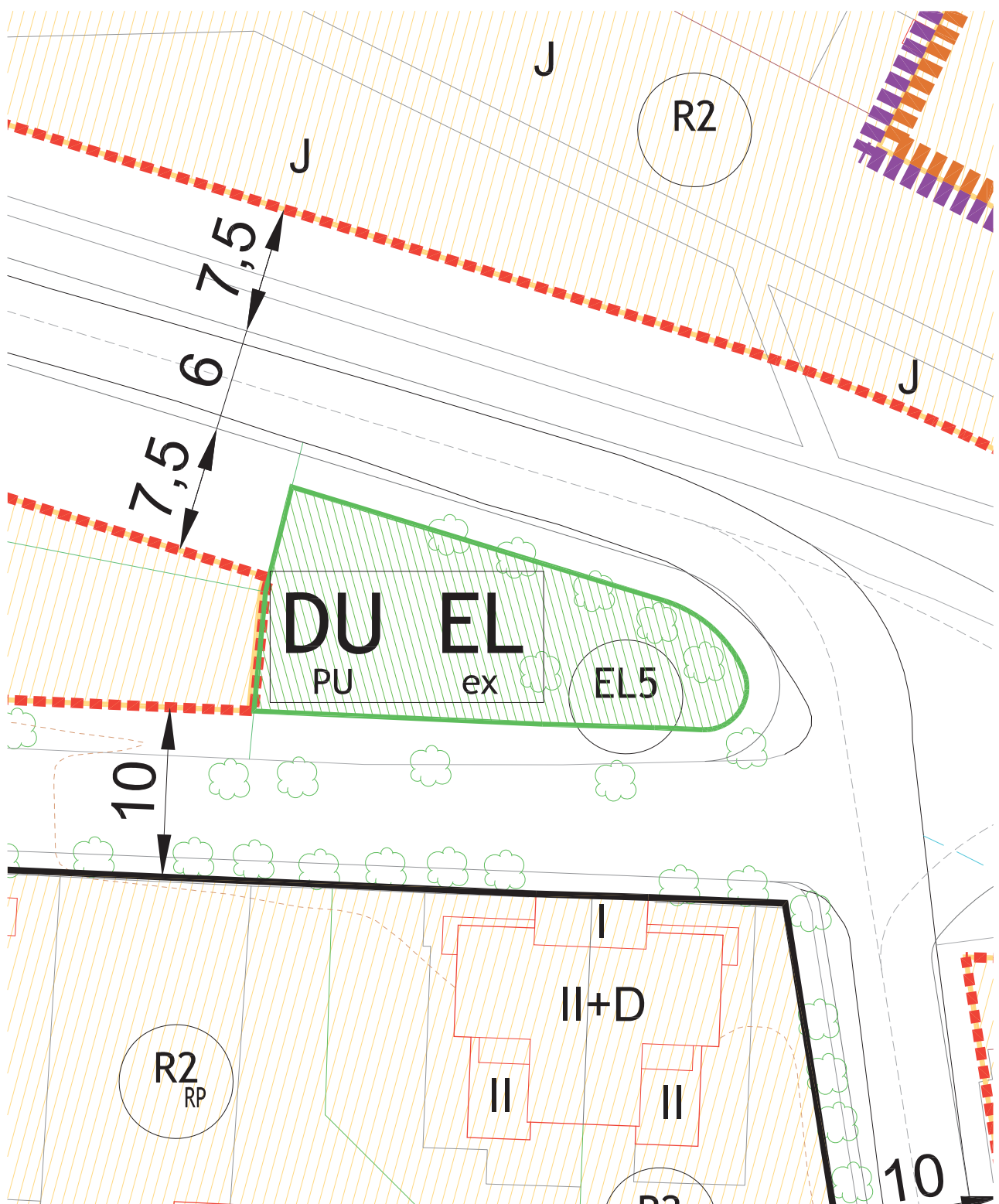
-

SISTEMA
GENERAL
DU13

004389N004 V.0000 de Enero 2022/2023

FICHA DE DOTACION URBANISTICA

EMPLAZAMIENTO

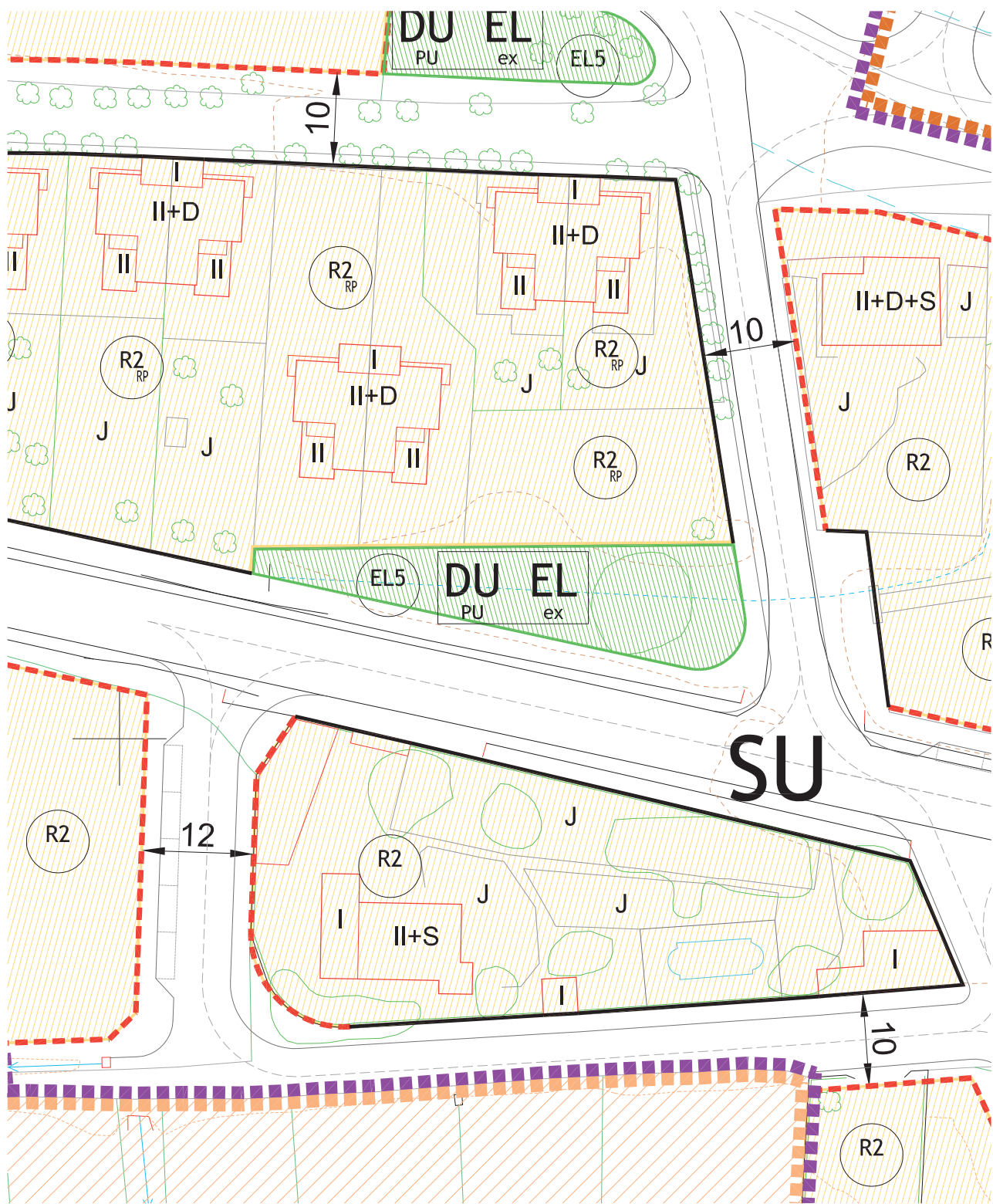


| DATOS DEL SISTEMA GENERAL

DATOS GENERALES			
USO PREDOMINANTE:	Espacio Libre Público	SUPERFICIE GEOMETRIA	(m²): 275
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano	SUPERFICIE REAL	(m²): 275
NOMBRE DEL SISTEMA GENERAL:		Jardín -Antiguo Cementerio	
OTROS DATOS DE INTERES		USOS PORMENORIZADOS	
TITULARIDAD:	PÚBLICO	UBICACION REAL DEL SG:	Si
ESTADO:	EXISTENTE	BOLSA DE ADSCRIPCION:	-
INDICE DE EDIFICABILIDAD (m²/m²):	-	INDICE DE PERMEABILIDAD (%):	50
CRITERIOS PARTICULARES Y OBSERVACIONES			
-			
-			

FICHA DE DOTACION URBANISTICA

EMPLAZAMIENTO



DATOS DEL SISTEMA GENERAL

DATOS GENERALES

USO PREDOMINANTE: **Espacio Libre Público** SUPERFICIE GEOMETRÍA (m²): **446**
CLASE DE SUELO: **Suelo Urbano** SUPERFICIE REAL (m²): **446**
NOMBRE DEL SISTEMA GENERAL: **Zona Verde Ctra. Palencia (zona acequia)**

OTROS DATOS DE INTERES

TITULARIDAD: **PÚBLICO** UBICACION REAL DEL SG: **SI**
ESTADO: **EXISTENTE** BOLSA DE ADSCRIPCION: **-**
INDICE DE EDIFICABILIDAD (m²/m²): **-** INDICE DE PERMEABILIDAD (%): **50**

USOS PORMENORIZADOS

EL-Z

CRITERIOS PARTICULARES Y OBSERVACIONES

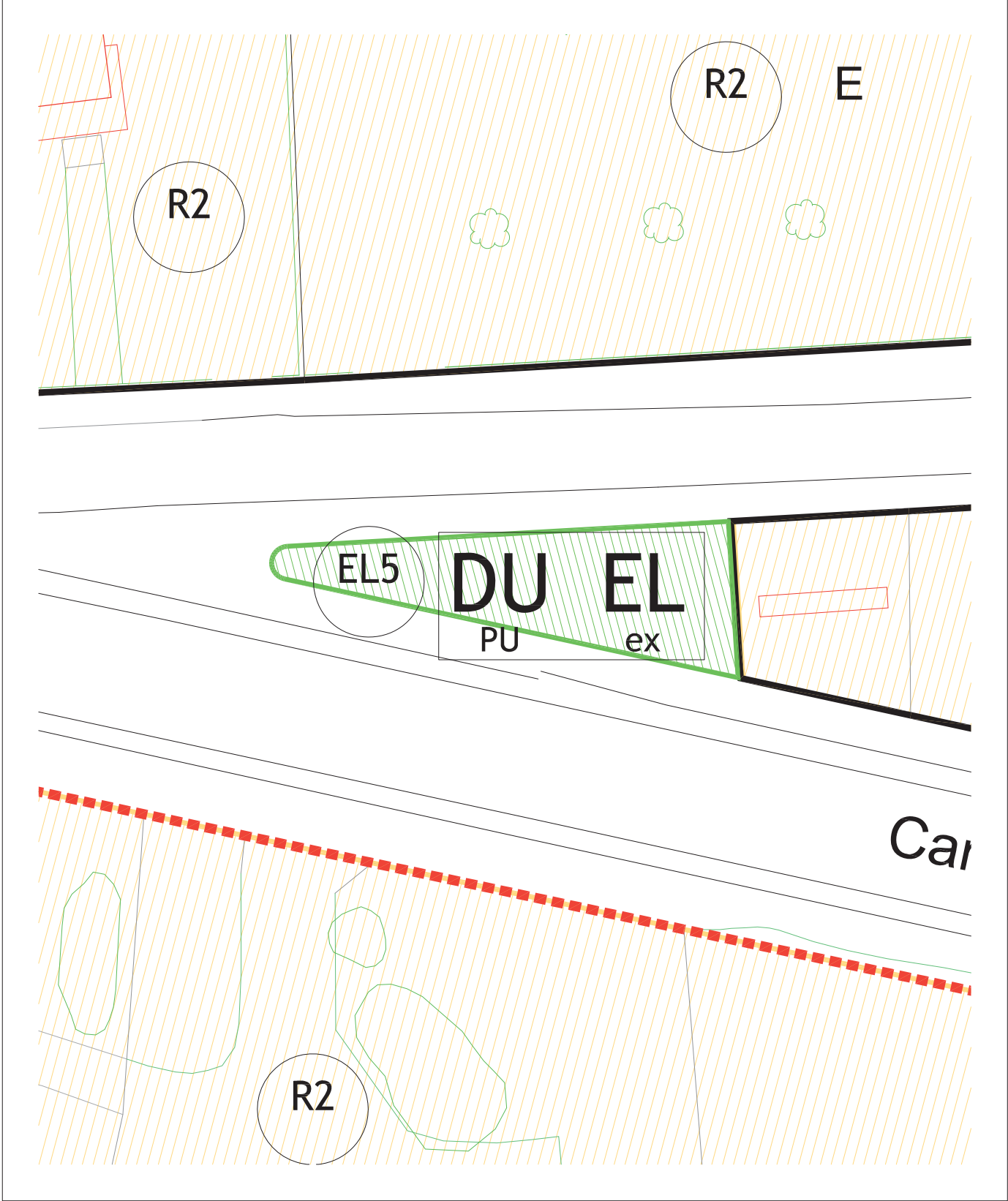
-

SISTEMA
GENERAL
DU15

00433RN1514 V.0000 de Enero de 2015

FICHA DE DOTACION URBANISTICA

EMPLAZAMIENTO



DATOS DEL SISTEMA GENERAL

DATOS GENERALES

USO PREDOMINANTE: **Espacio Libre Público** SUPERFICIE GEOMETRÍA (m²): 157
CLASE DE SUELO: **Suelo Urbano** SUPERFICIE REAL (m²): 157
NOMBRE DEL SISTEMA GENERAL: **Zona Verde Ctra. Palencia**

OTROS DATOS DE INTERES

TITULARIDAD: **PÚBLICO** UBICACION REAL DEL SG: **SI**
ESTADO: **EXISTENTE** BOLSA DE ADSCRIPCION: **-**
INDICE DE EDIFICABILIDAD (m²/m²): **-** INDICE DE PERMEABILIDAD (%): 50

USOS PORMENORIZADOS

EL-Z

CRITERIOS PARTICULARES Y OBSERVACIONES

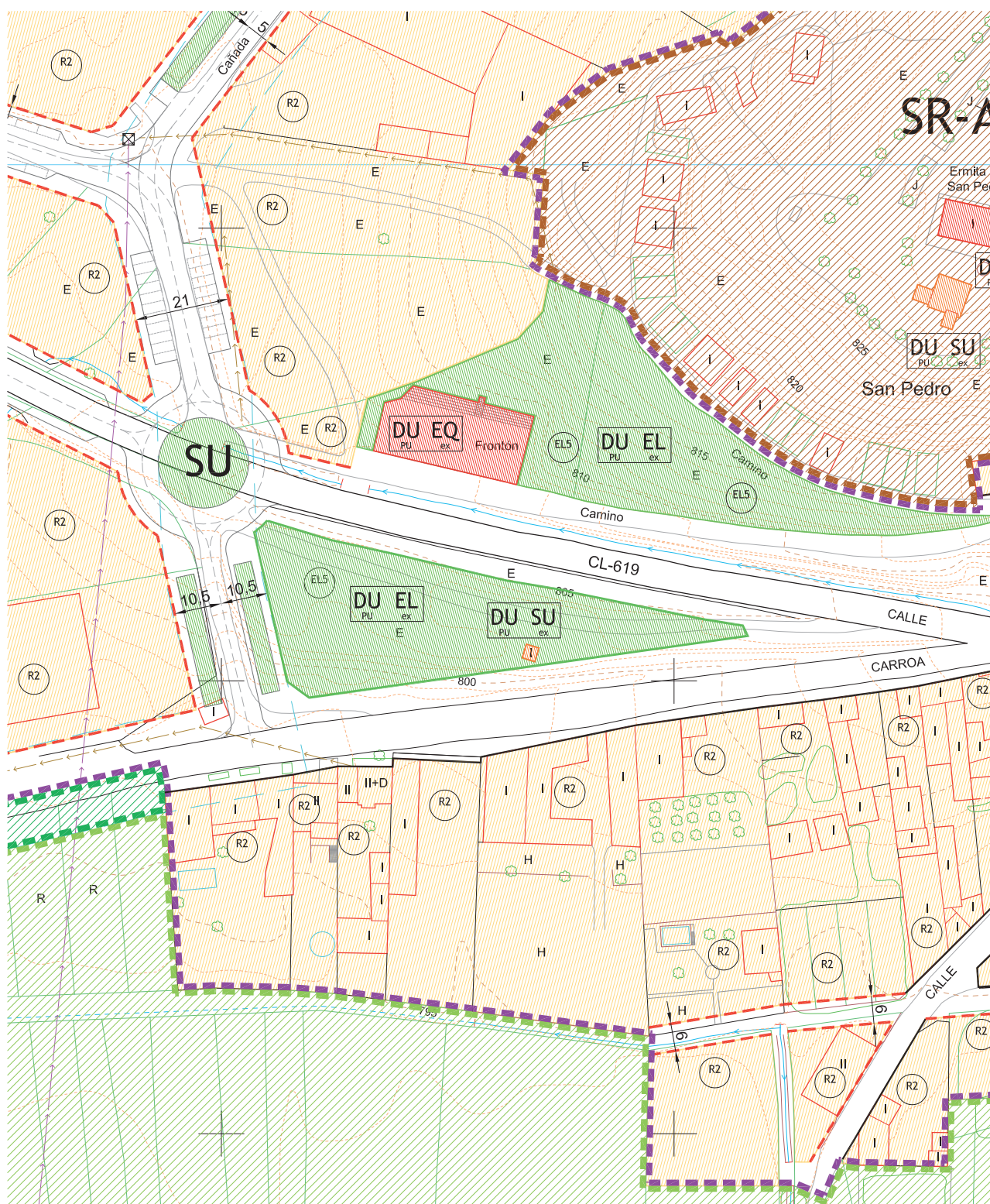
-
-

SISTEMA
GENERAL
DU16

00438PNL16_V01bolsa de suelo 7/202001

FICHA DE DOTACION URBANISTICA

EMPLAZAMIENTO



DATOS DEL SISTEMA GENERAL

DATOS GENERALES

USO PREDOMINANTE: **Espacio Libre Público** SUPERFICIE GEOMETRÍA (m²): **2.099**
 CLASE DE SUELO: **Suelo Urbano** SUPERFICIE REAL (m²): **2.099**
 NOMBRE DEL SISTEMA GENERAL: **Zona Verde Ctra. Palencia - Báscula**

OTROS DATOS DE INTERES

TITULARIDAD: **PÚBLICO** UBICACION REAL DEL SG: **SI**
 ESTADO: **EXISTENTE** BOLSA DE ADSCRIPCION: **-**
 INDICE DE EDIFICABILIDAD (m²/m²): **-** INDICE DE PERMEABILIDAD (%): **50**

USOS PORMENORIZADOS

EL-Z

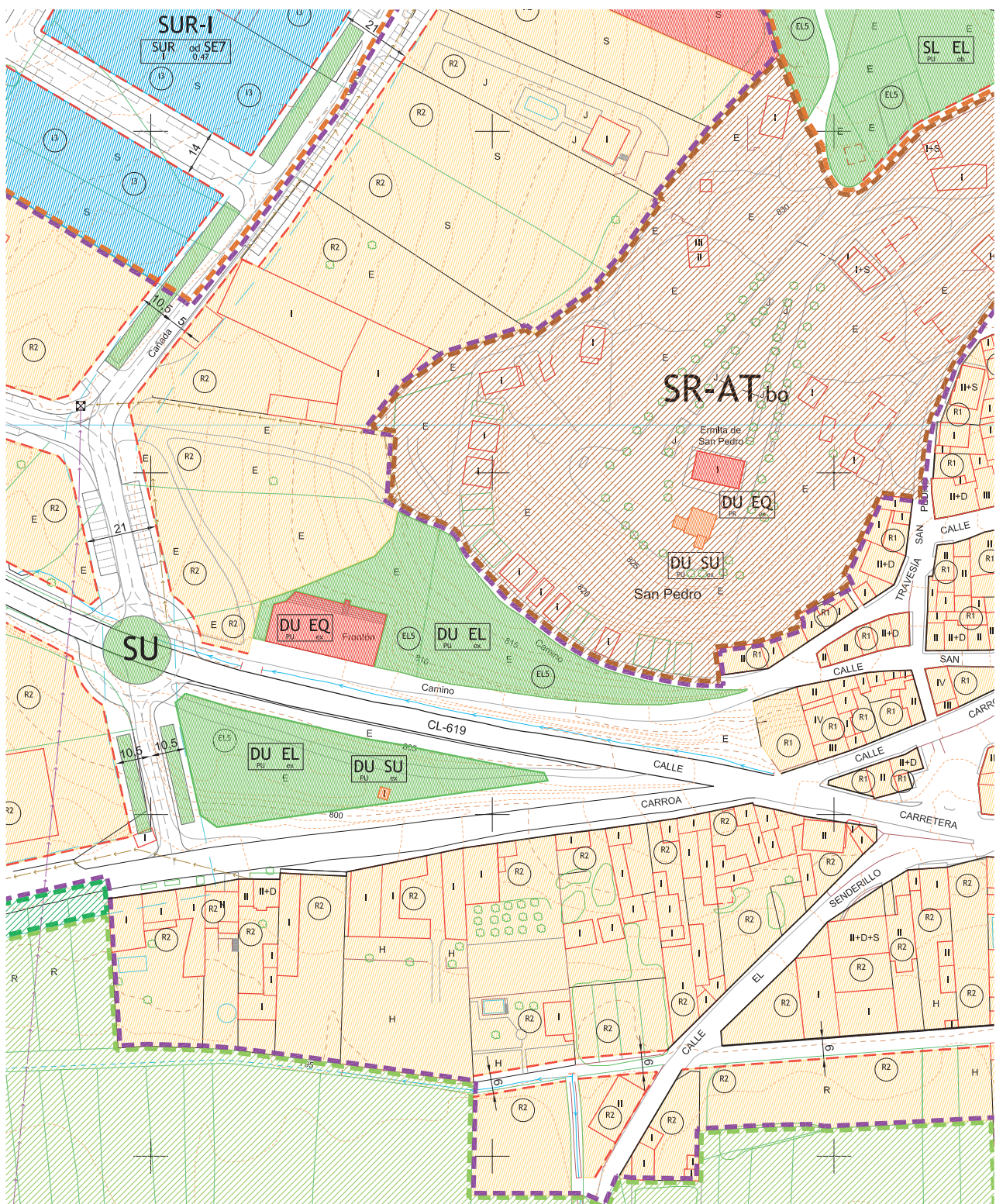
CRITERIOS PARTICULARES Y OBSERVACIONES

-

SISTEMA
GENERAL
DU17

0043890104 - Workshop de Urbanismo - 7/2020

EMPLAZAMIENTO



DATOS GENERALES

OTROS DATOS DE INTERES

UBICACION REAL DEL SG: Si

BOLSA DE ADSCRIPCION: -

INDICE DE PERMEABILIDAD (%): 50

10

USOS PORMENORIZADOS

UBICACION REAL DEL SG: Si

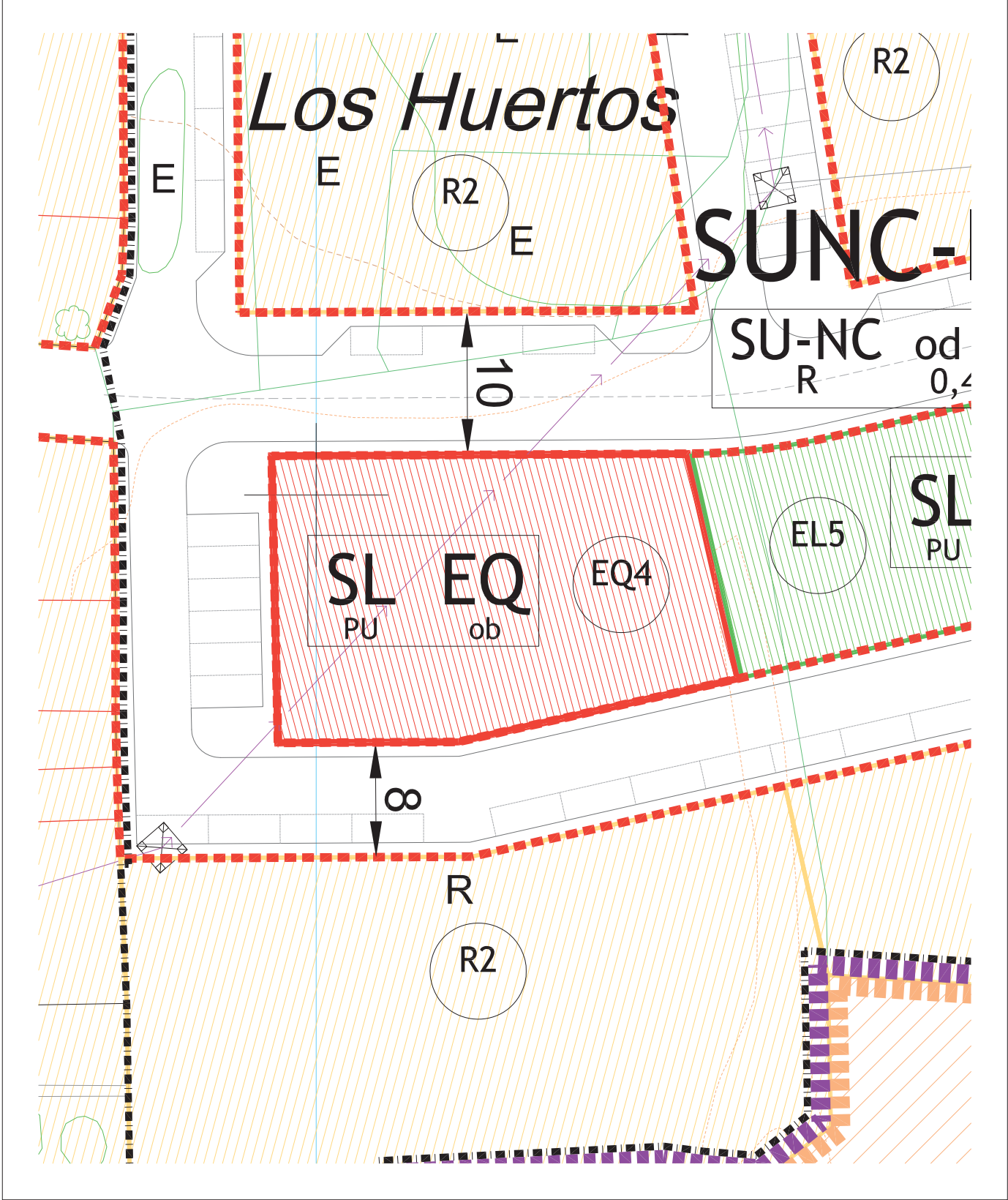
BOLSA DE ADSCRIPCION: -

INDICE DE PERMEABILIDAD (%): 50

SISTEMA
GENERAL
DU18

FICHA DE DOTACION URBANISTICA

EMPLAZAMIENTO



DATOS DEL SISTEMA GENERAL

DATOS GENERALES

USO PREDOMINANTE: Equipamiento
CLASE DE SUELO: Suelo Urbano
NOMBRE DEL SISTEMA GENERAL: Equipamientos SUNC-R-1

SUPERFICIE GEOMETRIA (m²): 576
SUPERFICIE REAL (m²): 578

OTROS DATOS DE INTERES

TITULARIDAD: PÚBLICO
ESTADO: A OBTENER
INDICE DE EDIFICABILIDAD (m²/m²): -

UBICACION REAL DEL SG: Si

BOLSA DE ADSCRIPCION: -

INDICE DE PERMEABILIDAD (%): -

USOS PORMENORIZADOS

EQ-G

CRITERIOS PARTICULARES Y OBSERVACIONES

-

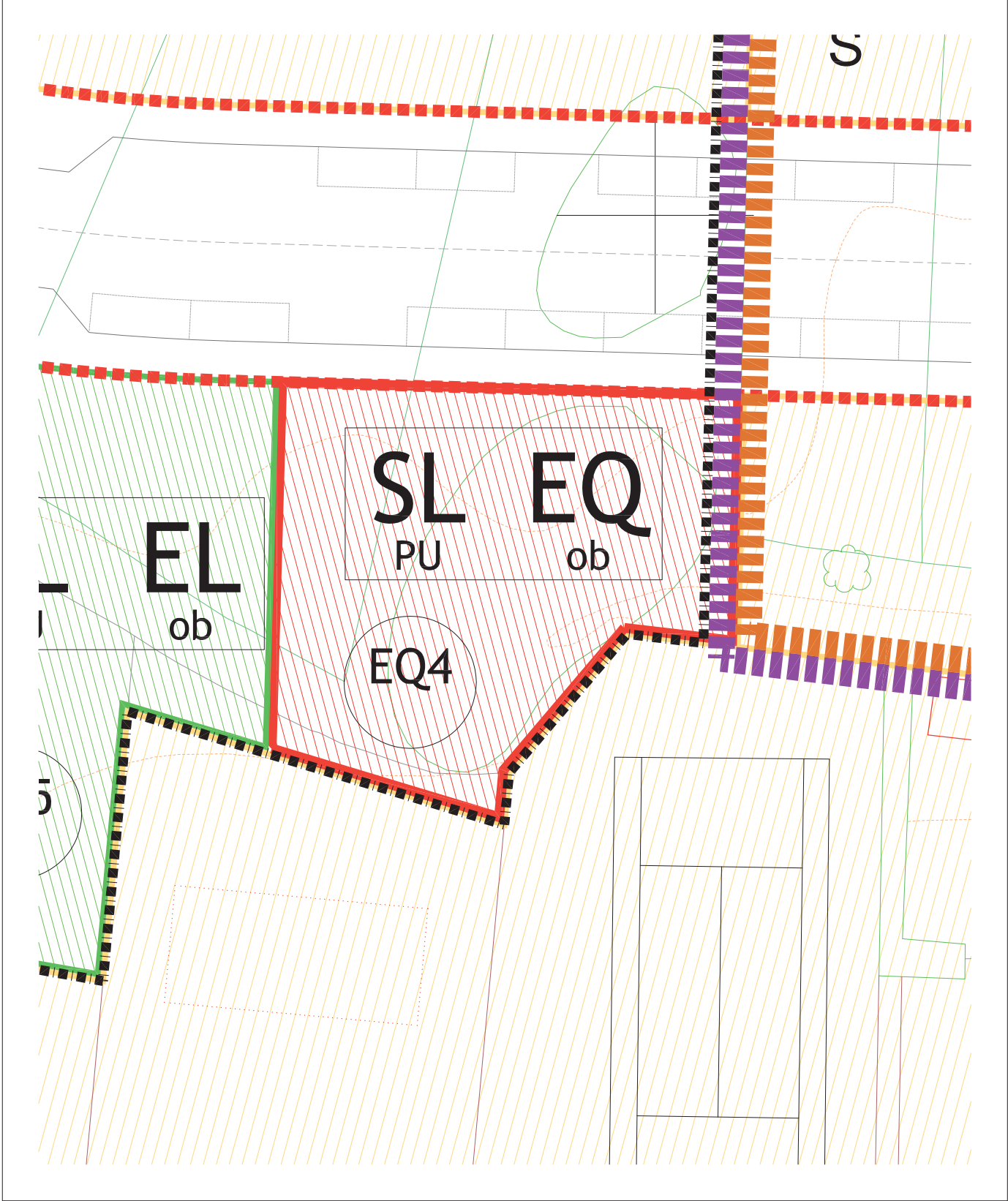
-

SISTEMA
GENERAL
SL1

004339N104 W104339E de Esparto 10071989

FICHA DE DOTACION URBANISTICA

EMPLAZAMIENTO



DATOS DEL SISTEMA GENERAL

DATOS GENERALES

USO PREDOMINANTE: **Equipamiento** SUPERFICIE GEOMETRÍA (m²): **398**
CLASE DE SUELO: **Suelo Urbano** SUPERFICIE REAL (m²): **412**
NOMBRE DEL SISTEMA GENERAL: **Equipamientos SUNC-R-2**

OTROS DATOS DE INTERES

TITULARIDAD: **PÚBLICO** UBICACION REAL DEL SG: **Si**
ESTADO: **A OBTENER** BOLSA DE ADSCRIPCION: **-**
INDICE DE EDIFICABILIDAD (m²/m²): **-** INDICE DE PERMEABILIDAD (%): **-**

USOS PORMENORIZADOS

EQ-EQ-NEQ-EQ-EQ-EQ-E
EQ-EQ-EQ-EQ-EQ-EQ-R
EQ-D

CRITERIOS PARTICULARES Y OBSERVACIONES

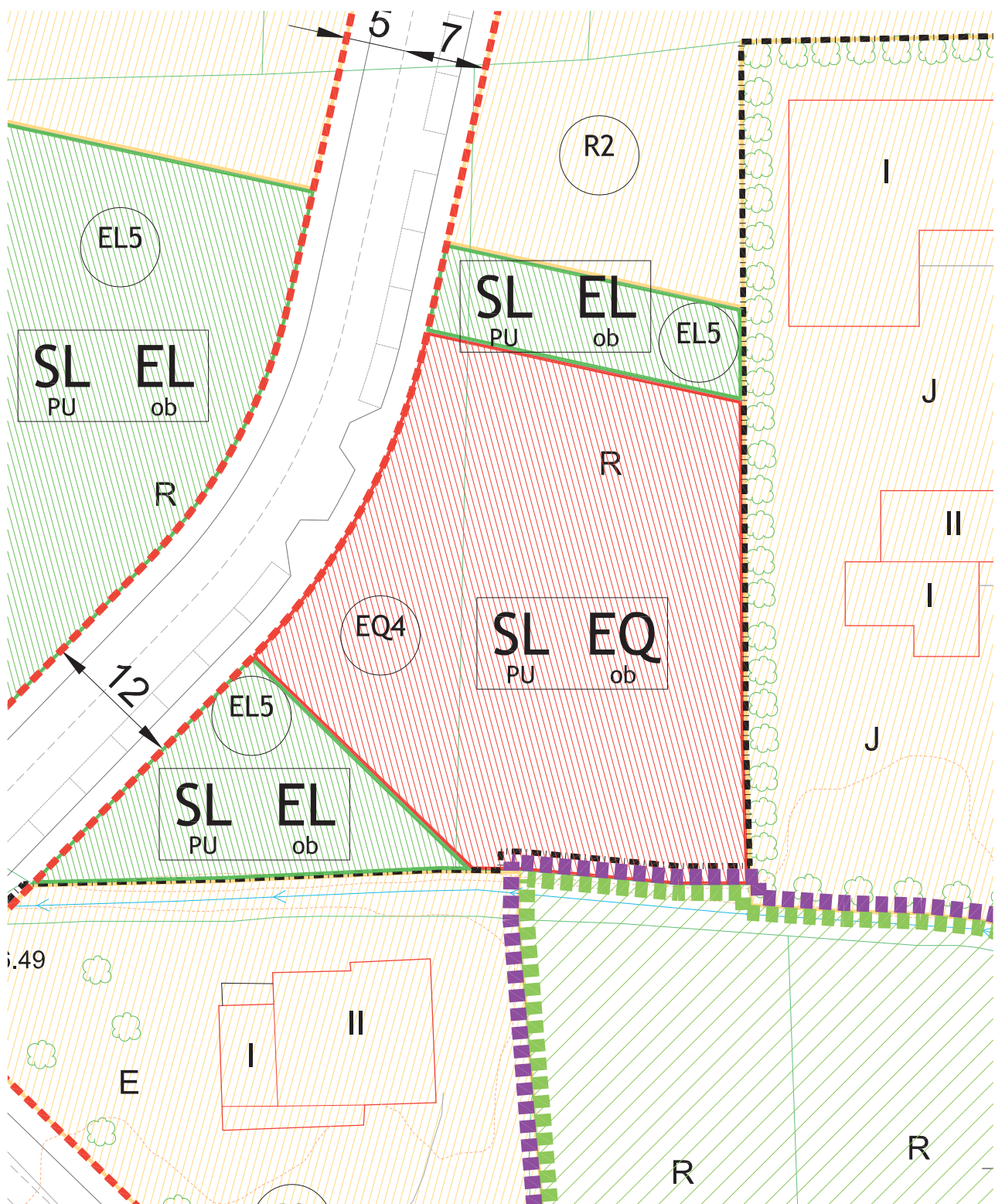
-
-

SISTEMA
GENERAL
SL2

00438RNLUJ V.0000 de Enero 83300645

FICHA DE DOTACION URBANISTICA

EMPLAZAMIENTO



DATOS DEL SISTEMA GENERAL

DATOS GENERALES

USO PREDOMINANTE: **Equipamiento** SUPERFICIE GEOMETRÍA (m²): 1.416
CLASE DE SUELO: **Suelo Urbano** SUPERFICIE REAL (m²): 1.416
NOMBRE DEL SISTEMA GENERAL: **Equipamientos SUNC-R-3**

OTROS DATOS DE INTERES

TITULARIDAD: **PÚBLICO** UBICACION REAL DEL SG: **Si**
ESTADO: **A OBTENER** BOLSA DE ADSCRIPCION: **-**
INDICE DE EDIFICABILIDAD (m²/m²): **-** INDICE DE PERMEABILIDAD (%): **-**

USOS PORMENORIZADOS

EQ-G

CRITERIOS PARTICULARES Y OBSERVACIONES

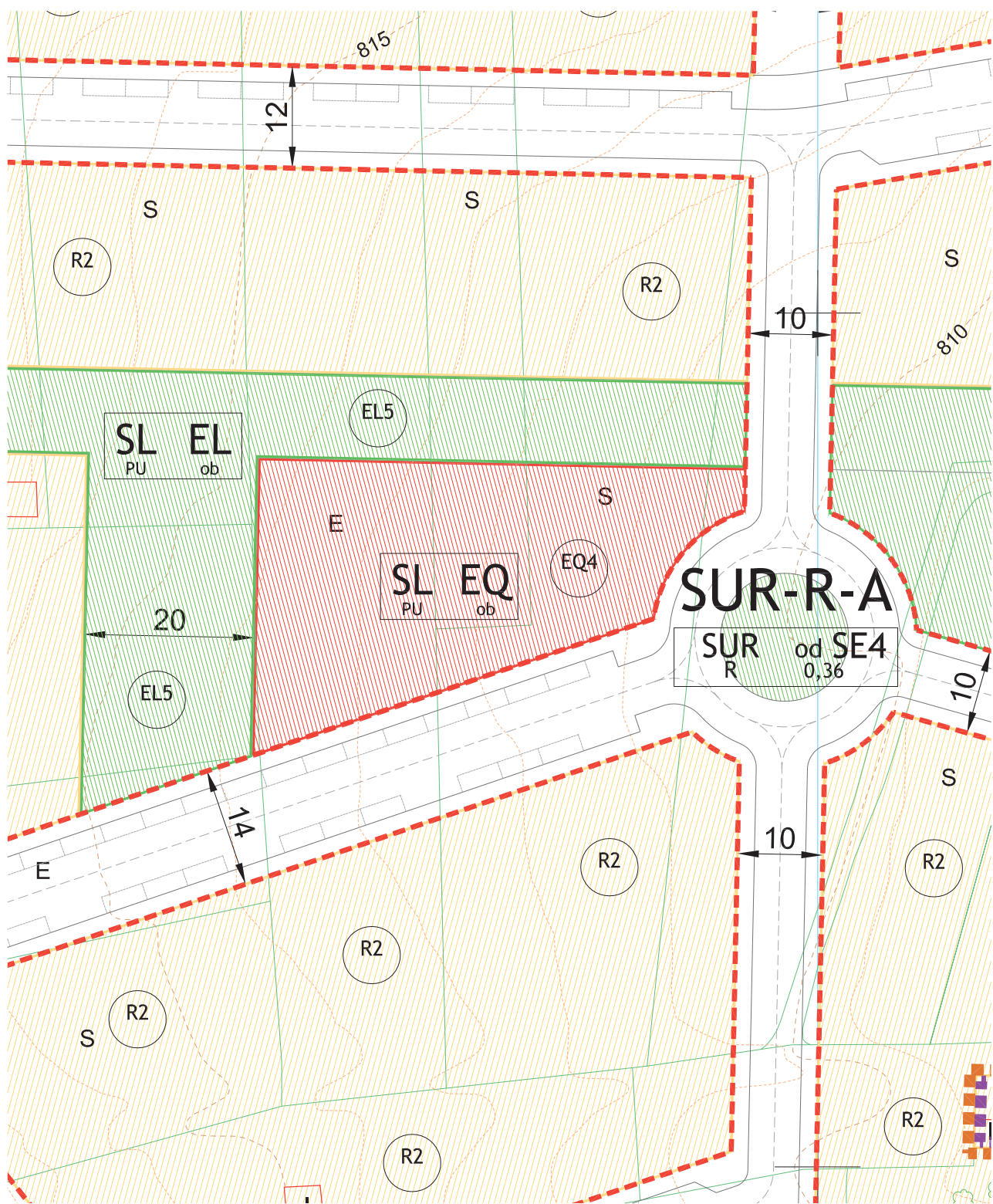
-

SISTEMA
GENERAL
SL3

0043990104 - V.0000 de Enero - 2014/07

FICHA DE DOTACION URBANISTICA

EMPLAZAMIENTO



DATOS DEL SISTEMA GENERAL

DATOS GENERALES

USO PREDOMINANTE: **Equipamiento** SUPERFICIE GEOMETRÍA (m²): 1.325
CLASE DE SUELO: **Suelo Urbanizable** SUPERFICIE REAL (m²): 1.325
NOMBRE DEL SISTEMA GENERAL: **Equipamientos SUR-R-A**

OTROS DATOS DE INTERES

TITULARIDAD: **PÚBLICO** UBICACION REAL DEL SG: **Si**
ESTADO: **A OBTENER** BOLSA DE ADSCRIPCION: **-**
INDICE DE EDIFICABILIDAD (m²/m²): **-** INDICE DE PERMEABILIDAD (%): **-**

USOS PORMENORIZADOS

EQ-G

CRITERIOS PARTICULARES Y OBSERVACIONES

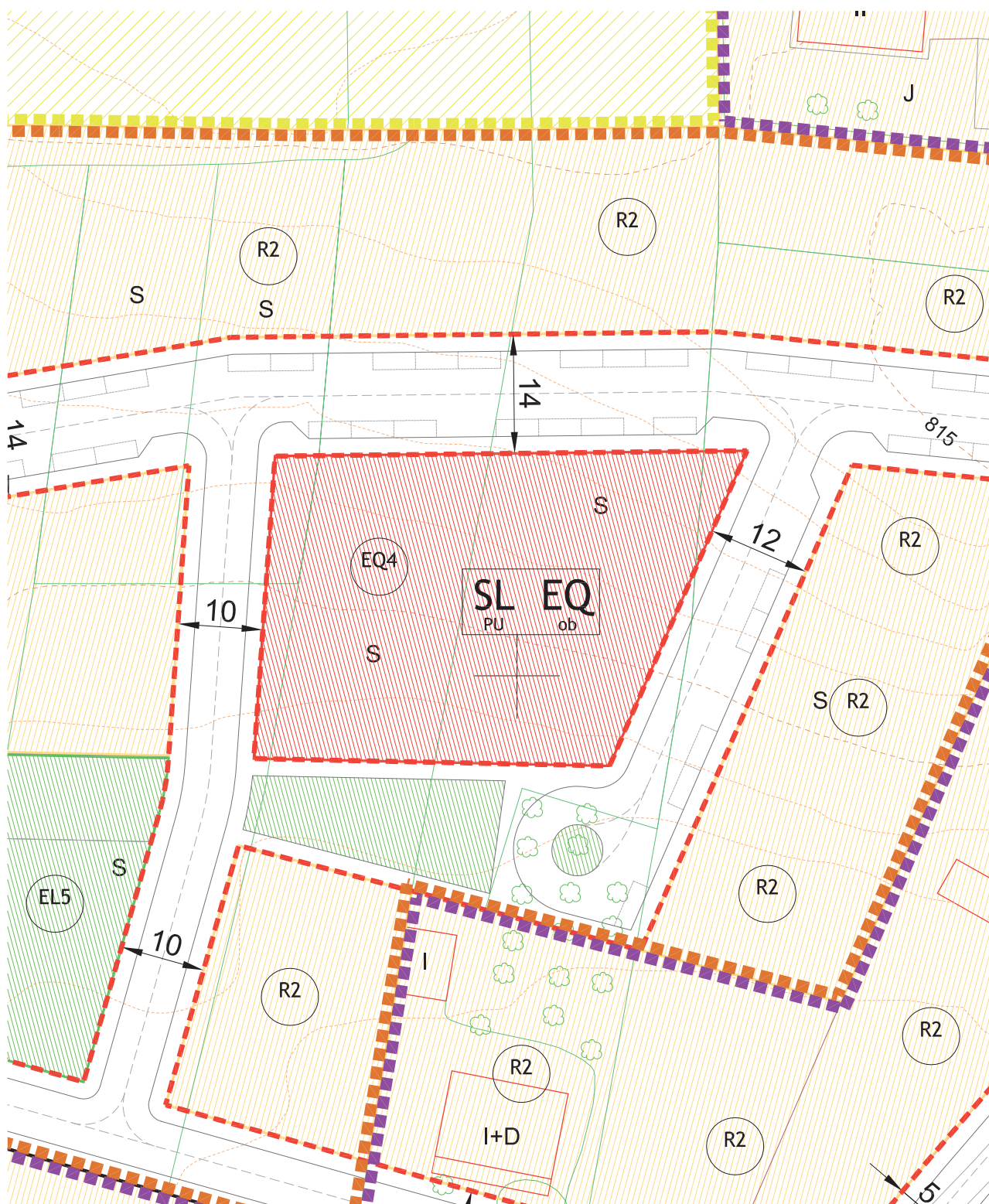
-

SISTEMA
GENERAL
SL4

004339N1J4 VÍctimas de Guerra 31455191

FICHA DE DOTACION URBANISTICA

EMPLAZAMIENTO



DATOS DEL SISTEMA GENERAL

DATOS GENERALES

USO PREDOMINANTE: **Equipamiento** SUPERFICIE GEOMETRÍA (m²): 1.762
 CLASE DE SUELO: **Suelo Urbanizable** SUPERFICIE REAL (m²): 1.762
 NOMBRE DEL SISTEMA GENERAL: **Equipamientos SUR-R-A**

OTROS DATOS DE INTERES

TITULARIDAD: **PÚBLICO** UBICACION REAL DEL SG: **Si**
 ESTADO: **A OBTENER** BOLSA DE ADSCRIPCION: **-**
 INDICE DE EDIFICABILIDAD (m²/m²): **-** INDICE DE PERMEABILIDAD (%): **-**

USOS PORMENORIZADOS

EQ-G

CRITERIOS PARTICULARES Y OBSERVACIONES

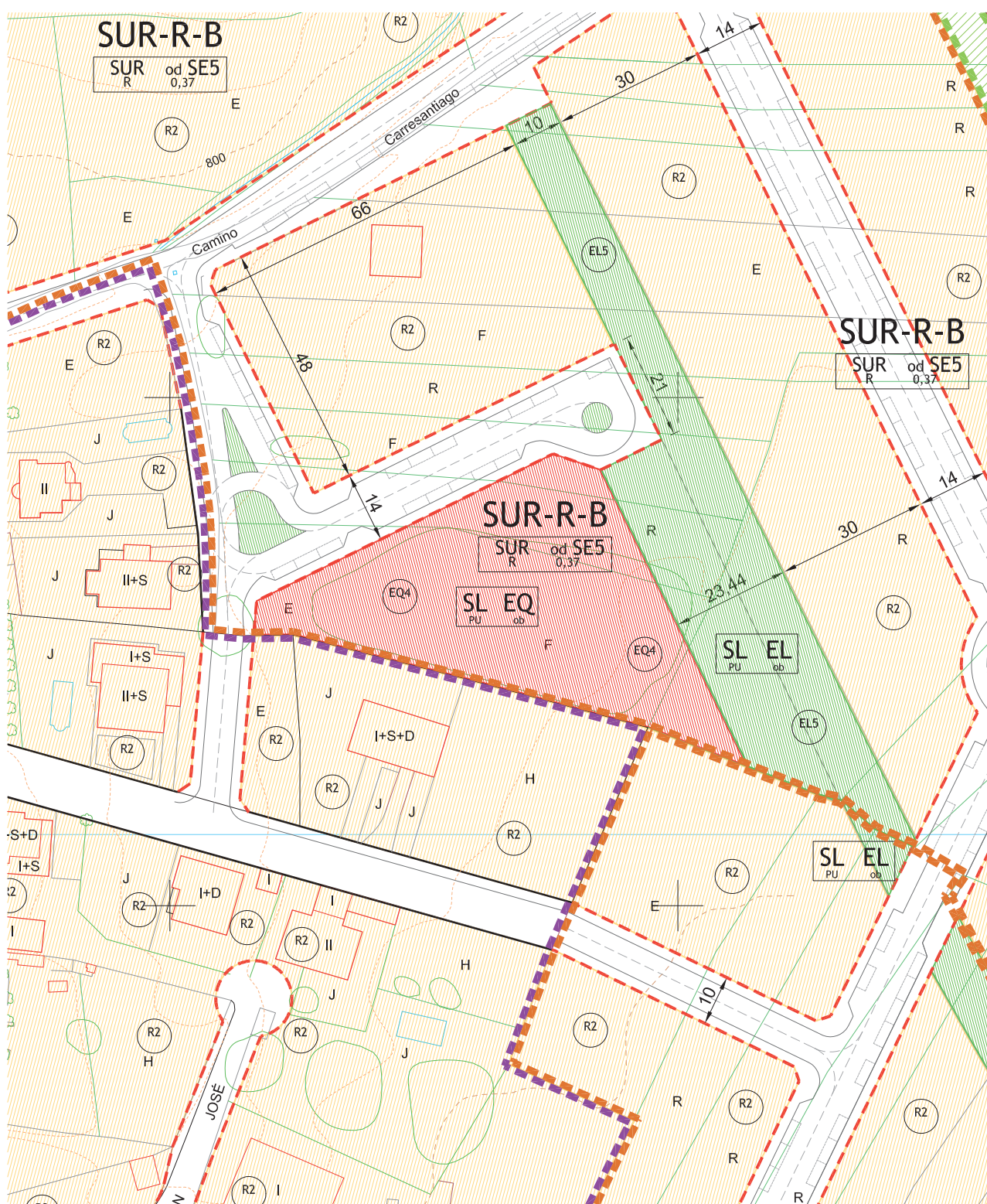
-

SISTEMA
GENERAL
SL5

004389N104 V0000 de Enero 2016/06/17

FICHA DE DOTACION URBANISTICA

EMPLAZAMIENTO

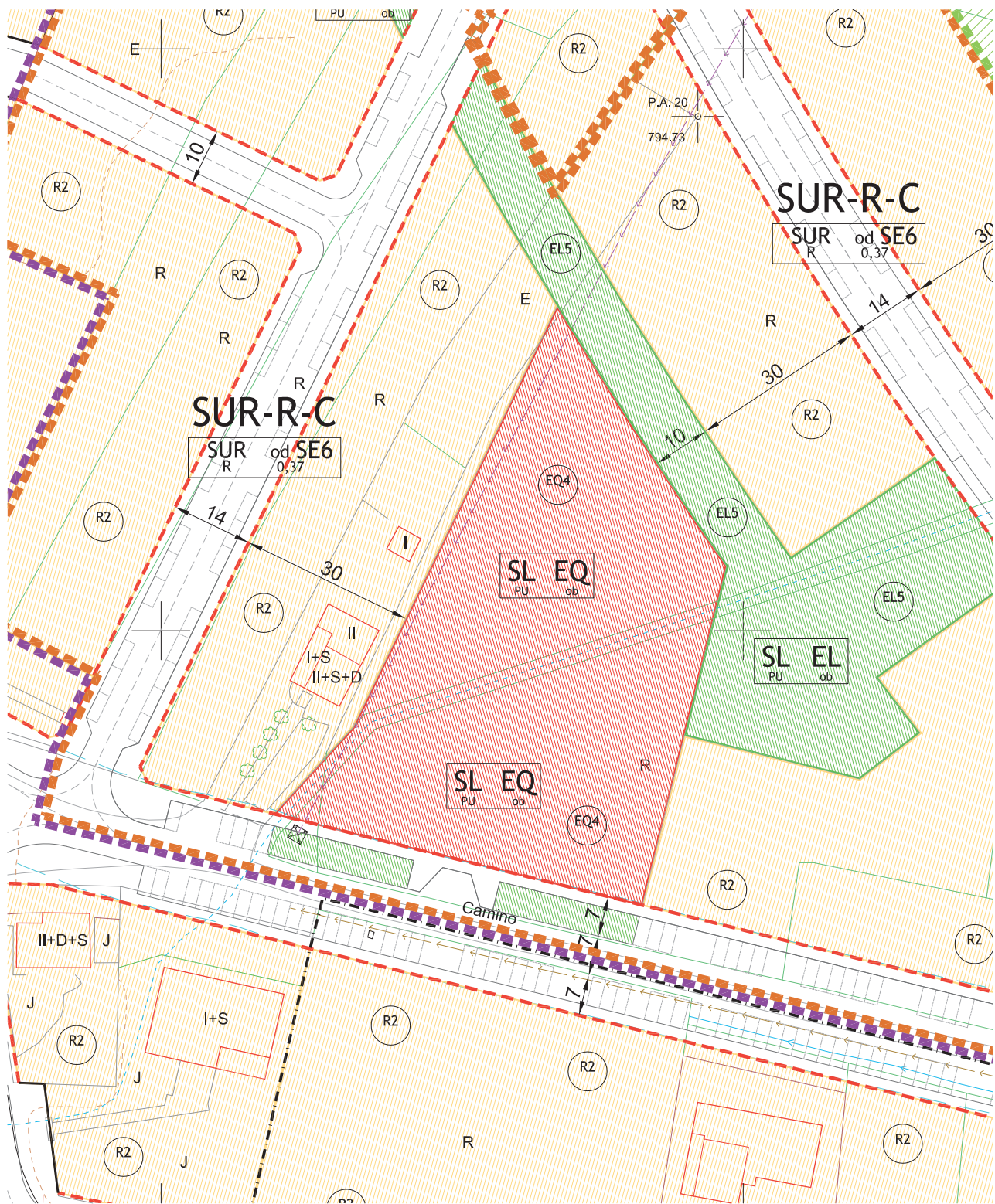


DATOS DEL SISTEMA GENERAL

DATOS GENERALES			
USO PREDOMINANTE:	Equipamiento	SUPERFICIE GEOMETRIA (m²):	2.715
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbanizable	SUPERFICIE REAL (m²):	2.715
NOMBRE DEL SISTEMA GENERAL: Equipamientos SUR-R-B			
OTROS DATOS DE INTERES			USOS PORMENORIZADOS
TITULARIDAD:	PÚBLICO	UBICACION REAL DEL SG:	Si
ESTADO:	A OBTENER	BOLSA DE ADSCRIPCION:	-
INDICE DE EDIFICABILIDAD (m²/m²):	-	INDICE DE PERMEABILIDAD (%):	-
CRITERIOS PARTICULARES Y OBSERVACIONES			
-			
-			

FICHA DE DOTACION URBANISTICA

EMPLAZAMIENTO



DATOS DEL SISTEMA GENERAL

DATOS GENERALES

USO PREDOMINANTE: **Equipamiento** SUPERFICIE GEOMETRIA (m²): **4.066**
CLASE DE SUELO: **Suelo Urbanizable** SUPERFICIE REAL (m²): **4.066**
NOMBRE DEL SISTEMA GENERAL: **Equipamientos SUR-R-C**

OTROS DATOS DE INTERES

TITULARIDAD: **PÚBLICO** UBICACION REAL DEL SG: **Si**
ESTADO: **A OBTENER** BOLSA DE ADSCRIPCION: **-**
INDICE DE EDIFICABILIDAD (m²/m²): **-** INDICE DE PERMEABILIDAD (%): **-**

USOS PORMENORIZADOS

EQ-G

CRITERIOS PARTICULARES Y OBSERVACIONES

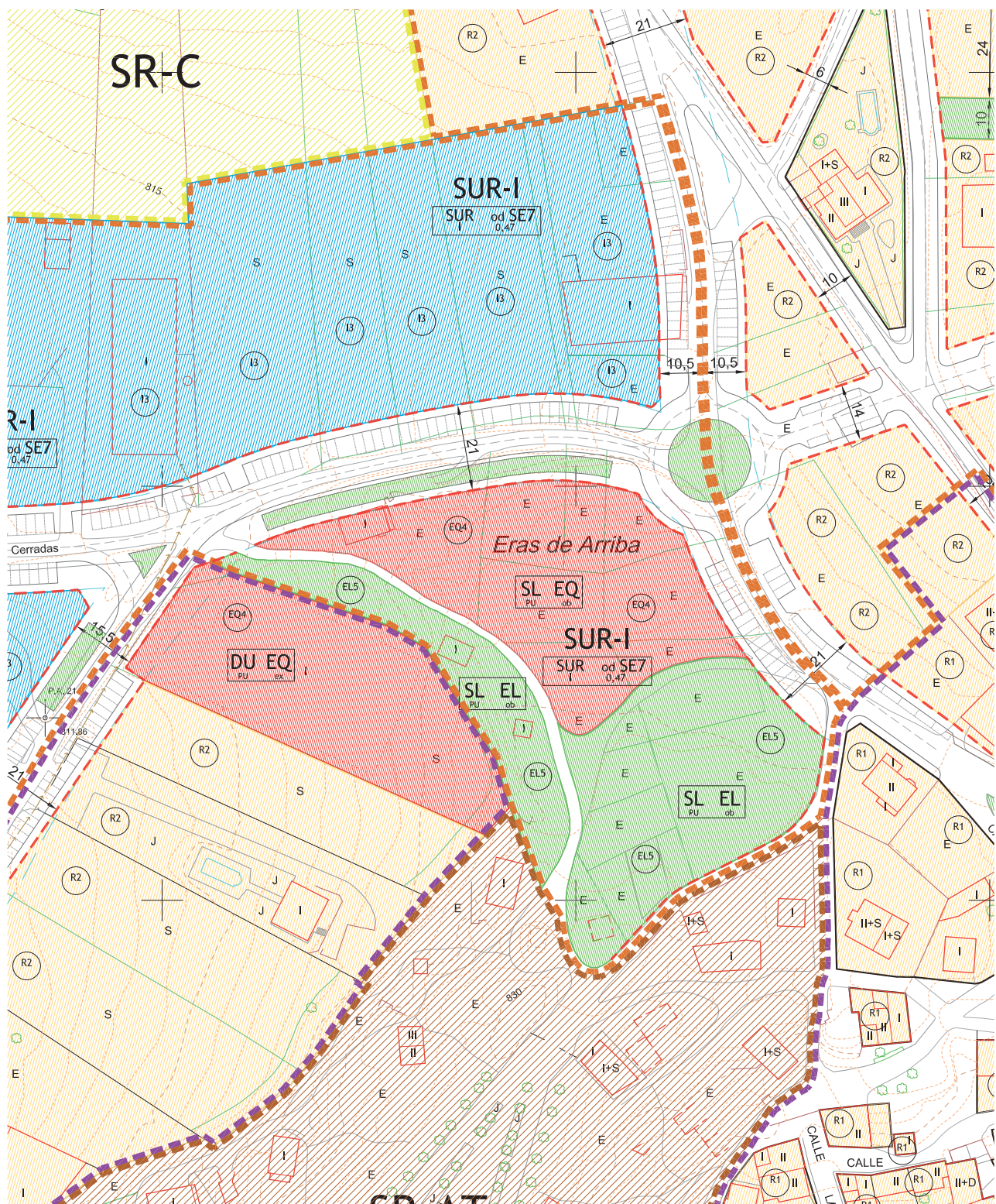
-

SISTEMA
GENERAL
SL7

0043890104 - Wikis de Euser - 21030443

FICHA DE DOTACION URBANISTICA

EMPLAZAMIENTO



DATOS DEL SISTEMA GENERAL

DATOS GENERALES

USO PREDOMINANTE: **Equipamiento** SUPERFICIE GEOMETRÍA (m²): **3.297**
 CLASE DE SUELO: **Suelo Urbanizable** SUPERFICIE REAL (m²): **3.297**
 NOMBRE DEL SISTEMA GENERAL: **Equipamientos SUR-I**

OTROS DATOS DE INTERES

TITULARIDAD: **PÚBLICO** UBICACION REAL DEL SG: **SI**
 ESTADO: **A OBTENER** BOLSA DE ADSCRIPCION: **-**
 INDICE DE EDIFICABILIDAD (m²/m²): **-** INDICE DE PERMEABILIDAD (%): **-**

USOS PORMENORIZADOS

EQ-G

CRITERIOS PARTICULARES Y OBSERVACIONES

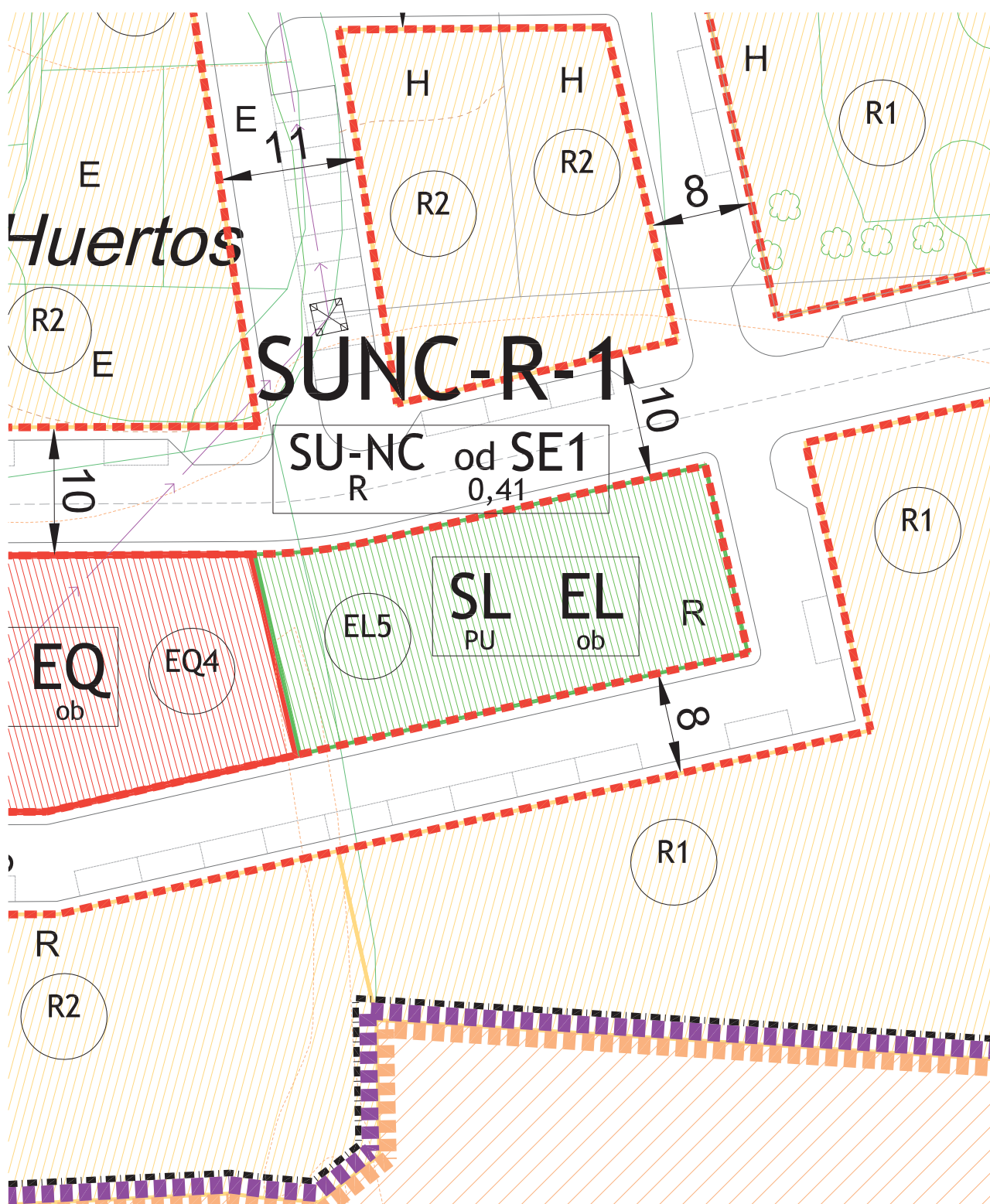
-

SISTEMA
GENERAL
SL8

004339N104 W004339E de Puerto 004339E

FICHA DE DOTACION URBANISTICA

EMPLAZAMIENTO



DATOS DEL SISTEMA GENERAL

DATOS GENERALES

USO PREDOMINANTE: **Espacio Libre Público** SUPERFICIE GEOMETRÍA (m²): **543**
 CLASE DE SUELO: **Suelo Urbano** SUPERFICIE REAL (m²): **543**
 NOMBRE DEL SISTEMA GENERAL: **Zona Verde SUNC-R-1**

OTROS DATOS DE INTERES

TITULARIDAD: **PÚBLICO** UBICACION REAL DEL SG: **Si**
 ESTADO: **A OBTENER** BOLSA DE ADSCRIPCION: **-**
 INDICE DE EDIFICABILIDAD (m²/m²): **-** INDICE DE PERMEABILIDAD (%): **50**

USOS PORMENORIZADOS

EL-JEL-ZEL-TEL-CEL-DEL-P

CRITERIOS PARTICULARES Y OBSERVACIONES

-

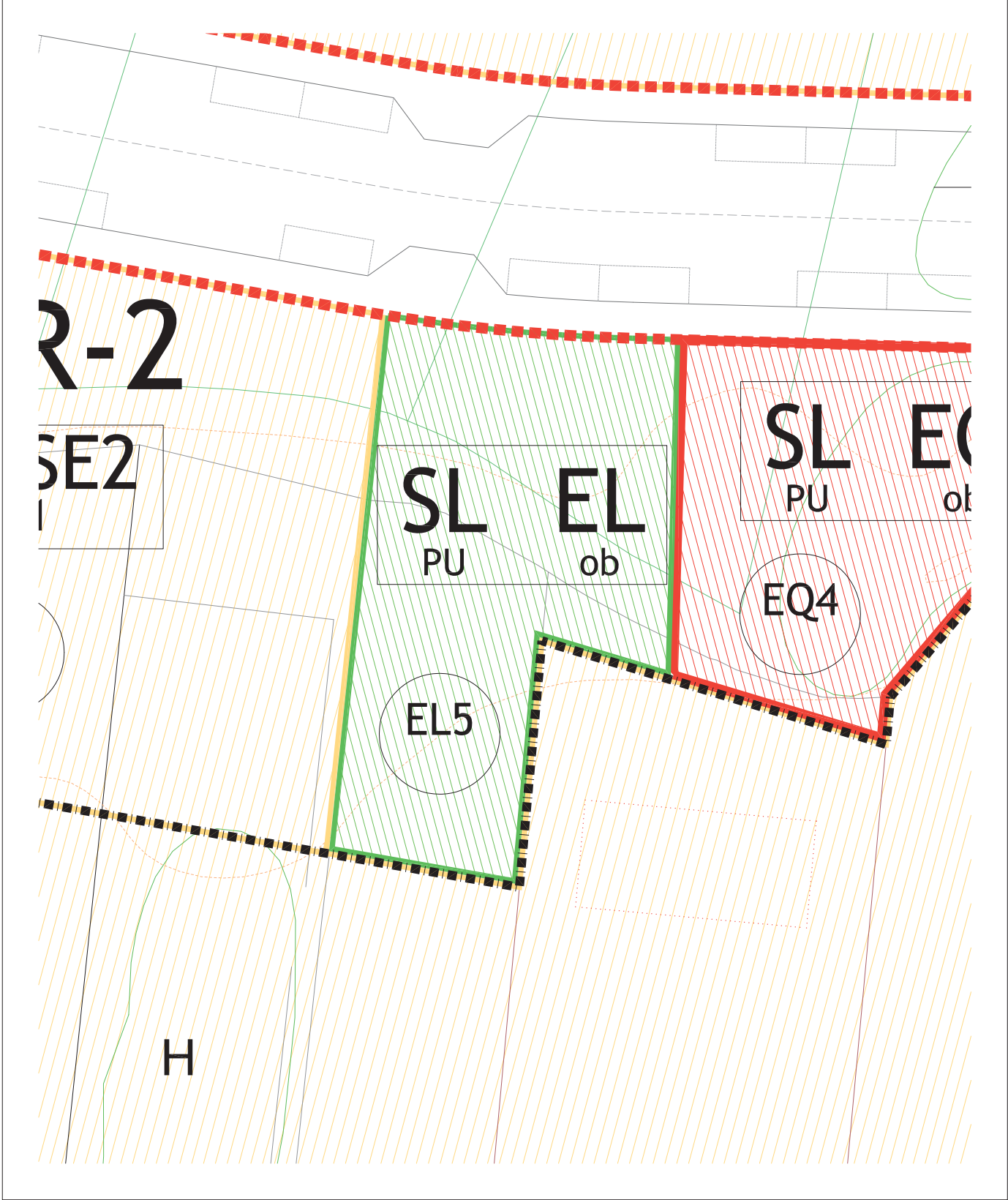
-

SISTEMA
GENERAL
SL9

00433RNLUJL V.0000 de Enero 20141003

FICHA DE DOTACION URBANISTICA

EMPLAZAMIENTO



DATOS DEL SISTEMA GENERAL

DATOS GENERALES

USO PREDOMINANTE: **Espacio Libre Público** SUPERFICIE GEOMETRÍA (m²): **440**
CLASE DE SUELO: **Suelo Urbano** SUPERFICIE REAL (m²): **440**
NOMBRE DEL SISTEMA GENERAL: **Zona Verde SUNC-R-2**

OTROS DATOS DE INTERES

TITULARIDAD: **PÚBLICO** UBICACION REAL DEL SG: **Si**
ESTADO: **A OBTENER** BOLSA DE ADSCRIPCION: **-**
INDICE DE EDIFICABILIDAD (m²/m²): **-** INDICE DE PERMEABILIDAD (%): **50**

USOS PORMENORIZADOS

CRITERIOS PARTICULARES Y OBSERVACIONES

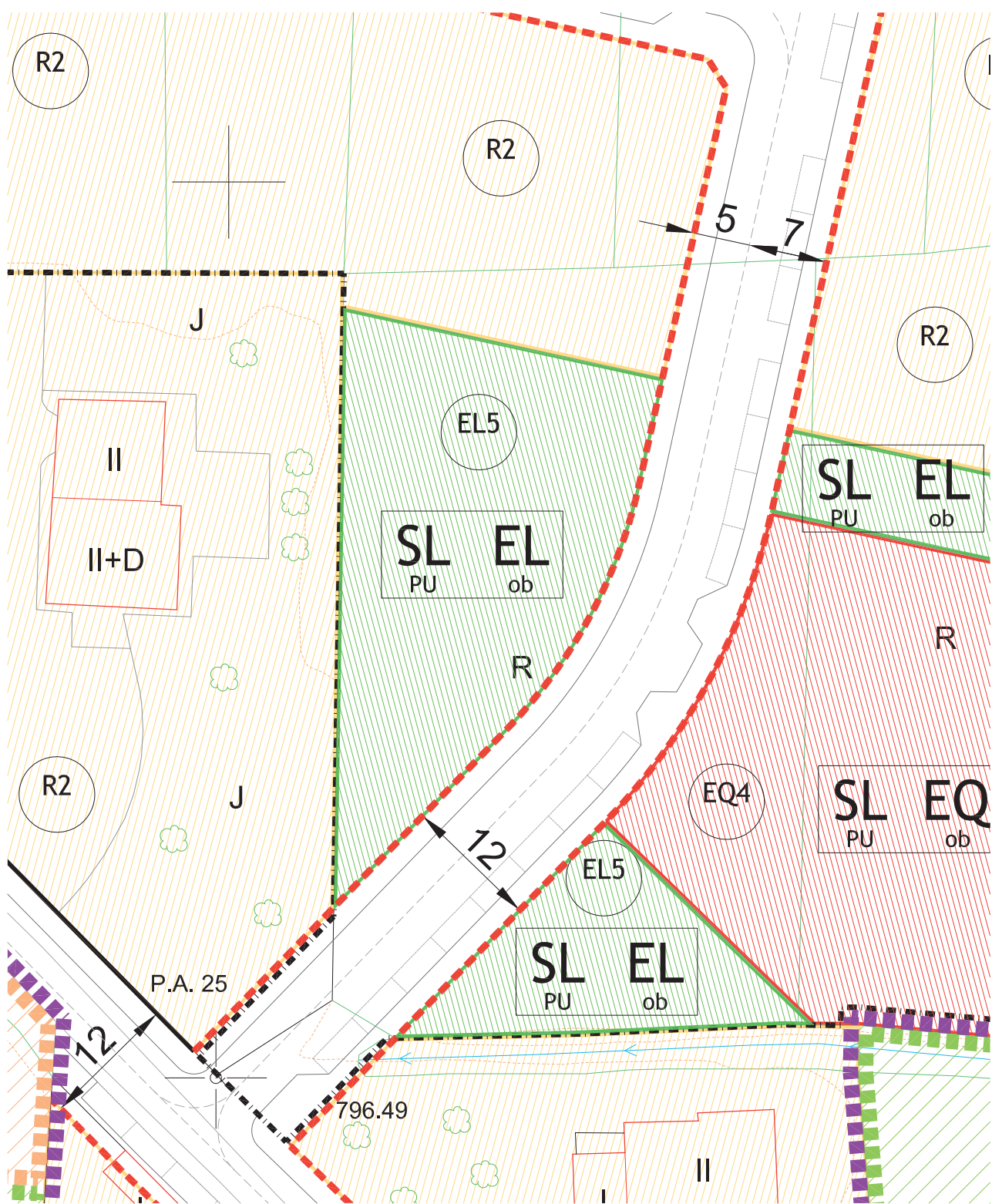
-
-

SISTEMA
GENERAL
SL10

00438RNLUJ_V0000 de Enero 4870529

FICHA DE DOTACION URBANISTICA

EMPLAZAMIENTO



DATOS DEL SISTEMA GENERAL

DATOS GENERALES

USO PREDOMINANTE: **Espacio Libre Público** SUPERFICIE GEOMETRÍA (m²): **947**
CLASE DE SUELO: **Suelo Urbano** SUPERFICIE REAL (m²): **947**
NOMBRE DEL SISTEMA GENERAL: **Zona Verde SUNC-R-3**

OTROS DATOS DE INTERES

TITULARIDAD: **PÚBLICO** UBICACION REAL DEL SG: **Si**
ESTADO: **A OBTENER** BOLSA DE ADSCRIPCION: **-**
INDICE DE EDIFICABILIDAD (m²/m²): **-** INDICE DE PERMEABILIDAD (%): **50**

USOS PORMENORIZADOS

EL-TEL-CEL-JEL-CEL-ZEL-P

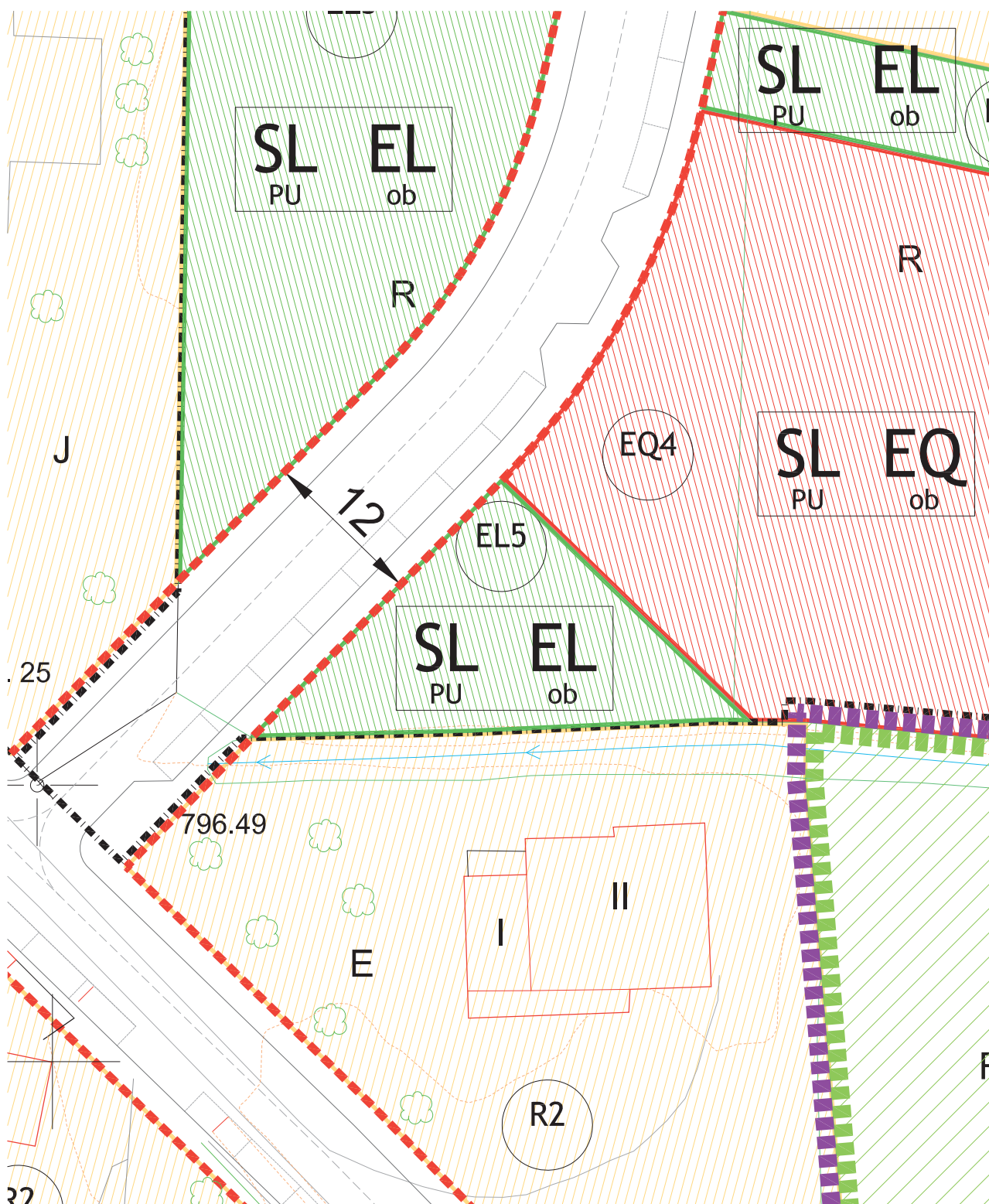
CRITERIOS PARTICULARES Y OBSERVACIONES

-

SISTEMA
GENERAL
SL11

00438RN11A_V0000 de Enero 2019/1757

EMPLAZAMIENTO



DATOS GENERALES

USO PREDOMINANTE:	Espacio Libre Público	SUPERFICIE GEOMETRIA (m²):	345
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano	SUPERFICIE REAL (m²):	345
NOMBRE DEL SISTEMA GENERAL:	Zona Verde SUNC-R-3		

OTROS DATOS DE INTERES

TITULARIDAD:	PÚBLICO	UBICACION REAL DEL SG:	Si
ESTADO:	A OBTENER	BOLSA DE ADSCRIPCION:	-
INDICE DE EDIFICABILIDAD (m ² /m ²):	-	INDICE DE PERMEABILIDAD (%):	50

USOS PORMENORIZADOS

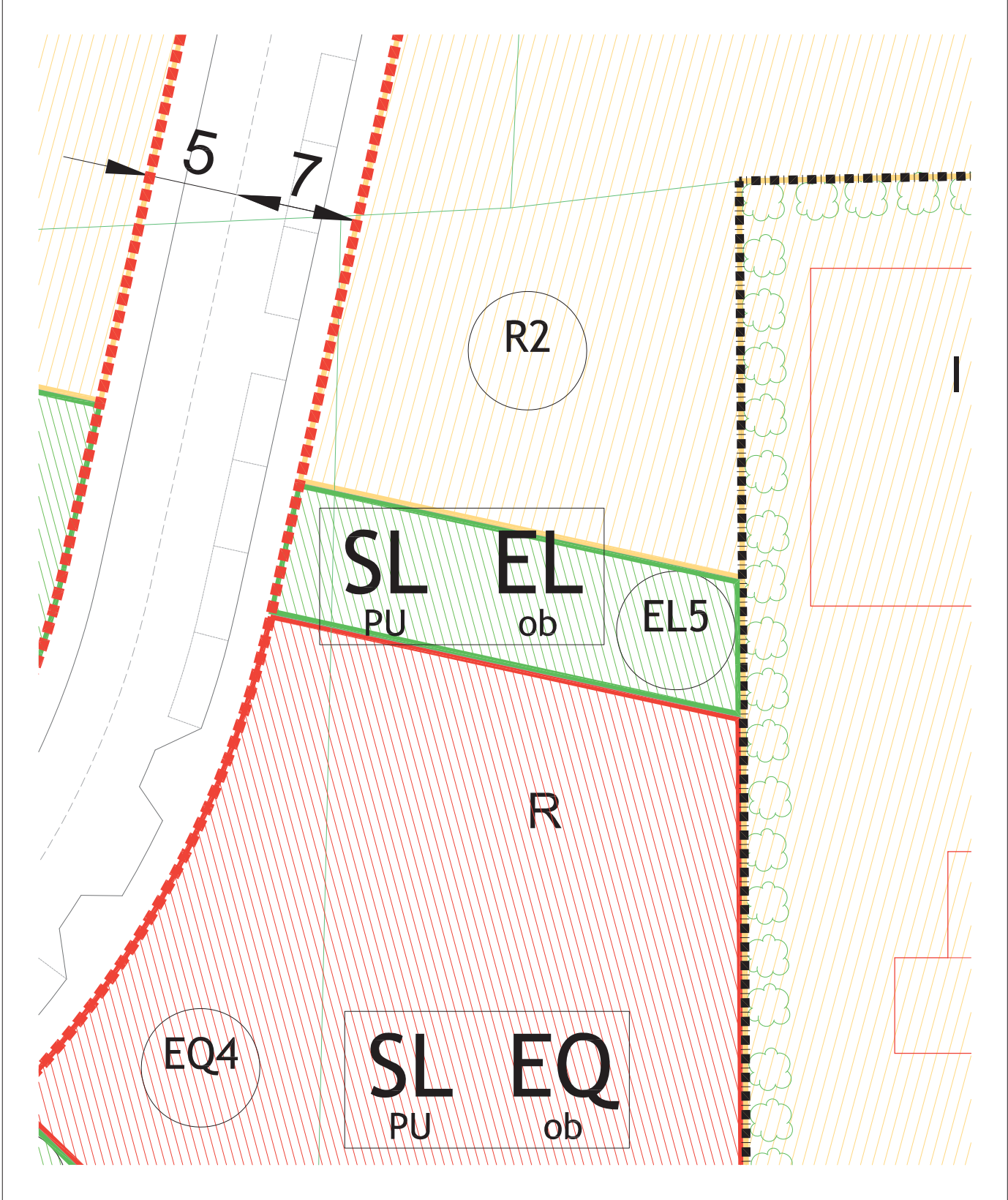
EL-ZEL-TEL-PEL-OEL-JEL-D

CRITERIOS PARTICULARES Y OBSERVACIONES

10

FICHA DE DOTACION URBANISTICA

EMPLAZAMIENTO



DATOS DEL SISTEMA GENERAL

DATOS GENERALES

USO PREDOMINANTE: **Espacio Libre Público** SUPERFICIE GEOMETRÍA (m²): 201
CLASE DE SUELO: **Suelo Urbano** SUPERFICIE REAL (m²): 201
NOMBRE DEL SISTEMA GENERAL: **Zona Verde SUNC-R-3**

OTROS DATOS DE INTERES

TITULARIDAD: **PÚBLICO** UBICACION REAL DEL SG: **SI**
ESTADO: **A OBTENER** BOLSA DE ADSCRIPCION: **-**
INDICE DE EDIFICABILIDAD (m²/m²): **-** INDICE DE PERMEABILIDAD (%): 50

USOS PORMENORIZADOS

EL-JEL-CEL-FEL-TEL-ZEL-D

CRITERIOS PARTICULARES Y OBSERVACIONES

-

SISTEMA
GENERAL
SL13

004389N13A_V0100 de Enero 20180774

FICHA DE DOTACION URBANISTICA

EMPLAZAMIENTO



DATOS DEL SISTEMA GENERAL

DATOS GENERALES

USO PREDOMINANTE: **Espacio Libre Público** SUPERFICIE GEOMETRÍA (m²): **1.805**
 CLASE DE SUELO: **Suelo Urbanizable** SUPERFICIE REAL (m²): **1.805**
 NOMBRE DEL SISTEMA GENERAL: **Zona Verde SUR-R-A**

OTROS DATOS DE INTERES

TITULARIDAD: **PÚBLICO** UBICACION REAL DEL SG: **SI**
 ESTADO: **A OBTENER** BOLSA DE ADSCRIPCION: **-**
 INDICE DE EDIFICABILIDAD (m²/m²): **-** INDICE DE PERMEABILIDAD (%): **50**

USOS PORMENORIZADOS

EL-TEL-ZEL-FEL-CEL-DEL-J

CRITERIOS PARTICULARES Y OBSERVACIONES

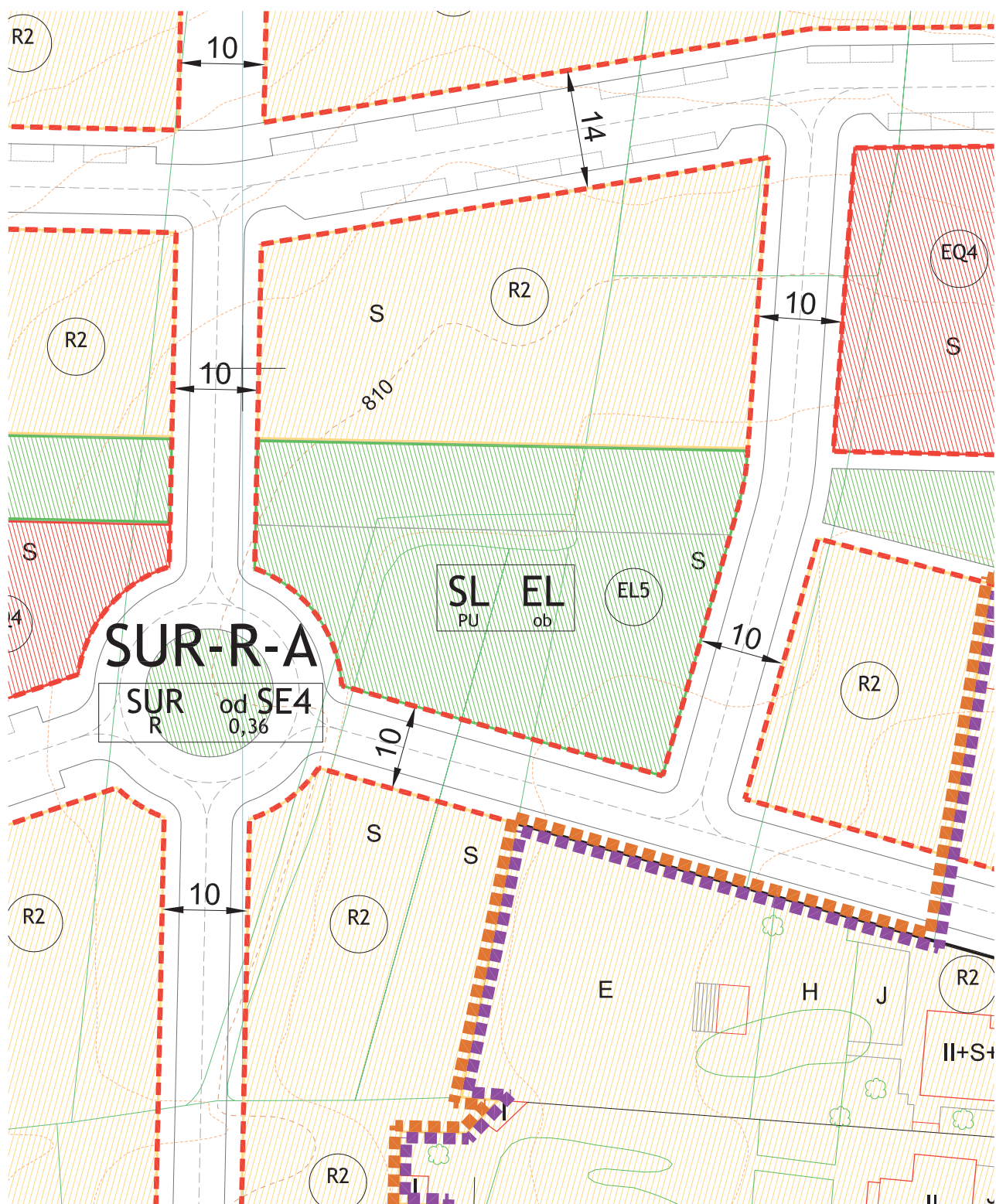
-

SISTEMA
GENERAL
SL14

004389N144 V.0010 de Enero 2007/733

FICHA DE DOTACION URBANISTICA

EMPLAZAMIENTO



DATOS DEL SISTEMA GENERAL

DATOS GENERALES

USO PREDOMINANTE: **Espacio Libre Público** SUPERFICIE GEOMETRÍA (m²): 1.651
CLASE DE SUELO: **Suelo Urbanizable** SUPERFICIE REAL (m²): 1.651
NOMBRE DEL SISTEMA GENERAL: **Zona Verde SUR-R-A**

OTROS DATOS DE INTERES

TITULARIDAD: **PÚBLICO** UBICACION REAL DEL SG: **SI**
ESTADO: **A OBTENER** BOLSA DE ADSCRIPCION: **-**
INDICE DE EDIFICABILIDAD (m²/m²): **-** INDICE DE PERMEABILIDAD (%): **50**

USOS PORMENORIZADOS

EL-DEL-JEL-CEL-PEL-TEL-Z

CRITERIOS PARTICULARES Y OBSERVACIONES

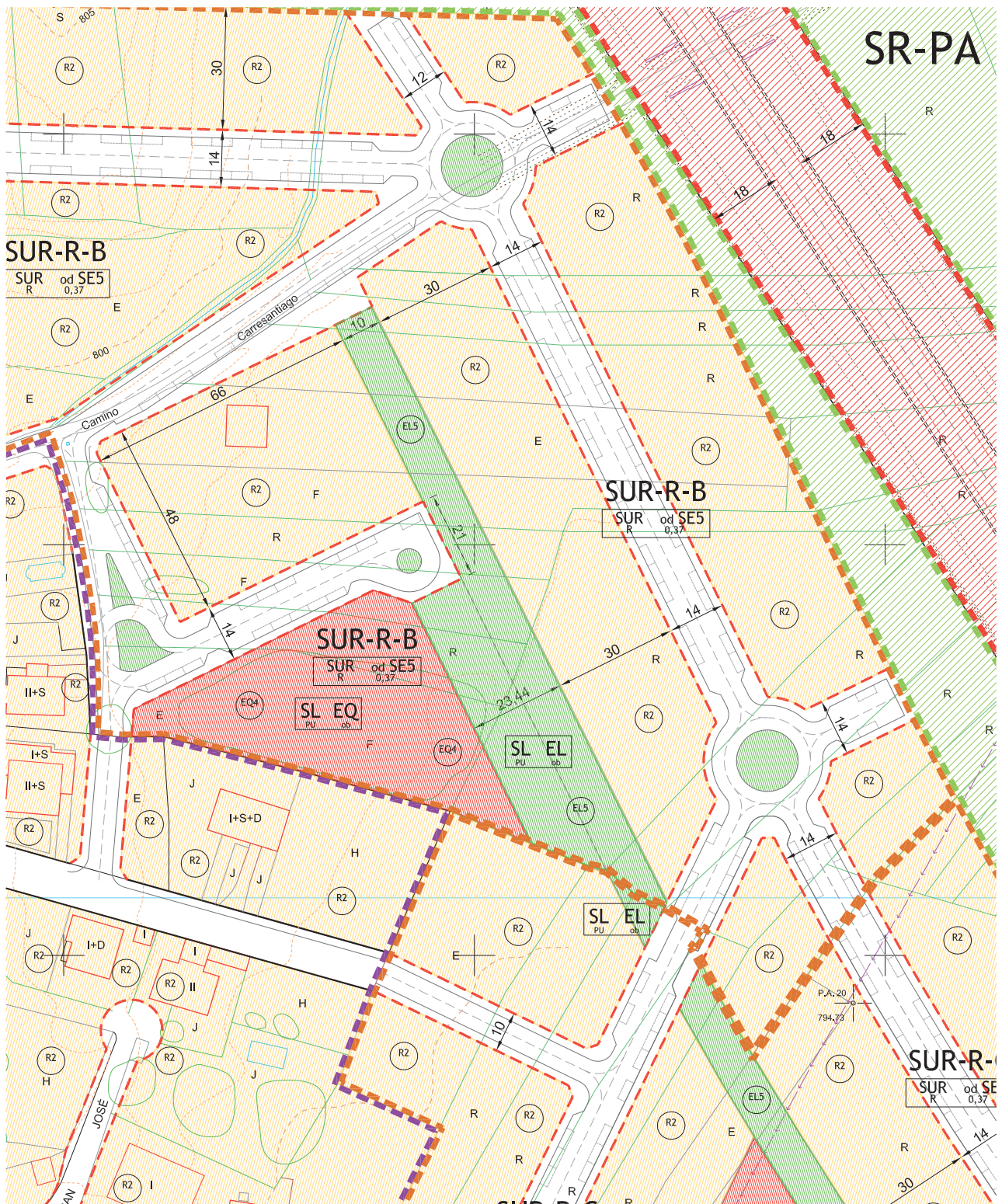
-
-

SISTEMA
GENERAL
SL15

00438RNLUJ_Válidos de Enero-12/20147

FICHA DE DOTACION URBANISTICA

EMPLAZAMIENTO



DATOS DEL SISTEMA GENERAL

DATOS GENERALES

USO PREDOMINANTE: **Espacio Libre Público** SUPERFICIE GEOMETRÍA (m²): **2.549**
 CLASE DE SUELO: **Suelo Urbanizable** SUPERFICIE REAL (m²): **2.549**
 NOMBRE DEL SISTEMA GENERAL: **Zona Verde SUR-R-B**

OTROS DATOS DE INTERES

TITULARIDAD: **PÚBLICO** UBICACION REAL DEL SG: **SI**
 ESTADO: **A OBTENER** BOLSA DE ADSCRIPCION: **-**
 INDICE DE EDIFICABILIDAD (m²/m²): **-** INDICE DE PERMEABILIDAD (%): **50**

USOS PORMENORIZADOS

EL-PEL-TEL-ZEL-CEL-DEL-J

CRITERIOS PARTICULARES Y OBSERVACIONES

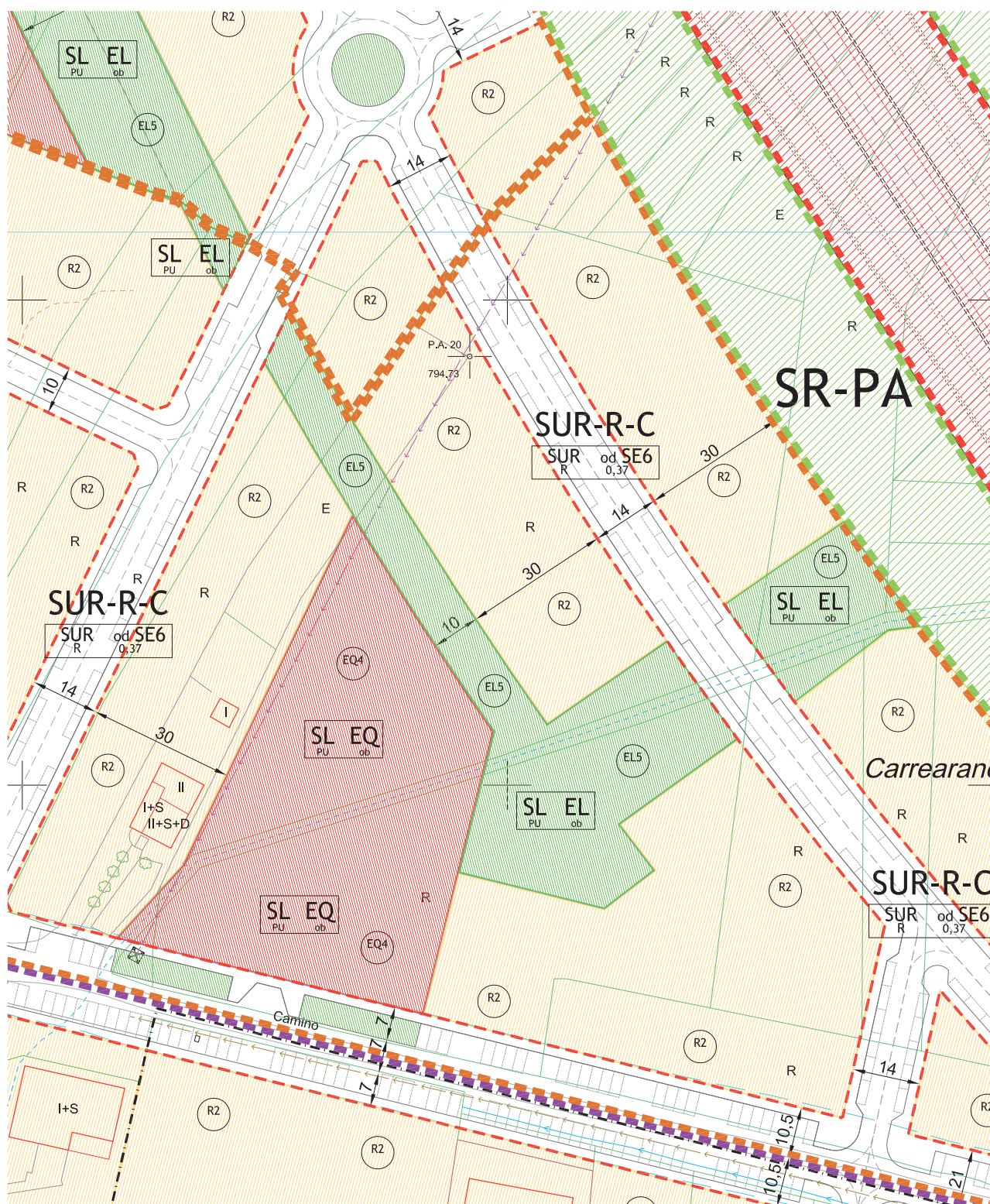
-

SISTEMA
GENERAL
SL16

004389N1616 V.010000 de Enero 2015/20090

FICHA DE DOTACION URBANISTICA

EMPLAZAMIENTO



DATOS DEL SISTEMA GENERAL

DATOS GENERALES

USO PREDOMINANTE: **Espacio Libre Público** SUPERFICIE GEOMETRÍA (m²): 2.633
 CLASE DE SUELO: **Suelo Urbanizable** SUPERFICIE REAL (m²): 2.633
 NOMBRE DEL SISTEMA GENERAL: **Zona Verde SUR-R-C**

OTROS DATOS DE INTERES

TITULARIDAD: **PÚBLICO** UBICACION REAL DEL SG: **SI**
 ESTADO: **A OBTENER** BOLSA DE ADSCRIPCION: **-**
 INDICE DE EDIFICABILIDAD (m²/m²): **-** INDICE DE PERMEABILIDAD (%): **50**

USOS PORMENORIZADOS

EL-CEL-ZEL-FEL-JEL-DEL-T

CRITERIOS PARTICULARES Y OBSERVACIONES

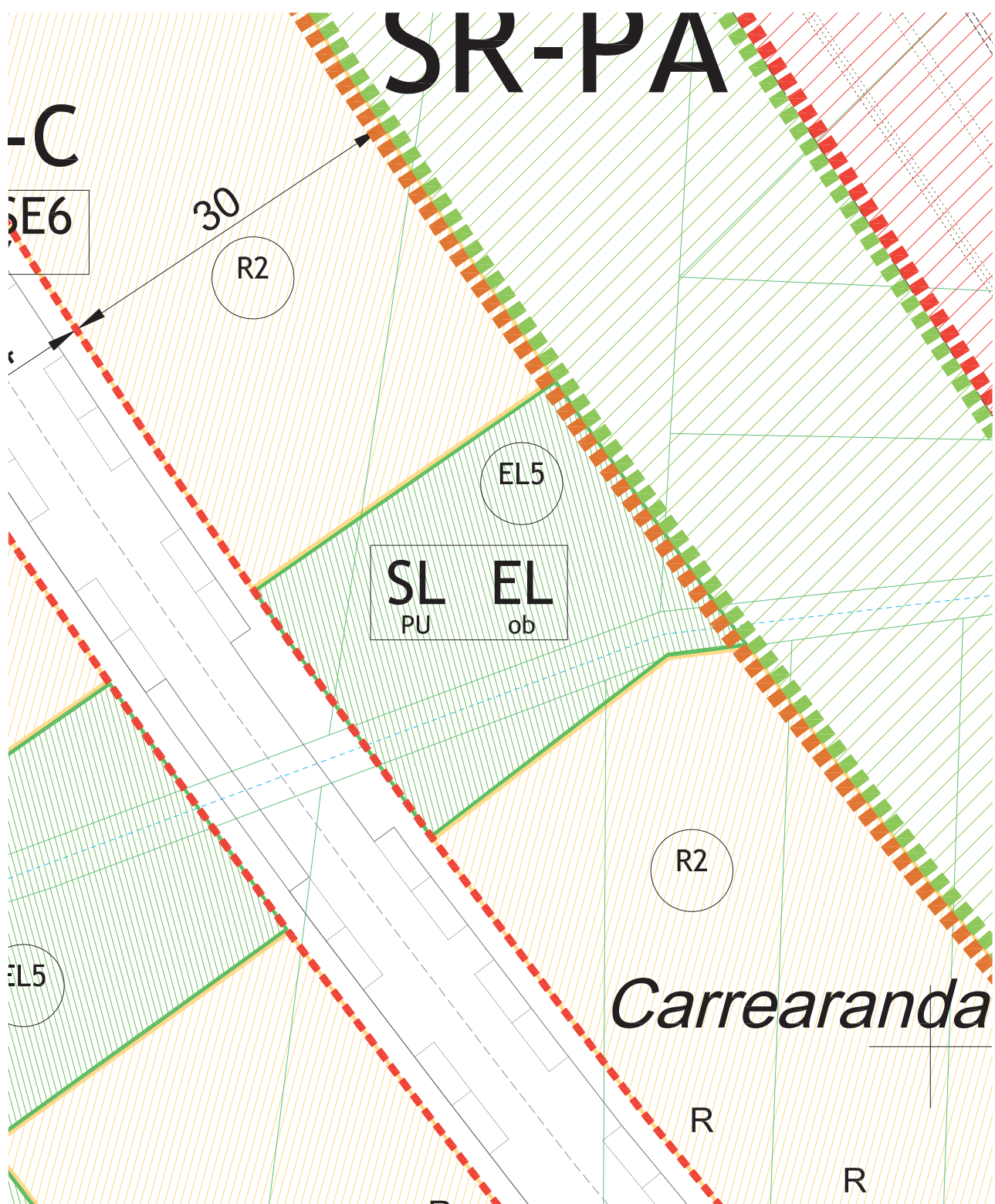
-

SISTEMA
GENERAL
SL17

004389N174 W004389E de Escala: 1:20000

FICHA DE DOTACION URBANISTICA

EMPLAZAMIENTO



DATOS DEL SISTEMA GENERAL

DATOS GENERALES

USO PREDOMINANTE: **Espacio Libre Público** SUPERFICIE GEOMETRÍA (m²): **738**
CLASE DE SUELO: **Suelo Urbanizable** SUPERFICIE REAL (m²): **738**
NOMBRE DEL SISTEMA GENERAL: **Zona Verde SUR-R-C**

OTROS DATOS DE INTERES

TITULARIDAD: **PÚBLICO** UBICACION REAL DEL SG: **Si**
ESTADO: **A OBTENER** BOLSA DE ADSCRIPCION: **-**
INDICE DE EDIFICABILIDAD (m²/m²): **-** INDICE DE PERMEABILIDAD (%): **50**

USOS PORMENORIZADOS

EL-DEL-ZEL-TEL-PEL-JEL-O

CRITERIOS PARTICULARES Y OBSERVACIONES

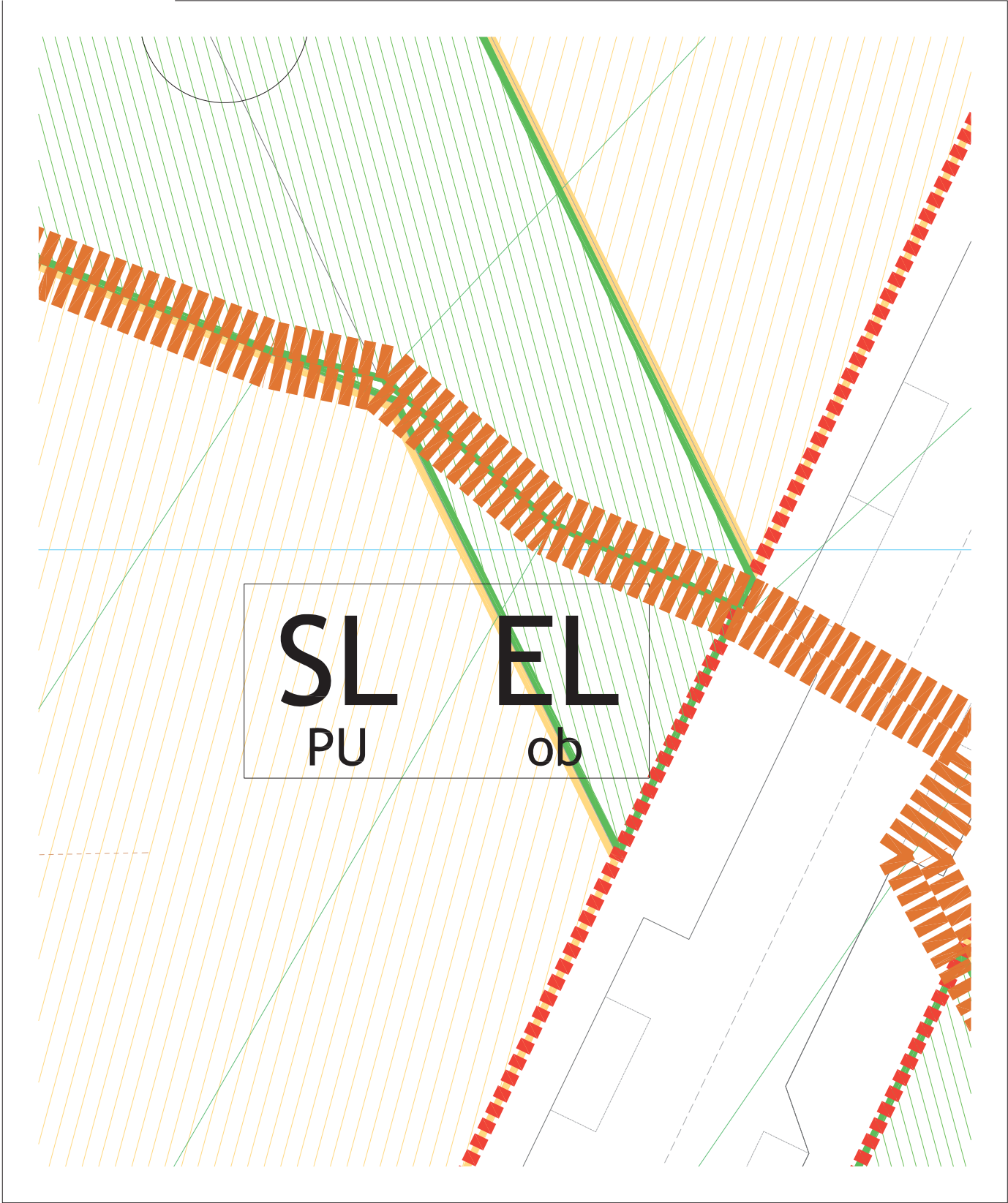
-
-

SISTEMA
GENERAL
SL18

0043SRNL18A - Modulo de Datos - 31840207

FICHA DE DOTACION URBANISTICA

EMPLAZAMIENTO



DATOS DEL SISTEMA GENERAL

DATOS GENERALES

USO PREDOMINANTE: **Espacio Libre Público** SUPERFICIE GEOMETRÍA (m²): **85**
CLASE DE SUELO: **Suelo Urbanizable** SUPERFICIE REAL (m²): **85**
NOMBRE DEL SISTEMA GENERAL: **Zona Verde SUR-R-C**

OTROS DATOS DE INTERES

TITULARIDAD: **PÚBLICO** UBICACION REAL DEL SG: **SI**
ESTADO: **A OBTENER** BOLSA DE ADSCRIPCION: **-**
INDICE DE EDIFICABILIDAD (m²/m²): **-** INDICE DE PERMEABILIDAD (%): **50**

USOS PORMENORIZADOS

EL-JEL-CEL-FEL-TEL-ZEL-D

CRITERIOS PARTICULARES Y OBSERVACIONES

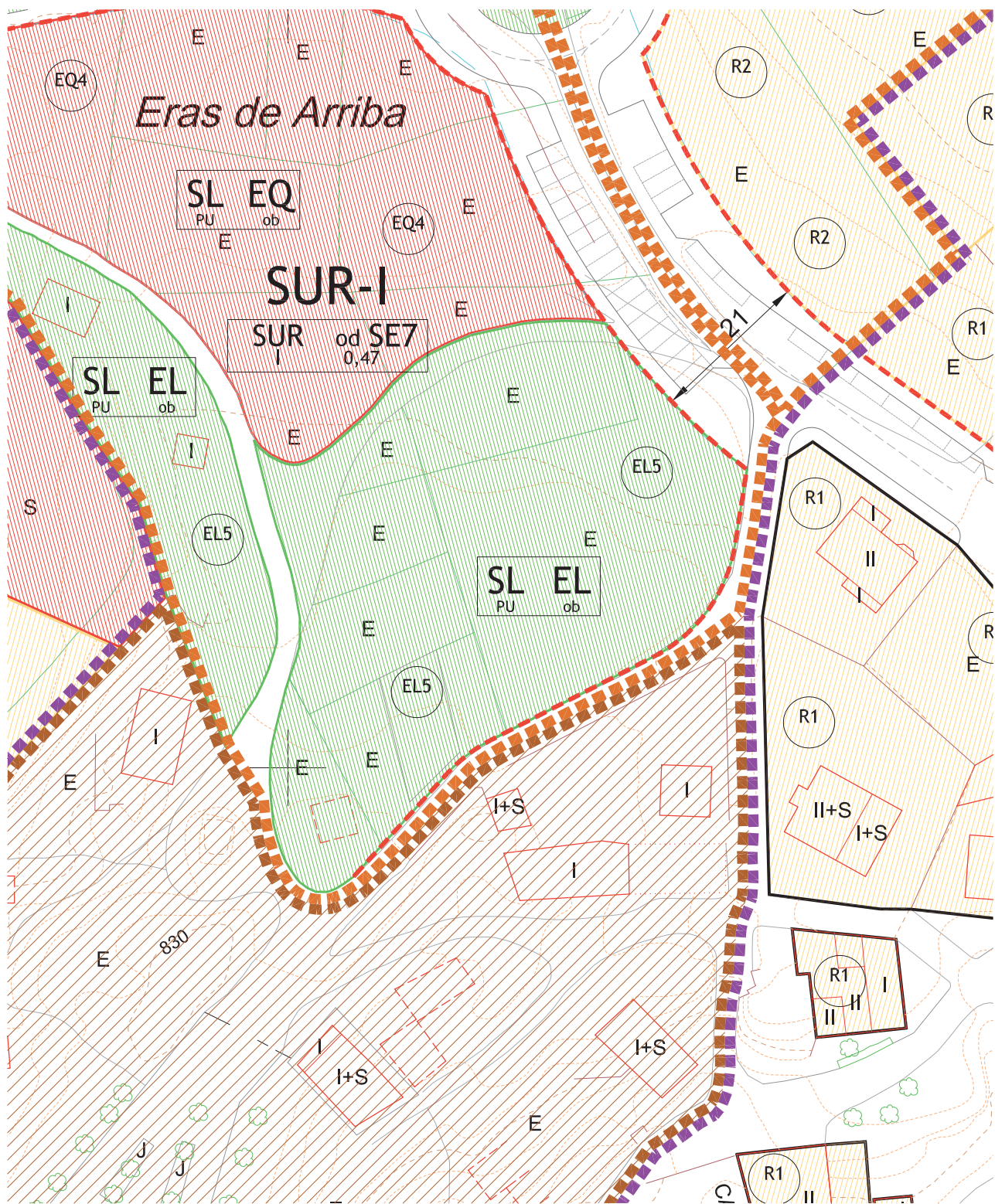
-
-

SISTEMA
GENERAL
SL19

00438RNLUJ_V0000 de Enero 2016/09/09

FICHA DE DOTACION URBANISTICA

EMPLAZAMIENTO



DATOS DEL SISTEMA GENERAL

DATOS GENERALES

USO PREDOMINANTE: **Espacio Libre Público** SUPERFICIE GEOMETRÍA (m²): 2.882
CLASE DE SUELO: **Suelo Urbanizable** SUPERFICIE REAL (m²): 2.882
NOMBRE DEL SISTEMA GENERAL: **Zona Verde SUR-I**

OTROS DATOS DE INTERES

TITULARIDAD: **PÚBLICO** UBICACION REAL DEL SG: **SI**
ESTADO: **A OBTENER** BOLSA DE ADSCRIPCION: **-**
INDICE DE EDIFICABILIDAD (m²/m²): **-** INDICE DE PERMEABILIDAD (%): **50**

USOS PORMENORIZADOS

EL-CEL-JEL-DEL-TEL-ZEL-P

CRITERIOS PARTICULARES Y OBSERVACIONES

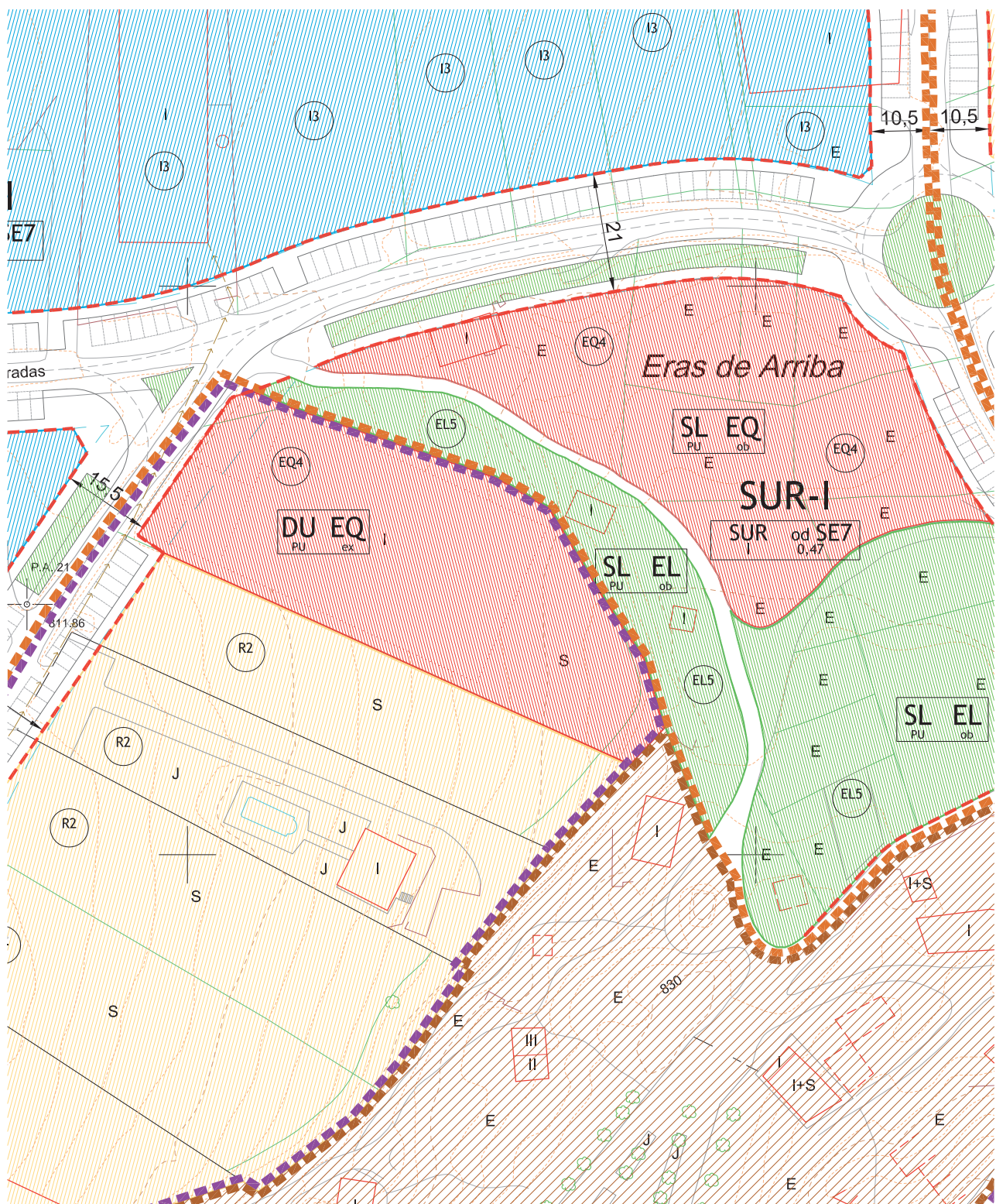
-

SISTEMA
GENERAL
SL20

004339N104 W004339E 004339N104 W004339E

FICHA DE DOTACION URBANISTICA

EMPLAZAMIENTO



DATOS DEL SISTEMA GENERAL

DATOS GENERALES

USO PREDOMINANTE:	Espacio Libre Público	SUPERFICIE GEOMETRÍA (m²):	1.333
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbanizable	SUPERFICIE REAL (m²):	1.333
NOMBRE DEL SISTEMA GENERAL:	Zona Verde SUR-I		

OTROS DATOS DE INTERES

TITULARIDAD:	PÚBLICO	UBICACION REAL DEL SG:	Si
ESTADO:	A OBTENER	BOLSA DE ADSCRIPCION:	-
INDICE DE EDIFICABILIDAD (m ² /m ²):	-	INDICE DE PERMEABILIDAD (%):	50

USOS PORMENORIZADOS

EL-DEL-JEL-OEL-PEL-TEL-Z

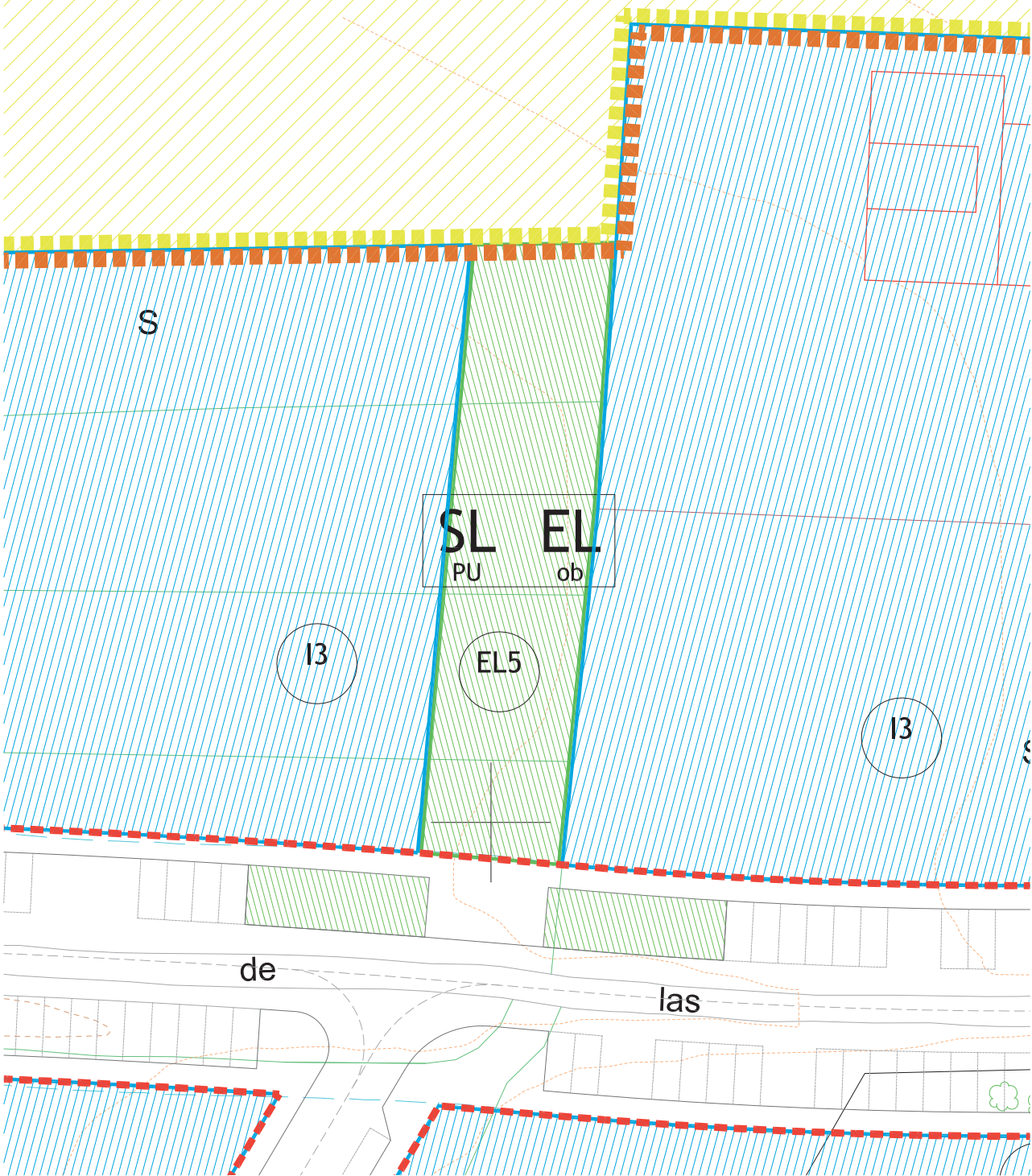
CRITERIOS PARTICULARES Y OBSERVACIONES

—

FICHA DE DOTACION URBANISTICA

EMPLAZAMIENTO

Las Cerradas



DATOS DEL SISTEMA GENERAL

DATOS GENERALES

USO PREDOMINANTE: **Espacio Libre Público** SUPERFICIE GEOMETRÍA (m²): 631
CLASE DE SUELO: **Suelo Urbanizable** SUPERFICIE REAL (m²): 631
NOMBRE DEL SISTEMA GENERAL: **Zona Verde SUR-I**

OTROS DATOS DE INTERES

TITULARIDAD: **PÚBLICO** UBICACION REAL DEL SG: **SI**
ESTADO: **A OBTENER** BOLSA DE ADSCRIPCION: **-**
INDICE DE EDIFICABILIDAD (m²/m²): **-** INDICE DE PERMEABILIDAD (%): **50**

USOS PORMENORIZADOS

EL-CEL-ZEL-FEL-DEL-JEL-T

CRITERIOS PARTICULARES Y OBSERVACIONES

-

SISTEMA
GENERAL
SL22

00433RNL04_V00000 de Enero 2015/07/19

ANEXO 5. FICHAS DE CATÁLOGO

FICHA DEL CATALOGO

09438RNUM_VILLALBA DE DUERO

REFERENCIA CATASTRAL: 8251001VM3185S0001WT

CATALOGO

FICHA DEL CATALOGO

NOMBRE DEL PLANEAMIENTO: VILLALBA DE DUERO
INSTRUMENTO: NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES
NUCLEO:
NOMBRE: IGLESIA DE SAN MIGUEL ARCÁNGEL
ESTADO DE CONSERVACION: BUENO

Nº DE FICHA: 1

PROTECCION: PI

NATURALEZA: EDIFICACIÓN

BIEN DE INTERES CULTURAL

BIC: NO

FECHA DECLARACION:

FECHA INCOACION:

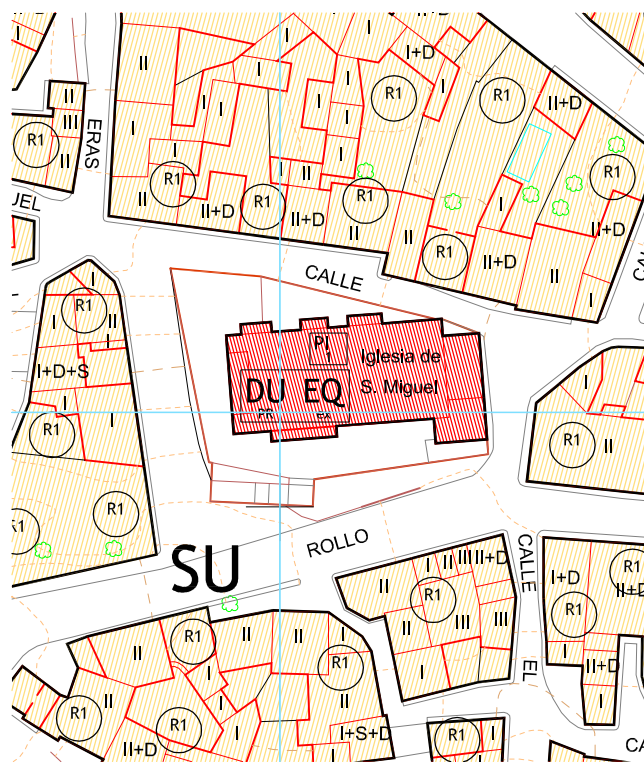
OTROS ELEMENTOS PROTEGIDOS

DOCUMENTACION GRAFICA

FOTOGRAFIA



EMPLAZAMIENTO



SITUACION

C/ EL ROLLO, 9

DESCRIPCION Y OBSERVACIONES

Iglesia renacentista de una nave, del siglo XVIII (fechada en 1743). Muros de sillería. Espadaña barroca de dos cuerpos con arcos y remates de bolas, frontón curvo partido y portada plateresca protegida bajo un gran arco de medio punto. Hornacina encima del arco de entrada con escultura. Tres altares barrocos en su interior.

MEDIDAS DE PROTECCION, CONSERVACION Y RECUPERACION

MEDIDAS DE PROTECCIÓN

EQUIPO REDACTOR:

José Javier Berzosa Martínez, David Dobarco Lorente y Antonio Hoyuela Jayo, Arquitectos

FICHA DEL CATALOGO

09438RNUM_VILLALBA DE DUERO

REFERENCIA CATASTRAL: 09451A006090040000XP

CATALOGO

FICHA DEL CATALOGO

NOMBRE DEL PLANEAMIENTO: VILLALBA DE DUERO
INSTRUMENTO: NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES
NUCLEO:
NOMBRE: ERMITA DE LA VIRGEN DEL PRADO
ESTADO DE CONSERVACION: BUENO

Nº DE FICHA: 2
PROTECCION: PE
NATURALEZA: EDIFICACIÓN

BIEN DE INTERES CULTURAL

BIC: NO

FECHA DECLARACION:

FECHA INCOACION:

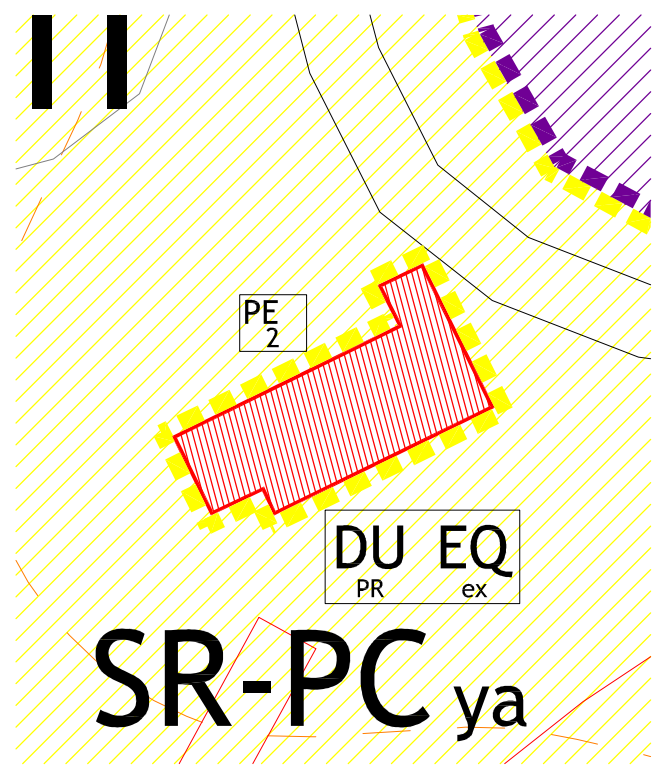
OTROS ELEMENTOS PROTEGIDOS

DOCUMENTACION GRAFICA

FOTOGRAFIA



EMPLAZAMIENTO



SITUACION

CAMINO DE LA VIRGEN DEL PRADO

DESCRIPCION Y OBSERVACIONES

-

MEDIDAS DE PROTECCION, CONSERVACION Y RECUPERACION

MEDIDAS DE PROTECCIÓN

-

EQUIPO REDACTOR:

José Javier Berzosa Martínez, David Dobarco Lorente y Antonio Hoyuela Jayo, Arquitectos

FICHA DEL CATALOGO

09438RNUM_VILLALBA DE DUERO

REFERENCIA CATASTRAL: 09451A013250830000XJ

CATALOGO

FICHA DEL CATALOGO

NOMBRE DEL PLANEAMIENTO: VILLALBA DE DUERO
INSTRUMENTO: NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES
NUCLEO:
NOMBRE: FÁBRICA DE ELECTRICIDAD LA RECORVA
ESTADO DE CONSERVACION: REGULAR

Nº DE FICHA: 3
PROTECCION: PI
NATURALEZA: OTRO

BIEN DE INTERES CULTURAL

BIC: NO

FECHA DECLARACION:

FECHA INCOACION:

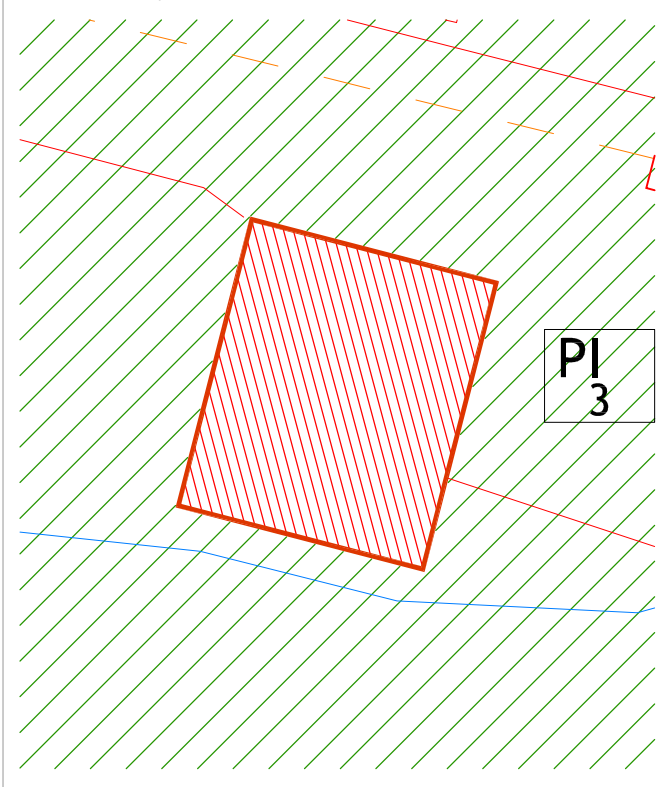
OTROS ELEMENTOS PROTEGIDOS

DOCUMENTACION GRAFICA

FOTOGRAFIA



EMPLAZAMIENTO



SITUACION

PARAJE LA RECORVA

DESCRIPCION Y OBSERVACIONES

-

MEDIDAS DE PROTECCION, CONSERVACION Y RECUPERACION

MEDIDAS DE PROTECCIÓN

-

EQUIPO REDACTOR:

José Javier Berzosa Martínez, David Dobarco Lorente y Antonio Hoyuela Jayo, Arquitectos

ANEXO 6. LISTADO DE ABREVIATURAS Y ACRÓNIMOS

DATOS GENERALES	
Ley de Urbanismo de Castilla y León	LUCyL
Reglamento de Urbanismo de Castilla y León	RUCyL
Planeamiento General	PG
Planeamiento de Desarrollo	PD
Plan General de Ordenación Urbana	PGOU
Normas Urbanísticas Municipales	NUM
Plan Parcial	PP
Estudio de Detalle	ED
Plan Especial	PE
Plan Especial de Reforma Interior	PERI
Plan Especial de Protección	PEP
Plan Especial del Casco Histórico	PECH
Modificación número	M-nº-
Ordenación General	OG
Ordenación Detallada	od

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	
Suelo Urbano	SU
Suelo Urbanizable	SUR
Suelo Rustico	SR
Urbano Consolidado	SU-C
Urbano no Consolidado	SU-NC
Rústico Común	SR-C
Rústico de Entorno Urbano	SR-EU
Rústico de Asentamiento Tradicional	SR-AT
Rústico de Asentamiento Irregular	SR-AI
Rústico de Actividades Extractivas	SR-AE
Rústico con Protección Agropecuaria	SR-PA
Rústico con Protección de Infraestructuras	SR-PI
Rústico con Protección Cultural	SR-PC
Rústico con Protección Natural	SR-PN
Rústico con Protección Especial	SR-PE
Vías Pecuarias	vp
Espacios Naturales	en
Cauces y Riberas	cr
Masas Forestales	mf
Zonas Húmedas	zh
Yacimientos Arqueológicos	ya
Cementerios	ce
Bodegas	bo

DOTACIONES URBANÍSTICAS	
Sistema General	SG
Sistema Local	SL
Infraestructuras Territoriales	IT
Dotación Urbanística	DU
Espacio Libre Público	EL
Equipamiento	EQ
Vías Públicas	VP
Aparcamiento	AP
Servicios Urbanos	SU
Abastecimiento de Agua	ABA
Saneamiento	SAN
Suministro Eléctrico	ELE
Alumbrado Público	ALU
Telecomunicaciones	TEL
Residuos Sólidos Urbanos	RSU
Riego	RIE
Público	Pb
Privado	Pr
Existente	ex
A obtener	ob

USOS	
Uso Global Residencial	R
Uso Global Industrial	I
Uso Global Terciario	T
Uso Predominante	PR
Uso Compatible	CO
Uso Prohibido	PH
Uso Sujeto a Autorización	SA
Uso Permitido	PE

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO	
Unidad Urbana	UU
Sector	SE
Área de Suelo Urbanizable	A
Área de Planeamiento Asumido	PAS
Densidad de Vivienda (Viv. / Ha)	dv
Densidad de Edificación (M ² C / Ha)	de
Índice de Variedad de Uso	iu
Índice de Variedad Tipológica	it
Índice de Integración Social	is
Índice de Edificabilidad	ie
Metros cuadrados (m ²) de suelo	m ² s
M ² construidos (edificables)	m ² e
M ² construidos en uso predominante	m ² e-PR
M ² construidos en uso residencial	m ² e-R
M ² construidos en uso industrial	m ² e-I
M ² construidos en uso terciario	m ² e-T
Aprovechamiento Lucrativo	apL
Aprovechamiento Medio	apM
Aprovechamiento Real	apR
Coeficiente de Ponderación	cp
Superficie	Sup
Superficie neta (Sin Dotaciones Públicas)	Sup-nt
Superficie bruta	Sup-br
Ordenanza en Suelo Urbano	ORD
Fuera de Ordenación	FO
Áreas de Tanteo y Retracto	TyR

CATÁLOGO	
Protección Integral	PI
Protección Estructural	PE
Protección Ambiental	PA

GESTIÓN	
Actuaciones Aisladas	AA
Act. Aislada de Urbanización	AA-U
Act. Aislada de Normalización	AA-N
Act. Aislada de Normalización y Urbanización	AA-NU
Act. Aislada de Expropiación	AA-E
Act. Aislada de Ocupación Directa	AA-O
Unidad de Normalización	UN
Proyecto de Normalización	PN
Unidad de Actuación	UA
Proyecto de Actuación	PA
Proyecto de Urbanización	PU
Proyecto de Reparcelación	PR
Sistema de Actuación	SA
Sistema de Actuación por Concierto	SA-CNT
Sistema de Actuación por Compensación	SA-COM
Sistema de Actuación por Cooperación	SA-COP
Sistema de Actuación por Concurrencia	SA-CNR
Sistema de Actuación por Expropiación	SA-EXP

DOCUMENTACIÓN	
Documentación Normativa	DN
Documentación Informativa	DI
Memoria Vinculante	MV
Normativa Urbanística	NU
Catálogo	CT
Estudio Económico y Financiero	EE
Memoria Informativa	MI
Informe de Sostenibilidad Ambiental	ISA
Planos de Ordenación	PO
Planos de Información	PI