



## Ayuntamiento de Orbaneja Riopico

---

**Expediente n.º:** 58/2019

**Diligencia**

**Procedimiento:** Revisión planeamiento

**Fecha de iniciación:** 23/09/2019

### DILIGENCIA DE CERTIFICACIÓN DE APROBACIÓN PROVISIONAL DE DOCUMENTO URBANÍSTICO

D. Alberto González Rámila, Secretario-Interventor de este Ayuntamiento,

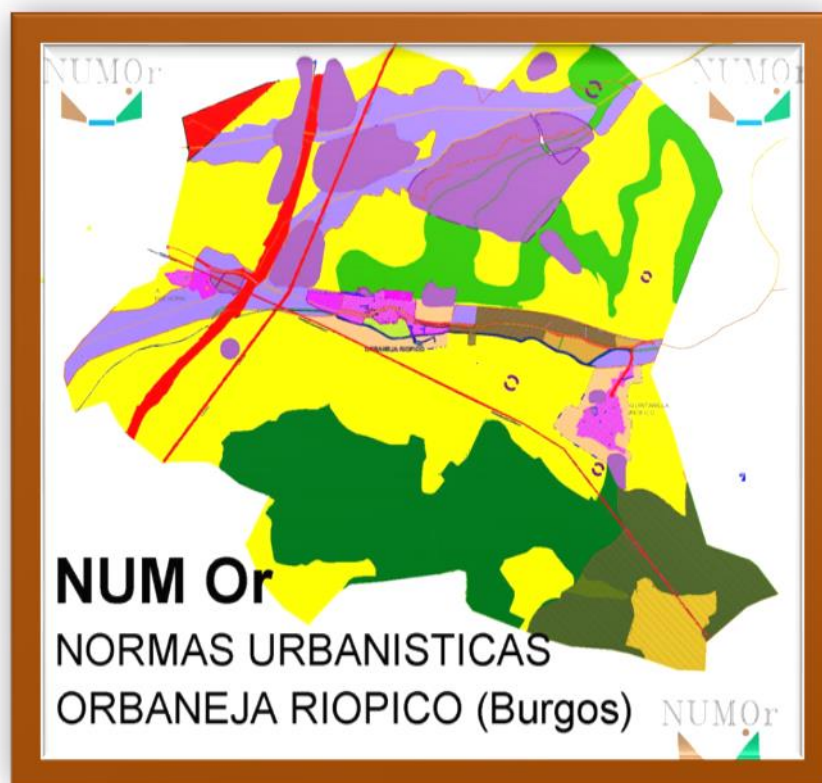
#### CERTIFICA

Que el presente documento de Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales de Orbaneja Riopico, incluyendo el Plan Especial de Protección del Camino de Santiago y el Estudio Ambiental Estratégico, ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno municipal en sesión ordinaria de fecha 6 de abril de 2026.

#### DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE



Firmado por  
ESPINOSA  
URIONABARRENECHEA  
, LUIS MARIA  
(FIRMA) el día  
28/02/2026 con un



**Revisión de Normas Urbanísticas Municipales de  
ORBANEJA RIOPICO , con carácter de Plan  
Especial para el Camino de Santiago**

**DOCUMENTACION  
APROBACION POVISIONAL**



# DN-NU NORMAS URBANISTICAS

## INDICE CONTENIDO

DN-NU NORMAS URBANISTICAS.....	6
TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.....	6
Capítulo 1. NATURALEZA Y AMBITO DE LAS NORMAS .....	6
Capítulo 2. CONDICIONES GENERALES DE NORMATIVA SECTORIAL .....	9
TITULO II. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS .....	34
Capítulo 1. USO RESIDENCIAL .....	34
SECCIÓN PRIMERA: VIVIENDA .....	34
SECCIÓN SEGUNDA: RESIDENCIA COMUNITARIA .....	36
Capítulo 2. USO INDUSTRIAL .....	36
Capítulo 3. USO TERCARIO.....	39
SECCIÓN PRIMERA: OFICINAS .....	39
SECCIÓN SEGUNDA: SALAS DE REUNIÓN PARA EL OCIO.....	40
SECCIÓN TERCERA: HOSPEDAJE .....	41
SECCIÓN CUARTA: COMERCIAL .....	42
SECCIÓN QUINTA: SERVICIOS .....	44
Capítulo 4. USO DOTACIONES URBANÍSTICAS.....	44
Capítulo 5. TRANSPORTES Y COMUNICACIONES .....	47
TITULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION. DEFINICIONES .....	49
Capítulo 1. DIMENSIÓN Y FORMA .....	49
SECCION PRIMERA: CONDICIONES DE LA PARCELA .....	49
SECCIÓN SEGUNDA: POSICION DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.....	51
SECCION TERCERA: OCUPACION DE LA PARCELA .....	52
SECCIÓN CUARTA: EDIFICABILIDAD .....	53
SECCIÓN QUINTA: FORMA DE LOS EDIFICIOS .....	55
Capítulo 2. HIGIENE Y CALIDAD .....	59
SECCION PRIMERA: CONDICIONES HIGIENICAS.....	59
SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE CALIDAD .....	62
SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES DE HIGIENE AMBIENTAL .....	63
Capítulo 3. DOTACIÓN DE SERVICIOS .....	64
Capítulo 4. SEGURIDAD.....	67
Capítulo 5. ESTÉTICA.....	68
TITULO IV. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN .....	74
Capítulo 1. VÍAS PÚBLICAS .....	75
Capítulo 2. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.....	77
Capítulo 3. SERVICIOS URBANOS.....	78
SECCIÓN PRIMERA: RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA .....	79
SECCIÓN SEGUNDA: RED DE ALCANTARILLADO Y SANEAMIENTO .....	80
SECCIÓN TERCERA: RED DE ENERGIA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO.....	82
SECCION CUARTA: RED DE TELEFONIA.....	84
TITULO V. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO .....	84
Capítulo 1. REGIMEN DEL SUELO URBANO.....	84
SECCION PRIMERA: CAMPO DE APLICACIÓN.....	84
SECCION SEGUNDA: CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO URBANISTICO DEL SUELO.....	85
Capítulo 2. ORDENAZAS DE LA EDIFICACION .....	87



SECCION PRIMERA: ORDENANZA <b>CT CASCO TRADICIONAL</b> .....	87
SECCION SEGUNDA: ORDENANZA AC AMPLIACION DE CASCO.....	93
SECCION CUARTA: ORDENANZA <b>EQ-EQUIPAMIENTOS</b> .....	97
SECCION QUINTA: ORDENANZA EL-JARDINES Y ESPACIOS LIBRES.....	99
Capítulo 3. AREAS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO.....	100
Capítulo 4. CONDICIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.....	101
TITULO VI. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE .....	102
TITULO VII. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RUSTICO .....	103
Capítulo 1. RÉGIMEN DEL SUELO RUSTICO.....	103
Capítulo 2. NÚCLEO DE POBLACIÓN .....	106
Capítulo 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS .....	107
Capítulo 4. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO .....	121
Capítulo 5. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE TRAMITACIÓN.....	141
TITULO VIII. NORMAS REGULADORAS y DE PROTECCION en el AMBITO DEL CAMINO DE SANTIAGO .....	142
Capitulo I- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL .....	142
Seccion1º -Naturaleza, ámbito, competencias, vigencia, efectos e interpretación.....	142
Artículo 1.- Naturaleza .....	142
Artículo 2.- Ámbito. ....	142
Artículo 3.- Competencias. ....	143
Artículo 4.- Vigencia, Revisión y Modificación.....	143
Artículo 5.- Efectos.....	143
Artículo 6.- Interpretación .....	143
Artículo 7.- Infracciones. ....	144
Artículo 8.- Adecuación a las determinaciones del Planeamiento vigente.....	144
Sección 2º Documentos integrantes del ámbito Camino de Santiago.....	144
Artículo 9.- Documentos de Protección del Camino de Santiago .....	144
Artículo 10.- Significado y alcance de los grafismos. ....	144
Sección 3º Régimen urbanístico del suelo.....	145
Artículo 11.- Contenido del derecho de propiedad. ....	145
Artículo 12.- Niveles de regulación. ....	145
Capitulo 2- NORMAS REGULADORAS GENERALES .....	145
Seccion-1º Normas generales.....	145
Artículo 13.- Órganos actuantes .....	145
Artículo 14.- Instrumentos de Desarrollo. ....	145
Seccion -2º Normas generales de ejecución y gestión .....	146
Artículo 15.- Actuaciones Urbanísticas.....	146
Artículo 16.- Sistemas de Actuación.....	146
Sección 3ª Normas generales de urbanización .....	146
Artículo 17.- Proyectos de Urbanización. ....	146
Seccion 4ª Normas generales de edificación.....	152
Artículo 18.- Licencias, proyectos de obras y derribos.....	152
Artículo 19.- Contenido de los proyectos de obras.....	153
Artículo 20.- Deber de Conservación de la Edificación .....	153
Artículo 21.- Fachadas y cubiertas. ....	153
Artículo 22.- Renovación de impactos negativos, edificación de solares vacíos con restos de edificación, nueva edificación en solares y sustitución de tipologías discordes.....	155
Artículo 23.- Cerramientos y vallados.....	155
Artículo 24.- Muros de contención .....	157
Artículo 25.- Instalaciones. ....	157
Artículo 26.- Ámbito y Aplicación .....	158



Artículo 27.- Ruinas. ....	158
Artículo 28.- Edificios BIC con protección Integral. ....	158
Artículo 29.- Servidumbres aeronáuticas.....	158
Sección 5ª Normas generales de protección del medio natural .....	159
Artículo 30.- Ámbito y Aplicación. ....	159
Sección 6º Normas generales de protección del entorno .....	160
Artículo 31.- Carteles y señalización. ....	160
Artículo 32.- Marquesinas y toldos. ....	161
Artículo 33.- Publicidad Exterior. ....	161
Artículo 34.- Instalaciones. ....	163
Sección7º- Normas generales del régimen de usos .....	163
Artículo 35.- Determinaciones. ....	163
Sección8º- Normas generales de protección del patrimonio arqueológico .....	164
Artículo 36.- Justificación y Ámbito.....	164
Artículo 37. Normas Arqueológicas. ....	164
Capítulo 3.- NORMAS DE PROTECCIÓN PARTICULARES.....	164
Artículo 38.- PROTECCIÓN EN SUELO RÚSTICO.....	164
Artículo 39. PROTECCIÓN EN SUELO URBANO.....	168
Artículo 40. Ordenanza protectora para edificaciones residenciales en Casco tradicional .....	171
Artículo 41 CS-1.a CASCO TRADICIONAL RESIDENCIAL .....	171
Artículo 42 . Ordenanza protectora para edificaciones auxiliares en Casco tradicional .....	176
Artículo 43. Ordenanza de protección en periferia del casco.....	180
Artículo 44 Normas en Área entorno a Ermita.....	183
Artículo 45.- Tramo coincidente con carretera Local BU 7011 V – Camino alternativo .....	184
Capitulo4- NORMAS DE PROTECCION.....	189
Sección 1ª- Normas generales de protección. ....	189
Artículo 46. Aplicación, Categorías y Características.....	189
Artículo 47. Niveles de Protección.....	189
Artículo 48. Ámbitos de Protección.....	190
Artículo 49. Efectos sobre la propiedad (Deber de Conservar).....	190
Sección 2ª- Normas particulares de protección. ....	191
Artículo 50.- Tipos de obras.....	191
Artículo 51.- Protección de Condiciones estéticas aplicables .....	192
Artículo 52.- Protección BIC Bien de interés cultural.....	193
Artículo 52.1.- Protección Integral .....	193
Artículo 53.- Protección Estructural .....	194
Artículo 54.- Protección Ambiental .....	194
Sección 3ª- Subvenciones y ayudas. ....	195
Artículo 55.- Ayudas.....	195
Sección 4ª- Ordenación del territorio y evaluación de impacto ambiental .....	196
Artículo 56.- Instrumentos de Ordenación del Territorio y Evaluación de Impacto Ambiental. .	196
Artículo 57.- Medidas para prevenir , reducir y corregir cualquier efecto negativo en el medio ambiente. ....	196
TITULO IX. DESARROLLO Y GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO .....	198
Capítulo 1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO .....	198
SECCIÓN PRIMERA: GENERALIDADES .....	198
SECCIÓN SEGUNDA: PLANES PARCIALES .....	198
SECCIÓN TERCERA: ESTUDIOS DE DETALLE.....	199
SECCIÓN CUARTA: PLANES Y NORMAS ESPECIALES.....	200
Capítulo 2. GESTIÓN URBANÍSTICA.....	202
SECCIÓN PRIMERA: GESTIÓN.....	202



SECCIÓN SEGUNDA: INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN.....	207
Capítulo 3. NORMAS DE CARÁCTER ADMINISTRATIVO.....	213
ANEXO FICHAS SECTORES AA ACTUACIONES AISLADAS – SUNC y AI .....	230
Ficha 1 AA-Orb-1	
Ficha 2 AA-Orb-2	
Ficha 3 AA-Orb-3	
Ficha 4 AA-Orb-4	
Ficha 5 AA-Orb-5	
Ficha AI- Bu-34	



## DN-NU NORMAS URBANISTICAS

### TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

#### Capítulo 1. NATURALEZA Y AMBITO DE LAS NORMAS

##### Art 1.1 .- OBJETO Y AMBITO DE APLICACIÓN

El objeto de la presente Normativa Urbanística es establecer las condiciones a las que se deberán sujetar las actuaciones urbanísticas públicas y privadas que se realicen en el territorio del término municipal de Orbaneja Riopico ( Burgos) , como revisión de las actuales NSM de 19 de Junio de 1984. A partir de este momento, y a tenor de lo establecido por la actual Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León LUCyL, el presente documento pasará a denominarse Normas Urbanísticas Municipales de Orbaneja Riopico “ NUMOr”.

##### Art 1.2 .- DIVISION URBANISTICA DEL TERRITORIO

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

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

##### Art 1.3.- LEGISLACION URBANISTICA

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

1. Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana

2. Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León

3. Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL)

Ley 10/2002, de 10 de julio, de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Ley 21/2002, de 27 de diciembre , de medidas económicas, fiscales y administrativas.

Ley 13/2003, de 23 de diciembre , de medidas económicas, fiscales y administrativas.

Ley 13/2005, de 27 de diciembre , de medidas económicas, fiscales y administrativas.

Ley 04/2008, de 15 de septiembre , de medidas sobre urbanismo y suelo

Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo

4. Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL)

Decreto 68/2006, de 5 de octubre, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Decreto 6/2008, de 24 de enero, de modificación del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Decreto 45/2005, de 9 de Julio, de modificación del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo



Decreto 6/2016, de 3 de marzo, de modificación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para su adaptación a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

5. Orden FOM/1602/2008, de 16 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2008, para la aplicación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León tras la entrada en vigor de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.

6. Orden FOM 1572/2006, de 27 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006, sobre normalización de instrumentos de planeamiento.

#### **Art 1.4 .- VIGENCIA**

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

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

#### **Art 1.5.- REVISION Y SUSTITUCION**

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

La aprobación definitiva de la revisión producirá la sustitución del instrumento revisado ( NSM de Orbaneja Riopico de 1984) , según se indica en el artículo 57 de la LUCyL/99 y 168 del RUCyL.

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

En cuanto a determinaciones y procedimiento, se ajustará a lo dispuesto en los artículos 50 a 54 de la LUCyL y 76 a 130 y 149 a 162 del RUCyL. Se asume como planeamiento aprobado el ED estudio de detalle reformado del sector 1 SUNC del antiguo Polvorín aprobado 22 septiembre 2003 .

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

#### **Art 1.6.- MODIFICACIONES**

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

#### **Art 1.7.- SUPLETORIEDAD**

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



## Art. 1.8.- ORDEN DE PRIORIDAD DE LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN LAS NORMAS

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

- 1.- Memoria Vinculante.
- 2.- Normativa Urbanística.
- 3.- Catálogo de Elementos Protegidos.
- 4.- Planos de Ordenación.

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

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

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

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

## Art. 1.9.- DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL

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

1. Objetivos y propuestas de ordenación para todo el término municipal, compatibles con las normativas sectoriales, los instrumentos de ordenación del territorio y el planeamiento de los municipios limítrofes.

2. Perímetros de Clasificación del término municipal en las clases definidas en el Título V, VI y VII, y sus correspondientes categorías.

3. Dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población: vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos, sobre terrenos de cualquier clase y categoría de suelo, sin que ello afecte a su clasificación.

4. Catálogo de elementos protegidos. Ámbito del Camino de Santiago , arquitectónico y arqueológico.

5. En Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, la delimitación de sectores, la densidad máxima y mínima, los usos predominantes y en su caso compatibles y prohibidos, los sistemas generales y otras dotaciones urbanísticas incluidas, en su caso, y los plazos para establecer la ordenación detallada, la densidad máxima de edificación.

6. En Suelo Rústico, las normas de protección que se establezcan en cada categoría para mantener la naturaleza rústica del suelo, proteger el Medio Natural y asegurar el carácter aislado de las construcciones, calificación de usos como permitidos, sujetos a autorización o prohibidos y parámetros y



condiciones de los mismos. Delimitación para regularización de suelo de asentamiento irregular y parámetros generales.

7. Aquellas otras de carácter potestativo que expresamente se señalan en los artículos correspondientes

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

## Capítulo 2. CONDICIONES GENERALES DE NORMATIVA SECTORIAL

En el término municipal de Orbaneja Riopico están presentes las siguientes afecciones sectoriales :

### Art. 2.1.- AFECCIONES SECTORIALES

En el término municipal están presentes las siguientes afecciones sectoriales:

#### SECCION 1 .- CARRETERAS.

Será de aplicación la siguiente legislación sectorial:

##### ESTATAL

o Ley 37/2015, de 29 de septiembre de Carreteras

o R.D. 1812/1994 de 2 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras y R.D. 114/2001, de 9 de febrero, por el que se modifica el anterior.

##### AUTONÓMICA

o Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de carreteras de Castilla y León

o Decreto 45/2011, de 28 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Castilla y León.

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

o Línea de Dominio Público: a 3 metros y 8 metros a cada lado de la vía, medidos horizontal y perpendicularmente al eje, desde la arista exterior de la explanación, para carretera Local y Autopista AP-1 respectivamente .

o Línea de Servidumbre: a 8 metros y 25 metros a cada lado de la vía, medidos horizontal y perpendicularmente al eje, desde la arista exterior de la explanación, para carretera Local y Autopista AP-1 respectivamente .

o Línea de Afección: a 30 metros en la BU-V-7011 y 7013 y 100 metros en AP-1, a cada lado de las vías, medidos horizontal y perpendicularmente al eje, desde la arista exterior de la explanación.

o Línea de Edificación: a 50 metros en la Autopista AP-1 y 18 m en el resto de las carreteras del término, a cada lado de la vía, medidos horizontal y perpendicularmente al eje, desde la arista exterior de la calzada más próxima.

Las medidas protectoras aplicables en cada una de las bandas antes indicadas son las reflejadas en los artículos 28 al 37 de la Ley 37/2015 Carreteras del Estado y 22 a 26 de la Ley 10/2008, de 9 de diciembre de Carreteras Castilla y León. En todo caso, entre la línea límite de edificación y la carretera



queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

Según el artículo 18 (exención de controles previos) de la Ley 37/2015 de carreteras del Estado, habrá de cumplirse lo siguiente: “respecto a que “las obras y servicios de construcción, reparación, conservación o explotación del dominio público viario, incluyendo todas las actuaciones necesarias para su concepción y realización, no están sometidas, por constituir obras públicas de interés general, a los actos de control preventivo municipal a los que se refiere el artículo 84.1 b) de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local, ni por consiguiente al abono de ningún tipo de tasas por licencia de obras, actividades o similares”.

Prohibición de publicidad en los tramos no urbanos de las carreteras estatales, visible desde sus calzadas, y en general cualquier anuncio que pueda captar la atención de los conductores que circulan por ellas, tal y como prescribe la vigente normativa viaria.

Prohibición en los suelos urbanos del municipio, de aquella publicidad cuyas dimensiones y orientación la hagan visible desde los tramos no urbanos de las carreteras estatales.

Las servidumbres acústicas de las infraestructuras viarias estatales (AP-1), la edificación residencial (y la asimilada a la misma en lo relativo a zonificación e inmisión acústicas conforme a la legislación vigente en materia de ruido) estará sometida, con independencia de su distancia de separación con respecto a la carretera, a las restricciones que resulten del establecimiento de dichas zonas de servidumbre acústica. Indicando también (artículo 11 del referido R.D. 1367/2007), que en el caso que se propongan medidas correctoras eficaces para disminuir los niveles sonoros en el entorno de las infraestructuras, las cuales, en todo caso, serán sufragadas por los promotores de la actuación urbanística; sólo implicarán la modificación de la servidumbre acústica cuando así lo acuerde el órgano competente para su delimitación (Ministerio de Transportes).

Cualquier tipo de actuación que se pretenda ejecutar en las zonas antes referidas requerirá autorización previa de Vías y Obras de Excm. Diputación de Burgos o de demarcación de Carreteras del Estado (Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible ). En suelo urbano será preceptivo informe vinculante para las actuaciones a realizar en la zona de dominio público.

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

Asimismo, para las carreteras de titularidad autonómica-local se establece que:

- Los nuevos cerramientos, fuera de tramos urbanos, se situaran alineados con los existentes, siempre y cuando éstos estén autorizados por el órgano titular de la carretera. En el caso de no existir colindantes, los cerramientos diáfanos y semi-diáfanos se situaran a 3 y 8 metros, respectivamente, de la arista exterior de la explanación, mientras que los cerramientos no diáfanos se situaran exteriores a la línea de edificación (18 m.)

- Las conducciones subterráneas se situaran fuera de la zona de dominio público (3 m.) excepto las que presten un servicio público de interés general, que podrán invadirlo siempre lo más alejado posible de la calzada, salvo en las zonas dotadas de aceras que podrán instalarse por debajo de las mismas.

Las conducciones privadas solo se autorizaran en la zona de afección de la carretera a una distancia mínima de 8 m. de la arista exterior de la explanación

- Los tendidos aéreos se situaran preferentemente detrás de la línea de edificación (18 m.), y los apoyos, en su caso, a una distancia mínima de 1,50 veces su altura con respecto a la arista exterior de la calzada.

- 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.

- Los vertederos no se autorizan en ningún caso.

- Los nuevos accesos fuera de los tramos urbanos deberán cumplir la Instrucción CE-1/2005 de la Dirección General de Carreteras e Infraestructuras sobre autorizaciones de Acceso a Carreteras Regionales.

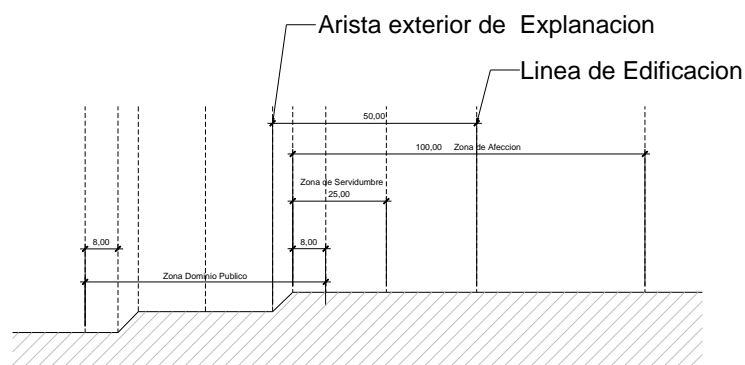
Será de obligado cumplimiento lo establecido en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido. Por ello, no podrán concederse nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen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

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

Todas las canalizaciones para los diferentes servicios, abastecimiento de agua, saneamiento y alcantarillado, conducciones de energía eléctrica y alumbrado público, telecomunicaciones, gas, etc., deberán ir por las aceras en las travesías y resto de tramos urbanos.

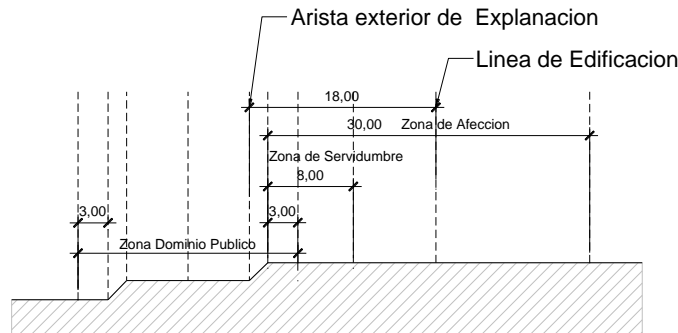
## Autovías y Autopistas del Estado

(ley 37/2015, de 29 septiembre , carreteras Estado)



## Carreteras de la Excma. Diputación de Burgos

(ley 10/2008, de 9 diciembre , carreteras CyL)



### SECCION 2.- SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

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

- Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, modificada por Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre (B.O.E. nº 312, de 30 de diciembre).
- Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea (B.O.E nº 162, de 8 de julio).
- Artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social (B.O.E. nº 315, de 31 de diciembre).
- Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social (B.O.E. nº 131, de 2 de junio).
- Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio (B.O.E. nº 292, de 7 de diciembre) en su actual redacción.
- Real Decreto 597/2023, de 4 de julio, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Burgos (Villafraja) (B.O.E. nº 183, de 2 de agosto de 2023).
- Orden TMA/1315/2020 del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana de 23 de diciembre de 2020, por la que es aprobada la revisión del Plan Director del Aeropuerto de Burgos (Villafraja) (B.O.E. nº 7, de 8 de enero de 2021).
- Real Decreto 680/2021, de 27 de julio, (B.O.E. nº 190, de 10 de agosto), por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas asociadas a las instalaciones radioeléctricas para la navegación aérea presentes en las comunidades autónomas de Castilla y León, Castilla-La Mancha, Extremadura y Comunidad de Madrid para el caso en que las instalaciones sean aerogeneradores.

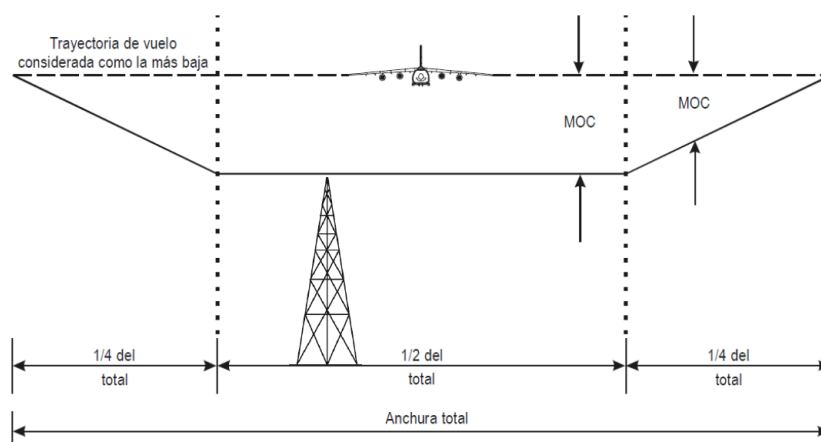
Aplicable a la zona de servicio Aeroportuaria.

- Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas fiscales, Administrativas, y de Orden social ( BOE número 315, de 31 de diciembre)
- Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de ordenación de los Aeropuertos de interés general y su zona de servicios ( BOE número 292, de 7 de diciembre)
- Plan Director del Aeropuerto de Burgos (Villafraja) revisado por Orden TMA/1315/2020 del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana de 23 de diciembre de 2020 (B.O.E. nº 7, de 8 de enero de 2021).

El decreto 584/1972 establece tres tipos de servidumbres aeronáuticas:

1. Servidumbres de aeródromo: Protegen la continuidad de las operaciones cerca del aeropuerto
2. Servidumbres radioeléctricas : Protegen las instalaciones radioeléctricas de navegación aérea
3. Servidumbres de operación: Protegen las diferentes fases de aproximación por instrumentos.

La servidumbre aeronáutica se hace efectiva mediante una **superficie de limitación de alturas**



**“Las construcciones e instalaciones**, así como cualquier otra actuación que se contemple en el término municipal de Orbaneja Riopico, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), plantaciones, modificaciones del terreno u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias, no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Burgos (Villafraja), que vienen representadas en los planos de ordenación XXX [nombre a determinar por el equipo redactor de las Normas Urbanísticas Municipales] de servidumbres aeronáuticas de las “Normas Urbanísticas Municipales de Orbaneja Riopico”. Excepcionalmente, conforme el artículo 28 del Real Decreto 369/2023, la Dirección General de Aviación Civil podrá informar favorablemente planes e instrumentos de ordenación en los que se incluyan actuaciones que vulneren las servidumbres aeronáuticas, previa consulta al titular o gestor de la infraestructura aeronáutica o proveedor de servicios de navegación aérea e informe vinculante de AESA, en el que se acredite que no se compromete ni la seguridad ni la regularidad de las operaciones de las aeronaves.

En caso de que las limitaciones y requisitos impuestos por las servidumbres aeronáuticas no permitan que se lleven a cabo las construcciones, instalaciones o plantaciones previstas, no se generará ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, ni del titular o gestor de la infraestructura aeronáutica o proveedor de los servicios de navegación aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

En el término municipal de Orbaneja Riopico, la ejecución de construcciones, instalaciones (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantaciones, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 31 y 33 del Real Decreto 369/2023.

Los proyectos de planes o instrumentos de ordenación urbanística o territorial, o de cualquier otra índole que ordenen físicamente el territorio, así como sus revisiones o modificaciones, que incluyan dentro de su ámbito la zona de servicio aeroportuario o espacios sujetos a servidumbres aeronáuticas legalmente



establecidas, o a las propuestas de servidumbres aeronáuticas, incluidas las acústicas, previstas respecto a las actuaciones planificadas en la zona de servicio de los planes directores, deberán ser informadas por la Dirección General de Aviación Civil, para lo que se solicitará informe antes de la aprobación inicial del planeamiento o trámite equivalente. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el instrumento de planificación territorial o urbanística que no acepte las observaciones formuladas por el Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales. El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, ni del titular o gestor de la infraestructura aeronáutica o proveedor de los servicios de navegación aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

En caso de contradicción en la propia normativa urbanística de las “Normas Urbanísticas Municipales de Orbaneja Riopico”, o entre la normativa urbanística y los planos recogidos en las Normas Urbanísticas Municipales, prevalecerán las limitaciones o condiciones impuestas por las servidumbres aeronáuticas sobre cualquier otra disposición recogida en el planeamiento urbanístico.

En cuanto a la posible instalación de aerogeneradores, debido a su gran altura, en la que se ha de incluir la longitud de sus palas, se ha de asegurar que en ningún caso incumplan la normativa relativa a las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Burgos (Villafría). Lo mismo se ha de aplicar para las líneas de transporte de energía eléctrica, las infraestructuras de telecomunicaciones, tales como antenas de telefonía y enlaces de microondas, y demás estructuras, que por su funcionamiento precisen ser ubicadas en plataformas elevadas.

Según el artículo 14 del Real Decreto 369/2023, el área afectada por las servidumbres de aeródromo y las servidumbres de instalaciones radioeléctricas correspondientes al Aeropuerto de Burgos (Villafría), queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

- a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias;
- b) Las actividades que supongan o puedan llevar aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan interferir en la visual de los Servicios de Control de Aeródromo;
- c) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error;
- d) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento;
- e) Las actuaciones que puedan estimular, atraer o generar la presencia de fauna;
- f) Las actividades o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente;
- g) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves;
- h) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole; y
- i) El lanzamiento de fuegos artificiales o artilugios de índole similar”.



## Servidumbres aeronáuticas asociadas a las instalaciones radioeléctricas para la navegación aérea para el caso en que las instalaciones sean aerogeneradores

El término municipal de Orbaneja Riopico se encuentra totalmente afectado por las servidumbres aeronáuticas asociadas a las instalaciones radioeléctricas para la navegación aérea para el caso en que las instalaciones sean aerogeneradores, tal y como puede observarse en el plano de ordenación XXX [nombre a determinar por el equipo redactor de las Normas Urbanísticas Municipales] de servidumbres aeronáuticas de instalaciones radioeléctricas para la navegación aérea en el caso en que las instalaciones sean aerogeneradores de las “Normas Urbanísticas Municipales de Orbaneja Riopico”.

Las instalaciones que sean aerogeneradores, que se contemplen en el término municipal de Orbaneja Riopico, incluidos todos sus elementos (incluidas sus palas, etc.), no pueden vulnerar las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las instalaciones radioeléctricas para la navegación aérea presentes en las comunidades autónomas de Castilla y León, Castilla-La Mancha, Extremadura y Comunidad de Madrid, que vienen representadas en el plano de ordenación XXX [nombre a determinar por el equipo redactor de las Normas Urbanísticas Municipales] de servidumbres aeronáuticas de instalaciones radioeléctricas para la navegación aérea en el caso en que las instalaciones sean aerogeneradores de las “Normas Urbanísticas Municipales de Orbaneja Riopico”. Excepcionalmente, conforme el artículo 28 del Real Decreto 369/2023, la Dirección General de Aviación Civil podrá informar favorablemente planes e instrumentos de ordenación en los que se incluyan actuaciones que vulneren las servidumbres aeronáuticas, previa consulta al titular o gestor de la infraestructura aeronáutica o proveedor de servicios de navegación aérea e informe vinculante de AESA, en el que se acredite que no se compromete ni la seguridad ni la regularidad de las operaciones de las aeronaves.

Los proyectos de planes o instrumentos de ordenación urbanística o territorial, o los de su revisión o modificación, en el término municipal de Orbaneja Riopico que incluyan la instalación o modificación de aerogeneradores, deberán ser informados por la Dirección General de Aviación Civil, conforme al art. 27 del Decreto 369/2023, para lo que se solicitará informe antes de su Aprobación Inicial o trámite equivalente. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el planeamiento en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.

La ejecución de cualquier instalación de aerogeneradores o su modificación que se encuentre en los espacios y zonas afectados por las servidumbres aeronáuticas asociadas a las instalaciones radioeléctricas para la navegación aérea para el caso en que las instalaciones sean aerogeneradores, requerirán acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 31 y 33 del Real Decreto 369/2023.

En la zona de seguridad de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas se prohíbe cualquier instalación o modificación de aerogeneradores sobre el terreno, así como la modificación temporal o permanente de la constitución del propio terreno. Excepcionalmente, conforme el artículo 28 del Real Decreto 369/2023, la Dirección General de Aviación Civil podrá informar favorablemente planes e instrumentos de ordenación en los que se incluyan actuaciones dentro de la zona de seguridad de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, previa consulta al titular o gestor de la infraestructura aeronáutica o proveedor de servicios de navegación aérea e informe vinculante de AESA, en el que se acredite que no se compromete ni la seguridad ni la regularidad de las operaciones de las aeronaves.”



### SECCION 3.- PATRIMONIO CULTURAL

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

#### ESTATAL

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

#### AUTONÓMICA

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

#### A.- Del Patrimonio Edificado y Áreas de interés

Además de las obligaciones establecidas en la Ley 12/2002 de 11 de Julio del Patrimonio Cultural de Castilla y León (B.O.C. y L. 19/7/2002), y subsidiariamente en la Ley 16/1985 de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Español, que son de aplicación a los bienes integrantes del Patrimonio Cultural de Castilla y León declarados Bienes de Interés Cultural, las Normas Urbanísticas señalan con unos niveles de protección una serie de bienes inmuebles del Municipio. Estos inmuebles que, sin llegar a ser declarados Bienes de Interés Cultural (B.I.C.) merecen especial consideración por sus valores históricos o artísticos, pueden llegar a incluirse en el inventario de Bienes del Patrimonio Cultural de Castilla y León, y deben ser objeto de una salvaguardia especial en el aspecto constructivo.

Para los elementos declarados Bienes de Interés Cultural se deberá, en virtud de lo dispuesto en el artículo 43.1 de la Ley 12/2002, proceder a la redacción de un Plan Especial de Protección del área afectada u otro instrumento de los previstos en la legislación urbanística como son esta revisión de normas denominada NUMOr que asumirá dicha determinación para la protección el Conjunto Histórico Camino de Santiago y su catálogo completo.

Se establecen a continuación cuatro niveles básicos de protección para los elementos y edificios que constituyen el patrimonio cultural del término municipal, que en orden de importancia son los siguientes: integral, estructural y ambiental.

El Ayuntamiento, con objeto de incentivar la conservación y restauración de los edificios de interés, podrá disponer las medidas económicas de fomento que se consideren oportunas tales como exención de



impuestos y tasas, siempre dentro de la legalidad vigente. Asimismo velará por la vigilancia del patrimonio histórico-cultural, haciendo cuantas consultas considere necesarias, y solicitando la ayuda económica de las Instituciones Provinciales y Autonómicas por las vías habilitadas para estos casos.

A efectos de estas Normas se establecen los siguientes tipos de protección específica para los bienes culturales:

1. PROTECCIÓN BIC
2. PROTECCIÓN INTEGRAL
3. PROTECCIÓN ESTRUCTURAL
4. PROTECCION AMBIENTAL

#### 1.- PROTECCION BIC

En esta categoría se incluyen los elementos y conjuntos que por reunir de forma singular y relevantes valores excepcionales de interés históricos o artísticos han merecido la declaración de Bienes de Interés Cultural (**B.I.C.**) y precisan gozar de la máxima protección y tutela.

El nivel de protección en este caso es total, abarcando a todos los elementos sustanciales que lo caracterizan, muebles o inmuebles, o elementos característicos como escudos, piedras heráldicas etc conforme a lo establecido en el Decreto 571/1963, de 14 de marzo, al que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, por la que, con arreglo a lo dispuesto en la disposición adicional 18 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, tienen la consideración de Bienes de Interés Cultural los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piedras similares de interés histórico artístico que puedan existir en la localidad, quedando sometidos al mismo régimen de protección establecido en la misma.

#### .-CATÁLOGO DE BIEN DE INTERES CULTURAL BIC

- o El declarado con la categoría de Conjunto Histórico Camino de Santiago y que la presente normativa desarrolla específicamente en el documento la protección establecido en la ley 12/2002 de patrimonio Cultural de Castilla y Leon.

Se catalogan los escudos existentes en la Ermita y Casa blasonada mereciendo esta proteccion.

- o ERMITA DE ORBANEJA RIOPICO – Ficha 01
- o CASA BLASONADA c/ Con Rubena 1, ficha 06
- o IGLESIA PARROQUIAL DE QUINTANILLA RIOPICO- Ficha 15

En catálogo de NUMOr , está recogido y fotografiado los dos escudos heráldicos de la ermita y vivienda adyacente, siendo iguales en forma y de diferente tamaño y antigüedad. Asi como existente en iglesia parroquial de Quintanilla Riopico.

#### 2.- PROTECCIÓN INTEGRAL



Grado de Protección que afecta a todo el inmueble, preservando por tanto todas sus características, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio. Así como elementos etnográficos representativos,

Cualquier obra o intervención que afecte a los Bienes de Interés Cultural o a su Área de Protección precisará autorización de la Comisión Territorial de Cultural, aplicación de la normativa de la ley 12/2002 de Patrimonio cultural de Castilla y León especialmente título I II para clasificación y régimen de conservación y protección del patrimonio cultural. **Y se aplicara la normativa reguladora del Patrimonio Cultural Vigente” ..**

Los proyectos y las obras deberán ser realizadas por técnicos especializados en la materia con la autorización de la Comisión Territorial de Patrimonio.

### .-CATÁLOGO DE ELEMENTOS CON PROTECCIÓN INTEGRAL

Los elementos incluidos en esta categoría son los siguientes:

- o IGLESIA PARROQUIAL DE ORBANEJA RIOPICO -SAN MILLAN ABAD- Ficha 02
- o IGLESIA PARROQUIAL DE QUINTANILLA RIOPICO- Ficha 15
- o ERMITA DE ORBANEJA RIOPICO – Ficha 01
- o CASA BLASONADA C/ Camino RUBENA 1, ficha 06

Escudos de ermita y vivienda adyacente como elementos BIC integrados en ellas.

- o FUENTE SAN PEDRO C/ BARRIO DE ARRIBA , ficha 16
- o FUENTE DE QUINTANILLA RIOPICO c/ Barrio Quemadillo , ficha 17
- o VIEJO LAVADERO, c/ Barrio Quemadillo , ficha 18
- o PUENTE Y MURO EN VIA MINERA Ficha 23
- o FUENTE DE ORBANEJA RIOPICO , en Huertas, ficha 24

### 3.- PROTECCIÓN ESTRUCTURAL

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

Grado de protección que afecta a la identidad y a los elementos básicos que definen su forma de articulación, uso y ocupación del espacio.

Se prohíbe el derribo de la edificación, el aumento de volumen y la modificación de las condiciones estructurales, salvo por inadecuación a uso público.

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 las Normas Urbanísticas.



## CATÁLOGO DE ELEMENTOS CON PROTECCIÓN ESTRUCTURAL

En catálogo integrante de esta norma y dentro de la delimitación del Conjunto Histórico del Camino de Santiago, tenemos tres elementos con protección estructural.

- ANTIGUA CASA CONSISTORIAL c/ Principal 1 Ficha 03
- VIVIENDA CL Principal 3 Ficha 04
- VIVIENDA CI Principal 5 Ficha 05
- AREA SINGULAR DE LA ERMITA Ficha 15

### 4.- PROTECCIÓN AMBIENTAL

Se comprenden en esta categoría elementos y conjuntos que por sus valores importantes merecen ser conservados en los rasgos esenciales de su tipología y estructura arquitectónica. No considerados como patrimonio cultural según la ley 12/2002 de Castilla y León, sino como una protección propia de la normativa objeto de redacción.

Grado de protección que afecta, no tanto al inmueble en sí mismo a su recuerdo histórico como integrante del patrimonio cultural colectivo.

Se permite 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 el mantenimiento de la situación de los elementos definitorios de su forma y tipología arquitectónica tales como las escaleras, la cubierta, las fachadas y los huecos.

Listado de elementos con protección ambiental catalogados en estas Normas

- Antigua casa parroquial c/ Con Rubena 3 , ficha 07
- Casa partículas c/ Principal 6 , ficha 08
- Casa particular C/ Real 1, ficha 09
- Casa particular C/ Real 3 , ficha 10
- Casa particular C/ Real 5 , ficha 11
- Nuevo Ayuntamiento CI Principal 8 y Real 7 , ficha 12
- Casa Particular c/ Principal 12, ficha 13
- Casa Rural c/ Principal 31 , ficha 14
- Antigua Casa Parroquial, c/ Barrio de Abajo 20 , ficha 19
- Vivienda unifamiliar , c/ Barrio de abajo 11 , ficha 20
- Vivienda unifamiliar , c/ barrio de abajo 12 , ficha 21
- Vivienda unifamiliar, c/ Barrio de Arriba 9 , ficha 22

Protección cascos urbanos Fuera del Conjunto Histórico del Camino de Santiago y de elementos Catalogados



Comprende edificaciones existentes y nuevas a incorporar en casco urbano tradicional y ampliación, no afectado por la delimitación del conjunto Histórico del Camino de Santiago, de Orbaneja y Quintanilla Riopico, así como el núcleo de población del antiguo Polvorín. Se impone un control estético de los edificios mediante las siguientes Normas:

- 1.- Consolidación, sustitución y rehabilitación de las edificaciones antiguas existentes.
- 2.- Adaptación exterior del diseño de las nuevas construcciones a las características estéticas y ambientales dominantes en el pueblo, con especial atención a:
  - 2.1.- La disposición del edificio en la parcela continuando la alineación de fachada existente en la manzana, de acuerdo con lo indicado en los planos correspondientes.
  - 2.2.- El tipo y la pendiente de la cubierta y del alero.
  - 2.3.- El ritmo y proporción de los huecos.
  - 2.4.- El diseño de rejas y antepechos de balcones.
- 3.- Prohibición de utilizar materiales en el exterior de la edificación diferente a los habituales en las construcciones antiguas del municipio, con especial atención a materiales de cubierta, aleros, fachadas, y carpintería de huecos.

En las ordenanzas de cada tipo de suelo queda reguladas las condiciones estéticas y protección de núcleos

Igualmente, las obras de pavimentación, urbanización e iluminación deberán ser acordes con las existentes en la actualidad, prohibiéndose el empleo de materiales, acabados superficiales, y mobiliario urbano no adecuados estéticamente y el Ayuntamiento velará por su cumplimiento en la aprobación de las actuaciones aisladas y proyectos de urbanización.

## **B.- Del Patrimonio Arqueológico**

Son áreas de protección integral en lugares en los que existe documentación histórica o arqueológica que avale la importancia de los restos en el subsuelo. Están constituidas por los yacimientos y zonas arqueológicas y los entornos de Bienes de Interés Cultural.

Se incluye en la documentación normativa un catálogo de yacimientos, en el que se evalúa su importancia y normas de protección.

El Listado de ellos es:



Nº	DENOMINACIÓN	TIPO DE BIEN	CLASE SUELO
<b>ORBANEJA RÍOPICO</b>			
001	La Nevera / La Torre	Yacimiento arqueológico	SRPC
002	Cuesta de San Miguel	Yacimiento arqueológico	SRPC
003	Cerca de la Cuesta de la Horca	Yacimiento arqueológico	SRPC
004	Camino	Yacimiento arqueológico	SRPC
005	La Mula	Yacimiento arqueológico	SRPC
006	Las Cargas	Yacimiento arqueológico	SRPC
007	Las Montillas / Las Glorias	Yacimiento arqueológico	SRPC
008	Arbejales	Yacimiento arqueológico	SRPC
009	Prado Secano	Yacimiento arqueológico	SRPC
010	Barrenalillo	Yacimiento arqueológico	SRPC
011	Quintanas II	Yacimiento arqueológico	SRPC
012	Iglesia de San Millán Abad	Bien Interés Hº-Aº	SU
<b>QUINTANILLA RÍOPICO</b>			
013	Valaña Bajera	Yacimiento arqueológico	SRPC
014	Valdespadilla	Yacimiento arqueológico	SRPC
015	Llanos de Abajo	Yacimiento arqueológico	SRPC
016	Hoyo Grande	Yacimiento arqueológico	SRPC
017	Las Cumbres	Yacimiento arqueológico	SRPC
018	Camino de Quintanilla	Yacimiento arqueológico	SRPC
019	Valdefrades	Yacimiento arqueológico	SRPC, SR y SU
020	Iglesia de Santa Lucía	Bien Interés Hº-Aº	SU

Toda excavación o prospección arqueológica deberá ser expresamente autorizada por la Consejería competente en materia de cultura. Los hallazgos se comunicarán inmediatamente a la Consejería competente o al finalizar el plazo de la actividad y siempre antes de darse a conocer a la opinión pública.

Las solicitudes de licencia de obras que afecten a una zona arqueológica o a un yacimiento inventariado y supongan remoción de terrenos, deberán ir acompañadas de un estudio sobre la incidencia de las obras en el patrimonio arqueológico, elaborado por profesional superior competente en la materia. La Consejería de Cultura, a la vista del estudio, podrá establecer condiciones que se incorporarán a la Licencia (Capítulo II, Ley 12/2002 o [Según la normativa reguladora del Patrimonio Cultural Vigente](#)). En caso contrario, previamente a la concesión de la Licencia se procederá a comunicarlo a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, órgano que podrá ordenar al promotor o asumir la realización de los trabajos de seguimiento, documentación o excavación arqueológica.

Si estos trabajos finalizasen sin hallazgos de importancia, continuarán las obras previstas. En caso contrario se llevará a cabo una excavación sistemática de la superficie afectada. Sólo si en el transcurso de estos trabajos se exhumasen estructuras de especial relevancia histórica y previa a la adopción de medidas compensatorias pertinentes, se establecerán las disposiciones oportunas para la conservación "in situ".

Si en la realización de obras de construcción fuera de las zonas o lugares inventariados, como consecuencia de excavaciones o remociones de tierra o por azar, se descubrieran objetos y restos



materiales que posean valores propios del Patrimonio Arqueológico de Castilla y León se considerarán hallazgos casuales y el hallador deberá comunicar a la Consejería competente su descubrimiento inmediatamente.

#### SECCION 4 - MONTES

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

- o Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes
- o Ley 10/2006, de 28 de abril, por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.
- o Ley 3/2009, de 6 de abril, de Montes de Castilla y León.
- o Ley 21/2015 , de 20 de julio, por el que se modifica la ley 43/2003 de 21 de noviembre, de montes

Además de lo regulado en estas Normas, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Montes, cualquier actividad constructiva o de tala y plantación de arbolado que se pretenda realizar en los montes y parajes con plantaciones en consorcio con la Junta de Castilla y León, deberán tener autorización de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León.

#### SECCION 5 – CAUCES PUBLICOS Y ACUIFEROS

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

- o Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas .
- o Real Decreto-Ley 4/2007, de 13 de abril, por el que se modifica el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.
- o Real Decreto 849/1986 de 11 de abril de 1986 (BOE de 30 de Abril de 1986), del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH).
- o Real Decreto 1315/1992 de 30 de Octubre por el que se modifica parcialmente el RD 849/1986.ok
- o Real Decreto 9/2008 de 11 de Enero por el que se modifica parcialmente el reglamento del dominio público hidráulico el RD 849/1986.
- o Ley 6/1992 de 18 de diciembre sobre Protección de los Ecosistemas Acuáticos y de Regulación de la Pesca en Castilla y León
- o Ley 9/2008, de 9 de diciembre, de modificación de la Ley 6/1992, de 18 de diciembre, de Protección de los Ecosistemas Acuáticos y de Regulación de la Pesca en Castilla y León.

La organización de la red hidrológica en el término de Orbaneja Riopico está determinada por la presencia de la cuenca general del río Duero, a la cual pertenece el río Pico como corriente fluvial más importante de este municipio vertiendo al río Arlanzón, al que se suma el Arroyo Novillas vertiendo al Río Vena y un tercer cauce sin denominación en el paraje de Valaña que vierte al Río Pico.

Se considera de interés público el derecho a la adecuada utilización conservación del medio ambiente acuático y, en consecuencia, será pública la acción para exigir su cumplimiento, tanto en la vía administrativa como jurisdiccional.

Las márgenes de todos los cauces públicos del territorio de Orbaneja Riopico están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5,00 m. de anchura para uso público y a una zona de policía de 100,00 m. de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se



desarrollen en la misma. Por consiguiente, no se podrán realizar edificaciones a menos de 5,00 m. de distancia de un cauce público y, las que se realicen a menos de 100,00 m. del mismo, habrán de contar con la previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Duero, dependiente del **Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible**.

La regularización de dichas zonas tiene como finalidad la consecución de los objetivos de preservar el estado del dominio público hidráulico, prevenir el deterioro de los ecosistemas acuáticos, contribuyendo a su mejora, y proteger el régimen de las corrientes en las avenidas, favoreciendo la función de los terrenos colindantes con los cauces en la laminación de caudales y carga sólida transportada.

Tendrán la consideración de suelo rústico con protección natural los terrenos definidos en la normativa como cauces naturales, riberas y márgenes, así como sus zonas de protección.

No podrá autorizarse ningún tipo de construcción ni la instalación de ninguna actividad o uso cuyos vertidos puedan suponer riesgos de contaminación de los acuíferos subterráneos, o que supongan un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o pueda ser causa de degradación o deterioro del estado de la masa de agua, del ecosistema acuático y, en general, del dominio público hidráulico.

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 artículo 246 y siguientes del Reglamento de Dominio Público Hidráulico y el artículo 100 y siguientes de la Ley de Aguas.

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

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

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

Con carácter excepcional, y a tenor de lo dispuesto en el artículo 18 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, podrán promoverse estudios hidrológicos e hidráulicos para aquellos entornos fluviales cuya incorporación al desarrollo urbanístico municipal pueda entrañar riesgos para las personas y sus propiedades. La ordenación urbanística será consecuente con los resultados obtenidos y se diseñará de forma en que quede minimizado tanto el riesgo como el impacto ambiental. En el caso de los sectores en suelo urbano no consolidado o urbanizable, que se vean incluidos total o parcialmente dentro de la zona de policía de un cauce fluvial definido de 100,00 m., deberán cumplir las siguientes determinaciones: estudio hidrológico-hidráulico, suscrito por técnico competente, del cauce del río o arroyo, en el que se determinarán las máximas avenidas producibles con períodos de recurrencia de 100 y 500 años. En dicho estudio se incluirán plano de planta y perfiles transversales al cauce en el que se recogerán las líneas de máximas avenidas citadas anteriormente, con topografía de la zona a escala suficiente. En todo caso, habrá de recogerse en los planos la situación antes de la actuación prevista y después de la misma. En el estudio se tendrán en cuenta todas las obras de paso, puentes, etc.,... así como estrechamientos situados en las



inmediaciones de la zona de estudio y los situados aguas arriba y aguas abajo que pudieran afectar hidráulicamente.

En especial, se contemplarán los artículos siguientes del RDPH

• Art.234

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

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

• Art.245. Autorizaciones de vertido

Toda actividad susceptible de provocar la contaminación o degradación del Dominio Público

Hidráulico y, en particular, el vertido de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales requiere autorización administrativa.

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

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

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

Las autorizaciones administrativas sobre establecimiento, modificación o traslado de instalaciones o industrias que originen o puedan originar vertidos se otorgarán condicionadas a la obtención de la correspondiente autorización de vertido.

Las autorizaciones de vertido, que se tramitarán según lo dispuesto en el artículo 246, tendrán en todo caso el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de la industria o actividad que se trata de establecer, modificar o trasladar, y en cualquier caso, precederán a las licencias que hayan de otorgar las autoridades locales.

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

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



- Redes de transporte de energía eléctrica

Será de aplicación la siguiente legislación sectorial:

o Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico

o R.D. 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias

## SECCION 6 - CEMENTERIOS

Será de aplicación la siguiente legislación sectorial:

o Decreto 16/2005, de 10 de febrero, por el que se regula la policía sanitaria mortuoria en la Comunidad de Castilla y León.

o Disposición Adicional Primera del Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

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

El Decreto 45/2009 de 9 de Julio de Modificación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, modifica en la Disposición Final Primera el apartado 5 del artículo 36 del Decreto 16/2005:

“Las edificaciones de cualquier tipo, así como las reconstrucciones o ampliaciones de edificaciones existentes, deben respetar las siguientes distancias a los cementerios:

- a) 100,00 m. en núcleos con población igual o superior a 20.000 habitantes.
- b) 50,00 m. en núcleos con población igual o superior a 5.000 habitantes e inferior a 20.000 habitantes.
- c) 15,00 m. en núcleos con población inferior a 5.000 habitantes”.

## SECCION 7 - ZONAS MILITARES

Esta dentro del término municipal parte de los terrenos del acuartelamiento y campo de tiro de Castrillo del Val, quedando señalados en planimetría.

Cualquier edificación que se pretenda realizar cerca de una instalación vinculada a la defensa nacional y sus zonas de seguridad, se registrará por la Ley de Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional de 12 de Marzo de 1.975 y por su Reglamento de 10 de Febrero de 1.978.

Deberán quedar excluidas del ámbito de aplicación de la clasificación acústica municipal las actividades militares realizadas en terrenos afectados a la Defensa Nacional

La afección militar determinada por la ley y el reglamento citados estable dos zonas de seguridad denominadas:

- Zona de Seguridad próxima
- Zona de Seguridad lejana



Para la delimitación de ambas zonas , se promulgo la Orden 105/1994 de 28 de octubre , por la que se señala la zona de seguridad de la base militar de Castrillo del Val , que mediante las coordenadas UTM quedan determinadas y grafiadas en la planimetría de estas normas.

Para cada una de las zonas de seguridad antes descritas , se aplica el artículo correspondiente del reglamento de ejecución de la ley 8/1975 , de 12 de marzo, de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional.

#### AFECCIÓN EN ZONA DE SEGURIDAD PRÓXIMA:

En aplicación del art 12.1 dice **“En las zonas próximas de seguridad no podrán realizarse, sin autorización del ministerio de Defensa, obras , trabajos, instalaciones o actividades de clase alguna “**

*12.2 No obstante, será facultad de las autoridades regionales autorizar los aprovechamientos agrícolas o forestales , así como las excavaciones o movimientos de tierra y construcción de cercas o setos , casetas o barracones de carácter temporal o instalaciones de líneas telegráficas, telefónicas y de transporte de energía eléctrica, siempre que inequívocamente no obstaculicen las finalidades militares de la propia zona.*

*12.3 La obras de mera conservación de las edificaciones o instalaciones ya existentes o previamente autorizadas, no requerirán autorización.*

#### AFECCIÓN EN ZONA DE SEGURIDAD LEJANA :

En aplicación del art 14.1 **“En la zona lejana de seguridad solo será necesaria la previa autorización del ministerio de Defensa , para realizar plantaciones arbóreas o arbustivas y levantar edificaciones o instalaciones análogas de superficie. La autorización solo podrá denegarse cuando dichas instalación , edificación o plantaciones impliquen perjuicio para el empleo óptimo de los medios integrados en la instalación militar de que se trate o queden expuestas a sufrir, por dicho empleo, daños susceptible de indemnización.”**

#### SECCION 8 - LINEAS DE TRASPORTE DE ENERGIA ELECTRICA.

Son varias líneas las que atraviesan el término municipal de Orbaneja Riopico, tanto en baja, como en media, y en alta tensión.

La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dichas servidumbres y reguladas en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión de 28 de Noviembre de 1.968 y en la Ley de Expropiación Forzosa en Materia de Instalaciones Eléctricas de 18 Marzo de 1966, y su Reglamento de 20 de Octubre de 1966 y queda recogidas en el Real decreto 223/2008 de 15 de febrero, por el que se aprueba el reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión.

En todo caso, queda prohibida la plantación de árboles y construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menor distancia de la establecida en el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión de 28 de Noviembre de 1968:

- a).- Edificios y construcciones:  $3,3 + U / 100$  m., con un mínimo de cinco metros.
- b).- Bosques, arbolados y masa de arbolado:  $1,5 + U / 100$  m., con un mínimo de dos metros.

(U = tensión expresada en KW.)



En las líneas aéreas, para el cómputo de estas distancias se tendrá en cuenta la situación relativa más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea, de los árboles, y de los edificios o instalaciones de que se trate (Decreto del Ministerio de Industria de 20 de Octubre de 1966 y otras disposiciones vigentes).

Estará prohibido el tendido de líneas aéreas de alta tensión en suelo urbano y las subestaciones se ubicarán en el exterior de los núcleos. Así mismo en zonas de afección del Camino de Santiago quedan regladas por sus propias normas.

Para la protección de la avifauna en cuanto a la colisión y electrocución por líneas eléctricas se estará a lo que se dispone en la OREDEN FYM/79/2020 de 14 de enero por las que se delimitan las zonas de protección de la avifauna así como lo dispuesto en el Real Decreto 1432/2008 de 29 de agosto.

## SECCION 9 - CONDUCCIONES SUBTERRANEAS

### CONDUCCION DE AGUAS DE BURGOS

El término municipal de Orbaneja Río Pico (Burgos) está afectada por una conducción de agua a la ciudad de BURGOS, y de ella toma el agua potable. La construcción de la misma se realizó por acuerdo con los propietarios en el año 1974.

Las servidumbres y limitaciones son las establecidas en la vigente Ley 29/1985 de 2 de Agosto, de AGUAS (B.O.E. nº 189 de 8 de Agosto), afectando a una franja de terreno de 2,5 metros a cada lado del eje de la tubería.

Deberá respetar el régimen previsto para las distintas calificaciones de suelo regulado en el Título I de la Ley de Castilla y León nº 5/1999 de 8 de Abril de Urbanismo, cuyo artículo 16.1, e) determina que, entre otros, tendrán la consideración de Suelo Rústico con protección de infraestructuras.

La zona de afección podrá incluirse en las parcelas pero sin ningún tipo de edificación. En el planeamiento de desarrollo se procurará incluirla en los espacios de dominio y uso público, como viales, aparcamientos, reservas de viales o zonas verdes y, en tal caso, su superficie es contabilizarle dentro de las exigencias del planeamiento.

Si las zonas de afección de las conducciones se utilizan como calzadas de tráfico rodado, se deberá tener en cuenta si la calidad de sus materiales es apta para su utilización en las nuevas circunstancias, para soportar el incremento de cargas durante las obras de urbanización y posteriormente. En caso negativo se realizará un estudio para su refuerzo, sustitución o desplazamiento, a cargo de quien corresponda según como se haya adquirido el derecho de servidumbre o por convenio, y que requerirá la aprobación de la entidad propietaria de la conducción.

### OLEODUCTO

La zona de Orbaneja Río Pico (Burgos) está afectada por el Oleoducto de SOMORROSTRO (VIZCAYA) a ÁLAVA, BURGOS, PALENCIA y VALLADOLID, estando convenientemente señalizada en cada paso.

Por Real Decreto 1997/1978 de 2 de junio del Ministerio de Industria y Energía (B.O.E. nº 203 de 25 de Agosto), se declaró la utilidad pública de dicho oleoducto y se fijaron las servidumbres.



Las servidumbres y limitaciones son las siguientes:

I.- Servidumbre de paso de canalización en una franja de cinco (5) metros por cuyo eje discurre la canalización de productos petrolíferos.

II.- En la franja anterior queda prohibida la labor a más de 0,5 metros de profundidad, así como levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo aunque tengan carácter temporal o Provisional.

III.- Prohibición de plantar árboles, levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, ni variar la cota del terreno a una distancia de cuatro (4) metros a ambos lados de la canalización.

IV.- Prohibición de levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo en una franja de seis (6) metros a la izquierda y nueve (9) a la derecha del eje de la canalización (en sentido Bilbao-Valladolid).

V.- Libre acceso a las instalaciones del personal y de los elementos necesarios para vigilar, mantener, reparar o renovar dichas instalaciones, con pago de los daños que se ocasionen en cada caso.

Deberá respetarse el régimen previsto para las distintas calificaciones de suelo regulado en el Título I de la Ley de Castilla y León nº 5/1999 de 8 de Abril de Urbanismo, cuyo artículo 16.1, e) determina que, entre otras cosas, tendrán la consideración de Suelo Rústico con protección de infraestructuras.

#### SECCION 10 - INSTALACIONES Y ACTIVIDADES SOMETIDAS A LA LEY DE PREVENCION AMBIENTAL.

Son instalaciones o actividades, existentes o futuras, que se pueden considerar molestas, insalubres o nocivas y peligrosas, a implantadas a implantar en el término municipal.

Son reguladas por la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León según Decreto Legislativo 1/2015 de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención Ambiental de Castilla y León.

En régimen de aplicación distingue los Siguietes:

- Régimen de Autorización Ambiental
- Régimen de Licencia Ambiental
- Régimen de Comunicación Ambiental

En toda actividad a realizar en el término municipal deberá aplicarse el régimen correspondiente , según su naturaleza y afección al medio ambiente. Y administrativamente se seguirá el correspondiente expediente a resolver junto a licencia urbanística si la hubiera y queda expuesto en el decreto 1/2015 anteriormente mencionado.

Presentará el solicitante la documentación exigida en decreto 1/2015, 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. En todos los regímenes de aplicación y para los de Licencia Ambiental y Autorización ambiental, el proyecto técnico correspondiente.

Todos los proyectos además se someterán a la ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental del tipo Impacto Ambiental . Esta Evaluación de Impacto Ambiental finalizara en una declaración



de Impacto Ambiental ( procedimiento de evaluación ambiental ordinaria) o en un Informe de Impacto Ambiental ( Procedimiento de Evaluación Ambiental simplificada ). O podrá estar exentos de dicha evaluación según normativa sectorial o en lo establecido en decreto legislativo 1/2015.

## SECCION 11 - VIAS PECUARIAS

De acuerdo con el informe solicitado a la Delegación Territorial de Burgos del Servicio Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León, llega al municipio una vía pecuaria clasificada como “ **Vereda de Capiscol a Orbaneja Riopico**”, catalogada con el número 18 en la clasificación que se realizó a tal efecto por el Ministerio de Agricultura en el año 1.964, así como en la relación aparecida en el B.O.E. de 10 de Agosto de 1984, y siguientes. Esta vereda está amparada por la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias en la que se establece su régimen jurídico, usos compatibles y complementarios, protección y sanciones. Figura con la siguiente descripción literal:

Nº 18 VEREDA DE CAPISCOL A ORBANEJA RIOPICO .—Anchura 20,89 m

*“ Partiendo del Capiscol se dirige hacia saliente siguiendo el derrotero del camino viejo a Villafranca, pasa por el paso inferior de Madrid Irún y, siguiendo paralela a la carretera de Logroño, cruzarse Villayuda por la calle mayor, deja el cauce y la fábrica de papel a la derecha y la carretera de Logroño a la izquierda, que en el Km 5 penetra en la vía pecuaria hasta el próximo Km 6 en el pueblo de Castañares, el que cruza al final del cual, deja a la carretera a la mano derecha y, tomando el camino de Orbaneja, cruza el de San Medel y pasando el paraje de Fuente la Vaca, cuyo manantial queda a mano derecha, atraviesa el camino de Serranillo a Villafría de Burgos y sube por la ladera del monte de la majada a pasar a la jurisdicción de Orbaneja Riopico. La longitud es de unos 6.000m. ocupando una superficie de 12 ha. 53 ca. 40 a.”*

Esta Vía Pecuaria llega hasta al límite del término municipal , en lo que se conoce como el Corral de la Viuda. No atraviesa ni toca el término municipal .

Vía pecuaria por definición es la ruta o itinerarios por donde discurre o ha venido discurrendo tradicionalmente el tránsito ganadero.

Son bienes de dominio público de las comunidades autónomas, inalienable, imprescriptible e inembargable.

Como tipo de vía es una Vereda con anchura de 20,89 m, cuya clasificación es un hecho, su deslinde y amojonamiento corresponde a la Junta de Castilla y León.

Recientemente se han catalogado otras que atraviesan el termino municipal que son: Catalogadas ORDEN FYM/965/2019, de 3 de octubre, de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, por la que se aprueba la clasificación de las vías pecuarias del término municipal de Orbaneja Riopico (Burgos).

### 1.- VEREDA DEL MONTE.

*La vía pecuaria discurre con dirección Oeste a Este, al Sur de las entidades locales de Orbaneja Riopico y Quintanilla Riopico, finalizando su recorrido en Quintanilla Riopico.*



- Anchura legal: Anchura de 20,89 metros.
- Longitud aproximada a lo largo del término: 2.877 metros.
- Superficie aproximada: 48.608 m<sup>2</sup>

La Vereda del Monte comienza en la autopista AP-1 en el pK4+700 y se dirige hacia el Este ascendiendo por el Camino del Monte, que coincide con la parcela 9029 del polígono 505. El inicio de esta vereda queda reflejado en el polígono 5 del Acuerdo de la Concentración Parcelaria aprobado en mayo de 2007, con la denominación de cañada. Por su parte, en el plano topográfico del término municipal del año 1.911 a este paraje se le denomina La Cañada.

La Vereda se interna en el monte de U.P. n.º 125 «La Cava», poblado con encinas y rebollos, avanza por el monte dejando a la derecha la Colada de Capiscol a Orbaneja Riopico, que finaliza en la Vereda del Monte.

Continúa aproximadamente 60 metros y cruza el camino de Valdeprovedo, sigue por el paraje Trasdeltonte hacia el Este y cruza la Vereda de San Medel a Olmos de Atapuerca, avanza hasta el paraje Camperón, donde la vereda tiene un descansadero con una superficie de 150 metros cuadrados. Cruza el camino de Tres Mojones y el arroyo de Valdefrades, abandonando el monte «La Cava», para entrar al monte de U.P. n.º 126 «El Corral».

Por último, se interna en el monte «El Corral» llevando por eje el Camino del Monte (parcela 9006 del polígono 503), pasa el Alto de Quintanilla entre fincas de labor y llega hasta la localidad de Quintanilla Riopico, donde termina.

Las parcelas catastrales que constituyen la Vereda del Monte, son la 9029 y 9017 del polígono 505; la 5354, 5406, 5407, 5409, 9009 y 6000 del polígono 504; y la 9006 y 15414 del polígono 503.

## **2.- VEREDA DE SAN MEDEL A OLMOS DE ATAPUERCA.**

Parte del límite trifinio entre los términos municipales de Orbaneja Riopico, Castrillo del Val y Cardeñajimeno (Junta Administrativa de San Medel) en el paraje de Carricabaña y, con dirección Norte, cruza el pueblo de Orbaneja Riopico desde el cual, tomando como eje el camino de este último a Olmos de Atapuerca, llega hasta el término municipal de Cardeñuela Riopico (Junta Administrativa de Villalval).

- Anchura máxima: 20,89 metros.
- Longitud aproximada a lo largo del término: 1.929 metros.
- Superficie aproximada de la Colada: 62.034 m<sup>2</sup>.

La Vereda proviene del término municipal de Cardeñajimeno, y entra por el mojón trifinio denominado Carricabaña, entre los términos de Orbaneja Riopico, Castrillo del Val y Cardeñajimeno. Toma como base de su recorrido el Camino de San Medel, con referencia catastral parcela 9024 del polígono 505.

Inicia su recorrido limitando por la derecha con el término municipal de Castrillo del Val. Deja los parajes Las Raposeras y La Portillera, a izquierda y derecha respectivamente, entrando en el Monte de Utilidad Pública n.º 125 «La Cava». Continúa por el paraje de Las Camperonas y cruza la Vereda del Monte. Prosigue atravesando el camino de concentración parcelaria de la autopista a Quintanilla, y abandona el monte entre las parcelas 471 y 469 del polígono 504.

Avanza hacia el pueblo de Orbaneja, cruza el camino de Quintanilla Riopico a Cascajares, sigue dejando a su derecha una fuente, cruza el río Pico y llega al pueblo, que atraviesa por la calle Real, saliendo del mismo por el Norte hasta cruzar el ferrocarril minero, hoy vía verde. Deja a la derecha un depósito de agua y gira noventa grados al Este, tomando como eje el camino de Orbaneja Riopico a Olmos de Atapuerca (parcela 9025 del polígono 501), por el paraje El Hoyo.

Cruza la Vereda de Fuentetía a Rubena y continúa por el paraje Valdespadilla hasta el término de Cardeñuela Riopico, donde finaliza en el Camino de Santiago.



Las parcelas catastrales que constituyen la Vereda de San Medel a Olmos de Atapuerca son la 9024 y 5408 del polígono 505; parcelas 5407, 5409, 9011 y 9012 del polígono 504, parcelas 9023 y 9025 del polígono 501; y parcelas 9016 y 9042 del polígono 502.

### **3.- VEREDA DE FUENTETIA A RUBENA.**

La vía pecuaria discurre por Quintanilla Riopico de Sur a Norte, desde el límite con Ibeas de Juarros al Sur, hasta el límite con Rubena y Cardeñuela Riopico al Norte.

- Anchura máxima: Anchura de 20,89 metros.
- Longitud aproximada a lo largo del término: 4.204 metros.
- Superficie aproximada: 32.068 m<sup>2</sup>.

La Vereda procede del término municipal de Ibeas de Juarros, comenzando su recorrido en Quintanilla Riopico en el mojón denominado Fuentes de Álvaro, con dirección Norte y adoptando como eje el Camino de Quintanilla Riopico a Ibeas de Juarros (parcela catastral 9001 del polígono 12). La Vereda cruza el arroyo de Cuesta Sanabria, pasa por el paraje La Mazorra, prosigue su recorrido y cruza las tuberías del abastecimiento de agua de Burgos. Atraviesa el monte correspondiente al acuartelamiento de Castrillo del Val y entra en el monte de U.P. n.º 126 «El Corral», siguiendo la parcela 9011 del polígono 503. Pasa por el paraje El Altillo y abandona el monte para llegar al pueblo de Quintanilla Riopico por la calle Barrio Quemadillo. Deja atrás el pueblo por la carretera de Cardeñuela y continúa por ésta, hasta tomar a la izquierda la carretera de Cardeñuela Riopico a Villafría (parcela 9036 del polígono 502), con la que coincide 277 metros hasta girar 90 grados a la derecha y tomar como eje el camino de Quintanilla Riopico a Rubena (parcela 9022 del polígono 502). Cruza el antiguo ferrocarril, hoy vía verde, y pasa por los parajes denominados Hoyo de Quintanilla y Los Llanos. Atraviesa la Vereda de San Medel a Olmos de Atapuerca y continúa por los parajes Las Cargas, a la izquierda, y Valdespadilla a la derecha. Cruza el Camino de Villaival a Burgos, coincidente con el Camino de Santiago. Prosigue con dirección Norte hasta el arroyo de Valdregú, límite con Rubena, gira noventa grados a la derecha por la parcela 9015 del polígono 502, teniendo por límite a la izquierda el arroyo de Valdregú y fincas de labor a la derecha.

Continúa hasta el límite con Cardeñuela Riopico y deja a la izquierda el mojón trifinio entre Orbaneja Riopico, Rubena y Cardeñuela Riopico.

Las parcelas catastrales que constituyen la Vereda de Fuentetia a Rubena son la 9001 del polígono 12, parcelas 9011 y 25414 del polígono 503; y parcelas 9015, 9022, 9023, 9036 y 9041 del polígono 502.

### **4.- COLADA DE CAPISCOL A ORBANEJA RIOPICO.**

Esta vía pecuaria da continuidad a la Vereda de Capiscol a Orbaneja Riopico en el término municipal de Orbaneja Riopico, con anchura de colada.

- Anchura legal: Anchura de 6 metros.
- Longitud aproximada a lo largo del término: 214 metros.
- Superficie aproximada: 1.711 m<sup>2</sup>.

La Colada parte del límite de términos entre Orbaneja Riopico y Burgos, donde se encuentra un mojón de piedra, labrado en la parte superior con forma troncocónica y cuyas coordenadas UTM en proyección ETRS89, son 451107,51 y 4688991,50. La vía pecuaria entra en el término municipal de Orbaneja Riopico continuando el itinerario de la «Vereda de Capiscol a Orbaneja Riopico», clasificada en el término municipal de Burgos. Sigue con dirección noreste tomando como eje el camino de Quintanilla Riopico a Castañares (parcela 9018 del polígono 505), hasta llegar a la Vereda del Monte, en la cual finaliza su recorrido de 272 metros dentro del término municipal.

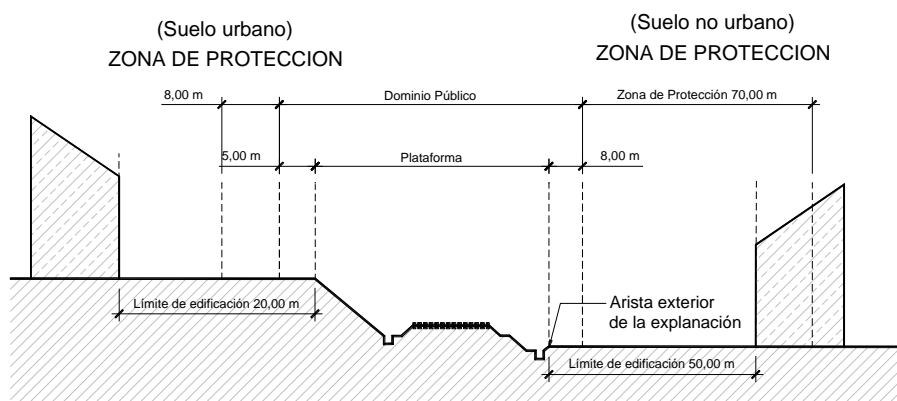
## SECCION 11 - FERROVIARIAS

El término municipal de Orbaneja Riopico, tras la aprobación inicial del Proyecto regional de Acceso Ferroviario a la Zona Industrial Este de Burgos, puede ser atravesado por dicha infraestructura. Desde el planeamiento se asume dicha aprobación inicial, y se contempla la afección sectorial teniendo en cuenta la legislación que lo regula: Ley 38/2015 del sector ferroviario de 29 de Septiembre, y el reglamento que lo desarrolla, RD. 2387/2004 de la anterior ley derogada 39/2003, y que permanece en vigor.

El sistema ferroviario está compuesto por los terrenos, infraestructuras de superficie o subterráneas e instalaciones que sirven para la utilización de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías. Concretamente, a los efectos de la Ley 38/2015 se entenderá por infraestructura ferroviaria la totalidad de los elementos que formen parte de las vías principales y de las de servicio y los ramales de desviación para particulares, con excepción de las vías situadas dentro de los talleres de reparación de material rodante y de los depósitos o garajes de maquinaria de tracción. Entre dichos elementos se encuentran los terrenos, las estaciones, las terminales de carga, las obras civiles, los pasos a nivel, las instalaciones vinculadas a la seguridad, las telecomunicaciones, la electrificación, a la señalización de las líneas, al alumbrado, transformación y transporte, edificios anexos y cualquiera otros que reglamentariamente se determinen.

## Margenes de Ferrocarril

(ley 38/2015, de 29 septiembre , del Sector Ferroviario)



Los usos, distancias, y autorizaciones establecidas para la zona de dominio público y la de protección son las que contiene dicha Ley y Reglamento:

- Zona de dominio público: corresponden los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la red ferroviaria de interés general y una franja de terreno de 8 m. a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de explanación.
- Zona de protección: consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público antes definida y exteriormente por dos líneas paralelas situadas a 70 m. de las aristas de la explanación.



- Línea límite de edificación: se sitúa con carácter general a 50 m. de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.

Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obra o instalación fija o provisional, cambiar el sentido de las mismas por el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, sin perjuicio de las competencias de otras administraciones públicas. No obstante, solo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o bien cuando la prestación de un servicio de interés general así lo requiera. Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.

En los supuestos de ocupación de la zona de dominio público ferroviario, el que la realice estará obligado a la limpieza y recogida del material situado en los terrenos ocupados hasta el límite de la citada zona de dominio público, previo requerimiento de la administración pública o del administrador de infraestructuras ferroviarias titular de la línea.

En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria. En particular, podrá hacerlo para cumplir cualquiera de los fines siguientes:

- a) Encauzar y canalizar aguas que ocupen o invadan la línea ferroviaria.
- b) Depositar temporalmente, apartándolos de la vía, objetos o materiales que se encuentren sobre la plataforma de la línea ferroviaria y constituyan peligro u obstáculo para la circulación
- c) Estacionar temporalmente material móvil que no resulte apto para circular por avería u otra causa.
- d) Establecer conducciones vinculadas a servicios de interés general si no existieran alternativas al trazado de la misma.
- e) Almacenar temporalmente maquinaria, herramientas y materiales destinados a obras de construcción, reparación o conservación.
- f) Aprovechar, para uso exclusivo ferroviario recursos geológicos previa autorización.
- g) Establecer temporalmente caminos de acceso a zonas concretas de la línea ferroviaria que requiera las obras de construcción, reparación o conservación, o en auxilio en caso de incidencia o accidente.
- h) Acceder a puntos concretos de la línea ferroviaria en caso de incidencia o accidente.
- i) Integrar en zonas urbanas, el ferrocarril mediante obras de urbanización, derivadas del desarrollo del planeamiento urbanístico.

Podrán realizarse cultivos agrícolas en la zona de protección, sin necesidad de autorización previa, siempre que se garantice la correcta evacuación de las aguas de riego y no se causen perjuicios a la explanación, quedando prohibida la quema de rastrojos.

En las construcciones e instalaciones ya existentes, exclusivamente, podrán realizarse obras de reparación y mejora siempre que no supongan aumento de los volúmenes de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten puedan ser tenidas en cuenta a efectos expropiatorios. En todos los casos, tales obras requerirán la autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, sin perjuicio de los demás permisos o autorizaciones que pudieran resultar necesarios en función de la normativa aplicable.



En las zonas de protección hasta el límite de la línea de edificación, el administrador de infraestructuras ferroviarias podrá solicitar al **Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible** la expropiación de bienes, que pasarán a tener la consideración de dominio público, entendiéndose implícita la declaración de utilidad pública o interés social y la necesidad de su ocupación, siempre que se justifique su interés para la idónea prestación de los servicios ferroviarios y para la seguridad de la circulación. Serán indemnizables la ocupación de la zona de protección y los daños y perjuicios que se causen por su utilización, con arreglo a lo establecido en la Ley de Expropiación Forzosa.

De la línea límite de edificación hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento existentes. Igualmente queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación.

El **Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible** podrá determinar para la línea de edificación una distancia inferior a la prevista en el párrafo anterior, en función de las características técnicas de la línea ferroviaria de que se trate, tales como la velocidad y la tipología de la línea, o del tipo de suelo sobre la que ésta discorra.

## TITULO II. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

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

### Capítulo 1. USO RESIDENCIAL

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

#### SECCIÓN PRIMERA: VIVIENDA

##### Art. 2.1.1.- CLASES DE VIVIENDA

El uso de vivienda se puede desarrollar de dos formas:

1. **Vivienda unifamiliar**, que es aquella en la que por cada parcela de terreno, existe una vivienda, bien exenta, bien adosada en uno o dos de sus lados a otra edificación.

2. **Vivienda colectiva**, que es aquella que se agrupa con otras, horizontal o verticalmente, compartiendo accesos, servicios y otros espacios comunes.

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

##### Art. 2.1.2.- CONDICIONES DE LA VIVIENDA

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



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

## 2. Programa

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

Se llama vivienda mínima a aquella que cuenta con el programa del párrafo anterior y una superficie útil no inferior a 40 m<sup>2</sup>.

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

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

Los apartamentos contarán como mínimo con un baño y una pieza que sirva de salón-comedor, cocina y dormitorio. La superficie útil del apartamento será superior a 30 m<sup>2</sup>.

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

Las viviendas contarán con un tendedero protegido de las vistas **desde via publica, en caso de no ser posible se realizaran estas funciones en el interior del inmueble**

## 3. Superficies útiles mínimas de las piezas

- Vestíbulo: 1,5 m<sup>2</sup>, con lado mínimo 1,10 m.
- Cocina: 6 m<sup>2</sup>, con lado mínimo de 1,60 m.
- Cocina-comedor: 14 m<sup>2</sup>, con lado mínimo de 2,10 m.
- Salón-comedor: 14 m<sup>2</sup>, con lado mínimo de 2,50 m. y círculo inscrito de 3,00 m. de diámetro.
- Salón-comedor-cocina: 18 m<sup>2</sup>, e iguales condiciones que el salón-comedor.
- Baño: 3,5 m<sup>2</sup>, con bañera o ducha, lavabo e inodoro.
- Dormitorio doble: 10 m<sup>2</sup>, con lado mínimo de 2,50 m.
- Dormitorio individual: 6 m<sup>2</sup>, con lado mínimo de 2,00 m.
- Pasillos, su ancho mínimo será de 90 cm, admitiendo estrecharse hasta 80 cm. en tramo no superior a 60 cm.
- Tendedero: 2 m<sup>2</sup>, protegido de vistas exteriores.

## 4. Altura libre interior

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

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



La altura libre mínima será de 1,50 m. siempre y cuando en más del 50% de la superficie del espacio la altura sea igual o superior a 2,40 m.

#### 5. Anchura de los huecos de paso

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

#### 6. Dotación de aparcamiento

Se establece la siguiente dotación mínima de plazas de aparcamiento, que deberá resolverse en el interior de las respectivas parcelas: 1 plaza de aparcamiento por vivienda más 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de otros usos. Planta mínima uso vivienda de 65 m<sup>2</sup> de solar o parcela a partir de la cual se exige plaza dotacional.

El Ayuntamiento podrá eximir a las viviendas unifamiliares del casco de Orbanaja Riopico del cumplimiento de estos estándares, por imposibilidad técnica o inadecuación a las tipologías tradicionales, lo cual deberá venir convenientemente justificado en el proyecto de ejecución, o no eximir en caso de poder vincular a dicha vivienda otra edificación del tipo dotacional-aparcamiento.

## SECCIÓN SEGUNDA: RESIDENCIA COMUNITARIA

### Art. 2.1.3.- CONDICIONES DE LAS RESIDENCIAS COMUNITARIAS

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

Aparte de la legislación hotelera que les sea de aplicación en su caso, cumplirán las condiciones expuestas para las viviendas cuando su superficie no rebase los 500 m<sup>2</sup>, y cuando fuera superior a esa cifra se aplicarán las condiciones de hospedaje establecidas en el artículo 2.3.9 de esta Normativa Urbanística.

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

## Capítulo 2. USO INDUSTRIAL

### Art. 2.2.1- DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

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

Se clasifica en:

1. **Industrias**, que son aquellos establecimientos que se dedican a la obtención, transformación o manipulación de materias, se incluyen aquí también los destinados a usos agrícolas o ganaderos.



2. **Almacenes**, que son los establecimientos destinados a la conservación, guarda y distribución de las materias, primas o elaboradas, a otras industrias o mayoristas. Y los almacenes agrícolas y de guarda y custodia de maquinaria.

3. **Talleres artísticos**, de artesanía y de reparación o tratamiento de productos para el público, directamente o a través de otros.

4. **Talleres domésticos en vivienda**, aquellos desarrollados a la par que otro residencial con el que comparten espacios comunes de la misma propiedad.

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

- **1ª Categoría:** Instalaciones compatibles con el uso residencial siempre que cumplan ciertas limitaciones que eviten sus efectos molestos. Quedan comprendidas en la 1ª categoría aquellas instalaciones industriales (talleres artesanales, taller de bordados, reparación de electrodomésticos, pequeñas imprentas/reprografías) que no superen los 100 m<sup>2</sup> de superficie útil, su potencia mecánica instalada sea inferior a 3.500 W y produzcan un nivel sonoro establecidos en [Ley 5/2009 Ruido de Castilla y León](#). Quedan excluidos de esta categoría los almacenes, en todo caso.

- **2ª Categoría:** Instalaciones compatibles con el uso residencial, pero requiriendo independencia absoluta de accesos y ambientes. Quedan comprendidas en la 2ª categoría aquellas instalaciones industriales relacionadas en la categoría anterior, pero que sobrepasen las limitaciones establecidas (talleres de reparación de automóviles, fábrica de confecciones, electrónica, imprenta, almacenes). Sus límites máximos no superarán la superficie de 400 m<sup>2</sup> útiles, potencia mecánica instalada de 20 KW y nivel sonoro según [Ley 5/2009 Ruido de Castilla y León](#). Se justificará, en todo caso, el cumplimiento de la normativa seguridad contra incendios en vigor aplicable a instalaciones industriales.

- **3ª Categoría:** Instalaciones de uso urbano (industrial o terciario) pero incompatible con el uso residencial. Quedan comprendidas en la 3ª categoría aquellas instalaciones relacionadas en las categorías anteriores, pero que sobrepasan las limitaciones establecidas para éstas y que aun tomando las medidas correctoras necesarias, superan los niveles fijados para la 2ª categoría (transformación alimentaria, envasados, mataderos, salas de despiece, etc., almacenamientos de productos agrícolas, etc.). Quedan encuadradas dentro de las actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, y no se limita su superficie útil ni su potencia instalada, debiendo limitarse su nivel sonoro según [Ley 5/2009 Ruido de Castilla y León](#).

- **4ª Categoría:** Instalaciones incompatibles con las áreas urbanas. Comprende aquellas instalaciones industriales altamente peligrosas, insalubres o nocivas y por lo tanto incompatibles con las áreas urbanas, así como aquellas directamente vinculadas a determinados terrenos (Fábricas o almacenes de productos explosivos o inflamables, minas, canteras, granjas). Tendrán las limitaciones que imponga la normativa sectorial y, en su caso la de prevención ambiental (evaluación de impacto, evaluación estratégica, seguridad contra incendios, etc.).

#### Art. 2.2.2.- CONDICIONES DEL USO INDUSTRIAL

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

##### 1. Aseos.

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



2. Escaleras

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

3. Altura libre

La altura libre mínima será de 3,00 m.

4. Ventilación e iluminación

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

5. Emisiones y residuos

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

6. Espacios libres

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

7. Protección contra fuego

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

8. Dotación de aparcamiento

Se establece la siguiente dotación mínima de plazas de aparcamiento, que deberá resolverse en el interior de las respectivas parcelas: 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

Art. 2.2.3.- COMPATIBILIDAD CON OTROS USOS

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

1. No se permitirán actividades consideradas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas por el Reglamento correspondiente, que no cuenten con las medidas correctoras adecuadas y sometido a régimen de Comunicación decreto legislativo 1/2015.

2. Se cumplirán las condiciones de higiene ambiental establecidas en el Título III de esta Normativa Urbanística.

3. No se emitirán gases nocivos, vapores de olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas por esta Normativa Urbanística y la normativa sectorial correspondiente.

4. No se utilizarán elementos explosivos, inflamables, tóxicos o irritantes para el vecindario sin las autorizaciones administrativas pertinentes.

5. Se cumplirán las condiciones de Protección Contra Incendio en los Edificios y sobre Condiciones Acústicas de los edificios incluidas en el código Técnico de la Edificación.



6. Cuando la actividad se desarrolle en edificio de uso exclusivo para este fin y colindante con otro de distinto uso, se dispondrá una cámara de aire de 5 cm. de separación entre los muros de ambas edificaciones, rellena de material absorbente acústico, de tal forma que no exista ningún punto de contacto entre ellas, ni siquiera en cimentación.

Esta cámara podrá estrangularse en su contacto con el plano de fachada hasta 2 cm. como mínimo, sellándose la junta con los materiales aislantes adecuados.

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

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

8. Las operaciones de carga y descarga se realizarán sin producir molestias al vecindario y en el interior de la instalación, salvo imposibilidad técnica.

9. Los usos agrícolas se consideran compatibles con el uso residencial, en tanto cumplan las condiciones anteriormente expuestas y las impuestas por la normativa sectorial.

#### **Art. 2.2.4.- TALLERES DOMÉSTICOS EN LA VIVIENDA DEL PROPIETARIO**

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

### **Capítulo 3. USO TERCIARIO**

El uso terciario se divide en:

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

#### **SECCIÓN PRIMERA: OFICINAS**

##### **Art. 2.3.1.- DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN**

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

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

##### **Art. 2.3.2.- CONDICIONES DEL USO DE OFICINAS**

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



1. En caso de estar situados en edificios con otros usos, dispondrán de accesos independientes, excepto en despachos profesionales en la vivienda del propietario.

2. La altura libre mínima será de 2,50 m., con la excepción del apartado anterior.

3. Los locales de hasta 200 metros cuadrados de superficie, contarán con un aseo compuesto de un retrete y un lavabo, y por cada 100 m<sup>2</sup> más o fracción aumentarán en un retrete y un lavabo, separándolos en ese caso en un aseo para cada sexo; en cualquier caso, se estará a lo dispuesto en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

4. Los aseos no abrirán directamente sobre los locales, debiendo disponerse un ante-aseo en el que se podrá situar el lavabo.

5. Se preverá una dotación de aparcamientos mínima, según los términos fijados en el Plan Regional de Ámbito Sectorial de Equipamiento Comercial de Castilla y León, que deberá resolverse en el interior de las respectivas parcelas.

#### Art. 2.3.3.- COMPATIBILIDAD CON EL USO RESIDENCIAL

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

#### Art. 2.3.4.- DESPACHOS PROFESIONALES EN LA VIVIENDA DEL PROPIETARIO

Podrán instalarse despachos profesionales en las viviendas de los titulares. Cumplirán la normativa de la vivienda y la que le corresponda Según el Reglamento General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

### SECCIÓN SEGUNDA: SALAS DE REUNIÓN PARA EL OCIO

#### Art. 2.3.5.- DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

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

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

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

Serán de aplicación las siguientes condiciones:

- Cuando la actividad se comparta con otros usos en el mismo edificio, el acceso a la sala de reunión será independiente desde la calle.
- Los pasillos accesibles por el público y las escaleras, si las hubiera, tendrán una anchura mínima de 1,20 m.
- La altura libre interior mínima de los locales será de 3,00 m., pudiendo reducirse a 2,70 m. en locales de superficie inferior a 9 m<sup>2</sup>. para los de nueva creación; para los existentes se cumplirá al menos con una altura mínima de 2,50 m.



- Los locales de hasta 200 m<sup>2</sup> de superficie de sala de reunión, contarán con un aseo compuesto de un retrete y un lavabo y, por cada 100 m<sup>2</sup> más o fracción, aumentarán en un retrete y un lavabo, separándolos en ese caso en un aseo para cada sexo.
- Los aseos no abrirán directamente sobre los locales, debiendo disponerse un ante-aseo en el que se podrá situar el lavabo.
- Cumplirán con lo establecido, en su caso, en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.
- Se establece la siguiente dotación mínima de plazas de aparcamiento: 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> construidos. El Ayuntamiento podrá eximir a las edificaciones existentes del casco antiguo de Orbanaja Riopico que se destinen a este uso del cumplimiento de estos estándares, por imposibilidad técnica o inadecuación a las tipologías tradicionales, lo cual deberá venir convenientemente justificado en el proyecto de ejecución, o no eximir en caso de poder vincular al espacio de este uso otro espacio o edificación próximas del tipo dotacional-aparcamiento.

#### Art. 2.3.7.- COMPATIBILIDAD CON EL USO RESIDENCIAL

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

### SECCIÓN TERCERA: HOSPEDAJE

#### Art. 2.3.8 DEFINICIÓN

El uso hospedaje, engloba aquellos establecimientos que se dedican al alojamiento temporal de personas que, según la clasificación propuesta por la Ley 14/2010, de 9 de diciembre, de Turismo de Castilla y León, se dividen en:

- a) Alojamientos hoteleros: Hotel, Hotel apartamento, Motel, Hostal y Pensión.
- b) Apartamentos de turismo rural : Hotel rural, Posada, Casa Rural .
- c) Apartamento turístico.
- d) Camping.
- e) Albergue en régimen turístico: Albergues Turísticos, y Albergues de los Caminos de Santiago.
- f) Cualquier otro establecimiento de alojamiento turístico que se determine reglamentariamente.

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

#### Art. 2.3.9.- CONDICIONES DEL USO HOSPEDAJE

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

1. Las dimensiones de las piezas que integren las habitaciones, cumplirán con las mínimas establecidas para vivienda en el artículo 2.1.2 de esta Normativa Urbanística.
2. En cuanto a la dotación de aseos en los locales de uso público, se estará a lo establecido para las salas de reunión para el ocio.



3. Se observarán las condiciones establecidas en el Decreto 75/2013, de 28 de noviembre, de la Consejería de Transportes, Turismo y Comercio, por el que regulan los establecimientos de Turismo rural en la Comunidad de Castilla y León y el Orden CYT 114/2014 , de 17 de febrero, por la que se establecen los distintivos de alojamiento de Turismo rural en la Comunidad de Castilla y León

4. Para el uso hostelero se precisará una dotación mínima de 1 plaza de aparcamiento por cada 5 plazas hoteleras o fracción, que deberá resolverse en el interior de las respectivas parcelas.

## SECCIÓN CUARTA: COMERCIAL

### Art. 2.3.10.- DEFINICIÓN

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

Será de aplicación lo dispuesto en el Decreto 104/2005, de 29 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Regional de Ámbito Sectorial de Equipamiento Comercial de Castilla y León.

### Art. 2.3.11.- CLASIFICACIÓN

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

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

a) Establecimiento especializado en bienes de consumo cotidiano: venta de productos de alimentación, droguería y perfumería.

b) Establecimiento especializado en equipamiento de la persona y del hogar. venta de productos del textil, cuero, calzado, complementos, deporte, juguetes, bricolaje, ferretería, decoración, jardinería, electrodomésticos, electrónica, soportes audiovisuales e informática.

c) Establecimiento especializado en sectores con características singulares: venta de los siguientes productos: materiales de construcción, maquinaria industrial, vehículos y muebles.

De acuerdo con su formato en sintonía con lo apuntado en el Plan Regional de Ámbito Sectorial de Equipamiento Comercial de Castilla y León, los establecimientos comerciales se pueden clasificar en:

#### 1.– Establecimientos individuales:

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

b) Autoservicio. Establecimiento comercial especializado en bienes de consumo cotidiano, con una superficie de venta inferior a 500 m<sup>2</sup> y que cuenta con un sistema de venta en libre servicio.



c) Supermercado. Establecimiento comercial especializado en bienes de consumo cotidiano, con predominio de alimentación y superficie de venta al público entre 500 y 2.000 m<sup>2</sup>.

d) Hipermercado. Establecimiento comercial especializado en bienes de consumo cotidiano que, con predominio de alimentación, supera los 2.000 m<sup>2</sup> de superficie de venta al público.

e) Gran Almacén. Establecimiento comercial especializado en equipamiento de la persona y del hogar, que ofrece una amplia gama comercial organizada por departamentos con venta asistida y cuya superficie de venta al público suele ser superior a 10.000 m<sup>2</sup>.

f) Gran Superficie Especialista. Establecimiento comercial especializado en equipamiento de la persona y el hogar, cuya superficie de venta al público es superior a 1.000 m<sup>2</sup>.

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

#### 2.- Establecimientos colectivos:

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

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

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

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

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

d) Galería comercial. Conjunto de pequeños establecimientos independientes proyectados y gestionados unitariamente a los que se accede desde una zona común de tránsito peatonal generalmente cubierta e interior. Puede constituir un establecimiento colectivo independiente comúnmente situado en los bajos o sótanos de edificaciones, o bien formar parte de un establecimiento colectivo mayor.

#### Art. 2.3.12.- CONDICIONES DEL USO COMERCIAL

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

□ La superficie de venta será de 4 m<sup>2</sup> como mínimo, y no servirá de paso a otros locales, excepto en locales situados en la propia vivienda del propietario.



□ La altura libre interior mínima de los locales podrá reducirse a 2,50 m. en locales de superficie de venta inferior a 9 m<sup>2</sup>.

□ Se preverá una dotación de aparcamientos mínima, según los términos fijados en el Plan Regional de Ámbito Sectorial de Equipamiento Comercial de Castilla y León, que deberá resolverse en el interior de las respectivas parcelas, para nuevas construcciones; El Ayuntamiento podrá eximir a las edificaciones existentes del casco antiguo de Orbaneja Riopico que se destinen a este uso del cumplimiento de estos estándares, por imposibilidad técnica o inadecuación a las tipologías tradicionales, lo cual deberá venir convenientemente justificado en el proyecto de ejecución, o no eximir en caso de poder vincular al espacio de este uso otro espacio o edificación próximas del tipo dotacional-aparcamiento.

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

## SECCIÓN QUINTA: SERVICIOS

### Art. 2.3.13.- DEFINICIÓN

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

### Art. 2.3.14.- CONDICIONES DEL USO SERVICIOS

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

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

## Capítulo 4. USO DOTACIONES URBANÍSTICAS

El uso dotaciones urbanísticas engloba todas las siguientes actividades:

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

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

Las condiciones que deben cumplir las vías públicas, servicios urbanos y espacios libres públicos se especifican en el **Título IV, Condiciones Generales de la Urbanización**.



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

#### Art. 2.4.1.- DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS

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

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

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

#### Art. 2.4.2.- CONDICIONES DEL USO EQUIPAMIENTO

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

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

No obstante, las condiciones estéticas, de posición y de altura podrán alterarse puntualmente, previo visto bueno de la Ponencia Técnica de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Burgos.

##### 1. Equipamiento educativo o de enseñanza

Cumplirá las condiciones de las oficinas y las de los distintos usos complementarios de la actividad principal docente (talleres, deportes, etc.). Se consideran incluidas en este apartado las residencias de estudiantes. Cumplirá la reglamentación específica del Ministerio de Cultura.

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

##### 2. Equipamiento cultural

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

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

##### 3. Equipamiento religioso



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

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

#### 4. Equipamiento sanitario

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

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

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

#### 5. Equipamiento social y asistencial

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

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

#### 6. Equipamiento deportivo

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

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

#### 7. Equipamiento de espectáculos

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

#### 8. Equipamiento administrativo.

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

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

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

#### 9. Equipamiento servicios.



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

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

Respecto de la Dotación de aparcamiento, se establece una dotación mínima de 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> construidos en obra nueva y El Ayuntamiento podrá eximir a las edificaciones existentes del casco antiguo de Orbanaja Riopico que se destinen a este uso del cumplimiento de estos estándares, por imposibilidad técnica o inadecuación a las tipologías tradicionales, lo cual deberá venir convenientemente justificado en el proyecto de ejecución.

## **Capítulo 5. TRANSPORTES Y COMUNICACIONES**

### **Art. 2.5.1.- DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN**

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

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

### **Art. 2.5.2.- CONDICIONES DE LOS GARAJES Y APARCAMIENTOS**

Cabrá diferenciar entre garaje privado y aparcamiento público.

Excepto en viviendas unifamiliares, se cumplirán las siguientes condiciones:

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

Automóvil 4,80 m. x 2,20 m.  
Furgoneta 6,00 m. x 2,50 m.  
Camión 9,50 m. x 3,20 m.

2. A efectos de cómputo de la superficie total que incluya la necesaria para acceso y maniobra se considerará a razón de 20 m<sup>2</sup> útiles por plaza.

3. No se considerará plaza de aparcamiento aquel espacio que, aun cumpliendo con las dimensiones establecidas no cuente con fácil acceso al mismo.

4. La altura libre mínima será de 2,20 m. en elementos de cuelgue, siendo de 2,40 m. en el resto del forjado de techo.

5. Las rampas de acceso no sobrepasarán una pendiente del 18% en tramos rectos ni un 12% en curvas y tendrán un ancho mínimo de 3,00 m.

6. En el acceso a los garajes se dispondrá una plataforma de pendiente máxima 5% y 5,00 m. de largo por 3,00 m. de ancho como mínimo, para facilitar la incorporación al vial, incluso en unifamiliares.

7. Será de aplicación lo contenido en el CTE-SI o Reglamento de seguridad contra incendios en establecimientos industriales, según el caso.



8. Los sumideros de los garajes estarán conectados a una arqueta separadora de grasas.
9. Podrá denegarse el acceso a garajes en puntos de la vía pública donde pueda obstaculizar la circulación de los vehículos o representar un peligro para la misma.
10. Los aparcamientos públicos podrán realizarse en los laterales de las vías, en las que se reservará una franja de 2,00 m. a este fin o en áreas expresamente delimitadas, no contabilizando espacios de entrada a garajes interiores de parcelas.
11. En cumplimiento de la Ley 3/1998, de 24 de junio, de la JCyL, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras, las edificaciones de uso público contarán con plazas reservadas para vehículos de transporte de personas con discapacidad, en proporción de 1 por cada 40 o fracción adicional.  
Cuando el número de plazas alcance a 10, se reservará al menos 1.
12. Las dimensiones de estas últimas plazas serán las contenidas en el punto 1 del presente artículo, a las que se le añadirá un “área de acercamiento”, que será de 1,20 m. de ancho si es contigua a uno de los lados mayores de la plaza (4,50 x 3,40, dimensiones totales) o de 1,50 m. cuando lo sea a uno de los lados menores (6,00 x 2,20, dimensiones totales).

Respecto de las dotaciones de aparcamiento citadas en cada uno de los usos antes especificados, se consideran exentos de la reserva de aparcamientos los siguientes casos:

- Edificios incluidos en el catálogo de elementos protegidos
- Actuaciones de rehabilitación que no conlleven el vaciado del edificio.
- En caso de manifiesta dificultad constructiva de cumplimiento de los índices de aparcamiento señalados en dichos artículos, lo que habrá de justificarse adecuadamente en el Proyecto Técnico que se presente para la obtención de la preceptiva Licencia . Y aquellas parcelas o edificios cuya planta sea inferior 65m<sup>2</sup> .

#### **Art. 2.5.3.- CONDICIONES DE LAS GASOLINERAS**

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

Podrá edificarse un máximo de 50 m<sup>2</sup> en superficie cerrada y cubierta y un máximo de 100 m<sup>2</sup> de superficie cubierta no cerrada.

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

#### **Art. 2.5.4.- CONDICIONES DE LAS ESTACIONES DE AUTOBUSES**

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

No sobrepasarán una edificabilidad de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la superficie de la parcela, y una ocupación máxima de la superficie cerrada del 60 %, y en total con la abierta del 70%.

Su altura será de una planta e inferior a 4,50 m. a cornisa.



## TITULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION. DEFINICIONES

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

A estas condiciones generales habrá que añadir las particulares, que para cada zona regula el Título V, así como el planeamiento de asumido PECS y ED Polvorín .

### Capítulo 1. DIMENSIÓN Y FORMA

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

#### SECCION PRIMERA: CONDICIONES DE LA PARCELA

##### Art. 3.1.1.- DEFINICION. TIPOS DE PARCELA

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

Las parcelas podrán ser rústicas, urbanizables o urbanas, dependiendo de si se encuentran dentro o fuera de los perímetros delimitados de Suelo Urbano y Urbanizable definido en los planos de Ordenación de las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

Las parcelas que sean atravesadas por la línea de la delimitación se considerarán divididas a efectos urbanísticos en una parcela urbana o urbanizable, de la línea hacia el interior, y otra rústica de la línea hacia el exterior.

##### Art. 3.1.2.- LINDEROS. SUPERFICIE

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

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

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

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



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

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

#### **Art. 3.1.3.- ALINEACIONES**

Se definen las siguientes:

##### **1. Alineación exterior:**

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

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

##### **2. Alineación interior:**

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

#### **Art. 3.1.4.- PARCELA MÍNIMA**

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

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

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

Excepcionalmente, las parcelas actualmente existentes que no cumplan con las condiciones establecidas de parcela mínima podrán considerarse como tales.

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

#### **Art. 3.1.5.- PARCELA EDIFICABLE. SOLAR**

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



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

Para que una parcela sea edificable será necesario:

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

No obstante, si la parcela careciera de alguno de los requisitos de urbanización que la definen como solar, esta podría edificarse si se asegura la realización simultánea de los mismos mediante la presentación del oportuno anexo y/o proyecto de urbanización y aval o fianza monetaria por el valor de su coste , ante el Ayuntamiento.

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

Los terrenos incluidos en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sólo podrán alcanzar la condición de solar cuando se hayan ejecutado y recibido conforme a las Normas Urbanísticas Municipales, las obras de urbanización exigibles, incluidas las necesarias para la conexión del sector con los sistemas generales existentes, y para la ampliación o el refuerzo de éstos, en su caso. Podrá acoger usos en precario o provisional según lo establecido en RUCyL en art 47.

## SECCIÓN SEGUNDA: POSICION DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

### Art. 3.1.6.- ELEMENTOS DE REFERENCIA DE LA POSICION DEL EDIFICIO

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

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

### Art. 3.1.7.- POSICIÓN DEL EDIFICIO RESPECTO A LINDES



1. Respecto a las **Alineaciones** podrá estar en tres posiciones:

- a. **En línea**, cuando la línea de la edificación coincide con la alineación.
- b. **Fuera de línea**, cuando la alineación corta a la edificación.
- c. **Retranqueada**, cuando la línea de la edificación es interior a la alineación.

2. Respecto al resto de los **linderos**, la edificación se separará la distancia especificada en cada caso medida perpendicularmente al plano de fachada en todos sus puntos.

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

Se entiende por **retranqueo** separación mínima de la edificación a los linderos, medida perpendicularmente a ellos. Este valor puede darse como valor fijo o como mínimo y se medirá, perpendicularmente al plano de fachada en todos sus puntos.

Se entiende por **fondo edificable** la distancia que medida perpendicularmente a la alineación oficial, establece la superficie ocupable de la parcela.

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

#### Art. 3.1.8.-TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN

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

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

#### Art. 3.1.9.- POSICIÓN DEL EDIFICIO RESPECTO A OTROS

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

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

### SECCION TERCERA: OCUPACION DE LA PARCELA

#### Art. 3.1.10.- DEFINICIÓN

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

#### Art. 3.1.11.- SUPERFICIE OCUPABLE



Se entiende por superficie ocupable, la superficie de la parcela que puede ser ocupada por la edificación.

Se determinará mediante un coeficiente de ocupación o bien en función de los retranqueos y separaciones a linderos , adoptándose el valor más restrictivo cuando resulten valores distintos de la aplicación de ambos.

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

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

#### Art. 3.1.12.- SUPERFICIE OCUPADA

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

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

La superficie de los patios de parcela cerrados no computará a efectos de ocupación.

#### Art. 3.1.13.- SUPERFICIE LIBRE

Es el área de la parcela no ocupable por la edificación y en la que solo se podrán disponer piscinas u otras instalaciones deportivas descubiertas, edificaciones auxiliares y tolerándose exclusivamente instalaciones provisionales propias del uso de jardín (pérgolas, cenadores, barbacoas, etc.) que podrán adosarse a los linderos con el acuerdo de los colindantes.

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

#### Art. 3.1.14.- COEFICIENTE DE OCUPACION

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

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

### SECCIÓN CUARTA: EDIFICABILIDAD

#### Art. 3.1.15.- DEFINICIÓN

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

#### Art. 3.1.16 SUPERFICIE EDIFICADA

La superficie edificada, computable a efectos del cálculo de la edificabilidad, está formada por:



1. La superficie delimitada por las líneas exteriores de la construcción de cada planta o espacio con uso posible.
2. El 50% de las terrazas, que será del 100% si están cerrados.
3. El 50% de las terrazas, porches o tendederos con independencia de si están remetidas o no con respecto a la fachada.
4. Las construcciones auxiliares de la parcela, si por las características de la construcción pueda deducirse la existencia de un volumen cerrado permanente.

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

1. Los patios interiores.
2. Los soportales y plantas bajas porticadas.
3. Las construcciones auxiliares de parcela (invernaderos, cobertizos, solanas, gallineros, etc.) construidas con materiales ligeros y desmontables, hasta 25 m<sup>2</sup>.
4. Los espacios bajo cubierta, los sótanos y semisótano.
5. Los elementos ornamentales de remate de cubierta.
6. Los cuartos de instalaciones del edificio, como calderas, electricidad, basuras y análogos, con un límite de 10 m<sup>2</sup>.
7. Los garajes, siempre que no superen los 25 metros cuadrados por cada 100 de edificación principal.

#### Art. 3.1.17.- SUPERFICIE CONSTRUIDA

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

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

#### Art. 3.1.18.- SUPERFICIE ÚTIL

Se entiende por superficie útil de un local a la utilizable delimitada por las caras interiores de los paramentos en su intersección con el suelo. Computarán al 50% la superficie de los espacios exteriores de uso privativo de la vivienda tales como terrazas, tendederos, porches u otros espacios cubiertos no cerrados.

Del cómputo de la superficie útil queda excluida la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 0,15 m<sup>2</sup>, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 m.

#### Art. 3.1.19.- SUPERFICIE EDIFICABLE

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

Puede venir determinada por:

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

Si aplicando ambos sistemas se obtienen resultados diferentes, la superficie edificable es el menor de los mismos.

### Art. 3.1.20.- COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

Se entiende por coeficiente de edificabilidad, la relación entre la superficie edificable y la superficie de la parcela.

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

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

## SECCIÓN QUINTA: FORMA DE LOS EDIFICIOS

### Art. 3.1.21.- DEFINICIÓN

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

### Art. 3.1.22.- ALTURA DEL EDIFICIO. TIPOS

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

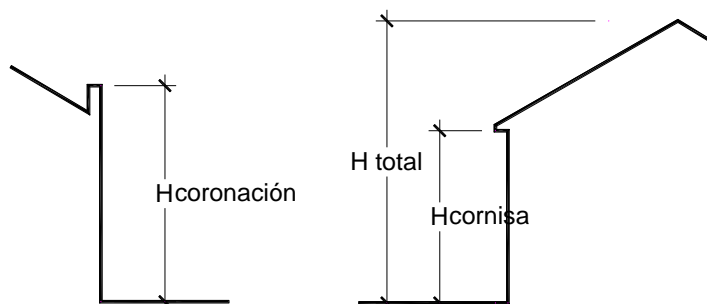
En función del elemento hasta el que se realice la medición de altura por unidades métricas se definen varios tipos de alturas:

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

El canto o frente del alero será menor o igual a 20 centímetros.

2. **Altura de coronación**, es la que se mide hasta el plano superior de los petos de protección de cubierta.

3. **Altura total**, es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.

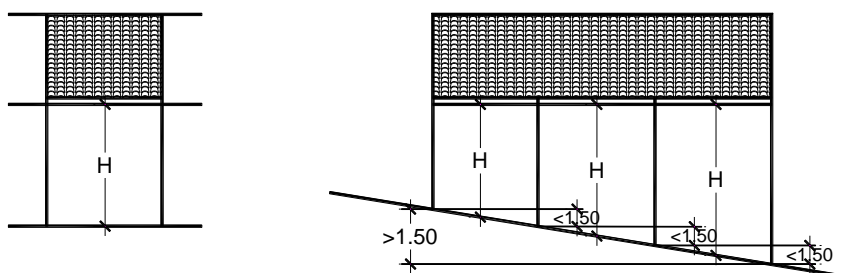


### Art. 3.1.23.- MEDICIÓN DE LA ALTURA EN EDIFICACION ALINEADA

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

La altura en unidades métricas se medirá en el punto medio de la fachada exterior desde la rasante del vial o acera si la hubiera. En la fachada trasera, se realizará igualmente en su punto medio y desde la rasante natural del terreno.

2. En calles y terrenos con pendiente tal que la diferencia de cota de rasante de vial o del terreno en los extremos de la fachada sea superior a 1,50 m., la medición de altura se realizará por el mínimo número de tramos que no superen esa diferencia, efectuándose entonces como se ha descrito en el punto anterior.

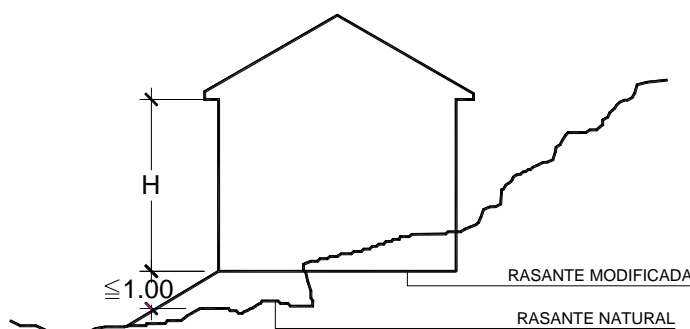


#### Art. 3.1.24.- MEDICIÓN DE LA ALTURA EN EDIFICACION RETRANQUEADA

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

1. La altura en unidades métricas se realizará en el punto medio de todas las fachadas desde la rasante natural del terreno.

2. En terrenos en pendiente, en los que se realice una nivelación para asiento de la edificación, se medirá desde la rasante modificada siempre que esta no se eleve más de 1,00 m. sobre la rasante natural en el punto más desfavorable.



#### Art. 3.1.25.- ALTURA MÁXIMA

La altura máxima es la señalada por la normativa como límite de altura de la edificación, con las salvedades establecidas en las condiciones estéticas, entendiéndose que es posible edificar sin alcanzarlo.

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



#### Art. 3.1.26.- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA

1. Por encima de la altura máxima de cornisa se admiten las siguientes construcciones:

a) Los planos de cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano inclinado a 36% trazado desde el borde superior exterior del alero, con el vuelo permitido, y cuya cumbrera más alta no sobrepasará los 3,50 metros sobre el nivel definido del borde del alero.

b) Los antepechos, barandillas y remates ornamentales que no podrán sobresalir más de 0,90 m. por encima de la altura, excepto ornamentos aislados.

c) Los remates de cajas de escaleras, ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán quedar vistas, y no podrán sobresalir más de 3,00 m. por encima de la altura de cornisa.

2. Por encima de la altura máxima total solo se permitirán:

a) Las chimeneas de evacuación de humos, ventilación y acondicionamiento de aire.

b) Otras instalaciones como antenas, depósitos, etc. siempre que cumplan las condiciones estéticas establecidas.

#### Art. 3.1.27.- ALTURAS INTERIORES. DEFINICIONES

1. **Altura de piso** es la distancia vertical entre caras superiores de forjado de plantas consecutivas.

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

#### Art. 3.1.28.- PLANTAS DE LA EDIFICACION. DEFINICIONES

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

Se distinguen los siguientes tipos de plantas:

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

Su altura libre no será inferior a 2,25 m. y no se permitirá la situación de piezas habitables en el mismo. Los usos residenciales permitidos serán solo dependencias auxiliares o complementarias de la vivienda.

2. **Semisótano**. Es aquella planta de la edificación en la que la distancia desde la cara superior del forjado que forma su techo hasta el nivel de rasante es igual o inferior a 1,30 metro, o bien de la distancia que en su caso se señale específicamente desde las Normas Urbanísticas Municipales de forma justificada, en función de las tipologías comunes o tradicionales.

La altura libre no será inferior a 2,40 m. y se permitirá la situación de plantas habitables en las que, a excepción de viviendas unifamiliares, no se desarrollaran usos residenciales y siempre que se cumplan las correspondientes condiciones higiénicas.



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

3. **Baja.** Planta de la edificación donde la distancia vertical entre el nivel de rasante y la cara superior del forjado del suelo no excede de 1,30 metro, o bien de la distancia que en su caso se señale específicamente desde las Normas Urbanísticas Municipales de forma justificada, en función de las tipologías comunes o tradicionales.

La altura libre de la planta baja será como mínimo de 2,50 m .

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

Se prohíbe la construcción de entreplantas.

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

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

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

Se prohíbe la construcción de áticos.

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

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

#### Art 3.1.29.- VOLADIZOS RÓTULOS Y SALIENTES

No se podrán disponer vuelos y aleros a una altura inferior a 2,80 m. libres sobre el nivel de la acera.

El desarrollo del vuelo no podrá ser superior a las dos terceras partes de la longitud en cada fachada. La dimensión máxima de los vuelos sobre la alineación exterior en función del ancho de la calle será la siguiente:

- Calles de más de 10 m. de ancho, 50 cm.
- Calles entre 10 m. y 7 m., 40 cm.
- Calles entre 7 m. y 5 m., 20 cm.
- Calles de anchura inferior a 5 m., no se permiten vuelos.

Los voladizos habrán de separarse al menos una distancia igual a su vuelo de las medianerías contiguas, con un mínimo de 60 cm. Esta separación se aumentará hasta un mínimo 3 mts. cuando la alineación de la calle cambie de dirección en ángulo mayor de 45°.

En cornisas y aleros se permite un incremento de 30 cm sobre la dimensión máxima de vuelos.

Los voladizos sobre la alineación de la calle se permitirán en las siguientes condiciones:

- 1) Cuerpos cerrados: Se prohíben los cerramientos de los vuelos con fábrica.



2) Balcones: Se permiten los cerramientos de los vuelos con carpintería y cerrajería en las formas tradicionales de balcón o galería.

3) Marquesinas y salientes: Se prohíben, así como los anuncios comerciales y publicitarios perpendiculares a la línea de fachada.

Los voladizos sobre el retranqueo obligatorio a la alineación exterior se ajustarán a las condiciones señaladas para los de la alineación de la calle.

Sobre las separaciones mínimas a los restantes linderos y fondo máximo edificable no se admiten voladizos, excepto los aleros y cornisas de cubierta. Los salientes, motivos decorativos, anuncios, o cualquier elemento similar que se instale en fachada, incluidos rótulos, habrán de colocarse a una altura superior a los 2,80 m., únicamente podrán sobresalir 20 cm. de la línea de fachada y no deberá exceder la longitud del vuelo permitido.

Las jambas de portadas, molduras, escaparates, rejas, cuadros y puertas de depósitos de combustible etc., sólo podrán resaltar 1/20 de la anchura de la acera, con un máximo de 10 cm. de la línea de fachada.

Las puertas de entrada y postigos en planta baja no podrán ocupar la vía pública en su abatimiento.

#### Art 3.1.30.- SERVIDUMBRES DE LUCES Y VISTAS

No se permite la apertura de ventanas con vistas rectas u oblicuas sobre una finca contigua de propiedad particular distinta, a una distancia menor de la separación de linderos mínima para edificación aislada, que en cualquier caso no será inferior a dos metros de ésta, si no se encuentra constituida una servidumbre de luces y vistas. Esto no es de aplicación para la apertura de huecos a espacios públicos tales como caminos, calles, callejas y plazas.

Si el colindante hubiera adquirido el derecho a tener luces y vistas, la nueva edificación que se pretenda no se podrá situar a menos de 4 mts. de éstas.

Tampoco pueden tenerse vistas de costado u oblicuas sobre otra propiedad si no hay 60 cm. de distancia, sin constituir servidumbre.

Las referidas distancias deberán contarse en las vistas rectas desde la línea exterior de la pared en los huecos en que no haya voladizos, desde la línea de éstos donde los haya, y para las oblicuas desde la línea de separación de las dos propiedades.

## Capítulo 2. HIGIENE Y CALIDAD

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

### SECCION PRIMERA: CONDICIONES HIGIENICAS

#### Art. 3.2.1.- CONDICIONES DE LAS PIEZAS HABITABLES

Se entiende por **pieza habitable** aquella en la que se desarrollen actividades que requieran la permanencia prolongada de personas en un puesto fijo.



Las piezas habitables deberán cumplir las siguientes condiciones, además de las establecidas en su caso por el CTE:

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

#### **Art. 3.2.2.- CONDICIONES DEL RESTO DE LOS LOCALES**

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

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

#### **Art. 3.2.3.- PATIOS. DEFINICION Y TIPOS**

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

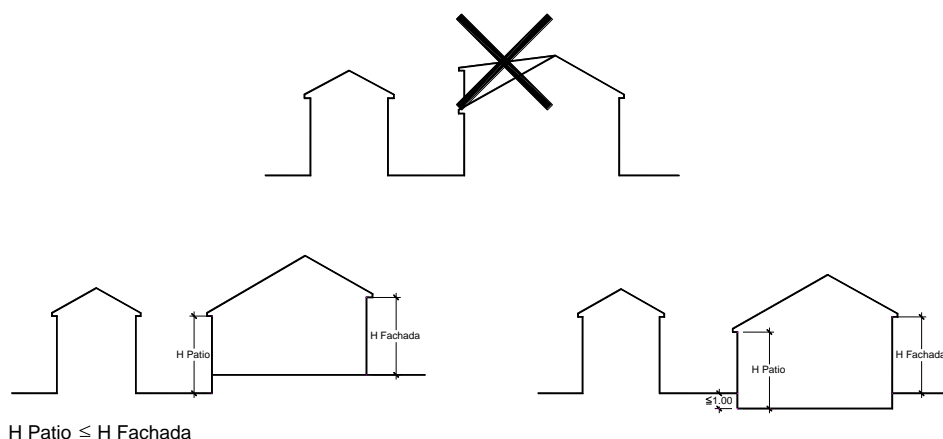
Se distinguen los siguientes tipos:

1. **Patio de luces** cerrado es el que se sitúa en el interior del volumen edificado o adosado a uno de los linderos y queda delimitado por fachadas interiores.
2. **Patio mancomunado** es el patio cerrado compartido por dos edificaciones colindantes.
3. **Patio de luces abierto** es el patio interior a la edificación, uno de cuyos lados cuenta con una embocadura abierta en toda su altura a espacio libre público o privado.
4. **Patio de parcela** es el espacio libre existente entre el fondo de la parcela y la fachada trasera de la edificación.
5. **Patio de manzana** es el espacio no edificado, formado por un conjunto de patios de parcela, delimitado por las fachadas traseras de las edificaciones.

#### Art. 3.2.4.- DIMENSIONES Y CONDICIONES GENERALES DE LOS PATIOS

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

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



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

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

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

1. La dimensión en planta del patio será tal que en cualquier punto del mismo pueda inscribirse un círculo de diámetro igual a  $1/3$  de su altura ( $H/3$ ), y como mínimo de 3 m, aumentándose a  $H/2$  cuando a él abran huecos que sean la única iluminación natural de salas de trabajo.



2. Los patios que se adosen a lindero, lo considerarán como un paramento más de los que limitan el patio, aunque no esté construido.

3. En la coronación de los paramentos que delimitan los patios se podrá disponer de aleros de vuelo máximo 0,40 m.

4. Podrá cubrirse la planta baja del patio con forjado siempre que no se supriman o cieguen huecos y se mantenga la iluminación y ventilación de las piezas inferiores.

5. Podrá cubrirse el patio con claraboyas y lucernarios translúcidos siempre que quede una banda perimetral abierta de ventilación de superficie superior al 20% de la del patio y con una altura mínima de 0.50 m. entre la cubrición y la parte alta de los muros del patio.

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

1. Los patios abiertos no dejarán medianerías al descubierto.

2. Su profundidad, medida desde el plano de fachada, será superior a 1,50 m. e inferior a vez y media el ancho de su frente abierto.

3. La anchura del frente abierto a fachada será de 3 m. como mínimo.

#### Art. 3.2.7.- PATIOS MANCOMUNADOS

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

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

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

#### Art. 3.2.8.- PATIOS DE PARCELA

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

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

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

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

### SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE CALIDAD



### Art. 3.2.9.- CALIDAD CONSTRUCTIVA

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

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

1. **Ahorro energético.** Toda nueva edificación observará el cumplimiento del “Documento de Aplicación a la Vivienda de Ahorro de Energía” (DB-HE) del Código Técnico de la Edificación, dotando a los mismos del aislamiento necesario para crear unas condiciones de confort adecuadas.

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

## SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES DE HIGIENE AMBIENTAL

### Art. 3.2.10.- CALIDAD DEL AMBIENTE

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

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

#### 1. Niveles de emisión de ruidos

Se establecen los siguientes límites de emisión de ruido, medido en decibelios A (db A) y en el domicilio del vecino más afectado o en los límites de la propiedad del emisor, si se trata de edificio exento. En cualquier momento se cumplirá también con el Código Técnico de la Edificación (CTE-HR) en lo referente a protección contra el ruido, así como en lo contenido en la Normativa Sectorial de aplicación con los siguientes mínimos, aplicando el más restrictivo de los posibles en caso de duda.

Los valores límites sonoros de emisión e inmisión tanto de ruido como de vibraciones a aplicar son los contenidos en art 13 de la ley 5/2009 de Ruido de Castilla y León y en los anexos de la misma

#### 2. Emisión de vibraciones

Deberán instalarse bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio para soporte de las máquinas que puedan originarlas y apoyos elásticos en sus fijaciones a muros considerándose los siguientes límites de las emisiones medidos en los mismos puntos especificados para la emisión de ruidos y en aquellos en donde la manifestación de la vibración sea más acusada. En cualquier momento se cumplirá también con el Código Técnico de la Edificación (CTE-HR) en lo referente a protección contra el ruido, así como en lo contenido en la Normativa Sectorial de aplicación con los siguientes mínimos, aplicando el más restrictivo de los posibles en caso de duda.

Los valores límites sonoros de emisión e inmisión tanto de ruido como de vibraciones a aplicar son los contenidos en art 13 de la ley 5/2009 de Ruido de Castilla y León y en los anexos de la misma



3. Radiaciones y emisiones electromagnéticas.

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

4. Deslumbramientos.

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

5. Emisión de partículas a la atmósfera.

La emisión de partículas en forma de humos, cenizas, gases, etc., deberá hacerse a través de chimeneas o conductos de evacuación adecuados, cuya desembocadura sobrepasará en un metro la altura del edificio más alto, propio o ajeno, en un radio de 10 m. y en ningún caso se permitirá la de aquellos que puedan resultar nocivos para las personas, animales o plantas o ensuciar los espacios ajenos al del emisor.

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

6. Vertidos líquidos y sólidos.

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

Según el Real Decreto-Ley 412007 de 13 de abril, (B.Q.E. del 14 de abril) que ha modificado el Texto Refundido de la Ley de Aguas aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, en su artículo 101.2, en los casos de vertidos efectuados en cualquier punto de la red de alcantarillado o de colectores gestionados por las Administraciones Autonómicas o Locales o por entidades dependientes de las mismas, la autorización y el control corresponderá al Órgano autonómico o local competente.

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

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

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

### Capítulo 3. DOTACIÓN DE SERVICIOS

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

#### Art. 3.3.1.- DOTACIÓN DE AGUA



Todos los edificios deberán contar con el abastecimiento de agua potable necesario para el uso al que se destine, que en el caso de viviendas será de 200 litros por habitante y día.

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

En espacio libre público adyacente a la parcela se situará arqueta domiciliaria de alojamiento de contador, con sus correspondientes llaves de corte y aislamiento suficiente para evitar su heladicidad (40 x 40 cms.), y a una profundidad de 50-40 cms. sobre la acera.

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

### **Art. 3.3.2.- EVACUACIÓN DE AGUAS USADAS Y DE LLUVIA**

Toda edificación dispondrá de una red de evacuación de aguas usadas que recogerá en los puntos donde se produzcan y conducirá a través de conductos a bajantes conectadas a la red horizontal de saneamiento por medio de arquetas, que desembocará en arqueta domiciliaria registrable (mínima interior de 40x40 cms.), último elemento de la red interior y situado junto al borde del linde exterior de la parcela, y único elemento de conexión con la red general de alcantarillado.

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

En la evacuación de aguas procedentes de garajes, aparcamientos, talleres y similares, deberá instalarse una arqueta separadora de grasas registrable para su limpieza periódica, sin perjuicio de las medidas de depuración específicas que pueda fijar la legislación sectorial correspondiente.

La recogida y vertido de aguas pluviales, mientras no exista red separativa, se realizará a la parcela o vial público.

Los canalones y bajantes, si los hubiera, serán de materiales y colores acordes con las características de la fachada de la edificación, así como también con el entorno, especificándose en cada ordenanza.

### **Art. 3.3.3.- ENERGÍA ELÉCTRICA Y PUESTA A TIERRA**

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

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

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



Deberán preverse espacios para la instalación de cuarto de contadores y centro de transformación cuando fuera necesario, según la normativa sectorial.

Todas las nuevas edificaciones contarán con una instalación de puesta a tierra para la protección de personas y sistemas.

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

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

#### **Art. 3.3.4.- COMBUSTIBLES**

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

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

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

#### **Art. 3.3.5.- EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES**

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

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

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

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

#### **Art. 3.3.6.- RETIRADA DE BASURAS**

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



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

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

#### Art. 3.3.7.- SERVICIOS POSTALES

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

#### Art. 3.3.8.- TELECOMUNICACIONES

Toda edificación debe contar con las canalizaciones oportunas para permitir la instalación de telefonía básica (TB), red digital de servicios integrados (RDSI), radiodifusión y televisión aérea o por cable (RTV) y servicio de telecomunicaciones por cable (TLCA) en la misma, así como para la conexión con las redes exteriores de cada uno de los operadores, con las características técnicas mínimas especificadas en la legislación sectorial correspondiente (Real Decreto-Ley 1/1998 sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación y el Real Decreto 279/1999, por el que se aprueba su Reglamento).

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

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

#### Art. 3.3.9.- PARARRAYOS

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

#### Art. 3.3.10.- INSTALACIONES DE CLIMATIZACION Y VENTILACION

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

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

#### Art. 3.3.11.- APARCAMIENTO

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

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

### **Capítulo 4. SEGURIDAD**

#### Art. 3.4.1.- DEFINICIÓN Y CLASIFICACION.



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

Estas condiciones determinan los siguientes aspectos:

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

#### **Art. 3.4.2.- SEÑALIZACIÓN**

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

#### **Art. 3.4.3.- ACCESOS**

La entrada a las edificaciones se deberá realizar a través de espacio público o privado conectado a él que debe permitir el acceso de una ambulancia hasta el portal y el de un camión de extinción de incendios hasta una distancia no superior a 5 m.

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

Para viviendas colectivas, además, se cumplirá:

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

3. El acceso contará con un sistema de alumbrado que proporcione el nivel de iluminación mínimo señalado en el CTE-SUA.

#### **Art. 3.4.4.- ÁREAS DE CIRCULACIÓN Y HUECOS**

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

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

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

#### **Art. 3.4.5.- PROTECCIÓN CONTRA FUEGO Y RAYO**

Se cumplirán las condiciones de seguridad frente al fuego y rayo establecidas en el CTE-SUA y SI. Y normativa específica para instalaciones Industriales.

### **Capítulo 5. ESTÉTICA**



### Art. 3.5.1.- DEFINICIÓN Y GENERALIDADES

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

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

### Art. 3.5.2.- RELACIÓN DE LA EDIFICACION CON EL ENTORNO

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

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

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

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

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

Cuando se proyecte construir en una zona consolidada tradicional, en cumplimiento a lo establecido en el art. 37 de la LUCyL y el artículo 17 del RUCyL, la nueva edificación se adecuará a las características tipológicas de ella, adaptando su forma, volumen y color de materiales a los predominantes en la zona.

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

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

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

Cualquier intervención en Bienes de Interés Cultural, así como la realización de cualquier actividad arqueológica, trabajos de consolidación o restauración de bienes muebles o inmuebles del patrimonio



arqueológico de Castilla y León requerirá la autorización previa del órgano competente en materia de Patrimonio Cultural, según la normativa reguladora del Patrimonio Cultural Vigente” ..

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

Cuando la intervención a realizar esté dentro del ámbito de delimitación del PECS de Orbaneja Riopico, se estará a lo expresamente determinado en éste, como planeamiento asumido por estas normas.

Cuando se produzcan hallazgos de interés arqueológico, histórico o artístico en el transcurso de la construcción, esta deberá paralizarse inmediatamente comunicando el hallazgo al Ayuntamiento, quien dará conocimiento a su vez al Servicio Territorial de Patrimonio Cultural, y considerando suspendida hasta aviso en contrario la licencia concedida, según lo establecido en el citado Catálogo.

#### Art. 3.5.4.- COMPOSICIÓN Y MATERIALES DE FACHADAS

La composición de la fachada cumplirá lo especificado en los artículos anteriores y las condiciones particulares de la zona.

Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con la misma calidad que las principales, no permitiéndose fachadas ciegas dando a la vía pública.

Las plantas bajas se realizarán en preferiblemente en fábrica de piedra del lugar, pudiéndose admitir otras soluciones.

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

o Aplacados de piedra pulida, o de musgo, mármol y cualquier otra piedra que no sea la característica de la zona.

o Aplacados de azulejos y cerámicos en general, vierteaguas y elementos de cualquier tipo con acabado pulido y/o abrillantado.

o Materiales que imiten a otros, por ejemplo, zócalos de granito artificial, plásticos imitando madera en persianas y demás, dentados en imitación de piedra, etc. salvo en aquellos casos en los que por la calidad de la imitación, ésta sea indistinguible de lo imitado.

o Ladrillo silicocalcáreo de color blanco, ladrillos amarillos y aquellos que no presenten un color continuo en su cara vista.

o Las celosías de elementos prefabricados de hormigón.

o Enfoscados de mortero de cemento sin pintar.

Las carpinterías y cerrajería no tendrán acabados de brillo metálico no permitiéndose el aluminio en su color natural ni en anodizados en color oro u otros. En las zonas más antiguas de los núcleos urbanos se utilizará preferentemente la carpintería de madera con el mismo diseño tradicional de la zona.



Las rejas en huecos y las barandillas deberán quedar contenidas en un plano recto paralelo a fachada, utilizando preferiblemente aquellos modelos clásicos y tradicionales del municipio.

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

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

Quedan prohibidos los capialzados vistos desde el exterior. En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idéntica solución en los huecos.

La instalación de acondicionadores de aire en fachada solo se permitirá por encima de los tres metros sobre la rasante de la acera disponiendo una rejilla de evacuación en el mismo plano de la carpintería del hueco y ocupando todo su ancho. En los edificios declarados o incoados como Bien de Interés Cultural (BIC) o incluidos en el Catálogo de Elementos Protegidos se prohíbe la instalación en fachada de dichos acondicionadores.

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

En ámbito del Conjunto Histórico Camino de Santiago se aplicara las Normas Regulatoras y ordenanzas de protección.

#### Art. 3.5.5.- VUELOS Y REMETIDOS

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

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

1. Se entiende por **balcón** el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja de saliente, respecto a la fachada.

2. **Balconada** es el balcón común a varios vanos.

3. Se define como **galería**, el cuerpo volado que puede ocupar o no la práctica totalidad de la longitud de fachada. Su alzado se compone de un peto opaco o barandilla de aproximadamente un metro de altura y pilastras que, apoyando en el borde del vuelo, sujetan una prolongación del faldón de cubierta que constituye su cubrición.

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

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

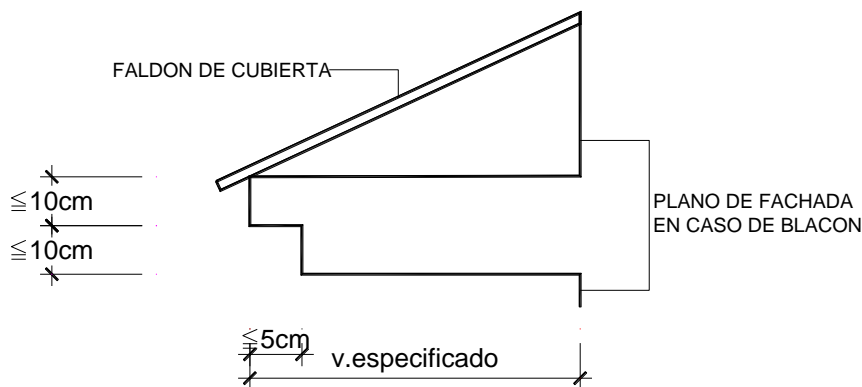
Se entiende que la galería no rompe el orden de huecos establecido de la fachada a la que se adosa, por lo que se deberá mantener este detrás de aquella.

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

La separación de los balcones, balconadas, galerías y miradores con respecto al borde lateral del plano de fachada donde se sitúen será como mínimo de 60 cm, salvo que se prolonguen por la fachada lateral. Con respecto a la acera, la altura de su borde inferior será de 2,80 m. como mínimo y su vuelo se retranqueará 25 cm como mínimo del bordillo de la acera.

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

La dimensión vertical del frente de cornisas, aleros y bandejas del resto de los elementos volados no sobrepasará los 10 cm., debiendo escalonarse en tramos que no alcancen esta dimensión si fuera necesario y sin superar el total la dimensión de 20 cm., según el siguiente esquema:



#### Art. 3.5.6.- MARQUESINAS Y TOLDOS

Se prohíbe la construcción de marquesinas.

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

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

#### Art. 3.5.7.- ESCAPARATES Y ROTULOS PUBLICITARIOS



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

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

Los rótulos colocados perpendicularmente al plano de fachada tendrán todos sus puntos por encima de los 2,50 m. y cumplirán lo establecido en el artículo 5.2.11 para los elementos volados, siendo su altura máxima de 85 cm. En ámbito del Conjunto Histórico Camino de Santiago se aplicara las Normas Reguladoras y ordenanzas de protección.

Cuando el rótulo fuera luminoso, se evitará el deslumbramiento a los vecinos que tengan una visualización directa sobre el mismo.

Podrá denegarse la instalación de escaparates, rótulos y banderolas cuando su diseño no se adapte a la composición de la fachada y produzcan un impacto negativo en la imagen urbana.

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

#### **Art. 3.5.8.- CUBIERTAS**

Las cubiertas inclinadas ajustarán su forma a lo especificado en el artículo **3.1.26** de esta Normativa Urbanística, no admitiéndose cambios de pendiente en los faldones.

La pendiente de cubierta estará comprendida entre un mínimo de 25 % y un máximo de 36 % .

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

Solo en edificaciones tipo naves ( almacenes e industrias) , edificaciones auxiliares, garajes etc , se admitirá cubiertas con soluciones de materiales ondulados o grecados en colores rojos similares a la teja tradicional. Incluso el panel de imitación teja. Siempre que la Norma zonal permita estos usos y no esté en el casco tradicional del Camino de Santiago.

Los huecos que se practiquen en cubierta para iluminación deben quedar contenidos en el plano del faldón, distarán un mínimo de 0,70 m de su borde inferior o alero, de su borde superior o limatesa y de la medianera o borde lateral del faldón.

La dimensión máxima de los mismos será de 1,30 m. x 1,60 m. y su proporción vertical, y en conjunto no podrán sobrepasar el 10% de la superficie del faldón sobre el que se sitúen.

No se permitirán instalaciones en cubierta visibles desde la vía pública, como depósitos, torres de refrigeración y aparatos de aire acondicionado.

#### **Art. 3.5.9.- MEDIANERÍAS**

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



#### Art. 3.5.10.- CERRAMIENTOS DE FINCAS

Los cierres de parcelas o vallados se situaran en interior de la parcela en la alineación prevista, tanto consolidada como nueva; cediendo el exterior de sus terrenos para la regularización de los viales. Dicha cesion se entenderá otorgada al ayuntamiento una vez concedida en firme la licencia urbanística o presentada la declaración responsable.

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

Los cerramientos de las parcelas que den a las vías públicas se trataran de forma equivalente a las fachadas, complementándose con cierre permeable tipo metálico forja o similar.

Su altura y características se fijarán en las condiciones particulares de las zonas. En ámbito del Conjunto Histórico Camino de Santiago se aplicara las Normas Regulatoras y ordenanzas de protección.

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

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

#### Art. 3.5.11.- ELEMENTOS VEGETALES

Los espacios libres de parcela que den a las vías públicas se ajardinarán preferentemente con especies autóctonas.

El arbolado existente en las parcelas y en las vías se considerará protegido, debiéndose eliminar el menor número posible de árboles en las parcelas al edificar las construcciones y reponer aquel que se deteriore o retire en las vías públicas.

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

### TITULO IV. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

En ámbito del Conjunto Histórico Camino de Santiago se aplicara las Normas Regulatoras para este apartado y para el resto del municipio.

Se distinguen los siguientes tipos:

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

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



## Capítulo 1. VÍAS PÚBLICAS

### Art. 4.1.1.- ALINEACIONES Y RASANTES

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

La propiedad deberá hacer manifiesta las alineaciones a través del cierre exterior con las características marcadas en la presente Normativa Urbanística, según lo especificado en los artículos 3.5.10, 5.2.12 y 5.2.22.

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

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

### Art. 4.1.2.- CONDICIONES DE LAS VIAS PÚBLICAS

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

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

En caso de no establecerse otros en los documentos de Ordenación de las presentes Normas, y salvo distinta indicación en la legislación anteriormente citada, los valores mínimos de sección de las nuevas vías serán los que se detallan en la siguiente tabla:

TIPO DE VIA	SECCION	
ACERAS	vías de ancho menor o igual a 6 m.	0,60 m.
	Vías de ancho entre 6 y 8 m.	1,00 m.
	Vías de ancho mayor a 8 m.	1,50 m.
VIAS PEATONALES	3,50 m	
VIAS URBANAS DE ACCESO RODADO	6 - 8 m	
VIAS PRINCIPALES DISTRIBUIDORAS	8 - 10 m	



Nota : anchura de vía incluye anchura de acera.

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

### 1. Vías Peatonales

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

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

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

Su pendiente transversal no superará el 2% y la longitudinal el 10 %, al margen de mayores limitaciones exigidas por la Ley y el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras. La solución constructiva adoptada deberá garantizar el adecuado desagüe de aguas pluviales, bien superficialmente o por la correcta disposición de sumideros y canalización subterránea a red de saneamiento separativo si lo hubiera.

### 2. Vías de Tráfico rodado

La pavimentación de las calzadas se realizará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tráfico que vaya a soportar y el carácter urbano de cada trazado.

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

Sin perjuicio de lo establecido en la normativa sobre Accesibilidad, las vías públicas dispondrán de acera para peatones de anchura mínima de 0,60 m. para vías de ancho inferior o igual a 6 m., 1,00 m. para vías de ancho comprendido entre 6 y 8 m, y de 1,50 m. para vías de ancho superior a 8 m. Su pendiente transversal y pavimentación cumplirán con lo señalado para las vías peatonales, pudiendo estar al mismo nivel que la calzada ( máximo 5 cm diferencia), siempre que no represente riesgo para las personas y se resuelva adecuadamente la evacuación de aguas pluviales.

Los fondos de saco no podrán ser de longitud superior a 50 m. y deberán resolver eficazmente la maniobra de salida para vehículos, de forma que se pueda inscribir al menos un círculo de 8 m. Ø en el extremo de las mismas.

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

TIPO FIRME	COMPOSICION	ESPESOR MIN.( m.)	APLICACION
TIPO I	MEZCLA BITUMINOSA EN CALIENTE	0.06	vías urbanas de acceso rodado
	BASE GRANULAR	0.10	



	SUB-BASE GRANULAR	0.20	
TIPO II	HORMIGON HA-25	0.15	vías urbanas de acceso rodado
	SUB-BASE GRANULAR	0.15	
TIPO III	BALDOSA - ADOQUIN	S/TIPO	aceras vías peatonales
	MORTERO CEMENTO	S/TIPO	
	HORMIGON HM-20	0.15	

## Capítulo 2. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

### Art. 4.2.1.- DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

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

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

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

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

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

### Art. 4.2.2.- CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

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

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

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

Se limitará la realización de pavimentos al 10% del total de espacio libre considerado y acudiendo en todos los casos al empleo de pavimentos drenantes.



Se limitará la utilización de céspedes con altos requerimientos hídricos en zonas verdes y resto de espacios libres públicos, no pudiendo sobrepasar el 50% de los espacios de más de 1.000 m<sup>2</sup> de superficie ni el 75% de los espacios de más de 500 m<sup>2</sup>. Para aquellos de superficie inferior se podrán utilizar los céspedes en la totalidad de su superficie.

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

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

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

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

- Deberán estar integrados dentro de los itinerarios peatonales del Suelo Urbano, en los que se deberá garantizar el paso libre mínimo, contar con pendiente transversal inferior al 2% y longitudinal inferior al 8 %.

- Si se utiliza como pavimento la tierra compactada, esta tendrá una compactación no inferior al 90% del PROCTOR

### **Capítulo 3. SERVICIOS URBANOS**

#### **Art. 4.3.1.- DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN**

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

#### **Art. 4.3.2.- CONDICIONES DE LOS SERVICIOS URBANOS**

Pueden ser de titularidad pública o privada.

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

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

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



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

## SECCIÓN PRIMERA: RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

### Art. 4.3.3.- ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

Las instalaciones de suministro de agua potable deberán dimensionarse para una demanda mínima de 200 litros / habitante/ día para usos residenciales y 30 m<sup>3</sup> por hectárea y día para usos industriales, terciarios y de equipamiento.

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

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

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

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

En caso de ser necesarios depósitos de regulación, su capacidad será tal que garantice al menos la dotación media diaria.

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

La distribución y trazado de la red de distribución urbana tenderá a ser mallada en las conducciones de mayor jerarquía. La instalación deberá garantizar una presión mínima normalizada de 3 Kg/cm<sup>2</sup>. Las acometidas domiciliarias deberán contar con llave de paso y contador registrable según modelo dictado por el Ayuntamiento.

Las nuevas canalizaciones de suministro de agua se situarán discurriendo por la red viaria y los espacios libres, siempre de dominio y uso público, para evitar problemas de establecimiento de servidumbres sobre fincas privadas.

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



La velocidad de circulación del agua por las tuberías de la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar en los puntos más desfavorables la aparición del cloro residual por estancamiento. Además se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. Como valores orientativos, la velocidad debe oscilar entre los 0,60 m/sg y los 2,50 m/sg, si bien en tramos cortos podrían admitirse velocidades algo mayores, y siempre en las conducciones de mayor nivel jerárquico.

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

En cualquier caso, la red quedará siempre a una cota superior a la red de saneamiento.

A efectos del cálculo de la demanda de agua se establece un mínimo de 200 litros por habitante y día, al que se le aplicará un coeficiente de punta de 2,4. Se preverá, en la red que se proyecte, una presión residual mínima en la entrada a las parcelas de 20 m.c.a. El diámetro nominal mínimo permitido en redes de distribución será de 63 mm. y en arterias principales de distribución de 110 mm. Se estará a lo prescrito en la legislación sectorial en cuanto a la instalación de hidrantes contra incendios.

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

## SECCIÓN SEGUNDA: RED DE ALCANTARILLADO Y SANEAMIENTO

### Art. 4.3.5.- RED DE ALCANTARILLADO

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

En las conducciones y alcantarillas colectoras principales, la sección nominal mínima será de 0,200 m. de diámetro, pudiendo reducirse a 0,16 m. con una pendiente mínima exigible del 1,25 % (1m. cada 80 m.) en las acometidas domiciliarias.

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

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

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



En los sectores de Suelo Urbanizable será preceptiva la realización de redes separativas para aguas residuales y pluviales. Las tuberías se situarán a una profundidad mínima de 0,55 m. medida desde la generatriz superior externa de la conducción, aumentando dicha profundidad hasta los 1,00 m. en áreas de tránsito rodado, sin perjuicio de los refuerzos mecánicos que sean necesarios.

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

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

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

#### Art. 4.3.6.- SANEAMIENTO

En todo el Suelo Urbano y Suelo Urbanizable se prohíbe expresamente la existencia de puntos de vertido no conectados a la red municipal. En aquellas edificaciones que, en cumplimiento de lo descrito en el Título VII de la presente Normativa Urbanística, se ubiquen en Suelo Rústico, la evacuación deberá incorporar depuración individual o compartida, debiendo garantizarse una correcta ejecución y mantenimiento, prohibiéndose expresamente el uso de pozos negros estancos o filtrantes. Para Asentamiento irregular estará a lo dispuesto en Plan especial de Regularización.

Según el Real Decreto-Ley 41/2007 de 13 de abril, (B.O.E. del 14 de abril) que ha modificado el Texto Refundido de la Ley de Aguas aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, en su artículo 101.2, en los casos de vertidos efectuados en cualquier punto de la red de alcantarillado o de colectores gestionados por las Administraciones Autonómicas o Locales o por entidades dependientes de las mismas, la autorización y el control corresponderá al Órgano autonómico o local competente. Los vertidos a colector municipal con especial incidencia para la calidad del medio receptor, como pueden ser los procedentes de usos industriales, han de ser informados favorablemente por el Organismo de cuenca previamente al otorgamiento de la preceptiva autorización.

Para los vertidos individuales o compartidos fuera de la red municipal, y en consecuencia realizados a elementos del Dominio Público Hidráulico, se deberá contar con sistema de depuración y deberán obtener con carácter previo la correspondiente autorización de vertido de la Confederación Hidrográfica del Duero, según se establece en el artículo 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 8491/1986 de 17 de abril, BOE de 30 de abril, modificado por el R.D. 60812003 de 23 de mayo, BOE de 6 de junio).

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



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

### SECCIÓN TERCERA: RED DE ENERGIA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO

#### Art. 4.3.7.- DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA

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

Sólo se admitirán tendidos aéreos de media y baja tensión en Suelo Rústico. En Suelo Urbano y Urbanizable la red se canalizará subterránea bajo la red viaria y espacios de dominio y uso público.

En las áreas consolidadas, se tenderá al enterramiento de las redes, si bien podrá ir grapadas a las fachadas, protegiéndose por los aleros de las construcciones y líneas de imposta, siempre que se trate de áreas no sometidas a medidas de protección específica.

En todos los Planes Parciales-Planes especiales y Estudios de Detalle deberá justificarse, mediante documento emitido por la empresa distribuidora del servicio de energía eléctrica, la posibilidad de conexión, en condiciones de servicio adecuadas a la normativa vigente, con la red general existente, previendo las obras para su conexión, y definiendo el refuerzo que pudiera ser necesario en el sistema general correspondiente para atender a la demanda generada por la nueva urbanización.

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

#### Art. 4.3.8.- ALUMBRADO PÚBLICO

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

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

1. Los niveles de iluminación de la instalación no superarán lo establecido en la instrucción técnica complementaria ITC-EA 02, salvo casos excepcionales, que requerirán autorización previa del órgano competente de la Administración Pública.

2. Para el alumbrado vial, se cumplirán los requisitos mínimos de eficiencia energética establecidos en la ITC-EA-01. Para el resto de instalaciones de alumbrado, se cumplirán los requisitos de factor de



utilización, pérdidas de los equipos, factor de mantenimiento y otros establecidos en las instrucciones técnicas complementarias correspondientes.

3. En donde se requiera, se dispondrá de un sistema de accionamiento y de regulación del nivel luminoso, tal y como se define en la ITC-EA-04.

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

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

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

Las lámparas que utilizar serán preferiblemente de Vapor de sodio a alta presión o de vapor de mercurio de color corregido, evitándose las de vapor de sodio a baja presión debido a las disfunciones cromáticas que generan y cumplirán lo especificado en la Instrucción Técnica Complementaria ITC-EA-04. Se admite y serán preferentes las de Bajo consumo y tipo Leed que aúnen buen rendimiento y buenas características cromáticas.

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

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

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

Las luminarias serán preferentemente cerradas, armonizando su diseño y tamaño con el emplazamiento, función y altura de montaje. Incluirán reflectores que eviten la dispersión de la luz por encima del horizonte y con cristal de cierre en posición horizontal, no iluminando en ningún caso hacia el cielo, las lámparas no sobrepasaran la boca del reflector, el cristal del cierre de reflector debe ser plano y transparente .

Cuando la zona a iluminar se encuentre desplazada de la vertical de la luminaria se emplearan reflectores asimétricos o simétricos con visera.

Para el Ámbito del PECS se estará a lo dispuesto en sus normas reguladoras.

Al menos en las zonas verdes, la altura de instalación no superará los 3 m.

El centro de mando y maniobra, que deberá estar dotado de accionamiento automático, cuando sea posible se integrará en la edificación aledaña o en el mismo centro de transformación.



Cuando esto no ocurra, el centro de mando tendrá el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general del espacio público, su ubicación, acabados, etc.

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

#### **SECCION CUARTA: RED DE TELEFONIA**

##### **Art. 4.3.9.- COMPONENTES PRINCIPALES DE LA RED**

La red telefónica se compondrá de los siguientes elementos:

1. Red de Alimentación, que distribuirá desde la Central hasta el Punto de Interconexión. El diseño y realización de las obras de esta red será siempre responsabilidad de los **Operadores de Telecomunicaciones**, con autorización municipal.

2. Red de Distribución, que constituye la red propiamente dicha de la urbanización, partiendo desde los Puntos de Interconexión hasta los armarios de Distribución.

3. Red de Dispersión, que constituye la parte de la red formada por el conjunto de pares individuales que parten de los armarios de distribución terminando en la vivienda o local.

##### **Art. 4.3.10.- CONSIDERACIONES GENERALES**

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

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

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

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

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

### **TITULO V. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO**

#### **Capítulo 1. REGIMEN DEL SUELO URBANO**

##### **SECCION PRIMERA: CAMPO DE APLICACIÓN**

##### **Art. 5.1.1.- DEFINICIÓN Y CONDICIONES DEL SUELO URBANO**



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

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

El Suelo Urbano se divide en las siguientes zonas de ordenanza:

- **CT** caso tradicional
- **AC** Ampliación de Casco.
- Sectores de Suelo Urbano No Consolidado.

En ámbito del Conjunto Histórico Camino de Santiago se aplicara las Normas Reguladoras y ordenanzas de protección.

- **CS1** Camino de Santiago en casco tradicional.
- **CS2** Camino de Santiago periferia

Y en planeamiento de desarrollo asumido del Estudio de detalle del Antiguo Polvorín se aplicara :

- Ordenanzas del Estudio de detalle del Antiguo Polvorín

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

## SECCION SEGUNDA: CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO URBANISTICO DEL SUELO

### Art. 5.1.2.- DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

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

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

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

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



planeamiento incrementa dicho aprovechamiento, corresponderá a los propietarios la suma del aprovechamiento original más el 90 por ciento del incremento.

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

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

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

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

Así mismo deben:

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

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

### Art. 5.1.3.- CONDICIONES PREVIAS A LA EDIFICACION

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

El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado.

Se entiende por solar, según los requisitos establecidos en el art. 22 de la LUCyL, las superficies de Suelo Urbano legalmente divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones de las presentes Normas, con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en ellas, y que cuenten con acceso por vía pavimentada abierta al uso público y servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a red de saneamiento, suministro de energía eléctrica,



alumbrado público, así como con aquellos otros que exijan las presentes Normas, en condiciones de caudal y potencia adecuadas a los usos permitidos.

Los terrenos incluidos en Suelo Urbano No Consolidado sólo podrán alcanzar la condición de solar una vez se hayan ejecutado, conforme al planeamiento urbanístico, las obras de urbanización exigibles para la conexión de su sector con los sistemas generales existentes, y para la ampliación o el refuerzo de éstos, en su caso. Los gastos de urbanización serán sufragados de forma equitativa.

## **Capítulo 2. ORDENAZAS DE LA EDIFICACION**

En ámbito del Conjunto Histórico Camino de Santiago se aplicara las Normas Regulatoras y ordenanzas de protección.

### **SECCION PRIMERA: ORDENANZA CT CASCO TRADICIONAL**

Ordenanza específica CT CASCO TRADICIONAL

#### **Art 5.2.1.-DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN**

Corresponde a la zona más antigua de los núcleos del Término Municipal, en la que se conserva la traza del asentamiento tradicional y la estructura general ha sufrido pocas modificaciones. Se trata de unas zonas totalmente consolidadas, con manzanas cerradas o lineales, calles estrechas y amplias plazas, con alineaciones en general quebradas pero muy definidas. Corresponde con las áreas de suelo urbano tradicional junto a las de delimitación de Conjunto Histórico Camino de Santiago a su paso por Orbaneja Riopico.

La tipología de la edificación define tanto el carácter del área como el aprovechamiento de la misma.

Tipología de la edificación: Se permite la construcción entre medianerías, en manzana cerrada o en línea, con el carácter que tiene en la actualidad. Se prohíbe, salvo en manzanas de una sola parcela y en casos en que se justifique la imposibilidad de adosar, la edificación aislada al interior de la parcela, debiéndose ajustar a la alineación oficial consolidada.

#### **Art 5.2.2.-TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN**

Se permite la edificación adosada y/o pareada tanto en manzana lineal como cerrada, en cualquiera de los dos casos, siempre ajustada a la alineación existente y reflejada en los planos del casco urbano. Desde este punto de vista, se considera fuera de ordenación cualquier tipo de edificación aislada.

#### **Art 5.2.3.-USO**

El uso principal es el residencial, y en concreto el de vivienda unifamiliar, autorizándose los usos dotacionales tales como los terciarios de equipamiento comunitario y de alojamiento colectivo.

Se permite el uso artesanal de pequeños talleres en planta baja de los edificios de tipo tradicional. Se prohíbe la vivienda colectiva.

- Predominante o principal: residencial de vivienda unifamiliar.

- Compatibles, admisibles o permitidos: los dotacionales, tales como los terciarios, de equipamiento comunitario y de alojamiento público. No se permite el uso agrícola ni para guarda y reparación de

maquinaria. Los sujetos a régimen de comunicación ambiental previstos en el decreto 1/2015 de Prevención Ambiental de la Junta de Castilla y León

- Prohibidos: almacenaje, industriales y ganaderos con licencia ambiental.

#### Art 5.2.4.-ALINEACIONES Y RASANTES

Son las indicadas en los planos de ordenación y gestión, coincidentes en su mayor parte con las actualmente existentes, si está consolidada por la edificación o vallado, o por tener edificios colindantes que la definan como línea que une sus extremos de fachada más próximos.

#### Art 5.2.5.-FONDO MÁXIMO EDIFICABLE

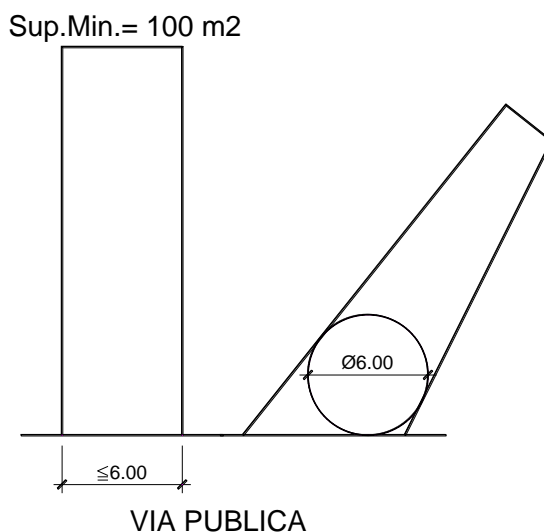
Será de 12 metros, medidos hacia el interior de la parcela desde la alineación oficial, prohibiéndose los retranqueos. Será posible la creación de patios de luces intermedios dentro de este fondo máximo, si se cumplen las condiciones generales de la edificación. Los terrenos interiores que superen el fondo máximo edificable quedarán como espacios libres de uso privado. No obstante, se permite la ocupación del resto de la parcela de la planta baja para usos no residenciales hasta un máximo de 18 m. en manzana cerrada.

#### Art 5.2.6.-ALTURA MÁXIMA

Se establece el máximo número de plantas autorizadas es de dos, incluida la planta baja (BAJA+1), con una altura máxima de 7 m. hasta el plano inferior del alero de cubierta en línea de fachada, si la calle es de 7,00 m. o más; en caso de ser la anchura de la calle menor de 7,00 m. será la altura máxima de edificación de 6,50 m. Se prohíben los realces en fachada por encima de esta altura.

#### Art 5.2.7.- PARCELA MÍNIMA

Será la catastral existente, o la de 100 m<sup>2</sup> en nuevas parcelaciones, con un frente mínimo de 6,00 metros y permita una inscripción de un círculo de 6 m de diámetro



#### Art 5.2.8.-OCUPACIÓN MÁXIMA



La ocupada actualmente en planta por la edificación existente. Y en sustituciones la del sólido capaz que en esta ordenanza se permite.

#### Art 5.2.9.-EDIFICABILIDAD

Será el resultado de aplicar el fondo y la altura máximas permitidas.

#### Art 5.2.10.-HUECOS DE FACHADAS

Se atenderá a la disposición actual de huecos en la edificación existente, manteniéndola como tal.

Complementariamente, podrá mejorarse la composición de fachadas existentes y las posibles de nueva creación, siguiendo la regla general de disposición entre huecos de planta alta y baja alineados a sus ejes en vertical, además se cumplirá:

Predominio del macizo sobre el hueco.

La relación entre anchura y altura de hueco observará una proporción fundamentalmente vertical, fluctuando entre unos límites de relación de anchura y altura comprendidos entre  $2/3$  y hasta  $4/5$ , siempre que no sea hueco de paso. La separación horizontal entre dos huecos consecutivos será como mínimo igual a la altura del mayor que no sea hueco de paso; y entre los huecos extremos de fachada con el límite de la misma será como mínimo igual a la anchura del hueco ventana.

La altura límite para los huecos de ventanas será 1,20 m.

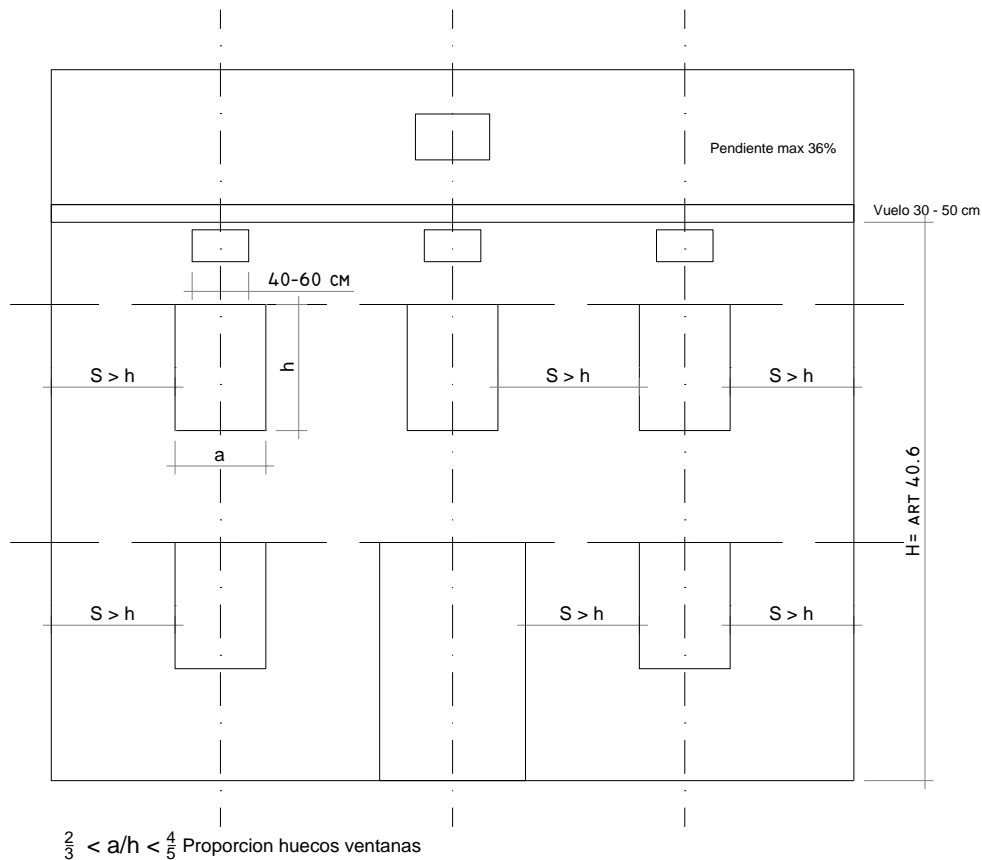
Se establece como obligatorio la alineación de huecos, en una misma planta, a la altura del dintel.

Para los huecos de desván en fachada principal sus tamaños y proporciones variarán, ajustándose a los tradicionales para este tipo de espacios, desde la forma cuadrada hasta la ligeramente apaisada. Se establece su anchura entre unos límites de 60-40 cm.

Los huecos de paso peatonal quedan igualmente alineados con el resto de huecos en fachada con su eje vertical, siendo como máximo de una anchura de 1,40 m, y seguirá las reglas de separación para.

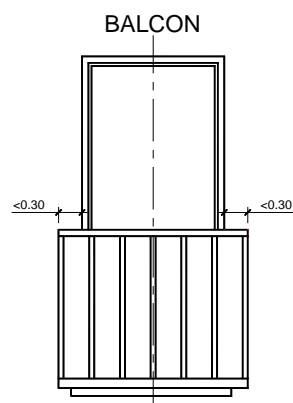
Para huecos de paso vehículos se fija una anchura máxima de 3,00 m.

Se procurará en fachada la mayor uniformidad de huecos, tanto en tamaño como en proporción.



Se admitirá disposición de terrazas y balcones en huecos de planta primera. Se prohíben los cuerpos volados de fábrica, autorizándose únicamente como salientes de la alineación, los balcones o miradores acristalados contruidos en la forma tradicional con el mismo tratamiento en toda su altura, con las condiciones de los vuelos, y los aleros de 20 cm. de canto máximo. No se permiten barandillas ni celosía de fábrica o de hormigón en balcones. Los cantos vistos de balcones serán moldurados y de un espesor máximo de 20 cm.

El ancho del balcón se ceñirá al vano del que dependa, extendiéndose como máximo 30 cm. a cada lado. El vuelo máximo de estos elementos será función del ancho de la calle o de la separación a otras edificaciones:





Anchura o separación menor de 6 metros.....no se permiten salientes

Anchura o separación mayor de 6 metros.....saliente máximo 0,50 m

#### Art 5.2.11.-CARPINTERÍAS

Serán preferentemente de madera natural o, en su defecto, metálicas de color y textura imitador de la madera, colores oscuros no chillones y colocadas a haces intermedios.

Tendrán sistemas para oscurecimiento similares a los tradicionales, como persiana enrollable y/o cuartillos.

#### Art 5.2.12.-CONDICIONES ESTÉTICAS PARTICULARES

Se conservarán los materiales tradicionales existentes. En caso de mejora, se sustituirán los mismos, estableciendo a nivel de materiales para paños de fachada, la piedra natural en cualquiera de sus presentaciones tradicionales de sillar, mampostería careada o concertada, etc.

Predominarán los recercos de piedra en sillería en los huecos y esquinas.

Este material puede coexistir con enfoscados tradicionales de mortero de cal y cemento, situándolos en fachada según las siguientes posibilidades:

- Piedra en ambas plantas
- Enfoscados en ambas plantas, con zócalo de piedra en altura máxima de 1,00 m
- Piedra en planta baja y enfoscado en planta primera y/o desván.

Se admite en las fachadas de nueva composición y en la mejora de las existentes el revestimiento de tipo revoco anteriormente citado, en tonalidades similares a las tradicionales de tipo ocre, tostado y grisáceo, y en textura similar a los enfoscados tradicionales.

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

#### Cerramientos de parcelas

Los cerramientos de parcela coincidirán con las alineaciones oficialmente establecidas; se desarrollarán a nivel material de forma que no se admitan tapias o vallas completamente ciegas, estableciendo una altura máxima total de valla de 2,00 m., con una parte inferior ciega de 0,60 m. de alto de la que arranca la parte superior; ésta última será material y visualmente más ligera y permeable, hasta completar la altura total dicha; su parte inferior será de piedra natural o de fábrica de albañilería, revestida con enfoscados acabados en pintura de tonos ocres y tostados. El resto de valla, hasta completar la altura total, será de rejería metálica no tupida con diseño similar al de la forja tradicional en hierro, en color negro o marrón de tipo óxido de hierro. Las puertas de acceso de personas o vehículos que se inserten en estas vallas serán de diseño y materiales iguales a los del resto de rejería, pudiendo ser su parte inferior ciega hasta una altura de 0,60 m. Todo proyecto de edificación habrá de recoger el diseño de valla y la relación de sus materiales

#### Cubiertas:



Se mantendrán las cubiertas tradicionales existentes, tanto en forma como en materiales, y se establecen para las de mejora y nueva composición las siguientes condiciones:

La inclinación en la forma tradicional con pendientes no superiores al 36% , y vertido a dos aguas vertiendo una a la alineación principal, admitiéndose incluso a tres .

Materiales acordes con los tradicionales tales como teja cerámica roja, u otras más novedosos acordes en forma, color y textura. Se prohíbe la teja prefabricada de hormigón, la pizarra y el fibrocemento, así como cualquiera otra no acorde en forma, color y textura. Se prohíben las cubiertas planas.

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

Se admite la incorporación de huecos de iluminación cenital del mismo tamaño y proporción que los especificados para fachadas, manteniéndose también la alineación en vertical.

La composición de los aleros en su remate de fachada será la existente. En el caso de mejora del entorno y/o en el de nueva creación será similar a las existentes actuales, concretándose con el uso de piedra enteriza, canes y entramado de madera, y composición de ladrillo de tejar y/o teja árabe como materiales predominantes, siendo su vuelo comprendido entre un mínimo de 30 cm y máximo de 50 cm

El espacio de entrecubierta podrá ser habitable vinculado a la vivienda inferior, no permitiéndose viviendas independientes en el mismo, y la superficie no contabilizará como planta si cumple con lo dispuesto en las Condiciones Generales de la Edificación, los pequeños huecos tradicionales en fachada de desván armonizados con los huecos inferiores, para iluminación y ventilación de estos espacios.

Otros:

Elementos complementarios de fachada o elementos singulares como herraduras o argollas de atado de caballerías, etc., mantendrán estos elementos con independencia de la realización o no de obras en ellas.

Para enrejados de protección se conservarán los existentes tradicionales de hierro forjado. Y en caso de incorporación por mejora y/o nueva creación se utilizará la misma composición de materiales y formas.

Los anuncios y carteles indicadores de edificios y/o establecimientos serán de tipo tradicional en piedra, madera, hierro, y situados en el plano de fachada.

En nueva edificación se dispondrá al menos una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela.

Observaciones:

Como norma general se mantendrá la tipología y volumetría tradicional existente, evitándose los vuelos y otros volúmenes que sobresalgan del plano de fachada. Pueden admitirse balcones, miradores, galerías, tendedores, porches entrantes y salientes, etc..., así como cualquier otro elemento que no altere esencialmente la topología tradicional y la descrita en esta ordenanza.



En aplicación del CTE, código técnico de la edificación, en apartado ahorro de energía HE4, se obliga a contribuir a su ahorro para calentar agua sanitaria; la contribución solar mínima exigida puede ser minorada según indicación de HE4-1.1.2 f). Puede regularse con la colocación de paneles solares integrados en plano de cubierta (similar a ventanas de tejado), limitando las mismas a las estrictamente necesarias por normativa, y situándose con preferencia en faldón sur, y en la alineación vertical de huecos antes referida. Se podrá disminuir la exigencia citada en HE4 si se justifica la no posibilidad física de colocación y está dentro del catálogo de Protección de estas Normas .

La ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas ...etc.) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable de AESA ( agencia estatal de navegación aérea), conforme a los [artículos 31 y 33 del Real Decreto 369/2023](#). sobre Servidumbres Aeronáuticas , circunstancia que deberá recogerse en los documentos de planeamiento como este.

Toda solicitud de obra con nuevos volúmenes, antenas y nuevas construcciones , en todo el término municipal de Orbaneja Riopico Burgos, en la resolución de la licencia **debe de contar con informe vinculante favorable de la Agencia Estatal de Navegación Aérea**. Al amparo de lo dispuesto NUMOr en Título I capítulo 2 sección 2ª Servidumbres aeronáuticas.

## SECCION SEGUNDA: ORDENANZA AC AMPLIACION DE CASCO

Ordenanza específica **AC AMPLIACION DE CASCO** periferia casco

### Art 5.2.13.-DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN

Son zonas semi-consolidadas por la edificación, situadas en el entorno de los cascos antiguos con edificación de viviendas unifamiliares aisladas o adosadas, edificaciones de otros usos, dotadas de espacios libres privados, o zonas periféricas que colmatan el casco urbano.

En el casco de Orbaneja Riopico, son terrenos limítrofes con el casco tradicional y ampliación de mismo, incluidos dentro del Ámbito de PECS.

### Art 5.2.14.-TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN

Se autoriza la edificación aislada, pareada o adosada en hilera

### Art 5.2.15.-USO

El uso principal es el residencial, autorizándose los usos dotacionales tales como los terciarios de equipamiento comunitario y de alojamiento colectivo. Y los usos actuales existentes a la entrada en vigor de estas normas.

Se permite el uso artesanal de pequeños talleres en planta baja de los edificios de tipo tradicional.

- Predominante o principal: residencial.

- Compatibles, admisibles o permitidos: los dotacionales, tales como los terciarios, de equipamiento comunitario y de alojamiento público. Se permite el uso agrícola únicamente para almacén, guarda y reparación de maquinaria y la actividades consideradas en régimen de comunicación ambiental según decreto legislativo 1/2015 del texto refundido de la ley de prevención ambiental de Castilla y León.

- Prohibidos: industriales en su categoría 3ª y 4ª y ganaderos.



#### Art 5.2.16.-ALINEACIONES, RASANTES Y RETRANQUEOS

Serán las indicadas en los planos correspondientes de ordenación detallada. La línea de edificación respetará la existente a la entrada en vigor de estas normas. Para las edificaciones de nueva creación se situará con un retranqueo mínimo de 2 m. respecto a la alineación principal.

El retranqueo se respetará los existentes en los conjuntos anteriores a las presentes Normas, y las obras de nueva planta deberán quedar separadas de cualquiera de los linderos colindantes de la parcela un mínimo de 3 m. salvo acuerdo escrito entre propietarios para adosar las edificaciones. En este caso se respetará la superficie de adosamiento en toda su longitud al objeto de no dejar medianerías vistas. Para vivienda y edificación aislada el retranqueo mínimo será de tres metros a todos los linderos, y no aplicable para edificaciones auxiliares de una planta menores de 25 m<sup>2</sup>.

Cuando la edificación se retranquee de la alineación oficial se deberá diferenciar mediante el vallado, el pavimento o cualquier otro elemento, el terreno particular del viario público.

No se permitirán conjuntos de edificación de más de 6 viviendas unifamiliares en hilera.

#### Art 5.2.17.-FONDO MÁXIMO EDIFICABLE

Para la vivienda aislada no se fija fondo edificable. Para vivienda pareada o adosada en hilera será de 18 metros, medidos hacia el interior de la parcela desde la alineación oficial.

Fuera de esta área de movimiento no se permite ningún tipo de edificación, quedando como espacios libres de uso privado, tolerándose exclusivamente instalaciones provisionales propias del uso de jardín (pérgolas, cenadores, barbacoas, piscinas etc.) que podrán adosarse a los linderos con el acuerdo de los colindantes; y se permite edificaciones auxiliares de una planta y superficie inferior a 25 m<sup>2</sup>.

#### Art 5.2.18.-ALTURA MÁXIMA

Se establece el máximo número de plantas autorizadas es de dos, incluida la planta baja (BAJA+1), con una altura máxima de 7 m. hasta el plano inferior del alero de cubierta en línea de fachada. Se prohíben los realces en fachada por encima de esta altura. La altura de cumbrera no podrá superar los 10,50 m.

#### Art 5.2.19.- PARCELA MÍNIMA

Será la catastral existente, o la de 300 m<sup>2</sup> en nuevas parcelaciones, con un frente mínimo de 15,00 metros y permita una inscripción de un círculo de 15 m de diámetro

#### Art 5.2.20.-OCUPACIÓN MÁXIMA

La ocupada actualmente en planta por la edificación existente. Y en sustituciones la del sólido capaz que en esta ordenanza se permite y 75 % del total de la superficie neta de parcela.

#### Art 5.2.21.-EDIFICABILIDAD

Será el resultado de aplicar el fondo y la altura máximas permitidas en edificaciones a adosadas o pareadas, y un máximo de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para edificaciones aisladas.

Se admite una densidad máxima de una vivienda por parcela.



#### Art 5.2.22.- CONDICIONES PARTICULARES

Los cerramientos de parcela coincidirán con las alineaciones oficialmente establecidas; se desarrollarán a nivel material de forma que no se admitan tapias o vallas completamente ciegas, estableciendo una altura máxima total de valla de 2,00 m., con una parte inferior ciega de 0,60 m. de alto de la que arranca la parte superior; ésta última será material y visualmente más ligera y permeable, hasta completar la altura total dicha; su parte inferior será de piedra natural o de fábrica de albañilería, revestida con enfoscados acabados en pintura de tonos ocres y tostados. El resto de valla, hasta completar la altura total, será de rejería metálica no tupida con diseño similar al de la forja tradicional en hierro, en color negro o marrón de tipo óxido de hierro. Las puertas de acceso de personas o vehículos que se inserten en estas vallas serán de diseño y materiales iguales a los del resto de rejería, pudiendo ser su parte inferior ciega hasta una altura de 0,60 m. Todo proyecto de edificación habrá de recoger el diseño de valla y la relación de sus materiales.

El tipo de diseño y materiales en las obras de urbanización asociadas a cualquier actuación fuera de alineación cumplirán con una serie de condiciones, como que se huirá de pavimentaciones de losa de hormigón y firmes asfálticos, siendo recomendable el uso de adoquines, piedra, pavimentos impresos de hormigón, y otros similares dispuestos uniformemente, o en combinaciones entre ellos a modo de encintados y paños de relleno. Los bordillos de separación con las calzadas rodadas en las vías públicas a abrir serán de piedra natural o artificial. Cualquier proyecto técnico llevará asociadas las obras de pavimentación que le afectan en su frente de parcela, debiendo someterse a esta ordenanza y a la coordinación y aprobación municipal.

#### Art 5.2.23.- CONDICIONES ESTÉTICAS

En fachadas, los huecos, tendrán una componente vertical dominante, a lo sumo cuadrada, siendo exclusivamente de componente apaisada para los de semisótanos y desvanes.

Se admitirá disposición de terrazas y balcones en huecos de planta primera. Se prohíben los cuerpos volados de fábrica, autorizándose únicamente como salientes de la alineación, los balcones o miradores acristalados contruidos en la forma tradicional con el mismo tratamiento en toda su altura, con las condiciones de los vuelos, y los aleros de 20 cm. de canto máximo. No se permiten barandillas ni celosía de fábrica o de hormigón en balcones. Los cantos vistos de balcones serán moldurados y de un espesor máximo de 20 cm.

##### Carpinterías:

Serán preferentemente de madera natural o, en su defecto, metálicas de color y textura imitador de la madera, colores oscuros no chillones y colocadas a haces intermedios.

Tendrán sistemas para oscurecimiento similares a los tradicionales, como persiana enrollable y/o cuartillos.

##### Condiciones estéticas particulares:

El material que emplear puede coexistir con enfoscados tradicionales de mortero de cal y cemento, situándolos en fachada según las siguientes posibilidades:

- Piedra en ambas plantas
- Enfoscados en ambas plantas, con zócalo de piedra en altura máxima de 1,00 m



- Piedra en planta baja y enfoscado en planta primera y/o desván.
- Y otras disposiciones mas libres y novedosas en cuanto a composición y materiales

Se admite en las fachadas de nueva composición y en la mejora de las existentes, el revestimiento de tipo revoco anteriormente citado, materiales mas novedosos en tonalidades similares a las tradicionales de tipo ocre, tostado y grisáceo, y en textura similar a los enfoscados tradicionales.

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

Los anuncios y carteles indicadores de edificios y/o establecimientos serán de tipo tradicional en piedra, madera, hierro, y situados en el plano de fachada.

#### Cubiertas:

La inclinación en la forma tradicional con pendientes no superiores al 36% , y vertido a dos aguas vertiendo una a la alineación principal, admitiéndose incluso a tres y cuatro aguas.

Materiales acordes con los tradicionales tales como teja cerámica roja, u otras más novedosos acordes en forma, color y textura. Se admite para edificaciones de tipo nave almacén las condiciones de edificación según art 3.5.8. Se prohíbe la teja prefabricada de hormigón, la pizarra y el fibrocemento en su color, así como cualquiera otra no acorde en forma, color y textura. Se prohíben las cubiertas planas. En cubierta se admite terrazas siempre que no supere el 10 % de la misma en planta.

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

Se admite la incorporación de huecos de iluminación cenital del mismo tamaño y proporción que los especificados para fachadas.

La composición de los aleros en su remate de fachada será similares a la existente, concretándose con el uso de piedra enteriza, canes y entramado de madera, y composición de ladrillo de tejar y/o teja árabe como materiales predominantes, siendo su vuelo comprendido entre un mínimo de 30 cm y máximo de 50 cm . A excepción de edificaciones auxiliares y tipo nave, cuyo vuelo es libre y anchura la anteriormente indicada.

El espacio de entrecubierta podrá ser habitable vinculado a la vivienda inferior, no permitiéndose viviendas independientes en el mismo, y la superficie no contabilizará como planta si cumple con lo dispuesto en las Condiciones Generales de la Edificación, armonizando los pequeños huecos tradicionales en fachada de desván con los huecos inferiores, para iluminación y ventilación de estos espacios. Se admiten buhardillas y baburiles limitando su anchura a 2,40 m y separación mínima entre dos consecutivos de 3,00 m, Deberán retranquearse al menos 1 m de la línea de fachada.

#### Observaciones:

Se admitirán los sótanos y semisótanos con las condiciones establecidas en la normativa general, computando como planta si es rebasada la altura indicada sobre rasante.



En nueva edificación se dispondrá al menos una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela.

En aplicación del CTE, código técnico de la edificación, en apartado ahorro de energía HE4, se obliga a contribuir a su ahorro para calentar agua sanitaria; la contribución solar mínima exigida puede ser minorada según indicación de HE4-1.1.2 f). Puede regularse con la colocación de paneles solares integrados en plano de cubierta (similar a ventanas de tejado), limitando las mismas a las estrictamente necesarias por normativa, y situándose con preferencia en faldón sur.

La ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas ...etc.) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable de AESA ( agencia estatal de navegación aérea), conforme a los [artículos 31 y 33 del Real Decreto 369/2023](#) sobre Servidumbres Aeronáuticas , circunstancia que deberá recogerse en los documentos de planeamiento como este.

Toda solicitud de obra con nuevos volúmenes, antenas y nuevas construcciones , en todo el término municipal de Orbaneja Riopico Burgos, en la resolución de la licencia **debe de contar con informe vinculante favorable de la Agencia Estatal de Navegación Aérea**. Al amparo de lo dispuesto NUMOr en Título I capítulo 2 sección 2ª Servidumbres aeronáuticas.

## SECCION CUARTA: ORDENANZA EQ-EQUIPAMIENTOS

### Ordenanza específica EQ-Equipamientos

#### Art 5.2.24.-DEFINICIÓN

Se aplica a los ámbitos de prestación de servicios que recogen los equipamientos y las dotaciones de todos los núcleos urbanos, así como los que puedan provenir de las cesiones legales al Ayuntamiento para equipamientos , como consecuencia de la gestión y desarrollo de los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable si lo hubiera, contenidos en las presentes NUMOr .

Se distingue dos tipos de situaciones:

EE: equipamiento existente

ENC: Equipamiento de nueva creación.

#### Art 5.2.25.- TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

Se autoriza la edificación aislada o agrupada en las ENC, se considera la manzana o zona de ubicación en las EE.

#### Art 5.2.26.-USOS

- Predominante o principal: los propios del equipamiento comunitario, tales como deportivo, escolar, cultural, asistencial, sanitario, religioso, servicios generales y camping.

-Compatibles, admisibles o permitidos: Se admitirán usos complementarios para el servicio de la instalación principal y se permitirá su utilización para pabellones de exposición y de feria con uso ocasional, no permanente.

- Prohibidos: todos los demás, incluso el residencial.



#### Art 5.2.27.- ALINEACIONES Y RASANTES

De forma general:

Para las edificaciones existentes EE las alineaciones se corresponden con las del edificio existente y las rasantes las que se señalan en la documentación gráfica correspondiente.

Para las edificaciones de nueva creación ENC, las alineaciones viene señaladas en los planos de ordenación y gestión .

#### Art 5.2.28.- FONDO MÁXIMO EDIFICABLE

No se fija.

#### Art 5.2.29.- ALTURA MÁXIMA

Para las edificaciones existentes EE el número máximo de plantas autorizadas es la permitida en la correspondiente zona de ordenanza. Las edificaciones contenidas en esta ordenanza que tengan protección por estar en el ámbito del PECS y del catálogo de viene protegidos, su altura viene marcada por las fichas individuales

Para las edificaciones de nueva creación ENC se podrán alcanzar los 10 m de altura máxima al alero en espacios cerrados. Para construcciones deportivas al aire libre la altura máxima será solamente de 1 planta y cuatro metros al alero.

#### Art 5.2.30.- PARCELA MÍNIMA

Será la catastral existente o la de 300 m<sup>2</sup> en nuevas parcelaciones y 9 m de frente de fachada, con inscripción de un círculo de 9 m diámetro.

#### Art 5.2.31.- OCUPACIÓN MÁXIMA

En suelo urbano consolidado no se limita. En las parcelas resultantes del planeamiento de desarrollo será el 50% de la superficie de parcela neta.

#### Art 5.2.32.- EDIFICABILIDAD

Será de 1,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### Art 5.2.33.- CONDICIONES ESTÉTICAS PARTICULARES:

La proporción de los volúmenes que se diseñen armonizarán con los existentes en el entorno.

En el Ámbito del Camino de Santiago lo dispuesto en sus determinaciones y normas reguladoras.

La ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas ...etc.) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable de AESA ( agencia estatal de navegación aérea), conforme a los [artículos 31 y 33 del Real Decreto 369/2023](#) sobre Servidumbres Aeronáuticas , circunstancia que deberá recogerse en los documentos de planeamiento como este.

Toda solicitud de obra con nuevos volúmenes, antenas y nuevas construcciones , en todo el término municipal de Orbaneja Riopico Burgos, en la resolución de la licencia **debe de contar con informe**



**vinculante favorable de la Agencia Estatal de Navegación Aérea.** Al amparo de lo dispuesto NUMOr en Título I capítulo 2 sección 2ª Servidumbres aeronáuticas.

## SECCION QUINTA: ORDENANZA EL-JARDINES Y ESPACIOS LIBRES

Ordenanza específica El-Jardines y espacios libres

### Art 5.2.34.- DEFINICIÓN

Son zonas de dominio y uso público dedicadas a la jardinería, arbolado y parque público y al esparcimiento de los habitantes de los núcleos urbanos. Tanto las existentes como las de nueva creación en cesiones de unidades de actuación y de las cesiones legales al Ayuntamiento contenidos en planeamiento de desarrollo.

### Art 5.2.35.- TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

Aislada de muy baja densidad.

### Art 5.2.36.- USOS

- Predominante o principal: los propios de los espacios libres tales como zona verde para jardinería y arbolado.
- Compatibles, admisibles o permitidos: se permite el equipamiento recreativo, tales como teatros descubiertos y canchas de juego tradicionales al aire libre, pabellones de exposición, invernaderos, pajareras, quioscos, casetas de bar, pérgolas, etc.
- Prohibidos: todos los demás.

### Art 5.2.37.- ALINEACIONES Y RASANTES

Son las indicadas en los planos correspondientes.

### Art 5.2.38.- ALTURA MÁXIMA

Una planta y cuatro metros de altura, medidos desde el terreno a la cota más elevada.

### Art 5.2.39.- EDIFICABILIDAD

La suma de toda la edificabilidad posible será como máximo de 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> del total de la superficie del terreno con esta ordenanza por cada núcleo urbano.

### Art 5.2.40.- CONDICIONES ESTÉTICAS PARTICULARES

Se procurará que los elementos que se coloquen se integren en el arbolado y el verde existente. Los materiales a emplear serán los tradicionales teniendo en cuenta en todo caso las condiciones ambientales del entorno.

En el Ámbito del Camino de Santiago lo dispuesto en sus determinaciones y normas reguladoras.

La ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas ...etc.) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable de AESA ( agencia estatal de navegación aérea),



conforme a los [artículos 31 y 33 del Real Decreto 369/2023](#) sobre Servidumbres Aeronáuticas , circunstancia que deberá recogerse en los documentos de planeamiento como este.

Toda solicitud de obra con nuevos volúmenes, antenas y nuevas construcciones , en todo el término municipal de Orbaneja Riopico Burgos, en la resolución de la licencia **debe de contar con informe vinculante favorable de la Agencia Estatal de Navegación Aérea**. Al amparo de lo dispuesto NUMOr en Título I capítulo 2 sección 2ª Servidumbres aeronáuticas.

### Capítulo 3. AREAS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO

#### Art. 5.3.1.- ÁMBITO, DEFINICIÓN Y CONDICIONES.

Al amparo de lo establecido en el artículo 129 del RUCyL, para los ámbitos sobre los que haya sido aprobado con anterioridad un instrumento de planeamiento de desarrollo, las Normas Urbanísticas Municipales deben también establecer las determinaciones de ordenación general, optando entre:

1. Mantener en vigor el instrumento como «planeamiento asumido», limitándose a señalar las determinaciones del mismo a las que otorgue carácter de ordenación general, en su caso.
2. Derogar dicho instrumento, estableciendo determinaciones de ordenación general nuevas y vinculantes para los posteriores instrumentos de planeamiento de desarrollo.
3. Combinar ambas posibilidades, manteniendo parcialmente en vigor dicho instrumento como «planeamiento parcialmente asumido», debiendo en tal caso señalar con claridad las determinaciones del mismo que se derogan.

Cuando por la ejecución de un instrumento de planeamiento de desarrollo los terrenos hayan alcanzado la condición de suelo urbano consolidado, las Normas deben establecer determinaciones de ordenación general y de ordenación detallada, sustituyendo íntegramente al planeamiento antes vigente. A tal efecto, una vez señaladas las determinaciones de ordenación general conforme a los párrafos anteriores, las Normas deben optar entre:

1. Asumir las determinaciones de ordenación detallada del instrumento de planeamiento de desarrollo, debiendo en tal caso incorporarlas en su documentación.
2. Establecer determinaciones de ordenación detallada totalmente nuevas.
3. Combinar ambas posibilidades.

A continuación, se enumeran los ámbitos de sobre los que ha han sido aprobados con anterioridad instrumentos de planeamiento de desarrollo y por mediación de los cuales han alcanzado la condición de suelo urbano consolidado.

Se delimita un ámbito dentro del Suelo Urbano:

#### PAS 1 EL POLVORIN

Como norma general, y salvo mención expresa en contrario, se establecen como determinaciones de Ordenación General el uso predominante, la densidad máxima de edificación, el número máximo de viviendas, y las dotaciones urbanísticas públicas (equipamientos públicos, espacios libres públicos, red viaria, servicios urbanos).



Se asumen el resto de determinaciones de los instrumentos de planeamiento como determinaciones de ordenación detallada, que se incorporarán como anexo a la documentación de las Normas Urbanísticas Municipales, excepto las referencias a las Condiciones Estéticas Generales de la Edificación, para lo cual será de aplicación lo contenido en el Título III de la presente Normativa Urbanística.

## Capítulo 4. CONDICIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

### Art. 5.4.1.- FICHAS DE DESARROLLO DE LOS SECTORES

En un anexo a la presente Normativa Urbanística se detallan en ficha las condiciones particulares del sector.

Las siguientes determinaciones, establecidas en la ficha del sector, se entienden de Ordenación General y por lo tanto vinculantes, según lo especificado en los artículos 122 RUCyL y 1.1.9 de la presente Normativa Urbanística:

- Delimitación, si bien será admisible una variación inferior al 5% de la superficie del sector, para adaptarse a límites de propiedad o límites físicos concretos del terreno no tenidos en cuenta, siempre que sean convenientemente justificadas, no generen restos inaprovechables y no representen aumento de la densidad máxima de edificación.

- Uso predominante, así como, en su caso, usos compatibles y prohibidos.

- Plazos para establecer la ordenación detallada, con un máximo de ocho años desde la aprobación definitiva de las presentes Normas, que será el que se entienda en defecto de indicación expresa.

- Densidad máxima de edificación (o edificabilidad máxima en usos privados por cada hectárea del sector, excluyendo a tal efecto de la superficie del sector los terrenos reservados para sistemas generales), que no puede superar los 5.000 m<sup>2</sup> por hectárea.

- En el caso de sectores con uso predominantemente residencial, densidad máxima y mínima de población o número máximo y mínimo de viviendas, que debe situarse entre 10 y 30 viviendas por hectárea excluyendo de la superficie del sector los terrenos reservados para sistemas generales.

- Índice de integración social, o porcentaje de la edificabilidad residencial de cada sector que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública. Este índice debe ser igual o superior al 30%, con un máximo del 80%

El valor del índice de Integración Social reflejado en las correspondientes fichas de desarrollo de los sectores se debe entender como un valor mínimo, siendo de aplicación lo dispuesto en el párrafo precedente.

- En su caso, Dotaciones Urbanísticas Públicas adscritas optando entre:

- a) Señalar de forma concreta su ubicación, superficie y demás características señaladas en el artículo 120 del RUCyL o

- b) Señalar todas o algunas de sus características de forma genérica, incluso en forma de porcentaje o proporción respecto del conjunto de los sistemas generales previstos.



• Otras determinaciones de ordenación general de carácter potestativo, según lo establecido en el Art. 125 RUCyL, cuando estén expresamente señaladas en las fichas correspondientes. A este respecto, el viario representado en fichas y planos, es considerado estructurante y necesario para la articulación con el resto de los sectores y/o con el suelo urbano, por lo que se entenderá en todos los casos determinación de ordenación general y por tanto vinculante en su trazado y dimensiones, que se interpretarán como mínimos, salvo que se indique expresamente lo contrario.

El resto de las determinaciones reflejadas en las fichas tienen el carácter de ordenación detallada, y por tanto se redactan como orientativas, salvo que expresamente se indique lo contrario. Para su concreción se estará a lo dispuesto en el Art. 128 RUCyL.

En este sentido, salvo indicación expresa como se ha dicho, las superficies de reserva para espacios libres y equipamientos, así como las plazas de aparcamiento se señalan a título ilustrativo, estando calculadas según el aprovechamiento máximo. Las magnitudes finales estarán directamente vinculadas al aprovechamiento medio que finalmente determine la figura de desarrollo que establezca la ordenación detallada del sector, respetándose siempre los mínimos que establezca la legislación urbanística.

Igualmente, en cuanto a la gestión de la actuación integrada, se hace una propuesta de división en unidades de actuación, en defecto de la cual se entiende una sola, y de sistema de actuación, en función de la composición de la propiedad y/o del interés estratégico de su desarrollo.

No obstante, la delimitación de las unidades de actuación se realizará por el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada del sector, según lo establecido en los Art. 237 y 108 RUCyL, cuya aprobación definitiva facultará a quienes estén habilitados para optar a la condición de urbanizador para presentar ante el Ayuntamiento el Proyecto de Actuación, el cual propondrá el sistema de actuación, que se entenderá elegido con la aprobación de aquel.

Las condiciones particulares de las edificaciones serán establecidas por los Estudios de Detalle correspondientes. No obstante, deberán cumplir, como mínimo, con las condiciones volumétricas y estéticas fijadas en este Título para aquellas zonas de ordenanza que representen edificaciones equivalentes tipológicamente a las que el Estudio de Detalle establezca.

La ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas ...etc.) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable de AESA ( agencia estatal de navegación aérea), conforme a los [artículos 31 y 33 del Real Decreto 369/2023](#) sobre Servidumbres Aeronáuticas , circunstancia que deberá recogerse en los documentos de planeamiento como este.

Toda solicitud de obra con nuevos volúmenes, antenas y nuevas construcciones , en todo el término municipal de Orbaneja Riopico Burgos, en la resolución de la licencia **debe de contar con informe vinculante favorable de la Agencia Estatal de Navegación Aérea**. Al amparo de lo dispuesto NUMOr en Título I capítulo 2 sección 2ª Servidumbres aeronáuticas.

## TITULO VI. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE

No se clasifican en estas Normas Urbanísticas suelos adscritos a este régimen urbanístico.



## TITULO VII. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RUSTICO

### Capítulo 1. RÉGIMEN DEL SUELO RUSTICO

#### Art. 7.1.1.- DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

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

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

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

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

4. Los terrenos inadecuados para su urbanización, conforme a los criterios señalados en la LUCyL y los que se determinan en el apartado e) del artículo 30 del RUCyL.



### Art. 7.1.2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO

El Suelo Rústico se regulará según lo establecido en RDL 7/2015, el Capítulo IV del Título I de la LUCyL y el Capítulo IV del Título I del RUCyL.

Los propietarios de suelo rústico deberán cumplir con el régimen mínimo de protección establecido en el Art. 59 RUCyL y las condiciones que impongan los instrumentos de ordenación del territorio, la legislación sectorial y las presentes Normas Urbanísticas.

Los propietarios de terrenos clasificados como suelo rústico tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos a usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos u otros análogos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

Además de los derechos ordinarios señalados en el párrafo anterior, podrán autorizarse los usos excepcionales relacionados en el Art. 57 RUCyL y las condiciones particulares establecidas por estas Normas Urbanísticas.

No podrán realizarse otras parcelaciones que las que autorice la legislación agraria, por considerarse entonces parcelación urbanística, y resultar ésta totalmente prohibida, de acuerdo con RDL 7/2015, el art. 24.2 de la LUCyL y el artículo 53 del RUCyL.

Se considerará parcelación urbanística, según art. 24 de la LUCyL y Disposición Adicional Única del RUCyL, la parcelación realizada con el fin manifiesto o implícito de urbanizar o edificar los terrenos total o parcialmente; se entiende que existe dicho fin cuando las parcelas o lotes resultantes presentan dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las propias de las parcelas urbanas.

No se considera parcelación urbanística la segregación de partes de una finca con diferente clasificación.

A tal efecto, en los supuestos en los que la legislación agraria permite divisiones o segregaciones sin respetar la unidad mínima de cultivo, con finalidad constructiva, ésta quedará subordinada al régimen establecido en esta Ley para mantener la naturaleza rústica de los terrenos, y no podrá dar lugar a la implantación de servicios urbanos o a la formación de nuevos núcleos de población.

Las parcelas resultantes serán superiores a las unidades mínimas de cultivo, 6 Has. en seco y 2 Ha. En regadío, según Decreto 76/1984 de 16 de agosto, de la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

En suelo rústico están prohibidas las obras de urbanización, salvo las que resulten necesarias para ejecutar infraestructuras previstas en la normativa sectorial, en el planeamiento o en los instrumentos de ordenación del territorio.

En las actuaciones destinadas a edificaciones de vivienda unifamiliar, se deberá justificar la no existencia de riesgo de formación de núcleo de población.

### Art. 7.1.3.- DERECHOS EXCEPCIONALES EN SUELO RÚSTICO

Conforme lo establecido en el Art. 57 RUCyL, además del derecho a los usos ordinarios señalados en el artículo anterior, el propietario de suelo rústico tiene derecho a solicitar autorización para los siguientes usos excepcionales, según las condiciones particulares establecidas para cada uno de ellos y en las diferentes categorías, en los artículos correspondientes de las presentes Normas Urbanísticas:



1. Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética. (Art. 7.3.2)
2. Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento. (Art. 7.3.3)
3. Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio. (Art. 7.3.4)
4. Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento. (Art. 7.3.5)
5. Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que no formen un nuevo núcleo de población. (Art. 7.3.6)
6. Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación. (Art. 7.3.8)
7. Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público. (Art. 7.3.7)

Se consideran prohibidos en todo el término municipal aquellos usos que supongan un riesgo alto de transformación del territorio o implantación de instalaciones y edificaciones fuertemente discordantes con el entorno tradicional.

Los usos en suelo rústico relacionados anteriormente se califican en el Capítulo 4 del presente Título, para cada categoría de Suelo Rústico, como:



1. **Usos permitidos:** los compatibles con la protección de cada categoría de Suelo Rústico; estos usos no precisan una autorización expresa, sin perjuicio de la exigibilidad de licencia urbanística y de las demás autorizaciones administrativas sectoriales que procedan.
2. **Usos sujetos a autorización** de la Administración de la Comunidad Autónoma, previa a la licencia urbanística: aquellos para los que deban valorarse en cada caso las circunstancias de interés público que justifiquen su autorización, con las cautelas que procedan. El procedimiento para la obtención de la correspondiente autorización se define en el artículo 6.5.1 de las presentes Ordenanzas y Normas.
3. **Usos prohibidos:** los incompatibles con la protección de cada categoría de Suelo Rústico, y en todo caso los que impliquen riesgo relevantes de erosión o deterioro ambiental.

#### Art. 7.1.4.- ÁREAS DE PROTECCIÓN

En aplicación de lo establecido en los Art. 30 a 38, Art. 119 y Art. 125 RUCyL, las Normas Urbanísticas pueden delimitar áreas de protección específicas, que se materializan en la adscripción de los terrenos correspondientes a alguna de las categorías de suelo rústico establecidas en la legislación urbanística, establecer un régimen de usos específico, respetando el mínimo establecido en los Art. 57 a 65 RUCyL, establecer los parámetros de los diferentes usos que garanticen su adaptación al entorno, así como posibilitar la redacción de Planes Especiales de protección.

En cualquier caso, se observarán las condiciones de Protección de Elementos de Interés establecidas en el Catálogo de Elementos Protegidos, así como todas las legislaciones sectoriales de aplicación.

Se distingue dos ámbitos diferenciados por su importancia como son:

-  Suelos Rústicos del Ámbito del Camino de Santiago
-  Suelos Rústicos del resto del término municipal.

Para los primeros y dado el carácter de Protección no solo como suelos rústicos , sino como Conjunto Histórico camino de Santiago se aplicaran las NORMAS REGULADORAS Y DE PROTECCION mas específicas para dicho ámbito.

## Capítulo 2. NÚCLEO DE POBLACIÓN

### Art. 7.2.1.- DEFINICIÓN

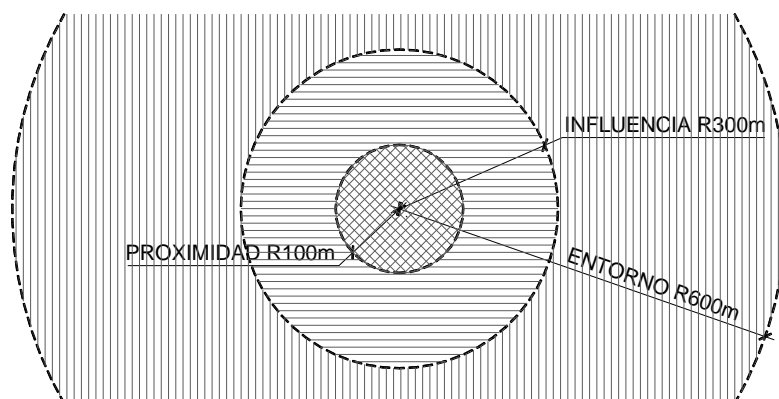
Se entenderá por núcleo de población todo asentamiento humano de residencia permanente o temporal que genere objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes y constituya una agrupación de edificaciones identificables con el concepto básico de comunidad según las tradicionales de la zona.

### Art. 7.2.2.- JUSTIFICACIÓN DE NO FORMACIÓN

Deberá justificarse la no existencia de posibilidad de formación de núcleo de población en el trámite de solicitud de Autorización Previa ante la Comisión Territorial de Urbanismo y Medio Ambiente.

El procedimiento de justificación citado consistirá en la aportación de un plano de situación en el que se graficará todo el entorno de la actuación prevista en un radio de 600 metros, con detalle suficiente para su perfecta ubicación, especificando puntos geográficos notables, caminos, cruces de carreteras, etc., y las edificaciones existentes especificando su uso.

Sobre dicho plano se dibujarán tres círculos concéntricos con centro el de la actuación proyectada, uno de 100 metros de radio, que encerrará un área denominada de "Proximidad", otro de radio 300 metros, que delimitará entre él y el anterior un área denominada de "Influencia" y finalmente, otro de 600 metros de radio que con respecto al anterior círculo definirá un área denominada de "Entorno".



### Art. 7.2.3.- PELIGRO DE FORMACIÓN DE NÚCLEO

Se considerará que existe peligro de formación de núcleo de población si se rebasan los siguientes valores de viviendas únicas dentro de las distintas áreas:

- 1 vivienda en el área de proximidad
- 3 viviendas en el área de influencia



- 11 viviendas en el área de entorno

La invasión por las dos primeras áreas de un espacio del Suelo Urbano originará peligro de formación de núcleo de población

La existencia de una industria o actividad peligrosa en las áreas de influencia o entorno originará peligro de formación de núcleo de población en razón a la inadecuación del espacio territorial al uso de vivienda.

Asimismo, constituye riesgo de formación de núcleo de población la formulación de viviendas con carácter de plurifamiliar o colectivo.

La alteración u omisión de datos en el plano de situación, dentro del círculo de los 600 metros de radio, producirá la automática cancelación del expediente de solicitud, aparte de las responsabilidades legales derivadas.

### **Capítulo 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS**

#### **Art. 7.3.1.- CONDICIONES GENERALES A TODOS LOS USOS**

1. Se observarán las determinaciones contenidas en el decreto legislativo 1/2005 de refundido del texto de la ley de Prevención Ambiental de Castilla y León en cuanto a su régimen de aplicación.

2. Se cumplirán las condiciones generales de edificación, con las precisiones siguientes:

a) El material de fachada será preferentemente el de las tipologías tradicionales, es decir, piedra, adobe, tapial y morteros coloreados, revocos, etc., con los tonos ocres, terrosos y pajizos de las edificaciones tradicionales, de tal forma que se integren en el paisaje, según los tonos dominantes.

b) En cuanto a cubiertas se aplicará lo establecido en las condiciones generales de edificación y ordenanza AC para naves, edificaciones de otros usos.

c) Las construcciones e instalaciones de nueva planta, la ampliación de las existentes o los cierres de parcelas se situarán como mínimo a 3 m. del límite exterior de los caminos, cañadas y demás vías públicas, o si dicho límite no estuviera definido, a más de 5 metros del eje de las citadas vías, sin perjuicio de mayores limitaciones establecidas por la legislación sectorial de carreteras, aguas, vías pecuarias, etc.,

Los cerramientos de las fincas y las parcelas se realizarán según la forma tradicional de la zona, en colores integrantes que mimeticen con el paisaje como verde en alambradas o colores ocres en cerramientos. También podrán ser íntegramente de alambre y estacas, de forma que no constituya un obstáculo visual.

Se prohíben expresamente la incorporación de materiales peligrosos como vidrios, espinos, filos y puntas.

Excepcionalmente, para los usos constructivos autorizables contemplados, se permite la realización de cerramiento opaco en piedra de la zona o albañilería revestida en colores ocres o tostados, con una altura máxima de 1,20 m pudiendo rebasar esta altura con valla metálica de simple torsión hasta un máximo de 2,50 m. si fuera necesario por condiciones de seguridad en función del especial uso de la edificación



3. Deberán garantizarse las condiciones de salubridad y abastecimiento necesarios al uso al que se destine el edificio y que resulten admisibles para el ciclo de agua del territorio circundante, depurando y tratando las aguas residuales y obteniendo autorización para las captaciones de agua potable, conforme lo establecido en la legislación de aguas, tal y como se cita en el Art. 7.4.6 (Suelo Rústico con Protección Natural), sin que sea posible el enganche a los servicios municipales.

4. Se deberá aportar la documentación precisa que justifique el cumplimiento de lo contenido en el párrafo anterior.

5. Se cumplirán las condiciones establecidas en el Capítulo 2 y las que sean de aplicación del Capítulo 1, 3 y 4 del Título III y las del Título II para los distintos usos.

6. No se permitirá la apertura de nuevos caminos, salvo causas excepcionales convenientemente justificadas o excepto por motivos de concentración parcelaria, debiendo ampliar o consolidar los existentes sin pavimentarlos.

7. De forma general y al margen de posteriores precisiones se observarán las siguientes normas:

- a) Los desmontes y terraplenes deberán ser tratados de forma adecuada, con los elementos necesarios para conseguir la restitución del aspecto natural del paisaje.
- b) En ningún caso un desmonte o terraplén podrá tener una altura igual o superior a 3 m. En el caso de exigir dimensiones superiores, deberán escalonarse con desniveles menores de 2,50 m. y pendientes inferiores al 100%.
- c) Toda edificación se separará de la base o coronación de un desmonte o terraplén una distancia mínima de 3 m.
- d) Las construcciones de edificios, depósitos de aguas, etc., no obstaculizarán las vistas de paisajes de interés, debiendo cuidar el emplazamiento, altura y color de sus materiales para que se fundan con el entorno natural o formen una masa homogénea con el resto de la población.
- e) Quedan prohibidas las actuaciones en zonas arbóreas. Cuando se produzca destrucción de la masa forestal ésta será mínima, repoblando las especies destruidas en número equivalente.

8. Para que puedan ser autorizados por el procedimiento regulado en el artículo 7.5.1 de la presente Normativa Urbanística, los promotores de usos excepcionales en suelo rústico deberán cumplir las siguientes condiciones, y las que en su desarrollo señalen las presentes Normas para asegurar el carácter aislado de las construcciones y el mantenimiento de la naturaleza rústica de los terrenos:

- a) Respetar la superficie mínima de parcela, la ocupación máxima de parcela, y las distancias mínimas al dominio público, a las parcelas colindantes y a otros hitos geográficos.
- b) Resolver la dotación de los servicios que precise, de manera autónoma, sin posibilidad de conectar con las redes municipales, así como las repercusiones que produzca en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes.



c) Vincular el terreno al uso autorizado, haciendo constar en el Registro de la Propiedad su condición de indivisible y las limitaciones impuestas por la autorización, para lo cual se aportará la documentación correspondiente:

- Alta en el IAE de la actividad y, en su caso, en los regímenes correspondientes de la Seguridad Social.
- Las autorizaciones administrativas de los organismos correspondientes (industria y comercio, agricultura, etc.) que procedan en orden a la actividad.
- Objeto social de sociedades.
- Cualquier otra relacionada con el uso concreto, que sirva para acreditar el destino solicitado.

9. Las construcciones e instalaciones de nueva planta o ampliación de las existentes, para amortiguar el impacto visual desde cualquier punto separa Obligatorio de arbolado :

Se arbolara la parcela o parte de ella utilizada en función de la superficie a construirse, sea cual sea el destino. Se dispondrá al menos de 5 unidades de arbolado porte medio por cada nueva edificación cuando la superficie de esta sea inferior a 100 m<sup>2</sup> y 1 unidad más por cada 40 m<sup>2</sup> más construidos o fracción. En cualquier nueva construcción de uso no agrario, además de lo anteriormente indicado deberá proceder al arbolado de todos los linderos de la parcela , con el fin de corregir visualmente la nueva edificación.

Las especies de arbolado serán tipo autóctona preferiblemente.

10 La ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas ...etc.) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable de AESA ( agencia estatal de navegación aérea), conforme a los [artículos 31 y 33 del Real Decreto 369/2023](#), circunstancia que deberá recogerse en los documentos de planeamiento como este.

Toda solicitud de obra con nuevos volúmenes, antenas, aerogeneradores y nuevas construcciones , en todo el término municipal de Orbaneja Riopico Burgos, en la resolución de la licencia **debe de contar con informe vinculante favorable de la Agencia Estatal de Navegación Aérea**. Al amparo de lo dispuesto NUMOr en Título I capítulo 2 sección 2ª Servidumbres aeronáuticas.

#### Art. 7.3.2.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LAS ACTIVIDADES AGROPECUARIAS, FORESTALES, PISCÍCOLAS Y CINEGÉTICAS

Son las vinculadas al uso agrícola, ganadero, forestal, piscícola y cinegético, como naves de almacenaje, maquinaria, etc..., adecuadas al destino y naturaleza de la finca.

Se deberá justificar, para cualquier actividad, estar en posesión de licencia de la actividad y, en caso de agricultores, justificar al menos tener en propiedad o alquilado un número de parcelas cuya superficie total sea igual o superior a 5 hectáreas. En caso contrario, no se podrá realizar edificación alguna para los usos indicados.

Sus condiciones particulares, aparte de las establecidas en el artículo 7.3.1, son las siguientes:

1. Tipología:  
Edificación aislada.

2.Parcela mínima:

- En las áreas en las que exista concentración parcelaria, la resultante de ésta, con un mínimo de 5.000 m<sup>2</sup>.
- En aquellas áreas en las que no se ha producido concentración parcelaria, 5.000 m<sup>2</sup>.

### 3. Retranqueos:

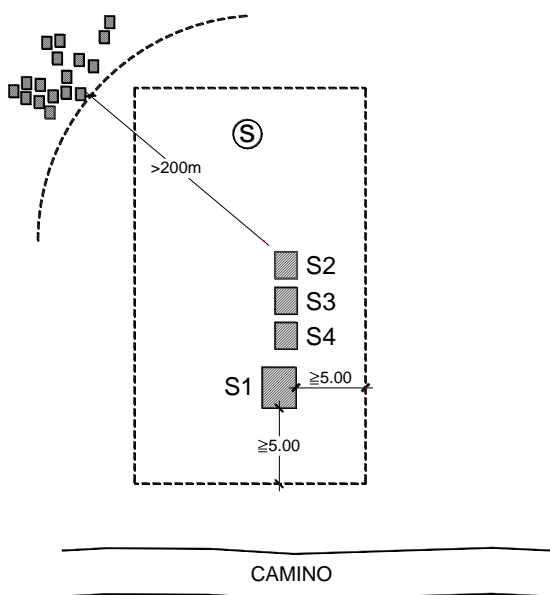
5 m a todos los linderos y 200 m de separación a cualquiera de los núcleos urbanos

### 4. Ocupación máxima:

2.000 m<sup>2</sup> + 20% de la superficie comprendida entre 5.000 m<sup>2</sup> y 2 Ha + 10% para la superficie comprendida en la siguiente Ha + 1% del resto de la superficie.

No obstante se podrá llegar hasta el 80% de la superficie de parcela con el resto de elementos construidos de la instalación (balsas, estanques, rediles...) siempre que éstos no tengan cerramientos verticales opacos ni cubiertas, salvo por necesidades técnicas justificables e imprescindibles para el desarrollo de la actividad.

En todo caso, las construcciones no podrán tener una ocupación en planta inferior a 300 m<sup>2</sup> ni superior a 2.000 m<sup>2</sup>, salvo por razones técnicas justificables que aprecie la Comisión Territorial de Urbanismo y Medio Ambiente.



Ⓢ Existente, en áreas concentradas( 5.000 m<sup>2</sup> mínimo)

Ⓢ >5.000 m<sup>2</sup> en áreas sin concentración parcelaria

$S1+S2+S3+S4 < 2.000 \text{ m}^2 + 20\% \text{ superficie de } \textcircled{S} \text{ entre } 5.000\text{m}^2 \text{ y } 2\text{Ha} + 10\% \text{ de la } 2^{\text{a}} \text{ Ha de } \textcircled{S} + 1\% \text{ resto } \textcircled{S}$   
 $300 \text{ m}^2 < S1, S2, S3, S4 < 2.000\text{m}^2$

### 5. Altura máxima:

7 m. a cornisa, medido según el artículo 3.1.24. y 9 m a cumbre. La altura de las cubiertas que, excepcionalmente, se pudieran autorizar sobre las instalaciones complementarias conforme a lo dicho en el apartado anterior, no podrá superar los 3,50 m al alero ni los 4,50 m a la cumbre. Para naves almacén de paja que precise de mayores alturas se limitara a las NSP de Burgos.

### 6. Condiciones Estéticas:



Además de las establecidas en el artículo 7.3.1, la cubierta será a dos aguas, podrá ser de fibrocemento rojo, chapa, chapa imitación teja; de los colores ocres, terrosos o pajizos similares a la teja tradicional. Se prohíbe el fibrocemento gris y el traslúcido en mas del 10 %.

#### Art. 7.3.3.- ACTIVIDADES EXTRACTIVAS

Se entiende por actividades extractivas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras.

Las explotaciones mineras deberán regular sus vertidos de forma que no se afecte gravemente el paisaje, el equilibrio natural de la zona, sus condiciones físicas y edáficas, a las poblaciones de las áreas habitadas próximas, y otros impactos similares, a tal efecto se deberá realizar un estudio de impacto ambiental de la actividad a realizar.

Las edificaciones vinculadas a este uso serán pequeños almacenes de maquinaria o materiales declarándose incompatible este uso con el de vivienda.

Sus condiciones generales son las siguientes:

1. Tipología:

Edificación aislada.

2. Parcela mínima:

15.000 m<sup>2</sup>

3. Retranqueos:

A lindero exterior y laterales 5 m. y 500 m de separación de cualquier núcleo urbano.

4. Ocupación máxima:

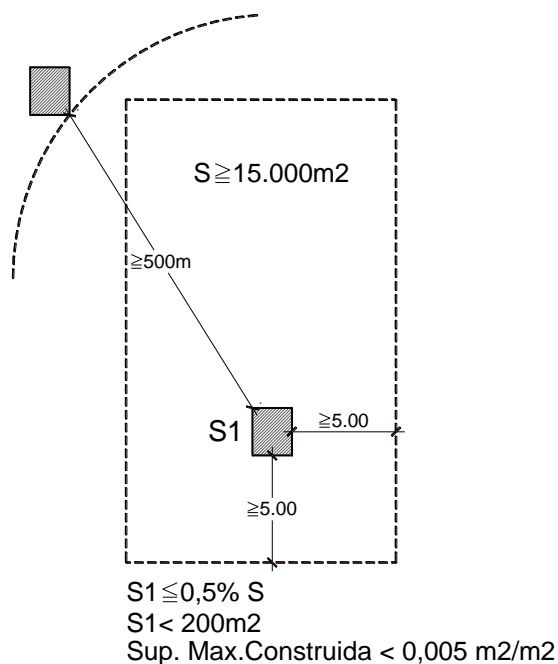
0,5% con un máximo de 200 m<sup>2</sup>

5. Superficie máxima construible:

0,005 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

6. Altura máxima:

1 planta al menos en un 80% de su superficie y 2 en el resto y 7 m. a cornisa, medido según el artículo 3.1.24. Se exceptúa de esta condición las instalaciones industriales auxiliares necesarias para la explotación.



#### 7. Condiciones Estéticas:

Además de las establecidas en el artículo 7.3.1, la cubierta será a dos aguas, podrá ser de fibrocemento rojo o chapa, de los colores ocres, terrosos o pajizos similares a la teja tradicional. Se prohíbe el fibrocemento gris y el traslúcido en más del 10%.

#### Art. 7.3.4.- OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS

Se incluyen en este apartado, las siguientes obras públicas e infraestructuras, así como los edificios, construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio:

- 1º. El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
- 2º. La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
- 3º. La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
- 4º. El saneamiento y depuración de aguas residuales.
- 5º. La recogida y tratamiento de residuos.
- 6º. Las telecomunicaciones.
- 7º. Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

Para este apartado no será de aplicación la condición de parcela mínima. La ocupación será la precisa que requiera el servicio a instalar. El retranqueo mínimo será de 5 m. y la altura de 1 planta y 4 m.

Por otra parte, será de aplicación lo contenido en la Orden de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León, FOM/1079/2006, de 9 de junio, por la que se aprueba la instrucción técnica urbanística relativa a las condiciones generales de instalación y autorización de las infraestructuras de producción de energía eléctrica de origen fotovoltaico.

#### Art. 7.3.5.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROPIAS DE LOS ASENTAMIENTOS TRADICIONALES



Se consideran incluidos los elementos señalados en el Art. 33 a) del RUCyL:

Los elementos de arquitectura tradicional propios del suelo rústico, tales como aceñas, apriscos, batanes, bodegas, brañas, cabañas, casas de teito, casetas de era, de pozo y de viña, chozos, cortinas, esquileos, fuentes, guardaviñas, hórreos, invernales, majadas, molinos, palomares, paneras, refugios, tenadas y otros análogos, tanto aislados como agrupados.

Sobre las construcciones o instalaciones tradicionales existentes se podrá intervenir según lo establecido en el Art. 7.3.8 del presente capítulo.

En caso de construcciones de nueva planta, sus condiciones serán estrictamente las de las tradicionales actualmente existentes en el término municipal, en lo referente a materiales, texturas, color, volumen, etc., lo que se acreditará documentalmente.

#### Art. 7.3.6.- VIVIENDA UNIFAMILIAR

Solo será admisible la vivienda unifamiliar cuando ésta sea necesaria, y se justifique adecuadamente, para el mantenimiento de actividades agrarias o de alguno de los otros usos permitidos o autorizados.

Al tratarse de viviendas exclusivamente vinculadas a usos autorizados, no se requerirá justificar la no formación de núcleo de población. La vivienda unifamiliar aislada no vinculada a la explotación agropecuaria o a cualquiera de los otros uso autorizable se considerará en todo caso como uso prohibido.

Sus condiciones particulares, aparte de las establecidas en el artículo 7.3.1 son las siguientes:

##### 1. Tipología:

Edificación aislada, o incorporada al volumen principal del uso al que se vincule.

##### 2. Parcela mínima:

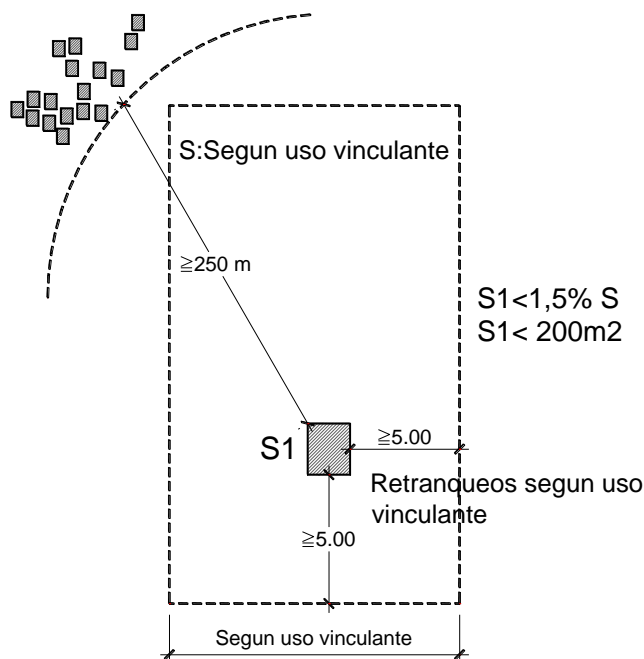
La especificada para el uso al que se vincule.

##### 3. Retranqueos:

Los especificados para el uso al que se vincule. 250 m. de separación de cualquier núcleo habitado.

##### 4. Ocupación máxima:

1,5 % de la parcela en la que se ubique, con un máximo de 200 m<sup>2</sup>. En cualquier caso, la ocupación conjunta de la vivienda y las edificaciones del uso al que se vincula, no sobrepasará el valor especificado para estas últimas



#### 5. Altura máxima:

En caso de edificación aislada, 1 planta y 3,50 m. a cornisa, medido según el art. 3.1.24. En caso de incorporarse al volumen principal del uso al que se vincule, se aplicarán las condiciones correspondientes a éste.

#### 6. Condiciones Estéticas:

Las establecidas en el artículo 7.3.1, según las formas tradicionales.

En caso de incorporarse al volumen principal del uso al que se vincule, se le aplicarán las condiciones estéticas de éste.

### Art. 7.3.7.- OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO

Se consideran incluidos en esta categoría todos aquellos usos de tipo dotacional, comercial, industrial, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo que puedan considerarse de interés público por alguno de estos motivos:

1º. Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.

2º. Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

Se distinguen los siguientes tipos:

- Usos dotacionales
- Usos comerciales
- Usos industriales y de almacenamiento
- Usos vinculados al ocio:

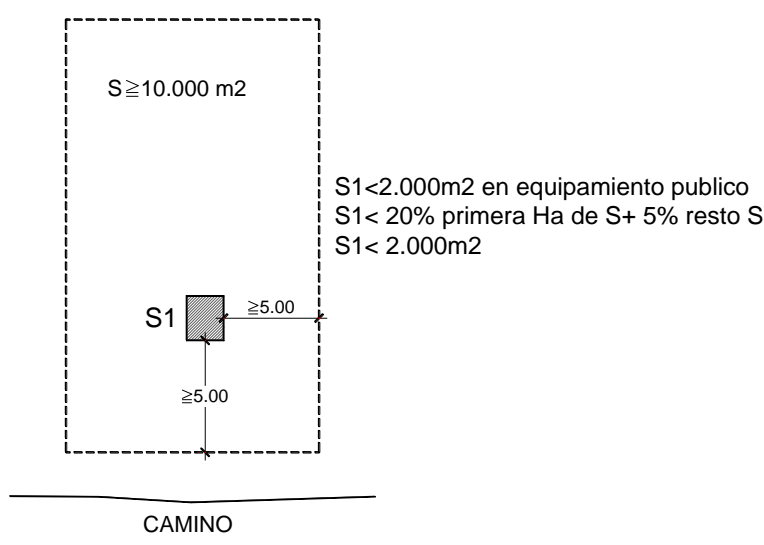
- o Espacios de acampada
- o Áreas de ocio
- o Alojamientos de Turismo Rural
- o Clubes de campo, deportivos y sociales

- Otros usos de interés público

A continuación, se detallan las condiciones particulares para cada uno de ellos, además de las señaladas en el artículo 7.3.1.

- Usos dotacionales que no deban instalarse en suelo urbano o que estén ligados al medio natural, cementerios, sanatorios, balnearios, granjas-escuela, observatorios, instalaciones deportivas, etc.

Sus condiciones particulares (además del artículo 7.3.2) son las siguientes: Parcela mínima 2.000 m<sup>2</sup> para equipamientos de titularidad pública, 10.000 m<sup>2</sup> resto; retranqueo a linderos 5 m; Superficie máxima construible de 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre los primeros 10.000 m<sup>2</sup> y 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre el resto de parcela, con un máximo de ocupación de 2.000 m<sup>2</sup> por cuerpo de edificación; Altura máxima dos plantas y 6,50 m a cornisa, medido según el artículo 3.1.24.



- Usos Comerciales y asimilados, que estarán emplazadas en parcelas que linden con la carretera y deberá obtenerse la autorización pertinente del organismo titular de la misma Se distinguen los siguientes tipos:
  - o Hoteles, de menos de 25 habitaciones. La edificación principal tendrá 250 m<sup>2</sup> de ocupación máxima; altura máxima 2 plantas y 6.50 m. a cornisa.

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup>. Podrán disponerse construcciones auxiliares (vestuarios de piscinas, kioscos, almacén, establos, etc.) de altura máxima 1 planta y 3,50 m. a cornisa.

La separación entre edificaciones será como mínimo igual a la altura de cornisa de la más alta.

La superficie ocupada por el conjunto de las edificaciones, incluida la principal, no sobrepasará los 600 m<sup>2</sup>.

- Restaurantes, de ocupación menor de 200 m<sup>2</sup> y altura máxima 1 planta y 3.50 m. a cornisa.
- Gasolineras de pequeño tamaño, con cuatro surtidores como máximo y ocupación menor de 100 m<sup>2</sup> de los que estarán cubiertos y cerrados 40 m<sup>2</sup> como máximo, cuya altura máxima será de 3.50 m., y 7.00 m. para el resto.
- Taller de reparación, con una superficie cubierta de ocupación inferior a 100 m<sup>2</sup> y una altura máxima de 6.50 m. a cornisa.

Deberá estar siempre asociado a gasolinera u hotel.

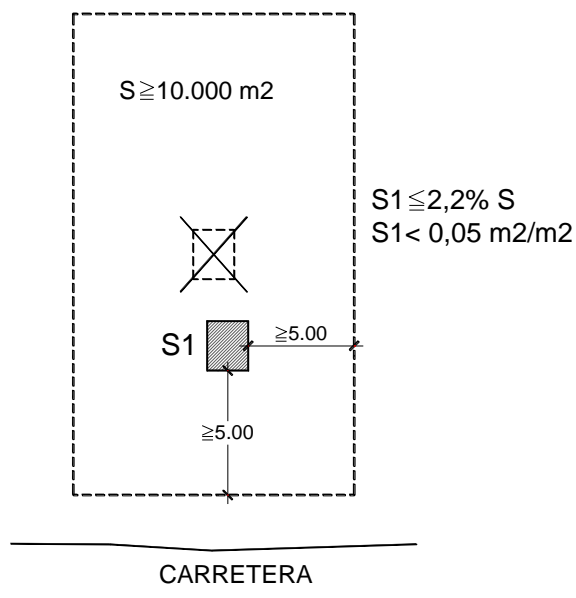
- Establecimientos Comerciales, que serán puntos de venta de productos artesanales o típicos locales y similares, de ocupación inferior a 70 m<sup>2</sup> y 3.50 m. de altura máxima.

Se establecen estas otras condiciones de posición y volumen:

1. No se admitirán edificaciones en parcelas de superficie inferior a 10.000 m<sup>2</sup>, debiendo cumplir la edificación los retranqueos especificados y no superándose, al margen de mayores restricciones especificadas en los apartados anteriores, el 2,5 % de ocupación y 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de Superficie máxima construible.

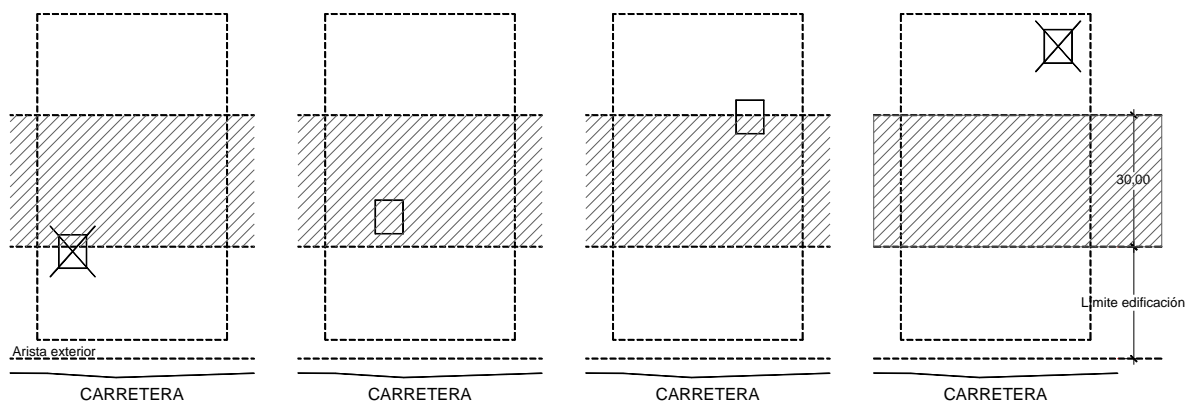
No se admiten edificaciones en segunda fila respecto a otras construcciones.

2. La tipología de la edificación será aislada, debiendo separarse de los linderos 5 m. como mínimo, teniendo en cuenta lo apuntado en el apartado siguiente.



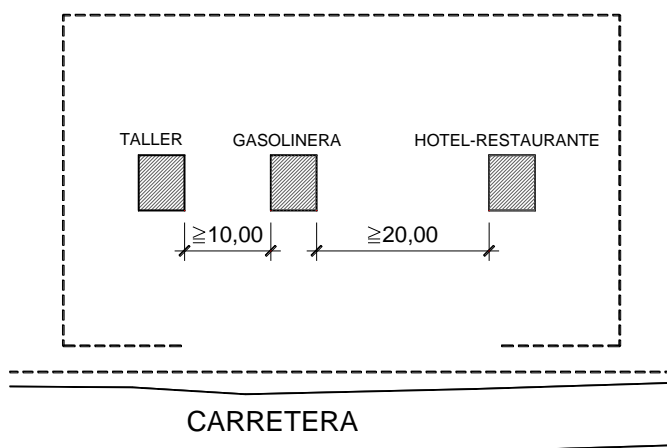
3. La fachada de las edificaciones deberá quedar a las distancias mínimas de la arista exterior de la calzada, que especifique el organismo titular de la carretera y no podrá situarse a una distancia superior a 30 m. de esa distancia mínima.

Asimismo se observarán todas las determinaciones de las Leyes de Carreteras correspondientes.



4. La separación mínima entre edificaciones será de 20 m., pudiendo reducirse a 10 m. entre taller y gasolinera.

5. No se permitirá una agrupación superior a la de gasolinera-taller-hotel (que podrá contener un comedor en su propio volumen) o gasolinera-taller-restaurante, con las separaciones especificadas, debiendo existir una distancia mínima hasta la siguiente agrupación o edificación de 1.000 m



6. Las edificaciones deberán resolver adecuadamente el acceso desde la carretera evitando incorporaciones peligrosas. Asimismo se resolverá el estacionamiento de vehículos adecuados a su uso, no permitiéndose cubriciones y resolviendo, en su caso, la producción de sombra mediante la plantación de árboles

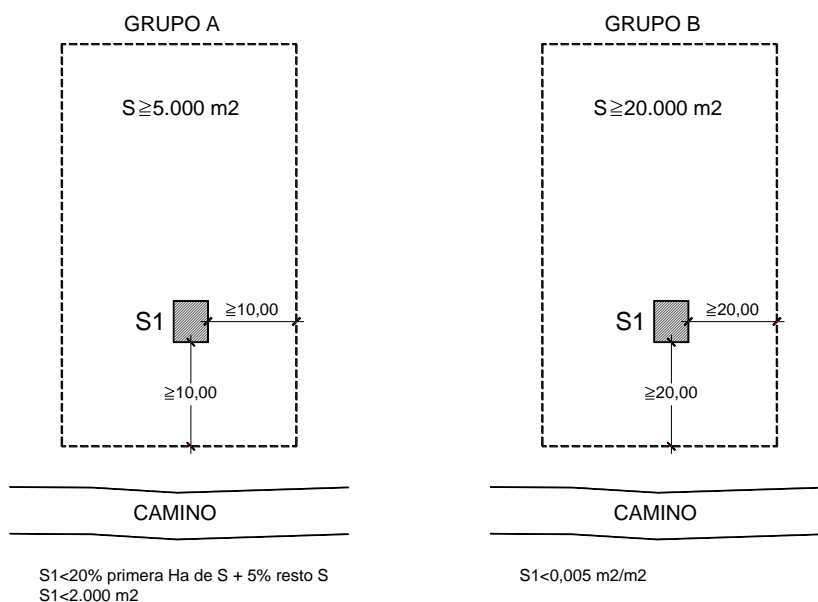
- **Uso Industrial y de almacenamiento**, distinguiendo: a) industrias vinculadas a explotaciones agropecuarias (serrerías, elaboración de abonos, elaboración y envasado de productos

alimenticios), y pequeños almacenes y talleres domésticos o de industria tradicional (hasta 500 m<sup>2</sup>) y b) industria en general.

La exigencia de redacción de Estudio de Impacto Ambiental quedará reflejada en aquellos casos que así lo prevea la legislación medioambiental en vigor.

Sus condiciones particulares (además del art. 7.3.1) son las siguientes:

- Para las incluidas en el apartado a): Parcela mínima 5.000 m<sup>2</sup>; Retranqueo a linderos 10 m; Edificabilidad de 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre los primeros 10.000 m<sup>2</sup> y 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre el resto de parcela, con un máximo de ocupación de 2.000 m<sup>2</sup> por cuerpo de edificación; Altura máxima dos plantas y 6,50 m a cornisa, medido según el art. 3.1.24.
- Para las incluidas en el apartado b): Parcela mínima 20.000 m<sup>2</sup>, edificabilidad 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y retranqueo a linderos 20 m., permitiendo hasta 7 m. de altura



En ambos casos, además de las condiciones estéticas establecidas en el artículo 7.3.1, la cubierta podrá ser de fibrocemento o chapa, del color ocre o rojizo similar a las tejas tradicionales. Se prohíbe el fibrocemento gris y el traslúcido

Dado lo exhaustivo de los usos, edificaciones e instalaciones incluidas en este apartado y lo particular de las necesidades que puedan demandar, la Comisión Territorial de Urbanismo podrá, según los casos, modificar las condiciones antes expuestas justificadamente.

- **Usos vinculados al ocio**, distinguiéndose los siguientes tipos:
  - Espacios de acampada. Estarán destinados a la estancia temporal de tiendas de campaña y caravanas.

La acampada está prohibida con carácter general en Castilla y León, por lo que la regulación que se hace en la planificación propuesta debe entenderse como el marco para el que el promotor de esta actividad elabore el proyecto necesario para la obtención de las licencias que correspondan.

Se destinará a superficie de acampada un máximo del 50% del espacio total.

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> edificados. La zona de aparcamiento y la de acampada se arbolarán en todo su perímetro con ejemplares autóctonos de la flora de la zona, en una franja no inferior a 10 metros de ancho.

Se permitirá la instalación de cabañas prefabricadas de madera, que contarán con la adecuada cobertura de los servicios necesarios.

En todo caso, estas edificaciones no tendrán la consideración de temporales, por lo que computarán a los efectos contemplados en el apartado 4 siguiente

Se establecen las siguientes condiciones:

1. Tipología:

Edificación aislada.

2. Parcela mínima:

10.000 m<sup>2</sup>

3. Retranqueos:

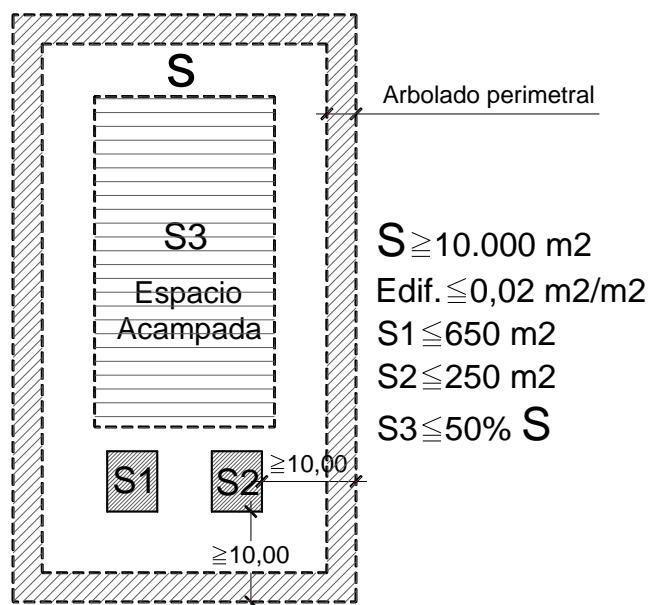
10 m.

4. Ocupación máxima:

250 m<sup>2</sup> máximo por edificación, permitiéndose para el volumen principal hasta 450 m<sup>2</sup>.

5. Superficie máxima construible:

0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para el conjunto de las edificaciones.



6. Altura máxima:

3,50 m. a cornisa de altura máxima, permitiéndose para el volumen principal, dos alturas, 6,50 m. de altura a cornisa.





- b) b) Si la parcela no da frente a carretera, se aplicarán las mismas condiciones del punto anterior, excepto lo referido a distancias de fachada a la carretera y parcela mínima, que pasará a ser que será de 20.000 m<sup>2</sup>, con frente mínimo de 100 m. Tampoco será de aplicación la limitación de ocupación máxima y número de habitaciones. La ocupación será del 20% hasta la 1ª ha, el 5% para la 2ª ha y del 1% para el resto, debiendo fragmentarse la edificación en cuerpos de ocupación máxima 600 m<sup>2</sup> con un retranqueo mínimo de 20 m a linderos.
- Clubes de campo, deportivos o clubes sociales, con parcela mínima con parcela mínima 20.000 m<sup>2</sup>, una superficie máxima construible de 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para el conjunto de edificaciones, 20 metros de retranqueo mínimo a los linderos y altura máxima 1 planta y 3,50 m. a cornisa, excepto edificaciones auxiliares que requieran altura mayor por condiciones de uso, hasta un máximo de 4 m.
  - **Otros usos de interés público.** Para el resto de los usos que puedan considerarse de interés público, por alguno de los motivos enunciados al comienzo del presente artículo, se aplicarán las condiciones establecidas para la industria en general (grupo B).

#### Art. 7.3.8.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES

Será de aplicación lo dispuesto en el artículo 5.2.3 de la presente Normativa Urbanística aplicado al ámbito del presente Título.

Las obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes se regularán según los parámetros establecidos para cada uso.

En todo caso, a las edificaciones existentes sobre las que no recaiga la clasificación expresa de “fuera de ordenación” definida en estas Normas Urbanísticas Municipales, a efectos de su regularización o legalización, no les será de aplicación la condición de parcela mínima ni retranqueos a linderos, siempre que el uso se encuentre entre los permitidos o autorizables.

En general, y con el fin de evitar su desaparición, las edificaciones tradicionales no se consideran fuera de ordenación y será admisible en ellas la rehabilitación, reforma y pequeñas ampliaciones necesarias para adaptarlas al uso de turismo rural (alojamiento o restauración) o a cualquier otro uso de los permitidos o autorizables, siempre que no se desvirtúen los valores que las caracterizan y no produzcan un deterioro ambiental y paisajístico derivado de la construcción en si o del tráfico inducido por la actividad.

Para el asentamiento Irregular catalogado BU-34 existente en este termino municipal, se clasifica como suelo rustico asentamiento irregular y se regularizara según lo previsto en RUCyL en disposición a tal efecto. Se incluye ficha urbanística para su regularización.

### Capítulo 4. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO

Se distingue dos ámbitos diferenciados por su importancia como son:

- ✚ Suelos Rústicos del Ámbito del Camino de Santiago
- ✚ Suelos Rústicos del resto del término municipal.

Para los primeros y dado el carácter de Protección no solo como suelos rústicos , sino como Conjunto Histórico camino de Santiago se aplicaran las NORMAS REGULADORAS Y DE PROTECCION específicas para dicho ámbito . Y para el resto de suelos rústicos del municipio se definen a continuación.

#### Art. 7.4.1.- DIVISIÓN DE ZONAS EN SUELO RUSTICO



El Suelo clasificado como Rústico dentro del término municipal se divide en las siguientes categorías, dependiendo de su grado y circunstancias de protección, atendiendo a sus especiales valores ecológicos, paisajísticos, tradicionales, agrícolas o ganaderas, culturales, históricos, naturales, etc. Dichas zonas aparecen reflejadas en los planos de Ordenación correspondientes y son:

1. Suelo Rústico Común, grafiado con las siglas **SR-C**.
2. Suelo Rústico de Asentamientos Irregulares, grafiado con las siglas **SR PE-ai**.
3. Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras, grafiado con las siglas **SR-PI**
4. Suelo Rústico con Protección Cultural, grafiado con las siglas **SR-PC**
5. Suelo Rústico con Protección Natural, grafiado con las siglas **SR-PN**
6. Suelo Rústico con Protección Especial, grafiado con las siglas **SR-PE**
7. Suelo Rustico de Entorno Urbano **SR-EU**
8. Suelo Rustico de protección agropecuaria Huertas **SR-PA-hu**

Además de estas categorías, resultan áreas de protección todas aquellas establecidas por la legislación sectorial correspondiente contempladas en el Catálogo de Elementos Protegidos, y sometidas a su régimen específico, que deberá ser contemplado simultáneamente con las determinaciones del presente Título.

Cuando un terreno, por sus características presentes o pasadas, o por las previsiones de las presentes Normas o la legislación sectorial que le sea de aplicación, pueda corresponder a varias categorías de Suelo Rústico, se le considerará incluido en varias categorías, cuyos regímenes se aplicarán de forma complementaria.

En este caso, si se produce contradicción entre dichos regímenes, se aplicará el que otorgue mayor protección.

Como Planeamiento Asumido por NUMOr, será de aplicación las determinaciones impuestas en las Normas reguladoras del PECS Plan Especial Camino Protección de Santiago en Orbaneja Riopico , en su ámbito.

Si un suceso, natural o provocado, causara degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a un área de protección determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar la protección aplicada, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas necesarias para la regeneración de las condiciones originales.

#### Art. 7.4.2.- SUELO RUSTICO COMÚN

Está constituido por los terrenos con usos u ocupaciones extensivas de productividad básica agrícola, cuya productividad directa es también básicamente ecológica y en general aquellas otras en las que se manifiesten elementos cuyo valor o interés no alcanza el nivel suficiente como para ser incluido en la categoría de Protegido pero cuyo valor no resulta despreciable, reflejado en los Planos de Ordenación correspondientes con las letras **SR-C**.

En este caso, corresponde a los terrenos de cultivo ubicados en termino municipal y grafiados en planos.

Los usos y edificaciones permitidos, en las condiciones establecidas en el Capítulo anterior, son:

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.



- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, siempre que estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.

En **SR-C** los usos y edificaciones sujetos a autorización según el procedimiento regulado en el artículo 7.5.1, son el resto de los especificados en el Art.7.1.3, salvo los que se citen como expresamente prohibidos en los artículos 7.3.1 a 7.3.8 de las presentes Normas y según las condiciones particulares establecidos en los mismos.

En **SR-C** se consideran prohibidos el resto de los usos no contemplados en los artículos 7.1.2 y 7.1.3. y los expresamente señalados como tales en los citados artículos 7.3.1 a 7.3.8.

Las condiciones estéticas a las que habrán de ajustarse serán las mismas que las especificadas en el artículo 7.3.1 de la presente Normativa Urbanística con las precisiones que se pueden efectuar para cada uno de los usos considerados en los artículos correspondientes.

#### Art. 7.4.3.- SUELO RUSTICO ASENTAMIENTOS IRREGULARES

Constituyen **Suelo Rústico Asentamientos Irregulares (SR-AI)** aquellos terrenos que han sido objeto de reparcelación urbanística, o que hayan sido ocupados por edificaciones mediante procesos ajenos al marco normativo vigente en su momento.

En este caso, corresponde con las actuaciones ubicadas junto a la BU-V-7011, y recogidas con el número 34 en el Plan Regional de Ámbito Sectorial sobre Actuaciones Urbanísticas Irregulares, actualmente en proceso de tramitación.

Las zonas mencionadas quedan definidas y grafiadas en los planos correspondientes.

El régimen de usos se especifica a continuación que será de aplicación para este ámbito mientras no se realice PLAN ESPECIAL DE REGULARIZACION al amparo del artículo 146 bis del RUCYL, derivado de la obligatoriedad impuesta en la Disposición adicional decima del LUCyL para asentamientos Irregulares.

En planos de ordenación de esta NUMOr queda delimitado el ámbito de la zona a regularizar, coincidente son el delimitado como numero BU-34 en el Plan Regional de Ámbito sectorial sobre Actuaciones Urbanísticas irregulares promovido en su día por la Junta de Castilla y León , que no cuenta aprobación definitiva y por lo tanto sin vigencia , pero ilustrativo del problema y delimitador de los ámbitos.

En el Plan Especial de Regularización y en base a la ficha adjunta para tal efecto, se regulara los usos característicos , sujetos a autorización y prohibidos. Dicho plan se realizara por los interesado y como planeamiento de desarrollo se realizara previa aprobación definitiva y las disposiciones que a tal efecto condicione reglamentariamente el RUCyl y la Comisión Territorial de Urbanismo y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León.

**La obligatoriedad impuesta en la Disposición adicional decima del LUCyL para asentamientos Irregulares, de regularización** de los mismos a fin de corregir los efectos negativos de la ocupación , proteger el medio ambiente y prevenir riesgos en materia de salubridad , trafico , incendio e inundación , así como mejorar la calidad de vida de sus habitantes en especial a la dotación de servicios y accesos.

La regularización debe efectuarse en cada municipio, que se realizara mediante un **PLAN ESPECIAL DE REGULARIZACION**, que reglamentariamente se establecerá.



Para realización posterior del **PLAN ESPECIAL DE REGULARIZACION** de los Asentamientos irregulares, queda definido al final de este Título la ficha urbanística correspondiente y reflejamos los objetivos que marca el art 146 bis de RUCYL:

1. Los Planes Especiales de Regularización tienen por **objeto ordenar los terrenos de suelo rústico de asentamiento irregular** incluidos en áreas de regularización, a fin de:

- a) Corregir los efectos negativos de la ocupación.
- b) Proteger el medio ambiente y prevenir riesgos en materia de salubridad, tráfico, incendio e inundación.
- c) Regularizar y consolidar el asentamiento, en especial en cuanto a la dotación de servicios y accesos necesarios para mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

2. A tal efecto los Planes Especiales de Regularización:

- a) Ordenarán y programarán las dotaciones urbanísticas, infraestructuras y demás actuaciones precisas para regularizar y consolidar el área de regularización.
- b) Establecerán las medidas precisas para corregir los efectos negativos de la ocupación, proteger el medio ambiente y prevenir riesgos en materia de salubridad, tráfico, incendio e inundación.
- c) Establecerán las condiciones y parámetros específicos de los usos autorizables en el área de regularización conforme al artículo 61 bis, así como las demás condiciones de ordenación que procedan para cumplir los objetivos señalados en los apartados anteriores.

3. Las determinaciones del Plan Especial de Regularización podrán ejecutarse mediante los procedimientos de gestión urbanística habilitados para las actuaciones aisladas o integradas en el título III del RUCyL, según las características de cada ámbito, lo que deberá ser previsto en el Plan Especial.

Se adjunta Ficha Urbanística de delimitación del ámbito y determinaciones de orden general a aplicar, coincidentes con lo expresado en su día por el Plan Regional de Ámbito sectorial sobre Actuaciones Urbanísticas irregulares Junta de Castilla y León sin vigencia.

Alrededor de la delimitación del Asentamiento Irregular, se clasifica como suelo rústico de protección de entorno de asentamiento irregular **SR-PE-ap**, con el fin de delimitar y cortar el crecimiento de dicho asentamiento irregular.

#### Art. 7.4.4.- SUELO RUSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

El Suelo Rústico con Protección de **Infraestructuras (SR-PI)**, está constituido por los terrenos ocupados o a ocupar por infraestructuras y sus zonas de defensa no susceptibles de urbanización, conforme a las previsiones del planeamiento sectorial y urbanístico.

Se establecen unas franjas a ambos lados de las carreteras del término municipal, la autopista Ap-1, y las carreteras provinciales BU-V-7011, BU-V-7013, de 50, y 18 m respectivamente a cada lado de la arista exterior de rodadura, que incluyen los terrenos existentes hasta la línea límite de edificación.

Para la zona de posible acceso Ferroviario a la Zona industrial Este de Burgos, sin aprobación definitiva, se clasifica en esta categoría los suelos a ocupar por la misma y una franja de terreno de 8 m a cada lado desde la arista de explanación.

Asimismo, se establece una franja de 10 m a cada lado de los tendidos aéreos de las líneas eléctricas, y un área sobre los terrenos ocupados por la condición de agua a Burgos, oleoducto, en función de la afección que soporta. Ver distancias en ambos casos y trasladarlas.



Las zonas antes mencionadas se encuentran reflejadas en los Planos de Ordenación correspondientes.

En suelo rústico con protección de infraestructuras por estar sometido a algún régimen de protección singular conforme a la legislación sectorial, debe aplicarse el régimen establecido en dicha legislación y en los instrumentos de planificación sectorial que la desarrollen.

En aplicación del artículo 26 de la Ley 10/2008, en los terrenos que las Normas Urbanísticas Municipales incluyen en la categoría de SR-PI, queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

#### Art. 7.4.5.- SUELO RUSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL

El Suelo Rústico con **Protección Cultural (SR-PC)**, está constituido por los terrenos ocupados por inmuebles declarados como Bien de Interés Cultural o catalogados por el planeamiento, o próximos a los mismos, así como los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por sus valores culturales.

Se establece Suelo Rústico con Protección Cultural sobre las parcelas o ámbitos de influencia en las que se localizan los yacimientos arqueológicos existentes en el ámbito del término municipal.

Asimismo se establece esta protección sobre el Camino de Santiago a su paso por el municipio. El Camino de Santiago fue declarado Bien de Interés Cultural el 5 de septiembre de 1962. El municipio de Orbaneja Riopico fue incluido como parte integrante del mismo por el Decreto 324/99, de 23 de diciembre. El área de protección se establece en una banda de 100 m a cada lado del Camino, que, en aquellos lugares donde es posible, se ajusta a límites físicos, geográficos o de propiedad próximos a la citada distancia.

Del mismo modo se establece Suelo Rústico con Protección Cultural los entornos de los elementos integrantes del Catálogo de Elementos Protegidos que figuran en Suelo Rústico, como son ermitas, puentes y fuentes.

El régimen de usos aplicable estará condicionado a:

- La valoración que haga la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural basada en la naturaleza del yacimiento y en los estudios que se realicen para su determinación (en el caso de los yacimientos arqueológicos).
- Que no se dañe el bien a proteger.

Serán de aplicación, en su caso, las prohibiciones contenidas en el artículo 29 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León. Y en el ámbito del PECS las determinaciones y Normas reguladoras en el contenidas como plan de protección.

En los entornos a los yacimientos arqueológicos, cualquier tipo de obra o movimientos de terreno que pretendan realizarse en el SR-PC deberá contar con la autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, condicionándose la ejecución de las mismas a la realización de los estudios y excavaciones arqueológicas que fuesen precisos.

Para la correspondiente concesión de licencia municipal se estará a lo especificado en el Catálogo del Patrimonio Arqueológico y en sus Normas de Protección.



En el **SR-PC** no se considera ningún uso característico, por lo que la totalidad de los usos contemplados estarán sujetos a autorización, según el procedimiento regulado en el artículo 7.5.1.

En el **SR-PC** los siguientes usos estarán sujetos a autorización, según el procedimiento regulado en el artículo 7.5.1, salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante, o lesionen los valores que se pretende proteger. O se encuentre dentro del ámbito del PECS que regulara su propia determinación.

- Obras públicas e infraestructuras existentes
- Las construcciones e instalaciones actualmente existentes propias de los asentamientos tradicionales que sean objeto de protección, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento, necesarios para su rehabilitación
- Otros usos de interés público: exclusivamente los equipamientos públicos relacionados directamente con el elemento a proteger, con vistas a su recuperación, puesta en valor, estudio o exposición y áreas de ocio al aire libre

El uso forestal y los demás usos que impliquen una remoción de terrenos mayor que la ordinaria por razones agrícolas, estarán sujetos a la aprobación de la Comisión Territorial de Patrimonio u Órgano competente que le sustituya.

En el SR-PC son usos prohibidos todos los no citados

#### Art. 7.4.6.- SUELO RUSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL

Según con lo dispuesto en la LUCyL, se delimita **Suelo Rústico con Protección Natural (SR-PN)**, constituido por los terrenos calificados como zonas de reserva o de uso limitado de los Espacios Naturales Protegidos, así como por los terrenos definidos en la normativa de aguas como cauces naturales, riberas y márgenes, lecho o fondo de las lagunas y embalses, zonas húmedas y sus zonas de protección, e igualmente por los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por sus valores naturales presentes o pasados, o bien a fin de proteger el suelo, las aguas subterráneas, la fauna o la flora.

En suelo rústico con protección natural por estar sometido a algún régimen de protección singular conforme a la legislación de espacios naturales, vida silvestre, aguas, montes, vías pecuarias, medio ambiente en general u ordenación del territorio, debe aplicarse el régimen establecido en dicha legislación y en los instrumentos de planificación sectorial y ordenación del territorio que la desarrollen.

Dentro de esta categoría se establece la siguiente zonificación:

1. Constituye el Suelo Rústico con Protección Natural de “**Montes Forestales**” (**SR-PN-mf**), las áreas forestales del término municipal, en especial las zonas de pino silvestre ubicadas al noreste y sureste del término municipal, y las de rebollo, al norte, sur y este del mismo.

Será de aplicación lo dispuesto en la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, la Ley 10/2006 de 28 de abril por la que se modifica la anterior, la Ley 3/2009, de 6 de abril, de Montes de Castilla y León, y los reglamentos que las desarrollen.

El aprovechamiento de los montes se realizará de manera racional, dentro de los límites que permitan los intereses de su conservación y mejora. Aquellos aprovechamientos forestales previstos en el Reglamento de Montes estarán sujetos a licencia previa de la Consejería de Medio Ambiente, en especial la corta de arbolado y las roturaciones de terrenos forestales.



En el **SR-PN-mf** los usos y edificaciones sujetos a autorización del Órgano competente de la Comunidad Autónoma son:

- Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones forestales y otras análogas vinculadas a la utilización racional de los recursos que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca con un máximo de 500 m<sup>2</sup>/ ha.
- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, siempre que su emplazamiento en esta categoría de suelo sea insustituible por otro ubicado en cualquier otra categoría de Suelo Rústico o en Suelo Urbano.
- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- Usos dotacionales, en su categoría de equipamientos públicos que necesariamente hayan de emplazarse en el suelo rústico, hasta 500 m<sup>2</sup>, 1 altura y 3,50 m. a cornisa.
- Usos vinculados al ocio, en sus categorías de Áreas de ocio, Alojamientos de turismo rural como rehabilitación de edificaciones existentes y Espacios de acampada.

El resto de los usos se consideran prohibidos.

2. Constituyen el Suelo Rústico con Protección Natural de “**Cuestas y Laderas**” (**SR-PN-cl**), los cerros, piedemontes, lomas u otros elementos geomorfológicos característicos del área, con pendientes pronunciadas, que condicionan su uso y ocupación.

En este caso se establece sobre los terrenos definidos por las DOABU como “Áreas de Singular Valor Ecológico – Cuestas y Laderas”, hoy sin vigor legal, pero delimitadoras de los ámbitos que se respetan.

Son espacios de interés natural y paisajístico. Su tendencia erosiva, su papel de continuidad en el tejido territorial y la fragilidad de sus suelos hacen necesario establecer limitaciones a su uso, protegiendo la vegetación herbácea, arbustiva y arbórea.

Se fomentará y favorecerá la revegetación de estas áreas, tratando de dar continuidad a las masas vegetales existentes, para crear bandas verdes continuas en las cuestas y en los taludes de las terrazas, a fin de asegurar el efecto de la red ecológica.

En el **SR-PN-cl**, no se considera ningún uso característico, por lo que la totalidad de los usos estarán sujetos a autorización, en los términos expresados en el art. 7.5.1.

En el **SR-PN-cl**, los usos y edificaciones sujetos a autorización del Órgano competente de la Comunidad Autónoma son:

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación ganadera extensiva, como apriscos o tenadas.
- Obras públicas e infraestructuras en general, como la instalación de nuevas líneas de transporte de energía eléctrica de media y alta tensión, telefonía y repetidores de comunicación, u otras
- infraestructuras territoriales al servicio de la población de los núcleos urbanos, que en todo caso deberán someterse a la normativa vigente de evaluación ambiental.



- Obras de rehabilitación y reforma de edificaciones tradicionales, rehabilitadas para los mismos usos para los que estaban destinadas, para actuaciones relacionadas con el uso dotacional público, o destinadas a turismo rural.
- Otros usos de interés público, en sus modalidades de Usos dotacionales de titularidad pública y áreas de ocio al aire libre de titularidad pública, cuando no fuera conveniente o viable su ubicación en terrenos con menor grado de protección urbanística

En el **SR-PN-cl** son usos prohibidos todos los no citados

3. Constituye el Suelo Rústico con Protección Natural de “**Cauces y Riberas**” (**SR-PN-cr**) los terrenos definidos en la normativa de aguas como cauces naturales, riberas y márgenes, lecho o fondo de los lagos, las lagunas y embalses, zonas húmedas y sus zonas de protección, entendiéndose por cauce, ribera y margen los términos contenidos en la Ley de Aguas.

En este caso se establece sobre los terrenos de cauce, riberas y márgenes del río Pico, así como el arroyo Novillas y resto de arroyos del término municipal.

En el **SR-PN-cr**, los usos y edificaciones sujetos a autorización del Órgano competente de la Comunidad Autónoma son:

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación piscícola de los ríos, que deberán contar con autorización del Organismo Titular de Cuenca.
- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio que en todo caso deberán someterse **a la normativa vigente de evaluación ambiental**.
- Obras de rehabilitación y reforma de edificaciones tradicionales, rehabilitadas para los mismos usos para los que estaban destinadas, para actuaciones relacionadas con el uso dotacional público, o destinadas a turismo rural.
- Otros usos de interés público, en su modalidad de áreas de ocio al aire libre, de titularidad pública.

4. Constituyen el Suelo Rústico con Protección Natural, grado “**Vías Pecuarias**” (**SR-PN-vp**) aquellas áreas del Término Municipal coincidentes con una sola catalogada Vereda de Capiscol a Orbaneja Riopico y restos de cañada sin catalogar.

El trazado de dichas vías pecuarias figura en los Planos de Ordenación correspondientes.

Será de aplicación lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

Las vías pecuarias que no estando clasificadas en la actualidad lo sean no obstante en el futuro, mediante el procedimiento regulado en su legislación sectorial, tendrán la misma consideración y régimen urbanístico que el resto de las vías ya clasificadas con antelación, considerándose estas Normas Urbanísticas modificadas por la aprobación de las nuevas clasificaciones.

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

Quedan prohibidos los cierres de parcela a menos de 3 m. del límite exterior de las vías pecuarias.



Los accesos rodados a las distintas edificaciones se resolverán con gravilla, debiendo solucionar igualmente los aparcamientos, respetando siempre la flora y la vegetación de las zonas donde se ubiquen.

#### Art. 7.4.7.- SUELO RUSTICO CON PROTECCIÓN ESPECIAL

En coherencia con lo dispuesto en la LUCyL y en el artículo 38 del RUCyL, se delimita Suelo Rústico con **Protección Especial (SR-PE)**, constituido por los terrenos donde existan razones objetivas que desaconsejen su urbanización. Se distinguen dos grados: a y b.

Se establece **SR-PE grado a (SR-PE.a)** en el entorno de los cementerios del término municipal, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 36 del Decreto 16/2005, de 10 de febrero, por el que se regula la policía sanitaria mortuoria en la Comunidad de Castilla y León y en la Disposición Adicional Primera del Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

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

En el **SR-PE** no se considera ningún uso característico, por lo que la totalidad de los usos estarán sujetos a autorización, según el procedimiento regulado en el artículo 7.5.1.

En el **SR-PE**, los siguientes usos estarán sujetos a autorización según el procedimiento señalado en el art. 7.5.1:

- Obras públicas e infraestructuras en general, cuando no impliquen nuevas construcciones.
- Construcciones e instalaciones actualmente existentes propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos de estos elementos, necesarios para su rehabilitación (sólo en grado a).
- Obras de rehabilitación y reforma de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación (sólo en grado a).
- Otros usos de interés público, en sus modalidades de usos dotacionales relacionados con usos funerarios (sólo en el grado a) y áreas de ocio al aire libre que no implique la aparición de nuevas construcciones

En el **SR-PE**, son usos prohibidos todos los no citados.

#### Art. 7.4.8.- SUELO DE ENTORNO URBANO

Se incluye en la categoría de suelo rústico de entorno urbano los terrenos contiguos al suelo urbano que se clasifiquen como suelo rústico reflejado en los Planos de Ordenación correspondientes con las letras **SR-EU** con de las siguientes finalidades:

También se aplicara alrededor de la delimitación del Asentamiento Irregular , se clasifica como suelo rustico de protección de entorno de asentamiento irregular **SR-PE-ap** , con el fin de delimitar y cortar el crecimiento de dicho asentamiento irregular



- a) Para no comprometer su desarrollo futuro.
- b) Para preservar el paisaje tradicional, fomentando una transición armónica entre el medio urbano-asentamiento irregular y el medio natural.
- c) Para preservar las perspectivas y panorámicas de interés, tanto desde el núcleo hacia su entorno como a la inversa.
- d) Para favorecer actividades vinculadas al ocio compatibles con su naturaleza rústica.

Los usos y edificaciones permitidos, en las condiciones establecidas en el Capítulo anterior, son:

- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, siempre que estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.
  - 1.º El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
  - 2.º La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
  - 3.º La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
  - 4.º El saneamiento y depuración de aguas residuales.
  - 5.º La recogida y tratamiento de residuos.
  - 6.º Las telecomunicaciones.
  - 7.º Las instalaciones de regadío.
  - 8.º Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

En **SR-EU** los usos y edificaciones sujetos a autorización según el procedimiento regulado en el artículo 7.5.1, son el resto de los especificados en el Art.7.1.3, salvo los que se citen como expresamente prohibidos en los artículos 7.3.1 a 7.3.8 de las presentes Normas y según las condiciones particulares establecidos en los mismos.

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluida su rehabilitación y reconstrucción con uso residencial, dotacional o turístico, así como las construcciones e instalaciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del asentamiento.
- Obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos citados en este artículo.
- Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:
  - 1.º Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
  - 2.º Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.
  - 3.º Por estar vinculados a la producción agropecuaria.
  - 4.º Por la conveniencia de regularizar y consolidar los asentamientos irregulares, y de dotarles con los servicios necesarios.

Los usos permitidos citados anteriormente que no estén previsto en la planificación sectorial ni en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico



En **SR-EU** se consideran prohibidos el resto de los usos no contemplados en los artículos 7.1.2 y 7.1.3. y los expresamente señalados como tales en los citados artículos 7.3.1 a 7.3.8.

Las condiciones estéticas a las que habrán de ajustarse serán las mismas que las especificadas en el artículo 7.3.1 de la presente Normativa Urbanística con las precisiones que se pueden efectuar para cada uno de los usos considerados en los artículos correspondientes.

#### Art. 7.4.9.- SUELO RUSTICO PROTECCION AGROPECUARIA ( HUERTAS)

Se incluyen en la categoría de suelo rústico con protección agropecuaria los terrenos los rústicos con alguna de las siguientes características, reflejado en los Planos de Ordenación correspondientes con las letras **SR-PA-hu**, manteniéndose en parte casi total los protegidos por las NSP de Orbaneja de 1984 , salvo las edificadas y más periféricas al casco urbano no utilizables ya como huertas:

- a) Para protegerlos por su interés, calidad, riqueza, tradición, singularidad u otras características agrícolas, ganaderas o forestales.
- b) Para no comprometer la funcionalidad y rentabilidad de las instalaciones de regadío y demás infraestructuras agrarias existentes o previstas en la planificación sectorial.

En este caso, corresponde a los terrenos de cultivo de Huertas situados contiguos al casco urbano consolidado y a la orilla del Rio Pico.

Los usos y edificaciones permitidos, en las condiciones establecidas en el Capítulo anterior, son:

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
  - Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, siempre que estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.
- 1.º El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
  - 2.º La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
  - 3.º La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
  - 4.º El saneamiento y depuración de aguas residuales.
  - 5.º La recogida y tratamiento de residuos.
  - 6.º Las telecomunicaciones.
  - 7.º Las instalaciones de regadío.
  - 8.º Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

En **SR-PA-hu** los usos y edificaciones sujetos a autorización según el procedimiento regulado en el artículo 7.5.1, son el resto de los especificados en el Art.7.1.3, salvo los que se citen como expresamente prohibidos en los artículos 7.3.1 a 7.3.8 de las presentes Normas y según las condiciones particulares establecidos en los mismos.

- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluida su rehabilitación y reconstrucción con uso residencial, dotacional o turístico, así como las construcciones e instalaciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del asentamiento.



- Obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos citados en este artículo.
- Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:
  - 1.º Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
  - 2.º Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.
  - 3.º Por estar vinculados a la producción agropecuaria.
  - 4.º Por la conveniencia de regularizar y consolidar los asentamientos irregulares, y de dotarles con los servicios necesarios.

Los usos permitidos citados anteriormente que no estén previsto en la planificación sectorial ni en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico

En **SR-PA-hu** se consideran prohibidos el resto de los usos no contemplados en los artículos 7.1.2 y 7.1.3. y los expresamente señalados como tales en los citados artículos 7.3.1 a 7.3.8.

Las condiciones estéticas a las que habrán de ajustarse serán las mismas que las especificadas en el artículo 7.3.1 de la presente Normativa Urbanística con las precisiones que se pueden efectuar para cada uno de los usos considerados en los artículos correspondientes.

Anexos de cuadros resumen

### CUADRO DE USOS EN SUELO RÚSTICO

Los siguientes cuadros son un mero resumen esquemático del régimen de usos establecido en las diferentes categorías del suelo rústico y de las condiciones particulares de los usos. Para determinar las condiciones completas hay que acudir a los artículos correspondientes, cuyo contenido prevalecerá sobre lo reflejado en los cuadros en caso de contradicción u omisión.

1. Cuadro resumen de las condiciones particulares de la edificación  
(ver condiciones completas en capítulo 3, Art (7.3.1 a Art 7.3.8)

USOS	CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS (Además de las condiciones señaladas en Art 7.3.1)					
	Tipología	Parcela mínima	Retranqueos	Ocupación/superficie máxima construible	alturas	Otras
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADA A EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES Y CINEGÉTICAS (Art. 7.3.2)	Aislada	En concentra Parcelaria resultante Resto: 5.000 m2	5 m.  200m separación a núcleos urbanos	2.000 m2 + 20%de superficie entre 0,5 Ha y 2 Ha + 10% de 3ª Ha + 1% resto	7 m. a comisa y 9 m. a cumbre	Construcción mayor de 300 m2 y menor de 2.000 m2
ACTIVIDADES EXTRACTIVAS (Art. 7.3.3)	Aislada	15.000 m2	5 m. a linderos	0,5% y 200 m2	1 p. en 80% , 2 en resto y 7 m.	500 m. separación
OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS (Art. 7.3.4)	Aislada	No aplicable	5 m.	Según retranques	1 planta 4 m.	
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROPIAS DE LOS ASENTAMIENTOS TRADICIONALES (Art. 7.3.5)	Según las condiciones de las edificaciones tradicionales actualmente existentes					



VIVIENDA UNIFAMILIAR (Art. 7.3.6)		Aislada o incorporada a edif. vinc.	S.U.V.	S.U.V. 250 M. separación	1,50%, con un máximo de 200 m2	Aislada 1 planta y 3,50 m.	Vinculadas a usos permitidos o autorizables	
REHABILITACIÓN, REFORMAS, Y AMPLIACIÓN DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES (Art. 7.3.8)		Según el uso de las construcciones o instalaciones						
OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO (Art. 7.3.7)	Usos dotacionales		aislada	2.000 m2 titularidad pública. 10.000 m2 resto	5 m.	20% en 1ª Ha + 5% resto	2 plantas y 6,50 m.	2.000 m2 cuerpo de edificación
	Usos comerciales y asimilados			10.000 m2	5 m.	2,5 % 0,05 m2/m2	Según tipo	
	Usos industriales	Grupo A		5.000 m2	10 m.	0,2 m2/,2 1ª Ha + 0,05 resto	2 plantas 6,50 m.	2.000 m2 cuerpo de edificación
		Grupo B		20.000 m2	20 m.	0,05 m2/m2	2 plantas 7 m.	
	Vinculados al ocio	Espacios de acampada		10.000 m2	10 m.	450 m2 edificio ppal. 250 m2/m2 Resto 0,02 m2/m2	6,50 m. edificación ppal. 3,50 m. resto	Espacios acampada Máximo 50%
		Áreas de ocio y esparcimiento o al aire libre		2.000 m2	5 m.	2,00%	1 planta y 3,50m.	
		Alojamientos de turismo rural		5.000 m2 / 20.000 m2	20 m.	20% 1ª Ha 5% 2ªHa 1% el resto	2 plantas y 6,50 m.	Máximo 600 m2 por cuerpo
		Clubes sociales, deportivos y de campo		20.000 m2	20 m.	0,01 m2/m2	1 planta y 3,50 m.	
	Otros usos de interés público			20.000 m2	20 m.	0,05 m2/m2	2 plantas 7 m.	

**S.U.V** Según uso Vinculado

**2** Cuadro resumen de las condiciones de uso

**Régimen de usos en Suelo Rustico Común SR-C**

USOS		CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS (además de las particulares señaladas en Art. 7.3.1)
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES Y CINEGÉTICAS (Art. 7.3.2)	PE	Según cuadro 1
ACTIVIDADES EXTRACTIVAS (Art. 7.3.3)	SA	Según cuadro 1
OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS (Art. 7.3.4)	PE/SA	Permitido solo cuando esté previsto en la legislación sectorial, planeamiento u O.T., el resto será autorizable. resto de condiciones según cuadro 1
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROPIAS DE ASENTAMIENTOS TRADICIONALES (Art. 7.3.5)	SA	Según cuadro 1
VIVIENDA UNIFAMILIAR (Art. 7.3.6)	SA/PH	Solo son admisibles las vinculadas a otros usos permitidos o autorizables.
REHABILITACIÓN, REFORMA Y AMPLIACIÓN DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES	SA	Según cuadro 1



(Art. 7.3.8)				
OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO (Art. 7.3.7)	Usos dotacionales	SA	Según cuadro 1	
	Usos comerciales y asimilados		Según cuadro 1	
	Usos industriales y almacenamiento		Según cuadro 1	
	Vinculados al ocio		Espacios de acampada	Según cuadro 1
			Áreas de ocio y esparcimiento al aire libre	Según cuadro 1
			Alojamientos de turismo rural	Según cuadro 1
			Clubes sociales, deportivos y de campo	Según cuadro 1
	Otros usos de interés público		Según cuadro 1	

- PE** Permitido  
**SA** Sujeto a autorización  
**PH** Prohibido

**Régimen de usos en Suelo Rustico Asentamiento Irregular**

USOS		CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS (además de las particulares señaladas en Art. 7.3.1)		
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES Y CINEGÉTICAS (Art. 7.3.2)	SA	Según cuadro 1		
ACTIVIDADES EXTRACTIVAS (Art. 7.3.3)	PH			
OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS (Art. 7.3.4)	SA	Según cuadro 1		
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROPIAS DE ASENTAMIENTOS TRADICIONALES (Art. 7.3.5)	SA	Según cuadro 1		
VIVIENDA UNIFAMILIAR (Art. 7.3.6)	PH			
REHABILITACIÓN, REFORMA Y AMPLIACIÓN DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES (Art. 7.3.8)	SA	Según cuadro 1		
OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO (Art. 7.3.7)	Usos dotacionales	SA	Según cuadro 1	
	Usos comerciales y asimilados		Según cuadro 1	
	Usos industriales y almacenamiento		Según cuadro 1	
	Vinculados al ocio		Espacios de acampada	Según cuadro 1
			Áreas de ocio y esparcimiento al aire libre	Según cuadro 1
			Alojamientos de turismo rural	Según cuadro 1
			Clubes sociales, deportivos y de campo	Según cuadro 1
	Otros usos de interés público		Según cuadro 1	

Pendiente de desarrollo de Plan de Regularización de Asentamiento Irregular

- PE** Permitido  
**SA** Sujeto a autorización  
**PH** Prohibido

**Régimen de usos en Suelo Rustico Protección infraestructuras SR-PI**

USOS		CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS (además de las particulares señaladas en Art. 7.3.1)	
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES Y CINEGÉTICAS (Art. 7.3.2)	PH		
ACTIVIDADES EXTRACTIVAS (Art. 7.3.3)	PH		
OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS (Art. 7.3.4)	PE	Según cuadro 1	
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROPIAS DE ASENTAMIENTOS TRADICIONALES (Art. 7.3.5)	PH		
VIVIENDA UNIFAMILIAR (Art. 7.3.6)	PH		
REHABILITACIÓN, REFORMA Y AMPLIACIÓN DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES (Art. 7.3.8)	PH		
<b>OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO (Art. 7.3.7)</b>	Usos dotacionales		
	Usos comerciales y asimilados		
	Usos industriales y almacenamiento		
	Vinculados al ocio	Espacios de acampada	
		Áreas de ocio y esparcimiento al aire libre	PH
		Alojamientos de turismo rural	
		Clubes sociales, deportivos y de campo	
Otros usos de interés público			

- PE** Permitido  
**SA** Sujeto a autorización  
**PH** Prohibido

**Régimen de usos en Suelo Rustico Protección Cultural SR-PC**

Para el Ámbito del Conjunto Histórico del Camino de Santiago a su paso por Orbaneja Riopico se estará a lo dispuesto en sus normas reguladoras y para el resto:

USOS		CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS (además de las particulares señaladas en Art. 7.3.1)
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES Y CINEGÉTICAS (Art. 7.3.2)	PH	
ACTIVIDADES EXTRACTIVAS (Art. 7.3.3)	PH	



OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS (Art. 7.3.4)		SA	Existentes	
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROPIAS DE ASENTAMIENTOS TRADICIONALES (Art. 7.3.5)		SA	Existentes	
VIVIENDA UNIFAMILIAR (Art. 7.3.6)		PH		
REHABILITACIÓN, REFORMA Y AMPLIACIÓN DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES (Art. 7.3.8)		PH		
OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO (Art. 7.3.7)	Usos dotacionales	SA	De titularidad pública relacionados con el elemento a proteger	
	Usos comerciales y asimilados	PH		
	Usos industriales y almacenamiento	PH		
	Vinculados al ocio	Espacios de acampada	PH	
		Áreas de ocio al aire libre	SA	Según cuadro 1
		Alojamientos de turismo rural	PH	
		Clubes sociales, deportivos y de campo	PH	
Otros usos de interés público	PH			

- PE** Permitido
- SA** Sujeto a autorización
- PH** Prohibido

**Régimen de usos en Suelo Rustico Protección Natural SR-PNmf**

USOS		CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS (además de las particulares señaladas en Art. 7.3.1)		
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES Y CINEGÉTICAS (Art. 7.3.2)	SA	Gestión de recursos forestales y cinegéticos, hasta 500 m2/ha		
ACTIVIDADES EXTRACTIVAS (Art. 7.3.3)	PH			
OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS (Art. 7.3.4)	SA	Emplazamiento insustituible. Resto según Cuadro 1		
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROPIAS DE ASENTAMIENTOS TRADICIONALES (Art. 7.3.5)	SA	Según Cuadro 1		
VIVIENDA UNIFAMILIAR (Art. 7.3.6)	PH			
REHABILITACIÓN, REFORMA Y AMPLIACIÓN DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES (Art. 7.3.8)	SA	Según Cuadro 1		
OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO (Art. 7.3.7)	Usos dotacionales	SA	Equipamientos públicos, hasta 500 m2 y 3,50 m. a cornisa	
	Usos comerciales y asimilados	PH		
	Usos industriales y almacenamiento	PH		
	Vinculados al ocio	Espacios de acampada	SA	Según Cuadro 1
		Áreas de ocio al aire libre	SA	Según cuadro 1
		Alojamientos de turismo rural	SA	En rehabilitación de edificaciones existentes
		Clubes sociales, deportivos y de campo	PH	



	Otros usos de interés público	PH	
<b>PE</b>	Permitido		
<b>SA</b>	Sujeto a autorización		
<b>PH</b>	Prohibido		

**Régimen de usos en Suelo Rustico Protección Cuestas y Laderas SR-PN- cl**

USOS			CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS (además de las particulares señaladas en Art. 7.3.1)	
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES Y CINEGÉTICAS (Art. 7.3.2)		SA	Construcciones vinculadas a explotaciones ganaderas. Resto según Cuadro 1	
ACTIVIDADES EXTRACTIVAS (Art. 7.3.3)		PH		
OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS (Art. 7.3.4)		SA	Nuevas L.A.T. o L.M.T. y otras al servicio de la población	
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROPIAS DE ASENTAMIENTOS TRADICIONALES (Art. 7.3.5)		PH		
VIVIENDA UNIFAMILIAR (Art. 7.3.6)		PH		
REHABILITACIÓN, REFORMA Y AMPLIACIÓN DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES (Art. 7.3.8)		SA	Según Cuadro 1	
<b>OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO (Art. 7.3.7)</b>	Usos dotacionales	SA	Solo de titularidad pública. Según Cuadro 1	
	Usos comerciales y asimilados	PH		
	Usos industriales y almacenamiento	PH		
	Vinculados al ocio	Espacios de acampada	PH	
		Áreas de ocio al aire libre	SA	Solo de titularidad pública. Según Cuadro 1
		Alojamientos de turismo rural	SA	En rehabilitación de edificaciones existentes
		Clubes sociales, deportivos y de campo	PH	
	Otros usos de interés público	PH		
<b>PE</b>	Permitido			
<b>SA</b>	Sujeto a autorización			
<b>PH</b>	Prohibido			

**Régimen de usos en Suelo Rustico Protección Natural Cauces y Riberas SR-PN-cr**

USOS			CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS (además de las particulares señaladas en Art. 7.3.1)
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES Y CINEGÉTICAS (Art. 7.3.2)		SA	Piscifactorías con autorización de CHD. Resto de condiciones según Cuadro 1
ACTIVIDADES EXTRACTIVAS (Art. 7.3.3)		PH	
OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS (Art. 7.3.4)		SA	Deberán someterse a EIA. Según Cuadro 1



CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROPIAS DE ASENTAMIENTOS TRADICIONALES (Art. 7.3.5)		PH		
VIVIENDA UNIFAMILIAR (Art. 7.3.6)		H P		
REHABILITACIÓN, REFORMA Y AMPLIACIÓN DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES (Art. 7.3.8)		A S	Según Cuadro 1	
OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO (Art. 7.3.7)	Usos dotacionales	SA	En rehabilitación de edificaciones tradicionales existentes	
	Usos comerciales y asimilados	PH		
	Usos industriales y almacenamiento	PH		
	Vinculados al ocio	Espacios de acampada	PH	
		Áreas de ocio al aire libre	SA	De titularidad pública. Según Cuadro 1
		Alojamientos de turismo rural	SA	En rehabilitación de edificaciones tradicionales existentes
		Clubes sociales, deportivos y de campo	PH	
Otros usos de interés público	PH			

- PE** Permitido
- SA** Sujeto a autorización
- PH** Prohibido

**Régimen de usos en Suelo Rustico Protección Vías pecuarias SR-PN-vp**

USOS	CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS (además de las particulares señaladas en Art. 7.3.1)			
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES Y CINEGÉTICAS (Art. 7.3.2)	PH			
ACTIVIDADES EXTRACTIVAS (Art. 7.3.3)	PH			
OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS (Art. 7.3.4)	PH			
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROPIAS DE ASENTAMIENTOS TRADICIONALES (Art. 7.3.5)	PH			
VIVIENDA UNIFAMILIAR (Art. 7.3.6)	PH			
REHABILITACIÓN, REFORMA Y AMPLIACIÓN DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES (Art. 7.3.8)	PH			
OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO (Art. 7.3.7)	Usos dotacionales	PH		
	Usos comerciales y asimilados	PH		
	Usos industriales y almacenamiento	PH		
	Vinculados al ocio	Espacios de acampada	PH	
		Áreas de ocio al aire libre	SA	Únicamente se autorizarán instalaciones auxiliares desmontables
		Alojamientos de turismo rural	PH	
		Clubes sociales, deportivos y de campo	PH	
Otros usos de interés público	PH			



**PE** Permitido  
**SA** Sujeto a autorización  
**PH** Prohibido

**Régimen de usos en Suelo Rustico Protección Natural Protección especial SR-PN-PE**

USOS		CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS (además de las particulares señaladas en Art. 7.3.1)	
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES Y CINEGÉTICAS (Art. 7.3.2)	PH		
ACTIVIDADES EXTRACTIVAS (Art. 7.3.3)	PH		
OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS (Art. 7.3.4)	SA	Cuando no impliquen nuevas construcciones	
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROPIAS DE ASENTAMIENTOS TRADICIONALES (Art. 7.3.5)	SA	Solo las actualmente existentes (solo grado a)	
VIVIENDA UNIFAMILIAR (Art. 7.3.6)	PH		
REHABILITACIÓN, REFORMA Y AMPLIACIÓN DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES (Art. 7.3.8)	SA	Las no declaradas fuera de ordenación, excepto ampliaciones (solo grado a)	
OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO (Art. 7.3.7)	Usos dotacionales	Usos funerarios (solo grado a)	
	Usos comerciales y asimilados		
	Usos industriales y almacenamiento		
	Vinculados al ocio	Espacios de acampada	
		Áreas de ocio al aire libre	
		Alojamientos de turismo rural	
		Clubes sociales, deportivos y de campo	
Otros usos de interés público			

**PE** Permitido  
**SA** Sujeto a autorización  
**PH** Prohibido

**Régimen de usos en Suelo Rustico Entorno urbano SR-EU y SR-PE-ap**

USOS	CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS (además de las particulares señaladas en Art. 7.3.1)
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES Y CINEGÉTICAS (Art. 7.3.2)	SA Según cuadro 1
ACTIVIDADES EXTRACTIVAS (Art. 7.3.3)	PH Según cuadro 1
OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS (Art. 7.3.4)	PE Permitido solo cuando esté previsto en la legislación sectorial, planeamiento u O.T., el resto será autorizable. resto de condiciones



		según cuadro 1	
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROPIAS DE ASENTAMIENTOS TRADICIONALES (Art. 7.3.5)	SA	Según cuadro 1	
VIVIENDA UNIFAMILIAR (Art. 7.3.6)	PH	Solo son admisibles las vinculadas a otros usos permitidos o autorizables.	
REHABILITACIÓN, REFORMA Y AMPLIACIÓN DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES (Art. 7.3.8)	SA	Según cuadro 1	
OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO (Art. 7.3.7)	Usos dotacionales	Según cuadro 1	
	Usos comerciales y asimilados	Según cuadro 1	
	Usos industriales y almacenamiento	Según cuadro 1	
	Vinculados al ocio	Espacios de acampada	Según cuadro 1
		Áreas de ocio y esparcimiento al aire libre	Según cuadro 1
		Alojamientos de turismo rural	Según cuadro 1
		Clubes sociales, deportivos y de campo	Según cuadro 1
	Otros usos de interés público	Según cuadro 1	

- PE** Permitido
- SA** Sujeto a autorización
- PH** Prohibido

**Régimen de usos en Suelo Rustico con Protección agropecuaria huertas SR-PA-hu**

USOS	CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS (además de las particulares señaladas en Art. 7.3.1)			
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES Y CINEGÉTICAS (Art. 7.3.2)	PE	Según cuadro 1		
ACTIVIDADES EXTRACTIVAS (Art. 7.3.3)	PH	Según cuadro 1		
OBRA PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS (Art. 7.3.4)	PE	Permitido solo cuando esté previsto en la legislación sectorial, planeamiento u O.T., el resto será autorizable. resto de condiciones según cuadro 1		
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROPIAS DE ASENTAMIENTOS TRADICIONALES (Art. 7.3.5)	SA	Según cuadro 1		
VIVIENDA UNIFAMILIAR (Art. 7.3.6)	PH	Solo son admisibles las vinculadas a otros usos permitidos o autorizables.		
REHABILITACIÓN, REFORMA Y AMPLIACIÓN DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES (Art. 7.3.8)	SA	Según cuadro 1		
OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO (Art. 7.3.7)	Usos dotacionales	SA	Según cuadro 1	
	Usos comerciales y asimilados	PH	Según cuadro 1	
	Usos industriales y almacenamiento	PH	Según cuadro 1	
	Vinculados al ocio	Espacios de acampada		Según cuadro 1
		Áreas de ocio y esparcimiento al aire libre		Según cuadro 1
		Alojamientos de turismo rural	SA	Según cuadro 1



	Clubes sociales, deportivos y de campo		Según cuadro 1
	Otros usos de interés público		Según cuadro 1

- PE** Permitido  
**SA** Sujeto a autorización  
**PH** Prohibido

## Capítulo 5. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE TRAMITACIÓN

Se distingue dos ámbitos diferenciados por su importancia como son:

- ✚ Suelos Rústicos del Ámbito del Camino de Santiago
- ✚ Suelos Rústicos del resto del término municipal.

Para los primeros y dado el carácter de Protección no solo como suelos rústicos , sino como Conjunto Histórico camino de Santiago se aplicaran las NORMAS REGULADORAS Y DE PROTECCION específicas para dicho ámbito . Y para el resto de suelos rústicos del municipio se definen a continuación.

### Art. 7.5.1.- PROCEDIMIENTO

1. El procedimiento para la autorización de los usos excepcionales en suelo rústico se integrará en el regulado en el artículo 293 y siguientes del RUCyL para la obtención de las licencias urbanísticas, con las siguientes particularidades:
2. La documentación exigible será la suficiente para conocer las características esenciales del emplazamiento y del uso propuestos y de las obras necesarias para su ejecución, conservación y servicio, así como sus repercusiones ambientales, incluyendo al menos:
  - Planos del emplazamiento reflejando situación, límites, accesos, construcciones e instalaciones existentes y propuestas, elementos naturales y determinaciones del planeamiento.
  - Memoria descriptiva y justificativa de la necesidad del emplazamiento en Suelo Rústico y que consta de :
    - 1.º La descripción del emplazamiento propuesto y en su caso de los usos, construcciones e instalaciones ya existentes, indicando la superficie de la parcela.
    - 2.º La descripción de las características esenciales del uso solicitado y de las construcciones e instalaciones asociadas.
    - 3.º La justificación del cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo siguiente.
3. Una vez completa la documentación, el Ayuntamiento debe abrir un plazo de información pública de veinte días (20 Días) , mediante la publicación de anuncios en el «Boletín Oficial de Castilla y León» y en uno de los diarios de mayor difusión en la provincia, aplicando las reglas establecidas en el artículo 432. Transcurrido un mes desde la presentación de la solicitud sin que el Ayuntamiento haya publicado dichos anuncios, puede promoverse la información pública por iniciativa privada conforme al artículo 433.
4. En los Municipios citados en el artículo 306.2.b), una vez que haya terminado el plazo de información pública:



- a) A la vista del resultado del trámite de información pública, el Ayuntamiento debe emitir informe sobre las alegaciones recibidas y sobre la propia solicitud, proponiendo su autorización simple o con condiciones o su denegación, y remitir el expediente completo a la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo antes de un mes desde que finalice la información pública.
- b) Transcurrido el plazo citado en la letra anterior, el interesado puede dirigirse a la Comisión para instar la continuación del procedimiento, presentando al efecto:

- 1.º Copia de la solicitud y demás documentación presentada en el Ayuntamiento.
- 2.º Copia de los anuncios de información pública publicados.
- 3.º Certificación del secretario del Ayuntamiento sobre las alegaciones presentadas durante la información pública, o en su defecto acreditación de haber solicitado dicha certificación al Ayuntamiento sin haber sido obtenida dentro de un plazo de diez días.

c) La Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo debe resolver de forma motivada sobre la autorización de uso excepcional, otorgándola simplemente o con condiciones o bien denegándola. No obstante, si se observan deficiencias de procedimiento debe optarse previamente entre devolver el expediente al Ayuntamiento para su subsanación, o bien disponer la subsanación directa de dichas deficiencias. La resolución debe notificarse al interesado y al Ayuntamiento.

d) Transcurridos dos meses desde la recepción del expediente completo o en su caso de la documentación señalada en la letra b), sin que la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo haya notificado su resolución al Ayuntamiento y al interesado, se entiende obtenida por silencio la autorización de uso excepcional, sin perjuicio de la interrupción de dicho plazo en los supuestos previstos en el artículo 296.2. En los Municipios citados en el artículo 306.2.a), una vez que haya terminado el plazo de información pública:

La autorización señalada se entiende sin perjuicio de la necesidad de obtener licencia municipal.

## **TITULO VIII. NORMAS REGULADORAS y DE PROTECCION en el AMBITO DEL CAMINO DE SANTIAGO**

Este Titulo VIII asume, en materia de normativa urbanística, lo establecido en el art 43.1 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y Leon, en cuanto a su consideración como instrumento para la Protección del Conjunto Histórico Camino de Santiago a su paso por este Termino municipal.

### **Capitulo I- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL**

#### **Seccion1º -Naturaleza, ámbito, competencias, vigencia, efectos e interpretación**

##### **Artículo 1.- Naturaleza**

El presente Titulo VIII dentro de NUMOr tiene la condición de Plan Especial de Protección conforme a lo prevenido en la legislación urbanística vigente (Ley 5/99 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, en adelante L.U.C. y L) y en el artículo 43 de la Ley 12/2002 de 11 de Julio de Patrimonio Cultural de Castilla y León (L.P.C.L.).

##### **Artículo 2.- Ámbito.**



El Título VIII es de aplicación para el Ambito del Camino de Santiago , a su paso por el municipio de Orbaneja Riopico, comprendiendo la totalidad del Declarado Conjunto Histórico (Decreto 2224/62 de 5 de septiembre) y que se determina en base a la posterior delimitación de la zona afectada por dicha declaración (Decreto 324/1999 de 23 de diciembre). Dicho ámbito se incrementa en NUMOr al adaptarse a la realidad física actual en catastro de rustica, y a los edificios completos en casco urbano que son de afección y zonas de ampliación de casco urbano tradicional.

El ámbito se define gráficamente en los planos de Ordenación según los criterios expresados en la Memoria Vinculante.

### Artículo 3.- Competencias.

La competencia para la aplicación de las determinaciones para este ambito, una vez aprobado definitivamente, recaen en el Ayuntamiento de Orbaneja Riopico, excepto las asignadas en relación con las obras a realizar en los Bienes de Interés Cultural (BIC) o en sus Entornos de Protección, que recaen en la Consejería de Cultura de la Junta de Castilla y León. Se dará traslado de las licencias concedidas, a la citada consejería, en un plazo máximo de 10 días.

La competencia para autorizar excavaciones y prospecciones arqueológicas corresponderá a dicha consejería.

### Artículo 4.- Vigencia, Revisión y Modificación

El presente Título VIII tiene vigencia indefinida salvo que la administración actuante disponga de un plazo determinado y, esto, sin perjuicio de su revisión o modificación (art.56 L.U.C.yL.).

1. De acuerdo con lo dictado en el art. 58.1 de la L.U.C. y L. los cambios a realizar en el Ambito del Camino de Santiago se consideran siempre como modificación.

En todo caso deberá ser modificado si se produce alguno de los siguientes supuestos:

- La aprobación de cualquier instrumento de planeamiento o norma de rango superior que así lo establezca.
- Siempre que se haya producido una desviación en sus previsiones, y cuyo reajuste no fuese posible mediante su modificación puntual.
- Que se modifique sustancialmente en base a la fundada investigación histórica o arqueológica el itinerario del Camino de Santiago declarado Conjunto Histórico.

Cualquier modificación requerirá, en todo caso, de un estudio justificativo de la necesidad de la misma y un análisis de su incidencia sobre la ordenación general, ajustándose a lo determinado en el punto 2. de dicho art.58 de la L.U.C.y L.

### Artículo 5.- Efectos.

La publicidad de NUMOr, en su parte inherente a Camino de Santiago, comporta a todos los efectos su equivalencia con el instrumento de protección de Conjunto Historico señalado en el art 43.1 de la Ley 12/2002 de PCCyL.

### Artículo 6.- Interpretación



1. La interpretación de las determinaciones de Protección del Camino de Santiago a los efectos de su aplicación corresponde al Ayuntamiento de Orbaneja Riopico, sin perjuicio de las competencias que pudieran corresponder a otros organismos.

2. En ausencia de norma concreta aplicable o en el supuesto de contradicción entre las mismas, prevalecerá siempre la interpretación más favorable al mantenimiento y valoración del Camino, la conservación del patrimonio protegido, la mejora del entorno natural y, de modo general, el respeto de los criterios de ordenación y protección utilizados.

3. En el supuesto de contradicción entre documentos gráficos y escritos prevalecerán éstos.

#### Artículo 7.- Infracciones.

Las infracciones a las normas contenidas en la Protección del Camino de Santiago darán lugar a la instrucción del correspondiente expediente sancionador **Según la normativa reguladora del Patrimonio Cultural Vigente** , así como en el D 22/2004 del Reglamento de la L.U.C y L en sus arts. 347 a 367 incluidos.

#### Artículo 8.- Adecuación a las determinaciones del Planeamiento vigente.

En todo lo no previsto en las NUMOr son de aplicación las Normas Subsidiarias Provinciales de Burgos y de no existir regulación se estará siempre del lado de la interpretación más favorable al mantenimiento y valoración del Camino, la conservación del patrimonio protegido, la mejora del entorno natural y, de modo general, el respeto de los criterios de ordenación y protección utilizados.

### Sección 2ª Documentos integrantes del ámbito Camino de Santiago

#### Artículo 9.- Documentos de Protección del Camino de Santiago

Está constituido por los siguientes documentos en su parte específica para el Camino de Santiago:

- a) Memoria Informativa,
- b) Planos de Información.
- c) Memoria Vinculante,
- d) Planos de Ordenación.
- e) Normas Reguladoras con el carácter de Ordenanzas y Normas de Protección.
- f) Catálogo de Bienes Protegidos ( arqueológicos y elementos protegidos).
- e) Estudio económico

#### Artículo 10.- Significado y alcance de los grafismos.

1. Las determinaciones de ordenación contenidas en los correspondientes planos tienen la consideración de preceptos normativos expresados gráficamente, y vinculan en los mismos términos que los de las presentes Normas Reguladoras.

2. La significación exacta de los grafismos utilizados es la que se detalla en la documentación gráfica.

3. El código de grafismos establecidos es de obligatoria utilización en todo planeamiento de desarrollo del mismo actualizado a Las Instrucciones técnicas de planeamiento ( Itplan ).



## Sección 3ª Régimen urbanístico del suelo

### Artículo 11.- Contenido del derecho de propiedad.

Las determinaciones para la protección del Camino de Santiago no tienen en sí mismas la facultad de clasificar suelo, manteniéndose para cada terreno la Clasificación establecida por las NUMOr.

### Artículo 12.- Niveles de regulación.

En el suelo comprendido en el ámbito del Camino de Santiago se establecen Dos Niveles a los efectos de su regulación.

NIVEL 1: ITINERARIO que será el que expresamente se señala para cada uno de los itinerarios del Camino de Santiago a su paso por el municipio de Orbaneja Riopico, tanto en el denominado Camino Principal como en el alternativo.

A los efectos de su regulación, en este Nivel se distinguen las siguientes situaciones:

- Situación 1a: Tramo en Suelo Rústico (T.S.R.) Camino principal: itinerario que discurre por Suelo Rústico en el Camino principal designado en la delimitación del Conjunto.
- Situación 2a: Tramo coincidente con carretera local en Suelo Rústico Asentamiento Irregular (T.S.AI.): itinerario que discurre por Suelo Rústico de Asentamiento Irregular, coincidente con camino alternativo designado en la delimitación del Conjunto.
- Situación 3a: Tramo en Suelo Urbano (T.S.U.): itinerario que discurre por Suelo Urbano, en casco tradicional.

NIVEL 2: ENTORNO, que comprenderá el resto de los terrenos incluidos en el ámbito del Camino, no incluidos en el nivel 1, tanto en trazado principal como en el alternativo.

## Capítulo 2- NORMAS REGULADORAS GENERALES

### Sección-1ª Normas generales

#### Artículo 13.- Órganos actuantes

La iniciativa en el desarrollo y ejecución de estas NUMOr corresponde al Ayuntamiento de Orbaneja Riopico, sin perjuicio de las competencias atribuidas a otros organismos como la Junta de Castilla y León, Diputación Provincial y Estado.

#### Artículo 14.- Instrumentos de Desarrollo.

Para los Suelos Rústico de Asentamientos Irregulares su desarrollo se hará por Plan Especial de Regularización sobre la delimitación establecida En NUMOr , siguiendo la propuesta realizada en el Plan regional sectorial sobre actuaciones urbanísticas Irregulares en su ficha BU-34

En la denominada Área de la Ermita, para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Camino de Santiago deberá realizarse previamente el Proyecto de Urbanización del tramo que defina con exactitud el ámbito de la actuación así como las intervenciones a realizar, en base a los Planos de Ordenación , a lo dictado en éstas Normas Reguladoras y en su ficha particular.



## Sección -2ª Normas generales de ejecución y gestión

### Artículo 15.- Actuaciones Urbanísticas.

A efectos de la gestión y ejecución de las determinaciones en el Camino de Santiago se contemplan de acuerdo con lo determinado en el art. 12 las siguientes Áreas de Actuación:

a) Áreas de Actuación Directa: Son aquellas que se determina para la ejecución de sus propuestas en el propio itinerario marcado en el plano, y que se corresponden con la ordenación. Su gestión y ejecución se realizará de acuerdo con lo dictado en el presente Título VIII.

b) Sector de Suelo Rustico con asentamientos irregulares: Es el señalado en NUMOr en planimetría y ficha particular. Su gestión y ejecución se realizará de acuerdo con lo dictado en el presente Título VIII en sus determinaciones.

c) Intervenciones Puntuales: Se reconocen las que en este Título se señalan en el ámbito del casco tradicional de Orbaneja Riopico. Su gestión y ejecución se realizará según lo establecido y especificado en sus fichas individualizadas.

### Artículo 16.- Sistemas de Actuación.

1. En el ámbito del Camino de Santiago las Áreas de Actuación Directa y las de Intervención Puntual se desarrollan por actuaciones aisladas y, en su caso, con Proyectos de Urbanización.

2. Para el desarrollo establecido en el Plan de Regularización de Asentamiento Irregular el sistema se establecerá en el Proyecto de Actuación.

## Sección 3ª Normas generales de urbanización

### Artículo 17.- Proyectos de Urbanización.

Los proyectos de urbanización contendrán la definición técnica de las obras de urbanización que se realicen dentro del ámbito de protección del Camino de Santiago.

Su contenido y documentación se ajustarán a lo determinado en la LUCyL y el RUCyL, así como las determinaciones aquí indicadas para materiales y diseño. Deberán justificar la adecuación de la solución adoptada y ser aprobados por el Ayuntamiento, quien unificará materiales.

Las alineaciones y rasantes son las definidas en el plano de ordenación PO.

Las pendientes longitudinales no superarán el 6% en recorridos accesibles; para pendientes superiores se recomienda disponer un pavimento antideslizante. La pendiente mínima será del 0,5 %, admitiéndose menor pendiente siempre que se resuelva adecuadamente el drenaje de la plataforma, utilizando rigolas y ampliando la frecuencia de los sumideros.

En la sección transversal la pendiente oscilará entre el 1 y el 2%.

En calles de tráfico rodado se diferenciarán nítidamente los espacios reservados al uso de vehículos y los espacios peatonales. La carretera local y las nuevas calzadas de vehículos y estacionamientos en las



zonas de afección serán de pavimentación de tipo flexible asfáltica, similar a la existente en la carretera local.

En viario cuya anchura sea inferior a 6 m (travesía) se recomienda significar el desnivel entre calzada y zona peatonal con diferenciación de los materiales de acabado, garantizando además la velocidad de los vehículos por debajo de los 30 Km/h.

### *1.-Pavimentación*

Además de transmitir al terreno las presiones debidas al tráfico y proporcionar a éste una superficie de rodadura adecuada, la elección y diseño del pavimento tendrá en cuenta el carácter del entorno, sus colores y texturas, así como la función de la calle dentro de la estructura urbana.

#### *1.1.- En suelo rustico*

En función a la integración paisajística para su normalización, se prohíbe toda pavimentación y encintado de calzadas o caminos.

Las sendas previstas para el transcurso del tráfico peatonal derivado de la peregrinación del Camino de Santiago serán en tierra de tipo flexible, a base de terreno volcánico que no levante polvo, o similar exento de áridos.

#### *1.2.-En Suelo urbano*

En el viario del suelo urbano se utilizarán materiales tradicionales que guarden relación con el carácter del conjunto y apropiados al uso al que se destinan (adoquinados y losetas en piedra caliza, prefabricados rústicos de hormigón, –nunca materiales cerámicos-), prohibiéndose el uso de aglomerado asfáltico, salvo calzada de la travesía de carretera BU-7011V.

Estos materiales podrán combinarse con paños de hormigón visto, que deberá tener un tratamiento superficial adecuado (fratasado, cepillado, etc.). En aceras el pavimento a utilizar será por similitud al actual de adoquín prefabricado rústico de colores ocres y tostados.

En la calle Principal y en calles de anchura menor de 6 m, se realizará una pavimentación continua con una máxima diferencia de cota de 5 cm entre la zona destinada al tránsito rodado y al peatonal, excepto en las situaciones en las que, debido al riesgo para los transeúntes, sean aconsejables otras soluciones de diseño.

Los paños de hormigón visto deben ser modulares en combinación con otros acabados, y tratamiento de fratasado o cepillado para aceras, plazas, y otros espacios en el área de afección, evitando continuidades masivas de acabados.

Los proyectos y obras de urbanización se diseñarán y ejecutarán de modo que se permita el acceso a los bienes y servicios de todas las personas y, en particular, de las que tengan algún tipo de discapacidad física, psíquica o sensorial, de conformidad con lo establecido en la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, en la Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Barreras Arquitectónicas de Castilla y León, en el Decreto 217/2001, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, así como en la Orden VIV/561/2010, o normativa que les sustituya.



Como norma general se prohíben tendidos aéreos de nueva creación, y se soterrarán los existentes en obras de urbanización.

Los de media tensión que pudieran cruzar los anteriores se desviarán si se puede, o se procurará que incidan lo menos posible sobre el bien.

## *2.-Áreas asociadas al viario*

Se dispone en el casco urbano de Orbaneja Riopico un ámbito perteneciente al viario público denominado “área de entorno de la Ermita” que dispondrá de un tratamiento especial en su urbanización según se define en estas normas, con especial mención a las superficies vegetales complementarias del citado viario.

Como criterio general se mantendrán íntegramente los muros de piedra caliza con sillares y sillarejos con función de contención entre niveles de distinta cota. Solo se efectuarán labores de conservación y mantenimiento, con retirada de encintados de mortero de cemento.

Se debe mantener la topografía actual, evitando movimiento de tierras innecesarios. Se usarán las pavimentaciones estrictamente necesarias indicadas en las condiciones generales de urbanización, actuando sobre el resto mediante arbolados y tapizados vegetales.

Las zonas terrazas para juego de niños o para prácticas deportivas estarán acotadas y limitadas. Contarán con el drenaje adecuado, y su superficie será saneada y tratada con arena de miga y otros áridos de préstamo.

## *3.-Alumbrado público*

### ▪ Criterios de diseño

El alumbrado se contemplará desde la óptica funcional (seguridad vial y ciudadana, orientación, etc.) y también como un elemento caracterizador del espacio urbano de día y de noche. Se cuidará tanto la forma de iluminar como el diseño de sus elementos vistos, que deberán integrarse en tipología y escala en el entorno circundante.

### ▪ Requerimientos luminotécnicos recomendados en calles de tráfico pesado:

Se establecen a continuación los requerimientos mínimos recomendados:

- a) Iluminación media en calle: 15-24 lux.
- b) Uniformidad global calle: 0,5.

En todos los casos se cumplirán las normativas vigentes y la reglamentación establecida al respecto por la Junta de Castilla y León y el Reglamento en instalaciones de alumbrado exterior (RD 1890/2008)

### ▪ Trazado

De modo general se prohíben los tendidos aéreos de alumbrado público en el ámbito del del Camino de Santiago, debiendo reformarse los existentes con carácter prioritario. Las canalizaciones discurrirán bajo aceras o los márgenes de las calzadas, disponiéndose arquetas en los cambios de dirección o en los cruces de calzada, que serán subterráneos y según la normativa vigente en cada caso.



Excepcionalmente, cuando las luminarias se coloquen en brazos murales, podrá admitirse el grapado de cables a fachada siempre que se trate de edificios o elementos no protegidos. En las edificaciones de nueva planta no se permitirán tendidos exteriores sobre las fachadas, debiendo preverse las canalizaciones empotradas necesarias.

- Geometría de la instalación

En calles anchas o con un cierto nivel de tráfico, se optará en general por disposiciones bilaterales, bien pareadas -en las calles más amplias y emblemáticas-, bien al tresbolillo -en el resto-.

En calles abiertas o de periferia se recomienda la disposición unilateral, que facilita una mejor orientación visual, buscando un cierto efecto pantalla y contribuyendo al cierre visual de la zona. En calles estrechas y en general en todo el casco se alternarán soluciones unilaterales con bilaterales al tresbolillo.

- Luminarias

En el interior del casco, las luminarias empleadas son en su mayor parte de brazo anclado a pared y estilo modelo Villa, en forja artesanal y de color negro. Ese modelo se da en los espacios libres como farola de fuste, a veces de brazos múltiples, con diversas variantes de fuste según las zonas.

En general se considera que el alumbrado, en su ubicación y diseño, es adecuado, si bien los principales espacios públicos son susceptibles de un tratamiento más elaborado.

En la posible mejora de las características del alumbrado se deberá tener en cuenta la adecuación del tipo de luminaria elegido a las características del núcleo histórico. Se aconseja la elección de farolas de diseño sencillo y neutro, y luminarias de luz amarillenta (VSAP). Se deberá tener especial cuidado en la temperatura de color de las luminarias tipo LED, que deberá ser superior a 4.000 K.

Se deberá unificar, por tanto, el tipo de farola mural en las calles del casco antiguo y su área de influencia, admitiendo los dos tipos que pueden resultar compatibles, tanto el tipo Villa existente, como otros de diseño más neutro y que deberá implantarse sustituyendo a la tipo Villa gradualmente en la Calle Principal y su área de influencia, así como en espacios singulares

De gran importancia es la iluminación monumental de los elementos singulares, así como el área de Entorno de la Ermita, y en general toda la Calle Principal, requiriendo un estudio cuidadoso de intensidad, color y ubicación de los reflectores, de forma que pongan en valor los monumentos sin causar molestias a los vecinos ni perturbar la percepción del espacio público circundante.

Se enfatiza la conveniencia de la realización y mejora en su caso de la iluminación específica de los principales monumentos, teniendo en cuenta el posible impacto de la aparición de mástiles o reflectores, que deberán ubicarse en puntos poco visibles. Se podrán utilizar en estos casos, para la iluminación de monumentos y edificio singulares, proyectores exentos tipo bañadores de pared. Su diseño será simple y deberá quedar integrado en el espacio en que se ubique sin destacar. Los acabados de los proyectores serán en gris o negro forja.

Se permitirá igualmente apliques empotrados: luminaria utilizada como baliza de señalización que se admitirá para acompañar la circulación peatonal en recorridos y espacios peatonales. Deberá garantizar la ausencia de deslumbramientos, mediante rejillas o lamas orientables, concentrando la atención en el plano útil del suelo. Se colocarán empotrados y enrasados en el paramento vertical siendo conveniente la



colocación de los mismos en muros, muretes o antepechos de menor interés y evitando su colocación en paramentos de mayor importancia.

Excepcionalmente, cuando las luminarias se coloquen en brazo mural o suspendidas, podrá admitirse el grapado de cables a fachada siempre que el carácter del entorno y la edificación así lo permitan. En todos los casos los cruces de calzada se resolverán de forma subterránea mediante arquetas.

- Cuadros de mando

Los cuadros de mando estarán dotados de accionamiento automático y se procurará su inclusión en la edificación aledaña o en el propio centro transformador, evitando la implantación exenta y descontextualizada.

#### 4.-Jardinería

- Criterios generales

Las plantaciones vegetales a utilizar deberán concebirse, conjuntamente con los demás elementos de la urbanización, desde una perspectiva unitaria al servicio de una solución global de diseño del espacio urbano.

La elección de las especies se hará en función de las características del terreno y de las condiciones climáticas, sin olvidar la influencia del tipo de plantación en la imagen final del espacio que se urbaniza y de acuerdo con las indicaciones del Documento Ambiental Estratégico (DAE).

- Arbolado

En su elección se tendrá en cuenta, además de su ritmo de crecimiento y otros factores de carácter estético, el desarrollo de sus raíces con objeto de evitar daños a infraestructuras u otras instalaciones cercanas, teniendo máxima preferencia la implantación de especies autóctonas.

Los árboles utilizados tendrán el tronco recto, recomendándose una altura igual o superior a 2,5 m. Su perímetro mínimo, medido a un metro del suelo, será de 14 cm.

La plantación podrá realizarse bien en alcorques, cuya superficie no será inferior a 1 m<sup>2</sup>, bien en zonas terrazas continuas. Los árboles se dispondrán de modo que no invadan los itinerarios peatonales, y sus alcorques –en caso de existir- estarán cubiertos con rejillas no deformables y cuya abertura en el sentido de la marcha será no mayor de 2 cm. y enrasadas con el pavimento circundante.

El marco de plantación, es decir la distancia entre los árboles de la alineación, dependerá de la especie elegida y del desarrollo esperado. El mínimo recomendado será de 4 m. y el máximo de 10 m.

- Arbustos y plantas tapizantes

Son muy eficaces para la estabilización de taludes. Los arbustos tendrán una textura compacta y poseerán un adecuado tupido desde la base.

Las plantaciones de césped no son aptas en pendientes fuertes y desniveles bruscos. Por requerir una mayor conservación, se recomienda restringir su utilización a pequeñas extensiones.

Las plantas tapizantes se adaptan mejor a una topografía irregular, requiriendo además una conservación menor, por lo que constituyen una alternativa al césped en zonas no susceptibles de acceso



peatonal y de acuerdo con lo establecido dentro del documento ambiental estratégico que es parte integrante de este PECS con especies recomendadas, formas y ubicaciones preferentes en su apartado 9 en cuenta a vegetación, cauces, paisaje y limpieza.

#### *5.- Mobiliario urbano*

Es objetivo de las Normas Regularoras la recuperación y valoración del Camino de Santiago a su paso por el municipio de Orbaneja Riopico, por lo que el nuevo mobiliario a instalar en su itinerario (elementos de señalización, papeleras, jardineras, bancos, luminarias, módulos de información, etc.) deberá realizarse con un criterio unitario a partir de un diseño previo coherente con la ordenación propuesta en estas normas, situándose en todo caso en aquellos lugares que se indican en la documentación gráfica, de tal forma que no afecten negativamente a elementos, construcciones o conjuntos.

Así mismo deberá sustituirse el mobiliario existente ajeno al itinerario por el realizado con el nuevo diseño y materiales.

#### *6.- Infraestructura eléctrica y telecomunicaciones*

Se resolverá en los términos que disponga en estas Normas Regulatoras y en cumplimiento de su normativa de aplicación.

Los tendidos de media y baja tensión en los Suelos Urbanos discurrirán preferentemente subterráneos con las protecciones reglamentarias.

Cuando el carácter de la urbanización así lo aconseje, se admitirá el grapado de cables a fachada, prohibiéndose tanto su colocación sobre palomillas como los vuelos sobre calzada; los cruces se resolverán de forma subterránea mediante arquetas.

Los centros de transformación se localizarán sobre terrenos de propiedad pública y su exterior armonizará con el carácter y la edificación de la zona. Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación.

No obstante lo anterior, el tendido de baja tensión será subterráneo, discurriendo bajo las aceras en áreas urbanas de nueva urbanización, así como en aquellas donde, bien por ser de edificación abierta o bien por su calidad ambiental, la disposición aérea pudiera causar notables interferencias visuales.

Todas las instalaciones satisfarán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos y normas vigentes, así como la normativa de la compañía suministradora, siempre que no se oponga a lo aquí establecido. Se prohíbe la instalación de contadores de lectura vistos en fachada. Las cajas se tratarán con los mismos acabados de fachada.

#### *7.- Telecomunicaciones*

Las redes telefónicas y de telecomunicaciones serán subterráneas, así como los distintos tipos de arquetas. Los armarios de control, centrales telefónicas, etc.; que resulten necesarios quedarán integrados en la edificación o en los cerramientos de parcela, evitándose su interferencia ambiental.

En las soluciones constructivas de la red de telecomunicaciones se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

1. La integración de la red en el conjunto edificado y las áreas urbanizadas, evitando distorsionar la imagen urbana del Conjunto Histórico.



2. El registro de los elementos de la red.
3. La protección de los materiales empleados de la agresión ambiental y de otros materiales no compatibles.

Serán las compañías suministradoras las que deben garantizar la seguridad de las acometidas a las edificaciones según sus propias normas y, en todo caso, en cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación.

De modo general, se prohíben los tendidos aéreos de telefonía y la instalación de estaciones o infraestructuras radioeléctricas de telecomunicación o telefonía móvil en el ámbito del Camino de Santiago, y cualquiera que sea la clasificación del suelo, debiendo reformarse los existentes con carácter prioritario. Las canalizaciones discurrirán bajo aceras o los márgenes de las calzadas, disponiéndose arquetas en los cambios de dirección o en los cruces de calzada, que serán subterráneos y según la normativa vigente en cada caso.

## **Sección 4ª Normas generales de edificación**

### **Artículo 18.- Licencias, proyectos de obras y derribos**

#### **1. Licencias.**

Todos los proyectos que se realicen en el ámbito del Camino de Santiago, tanto de carácter privado como público, a excepción de los promovidos por el Ayuntamiento dentro del propio término municipal (Art. 97.2 de la LUCyL) deberán obtener de forma previo al inicio de las actuaciones previstas, la correspondiente Licencia municipal. Para el otorgamiento de licencias de edificación y usos de suelo se estará a lo dispuesto en la Legislación de Patrimonio Histórico, la legislación Urbanística y la legislación de Régimen Local.

Las obras que supongan remoción de terrenos en Zonas Arqueológicas o Yacimientos inventariados, y en todo caso las excavaciones y prospecciones arqueológicas deberá autorizarlas en todo caso la Consejería competente. El plazo para la emisión de los correspondientes informes será el que se determina en la legislación vigente y con las especificaciones allí recogidas.

#### **2. Proyectos de Obras.**

Tanto los proyectos de nueva planta como los de rehabilitación en el ámbito del Camino de Santiago se realizarán de acuerdo con lo señalado en estas normas reguladoras. Cualquier intervención de conservación, consolidación o rehabilitación sobre una edificación existente dentro del Camino de Santiago deberán presentar planos a escala adecuada, fotografías y memoria de las características del mismo en su estado actual, justificando en todo caso las soluciones constructivas y compositivas adoptadas, con aportación de composición arquitectónica del entorno a nivel de alzados en el ámbito de actuación que permitan valorar su adecuación a la normativa del Camino de Santiago.

#### **3. Derribos.**

En general, si las obras fueran permitidas en el ámbito del Camino de Santiago, se estará a lo que a este respecto se señala en las normas reguladoras y fichas de protección individuales.



Para los edificios o elementos incluidos en el Catálogo de Bienes, se estará a lo que en las Normas de Protección de dicho Catálogo se determine en relación con el grado de protección asignado. Se presentará proyecto de derribo con documentación suficiente, tanto grafica como fotográfica, con elementos a conservar y plan de actuación a corto plazo.

### Artículo 19.- Contenido de los proyectos de obras

Será preceptiva la presentación de proyecto de obras en aquellas actuaciones reguladas en el Art. 2.2 de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación (LOE), conforme al Art. 99 de la LUCyL y a los Artículos 291 y siguientes del RUCyL y visado en colegio profesional conforme al Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio, o legislación que los sustituya.

### Artículo 20.- Deber de Conservación de la Edificación

Los propietarios y, en su caso, la Administración deberán mantener las edificaciones contenidas en el ámbito del Camino de Santiago, en las condiciones de seguridad, salubridad y ornato que garanticen su conservación según se determina en el art. 8 de la Ley de Patrimonio de Castilla y León.

Igualmente, los propietarios, poseedores y demás titulares de derechos reales sobre bienes integrantes del Patrimonio Cultural de Castilla y León están obligados a conservarlos, custodiarlos y protegerlos debidamente para asegurar su integridad y evitar su pérdida, destrucción o deterioro, según lo determinado en el art. 24 de la LPCCyL.

El art. 8.2 de la LUCyL determina el límite del deber de conservación y el art. 107 establece los supuestos para la declaración de ruina, sin perjuicio de lo especificado en esta normativa.

El incumplimiento de las obligaciones de protección y conservación tanto de los Bienes de Interés Cultural como del resto de los elementos incluidos en el Catálogo será causa de interés social para la expropiación forzosa por la Administración, tal y como se fija en el art. 29 de la Ley de Patrimonio de Castilla y León.

Cuando se considere necesario por su incidencia en el entorno, el Ayuntamiento, previo requerimiento al interesado, podrá asumir mediante ejecución subsidiaria la realización de trabajos especiales de adecuación o acondicionamiento estético de las fachadas de la edificación.

### Artículo 21.- Fachadas y cubiertas.

En atención a los criterios relativos a la conservación y protección de fachadas y cubiertas e instalaciones sobre las mismas, así como de aquellos elementos más significativos existentes en el interior, las actuaciones posibles se resumen en:

- Renovación, acondicionamiento y reparación de las edificaciones existentes.
- Excepcionalmente se permitirán las ampliaciones imprescindibles para la adecuación de las edificaciones al uso al que se destinen con el fin de evitar su degradación o desaparición. En cualquier caso se respetarán las características tipológicas de la edificación tradicional.
- Construcción de obra nueva, respetando las edificaciones adyacentes y las trazas existentes.



En términos generales, no es admisible la demolición de las edificaciones tradicionales existentes. En los que exista declaración de ruina se requerirá autorización de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

En el caso de que se apruebe la demolición de alguna edificación tradicional, o de parte de ellas, las obras de demolición están supeditadas a lo establecido en las condiciones siguientes y deberán aprobarse conjuntamente con las de la nueva edificación proyectada, que deberá ajustarse a las condiciones estéticas fijadas, reutilizando, en su caso, los elementos tradicionales existentes.

En las edificaciones catalogadas solo será admisible la demolición en los términos contemplados en el Catálogo de Elementos Protegidos.

Al amparo de lo contenido en el artículo 42.1 de la Ley 12/2002 de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León u otra normativa reguladora del Patrimonio Cultural Vigente, las sustituciones de inmuebles sólo podrán realizarse en la medida que contribuyan a la conservación general del carácter del conjunto.

En los Planos de Ordenación se grafían las edificaciones que, por sus elementos tipológicos discordantes con el Conjunto Histórico, volumen excesivo o materiales utilizados, implican impactos visuales negativos, así como aquellas otras edificaciones que, sin llegar a alcanzar dicho grado de impacto, no se configuran como conformadoras del carácter del Conjunto, por lo que se permite sobre ellas obras de renovación.

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

Deberán mantenerse los muros de piedra, ya sea cuando conformen una edificación completa o cuando se trate de paños que no lleguen a completar la edificación por encontrarse ésta arruinada parcialmente (lo que se justificará técnicamente), reutilizándolos como constituyentes de la fachada de la nueva construcción.

En estos casos sólo será posible la demolición y re ejecución del interior, conservándose los muros exteriores existentes con tratamiento de piedra vista, sobre los que se podrán reajustar los huecos manteniendo el tratamiento original de los mismos, en cuanto a proporciones y características de dinteles, jambas y alféizares.

Será excepcionalmente permitida la demolición de los muros de fachada en las edificaciones señaladas en el párrafo anterior siempre que no cuenten con algún tipo de protección de los previstos en el Catálogo de Elementos Protegidos. Y en estos casos se exige se adjunte en la solicitud de licencia, la intención de reutilización de la piedra de la demolición en la ejecución de fábricas de piedra vista como fachada de la nueva edificación, procurando mantener el tratamiento y diseño original.

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

- Composición y materiales de cubierta, según morfología tradicional.



- Carpinterías exteriores, contraventanas, herrajes, remaches, cerraduras, bisagras, etc., siempre que sean recuperables.
- Bandejas de balcones, así como sus barandillas, que no podrán ser sustituidas por otro material.
- Dinteles, jambas y alféizares realizados en sillares de piedra natural de la zona, en huecos en general.
- Muros de sillarejo o mampostería de piedra de la zona.
- Sistema de entramado visto de pies derechos y vigas de madera

En cualquier caso deberá presentarse descripción fotográfica del edificio a demoler, según se especifica en las precisiones para obras de demolición.

**Artículo 22.- Renovación de impactos negativos, edificación de solares vacíos con restos de edificación, nueva edificación en solares y sustitución de tipologías discordes.**

Para estas intervenciones se estará a lo dispuesto en cada ficha individual donde queda descrita y pormenorizada, siendo de aplicación una ordenanza de protección en función del área homogénea en la que se ubica.

Correspondencia entre área homogénea y ordenanza de protección.

Área Homogénea **PI-013 cs**  
**RT** Residencial Tradicional  
**AT** Auxiliar Tradicional  
**Per** Periferia Nuevos crecimientos  
**Per. h** Periferia huertas urbanas

Ordenanza de Protección PO-05

<b>CS1.a</b> Casco Tradicional Residencial
<b>CS1.b</b> Casco Tradicional Edificación Auxiliar
<b>CS2</b> Periferia del Casco
<b>Vallado Tradicional de Parcelas</b>

**Artículo 23.- Cerramientos y vallados**

Los criterios de conservación, mantenimiento y recuperación de vallados tradicionales de piedra, así como los de nueva construcción en suelo urbano, serán los siguientes:

A.- Para vallados tradicionales en el frente del Camino de Santiago.

Se consideran protegidas todas las vallas o cerramientos de parcela tradicionales en piedra, por tanto no se permitirá su demolición. Excepcionalmente, se permitirá su demolición cuando se trate de edificar en parcela sobre la alineación exterior, en cuyo caso, se procurará integrar el paño del cerramiento en la nueva edificación, permitiendo únicamente la apertura de los vanos necesarios para el uso considerado.

En cualquier caso, si existe alineación exterior no ocupada por la edificación, se mantendrá en ella el cerramiento de piedra original.

Situaciones posibles y criterios específicos.

- Para vallados tradicionales existentes,
- Para restos de vallados tradicionales existentes
- Para vallados de nueva ejecución

- Para vallados tradicionales existentes

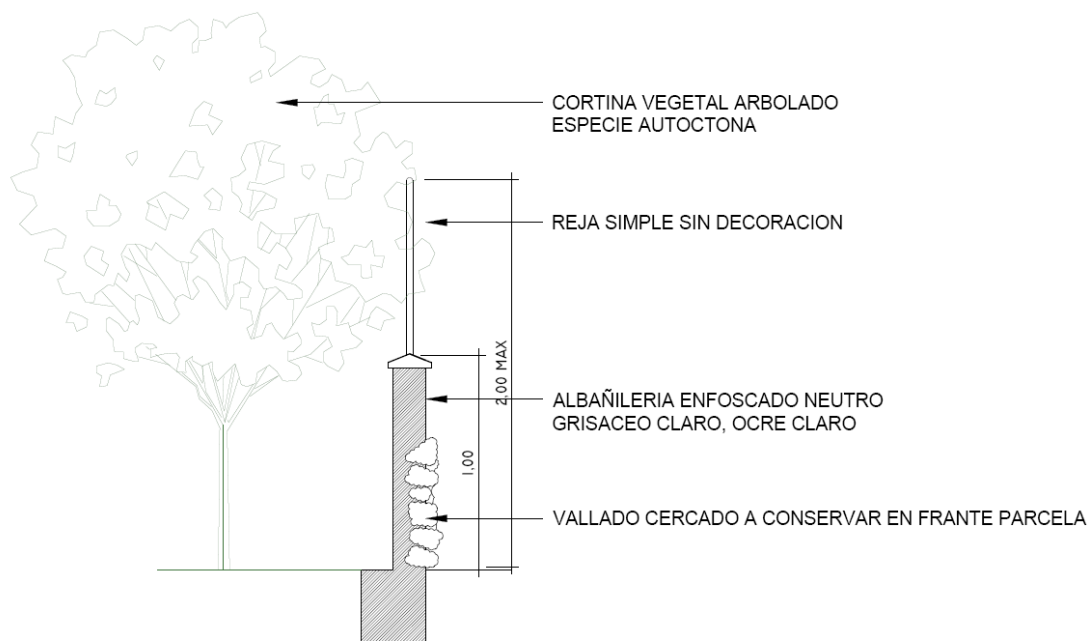
Quedan protegidos en su integridad y se prohíbe su demolición

Se ejecutarán solo obras de conservación y mantenimiento de su propia identidad, morfología y estado actual.

- Para restos de vallados tradicionales existentes.

Se conservará cualquier resto de vallado actual, pudiendo completarse en las mismas características y material del existente a su posible altura original, que de no conocerse se establece en no más de 1,00 m. Pudiendo ser completado con tramado metálico de sustentación de cortina vegetal hasta una altura no mayor de 2,00 m.

Otra opción será el respetar los restos de vallado existente en la actualidad con obras de consolidación y pudiendo ser completado hasta una altura de 1,00 m con albañilería enfoscada en color terrosos o grises neutros a levantar en segundo plano o trasdós de los restos originales. Completado con tramado metálico de sustentación de cortina vegetal hasta una altura no mayor de 2,00 m.



- Para vallados de nueva ejecución o reposición de tipología discordante

Para los de posible nueva creación y sustitución de los de tipología discordante se seguirán los siguientes criterios:

Se ejecutará el vallado en la alineación establecida en planos de ordenación, coincidente en general con el límite de propiedad y hacia el interior.



El material a utilizar en el frente principal o a Camino será de piedra caliza del lugar tanto en formato de sillar, sillarejo y mampostería careada, carente de encintado en juntas y con material de agarre en mortero de cal.

Se ejecutara a una altura ciega comprendida entre los 50 - 100 cm, completada hasta un total de 2,00 m con mochetas del mismo material y con rejería metálica simple sin decoración. El trasdós se completara con cortina vegetal a la misma altura. No se incorporaran elementos punzantes ni de corte en su coronación.

El color a aplicar en la rejería será mate preferentemente negro, marrón y verdoso, nunca colores llamativos y vivos.

El remate superior de la cantería en fábricas no será realizado con elementos prefabricados discordes, sino con el mismo material en formato redondeado para evacuación de aguas.

#### B.- Para vallados en traseros y entre lindes particulares

Se seguirán los criterios anteriormente dispuestos para vallados tradicionales existentes, restos de vallado tradicionales, pero en los de nueva creación o reposición de tipología discorde será más permisivo pudiendo emplearse materiales mal ligeros como enrejado, mallas de simple torsión o similar hasta una altura de 2,00 m el color a emplear será igual a lo establecido para rejería del apartado anterior. No incorporación de elementos de remate punzantes o espinosos, que puedan ocasionar lesiones a personas o animales.

### Artículo 24.- Muros de contención

Criterios de conservación de muros de contención en Casco urbano.

Se conservaran íntegramente los muros de contención de tierra característicos en travesía urbana del Camino, ejecutados en obras de fábrica de piedra caliza del lugar.

Solo se permiten obras de mantenimiento y consolidación de los mismos. Se prohíbe ejecución de juntas tipo encintado, siendo preferente junta enrasada o hendida con material de mortero de cal.

### Artículo 25.- Instalaciones.

1. Todas las instalaciones que se realicen en los edificios cuya fachada den frente al itinerario del Camino de Santiago o estén comprendidas en un Conjunto, formarán parte del proyecto de Ejecución o Rehabilitación, o serán objeto del Proyecto específico de las mismas.

2. En general todas las instalaciones y servicios urbanos a realizar en el itinerario del Camino lo serán de forma subterránea, prohibiéndose la colocación de antenas (TV, radio o parabólicas) excepto si se justifica su necesidad, en cuyo caso deberán situarse en donde el impacto sobre el edificio y el entorno sea menor.

3. Se prohíbe expresamente en el ámbito del itinerario del Camino de Santiago y en el Suelo Rústico de Protección Intensiva la instalación de antenas de telefonía móvil, y tendidos aéreos de conducción de instalaciones diversas.



4. En todo caso, y en relación con las instalaciones en edificios, se estará a lo que cada ordenanza específica de las Normas Regulatoras.

### Artículo 26.- Ámbito y Aplicación

En los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del presente NUMOr en ámbito del Camino de Santiago que resultasen disconformes con el contenido del mismo en razón a la diferente regulación de las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento, podrán autorizarse obras de reparación que exija la higiene, el ornato público y la conservación del inmueble, así como las obras parciales de consolidación, modernización y mejora, por no estar prevista su demolición. En todo caso, las obras que afecten a las fachadas y cubiertas de los edificios no podrán contravenir las condiciones compositivas y estéticas de esta normativa en lo que resultasen de posible aplicación.

En dichos edificios no se podrán realizar obras de aumento de volumen existente y, en caso de demolición, las edificaciones de nueva planta deberán ajustarse íntegramente al contenido de la presente normativa.

Las construcciones existentes a la entrada en vigor del presente NUMOR, aunque resultasen disconformes con la nueva regulación de usos, podrán seguir siendo utilizadas para los usos para los que fueron autorizadas salvo aquellas que debieran ser demolidas. Los usos disconformes no podrán ser ampliados en ningún caso.

En los usos, inmuebles, instalaciones y construcciones que expresamente se indican como fuera de ordenación solamente se podrán autorizar obras encaminadas a la ejecución de las determinaciones establecidas en NUMOR. En tanto no se lleven a cabo, no se permitirán obras de ampliación o cambio de uso contrarias al NUMOR.

Únicamente se autorizarán obras de reparación destinadas a garantizar las condiciones estrictas de seguridad y salubridad.

### Artículo 27.- Ruinas.

A los efectos de declaración del estado de ruina de un inmueble o elemento integrante del mismo se estará a lo dispuesto por la Ley 12/2002 de PCCyL en su art 40 [u otra normativa reguladora del Patrimonio Cultural Vigente](#)

Cuando la ruina se declare sobre la totalidad de un edificio o elemento catalogado el expediente se remitirá a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural para que evacúe informe vinculante sobre dicha actuación.

### Artículo 28.- Edificios BIC con protección Integral.

La licencia municipal será otorgada previo informe vinculante de la actuación a realizar emitido por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Burgos, perteneciente a la Consejería de Cultura.

Para realización en obras en edificios blasonados se requerirá la autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural

### Artículo 29.- Servidumbres aeronáuticas.



La totalidad del ámbito del Camino de Santiago se encuentra incluida en las zonas de servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Burgos. En los planos de información, se representan las líneas de nivel que afectan a las superficies limitadoras de las citadas servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Burgos que afectan a dicho ámbito.

Dichas limitaciones quedan supeditadas a no vulnerar la Superficie Cónica indicada en el plano de información adjunto a NUMOr para todo el término municipal y, en especial, para su ámbito del Camino de Santiago:

En este sentido, en atención a las citadas disposiciones en materia de servidumbres aeronáuticas cualquier, construcción, estructura o instalación deberá cumplir los siguientes requerimientos:

“Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el ámbito del Camino de Santiago, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), plantaciones, modificaciones del terreno u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias, no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Burgos (Villafría), que vienen representadas en los planos de ordenación XXX [nombre a determinar por el equipo redactor de las Normas Urbanísticas Municipales] de servidumbres aeronáuticas de las “Normas Urbanísticas Municipales de Orbaneja Riopico”. Excepcionalmente, conforme el artículo 28 del Real Decreto 369/2023, la Dirección General de Aviación Civil podrá informar favorablemente planes e instrumentos de ordenación en los que se incluyan actuaciones que vulneren las servidumbres aeronáuticas, previa consulta al titular o gestor de la infraestructura aeronáutica o proveedor de servicios de navegación aérea e informe vinculante de AESA, en el que se acredite que no se compromete ni la seguridad ni la regularidad de las operaciones de las aeronaves.

En caso de que las limitaciones y requisitos impuestos por las servidumbre aeronáuticas no permitan que se lleven a cabo las construcciones, instalaciones o plantaciones previstas en el ámbito del Camino de Santiago, no se generará ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, ni del titular o gestor de la infraestructura aeronáutica o proveedor de los servicios de navegación aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

En el ámbito del Camino de Santiago, la ejecución de construcciones, instalaciones (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantaciones, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 31 y 33 del Real Decreto 369/2023.

## **Sección 5ª Normas generales de protección del medio natural**

### **Artículo 30.- Ámbito y Aplicación.**

1. El ámbito de aplicación comprende el suelo clasificado como Rústico de Protección Cultural en este Ámbito del Camino de Santiago.

2. En dicho ámbito se podrán emplazar los usos autorizables que para este suelo se determinan en las NUMOr de acuerdo a lo establecido en la LUCyL y el RUCyL, y en las condiciones concretas señaladas en el instrumento de ordenación general con los matices indicados en estas Normas reguladoras para Ámbito del Camino de Santiago.



3. Se incorporan las Indicaciones y determinaciones del documento ambiental estratégico (DAE, que será de obligado cumplimiento en materia ambiental.

## Sección 6ª Normas generales de protección del entorno

### Artículo 31.- Carteles y señalización.

Se prohíbe toda señalización no prevista y de características diferentes a las que se determinan en este Normas Regulatoras para el Ámbito del Camino de Santiago.

No obstante, se autorizarán aquellas necesarias para la señalización de las actividades e instalaciones en las condiciones que se determinan a continuación:

- *Anuncios.*

El Ayuntamiento podrá delimitar los lugares donde se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere oportunos. Con carácter provisional y, excepcionalmente para actividades como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles efímeros no comerciales, ajustados al tiempo previo y de transcurso del acontecimiento.

Para la fijación directa de carteles sobre edificios se considerarán las siguientes restricciones:

1. No se permitirán sobre edificios y elementos catalogados, ni sobre postes de alumbrado, de tráfico o análogos.

2. Se prohíbe la fijación de soportes exteriores o bastidores exentos, luminosos en vallas o en la vía pública o espacios libres públicos, cornisas, cubiertas o isletas de tráfico, excepto cuando sea información de servicios de interés público.

3. Se prohíbe la fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianeras de la edificación, ni siquiera de modo temporal.

4. En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase, ni durante las obras que se lleven a cabo, salvo los carteles de identificación de la obra o los de carácter artístico que oculten la situación de ruina y la obra a realizar.

- *Señales urbanas.*

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su costa los soportes, las señales y cualquier otro elemento al servicio del municipio, que estén o deban ser instalados en las parcelas o sobre los edificios. Si estos elementos se vieran afectados por obras particulares, su mantenimiento provisional durante las obras y la reposición posterior se harán con cargo al propietario de las mismas.

Será obligatoria la colocación, por parte de los propietarios, de las placas identificativas correspondientes del callejero en las edificaciones de nueva construcción, de acuerdo con modelo municipal normalizado.

- *Señalización vial en ámbito del Camino de Santiago*



La señalización vial será la mínima indispensable y estará subordinada en todo caso a la protección del patrimonio edificado, quedando prohibidas las señalizaciones duplicadas y las que sean redundantes con el Código de Circulación.

No se permitirá instalar señales adosadas a edificaciones, muros o cercas, salvo justificación derivada de la regulación del tráfico, quedando prohibidas en todo caso sobre edificaciones o elementos catalogados.

El sistema de señalización será el que perturbe en menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndolo a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pinturas sobre pavimentos), y siempre que sea compatible con el Código de Circulación.

### Artículo 32.- Marquesinas y toldos.

Queda prohibido el uso de toldos y marquesinas.

### Artículo 33.- Publicidad Exterior.

Queda prohibida la instalación de soportes publicitarios ajenos a la actividad o instalación en los paramentos, cubiertas y cerramientos de las edificaciones y construcciones con frente al Camino, así como en los espacios propios del viario público.

No obstante, se autorizarán aquellas necesarias para las actividades e instalaciones que se desarrollen en su ámbito, en las condiciones que se determinan a continuación:

- *Publicidad en solares y obras.*

En solares y obras situados en el ámbito del Conjunto Histórico, una vez concedida la licencia urbanística, se podrá instalar publicidad no luminosa ajustada a las condiciones estéticas y ambientales del entorno. Se colocará sobre estructuras de sustentación dispuestas a modo de cerramiento del solar, y con una superficie máxima de 6 m<sup>2</sup> por cada fachada y hasta una altura de 5 m. desde la rasante como máximo. El vuelo máximo autorizado de los elementos publicitarios sobre la vía pública será de 0,10 m.

En edificios en rehabilitación podrá rotularse publicidad en los cerramientos de protección de fachadas, pudiendo ocuparse hasta un 25% de la superficie con motivos publicitarios y el resto con motivos ornamentales y de acuerdo con las siguientes condiciones:

1. Podrán utilizarse lonas o elementos publicitarios fijos sobre el plano de los elementos auxiliares de obra con una superficie máxima de 6 m<sup>2</sup> en cada fachada, y hasta una altura máxima de 10 m. desde la rasante de la calle hasta la parte superior de dichos elementos, siempre que se ajusten a las condiciones estéticas y medioambientales del entorno.
2. Si las lonas u otros elementos publicitarios no luminosos se disponen directamente en el plano de fachada de edificios en rehabilitación, se ubicarán en los huecos de la fachada, con una superficie máxima del 20% de la misma.
3. Podrá colocarse publicidad sobre los elementos de protección total de las fachadas, en tela, tablero de madera, chapa o similar, siempre que se ajuste a las condiciones estéticas y medio ambientales del entorno, y con una superficie máxima del 20% de la superficie del cerramiento, de la cual un máximo de 9 m<sup>2</sup> se dedicará a este fin, pudiendo el resto decorarse con motivos no publicitarios.

- *Publicidad en el borde del Conjunto Histórico.*



Se prohíbe la instalación de carteles publicitarios privados de cualquier clase en el suelo rústico de ámbito del Camino de Santiago y en las de borde perimetral al Conjunto Histórico, o en cualquier otro desde el que se perciba o que pueda desfigurar su perfil. El Ayuntamiento promoverá la instalación de carteles comunitarios, reducidos en tamaño y número, que recoja a modo de guía todos los establecimientos interesados.

▪ *Diferenciación de zonas en edificios*

A efectos de colocación de elementos publicitarios en los edificios se establecen cuatro zonas diferenciadas:

1. Planta baja.
2. Planta de piso.
3. Coronación.
4. Medianerías y cerramientos laterales.

1.-En planta baja con uso comercial, de oficinas, talleres artesanales o actividad similar, y siempre que la actividad se ajuste a las normas reguladoras del ámbito Camino de Santiago y se disponga de licencia cuando fuere precisa, se permitirá la instalación de:

*A.- Muestras publicitarias o rótulos paralelos al plano de fachada:*

a. Estarán realizados en letra suelta y no superarán los 0,30 m de lado, pudiéndose autorizar la utilización de rótulos transparentes con letras impresas, cuando se garantice que con su aplicación no se desfigura la composición de las fachadas ni la merma de su calidad.

b. Se colocarán sobre los dinteles de los huecos y puertas, con el ancho de los mismos, con un ancho máximo de 1,30m y con un saliente máximo de 10 cm.

c. Podrán realizarse en vidrio, chapa metálica, PVC o madera, siendo opacas, transparentes o iluminadas mediante proyector.

d. Únicamente podrán ser luminosas si se ilumina la silueta de las letras desde el interior del soporte. Fuera de esta ubicación, solamente podrán colocarse letras recortadas en latón, bronce, acero inoxidable, chapa metálica y madera, ancladas a la fachada, con un saliente máximo de 5 cm., e incluidas en una superficie teórica no superior al 10% del paño ciego sobre el que se sitúen.

*B.- Placas de acreditación profesional o mercantil:*

a. Se situarán agrupadas en las jambas de los vanos de fachada y con unas dimensiones máximas de 0,30x0,25 m. y espesor no superior a 2 cm. No se consideran muestras publicitarias por lo que no precisarán licencia para su instalación.

b. Los materiales a utilizar serán el latón, bronce, aluminio, chapa metálica, PVC, vidrio, policarbonato y metacrilato.

c. En el caso de existir más de cuatro placas, deberán quedar agrupadas en un soporte común de dimensiones máximas de 0,70x1,10 m. Si se trata de un edificio catalogado, las placas y el soporte común a las mismas serán de material transparente, con los mismos condicionantes de superficie establecidos en los apartados anteriores.



## 2.- Publicidad en planta de piso.

En plantas de piso se prohíbe con carácter general la instalación de banderolas y muestras publicitarias, admitiéndose exclusivamente aquellas destinadas a la información de actividades culturales que tengan carácter institucional y temporal, y se sitúen adosadas al plano de fachada.

Con carácter excepcional se admitirán rotulaciones incorporadas al acristalamiento –hasta un 25% de su superficie- y situadas en la parte superior del hueco y en colores acordes a los existentes en la fachada

## 3.-Publicidad en coronación de edificios.

En la coronación de edificios y en los petos de remate se prohíben con carácter general las banderolas y muestras publicitarias de cualquier clase.

## 4.- Publicidad en medianeras y cerramientos laterales.

Se prohíbe la publicidad en medianerías y cerramientos laterales, salvo que forme parte de un proyecto unitario para la rehabilitación estética de la medianería o cerramiento. Dicho proyecto deberá ser aprobado por el Ayuntamiento, y su finalidad primordial será la de conformar un mural con elementos arquitectónicos ornamentales, entre los que podrá incluirse un motivo publicitario cuyas dimensiones no superarán el 2 por 100 de la superficie total de la medianería o cerramiento, a la cual deberá quedar incorporado en conjunto y sin desequilibrar su composición.

La publicidad o señalización que no se ajuste a los requisitos establecidos en esta normativa no podrá renovarse su autorización, sin que confiera derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso, cuando se solicite licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación, se exigirá su corrección o suspensión simultánea.

### ▪ *Publicidad acústica.*

Se prohíbe la publicidad acústica o mediante megafonía, así como la colocación de altavoces en el exterior de los locales. Únicamente se permitirán señales acústicas ocasionales vinculadas al suministro ambulante de productos básicos (panadería, pescadería, etc.), y sólo durante el tiempo imprescindible del servicio.

## Artículo 34.- Instalaciones.

Toda instalación que se implante en el ámbito del Camino de Santiago, tanto de titularidad pública como colocada por particulares, deberán contar con la correspondiente autorización y deberán cumplir, en todo caso, las condiciones de localización, diseño y materiales que en estas normas reguladoras se determinan.

## **Seccion7º- Normas generales del régimen de usos**

### Artículo 35.- Determinaciones.

En el ámbito del Camino de Santiago el Régimen de Usos será el que se determina en las NUMOr, y planeamiento de desarrollo parcial de la zona del Antiguo polvorín mediante estudio de detalle aprobado



definitivamente el 19/12/2007 y publicado en BOCyL de 01/02/2008 y las Normas Regulatoras y de protección de este Título VIII.

Los usos existentes en terrenos del ámbito del Camino de Santiago en zona de asentamiento irregular BU-34 que poseen clasificación de terrenos rústicos con protección SR-P con doble categoría de AI asentamiento Irregular y de PC Protección cultural, podrán autorizarse de forma excepcional según lo contemplado en artículo 61 bis y artículo 64 del RUCYL mediante desarrollo del Plan Especial de regularización del asentamiento irregular; no incompatible con lo establecido en artículo 42.4 de la Ley de 12/2002 , de 12 de Julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León al no considerándose modificación sustancial en el mismo, pues las edificaciones irregulares existían en época anterior a la delimitación del Conjunto Histórico Camino de Santiago Decreto 324/1999.

## **Sección 8ª- Normas generales de protección del patrimonio arqueológico**

### **Artículo 36.- Justificación y Ámbito.**

Los restos arqueológicos se atenderán a lo dispuesto en NUMOR documentación DN-CT yacimientos arqueológicos y en la Ley 12/2002 de PCCyL. [u otra normativa reguladora del Patrimonio Cultural Vigente](#)

### **Artículo 37. Normas Arqueológicas.**

1. Ante cualquier obra que afecte al subsuelo será obligatoria previamente al inicio de la misma la emisión de informe arqueológico. Éste puede ir precedido o no de la oportuna excavación arqueológica, que debe ser decidida y valorada por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, y que controlará toda la superficie afectada.

El informe arqueológico y la excavación serán dirigidos y suscritos por Técnico Arqueólogo competente, que deberá contar con un permiso oficial y nominal emitido por la Administración correspondiente.

El informe, tras la peritación arqueológica, deberá observar los siguientes extremos:

- Dar por finalizados los trabajos, indicando la inexistencia o carencia de interés del yacimiento.
- Solicitar la continuación de los trabajos de excavación justificados por la importancia de los restos hallados, y previniendo la posterior realización de la obra solicitada.
- Solicitar la continuación de la excavación indicando la existencia de restos que deben conservarse "in situ".

2. En todo caso se estará a lo que se determina en la Norma Arqueológica que se adjunta en la parte integrante de Catálogo y normas de Protección Arqueológica.

## **Capítulo 3.- NORMAS DE PROTECCIÓN PARTICULARES**

### **Artículo 38.- PROTECCIÓN EN SUELO RÚSTICO.**

#### **Definición y delimitación de áreas de protección.**



Se definen como tales los itinerarios tanto principales como alternativos que discurren por terrenos de naturaleza rústica en la delimitación del Conjunto Histórico, y clasificados como Suelo Rústico de Protección Cultural en esta revisión de NSM señalándose en la correspondiente documentación gráfica de NUMOr.

En los ámbitos de suelo rústico se diferencian los siguientes ámbitos de protección:

- Área de dominio público (itinerario)
- Área de protección intensiva (entorno)

### *DOMINIO PÚBLICO*

#### *1.-Ámbito.*

Se incluye en esta área los terrenos ocupados por los itinerarios tanto principal como alternativo del Camino de Santiago y los espacios de uso y dominio público vinculados al mismo. Se incluyen tanto los coincidentes con el propio Camino de Santiago a su paso por zona de campos de cultivo como los caminos de concentración parcelaria de unos 10 m de anchura, como a lo largo de la carretera BU-V-7011 desde Cardeñuela a salida de Orbaneja.

#### *2.-Planeamiento de Aplicación.*

Será de aplicación lo establecido en estas normas reguladoras en el ámbito del Camino de Santiago.

El Suelo Rústico por el que discurre el Camino de Santiago a su paso por el municipio de Orbaneja Riopico tendrá la categoría de Rústico de Protección Cultural.

#### *3.-Condiciones de Uso.*

Se autoriza únicamente el uso viario público en el que podrán instalarse los elementos de mobiliario, información y señalización, en la localización señalada de modo indicativo en los planos de Ordenación y en las condiciones que expresamente se señalan en éstas normas reguladoras, de forma que no interrumpan la linealidad del itinerario.

Se autoriza la circulación peatonal, en bicicleta o a caballo, prohibiéndose la circulación rodada de vehículos a motor, excluyendo excepcionalmente de ésta última la necesaria para la vigilancia y el mantenimiento del tramo y las propias de labores agrícolas, incluidas las necesarias en caso de emergencia, según lo establecido en el INFOCAL.

#### *4.-Condiciones de Urbanización.*

La pavimentación del itinerario se realizará únicamente a base de zahorra, con elementos de madera para contención de tierras en su caso, con la sección estimada y en las condiciones que se señalan en el Gráfico 1 para áreas de descanso.

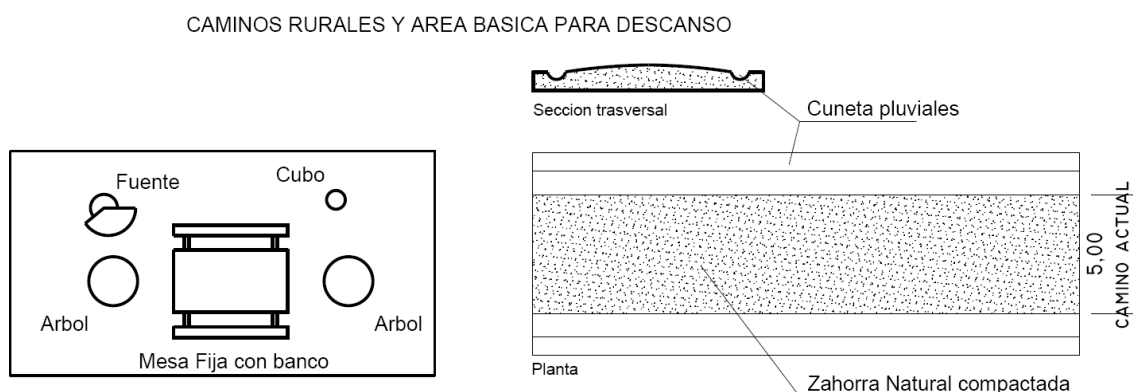
Se reforestarán sus bordes (o en su caso sólo en el opuesto al margen de la carretera) a base de especies autóctonas con el criterio de acentuar el itinerario (formación lineal), o para la creación de áreas de estancia o descanso (formación agrupada) en su caso.

No se permiten otras obras que no sean las autorizadas por el organismo titular de la carretera en casos puntuales y que sean elementos de señalización, que deberán estar integrados con el medio rural

atravesado, siendo realizados preferentemente en hierro y madera. Los criterios para su diseño, así como para la señalización general del Camino, seguirán lo indicado en los correspondientes proyectos, a desarrollar por la Administración.

Para los elementos de mobiliario, señalización e información, los materiales a emplear serán la piedra natural, madera, hierro o acero, y vidrio o material similar, como elemento de protección de los paneles informativos. Su diseño será determinado mediante la resolución del correspondiente concurso.

### (GRÁFICO 1 - TRAMO EN SUELO RÚSTICO áreas de descanso)



Cualquier actuación en las zonas citadas y en los ámbitos de dominio público de los mismos requerirá la autorización pertinente del organismo titular del bien citado.

### *PROTECCIÓN INTENSIVA*

#### *1.-Ámbito.*

Comprende una banda de aproximadamente 100 metros a ambos lados de los itinerarios, tanto principal como alternativo, del Camino de Santiago.

Esta banda de protección se clasifica como suelo Rústico de Protección Cultural, conforme a lo establecido en el artículo 36 del RUCyL.

#### *2.-Planeamiento de Aplicación.*

Será de aplicación lo establecido en estas normas reguladoras en el ámbito del Camino de Santiago.

El Suelo Rústico por el que discurre la banda de protección del Camino de Santiago a su paso por el municipio de Orbaneja Riopico Riopico tendrá la categoría de Suelo Rústico de Protección Cultural.

#### *3.-Condiciones de parcelación.*

Al amparo del artículo 42.4 de la Ley 12/2002 de PCCyL no se admitirán modificaciones en las alineaciones y rasantes existentes, alteraciones de volumen, ni de ocupación, parcelaciones, agregaciones y, en general, ningún cambio que afecte a la armonía de conjunto.



De forma excepcional, como mejora del conjunto histórico y en la naturaleza propia de los terrenos, se podrán realizar los usos autorizables sujetos a esta ordenanza con los parámetros indicados.

#### 4.-Condiciones de Uso.

Se estará a lo establecido para cada régimen de uso del suelo en función de la clasificación establecida por las NUMOr y, en consonancia con lo establecido en la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y el RUCyL.

En Suelo Rústico con Protección Cultural **SR-PC** el régimen de usos será el siguiente:

1º Son usos sujetos a Autorización:

- Los establecidos dentro del artículo 64 del RUCyL en su apartado 2º a).

2º Son usos prohibidos

Los establecidos en el artículo 64 del RUCyL en su apartado 2ºb) y además:

- La instalación aérea de repetidores de televisión, telefonía móvil, u otros tipos de comunicación.
- Las infraestructuras aéreas de transporte de energía de nuevo trazado *salvo que no resulte técnica o económicamente viable otra alternativa.*
- La instalación de carteles o elementos de cualquier naturaleza con fines publicitarios.

Los usos existentes en terrenos del ámbito del Camino de Santiago en zona de asentamiento irregular BU-34 que poseen clasificación de terrenos rústicos con protección SR-P con doble categoría de AI asentamiento Irregular y de PC Protección cultural, podrán autorizarse de forma excepcional según lo contemplado en artículo 61 bis y artículo 64 del RUCYL mediante desarrollo del Plan Especial de regularización del asentamiento irregular; no incompatible con lo establecido en artículo 42.4 de la Ley de 12/2002 , de 12 de Julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León al no considerándose modificación sustancial en el mismo, pues las edificaciones irregulares existían en época anterior a la delimitación del Conjunto Histórico Camino de Santiago Decreto 324/1999.

#### Parámetros urbanísticos

Para el ámbito del asentamiento irregular BU-34 se estará a lo establecido en los parámetros urbanísticos dentro de su ficha particular a desarrollar mediante Plan Especial de Regularización y subsidiariamente en lo establecido como norma general para este ámbito en estas Normas Regulatoras.

Se toman como referencia para las construcciones vinculadas a los usos sujetos a autorización en esta categoría de Suelo Rústico, los parámetros urbanísticos establecidos por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de ámbito provincial de Burgos (o legislación que le sustituya) en sus artículos siguientes:

Artículo 56.- Construcciones de naves o instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales, piscícolas o cinegéticas.



Artículo 57.- Construcciones e instalaciones para el desarrollo de actividades científicas, educativas, deportivas, recreativas o turísticas.

Artículo 58.- Construcciones vinculadas al uso y servicio de las infraestructuras.

Artículo 60.- Construcciones destinadas a usos dotacionales.

#### *5.-Parametros de Protección*

Obligación de arbolado la parcela en función de la superficie a construir sea cual sea su destino. Se dispondrán al menos 5 unidades de arbolado por cada edificación cuando la superficie de esta sea inferior a 100 m<sup>2</sup> y 1 unidad más por cada 40,00 m<sup>2</sup> mas construidos o fracción Se realizara en zona perimetral cercana a la edificación como pantalla visual. Se emplearan especies características autóctona de la zona, con porte suficiente para el fin pretendido, condicionando el uso autorizado sobre el suelo a su correcto cuidado y mantenimiento.

#### *6.-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.

El acabado de las fachadas de los edificios será en tonos tostados, cremas u ocres, prohibiéndose los encalados y blanqueos, salvo si se trata de piedra.

Las cubiertas serán inclinadas, sin superar una pendiente del 35%, en tonos rojizos y terrosos, con aspecto similar a la teja cerámica, prohibiéndose las cubiertas con acabado de fibrocemento en su color.

Los cerramientos de las fincas y las parcelas se realizarán según la forma tradicional de la zona. También podrán ser íntegramente de alambre y estacas, de forma que no constituya un obstáculo visual. O con mallas metálicas de simple torsión y color verdoso o marrón a una altura de 2,00 m

Se prohíben expresamente la incorporación de materiales peligrosos como vidrios, espinos, filos y puntas.

Excepcionalmente, para los usos constructivos autorizables contemplados, se permite la realización de cerramiento opaco en piedra de la zona, con una altura máxima de 1,20 m pudiendo rebasar esta altura con valla metálica de simple torsión de color verdoso o terroso hasta un máximo de 2,50 m. si fuera necesario por condiciones de seguridad en función del especial uso de la edificación, tanto para su frente como en los laterales.

#### *7.-Condiciones de Urbanización.*

Se podrá ejecutar pavimentación tipo rígido o flexible en interior de parcela vinculado al uso autorizado, como para accesos, lugares de maniobra, carga y descarga.

### Artículo 39. PROTECCIÓN EN SUELO URBANO.

#### *1.-Definición.*



Se corresponde con el itinerario alternativo del Camino de Santiago a su paso por el casco urbano de Cardeñuela Riopico así como su zona de afección, definida esta última por una línea que discurre por detrás de los edificios que dan frente al citado Camino de Santiago; todo ello según lo establecido en el Decreto 324/1999 del Camino y los planos de NUMOr.

## 2.-Planeamiento de Aplicación.

Se aplicarán las determinaciones de este Título VIII Normas Reguladoras y de protección en cada caso general en las diferentes áreas homogéneas de Residencial Tradicional, auxiliar tradicional y periferia de nuevos crecimientos. Ambas determinaciones y normas se encuentran también de forma particular para cada caso en las fichas individualizadas o en Catalogo de elementos arquitectónicos protegidos. Todo expresado en la planimetría grafica de ordenación.

Para la afección Aeronáutica por servidumbres dentro del término municipal , recordar que las condiciones generales de las NUMOr de Orbaneja Riopico ya las contemplan como normativa sectorial de aplicación, según lo dispuesto en el "Real Decreto 597/2023, de 4 de julio, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Burgos (Villafría) (B.O.E. nº 183, de 2 de agosto de 2023), y que en apartado **afecciones pormenorizadas** se establece en Título I Disposiciones generales , sección 2 Servidumbres Aeronáuticas DN-NU

**3.- Criterios relativos a la conservación y protección de fachadas y cubiertas e instalaciones sobre las mismas**, así como de aquellos elementos más significativos existentes en el interior, y vallados de parcelas.

Las actuaciones posibles se resumen en :

o Renovación, acondicionamiento y reparación de las edificaciones existentes.

o Excepcionalmente se permitirán las ampliaciones imprescindibles para la adecuación de las edificaciones al uso al que se destinen con el fin de evitar su degradación o desaparición. En cualquier caso se respetarán las características tipológicas de la edificación tradicional.

o Construcción de obra nueva, respetando las edificaciones adyacentes y las trazas existentes.

En términos generales, no es admisible la demolición de las edificaciones tradicionales existentes. En las que exista declaración de ruina se requerirá autorización de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

En el caso de que se apruebe la demolición de alguna edificación tradicional, o de parte de ellas, las obras de demolición están supeditadas a lo establecido en las condiciones siguientes y deberán aprobarse conjuntamente con las de la nueva edificación proyectada, que deberá ajustarse a las condiciones estéticas fijadas, reutilizando, en su caso, los elementos tradicionales existentes.

En las edificaciones catalogadas solo será admisible la demolición en los términos contemplados en el Catálogo de Elementos Protegidos.

Al amparo de lo contenido en el artículo 42.1 de la Ley 12/2002 de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, las sustituciones de inmuebles sólo podrán realizarse en la medida que contribuyan a la conservación general del carácter del conjunto.



En los Planos de Ordenación se grafían las edificaciones que por sus elementos tipológicos discordantes con el Conjunto Histórico, volumen excesivo o materiales utilizados, implican impactos visuales negativos, así como aquellas otras edificaciones que, sin llegar a alcanzar dicho grado de impacto, no se configuran como conformadoras del carácter del Conjunto, por lo que se permite sobre ellas obras de renovación.

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

Deberán mantenerse los muros de piedra, ya sea cuando conformen una edificación completa o cuando se trate de paños que no lleguen a completar la edificación por encontrarse ésta arruinada parcialmente (lo que se justificará técnicamente), reutilizándolos como constituyentes de la fachada de la nueva construcción.

En estos casos sólo será posible la demolición y re-ejecución del interior, conservándose los muros exteriores existentes con tratamiento de piedra vista, sobre los que se podrán reajustar los huecos manteniendo el tratamiento original de los mismos, en cuanto a proporciones y características de dinteles, jambas y alféizares.

Será excepcionalmente permitida la demolición de los muros de fachada en las edificaciones señaladas en el párrafo anterior, siempre que no cuenten con algún tipo de protección de los previstos en el Catálogo de Elementos Protegidos. En estos casos se exigirá adjuntar en la solicitud de licencia la intención de reutilización de la piedra de la demolición en la ejecución de fábricas de piedra vista como fachada de la nueva edificación, procurando mantener el tratamiento y diseño original.

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

- Composición y materiales de cubierta según morfología tradicional.
- Carpinterías exteriores, contraventanas, herrajes, remaches, cerraduras, bisagras, etc., siempre que sean recuperables.
- Bandejas de balcones, así como sus barandillas, que no podrán ser sustituidas por otro material.
- Dinteles, jambas y alféizares realizados en sillares de piedra natural de la zona en huecos en general.
- Muros de sillarejo o mampostería de piedra de la zona.
- Sistema de entramado visto de pies derechos y vigas de madera.

En cualquier caso deberá presentarse descripción fotográfica del edificio a demoler, según se especifica en las precisiones para obras de demolición.

Se consideran protegidas todas las vallas o cerramientos de parcela tradicionales en piedra, por tanto solo se permitirá su demolición cuando se trate de edificar en parcela sobre la alineación exterior, en



cuyo caso se procurará integrar el paño del cerramiento en la nueva edificación permitiendo únicamente la apertura de los vanos necesarios para el uso considerado.

En cualquier caso, si existe alineación exterior no ocupada por la edificación, se mantendrá en ella el cerramiento de piedra original.

4.- Criterios relativos a la renovación de impactos negativos, edificación de solares vacíos con restos de edificación, nueva edificación en solares y sustitución de tipologías discordes.

Para las intervenciones citadas se estará a lo dispuesto en cada ficha individual donde quedan descritas y pormenorizadas, siendo de aplicación una ordenanza de protección en función del área homogénea en la que se ubica.

Correspondencia entre área homogénea y Ordenanza de protección:

Área Homogénea <b>PI-07</b>	Ordenanza de Protección PO-05
<b>RT</b> Residencial Tradicional	<b>CS1.a</b> Casco Tradicional Residencial
<b>AT</b> Auxiliar Tradicional	<b>CS1.b</b> Casco Tradicional Edificación Auxiliar
<b>Per</b> Periferia Nuevos crecimientos	<b>CS2</b> Periferia del Casco
	<b>Vallado Tradicional de Parcelas</b>

5.- Criterios de conservación, mantenimiento y recuperación de vallados tradicionales de piedra y de los de nueva construcción, en suelo urbano, establecido en artículo 23 de estas normas reguladoras

#### Artículo 40. Ordenanza protectora para edificaciones residenciales en Casco tradicional

##### 1.-Ámbito.

Se corresponde con el itinerario alternativo del Camino de Santiago a su paso por el casco urbano de Orbaneja Riopico así como su zona de afección, definida esta última por una línea que discurre por detrás de los edificios que dan frente al citado Camino de Santiago; todo ello según lo establecido en el Decreto 324/1999 del Camino y los planos de NUMOr.

##### 2.-Planeamiento de Aplicación.

Se aplicarán las determinaciones contenidas en estas ordenanzas de protección para el ámbito Camino de Santiago en relación con las diferentes áreas homogéneas señaladas en los planos de información (residencial tradicional, auxiliar tradicional, periferia casco nuevos crecimientos); y lo establecido en estas normas reguladoras, con carácter general, de forma complementaria. Dichas determinaciones se encuentran recogidas igualmente de forma particular para cada caso en las fichas individualizadas o en el catálogo de elementos arquitectónicos protegidos, en cada caso. Todo expresado en la planimetría grafica de ordenación.

### ORDENANZAS DE PROTECCIÓN

#### Artículo 41 CS-1.a CASCO TRADICIONAL RESIDENCIAL

##### 1.-Definición y delimitación:



Son las áreas del Camino de Santiago en Suelo Urbano Casco Consolidado – casco tradicional - aquellas cuyo uso predominante es el residencial, desarrollado en viviendas preferentemente adosadas y pareadas que se organizan a ambos lados del mismo, ajustándose a las alineaciones allí establecidas. Dentro de este ámbito coexisten con las viviendas normales y edificaciones complementarias. La delimitación de las áreas así definidas es la que se establece en los planos, obedeciendo a la fijada por el D. 324/1999, de 23 de Diciembre, de la Consejería de Educación y Cultura de la Junta de Castilla y León, y a los planos de ordenación del NUMOr.

#### *2.-Tipología de edificación:*

Predomina la edificación adosada y/o pareada pero, en cualquiera de los dos casos, siempre ajustada a la alineación existente o interior de parcela, y reflejada en los planos de ordenación. Desde este punto de vista, se considera fuera de ordenación cualquier tipo de edificación aislada.

#### *3.-Uso:*

El uso principal es el residencial, y en concreto el de vivienda unifamiliar, autorizándose los usos dotacionales tales como los terciarios de equipamiento comunitario y de alojamiento colectivo.

Se permite el uso artesanal de pequeños talleres en planta baja de los edificios de tipo tradicional, que tengan una relación directa de complementariedad con los valores propios a conservar del Camino de Santiago. Se prohíbe la vivienda colectiva.

[Compatible admisible o permitido : los sujetos a régimen de comunicación ambiental previstos en el decreto 1/2015 de Prevención Ambiental de la Junta de Castilla y León](#)

Usos prohibidos: El resto.

#### *4.-Alineaciones y rasantes:*

Son las delimitadas por las edificaciones actuales y cerramientos de parcelas fijados por el D. 324/1999 de la Junta de Castilla y León e indicados en los planos de ordenación de este NUMOr.

#### *5.-Fondo máximo edificable:*

Será el de las edificaciones existentes y delimitadas en el D. 324/1999 de la Junta de Castilla y León. En el caso de no existencia de edificación sobre parcela vendrá delimitado por la alineación interior y fondo de los edificios colindantes existentes.

#### *6.-Altura máxima:*

En general es la existente en todas las edificaciones del ámbito, estableciendo en cada ficha particular o ficha de catálogo la que corresponda aplicar a cada edificio de modo individual . Queda reflejado en planimetría de ordenación la cota de alero a igualar con el edificio de referencia de la propia manzana lineal a la que pertenece.

[Como norma general, siempre que la edificación a actuar sea colindante con edificio catalogado la cota del alero será igual o inferior a ésta, no superándola en ningún caso.](#)

En el caso de no existencia de edificación sobre parcela y/o en el de edificaciones fuera de ordenación, se establece la unificación de alturas con las de las edificaciones adyacentes si existieran; en



caso contrario, el máximo número de plantas autorizadas es de dos, incluida la planta baja (BAJA+1), con una altura máxima de 7 m. hasta el plano inferior del alero de cubierta en línea de fachada, si la calle es de 7,00 m. o más; en caso de ser la anchura de la calle menor de 7,00 m. será la altura máxima de edificación de 6,50 m.

*7.- Parcela mínima:*

Será la catastral existente que se corresponde con las incluidas en el D. 324/1999 de la Junta de Castilla y León. Queda prohibida cualquier segregación de los solares actuales, excepto en el caso de fehaciente mejora del Conjunto Histórico del Camino de Santiago.

*8.-Ocupación máxima:*

La ocupada actualmente en planta por la edificación existente.

En solares libres viene marcado por la alineación y fondo de edificios colindantes.

En edificaciones con espacio libre privado en su frente la ocupación será la actual del mismo, quedando libre de edificación dicho espacio y señalado en los planos de ordenación.

*9.-Edificabilidad:*

Viene marcada por la ocupación en planta y la cota de alero máxima permitida, sin rebasar el número máximo de plantas autorizado en cada caso.

*10.-Huecos de fachadas:*

Se atenderá a la disposición actual de huecos en la edificación existente, indicados en fichas individualizadas o de catálogo.

En aquellas actuaciones permitidas de alteración de huecos o de edificación en sustitución de tipología discordante o en reducción de los impactos negativos existentes se seguirán las siguientes reglas generales :

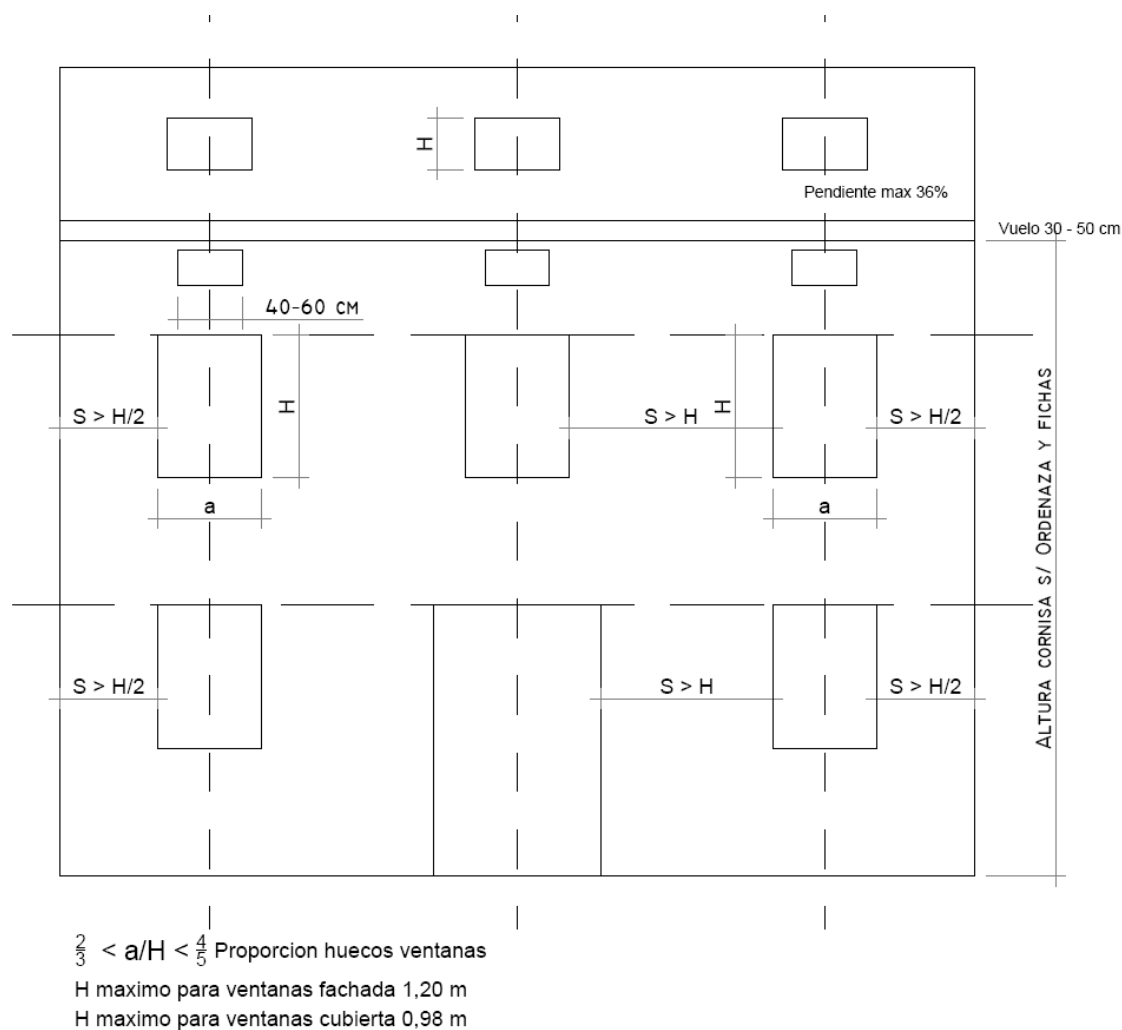
Disposición entre huecos de planta alta y baja alineados a sus ejes en vertical

Predominio del macizo sobre el hueco.

La relación entre anchura y altura de hueco observará una proporción fundamentalmente vertical, fluctuando entre unos límites de relación de anchura (A) y altura (H) comprendidos entre 2/3 y hasta 4/5, siempre que no sea hueco de paso. La separación horizontal entre dos huecos consecutivos será como mínimo igual a la altura del mayor que no sea hueco de paso; y entre los huecos extremos de fachada con el límite de la misma será como mínimo igual a la mitad de la altura del hueco ventana.

La altura ( H) límite para los huecos de ventanas como máximo será 1,20 m.

Se establece como obligatorio la alineación de huecos, en una misma planta, a la altura del dintel.



Siendo A = Anchura ventanas

Siendo H = Altura ventanas

Para los huecos de desván en fachada principal sus tamaños y proporciones variarán, ajustándose a los tradicionales para este tipo de espacios, desde la forma vertical, la cuadrada, hasta la ligeramente apaisada. Se establece su anchura entre unos límites de 60-40 cm.

Los huecos de paso peatonal quedan igualmente alineados con el resto de huecos en fachada con su eje vertical, siendo como máximo de una anchura de 1,40 m, y seguirá las reglas de separación.

Para huecos de paso de vehículos se fija una anchura máxima de 3,00 m.

Se procurará en fachada la mayor uniformidad de huecos, tanto en tamaño como en proporción.

#### 11.-Carpinterías:

Serán preferentemente de madera natural o, en su defecto, metálicas de igual color, y colocadas a haces intermedios. Se admite también cromática en carpintería de colores grisáceos, marrones o similares, de colores satinados no vivos. **Se prohíbe expresamente las carpinterías de imitación de madera.**



Tendrán sistemas para oscurecimiento similares a los tradicionales, como persiana enrollable y/o cuartillos, **evitando persianas con guías exteriores.**

Se admite contraventanas a hace exteriores similares a las existentes en el núcleo de tipo metálico, y de cromática igual a la carpintería.

*12.-Condiciones estéticas particulares:*

Se conservarán los materiales tradicionales existentes. En caso de mejora, se sustituirán los mismos, estableciendo a nivel de materiales para paños de fachada la piedra caliza natural en cualquiera de sus presentaciones tradicionales de sillar, mampostería careada o concertada, etc,...

Predominarán los recercos de piedra en sillería en los huecos y esquinas.

Este material puede coexistir con enfoscados tradicionales de mortero de cal y cemento, situándolos en fachada principal y estando visto desde el Camino, según las siguientes posibilidades:

- Piedra en ambas plantas
- Piedra en planta baja y enfoscado en planta primera y/o desván.

Se admite en las fachadas de nueva composición y en la mejora de las existentes el revestimiento de tipo revoco anteriormente citado, en tonalidades similares a las tradicionales de tipo ocre, tostado y grisáceo, y en textura similar a los enfoscados tradicionales. **Se prohíbe expresamente cualquier aplacado de piedra.**

Se mantendrán las cubiertas tradicionales existentes, tanto en forma como en materiales, y se establecen para las de mejora y nueva composición las siguientes condiciones:

La inclinación en la forma tradicional con pendientes no superiores al 36% , y vertido a dos aguas, una de ellas hacia la alineación principal del Camino de Santiago. En edificaciones en hilera se mantendrá la pendiente existente, y en cotas de igualación de aleros el faldón será coplanario en ambas vertientes.

Materiales acordes con los tradicionales tales como teja cerámica árabe roja, u otras más novedosas acordes en material, forma, color y textura. Se prohíbe la teja prefabricada de hormigón, la pizarra y el fibrocemento, así como cualquiera otra no acorde en forma, color y textura.

**Los canalones y bajantes de cubierta serán de sección circular de cobre o zinc .**

Se admite la incorporación de huecos de iluminación cenital en cubierta, **con proporción igual a la especificada para huecos de fachada, manteniéndose también la alineación en vertical y un solo hueco por eje compositivo vertical y faldón, cuya altura máximas se fija en 98 cm .**No se admiten ventanas abuhardilladas, baburiles, terrazas, placas solares, antenas, ni otros elementos sobresalientes en el plano de cubierta que vierta al Camino de Santiago, restringiéndose su ubicación al otro faldón, de manera que desde el Camino no sea visible.

La composición de los aleros en su remate de fachada será la existente. En el caso de mejora del entorno y/o en el de nueva creación será similar a las existentes actuales, concretándose con el uso de piedra enteriza, canes de piedra, canes y entramado de madera, y composición de ladrillo de tejar y/o teja árabe como materiales predominantes, siendo su vuelo comprendido entre un mínimo de 30 cm y máximo de 50 cm.



Elementos complementarios de fachada: Aquellas edificaciones situadas en el ámbito de protección del Conjunto Histórico del Camino de Santiago, que posean en sus fachadas elementos singulares como herraduras o argollas de atado de caballerías, etc,... mantendrán estos elementos con independencia de la realización o no de obras en ellas.

Para enrejados de protección se conservarán los existentes tradicionales de hierro forjado. Y en caso de incorporación por mejora y/o nueva creación se utilizará la misma composición de materiales y formas.

Para anuncios , carteles indicadores de edificios, toldos, marquesinas y otros elementos de señalización se aplicará lo establecido en de estas Normas Reguladoras.

## Artículo 42 . Ordenanza protectora para edificaciones auxiliares en Casco tradicional

### Ordenanza de protección **CS-1.b** CASCO TRADICIONAL EDIFICACIONES AUXILIARES

#### *1.-Definición y delimitación:*

Son elementos del Camino de Santiago en Casco Urbano tradicional cuyo uso predominante es complementario al residencial principal , desarrollado en edificaciones auxiliares, preferentemente adosadas y pareadas, ajustándose a las alineaciones allí establecidas. Los Usos primigenios eran de tipo agropecuario.

La delimitación del área donde están estos elementos es la que se establece en los planos, obedeciendo a la fijada por el D. 324/1999, de 23 de Diciembre, de la Consejería de Educación y Cultura de la Junta de Castilla y León, y a los planos de ordenación de NUMOr.

#### *2.-Tipología de edificación:*

Predomina la edificación adosada y/o pareada pero, en cualquiera de los dos casos, siempre ajustada a la alineación existente y reflejada en los planos de ordenación. Desde este punto de vista, se considera fuera de ordenación cualquier tipo de edificación aislada.

#### *3.-Uso:*

El uso principal y predominante sería el primigenio agropecuario, además de otros adaptados a nuevas necesidades como complementario al residencial, tales como garaje, trastero o merendero etc.

Compatibles admisibles o permitidos : usos dotacionales tales como los terciarios de equipamiento comunitario y de alojamiento colectivo, admitiendo el residencial unifamiliar, el uso artesanal de pequeños talleres, que tengan una relación directa de complementariedad con los valores propios a conservar del Camino de Santiago.

Compatible admisible o permitido : los sujetos a régimen de comunicación ambiental previstos en el decreto 1/2015 de Prevención Ambiental de la Junta de Castilla y León

Usos prohibidos: El resto.

#### *4.-Alineaciones y rasantes:*

Son las delimitadas por las edificaciones actuales y cerramientos de parcelas fijados por el D. 324/1999 de la Junta de Castilla y León e indicados en los planos de ordenación de estas NUMOr.



En caso de sustitución la disposición será igual a la que tuviera la edificación preexistente según se establece en los planos de ordenación.

*5.-Fondo máximo edificable:*

Será el de las edificaciones existentes y delimitadas en el D. 324/1999 de la Junta de Castilla y León. En el caso de no existencia de edificación sobre parcela vendrá delimitado por la alineación y fondo de los edificios colindantes existentes.

*6.-Altura máxima:*

Por norma general se caracterizan por ser edificaciones de una sola planta de altura.

En general es la existente en todas las edificaciones del ámbito, estableciendo en cada ficha particular o ficha de catálogo la que corresponda aplicar a cada edificio de modo individual.

En el caso de no existencia de edificación sobre parcela y/o en el de edificaciones disconformes con el planeamiento, el máximo número de plantas autorizadas es de una, coincidente con la planta baja, con una altura máxima de 3,5 m. hasta el plano inferior del alero de cubierta en línea de fachada.

*7.- Parcela mínima:*

Será la catastral existente que se corresponde con las incluidas en el D. 324/1999 de la Junta de Castilla y León. Queda prohibida cualquier segregación de los solares actuales, excepto en el caso de fehaciente mejora del Conjunto Histórico del Camino de Santiago.

*8.-Ocupación máxima:*

La ocupada actualmente en planta por la edificación existente definida por la alineación y los linderos de parcela. En edificaciones con espacio libre privado en el frente o lateral de la parcela, se deberán mantener los retranqueos existentes, permaneciendo libre de edificación dicho espacio.

En solares libres de edificación será la superficie definida en la ficha individual.

*9.-Edificabilidad máxima:*

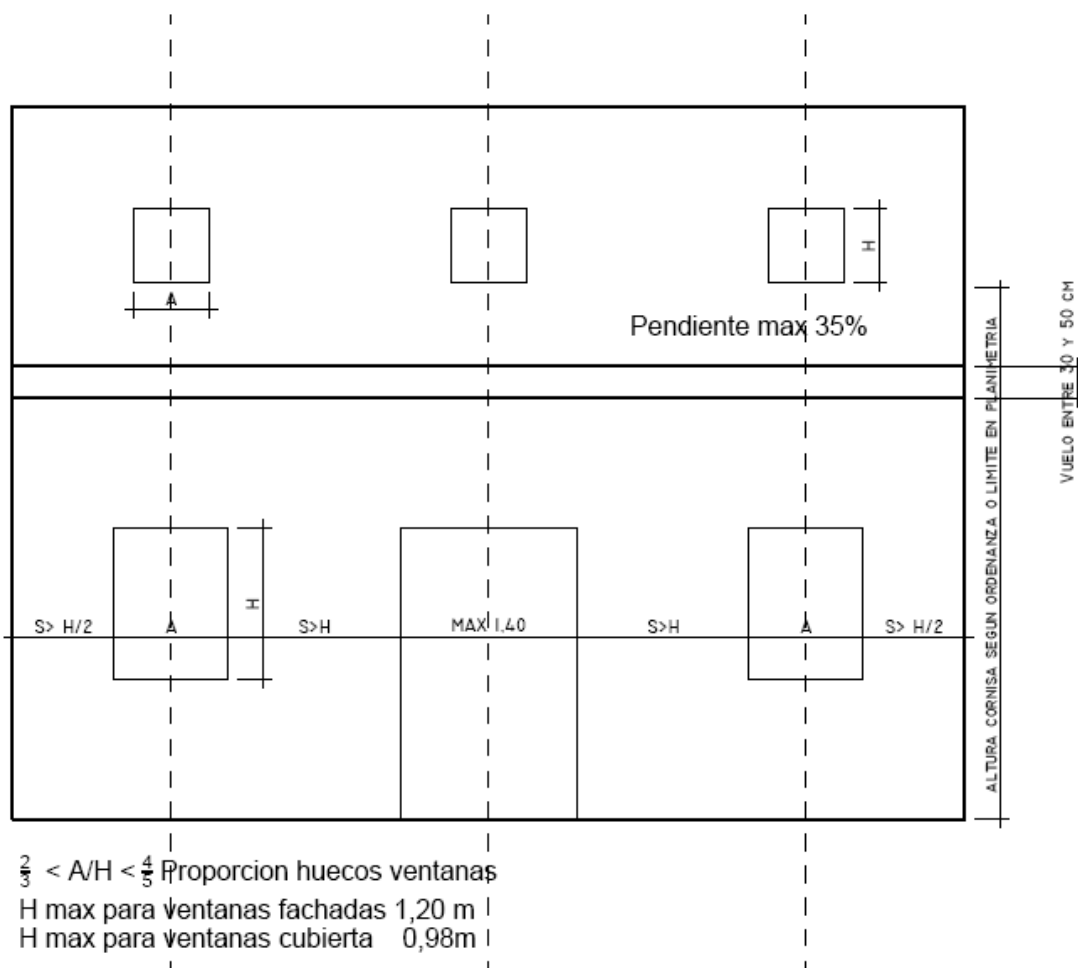
Viene marcada por la ocupación en planta y la cota de alero máxima permitida sin rebasar la planta baja autorizada y la ocupación en solares vacíos.

*10.-Huecos de fachadas:*

Se atenderá a la disposición actual de huecos en la edificación existente, indicados en fichas individualizadas o de catálogo.

En elementos protegidos individualizados se respetarán los huecos existentes. Como regla general no se permite la apertura de huecos nuevos, excepto de modo muy justificado y acorde con las reglas generales.

En aquellas actuaciones permitidas de alteración de huecos o de edificación en sustitución de tipología discordante o en reducción de los impactos negativos existentes se seguirán las siguientes reglas generales :



Predominio del macizo sobre el hueco.

La relación entre anchura y altura de hueco observará una proporción fundamentalmente vertical, fluctuando entre unos límites de relación de anchura (A) y altura (H) comprendidos entre 2/3 y hasta 4/5, siempre que no sea hueco de paso. La separación horizontal entre dos huecos consecutivos será como mínimo igual a la altura del mayor que no sea hueco de paso; y entre los huecos extremos de fachada, con el límite de la misma, será como mínimo igual a la mitad de la altura del hueco de ventana.

La altura ( H) límite para los huecos de ventanas como máximo será 1,20 m.

Se establece como obligatorio la alineación de huecos, en una misma planta, a la altura del dintel.

Los huecos de paso peatonal quedan igualmente alineados con el resto del dintel , siendo como máximo de una anchura de 1,40 m, y seguirá las reglas de separación.

Para huecos de paso vehículos se fija una anchura máxima de 3,00 m.

Se procurará en fachada la mayor uniformidad de huecos, tanto en tamaño como en proporción.



#### 11.-Carpinterías:

Serán preferentemente de madera natural o, en su defecto, metálicas de igual color y textura , y colocadas a haces intermedios. Admitido también cromática en carpintería de colores grisáceos, marrones o similares de colores satinados no vivos. **Se prohíbe expresamente las carpinterías de imitación madera.**

Tendrán sistemas para oscurecimiento similares a los tradicionales, como persiana enrollable y/o cuartillos, **evitando persianas con guías exteriores.**

Se admite rejería de protección en huecos de iluminación similar a la existente en el nucleo.

#### 11.-Condiciones estéticas particulares:

Se conservarán los materiales tradicionales existentes.

En casos admitidos de reducción de impactos negativos , sustitución de tipología discordante , y nueva edificación en solares vacíos el tratamiento de fachada será en piedra caliza natural en cualquiera de sus presentaciones tradicionales de sillar, mampostería careada o concertada, o en enfoscados tradicionales en cromática acorde con colores terrosos ocres y tostados .

Este material puede coexistir con enfoscados tradicionales de mortero de cal y cemento, situándolos en fachada principal y las vista desde el Camino según las siguientes posibilidades:

- Piedra
- Enfoscado tradicional

**Se prohíbe expresamente cualquier aplacado de piedra.**

Se mantendrán las cubiertas tradicionales existentes, tanto en forma como en materiales, y se establecen para las de mejora y nueva composición las siguientes condiciones:

La inclinación en la forma tradicional con pendientes no superiores al 35% , y vertido a dos aguas, una de ellas hacia la alineación principal del Camino de Santiago.

Materiales acordes con los tradicionales tales como teja cerámica árabe roja, u otras más novedosas acordes en material, forma, color y textura. Se prohíbe la teja prefabricada de hormigón, la pizarra y el fibrocemento, así como cualquiera otra no acorde en forma, color y textura.

Se admite la incorporación de huecos de iluminación cenital en cubierta, **con proporción igual a la especificada para huecos de fachada, manteniéndose también la alineación en vertical y un solo hueco por eje compositivo vertical y faldón, cuya altura máximas se fija en 98 cm** .No se admiten ventanas abuhardilladas, baburiles, terrazas, placas solares, antenas, ni otros elementos sobresalientes en el plano de cubierta que vierta al Camino de Santiago, restringiéndose su ubicación al otro faldón, de manera que desde el Camino no sea visible.

**Los canalones y bajantes de cubierta serán de sección circular de cobre o zinc .**

La composición de los aleros en su remate de fachada será la existente. En el caso de mejora del entorno y/o en el de nueva creación será similar a las existentes actuales, concretándose con el uso de



piedra enteriza, canes de piedra, canes y entramado de madera, y composición de ladrillo de tejar y/o teja árabe como materiales predominantes, siendo su vuelo comprendido entre un mínimo de 30 cm y máximo de 50 cm.

Elementos complementarios de fachada: Aquellas edificaciones situadas en el ámbito de protección del Conjunto Histórico del Camino de Santiago que posean en sus fachadas elementos singulares como herraduras o argollas de atado de caballerías, etc,... mantendrán estos elementos con independencia de la realización o no de obras en ellas.

Para enrejados de protección se conservarán los existentes tradicionales de hierro forjado. En caso de incorporación por mejora y/o nueva creación se utilizará la misma composición de materiales y formas.

Para anuncios, carteles indicadores de edificios, toldos, marquesinas y otros elementos de señalización se aplicará lo señalado en estas Normas Reguladoras.

## Artículo 43. Ordenanza de protección en periferia del casco

### Ordenanza específica **CS-2** PERIFERIA DEL CASCO

#### *1.-Definición y delimitación:*

Son las áreas del Camino de Santiago situadas en la salida y entrada del Suelo Urbano tradicional – ampliación de casco - , cuyos usos predominantes son la actividad agrícola, los pequeños talleres, el uso residencial mixto, desarrolladas en naves y viviendas preferentemente aisladas que se organizan a ambos lados del mismo.

La delimitación de las áreas así definidas, son la periferia del casco urbano tradicional a la entrada del mismo en dirección de avance del Camino y por el lado derecho, por una parte, y por la otra a la salida de casco urbano de Orbaneja y a ambos lados de la carretera, y que arrancan desde la zona de afección marcada por el D. 324/1999 de 23 de Diciembre de la Consejería de Educación y Cultura de la Junta de Castilla y León, llegando hasta los límites traseros de las parcelas afectadas.

#### *2.-Tipología de edificación:*

Predomina la edificación de tipo nave agrícola y vivienda unifamiliar aislada en parcela, así como naves ganaderas sin uso actual. La tipología edificatoria predominante es la de edificación aislada – pareada en parcela propia.

#### *3.-Uso:*

Predominante o principal: Residencial de vivienda unifamiliar

Compatibles admisibles o permitido: Uso almacén agrícola, dotacional terciario de equipamiento comunitario como de alojamiento colectivo, y actividades sometidas a régimen de comunicación ambiental según decreto 1/2015 Texto Refundido de ley de Prevención Ambiental tales como pequeños talleres artesanales y similares.

Prohibidos: Vivienda colectiva, uso ganadero, almacenaje e industrial en régimen de licencia ambiental.

#### *4.-Alineaciones y rasantes:*



Quedan definidas por los cercados antiguos existentes de parcelas y los grafiados en el plano PO-02 de ordenación y gestión.

*5.-Altura máxima:*

Se establece el máximo número de plantas autorizadas en dos, incluida la planta baja (BAJA+1); su altura máxima será de 7 m. hasta el plano inferior del alero de cubierta, medida desde la rasante del terreno más baja que afecte a la edificación.

*6.- Parcela mínima:*

Será la catastral existente que se corresponde con las incluidas en el D. 324/1999 de la Junta de Castilla y León, y las establecidas en los planos de ordenación del Camino de Santiago. Queda prohibida cualquier segregación de los solares actuales o establecidos en estas Normas, excepto en el caso de fehaciente mejora del Conjunto Histórico del Camino de Santiago, y se establece como parcela mínima 300 m<sup>2</sup>, frente mínimo de 15 m en alineaciones, debiendo poderse inscribir un círculo Ø de 15m.

*7.-Ocupación máxima:*

La ocupada actualmente en planta por la edificación existente. Para actuaciones de nueva planta será del 60% de la superficie de parcela neta.

*8.-Edificabilidad:*

La actual existente en cada edificación, salvo para las de nueva planta que se establece en 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la parcela bruta.

*9.-Retranqueos:*

Los existentes antes de la redacción de NUMOr.

En caso de solares vacíos o sustitución de la edificación existente se fija, para la tipología de edificación aislada, un retranqueo mínimo a todos los linderos de 3,00 m.

Para la tipología de edificación pareada, el retranqueo a todos los linderos será como mínimo de 3,00 m salvo el lindero medianero al que se adose . Para nuevas actuaciones o derribo de existentes se realizara un acuerdo de colindancia entre particulares, que les vinculara a ambas partes, con objeto que las construcciones no dejen medianeras vistas

*10.-Condiciones particulares:*

Los cerramientos de parcela coincidirán con las alineaciones grafiada en planos y coincidente con los vallados mas tradicionales de las parcelas .

Su conservación , sustitución o nueva creación se ajustara a lo establecido en estas Normas Reguladoras , tanto en morfología como en materiales. Las puertas de acceso de personas o vehículos que se inserten en estas vallas serán de diseño y materiales iguales a los del resto de rejería, pudiendo ser su parte inferior ciega hasta una altura de 0,60 m.



Todo proyecto de edificación habrá de recoger el diseño de conservación, consolidación o nueva valla y la relación de sus materiales. En el espacio libre privado resultante de aplicar el retranqueo establecido a la alineación al Camino de Santiago se implantarán elementos vegetales, de porte suficiente para aminorar el impacto visual de las nuevas edificaciones.

El tipo de diseño y materiales en las obras de urbanización asociadas a cualquier actuación fuera de alineación cumplirán con una serie de condiciones, como que se huirá de pavimentaciones de losa de hormigón y firmes asfálticos, siendo recomendable el uso de adoquines, piedra, pavimentos impresos de hormigón, y otros similares dispuestos uniformemente, o en combinaciones entre ellos a modo de encintados y paños de relleno. Los bordillos de separación con las calzadas rodadas en las vías públicas a abrir serán de piedra natural o artificial. Cualquier proyecto técnico llevará asociadas las obras de pavimentación que le afectan en su frente de parcela, debiendo someterse a estas normas Regulatoras y a la coordinación y aprobación municipal.

#### *11.-Condiciones estéticas particulares:*

Serán las establecidas en forma, materiales y colores expresados en la ordenanza **CS 1.a** Casco residencial Tradicional.

Las cubiertas serán inclinadas de forma tradicional con pendientes no superiores al 35%. El material de cobertura será de teja curva preferiblemente de tipo árabe, en colores rojos o similar. Se prohíbe la teja prefabricada de hormigón, la pizarra, y el fibrocemento en su color. Se admiten para naves coberturas de tejado en formas onduladas y colores rojizos.

La composición de los aleros se asemejará preferentemente a la tradicional en su remate de fachada, pasando por el uso de piedra enteriza, canes y entramado de madera, y de composiciones de ladrillo de tejar y/o teja árabe.

En la composición de fachadas se evitará el empleo masivo del ladrillo caravista no tradicional y los prefabricados de hormigón. Pudiendo en todo caso alternar paños de ladrillo visto con los permitidos de piedra, aplacado y enfoscado.

En fachadas será predominio del macizo sobre el hueco y de la componente vertical de los mismos. Se establece como preferente la alineación de huecos, en una misma planta, a la altura del dintel.

Carpinterías serán preferentemente de madera natural o, en su defecto, metálicas de igual color y textura, y colocadas a haces intermedios, admitiendo también cromática en carpintería de colores grisáceos, marrones o similares de colores satinados no vivos.

Canalones y bajantes de sección circular en materiales de cobre o cinz.

Se admite rejería de protección en huecos de iluminación similar a la existente en el núcleo.

#### *12.-Carteles y publicidad estática:*

Se estará a lo que al respecto se establezca en las condiciones de las Normas reguladoras, debiendo observar también los elementos tales como los anuncios y carteles indicadores de edificios y/o establecimientos un diseño y elección de materiales iguales a los de tipo tradicional en piedra, madera, hierro, situándolos en el plano de cierre de parcela. Se prohibirá todo cartel y/o anuncio que, situado dentro



de los límites de parcela, sobresalga por encima de los elementos delimitadores de la misma tales como los vallados.

Observaciones: Se admitirán los sótanos y semisótanos con las condiciones establecidas en la normativa general, computando como planta si es rebasada la altura indicada sobre rasante.

En aplicación del CTE, código técnico de la edificación, en apartado ahorro de energía HE4, se obliga a contribuir a su ahorro para calentar agua sanitaria; la contribución solar mínima exigida puede ser minorada según indicación de HE 4-1.1.2 f). Puede regularse con la colocación de paneles solares integrados en plano de cubierta (similar a ventanas de tejado), limitando las mismas a las estrictamente necesarias por normativa, y situándose con preferencia en faldón posterior al Camino de Santiago.

## Artículo 44 Normas en Área entorno a Ermita

### *1.-Definición.*

Se define como tal un área que, por su significación en el Camino, es merecedora de un tratamiento diferenciado y así se delimita en la documentación gráfica correspondiente y en su ficha particular.

### *2.-Planeamiento de Aplicación.*

Se aplicarán las NUMOr de Orbaneja Riopico en este área de espacio público y las determinaciones de estas Normas Regulatoras al estar en el Ámbito del Conjunto Histórico Camino de Santiago

### *3.-Condiciones de Volumen.*

En este ámbito no se autoriza ningún tipo de construcción, excepto los elementos de mobiliario, información y señalización que expresamente se citan, así como excepcionalmente elementos auxiliares que constituyan un área de descanso; todo ello en las condiciones que más adelante se definen en estas normas.

### *4.-Condiciones de Uso.*

En esta área el uso será el propio de las vías públicas. En este sentido se establece un espacio de parada y descanso para peregrinos.

El tráfico será preferentemente peatonal, excepto en la actual travesía (BU 7011 V).

### *5.-Condiciones Estéticas*

El tratamiento de pavimentación, mobiliario y elementos de señalización u otros elementos singulares será el necesario para su integración en el entorno.

Los elementos de mobiliario, señalización e información, se situaran en el área y en el entorno de los edificios de carácter monumental en su caso.

Su diseño será en materiales acordes tales como piedra natural, madera, hierro o acero, y vidrio o material similar, como elemento de protección de los paneles informativos. Su diseño será autorizado por la corporación municipal .



Se prohíben los carteles publicitarios comerciales en todo el área, autorizándose solo los meramente informativos y de señalización.

#### 6.- Condiciones de Urbanización.

La pavimentación del itinerario se realizará únicamente a base de piezas o adoquines de piedra natural o cerámica (acabado rústico), con la sección señalada en los planos de propuesta, y en las condiciones que se señalan en este punto.

Las luminarias a colocar en el itinerario serán de material y diseño acordes con el carácter del mismo.

En todo caso la pavimentación se realizará sin aceras resaltadas, primando su condición de área preferentemente peatonal.

Se aplicarán las presentes Normas Regulatoras.

### Artículo 45.- Tramo coincidente con carretera Local BU 7011 V – Camino alternativo

#### 1.-Definición.

Se definen como tal los itinerarios, fundamentalmente el alternativo, que discurren por la carretera local BU-V 7011 siendo coincidente con la misma, tanto en itinerario (área de dominio público) , en zona de entorno ( área de protección intensiva) .

#### 2.-Planeamiento de Aplicación.

Lo regulado en las presentes Normas reguladoras para protección del suelo rustico

En ámbitos con doble clasificación de suelo como Suelo Rustico de asentamiento Irregular y Suelos Rustico Protección Cultural, se aplicara las determinaciones mas restrictivas de ambos, quedando reflejadas en ficha particular y en el Plan Especial de Regularización de Asentamientos Irregulares que lo desarrolle.

#### 3.-Ámbito

Itinerario (área de dominio público) se define como zona de aplicación de las determinaciones que a continuación se exponen, y que es la incluida dentro del ámbito de los 18 m. que seguidamente se define:

- Calzada de la Carretera de 7,00 m.(ampliada s/ carreteras)
- Arcén de 0,50 m., uno a cada lado.
- Cuneta de 1,50 m., una a cada lado.
- Zona de Dominio Público de 3,00 m., una a cada lado
- Acera de 1,00 m. a un lado. (incluida en zona de dominio publico)
- Senda para peregrinos de 2,00 m. a un lado. (1,00 m incluida en zona de dominio público)

Su desarrollo, salvo lo previsto por Carreteras como agente que asumirá su ejecución en la ampliación de la misma, se hará mediante lo establecido en el Plan Especial de Regularización de Asentamientos Irregulares; esta figura asumirá las determinaciones para su ejecución dentro del planeamiento de desarrollo, así como su gestión integrada mediante Proyectos de Actuación, Proyectos de Normalización, o Proyectos de obras de mejora.



Zona de entorno ( área de protección intensiva) corresponde con la zona referente al área de asentamiento irregular, con un mínimo de 100 m. a cada lado del nivel 1 o la delimitación gráfica del ámbito.

#### *4.-Determinaciones para planeamiento de desarrollo*

Las principales determinaciones en estos tramos son condiciones al Plan Especial de Regularización de Asentamientos Irregulares y a los proyectos de obra de mejora, con especificaciones del siguiente orden:

Estructurales: situando el área de espacio libre público y jardines en la zona contigua al Camino para ser compartida con el mismo, y creando las zonas de descanso señaladas en los planos.

De ordenación : quedando definida la sección transversal de la vía de comunicación correspondiente con la carretera, o en su caso del vial del propio Camino de Santiago; destacando la creación de una senda peatonal paralela a la carretera local y fuera de ella, a continuación de la zona de dominio público. Todo ello está comprendido en los 18 m. de la banda de protección propuesta.

De ordenación : al exigir al Plan Especial de Asentamientos Irregulares el retranqueo de las edificaciones respecto a su alineación, creando un espacio libre ajardinado privado que amortigüe el impacto visual al paso de los peregrinos. **Y quedando prohibida cualquier actuación que suponga aumento de ocupación y edificabilidad a lo actual existente.**

De Gestión: En la gestión del Plan Especial de Regularización de Asentamientos Irregulares se dotará a las áreas marcadas con agua potable, mobiliario adecuado, zona arbolada, e incluso reserva de suelo dotacional para actividad del propio Camino, como pudieran ser albergues. Su viabilidad queda ligada a la iniciativa pública si hubiera financiación posible o a la iniciativa privada, por ser determinaciones vinculantes a los planes citados o por estar determinado en la ordenación detallada.

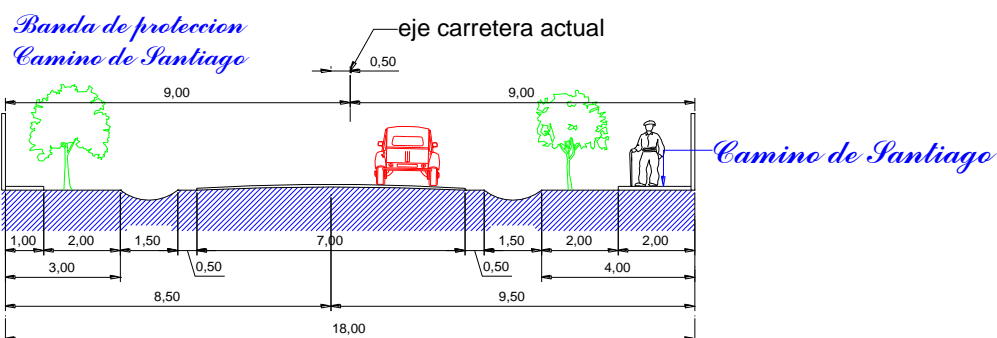
Se establecerán determinaciones dentro del ámbito de actuación para limitar actuaciones posibles y unificarlas, encaminándolas a la urbanización en cuanto a vallados, instalaciones, señalización, arbolado, etc.,...

#### *5.-Definición de elementos*

Las determinaciones de ordenación establecidas en las NUMOr definen las obligaciones para ser respetadas en el planeamiento de desarrollo, encontrándose también en la memoria vinculante y en los gráficos, siendo las siguientes:

Ámbito coincidente con Carretera local BU 7011 V

En la zona de paso del Camino de Santiago coincidente con la Carretera BU-7011-V el ámbito y la zona de protección básica se establece en sendas franjas a ambos lados de la Carretera de 8,50 m. y 9,50 m. cada una, a medir desde el eje de la misma, contabilizando un total de 18 m. de dicha banda. Dentro de este marco, las anchuras de los elementos que de forma individualizada constituyen la definición del ámbito de protección son las siguientes:



#### 6.-Condiciones de Volumen.

- Zona de nivel 1 o itinerario (área de dominio público)

No se autoriza ningún tipo de construcción, excepto los elementos de mobiliario, información y señalización, que expresamente se autorizan en cada tramo y en las condiciones que más adelante se señalan.

- Zona de nivel 2 o zona de entorno ( área de protección intensiva)

No se admitirán mas edificaciones de las existentes en su estado actual de ocupación , volumen y cuyos uso serán considerados como **excepcionales** en suelo rustico para su legalización. Por su naturaleza rustica prevalecerá el carácter de edificación aislada.

#### 7.-Condiciones de Uso.

- Zona de nivel 1 o itinerario (área de dominio público)

Se autoriza únicamente el Uso de Red Viaria de Dominio y Uso Público, en la que podrán instalarse los elementos de mobiliario, información y señalización, en la localización señalada de forma estimativa en los planos de Propuesta (Ordenación) y en las condiciones que expresamente se señalan en éstas Normas.

Se autoriza únicamente la circulación peatonal o en bicicleta, prohibiéndose la circulación rodada de vehículos a motor por las sendas destinadas a tal efecto para peatones y peregrinos.

- Zona de nivel 2 o zona de entorno ( área de protección intensiva)

No se admitirán mas edificaciones de las existentes en su estado actual de ocupación y volumen y cuyos uso serán considerados como **excepcionales** en suelo rustico para su legalización.

Los usos existentes en terrenos del ámbito del Camino de Santiago en zona de asentamiento irregular BU-34 que poseen clasificación de terrenos rústicos con protección SR-P con doble categoría de AI asentamiento Irregular y de PC Protección cultural, podrán autorizarse de forma excepcional según lo contemplado en artículo 61 bis y articulo 64 del RUCYL mediante desarrollo del Plan Especial de regularización del asentamiento irregular; no incompatible con lo establecido en artículo 42.4 de la Ley de 12/2002 , de 12 de Julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León al no considerándose modificación sustancial en el mismo, pues las edificaciones irregulares existían en época anterior a la delimitacion del Conjunto Histórico Camino de Santiago Decreto 324/1999.



#### 8.-Condiciones Estéticas.

- Zona de nivel 2 o zona de entorno ( área de protección intensiva)

Los elementos de mobiliario, señalización e información se situarán en el entorno de los lugares que se señalan en los planos de Propuesta, de forma que no interrumpan la linealidad del itinerario.

Su diseño será determinado mediante la resolución del correspondiente concurso, siendo los materiales a emplear piedra natural, madera, hierro o acero, y vidrio o material similar como elemento de protección de los paneles informativos.

- Zona de nivel 2 o zona de entorno ( área de protección intensiva)

Por su mayor semejanza se tomara las condiciones establecidas en la ordenanza de protección **CS.2** "Periferia de Casco" tanto para las determinaciones de carácter estético que contemplara el Plan Especial de Regularizacion de Asentamientos Irregulares, asi como para vallados en estas Normas Regulatoras .

#### 9.-Condiciones de Urbanización.

- Zona de nivel 1 o itinerario (área de dominio público)

La pavimentación del itinerario se realizará únicamente a base de piezas o adoquines de piedra natural o cerámica (acabado rústico) en áreas de descanso y zahorra natural en senda peatonal , con elementos de madera para peldañado o contención de tierras en su caso, con la sección y en las condiciones que se determinen en el **Plan Especial de Regularizacion de asentamientos Irregulares**, en base a lo señalado en el gráfico 1 para áreas de descanso .

Se estará a lo dispuesto en artículo 38 de estas Normas Regulatoras para Itinerario ( áreas de dominio publico).

- Zona de nivel 2 o zona de entorno ( área de protección intensiva)

Para Asentamientos Irregulares se estará a lo marcado por su Plan Especial de Regularización y lo contemplado en articulo 38 de estas Normas Regulatoras

#### 10.-Condiciones de Parcelación.

Desde la ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y Leon , en su art 42.4 para Conservacion de los Conjuntos Historicos, "... no se admitirán modificaciones en las alineaciones y rasantes existentes, alteraciones de volumen, ni de edificabilidad , parcelaciones , agregaciones y , en general , ningún cambio que afecte a la armonía de conjunto , no obstante, podrán admitirse estas variaciones , con carácter excepcional, siempre que contribuyan a la conservación general del bien y estén comprendidas en una figura de planeamiento...".

Se respetara la actual parcela y sub-parcela catastral existente, no admitiendo nuevas parcelaciones, quedando regulado de forma pormenorizada en Plan Especial de Regularización de Asentamientos Irregulares.

#### 11.-Condiciones de edificación

- Zona de nivel 1 o itinerario (área de dominio público)



No se admiten edificaciones de cualquier uso, ni otras anejas de carácter complementario de las anteriores.

- Zona de nivel 2 o zona de entorno ( área de protección intensiva)

No se admitirá alteraciones de ocupación en planta, ni de volumen de lo actual existente y se establecerá retranqueo obligatorio de edificaciones respecto sus lindes con objeto de crear espacio libre privado, donde ubicar pantalla de tipo vegetal de integración paisajística.

Para las construcciones existentes, pendientes de la concesión del uso excepcional en suelo rustico , deberá plantearse un proyecto de legalización individual que adapte lo existente a cuantas determinaciones indique el plan Especial de Regularización y que por su mayor semejanza se tomara las condiciones establecidas en la ordenanza de protección **CS.2** "Periferia de Casco", debiendo tramitarse por ultimo un final de obra de la legalización completa .

#### *12.-Condiciones de conservación de edificación*

Las fachadas, cubiertas, cerramientos y cerramientos de parcela deberán mantenerse en buen estado de conservación, siendo obligatorio sustituir las piezas deterioradas así como renovar materiales y aquellos elementos deteriorados; debiendo ajustarse en todos los casos a las condiciones estéticas establecidas en estas Normas Regulatoras .

#### *13.-Condiciones para rótulos e indicadores*

Se permite la colocación de rótulos y señalizaciones a lo largo del Camino, pero evitando en ellos la inclusión de elementos discordantes en el entorno, siendo realizados preferentemente en hierro forjado y madera. Los criterios para su diseño, así como para la señalización general del Camino, seguirán lo indicado en los correspondientes proyectos, a desarrollar por la Comunidad Autónoma, por concurso municipal, etc,...

#### *14.-Condiciones para tendidos aéreos y comunicaciones*

Se evitarán en lo posible las instalaciones de cables en cubierta y fachadas, exigiéndose las intervenciones necesarias para lograr una calidad adecuada al espacio y a la edificación. Igualmente no se permitirá la instalación de antenas de telefonía móvil u otros tipos de infraestructuras de comunicaciones.

- Trascorrirán por Zona de nivel 1 o itinerario (área de dominio público) , siempre soterrado, tanto para las instalaciones nuevas a incorporar como para las existentes en la actualidad.

Se soterrará conforme a la normativa de cada compañía suministradora.

#### *15.-Condiciones para vallados*

- Zona de nivel 2 o zona de entorno ( área de protección intensiva)

Se ejecutará el vallado en la alineación establecida en planos de ordenación y hacia el interior de parcela .



El material a utilizar en el frente principal o a Camino será de piedra caliza del lugar, tanto en formato de sillar, sillarejo y mampostería careada, carente de encintado en juntas y con material de agarre en mortero de cal; así como albañilería enfoscada y pintada en tono neutros .

Se estará a lo establecido para vallados y cierres de parcela contemplados en estas Normas Reguladoras.

#### *16.-Condiciones para implantación de servicios e instalaciones.*

Todas las zanjas para la instalación de servicios realizadas longitudinal o transversalmente sobre el Camino deberán ser repuestas con el mismo pavimento preexistente a la ejecución de las mismas.

## **Capitulo4- NORMAS DE PROTECCION.**

### **Sección 1ª- Normas generales de protección.**

#### Artículo 46. Aplicación, Categorías y Características

Son de aplicación las determinaciones dictadas en la memoria vinculante; así mismo se estará a lo que se determine en el Catálogo de Bienes Protegidos de la NUMOr, el cual incluye entre sus determinaciones las referidas Normas Particulares de Protección.

#### Artículo 47. Niveles de Protección

Se establecen los siguientes niveles de protección: BIC, Integral, Estructural y Ambiental.

**1. Bienes de Interés Cultural BIC.** El nivel de protección en este caso es total, abarcando a todos los elementos sustanciales que lo caracterizan, muebles o inmuebles, o elementos característicos como escudos, piedras heráldicas etc

**2. El Nivel Integral** Se incluyen en este nivel de protección los elementos más significativos y de mayor valor histórico y arquitectónico de la estructura territorial y urbana de Orbanaja Riopico. Se trata mayoritariamente de bienes inmuebles que combinan excepcionales valores históricos, arquitectónicos y culturales, con un carácter monumental en su configuración exterior e interior. En esta categoría no se incluyen los escudos, emblemas, piedras heráldicas, etc., existentes en cualquier clase de inmueble adscrito o no a cualquier grado de protección, que se consideran directamente como BIC.

**3. El Nivel Estructural** Se asigna este grado de protección a los edificios y espacios de estancia y relación con valores arquitectónicos o históricos en su configuración exterior, con tipología y conformación interior adecuada, pero sin valores que requieran su protección integral interna. Este nivel de protección abarca a los elementos estructurales (cimentación, muros de carga, forjados, vigas y pilares y estructura de cubierta) y a los núcleos de escalera.

**4. El Nivel Ambiental** Se trata de una protección que afecta tanto a los inmuebles o partes de ellos, en función de su recuerdo histórico como integrantes del patrimonio cultural colectivo, protegiendo de forma específica su capacidad de componer el paisaje urbano y áreas de calidad ambiental que reúnen constantes tipológicas interesantes.



## Artículo 48. Ámbitos de Protección

### 1. *Elementos BIC escudos*

El nivel de protección en este caso es total, abarcando a todos los elementos sustanciales que lo caracterizan, muebles o inmuebles, o elementos característicos como escudos, piedras heráldicas etc

### 2. *Ámbito de Protección Integral*

Las Normas de Protección Integral serán de aplicación sobre el conjunto de edificios o elementos así catalogados que se reseñan en los planos correspondientes (edificios y elementos de carácter monumental declarados B.I.C. o no declarados).

### 3. *Ámbito de Protección Estructural*

Las Normas de Protección Estructural serán de aplicación sobre el conjunto de edificios, espacios o elementos de interés así calificados por sus propias características, y que se reseñan en los planos correspondientes.

### 4. *Ámbito de Protección Ambiental*

Las Normas de Protección Ambiental serán de aplicación sobre los edificios que por su integración en el conjunto caracterizan éste, y conforman el carácter ambiental de sus diferentes zonas. Se reseñan en los planos correspondientes.

## Artículo 49. Efectos sobre la propiedad (Deber de Conservar)

### 1. *Seguridad. Salubridad y Ornato*

Los propietarios de toda clase de edificaciones, instalaciones, terrenos y demás elementos urbanos protegidos o no, deberán mantenerlos en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente. El Ayuntamiento exigirá el mantenimiento de tales condiciones.

En los edificios objeto de catalogación integral o estructural, el mal estado de conservación implicará la adopción de las medidas necesarias para su recuperación de conformidad con el nivel de catalogación del edificio; en ningún caso las reparaciones a efectuar atentarán contra las partes del edificio en normal estado de conservación y los edificios colindantes, ni supondrán la desaparición en el inmueble de sus elementos de interés. En todo caso se estará a lo que determina La ley 12/2002 de P.C.C. y L. [u otra normativa reguladora del Patrimonio Cultural Vigente](#)

### 2. *Declaración de ruina*

La declaración del estado ruinoso de las construcciones o de parte de ellas sólo podrá llevarse a cabo en virtud de lo dispuesto en la L.U.C y L. y en éstas Normas Reguladoras. En los edificios incluidos en Ámbito del Conjunto Histórico Camino de Santiago y afectados por un expediente de declaración de ruina deberán mantenerse aquellas partes o elementos de interés que deban ser conservados y, cuando ello no fuera posible, deberán rescatarse los elementos decorativos tales como zócalos, recercados de huecos, comisas, peldaños de escalera, balaustradas, carpintería, cerrajería, etc., para integrarlos en el nuevo edificio; se hará un inventario previo de los mismos y fotografías de detalles que deberán incorporarse al proyecto de sustitución. El expediente se remitirá a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de



Burgos, quien emitirá informe preceptivo y vinculante de la declaración de ruina, y cuantas condiciones se establezcan en la declaración de ruina

## Sección 2ª- Normas particulares de protección.

### Artículo 50.- Tipos de obras

Los tipos de obras que podrán realizarse en el Ámbito del Conjunto Histórico Camino de Santiago, son los siguientes:

- a. Conservación
- b. Restauración
- c. Consolidación
- d. Rehabilitación
- e. Reestructuración
- f. Pavimentación
- g. Urbanización
- h. Ajardinamiento
- i. Obra nueva

a) **Son obras de conservación** aquellas cuya finalidad es la de cumplir las obligaciones de la propiedad en cuanto se refiere a las condiciones de ornato e higiene de la edificación, así como las eventuales reparaciones de todos aquellos elementos de instalaciones que se consideren en mal estado (cubierta, bajantes e instalaciones en general), y estrictas obras de mantenimiento como reparación de solados, revoco, pintura, etc.

b) **Son obras de restauración** aquellas que constituyendo el grado máximo de conservación tienen como finalidad, 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.

c) **Son obras de consolidación** las de afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales con eventual sustitución parcial de estos, manteniendo los elementos arquitectónicos de organización del espacio interior (disposiciones de escaleras, patios de parcela, número de viviendas, etc.); todo ello así será aunque haya aportaciones de nuevo diseño y materiales, siempre que se justifique adecuadamente, respetándose en todo caso el carácter, estilo, apariencia y personalidad del edificio que se consolide.

d) **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 de los bajo cubierta actuales o los que completen estos; modificación de patios interiores o de huecos que no sean fachada; apertura de patios interiores y huecos de escaleras que no afecten a la estructura portante, con la excepción de forjados y la ocupación de patios interiores, cuando estos tengan dimensiones notoriamente inferiores a las permitidas como mínimas por las Ordenanzas Municipales de Uso del Suelo y Edificación.

En el caso de edificios incluidos en los niveles de Protección Integral y Estructural en los que la rehabilitación tenga por objeto su adecuación a usos públicos, podrán asimismo realizarse obras de



reestructuración, nuevos forjados, entreplantas y obras análogas, siempre que no alteren sustancialmente las características que motivaron la protección del edificio.

e) **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 admitirse la modificación del volumen de acuerdo con la normativa vigente. El caso extremo de obra de reestructuración sería el del vaciado del edificio, entendiéndose por tal la demolición del interior generalizada, con mantenimiento de la fachada o fachadas exteriores y sus remates.

f) **Son obras de pavimentación** las necesarias para dotar de acceso rodado peatonal o mixto a todos aquellos terrenos comprendidos dentro del Ámbito del Conjunto Histórico Camino de Santiago.

g) **Son obras de urbanización** aquellas que, además de dotar de acceso rodado, peatonal o mixto, incluyen una ordenación total del espacio urbano con incorporación de Jardinería, mobiliarios, zonas de juegos, etc., así como la renovación o dotación de infraestructuras urbanas.

h) **Son obras de ajardinamiento** aquellas en que la urbanización tiene como objeto principal la ordenación de los parques y jardines.

**Son obras nuevas** las de construcción de nueva planta sobre los solares existentes, o las que puedan surgir como resultado de sustitución de edificios, conforme a las Normas Regulatoras en el Ámbito del Conjunto Histórico Camino de Santiago

## Artículo 51.- Protección de Condiciones estéticas aplicables

Toda actuación en el Ámbito del Conjunto Histórico Camino de Santiago deberá someterse a las condiciones estéticas que se determinan para cada tipo de obra, de acuerdo con las condiciones estéticas establecidas para cada zona y las que a continuación se determinan:

**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.

**3. En las obras de restauración**, además de lo determinado en los puntos 1 y 2 anteriores, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores de utilización congruentes con la calidad y uso del edificio.

**4. En obras de rehabilitación** deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio, así como sus características estructurales.

**5. En obras de reestructuración** la fachada deberá mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios.

**6. En obras de pavimentación** se emplearán aquellos materiales que guarden relación con el carácter de todo el conjunto, siendo apropiados al uso al que se destinan.



**7. En obras de urbanización** se tendrán en cuenta las determinaciones para las obras de pavimentación, debiendo además cuidarse de que, tanto la jardinería como el mobiliario urbano, tengan una integración en todo el conjunto. Se prohibirá expresamente la realización de aceras con bordillos a diferente altura en zonas preferentemente peatonales.

**8. En obras de ajardinamiento** se tendrán en cuenta las determinaciones dictadas tanto para las obras de pavimentación como para las de urbanización.

## Artículo 52.- Protección BIC Bien de interés cultural

### 1. *Elementos con protección BIC*

Son aquellas que se señalan como tales en la correspondiente documentación gráfica (Planos de Ordenación), y que se reseñan en el Catálogo de las NUMOr. Siendo los escudos heráldicos existentes en los núcleos incrustados en las edificaciones.

### 2. *Obras permitidas*

En edificios o elementos con Protección BIC se autorizarán con carácter preferente obras de restauración y consolidación, tanto si afectan a la totalidad como a parte del elemento

Quedan expresamente prohibidas todo tipo de obras como restructuración ampliación , demolición y sustitución, las actuaciones sobre los edificios que contienen elementos declarados B.I.C. deberán tener autorización por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Burgos.

## Artículo 52.1.- Protección Integral

### 3. *Edificios y Construcciones con Protección Integral*

Son aquellas que se señalan como tales en la correspondiente documentación gráfica (Planos de Ordenación), y que se reseñan en el Catálogo de las NUMOr.

### 4. *Obras permitidas*

En edificios o elementos con Protección Integral se autorizarán con carácter preferente obras de consolidación, restauración y conservación, tanto si afectan a la totalidad como a parte del edificio.

Asimismo, se autorizan con carácter no preferente las obras de rehabilitación necesarias para adecuar el edificio a usos públicos dotacionales; también las que persigan la mejora o revitalización de los usos públicos obsoletos, siempre y cuando no supongan riesgo de pérdida o daño de las características que motivaron la Protección Integral.

Quedan expresamente prohibidas todo tipo de obras y actuaciones que, afectando al conjunto del edificio, no se encuadren en las definiciones anteriores. En todo caso, las actuaciones sobre los edificios o elementos declarados B.I.C. deberán ser autorizados por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Burgos.

### 5. *Protección de los Usos*



A los efectos de la protección de los usos existentes se estará a lo que se determina en las Normas Regulatoras en el Ámbito del Conjunto Histórico Camino de Santiago

## Artículo 53.- Protección Estructural

### 1. *Edificios, Construcciones con Protección Estructural*

Los edificios, construcciones y espacios incluidos en este nivel de protección son los que aparecen como tales recogidos en la correspondiente documentación gráfica (Planos de Ordenación), y que se reseñan en el Catálogo que complementa las NUMOr.

### 2. *Obras permitidas*

No se autorizará el derribo de la edificación, pero sí las obras de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación; se mantendrán sus fachadas y la formación de cubierta, así como elementos estructurales tales como la propia estructura, forjados, formación de cubierta y escalera.

Únicamente podrán modificarse las condiciones estructurales existentes en base a la particularidad de los usos propuestos o lo inadecuado de sus características y estado, mediante el correspondiente proyecto y estudio justificativo.

### 3. *Aprovechamiento*

Se mantendrá el volumen edificado, autorizándose el aprovechamiento del espacio de bajo cubierta para los usos que expresamente se permiten.

**En general en los edificios del tipo denominado como “construcción tradicional auxiliar” no se autorizará el aprovechamiento del espacio bajo cubierta.**

### 4. *Alineaciones de la Edificación*

La obligatoriedad de mantener el edificio determina la conservación de las alineaciones existentes, así como de las tapias y cerramientos de las zonas no edificables.

### 5. *Protección de los Usos*

A los efectos de la protección de los usos existentes se estará a lo que se determine en las correspondientes Normas Particulares.

## Artículo 54.- Protección Ambiental

### 1. *Ámbito de Protección Ambiental*

El ámbito de protección ambiental abarca a los edificios así calificados en la correspondiente documentación gráfica (Planos de Ordenación), y reseñados en el Catálogo que complementa las NUMOr

### 2. *Obras permitidas*

Se autorizan obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y reestructuración, conservando en todo caso su fachada y formación de cubierta.



Asimismo podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos en fachada, siempre y cuando se mantenga el criterio compositivo de la misma.

### 3. *Aprovechamiento*

**Se deberá mantener el volumen edificado de la edificación existente.**

Se autoriza así mismo el aprovechamiento del espacio de bajo cubierta con los usos que expresamente se permiten.

**En general en los edificios del tipo denominado como “construcción tradicional auxiliar” no se autorizara el aprovechamiento del espacio bajo cubierta**

### 4. *Alineaciones de la Edificación*

La obligatoriedad de mantener la fachada del edificio determina la conservación de las alineaciones existentes.

### 5. *Protección de los Usos*

A los efectos de la protección de los usos existentes se estará a lo que se determine en las Normas reguladoras en el Ámbito del Conjunto Histórico Camino de Santiago.

## **Sección 3ª- Subvenciones y ayudas.**

### Artículo 55.- Ayudas

Con el fin de facilitar la participación de los ciudadanos en el cumplimiento de las determinaciones contenidas en las NUMOr para el Ámbito del Conjunto Histórico Camino de Santiago el Ayuntamiento, en base a las determinaciones que con este fin se contienen en la L.U.C. y L., adoptará las medidas necesarias al efecto a través de los siguientes medios:

#### *- Rehabilitación*

Se proporcionará información y asesoramiento a los particulares para que tengan conocimiento y puedan beneficiarse ampliamente de las disposiciones vigentes para el fomento de la conservación del patrimonio edificado.

#### *- Créditos y Subvenciones*

Se instrumentarán fórmulas de crédito y subvenciones especiales destinadas a fomentar y/o compensar las condiciones de conservación y restauración de edificios y elementos que imponga el planeamiento por parte de la Administración Autonómica, y en virtud del cumplimiento de Ley de igual rango que obligue a los particulares.

#### *- Recursos Tributarios*



Dentro de los límites legales, las ordenanzas fiscales municipales podrán contemplar bonificaciones en aquellos tributos que graven la propiedad de bienes inmuebles sitos en el ámbito del presente Plan, y con independencia de las reguladas en la legislación del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

## **Sección 4ª- Ordenación del territorio y evaluación de impacto ambiental**

### **Artículo 56.- Instrumentos de Ordenación del Territorio y Evaluación de Impacto Ambiental.**

En relación con los Instrumentos de Ordenación del Territorio y Evaluación de Impacto Ambiental, se estará a lo que expresamente se determina en el Artículo 30 de la Ley 12/2002 de 11 de Julio de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

### **Artículo 57.- Medidas para prevenir , reducir y corregir cualquier efecto negativo en el medio ambiente.**

Se contemplara para cualquier actuación en el ámbito de las NUMOr lo indicado y contenido en el DAE Documento ambiental estratégico, tanto en proyecto y mantenimiento, obligando a los particulares y a la administración actuante estableciendo las siguientes medidas:

#### **Art 57.1 Actuaciones en Cauces:**

- Obras que requieran actuar sobre riberas y/o fuentes y manantiales, deberán contar con la autorización del organismo de cuenca, y ejecutarse a priori fuera de los meses de marzo a junio inclusive, evitando los períodos de reproducción y cría de especies características de los distintos hábitats húmedos. En el tramo del río Pico, se estima pertinente consultar al personal de la zona del Servicio Territorial de Medio Ambiente de Burgos sobre la presencia de visón europeo (*Mustela lutreola*) para determinar el mejor período de las obras y condicionantes adecuados.
- Colocación de dispositivos a modo de ataguías que eviten aportes de materiales a las aguas cercanas.
- Evitar el uso de troncos de arbolado como soporte en cartelería u otros usos, así como los elementos vegetales de riberas y del entorno natural en general.
- Restauración del medio degradado mediante especies autóctonas de dicho medio.

#### **Art 57.2 Actuaciones en Vegetación:**

- Las áreas de descanso para peregrinos se ubicarán en lugares de menor valor ambiental o ecológico, de forma que su instalación no requiera alteraciones importantes de terreno y vegetación, e integrando los elementos arquitectónicos en su caso con el entorno natural.
- Las nuevas plantaciones se llevarán a cabo sobre lugares propicios que garanticen el desarrollo de la planta, sin eliminar ni sustituir vegetación natural instalada, especialmente arbolado. Se evitarán en general las plantaciones sobre suelos muy pedregosos, donde no se podrán realizar roturaciones ni nuevas plantaciones mediante subsolados, cabiendo puntualmente la plantación de ejemplares cuando se estime necesario, y mediante preparaciones del terreno igualmente puntuales, para evitar remoción de suelo que además conlleva importantes variaciones en el paisaje.



- La elección de las especies considerará la vegetación potencial del lugar y propia del hábitat de interés comunitario Bosques de *Quercus ilex* y *Quercus rotundifolia* 9340 en el entorno de la Sierra de Atapuerca: *Quercus ilex* sbsp *ballota*, *Quercus faginea*, con especies acompañantes de los géneros *Cistus*, *Lavandula*, *Thymus*, *Juniperus*, etc. Deseable la utilización de especies que no requieran importantes labores de mantenimiento.
- En este sentido, se plantea la utilización de plantas tapizantes frugales con escaso o nulo requerimiento de riego en sustitución al césped en sus usos típicos, también en el tramo urbano.
- La planta se instalará sobre el terreno preparado adecuadamente para el tipo y tamaño de planta, con su manejo en el período de savia parada.
- Se evitará la proliferación de especies invasoras, especies alóctonas o variedades que no sean propias del área. El Material Forestal de Reproducción a emplear en la restauración vegetal (frutos y semillas, plantas y partes de plantas) ha de proceder de las áreas establecidas en la "Resolución de 26 de julio de 2006, de la Dirección General del Medio Natural, por la que se aprueba la actualización del Catálogo que delimita y determina los Materiales de Base para la producción de Materiales Forestales de *Reproducción identificados...*" y *obtenidas en un proveedor autorizado según establece el Decreto 54/2007, de 24 de mayo, por el que se regula la comercialización de los materiales forestales de reproducción en la Comunidad de Castilla y León.*
- Actuaciones de plantaciones de arbolado para definición del trazado, las cuales deberán ejecutarse con especies autóctonas, tanto arbóreas como arbustivas, y en el caso de requerir estabilizar taludes se utilicen especies tapizantes y de carácter frugal, sin requerimientos grandes de regadío y/o mantenimiento. Esto se estima necesario también en las actuaciones de jardinería en el entorno urbano para minimizar el consumo de agua.

#### Art 57.3 Actuaciones en Paisaje y Limpieza:

- Los elementos externos que se incluyan en el medio natural deberán ser lo más integradores posibles, sin apoyarse sobre el arbolado existente, y preferiblemente con materiales y acabados no discordantes.
- Las áreas de descanso dispondrán de suficientes dispositivos para la recogida de desperdicios, siempre y cuando el organismo responsable de ella se haga cargo de su periódica limpieza. En caso contrario no es deseable dotar a dichas áreas de contenedores o papeleras que con el tiempo pierden su función, derivando en situaciones de abandono y esparcimiento de residuos.

#### Art 57.4 Actuaciones en Caminos en el ámbito :

- Realización de obras y su mantenimiento ( por las administraciones publicas Ayuntamiento , Diputación y Junta de Castilla y León ) de caminos transitables, tales como: reparación de badenes, eliminar obstáculos naturales o no en la calzada, podas sobre vegetación que interfiera, limpieza de cunetas, instalación de pasos de agua, etc., de forma que se garantice un correcto y rápido acceso de los medios de extinción de incendios forestales, de socorro y salvamento ante una posible intervención.

#### Art 57.5 Seguimiento ambiental

Conforme las indicaciones establecidas en DAE , las administraciones publicas vigilantes de las NUMOr estarán obligadas al seguimiento indicado en el apartado 10 del citado documento ambiental estratégico



simplificado., para ver el grado de éxito de los objetivos buscados tanto en temas ambientales como urbanísticos.

## TITULO IX. DESARROLLO Y GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO

### Capítulo 1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

#### SECCIÓN PRIMERA: GENERALIDADES

##### Art. 9.1.1.- DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

Los Instrumentos Urbanísticos de Ordenación posibles para desarrollar las determinaciones contenidas en las Normas Urbanísticas, según la vigente legislación son:

1. Planes Parciales
2. Estudios de Detalle
3. Planes Especiales

Todos los instrumentos de planeamiento urbanístico deberán incluir un catálogo de los bienes integrantes del patrimonio arqueológico afectados y las normas necesarias para su protección, conforme a lo previsto en el artículo 54 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León

#### SECCIÓN SEGUNDA: PLANES PARCIALES

##### Art. 9.1.2.- FINALIDAD. FORMULACIÓN Y TRAMITACIÓN

Según lo contenido en el art. 46 de la LUCyL y 137 del RUCyL, los Planes Parciales tienen por objeto, en los sectores de Suelo Urbanizable, establecer la ordenación detallada, o bien modificar o completar la que hubiera ya establecido el planeamiento general, en su caso.

La formulación de los Planes Parciales se ajustará a lo dispuesto en el art. 50 de la LUCyL y 138 del RUCyL, correspondiendo a las Entidades Locales y órganos competentes en el orden urbanístico.

La tramitación se realizará según los art. 52, 53 y 55 de la misma Ley.

##### Art. 9.1.3.- DETERMINACIONES

Los Planes Parciales se redactarán conforme al RUCyL y contendrán, como mínimo, las determinaciones de ordenación detallada establecidas en el art. 44 de la LUCyL y 139 a 141 del RUCyL:

La ordenación detallada del suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado comprende:

Calificación urbanística, respetando las reglas y criterios establecidos en el artículo 94 del RUCyL con las especialidades de los artículos 102 y 103

Sistemas locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos, según lo apuntado en el artículo 95 del RUCyL, con las especialidades de los artículos 104, 105 y 106.

Determinación del aprovechamiento medio, según se define en el artículo 107 del RUCyL.



Delimitación de unidades de actuación, en las condiciones expresadas en el artículo 108 del RUCyL.

Usos fuera de ordenación.

Plazos para cumplir los deberes urbanísticos, conforme a las reglas establecidas en el artículo 49 del RUCyL.

Cuando proceda, Áreas de tanteo y retracto, en las que las transmisiones onerosas de terrenos quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto según lo dispuesto en los artículos 383 a 392 del RUCyL

#### Art. 9.1.4.- DOCUMENTACIÓN

Los Planes Parciales contendrán los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones, especificados en el artículo 142 del RUCyL.

### SECCIÓN TERCERA: ESTUDIOS DE DETALLE

#### Art. 9.1.5.- FINALIDAD

Los Estudios de Detalle se redactarán conforme a lo establecido en el artículo 45 de la LUCyL y la Sección 1ª del Capítulo IV del Título II del RUCyL, y se tramitarán según el art. 50 y siguientes de la LUCyL y 163 a 166 del RUCyL.

Los Estudios de Detalle pueden tener por objeto:

En Suelo Urbano Consolidado, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.

b) En los sectores de Suelo Urbano No Consolidado, establecer la ordenación detallada, o bien modificar o completar la que hubiera ya establecido el planeamiento general, en su caso.

Los Estudios de Detalle no pueden aprobarse en ausencia de planeamiento general, ni suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general establecida por éste.

Las modificaciones que introduzcan respecto de la ordenación detallada ya establecida se identificarán de forma expresa y clara y se justificarán adecuadamente.

Los Estudios de Detalle establecerán las determinaciones de ordenación detallada conforme a lo dispuesto en el artículo 44 de la LUCyL y el artículo 128 del RUCyL.

Sin embargo, cuando ya estuviera establecida la ordenación detallada, podrán limitar su contenido a las determinaciones estrictamente necesarias para modificarla o completarla.

Los Estudios de Detalle en Suelo Urbano Consolidado no pueden establecer una ordenación detallada sustancialmente diferente a la que estuviera vigente, de forma que los terrenos debieran ser considerados como Suelo Urbano No Consolidado, conforme al artículo 26 del RUCyL.

#### Art. 9.1.6.- CONTENIDO

Los Estudios de Detalle contendrán los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones, especificados según art. 51 de la LUCyL y 136 del RUCyL.



## SECCIÓN CUARTA: PLANES Y NORMAS ESPECIALES

### Art. 9.1.7.- ÁMBITO Y LIMITACIONES

Los Planes Especiales serán de aplicación en cualquier clase de suelo, según su objeto específico.

Los Planes Especiales se redactarán de acuerdo a los objetivos y condiciones establecidos en el artículo 47 de la LUCyL.

Los Planes Especiales pueden aprobarse incluso en ausencia de planeamiento general, pero no pueden sustituirlo en su función de establecer la ordenación general; tampoco pueden modificar la ordenación general que estuviera vigente.

Las modificaciones que introduzcan respecto de la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general o por otros instrumentos de planeamiento de desarrollo se justificarán adecuadamente.

En particular, cuando dicha modificación produzca un aumento del volumen edificable o del número de viviendas previstos en Suelo Urbano o en Suelo Urbanizable, el Plan Especial debe prever un incremento proporcional de las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas, conforme a las reglas establecidas en el artículo 173 del RUCyL.

### Art. 9.1.8.- FINALIDADES

Los Planes Especiales pueden tener por objeto desarrollar, completar e incluso de forma excepcional sustituir las determinaciones del planeamiento general, a fin de:

Proteger el medio ambiente, el patrimonio cultural, el paisaje u otros valores socialmente reconocidos sobre ámbitos concretos del territorio

Planificar y programar actuaciones de rehabilitación, mejora urbana u otras operaciones de reforma interior

Planificar y programar la ejecución de dotaciones urbanísticas públicas y otras infraestructuras.

Planificar y programar la ejecución de los accesos y dotación de servicios necesarios para los usos permitidos y sujetos a autorización en Suelo Rústico, incluida la resolución de sus repercusiones sobre la capacidad y funcionalidad de las redes de infraestructuras, y para su mejor integración en su entorno.

Otras finalidades que requieran un tratamiento urbanístico pormenorizado

Se distinguen dos tipos:

#### a) Planes Especiales **de Protección**

Los Planes Especiales de Protección tienen por objeto, según el artículo 145 del RUCyL, preservar el medio ambiente, el patrimonio cultural, el paisaje u otros valores socialmente reconocidos.

Con tal fin pueden aplicarse sobre cualquier clase de suelo, e incluso extenderse sobre varios términos municipales, a fin de abarcar ámbitos de protección completos.



Como por ejemplo el PECS Plan especial de protección del Conjunto Histórico del Camino de Santiago a su paso por Orbaneja Riopico , que estas NUMOr albergan como planeamiento asumido.

#### b) Planes Especiales de **Reforma Interior**

Los Planes Especiales de Reforma Interior tienen por objeto la ejecución de operaciones de reforma interior para la descongestión del Suelo urbano, la mejora de las condiciones de habitabilidad, la rehabilitación, la obtención de dotaciones urbanísticas u otros fines análogos.

Con tal fin pueden aplicarse tanto en Suelo Urbano Consolidado como No Consolidado.

#### C) Planes de Regularización

Los Planes Especiales de Regularización de Asentamientos Irregulares , como los delimitados en suelo Rustico de Asentamiento Irregulares en estas NUMOr , tienen por objeto la ejecución de operaciones de reforma regularización para la descongestión del Suelo rustico corrigiendo los efectos negativos , protección del medio ambiente y prevención de riesgos en materia de salubridad, tráfico, incendio e inundación , así como mejorar la calidad de vida de sus habitantes en lo relativo a dotaciones y accesos.

#### Art. 9.1.9.- DETERMINACIONES

Los Planes Especiales contendrán las determinaciones adecuadas a su finalidad específica, incluyendo al menos la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y con la ordenación general del Municipio, con arreglo a lo especificado en el art. 47 de la LUCyL y 145 y 146 146 bis del RUCyL, y además, cuando no estuviera establecida la ordenación detallada o fuera necesario modificar la ya establecida, las determinaciones señaladas para los Estudios de Detalle.

En particular, los Planes Especiales de **Conjuntos Históricos**, Sitios Históricos o Zonas Arqueológicas tienen por objeto preservar los ámbitos del territorio tanto declarados como en proceso de declaración como Bien de Interés Cultural, y contendrán las determinaciones exigidas por la legislación sobre patrimonio histórico, y entre ellas un catálogo de los elementos que deban ser conservados, mejorados o recuperados, así como las medidas de protección de los mismos.

#### Art. 9.1.10.- DOCUMENTACIÓN

El contenido de la documentación de los Planes Especiales reflejará adecuadamente las determinaciones que contenga y tendrá el grado de precisión adecuado a sus fines, según lo especificado en el artículo 148 del RUCyL.

Con carácter orientativo, se enumeran los siguientes documentos:

1. Memoria descriptiva y justificativa de su conveniencia.
2. Estudios complementarios.
3. Planos de información y ordenación a escala adecuada.
4. Normas de protección, cuando se trate de Planes Especiales de esta naturaleza.
5. Normas mínimas a las que hayan de ajustarse los proyectos técnicos, cuando se trate de desarrollar obras de infraestructuras y saneamiento.
6. Estudio económico-financiero.



Cuando se trate de reforma interior contendrán la documentación prevista para los Planes Parciales, salvo que alguno de ellos fuera innecesario por no guardar relación con la reforma.

Para los **Planes de Regularización de Asentamientos Irregulares**, se estará a lo dispuesto el artículo 146 Bis del RUCyL y en especial a lo dispuesto en Disposición adicional decima de la LUCyL que deja claros los objetivos, que se realizara en cada municipio y que Reglamentariamente se establecerán las especialidades de las áreas de regularización y los Planes Especiales de Regularización en cuanto al régimen de usos, documentación exigible, procedimiento de aprobación y efectos de la misma.

#### Art. 9.1.11.- CATÁLOGOS

Los Catálogos son documentos complementarios de las determinaciones del planeamiento que incluyan en sus determinaciones la protección o conservación de monumentos, jardines, parques naturales o paisajes, (Planes Especiales, Normas Especiales de Protección, ...) en las que se contendrán relaciones de los monumentos y aquellos bienes concretos que por sus singulares valores o características, hayan de ser objeto de una especial protección, conservación o mejora.

La aprobación de Catálogos se efectuará simultáneamente a los Planes Especiales de Protección.

Se llevará a cabo el registro público de aquellos bienes incluidos en Catálogo, en la Comisión Territorial de Urbanismo. No obstante los bienes inmuebles declarados de interés cultural (BIC), se registrarán por su legislación específica.

### Capítulo 2. GESTIÓN URBANÍSTICA

#### SECCIÓN PRIMERA: GESTIÓN

##### Art. 9.2.1.- ACTUACIONES AISLADAS

Se distinguen los siguientes tipos de actuaciones aisladas, según lo especificado en el artículo 210 del RUCyL:

- a) En suelo urbano consolidado pueden ejecutarse, mediante gestión pública o privada:

##### **Actuaciones aisladas de urbanización (AA-U).**

Las actuaciones aisladas de urbanización tienen por objeto completar la urbanización de las parcelas clasificadas en las normas como Suelo Urbano Consolidado, a fin de que alcancen la condición de solar.

Las actuaciones aisladas de urbanización pueden desarrollarse mediante gestión pública, en cuyo caso el Ayuntamiento asume la condición de urbanizador, y como tal: promueve y ejecuta la actuación conforme a la legislación sobre régimen local para las obras públicas ordinarias y financia la actuación completamente o bien, según los casos, imponiendo un canon de urbanización al propietario de la parcela o contribuciones especiales a los propietarios beneficiados por la actuación.

Asimismo las actuaciones aisladas de urbanización pueden desarrollarse mediante gestión privada, en cuyo caso el propietario asume la condición de urbanizador, y como tal promueve la actuación sobre su propia parcela, presentando en el Ayuntamiento una solicitud de licencia urbanística, ejecuta y financia por sus propios medios la actuación, previa obtención de la licencia.



Las actuaciones aisladas de urbanización pueden ejecutarse previa o simultáneamente a la ejecución total o parcial de las construcciones e instalaciones que permita el planeamiento urbanístico sobre la parcela afectada por la actuación, todo ello conforme al procedimiento reglamentariamente regulado en los artículos 213 y 214 del RUCyL

En este último caso, el proyecto de obras ordinarias a presentar con la solicitud de licencia debe programar de forma conjunta y coordinada la ejecución de la urbanización y de las construcciones e instalaciones cuya ejecución se solicite.

#### **Actuaciones aisladas de normalización. (AA-N)**

Las actuaciones aisladas de normalización tienen por objeto adaptar la configuración física de las parcelas de Suelo Urbano Consolidado a las determinaciones del planeamiento urbanístico.

Se desarrollan sobre agrupaciones de parcelas colindantes denominadas unidades de normalización **(UN)** utilizando como instrumento de gestión urbanística el Proyecto de Normalización **(PN)**.

Las unidades de normalización son superficies delimitadas de suelo urbano consolidado, que definen el ámbito completo de una actuación aislada de normalización.

Estas unidades pueden delimitarse y modificarse en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos o en el propio Proyecto de Normalización.

Los Proyectos de Normalización son instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto programar la ejecución de las actuaciones aisladas de normalización, y cuyo ámbito abarca una o varias unidades de normalización completas.

La documentación y procedimiento de tramitación de los Proyectos de Normalización son los establecidos en los artículos 219 y 220 del RUCyL. Las actuaciones aisladas de normalización pueden desarrollarse mediante gestión pública, en cuyo caso el Ayuntamiento asume la condición de urbanizador, y como tal promueve la actuación, elaborando y aprobando el Proyecto de Normalización, la ejecuta conforme a lo dispuesto en el mismo y financia la actuación completamente o bien, según los casos, imponiendo un canon de urbanización o contribuciones especiales a los propietarios beneficiados.

Asimismo las actuaciones aisladas de normalización pueden desarrollarse mediante gestión privada, en cuyo caso los propietarios de los terrenos incluidos en una unidad de normalización asumen en conjunto la condición de urbanizador, y como tal promueven la actuación, elaborando a su costa el Proyecto de Normalización (que deberán presentar en el ayuntamiento para su aprobación), ejecutan la actuación ajustándose a lo dispuesto en dicho Proyecto y financian la actuación por sus propios medios, en proporción al aprovechamiento que les corresponda.

#### **Actuaciones aisladas de urbanización y normalización. (AA-NU)**

Las actuaciones aisladas de urbanización y normalización tienen por objeto tanto adaptar la configuración física de las parcelas de Suelo Urbano Consolidado a las determinaciones de las Normas, como completar su urbanización a fin de que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar.

Las actuaciones aisladas de urbanización y normalización se desarrollan conforme a las reglas previstas en los dos apartados anteriores, así como a lo establecido en el artículo 222 del RUCyL .

b) En cualquier clase de suelo pueden ejecutarse, mediante gestión pública:



### **Actuaciones aisladas de expropiación. (AA-E)**

Las Administraciones públicas pueden desarrollar actuaciones aisladas de expropiación en cualquier clase de suelo, para ejecutar los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, ampliar los patrimonios públicos de suelo o sustituir a los propietarios del suelo que incumplan sus deberes urbanísticos.

Las actuaciones aisladas de expropiación pueden desarrollarse por el procedimiento individual regulado en la legislación sobre expropiación forzosa o por el procedimiento de tasación conjunta regulado en el artículo 225 del RUCyL.

En las actuaciones aisladas que tengan por objeto la expropiación de terrenos reservados para la ejecución de dotaciones urbanísticas públicas en Suelo Urbano No Consolidado o Suelo Urbanizable, la Administración expropiante se integra en la Unidad de Actuación a la que esté adscrito el aprovechamiento de los terrenos expropiados, subrogándose en los derechos y obligaciones del propietario original.

### **Actuaciones aisladas de ocupación directa. (AA-O)**

El Ayuntamiento puede desarrollar en cualquier clase de suelo actuaciones aisladas mediante el procedimiento de ocupación directa, con la finalidad de obtener terrenos reservados en el planeamiento urbanístico para la ejecución de los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas.

La ocupación directa consiste en el reconocimiento al propietario de terrenos reservados para la ejecución de los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, de su derecho a integrarse en una unidad de actuación de Suelo Urbano No Consolidado o de Suelo Urbanizable, en la cual el aprovechamiento lucrativo total permitido por el planeamiento exceda del aprovechamiento que corresponda a sus propietarios.

En dicha unidad, el propietario ocupado se subroga en los derechos y obligaciones que correspondían al Ayuntamiento en su condición de titular de los excesos de aprovechamiento.

Los requisitos de su ejecución, procedimiento y efectos son los determinados en los artículos 229 a 231 del RUCyL. o Actuaciones aisladas mediante obras públicas ordinarias, (AA-OP) conforme a la legislación sobre régimen local.

### **Art. 9.2.2.- ACTUACIONES INTEGRADAS. UNIDADES DE ACTUACIÓN**

En Suelo Urbano No Consolidado y en Suelo urbanizable la gestión urbanística se efectuará mediante actuaciones integradas, sobre ámbitos denominados unidades de actuación (**UA**), a desarrollar mediante alguno de los sistemas regulados en las Secciones 2ª a 6ª del Capítulo III, Título III de la LUCyL y Secciones 1ª a 5ª del Capítulo IV, Título III del RUCyL, a fin de que los terrenos incluidos alcancen la condición de solar, cumpliendo los deberes urbanísticos establecidos en el Título I de la citada Ley.

La delimitación de las unidades se realizará en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector, y podrá modificarse según lo previsto en el artículo 58.3.b) de la LUCyL y el artículo 237 del RUCyL

Las unidades se delimitarán de forma que permitan la ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico y el cumplimiento conjunto de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución, ajustándose a lo dispuesto en el art. 73 de la LUCyL y artículos 238 y 239 del RUCyL



Las condiciones particulares de cada uno de estos ámbitos vendrán, en su caso, definidas en el Capítulo 5 del Título Sexto de la presente Normativa Urbanística y en cada una de las fichas que a tal efecto se confeccionarán en un anexo al presente documento.

La gestión de las actuaciones integradas podrá ser pública o privada.

Con las especialidades señaladas para cada sistema de actuación, el urbanizador será el responsable de ejecutar la actuación, asumiendo las obligaciones establecidas en el Proyecto de Actuación, elaborando los Proyectos de Reparcelación y de Urbanización cuando no estén contenidos en aquél, y financiando los gastos de urbanización que procedan, sin perjuicio de la obligación de los propietarios de costearlos.

No obstante lo anterior, en aplicación del artículo 65 de la LUCyL, las Administraciones públicas podrán efectuar actuaciones aisladas en cualquier clase de suelo, según lo especificado en el artículo anterior de la presente Normativa Urbanística.

### Art. 9.2.3.- SISTEMAS DE ACTUACIÓN

Las unidades de actuación se desarrollarán por alguno de los siguientes sistemas de actuación:

1. Concierto (**SA-CNT**), que se registrará según la Sección 2ª del Capítulo III, Título III de la LUCyL y la Sección 1ª del Capítulo IV, Título III del RUCyL. Podrá utilizarse cuando todos los terrenos de la unidad de actuación, excepto los de uso y dominio público, en su caso, pertenezcan a un único propietario, o bien cuando todos los propietarios de la unidad garanticen solidariamente la actuación. En el sistema de concierto asumirá el papel de urbanizador el propietario único, o bien el conjunto de propietarios que garanticen solidariamente la actuación.

2. Compensación (**SA-COM**), que se registrará según la Sección 3ª del Capítulo III del Título III de la LUCyL y la Sección 2ª del Capítulo IV, Título III del RUCyL. Se basa en la ejecución de las obras de urbanización de una unidad de actuación por parte de sus propietarios, que se constituyen en Junta de Compensación, con distribución de beneficios y cargas y aportando los terrenos de cesión obligatoria. Podrá utilizarse a iniciativa del propietario o los propietarios a los que corresponda al menos el 50 por ciento del aprovechamiento de la unidad de actuación. Los propietarios asumirán el papel de urbanizador, representados por el órgano directivo de la Junta de Compensación, en el que estará representado el Ayuntamiento.

3. Cooperación (**SA-COP**), que se registrará según la Sección 4ª del Capítulo III, Título III de la LUCyL y la Sección 3ª del Capítulo IV, Título III del RUCyL. Podrá utilizarse a iniciativa del Ayuntamiento o del propietario o los propietarios a los que corresponda al menos el 25 por ciento del aprovechamiento de la unidad de actuación. Actuará como urbanizador el Ayuntamiento. Los propietarios podrán constituir asociaciones con carácter de entidad urbanística colaboradora, si bien ello no afectará a sus derechos y obligaciones como tales propietarios. El Ayuntamiento podrá delegar en las asociaciones la elaboración del Proyecto de Actuación así como cualquier otra tarea para la ejecución total o parcial de la actuación.

4. Concurrencia (**SA-CNR**), que se registrará según la Sección 5ª del Capítulo III, Título III de la LUCyL y la Sección 4ª del Capítulo IV, Título III del RUCyL. Podrá utilizarse a iniciativa de un particular que, reuniendo los requisitos establecidos reglamentariamente, presente un Proyecto de Actuación al Ayuntamiento (en tal caso éste deberá convocar un concurso para la selección del urbanizador, simultáneo a la información pública) o al Ayuntamiento que, cuando concurren circunstancias de urgencia o manifiesta inactividad de la iniciativa privada, elaborará y aprobará inicialmente un Proyecto de Actuación y convocará, igualmente, un concurso para la selección del urbanizador, simultáneo a la información pública.



5. Expropiación (**SA-EXP**), que se registrará según la Sección 6ª del Capítulo III, Título III de la LUCyL, la Sección 5ª del Capítulo IV, Título III del RUCyL, por el Título IV del Texto Refundido de la Ley del Suelo (TRLR/08) y por la legislación general de Expropiación Forzosa. Mediante este sistema la Administración, adquiere el suelo y bienes comprendidos dentro de una unidad de actuación, indemnizando a los propietarios, para la ejecución de las actuaciones previstas.

La elección del sistema de actuación se ajustará a lo dispuesto en los artículos 74 y siguientes de la LUCyL.

#### Art. 9.2.4.- EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN LAS PRESENTES NORMAS

Una vez aprobadas definitivamente las presentes Normas Urbanísticas, podrán presentarse Proyectos de Actuación en el Ayuntamiento, conforme a lo establecido en el artículo 75 y siguientes de la LUCyL y las secciones 3ª a 6ª del Capítulo III, Título III del RUCyL, por quienes estén habilitados para optar a la condición de urbanizador según el sistema de actuación que se proponga para cada una de las distintas unidades de actuación.

Una vez presentado en el Ayuntamiento un Proyecto de Actuación, no podrá aprobarse definitivamente ningún otro que afecte a la misma unidad, hasta que el Ayuntamiento no resuelva, en su caso, denegar la aprobación del primero.

Aprobado un Proyecto de Actuación conforme al procedimiento regulado en el artículo 76 de la LUCyL y artículo 251 del RUCyL, se entenderá elegido el sistema de actuación que proponga.

El Ayuntamiento acordará el cambio de sistema en caso de incumplimiento de los plazos señalados en el Proyecto de Actuación, o bien si el urbanizador perdiera las condiciones que le habilitaban para serlo, previa tramitación de procedimiento conforme a las reglas que se establecen en el art. 74 de la LUCyL y el artículo 285 del RUCyL

Los terrenos destinados a sistemas de comunicación, espacios libres y equipamientos, serán de cesión gratuita, sin perjuicio de que pudiera efectuarse por expropiación pudiendo repercutirse el coste de los terrenos sobre el resto de los propietarios mediante contribuciones especiales, conforme a lo dispuesto en la Ley.

Según lo dispuesto en el artículo 96 de la LUCyL y el artículo 201 del RUCyL, cuando sea conveniente anticipar determinados gastos de urbanización respecto de la total ejecución de una actuación urbanística, el Ayuntamiento puede imponer la prestación de un canon de urbanización a los propietarios a los que correspondan dichos gastos, conforme a lo dispuesto en la legislación sobre haciendas locales y en los siguientes apartados.

El canon debe establecerse sobre la totalidad de las fincas integrantes del ámbito de la actuación urbanística que lo justifique, excluidos los terrenos de dominio público, y queda afectado a la ejecución de dicha actuación urbanística.

El canon se devenga en proporción al aprovechamiento que corresponda a los propietarios afectados o, cuando aún no sea posible determinarlo con precisión, en proporción a la superficie de sus terrenos.

Las áreas afectadas por modificaciones de alineaciones serán de ocupación directa y gratuita por parte del artículo 213 del RUCyL.



#### Art. 9.2.5.- PROYECTOS DE ACTUACIÓN

Los Proyectos de Actuación (**PA**) son instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto establecer las bases técnicas y económicas de las actuaciones integradas, y cuyo ámbito abarcará una o varias unidades de actuación completas del mismo sector.

No podrán aprobarse Proyectos de Actuación en ausencia de planeamiento urbanístico, ni tampoco podrán modificar las determinaciones del mismo que estuvieran vigentes, sin perjuicio de las adaptaciones materiales exigidas por la realidad física de los terrenos.

Sin perjuicio de las especialidades que se determinen para cada sistema de actuación, especificadas en los artículos 79, 82, 84, 87 y 92 de la LUCyL y artículos 257, 262, 267, 271 y 280 del RUCyL, los Proyectos de Actuación contendrán:

- a) Identificación del urbanizador propuesto, y relación de los propietarios y titulares
- b) Reparcelación de las fincas, con determinación de cesiones y, en su caso, adjudicación de las parcelas resultantes, conforme al sistema reglado que figura en el art. 75 de la LUCyL y en la Sección 5ª del Capítulo III, Título III del RUCyL.
- c) Definición técnica y económica de las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico
- d) Plazos para la ejecución de la actuación
- e) Garantías que aseguren la ejecución de la actuación, en la forma que se determine reglamentariamente
- f) En su caso, compromisos complementarios del urbanizador

Las determinaciones sobre reparcelación y urbanización citadas en los apartados b) y c) del número anterior podrán limitarse a sus bases, lo que implicará la necesidad de aprobar más adelante los correspondientes Proyectos de Reparcelación (**PR**) y Urbanización (**PU**), en ambos casos conforme al procedimiento señalado en el artículo 95 de la LUCyL y 253 del RUCyL.

Los Proyectos de Actuación podrán ser elaborados por el Ayuntamiento, por cualquier otra Administración pública o por los particulares.

Los Proyectos de Actuación podrán aprobarse y modificarse conjuntamente con el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos; en tal caso durante la tramitación procederá la notificación a los propietarios que consten en el Registro de la Propiedad y a los titulares que consten en el Catastro.

Asimismo los Proyectos de Actuación podrán aprobarse y modificarse por separado, con las especialidades señaladas para cada sistema de actuación, según lo contenido en el art. 76 de la LUCyL y los artículos 250 y 251 del RUCyL.

Además de los establecidos en el art. 77 de la LUCyL y artículo 252 del RUCyL, la aprobación del Proyecto de Actuación otorga la condición de urbanizador a su promotor, quedando éste obligado a ejecutar la actuación en las condiciones establecidas en dicho Proyecto de Actuación, así como en los Proyectos de Reparcelación y Urbanización, cuando éstos no se contuvieran en el primero.

### SECCIÓN SEGUNDA: INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

#### Art. 9.2.6.- CLASES Y CONDICIONES DE LOS PROYECTOS



Se procederá a la ejecución de las determinaciones contenidas en las presentes Normas Urbanísticas mediante los proyectos técnicos correspondientes, entendiéndose por proyecto técnico, aquel que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar con el contenido y detalle requerido, de manera que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

Según el objeto del proyecto técnico, se pueden clasificar en:

1. Proyectos de obras.
2. Proyectos de urbanización.
3. Proyectos de instalaciones.
4. Proyectos de actuaciones urbanísticas diversas.

En cuanto a su contenido los proyectos se estructurarán documentalmente en:

1. Memoria Descriptiva y justificativa
2. Pliego de condiciones técnicas
3. Planos
4. Presupuesto

Se añadirá toda aquella documentación complementaria que se exija para cada actuación en la presente Normativa Urbanística, en las Ordenanzas e Instrucciones Técnicas Municipales de aplicación y en los Reglamentos vigentes.

#### **Art. 9.2.7.- PROYECTOS DE OBRAS**

Los proyectos de obras se clasifican en función de la naturaleza de estas en:

1. Obras en los edificios, que podrán ser de:
  - a. Restauración
  - b. Conservación
  - c. Consolidación o reparación
  - d. Acondicionamiento
  - e. Reestructuración
  - f. Obras exteriores
2. Obras de demolición.
3. Obras de nueva planta.

#### **Art. 9.2.8.- OBRAS EN LOS EDIFICIOS**

Son aquellas obras efectuadas en las edificaciones sin alterar la posición básica de los planos de fachada y cubierta que definen su volumen y pueden afectar a parte o a la totalidad del edificio.

A efectos de interpretación de las siguientes definiciones, se entiende por elementos estructurales, las cimentaciones, muros de carga y contención, pilares, vigas, forjados (piso, escaleras, balcones, cubierta), cerramientos de fachada y cualquier elemento de soporte de otros.

Se distinguen los siguientes tipos de obras en los edificios:



#### 1. Obras de restauración

Su finalidad consiste en la restitución global o parcial de un edificio existente a su estado original, llevando a cabo las operaciones necesarias para ello y para asegurar la estabilidad del edificio.

#### 2. Obras de conservación o mantenimiento

Son aquellas que, sin alterar la estructura y distribución en la edificación, se realizan con el fin de mantener las condiciones de higiene y decoro.

#### 3. Obras de reparación

Son aquellas encaminadas a reparar los elementos dañados de la edificación para asegurar su estabilidad.

#### 4. Obras de acondicionamiento

Son aquellas cuyo objetivo es la mejora o variación de las condiciones de los locales de un edificio, permitiéndose redistribuciones del espacio, sin afectar elementos estructurales, y alteración de las instalaciones.

#### 5. Obras de reestructuración

Son aquellas cuyo objeto es la modificación de las condiciones interiores de edificaciones o parte de ellas, cuando se afectan elementos estructurales, pudiendo variar la distribución espacial interna del edificio, sin alterar su volumen exterior.

#### 6. Obras exteriores

Son aquellas que alteran elementos de fachada o su aspecto y no están incluidas en los tipos anteriores.

#### **Art. 9.2.9.- OBRAS DE DEMOLICIÓN**

Son aquellas obras encaminadas a hacer desaparecer la totalidad de una edificación o parte de ella.

#### **Art. 9.2.10.- OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN**

Son aquellas obras encaminadas a la construcción de edificación en solares vacantes, ya sea sustituyendo a una edificación demolida, reconstruyendo una desaparecida u ocupando un terreno no edificado anteriormente.

Se incluyen aquí también las obras de ampliación de edificios existentes.

#### **Art. 9.2.11.- DOCUMENTACIÓN Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE OBRAS**

Los proyectos ejecución de obras deberán estar suscritos por Arquitecto Superior o Técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente.

La documentación de los proyectos de obras estará formada por:



1. Proyecto Básico (necesario para solicitar la licencia de obras):

a) Memoria expositiva, sobre condiciones de partida y finalidad del proyecto, justificativa sobre la solución adoptada y cumplimiento de normativa urbanística y técnica de aplicación y descriptiva, sobre superficies y volúmenes de la solución. Se incluirá hoja resumen justificativa del cumplimiento de la normativa.

b) Planos de situación (ubicando la actuación sobre el plano de zonificación y alineaciones), emplazamiento, plantas, secciones y alzados.

La escala será la adecuada para la completa definición de lo representado, utilizando, preferentemente la escala 1/50.

2. Proyecto de ejecución (necesario para iniciar las obras). Además de los requeridos para el proyecto básico:

- a) memoria de cimentación, estructura y oficios.
- b) Pliego de condiciones técnicas
- c) Planos de cimentación, estructura e instalaciones.
- d) Presupuesto desglosado por capítulos y en unidades.

Los proyectos de construcción, rehabilitación, ampliación o reforma de viviendas que se presenten para solicitar licencia de obra, uso u ocupación, incluirán en su memoria la justificación, realizada por el técnico facultativo redactor del mismo y bajo su responsabilidad, del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad establecidas en la normativa vigente.

Art. 9.2.12.- PRECISIONES PARA LOS DIFERENTES TIPOS DE OBRAS.

1. Se requerirá la siguiente documentación complementaria dependiendo de la clase de obra de la que se trate, independientemente de que sea proyecto visado o no

a) En los proyectos de obras en los edificios

- 1. Descripción fotográfica del edificio y de las zonas de intervención.
- 2. Descripción por escrito del edificio, detallando usos y estados actuales y posteriores a la actuación proyectada.
- 3. Descripción gráfica en planos a escala adecuada de los estados inicial y final de la actuación.
- 4. En obras de reconstrucción, documentación que demuestre el estado original.

b) En los proyectos de **demolición**:

- 1. Además de la documentación mencionada en el apartado anterior, descripción
- 2. fotográfica del edificio a demoler y justificación de la demolición.

c) En los proyectos de obras de nueva edificación:

- 1. Cuando se trate de reconstruir un edificio desaparecido, documentación descriptiva
- 2. del mismo.
  
- 3. Cuando se trate de ampliar un edificio existente, la misma documentación del



4. apartado a).
5. Descripción fotográfica del entorno, para justificar la adecuación al mismo.

2. En aquellas actuaciones de escasa entidad técnica y en las que no se afecten elementos estructurales o fachada, no será necesaria la redacción de un proyecto completo y visado.

#### Art. 9.2.13 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Los Proyectos de Urbanización (**PU**) tienen por objeto definir técnica y económicamente las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico, conforme se detalle reglamentariamente.

Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones propias del planeamiento urbanístico, ni modificar las que estuvieran vigentes, sin perjuicio de las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

Los Proyectos de Urbanización podrán estar contenidos en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos que los prevean, o aprobarse conjuntamente con ellos, o bien aprobarse por separado, conforme al procedimiento que reglamentariamente se establezca que incluirá un trámite de información pública de un mes.

Cuando se trate de Proyectos elaborados por particulares u otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento deberá resolver sobre su aprobación inicial y definitiva, si procede, antes de tres y seis meses desde su presentación, respectivamente, transcurridos los cuales se podrán entender otorgadas las aprobaciones conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo.

#### Art. 9.2.14 DOCUMENTACIÓN Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Los proyectos de urbanización vendrán suscritos por técnico competente y visados por el Colegio Oficial correspondiente.

La documentación mínima contenida en los proyectos estará compuesta por:

1. Memoria Descriptiva de las características de las obras, que incluirá cálculo y justificación de dimensiones y materiales.
2. Pliego de condiciones técnicas y económico-administrativas de las obras y servicios.
3. Planos, que incluirán:
  - a. Situación en relación con el conjunto urbano, detallando claramente los límites de la urbanización
  - b. Planos de proyecto y de detalle, en los que se resuelva adecuadamente la conexión con las redes generales.
4. Mediciones y Presupuesto, que incluirá lista de precios descompuestos.

#### Art. 9.2.15 PROYECTOS DE ACTIVIDADES Y DE INSTALACIONES

Los proyectos de actividades y de instalaciones tienen por objeto la definición de las características de la maquinaria e instalaciones de locales y edificaciones, precisas para el desarrollo de una actividad



determinada. Según lo especificado en Decreto legislativo 1/2005 de texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León.

#### Art. 9.2.16 DOCUMENTACIÓN Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE ACTIVIDADES Y DE INSTALACIONES

Los proyectos de actividades e instalaciones vendrán suscritos por técnico competente y visados por el colegio oficial correspondiente.

Contendrán la siguiente documentación:

1. Memoria descriptiva sobre la actividad o proceso productivo, el local de desarrollo, incidencia de la actividad sobre la salubridad y el medio ambiente, nivel de emisiones y riesgo de incendio u otros para personas y bienes. Se especificarán las medidas correctoras y el cálculo de ocupación y vías de evacuación, las condiciones de higiene, así como la maquinaria a instalar con indicación de potencia y características.

2. Memoria justificativa del cumplimiento de la normativa general y sectorial de aplicación.

3. Planos de situación (ubicando la actuación sobre el plano de zonificación y alineaciones), emplazamiento, plantas, secciones y alzados en los que se señalen los usos a desarrollar en los locales, la situación de las máquinas, instalaciones y medidas correctoras, accesos, escaleras, salidas de emergencia, compartimentaciones, alumbrados de emergencia y señalización, medidas de protección contra incendios y planos de cubierta o fachadas en los que se indique situación de las salidas de humos, gases y aire de máquinas acondicionadoras, con indicación de caudal de descarga.

4. Presupuesto por capítulos de instalaciones y maquinaria.

#### Art. 9.2.17 PROYECTOS DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS DIVERSAS

Dentro de este grupo se engloban todas aquellas actuaciones que afecten al suelo y no incluidas en el apartado anterior, pudiendo clasificarse en los siguientes grupos:

1. Actuaciones provisionales, como: sondeos, instalaciones de maquinaria auxiliar, vallado de obras y solares, apertura de zanjas y calas en la vía pública, instalación de andamios, ocupación temporal de terrenos por ferias o actos similares

2. Actuaciones estables como: movimientos de tierras no incluidos en proyectos de obras, implantación de elementos urbanos singulares (monumentos, etc.), recintos de actividades al aire libre, elementos publicitarios, depósitos, elementos urbanos estables (kioscos, casetas, pérgolas, etc.), tala de árboles, etc.

#### Art. 9.2.18 DOCUMENTACIÓN Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS DIVERSAS

Los proyectos de actuaciones urbanísticas diversas, contendrán las determinaciones precisas para poder explicitar la situación y alcance de la actuación a realizar y las medidas adoptadas para garantizar la seguridad, así como justificación del cumplimiento de la normativa técnica específica de aplicación a cada caso.



La documentación se organizará de igual forma y condiciones que para los proyectos de obras, pudiendo ser sustituidos por una memoria descriptiva y justificativa, un croquis de situación e instalaciones y una valoración económica.

### Capítulo 3. NORMAS DE CARÁCTER ADMINISTRATIVO

#### Art 9.3.1.- LICENCIAS-DECLARACIÓN RESPONSABLE

##### ❖ 1.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA Y DECLARACIÓN RESPONSABLE

De acuerdo con el artículo 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 de uso del suelo que excedan de la normal utilización de los recursos naturales, a excepción de los señalados en el art. 105 bis, que están sometidos a régimen de declaración responsable, como son los siguientes:

##### a) Actos constructivos con carácter de obra mayor sujetos a licencia:

1º. Las obras de construcción de todas clases de nueva planta, excepto las de escasa entidad y sencillez técnica, sin carácter residencial ni público, en planta baja.

2º. Las obras de implantación de instalaciones de todas clases de nueva planta, excepto canalizaciones, tendidos de distribución de energía, antenas o equipos de telecomunicaciones de reducidas dimensiones.

3º. Las obras de ampliación de construcciones e instalaciones de todas clases a las que se refiere el apartado anterior.

4º. Las obras de demolición de construcciones e instalaciones, salvo en caso de ruina inminente.

5º. Las obras de modificación, rehabilitación o reforma de construcciones e instalaciones que afecten significativamente a la composición general exterior, la volumetría, el conjunto del sistema estructural o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

6º. Las obras de implantación de construcciones e instalaciones prefabricadas con carácter permanente.

7º. Las obras de intervención total o parcial en edificaciones o ámbitos de Bienes de Interés Cultural o elementos catalogados.

8º. Las obras de construcción de presas, balsas y obras de defensa y corrección de cauces públicos.

##### b) Actos constructivos y no constructivos que pueden tener carácter de obra menor, en función de su reducido impacto en el uso del suelo, sujetos a régimen de declaración responsable:

1º. Las obras de construcción de nueva planta de escasa entidad y sencillez técnica, sin carácter residencial ni público, en planta baja, con límites volumétricos definidos en estas Normas.



- 2º. Las obras de instalación de canalizaciones, tendidos de distribución de energía, antenas y demás equipos de telecomunicación de reducidas dimensiones.
  - 3º. Las obras de conservación, modificación y reforma de construcciones auxiliares de escasa entidad y sencillez técnica, sin carácter residencial ni público, en planta baja, que no alteren esencialmente la volumetría y el uso de la edificación.
  - 4º. Las obras de conservación, modificación, rehabilitación o reforma de construcciones e instalaciones que no afecten significativamente a la composición general exterior, la volumetría o el conjunto del sistema estructural, manteniendo el uso característico
  - 5º. Las obras de construcción o instalación de protecciones, cerramientos y vallados de fincas.
  - 6º. Las obras de implantación de construcciones e instalaciones prefabricadas, móviles con carácter provisional, salvo en ámbitos autorizados.
  - 7º. Las obras de colocación de vallas y carteles publicitarios visibles desde la vía pública.
  - 8º. Corta de arbolado y de vegetación arbustiva de masa arbórea en suelo urbano y urbanizable.
  - 9º) Trabajos previos a la construcción, tales como sondeos, prospecciones, catas, ensayos y limpieza de solares.
  - 10º) Cambio de uso de construcciones e instalaciones.
  - 11º) Uso del vuelo sobre construcciones e instalaciones.
- c) Otros actos especiales no constructivos sujetos a licencia:
- 1º. Segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.
  - 2º. Primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones.
  - 3º. Modificación del uso de construcciones e instalaciones.
  - 4º. Depósito de vertidos, residuos, escombros y materiales en general que sean ajenos a las características del terreno o su explotación natural.
  - 5º. Las obras que impliquen relevantes movimientos de tierras, pertenecientes a actividades mineras y extractivas en general, incluidas minas, canteras, graveras extracciones de áridos o tierras, desmontes, excavaciones y explanaciones.
  - 6º. Los demás actos no relacionados anteriormente que afecten al uso del suelo, del vuelo o del subsuelo.
- d) No requerirán licencia urbanística municipal:



1º. Las obras públicas, construcciones e instalaciones eximidas expresamente por la legislación sectorial y los actos previstos en los planes y proyectos de ordenación del territorio.

2º. Los actos amparados por órdenes de ejecución dictados por el Ayuntamiento, incluida la demolición de construcciones e instalaciones en caso de ruina inminente.

3º Los actos promovidos por el Ayuntamiento en su propio término municipal, cuya aprobación produce los mismos efectos que el otorgamiento de licencia urbanística.

4º. Las obras contenidas en Proyectos de Urbanización aprobados, y en general las obras singulares incluidas en proyectos más amplios con licencia urbanística.

Cuando los actos de edificación y usos 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.

Los actos de uso del suelo promovidos por órganos de las Administraciones públicas están igualmente sujetos a previa licencia urbanística en los casos y con las excepciones previstas anteriormente sin perjuicio del régimen especial previsto en la legislación vigente aplicable.

## ❖ 2.- COMPETENCIA

La competencia para el otorgamiento de licencias urbanísticas corresponde al Alcalde, conforme a lo dispuesto en la legislación sobre régimen local y en la restante normativa aplicable.

## ❖ 3.- PROCEDIMIENTO DE DECLARACIONES RESPONSABLES

Son de aplicación el art. 105 bis, 105 ter., y 105 quater de la LUCYL. Están sometidos a régimen de declaración responsable, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas que procedan, los actos señalados en el apartado anterior b) Actos constructivos y no constructivos que pueden tener carácter de obra menor, en función de su reducido impacto en el uso del suelo, sujetos a régimen de declaración responsable.

La declaración responsable es un documento mediante el cual su promotor manifiesta, bajo su exclusiva responsabilidad, que los actos a los que se refiera cumplen las condiciones prescritas en la normativa aplicable, que posee la documentación técnica exigible que así lo acredite, y que se compromete a mantener el citado cumplimiento durante el tiempo que dure el ejercicio de los actos. La declaración no prejuzga ni perjudica a derechos patrimoniales del promotor ni de terceros, y solo producirá efectos entre el ayuntamiento y el promotor.

La formalización de una declaración responsable no podrá ser invocada para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que pueda incurrir su promotor en el ejercicio de los actos.

## PROCEDIMIENTO Y EFECTOS

La declaración responsable irá acompañada de la siguiente documentación:

- a) Proyecto de obras, cuando legalmente sea exigible. Memoria que describa de forma suficiente las características del acto.



- b) Copia de las autorizaciones de otras administraciones que sean legalmente exigibles.

El declarante queda legitimado para declarar el acto del uso del suelo declarado, en condiciones establecidas en la legislación y en el planeamiento urbanístico.

El acto declarado podrá ser objeto por parte de los servicios técnicos municipales, de comprobación o inspección de los requisitos habilitantes para su ejercicio y de la adecuación de lo ejecutado a lo declarado.

En ningún caso podrá entenderse legitimada la ejecución de actos contrarios o disconformes con la normativa urbanística.

Los actos legitimados por declaración responsable deberán ejecutarse dentro de los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización.

Las modificaciones de los actos legitimados por declaración responsable requerirán la presentación en el ayuntamiento de una declaración complementaria.

#### ❖ 4.- PROCEDIMIENTO GENERAL DE OTORGAMIENTO DE LICENCIAS

El procedimiento debe tramitarse y resolverse conforme a lo previsto en la legislación sobre procedimiento administrativo y régimen local y se otorgarán teniendo en cuenta las siguientes reglas:

Las solicitudes se presentarán en el Registro General de Ayuntamiento según modelo normalizado, acompañadas de la documentación suficiente para valorarlas. En particular:

- a) Las solicitudes de licencia urbanística de los actos citados anteriormente como obras mayores deben acompañarse de al menos un ejemplar del proyecto técnico en formato PDF firmado electrónicamente por técnico competente que debe incluir necesariamente entre sus documentos la justificación del cumplimiento de la normativa municipal.
- b) Las solicitudes de licencia urbanística de los actos no constructivos citados en el apartado c) se acompañarán de documentación específica; proyecto de parcelación para los citados en el párrafo 1º, certificado de fin de obras para los citados en el párrafo 2º, justificación urbanística para los del párrafo 3º, plano de emplazamiento y características de los materiales de depósito para los del párrafo 4º y proyecto técnico específico para los citados en el párrafo 5º.

Si la documentación presentada estuviera incompleta o con deficiencias, se requerirá al solicitante para subsanarla en un plazo mínimo de 10 días y máximo de 15, con la advertencia de desistimiento de la solicitud si se tratare de elementos esenciales para resolver.

Los servicios técnicos y jurídicos municipales, o en su defecto los correspondientes de la Diputación Provincial, emitirán informe previo a la resolución de la licencia, obligatoriamente para las obras mayores y potestativo en las demás, sobre la conformidad de las solicitudes a la normativa territorial y urbanística y a las demás normas aplicables.

Cuando sean preceptivos informes o autorizaciones de otras Administraciones públicas y los mismos no se adjunten en la solicitud, el Ayuntamiento requerirá al solicitante ejemplar adicional de la documentación presentada para adjuntar a la copia expediente que debe remitir a dichas Administraciones, para que resuelvan en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual los informes pueden entenderse



favorables y las autorizaciones concedidas, salvo cuando la legislación aplicable establezca procedimientos o efectos diferentes.

Cuando además de licencia urbanística se requiera licencia de actividad (autorización ambiental, licencia ambiental y comunicación ambiental), ambas serán objeto de tramitación única, sin perjuicio de tramitación de piezas separadas para cada intervención administrativa. La licencia de actividad (autorización ambiental, licencia ambiental y comunicación ambiental) tendrá prioridad y por tanto:

- Si procede denegar la licencia de actividad se notificará indicando que se debe entender asimismo denegada la licencia urbanística.
- Si procede otorgar la licencia de actividad, se pasará a resolver sobre la urbanística, notificándose en forma unitaria.

El Alcalde del Ayuntamiento, leído el expediente, será competente para el otorgamiento de la licencia, sin perjuicio de las delegaciones que procedan según la Ley de Bases de Régimen Local.

Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de estas Normas Urbanísticas, la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y los Reglamentos Urbanísticos en vigor. Deben otorgarse dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros. No será necesario acreditar la titularidad de los terrenos afectados, salvo cuando el Ayuntamiento aprecie dudas manifiestas sobre la titularidad o la licencia pueda afectar al patrimonio municipal o al dominio público.

La resolución de licencias urbanísticas puede ser condicionada, sometida a condiciones especiales derivadas la normativa aplicable, con la finalidad de que se acomode a la legalidad y se evite la denegación, siempre que no afecten al uso o destino proyectado ni impliquen alteraciones sustanciales de la solicitud. Las condiciones pueden hacerse constar en el Registro de la Propiedad a los efectos previstos en la legislación hipotecaria.

Las solicitudes de licencia citadas se resolverán en el plazo de tres meses, salvo que el acto solicitado requiera también licencia de actividad (autorización ambiental, licencia ambiental y comunicación ambiental), en cuyo caso el plazo será de seis meses, a contar desde la fecha de entrada en el Registro y sin perjuicio de la interrupción de dichos plazos por requerimiento de subsanación de deficiencias, información pública e informes sectoriales o suspensión de licencias.

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, el Ayuntamiento podrá denegar, en ejercicio de su potestad de defensa y recuperación de los bienes públicos, o entenderse denegadas por silencio administrativo el otorgamiento de licencias cuando los terrenos o bienes afectados pertenecen al dominio público, cuando afecten a Bienes de Interés Cultural declarados o en trámite de declaración y a otros elementos catalogados por las Normas Urbanísticas y, en su caso, cuando la licencia de actividad (autorización ambiental, licencia ambiental y comunicación ambiental) se entienda disconforme con la legislación sobre protección ambiental.

En todas las obras de edificación y urbanización debe disponerse a pie de obra una copia autorizada de la licencia urbanística y, en las de carácter mayor, carteles informativos que se regularán por el Ayuntamiento.



#### 4.1.- LICENCIAS EN SUELO URBANO

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

Se podrá autorizar la edificación en terrenos que no tengan condición de solar, cumpliendo 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 presente fianza en cuantía equivalente al 100% de las obras de urbanización que se deban 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, la proyectada y los desperfectos ocasionados en la existente anteriormente, y a establecer tal concesión en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

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 suelo urbano no consolidado se requiere que esté aprobado previamente el correspondiente planeamiento que lo desarrolla, el Proyecto de Actuación y el Proyecto de Urbanización. Con estos requisitos las licencias se concederán como en suelo urbano consolidado.

En casos excepcionales y justificados en razones o supuestos de interés general, el Ayuntamiento puede conceder licencia urbanística para la implantación de usos industriales y de servicios previamente al cumplimiento de los deberes urbanísticos exigibles, siempre que esté aprobado y vigente el instrumento de planeamiento de que establezca la ordenación detallada de los terrenos, que el uso propuesto sea el previsto por ese instrumento y que el promotor presente junto a la solicitud de licencia:

- El compromiso expreso del íntegro cumplimiento de los deberes urbanísticos de urbanización, cesión y equidistribución conforme a lo previsto en la normativa urbanística y aceptación expresa de incluir ese cumplimiento como condición en cualquier cesión a terceros del derecho de propiedad o de uso.
- Ofrecimiento de constituir una garantía conforme a lo previsto en el artículo 96 de la Ley 5/1999.

Las condiciones especiales que incluya, especialmente el cumplimiento de los deberes urbanísticos, se harán constar en el Registro de la Propiedad.



## 4.2 .-LICENCIAS EN SUELO RÚSTICO

En suelo rústico común, el Ayuntamiento podrá 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.

También podrá conceder licencia a edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en medio rural, así como a edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar, en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

Para los usos prohibidos, el Ayuntamiento podrá denegar la solicitud sin más trámite. En casos dudosos podrá darse curso al expediente, a fin de que la Comisión Territorial de Urbanismo y de Medio Ambiente se pronuncie sobre el supuesto.

A excepción de los usos directamente permitidos en suelo rústico común y los usos directamente prohibidos en todas las categorías de suelo rústico con protección, los demás usos estarán sujetos a autorización previa de la Comisión Territorial de Urbanismo y Medio Ambiente previa a la licencia urbanística y deberán someterse al procedimiento de autorización de usos excepcionales en suelo rústico regulado por los artículos 25 y 99 de la LUCYL y arts. 306 a 308 del RUCYL.

Las solicitudes de autorización de uso excepcional se dirigirán al Ayuntamiento, acompañadas de proyecto técnico con la siguiente documentación:

- a) Planos del emplazamiento propuesto, expresivos de la situación, límites y accesos de la parcela, de las edificaciones e instalaciones propuestas, de los elementos naturales del entorno y de las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente.
- b) Memoria en la que conste:
  - 1º.- Descripción del emplazamiento propuesto, construcciones e instalaciones existentes, superficie de parcela y las determinaciones de la normativa territorial y urbanística.
  - 2º.- Descripción de las características esenciales del uso solicitado y especialmente de las construcciones e instalaciones proyectadas; ocupación de parcela, distancias al Dominio Público, linderos, altura, volumen, materiales y dotaciones de servicios necesarios con las repercusiones que puedan producirse en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes.
  - 3º.- Justificación de la necesidad de emplazamiento en suelo rústico y, en su caso, de las circunstancias de interés público que concurren, según el uso de que se trate y las condiciones señaladas en las Normas Urbanísticas para la clase y categoría de suelo afectado; en particular, cuando se trate de la construcción de una vivienda unifamiliar aislada debe justificarse que no se produce riesgo de formar un nuevo núcleo de población.
- c) Memoria fotográfica.

Recibida la solicitud, el Ayuntamiento comprobará que se encuentra completa, y a partir de ese momento someterá el expediente a información pública durante un período de veinte días, mediante la



publicación de anuncios en el Boletín Oficial de Castilla y León y en uno de los diarios de mayor difusión de la provincia. Si transcurrido un mes desde la solicitud el Ayuntamiento no hubiera publicado dichos anuncios, podrá promoverse la información pública por iniciativa privada.

Cuando además de la autorización de uso se requiera licencia de actividad (autorización ambiental, licencia ambiental y comunicación ambiental), el Ayuntamiento podrá realizar un único trámite de información pública.

Paralelamente la solicitud deberá ser objeto de informes técnico y jurídico, realizados por los técnicos municipales. Asimismo el Ayuntamiento requerirá cuantos informes externos de carácter sectorial fueran preceptivos, conforme a la legislación aplicable, y en función del uso solicitado y de su emplazamiento.

El plazo para la emisión de los informes preceptivos será de dos meses desde la recepción de la solicitud municipal, a partir del cual se entenderán favorables, salvo cuando la legislación del Estado disponga plazo diferente.

Finalizado el período de información pública y el plazo para la emisión de informes, el Ayuntamiento remitirá el expediente completo a la Comisión Territorial de Urbanismo y Medio Ambiente, proponiendo su autorización simple o con condiciones, o bien su denegación. Si transcurrido un mes desde la finalización de la información pública el Ayuntamiento no hubiera remitido el expediente, el interesado puede dirigirse a la Comisión instando la continuación del procedimiento.

La Comisión Territorial de Urbanismo y Medio Ambiente resolverá sobre la autorización de uso en un plazo de dos meses desde la recepción del expediente completo, sin deficiencias, concediendo simplemente o con condiciones, o bien denegando razonadamente. La resolución se notificará al Ayuntamiento para que continúe la tramitación del procedimiento para la concesión de licencia, o bien para hacer constar la imposibilidad de otorgar la licencia. Transcurridos el plazo sin notificarse la resolución al Ayuntamiento y al interesado puede entenderse obtenida la autorización por silencio administrativo.

En todo caso, para que puedan ser autorizados usos excepcionales en suelo rústico por los procedimientos anteriores, sus promotores deben cumplir las siguientes condiciones, y las que en su desarrollo señale la ordenación territorial y el planeamiento urbanístico para asegurar el carácter aislado de las construcciones y el mantenimiento de la naturaleza rústica de los terrenos:

- a) Respetar las condiciones señaladas en cuanto a superficie mínima de la parcela, ocupación máxima y distancias mínimas al dominio público, a las parcelas colindantes y demás hitos geográficos.
- b) Resolver la dotación de servicios que se precise, así como las repercusiones que produzca en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes. A tal efecto, cuando se justifique la imposibilidad o inconveniencia de conexión con las redes municipales de servicios, las edificaciones de carácter residencial, industrial, turístico o dotacional deben disponer de depuradoras o fosas sépticas individuales.
- c) Vincular el terreno al uso autorizado, haciendo constar en el Registro de la Propiedad su condición de indivisible y las limitaciones impuestas por la autorización.

#### ❖ 5.- CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS

Los actos de uso del suelo amparados por licencia urbanística deben realizarse dentro de los plazos señalados en la propia licencia. En defecto de indicación expresa estos plazos serán los siguientes:



- a) El plazo máximo para iniciar las obras consideradas como mayores, una vez otorgada la licencia, será de seis meses, la duración máxima de las obras, una vez comenzadas será de dos años y las obras no podrán interrumpirse por un plazo superior a tres meses.
- b) El plazo máximo para iniciar las obras consideradas como menores, una vez realizada la declaración responsable debidamente cumplimentada, será de tres meses; la duración máxima de las obras una vez comenzadas será de un año, y no se consideran plazos de interrupción.

Conforme a la legislación urbanística y de procedimiento administrativo, estos plazos admitirán prórrogas por un plazo de tiempo no superior al original, previa solicitud justificada del interesado, mediante resolución municipal y siempre que en ese momento el estado de las obras amparadas por la licencia sean conformes al planeamiento urbanístico. La prórroga de los plazos de inicio e interrupción máxima suponen la ampliación automática del plazo de finalización por el mismo tiempo por el que se concedan.

El incumplimiento de los plazos fijados y prórrogas facultará al Ayuntamiento para la incoación del expediente de declaración de caducidad según el procedimiento siguiente:

- Se dictará por el órgano municipal competente, previa audiencia del interesado y notificación en el plazo de tres meses desde el inicio del procedimiento, hasta la cual pueden continuar las obras si el Ayuntamiento no ordena, como medida provisional, la paralización de las obras. El incumplimiento de los plazos de notificación dejará sin efecto la paralización.
- Notificada la declaración de caducidad, la continuación de las obras requerirá la obtención de nueva licencia. No podrán realizarse más obras que las de garantizar la seguridad de personas y bienes y el valor de lo realizado, previa autorización del Ayuntamiento.
- Si no se solicita nueva licencia antes de seis meses desde la notificación de caducidad o del levantamiento de la suspensión, la misma será denegada, y el Ayuntamiento puede acordar la sujeción de los terrenos y obras al régimen de venta forzosa conforme a lo dispuesto en el artículo 109 de la LUCYL.

#### Art. 8.3.2.- **DECLARACION RESPONSABLE** DE PRIMERA UTILIZACIÓN U OCUPACIÓN

A la finalización de toda obra de edificación se **realizara declaración responsable** para la primera utilización u ocupación con la finalidad:

- a) Comprobar que el edificio construido se ha realizado con arreglo al proyecto técnico y la licencia urbanística otorgada.
- b) Confirmar que el edificio puede destinarse al uso pretendido.
- c) Asegurarse, en su caso, que el agente de la edificación responsable ha realizado la urbanización o ha repuesto los elementos y el equipamiento urbanístico afectados.
- d) Verificar si el edificio cumple las condiciones de habitabilidad e higiene establecidas en la normativa vigente y, en concreto, con lo especificado sobre el particular en la memoria del proyecto técnico.



Pueden otorgarse **toma de conocimiento** de primera ocupación o utilización a partes de las construcciones e instalaciones ejecutadas conforme a una previa licencia urbanística que resulten técnica y funcionalmente susceptibles de ser utilizadas de forma independiente, sin detrimento de las restantes, y que en la ejecución del resto de las obras autorizadas se estén cumpliendo en ese momento los plazos y determinaciones de la normativa aplicable, o que, si no se ajusten, sea en aspectos de detalle o escasa entidad. Cuando el Ayuntamiento considere prudente exigirlo, el solicitante constituirá una garantía suficiente para asegurar la ejecución o corrección de los mismos.

❖ 1.- PROCEDIMIENTO DE LA **DECLARACION RESPONSABLE** DE PRIMERA OCUPACIÓN O UTILIZACIÓN.

Los interesados en obtener **toma de conocimiento municipal** de utilización u ocupación de un edificio presentarán una **declaración responsable** dirigida al Ayuntamiento, especificando el carácter de agente de la edificación que ostentan e identificación del edificio para el que se pretende la **toma de conocimiento**.

A la **declaración responsable** deberán acompañarse los siguientes documentos:

- a) Fotocopia de la licencia urbanística de la obra.
- b) Certificado final de obra expedido conjuntamente por el director de la obra y el director de la ejecución de la obra, conforme al proyecto aprobado, en el que se deberá hacer constar que el inmueble reúne las condiciones necesarias para ser ocupado.
- c) Justificante de la declaración de la alteración producida en el bien inmueble ante la Gerencia Territorial del Catastro (mod. 902).
- d) Justificante de haber abonado el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras, y la Tasa por Concesión de Licencias Urbanísticas.

Los servicios técnicos municipales emitirán informe en relación a los siguientes extremos:

- a) Que la obra se ha ejecutado con arreglo al proyecto técnico y licencia urbanística concedida.
- b) Que el edificio es apto para el uso que se destina.
- c) Que han sido debidamente restaurados los elementos urbanísticos y de equipamiento urbano que hayan podido quedar afectados como consecuencia de las obras.
- d) Que la obra reúne las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
- e) Que el edificio cumple las condiciones mínimas de habitabilidad e higiene.

Si se comprobase la existencia de variaciones sobre el proyecto aprobado, se hará constar en el informe técnico la clase de infracción cometida y su posible legalización.

El Alcalde, o en su caso la Comisión de Gobierno, deberá resolver **la toma de conocimiento** en el plazo máximo de tres meses. Transcurrido este plazo sin que se haya resuelto la solicitud podrá entenderse otorgada Imisma.. En ningún caso se entenderá otorgada por silencio administrativo **tomas de conocimiento** contrarias o disconformes con la legislación o con el planeamiento urbanístico.



Se realizará un acta de recepción de urbanización asociada a la obra por parte del ayuntamiento, constando la cesión del promotor o propietario a aquél.

❖ 2.- OBLIGACIONES DE LOS TITULARES DEL EDIFICIO.

Queda prohibido a los titulares del edificio construido su ocupación previa a la obtención de la licencia de primera utilización u ocupación.

En las enajenaciones totales o parciales del inmueble construido se hará constar de forma fehaciente a los adquirentes la carencia de licencia de primera ocupación, si ésta no se hubiera obtenido al tiempo de la enajenación.

❖ 3.- EXIGIBILIDAD PARA CONTRATAR SERVICIOS.

Las empresas suministradoras de energía eléctrica se sujetarán a las normas legales que le sean de aplicación, en orden a instalación de contadores provisionales para obras que, en todo caso, deberán tener licencia urbanística municipal.

El suministro de agua para obras, previa obtención de la preceptiva licencia urbanística, corresponde al Ayuntamiento, titular del servicio público, y tiene carácter provisional y duración limitada al tiempo de la vigencia de la licencia urbanística.

El Ayuntamiento no podrá suministrar agua para uso doméstico en edificios que no cuenten con licencia de primera utilización u ocupación o, en su caso, de la licencia de apertura o funcionamiento de la actividad.

Los entes y empresas suministradoras de energía eléctrica, gas, telefonía y demás redes de servicios urbanos no podrán contratar definitivamente sus respectivos servicios sin la previa acreditación de la licencia de primera utilización u ocupación o, en su caso, de la licencia de apertura o funcionamiento de la actividad.

### Art. 9.3.3.- LICENCIA DE PARCELACIÓN

Toda parcelación, división o segregación de terrenos con el fin de urbanizarlos o edificarlos precisa de una licencia urbanística municipal previa excepto cuando haya sido aprobado un Proyecto de Actuación, cuando haya sido autorizada expresamente con motivo de otra licencia urbanística o cuando sea obligada a consecuencia de una cesión del terreno a la Administración pública para destinarlo al uso que es afecto.

En suelo urbano y en suelo urbanizable, no pueden otorgarse licencias de parcelación antes de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos.

En suelo rústico no pueden otorgarse licencias de parcelación hasta que sea concedida la autorización de la Administración competente en materia de agricultura.

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Parcelación suscrito por facultativo competente que contendrá como mínimo memoria informativa y justificativa, descripción literal de las fincas iniciales y resultantes, acreditación de los titulares y planos de situación, emplazamiento, ordenación urbanística y a escala mínima 1/500 de las fincas iniciales y resultantes.



Serán indivisibles y, por tanto, no puede concederse licencias para su parcelación:

- a) Las parcelas igual o inferior a la parcela mínima establecida en el planeamiento urbanístico, salvo si los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por los propietarios de las fincas colindantes con el fin de agruparlos en parcelas de superficie igual o superior a la misma.
- b) Las parcelas de superficie inferior al doble de la parcela mínima establecida en el planeamiento urbanístico, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.
- c) Las parcelas edificables con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y superficie construable, cuando se edifique la correspondiente a toda la superficie de suelo, o, en el supuesto de que se edifique la correspondiente a sólo una parte de ella, la restante si es inferior a la parcela mínima, con la salvedad indicada en el apartado anterior.
- d) Las parcelas vinculadas o afectadas legalmente a las construcciones autorizadas sobre ellas.

#### Art. 9.3.4.- PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

La protección de la legalidad urbanística se regirá conforme a lo dispuesto en los artículos 111 a 122 de la LUCYL y el Reglamento que la desarrolla.

##### ❖ 1.- ACTOS REALIZADOS SIN LICENCIA

Cuando se esté ejecutando algún acto que requiera licencia urbanística sin que haya sido otorgada dicha licencia, o en su caso una orden de ejecución, o bien sin respetar las condiciones de la licencia u orden, el Ayuntamiento dispondrá la paralización de los actos en ejecución con carácter inmediatamente ejecutivo, y la incoación del procedimiento sancionador de la infracción urbanística y de restauración de la legalidad.

Estos acuerdos se notificarán al promotor de los actos o a sus causahabientes y, en su caso, al constructor, al técnico director de las obras y al propietario de los terrenos, cuando no coincida con el promotor.

Cuando se acuerde la paralización de actos en ejecución su promotor deberá retirar los materiales y maquinaria preparados para ser utilizados, antes de cinco días desde la notificación del acuerdo. Si transcurrido el plazo no se hubieran cumplido tales obligaciones, así como cuando no se hubiera procedido a la propia paralización de los actos, el Ayuntamiento adoptará las siguientes medidas cautelares:

- a) Precintar las instalaciones y retirar los materiales y maquinaria que se consideren necesarios, a costa del promotor.
- b) Ordenar a las empresas correspondientes la suspensión del suministro de agua, energía y telefonía a los terrenos, que deberá mantenerse desde los cinco días de la recepción de la orden hasta la notificación del otorgamiento de la licencia urbanística, en su caso.

Cuando haya concluido la ejecución de algún acto que requiera licencia urbanística sin que haya sido otorgada dicha licencia, o en su caso una orden de ejecución, o bien sin respetar las condiciones de la



licencia u orden, el Ayuntamiento dispondrá la incoación del procedimiento sancionador de la infracción urbanística y de restauración de la legalidad.

Estos acuerdos se notificarán al promotor de los actos o a sus causahabientes y, en su caso, al constructor, al técnico director de las obras y al propietario de los terrenos, cuando no coincida con el promotor.

Las medidas señaladas anteriormente se adoptarán dentro del plazo de prescripción establecido por el artículo 121 de la LUCYL. A tal efecto, los actos se entenderán concluidos desde el momento en que los terrenos o las construcciones o las instalaciones ejecutadas queden dispuestos para su destino, sin necesidad de ninguna actuación material posterior.

Con independencia de las sanciones establecidas en el artículo 117 de la LUCYL, el Ayuntamiento, en restauración de la legalidad, resolverá:

- a) Si los actos sancionados fueran incompatibles con el planeamiento urbanístico acordará su definitiva suspensión, con demolición o reconstrucción de las construcciones e instalaciones 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, se acordará 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 dicho plazo no se solicita la licencia, o si solicitada ésta fuera denegada, el Ayuntamiento procederá conforme al apartado anterior.
- c) Si los actos sancionados fueran compatibles con el planeamiento urbanístico y existiera licencia u orden de ejecución se acordará 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 conforme al apartado a).

De incumplirse las resoluciones citadas anteriormente, el Ayuntamiento podrá proceder a su ejecución subsidiaria a costa de los responsables, o imponer, sin perjuicio de las sanciones por infracción urbanística, multas coercitivas, hasta un máximo de diez sucesivas, con periodicidad mínima mensual y por un importe, cada vez, equivalente al mayor de los siguientes: 10 por ciento del coste estimado de las actuaciones necesarias para restaurar la legalidad urbanística, 10 por ciento del valor de las obras que hayan de demolerse, o seiscientos euros.

## ❖ 2.- SUSPENSIÓN Y REVISIÓN DE LICENCIAS.

El Ayuntamiento deberá suspender los efectos de las licencias urbanísticas y órdenes de ejecución cuyo contenido constituya manifiestamente una infracción urbanística grave o muy grave, de acuerdo con la calificación del artículo 115 de la LUCYL y, en consecuencia, ordenar la paralización inmediata de los actos que se estén ejecutando a su amparo. Este acuerdo se trasladará al Órgano judicial competente, a los efectos previstos en la legislación reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

El Ayuntamiento deberá disponer la revisión de oficio de las licencias urbanísticas y órdenes de ejecución cuyo contenido constituya una infracción urbanística grave o muy grave, dentro del plazo de



prescripción establecido en el artículo 121 de la LUCYL, conforme al procedimiento en la legislación sobre procedimiento administrativo.

El Ayuntamiento podrá comunicar la incoación de los procedimientos sancionadores de infracción urbanística y de restauración de la legalidad al Registro de la Propiedad, para su publicidad y práctica de los asientos que correspondan.

Las resoluciones de los expedientes sancionadores por infracciones en suelo rústico con protección se comunicarán a las Consejerías competentes.

Se consideran infracciones urbanísticas muy graves la demolición de inmuebles catalogados en el planeamiento urbanístico y, además, las acciones calificadas como infracción grave cuando se realicen sobre bienes de dominio público, terrenos reservados para dotaciones urbanísticas públicas o suelo rústico con protección.

Constituyen infracciones urbanísticas graves las siguientes:

- 1.- La realización de parcelaciones urbanísticas en suelo rústico.
- 2.- La realización de parcelaciones urbanísticas y obras de urbanización antes de la aprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos previstos.
- 3.- La realización de construcciones o instalaciones que vulneren lo establecido en el planeamiento en materia de uso del suelo, aprovechamiento, densidad y altura, volumen y situación de las construcciones, salvo que se demuestre la escasa entidad del daño producido a los intereses generales, o Del riesgo creado.
- 4.- El incumplimiento de los compromisos suscritos por el urbanizador para la ejecución del Proyecto de Actuación, salvo que se demuestre la escasa entidad del daño producido.

Constituyen infracciones urbanísticas leves las acciones u omisiones contrarias a la normativa urbanística que no puedan ser consideradas como muy graves o graves y, además, las siguientes:

- 1.- La realización de actos conformes con las Normas urbanísticas que requieran licencia urbanística y carezcan de la misma o de orden de ejecución.
- 2.- El incumplimiento por las empresas suministradoras de servicios de las obligaciones establecidas en los art. 101 y 113 de la LUCYL .
- 3.- Las acciones u omisiones que impidan o dificulten la inspección urbanística.
- 4.- El incumplimiento de las órdenes de paralización de actos en ejecución.
- 5.- El incumplimiento de las normas sobre publicidad privada en materia de urbanismo.

Toda infracción urbanística conllevará la imposición de sanciones a sus responsables y la obligación para éstos de adoptar las medidas necesarias para restaurar la legalidad urbanística, así como el resarcimiento de daños e indemnización de perjuicios que la infracción ocasione.

Cuando en la instrucción de los procedimientos sancionadores y de restauración de la legalidad aparezcan indicios de delito o falta, el Ayuntamiento lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal,



absteniéndose de proseguir el procedimiento mientras la autoridad judicial no se pronuncie. La sanción penal excluirá la imposición de sanción administrativa, pero no la adopción de las medidas de restauración de la legalidad.

### ❖ 3.- RESPONSABILIDADES

En los actos de uso del suelo que se ejecuten sin licencia ni orden de ejecución, o sin respetar sus condiciones, serán responsables el propietario de los terrenos, el promotor y, en su caso, el constructor, los técnicos que dirijan las obras y las empresas suministradoras de servicios cuando incumplan sus obligaciones.

Según lo establecido en el artículo 116 de la LUCYL, en las obras que se ejecutasen sin licencia o con inobservancia de sus cláusulas, serán sancionados por infracciones urbanísticas el propietario de los terrenos, el promotor, el empresario de las obras, los técnicos que dirijan las mismas y las empresas suministradoras de servicios cuando incumplan las obligaciones.

También serán responsables, en las infracciones graves o muy graves amparadas por licencia urbanística, los técnicos que hubieren informado favorablemente el otorgamiento y, si no existieran informes previos o fueran desfavorables en razón de la infracción, el Alcalde que la hubiera otorgado y los miembros de la Corporación que hubieren votado a favor del otorgamiento.

En las parcelaciones urbanísticas ilegales serán también responsables los propietarios iniciales de los terrenos y los agentes que ejerzan como intermediarios.

Las personas jurídicas serán sancionadas por las infracciones cometidas por sus órganos y agentes, y asumirán el coste de las medidas de protección y restauración de la legalidad y de las indemnizaciones por daños y perjuicios a terceros que procedan.

Para determinar la cuantía de las sanciones y sus reglas de aplicación se estará a lo dispuesto en el artículo 121 de la LUCYL y el Reglamento que la desarrolla.

#### Art. 9.3.5.- RUINA

De conformidad con el artículo 107 de la LUCYL, el Ayuntamiento declarará la ruina total o parcial de un inmueble en los siguientes supuestos:

- a) Cuando el coste de las obras y demás actuaciones necesarias para mantener las condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, habitabilidad y ornato público exceda del límite del deber legal de conservación.
- b) Cuando las obras señaladas anteriormente no puedan autorizarse, por encontrarse declarado el inmueble fuera de ordenación de forma expresa en el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada.

El procedimiento de declaración de ruina de un inmueble puede iniciarse de oficio por el Ayuntamiento, o a solicitud de cualquier interesado, acompañada de un certificado técnico.

Una vez iniciado el procedimiento se tramitará dando audiencia a los propietarios, remitiéndoles el expediente para que en el plazo de quince días puedan presentar las alegaciones que estimen pertinentes.



Transcurrido el plazo los servicios técnicos municipales evacuarán dictamen pericial, detallando los supuestos de ruina, y proponiendo las medidas a adoptar en atención a situación y circunstancias

En particular, cuando el procedimiento afecte a un Bien de Interés Cultural declarado o en trámite de declaración, se notificará a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural el inicio del procedimiento y las resoluciones para que la Administración Autonómica pueda intervenir como interesado.

La declaración de ruina señalará, si procede, la declaración de ruina total o parcial del inmueble:

- Si no procede la declaración de ruina, la resolución ordenará la ejecución de las obras de conservación o rehabilitación y demás medidas para conservar el inmueble en las condiciones señaladas en el artículo 8.b de la LUCYL.
- Si procede la declaración de ruina, la resolución detallará las medidas necesarias para asegurar la integridad física de los ocupantes y terceros y ordenará la demolición del inmueble en los plazos señalados al efecto.
- Si se trata de un Bien de Interés Cultural declarado o en trámite de declaración, o de inmuebles catalogado por el planeamiento con un nivel de protección que lo impida, no puede ordenarse la demolición, ni siquiera parcial; sólo procederá ordenar las obras de conservación o rehabilitación que deben respetar el régimen de protección de inmueble .
- Si procede la declaración de ruina parcial, se ordenarán las obras de conservación y rehabilitación para la parte no afectada por la declaración y, respecto de la parte afectada, se remitirá a lo dispuesto anteriormente.

El plazo para la resolución de la declaración de ruina será la dispuesta por el Reglamento de Urbanismo vigente, desde la fecha del acuerdo de inicio o de la petición por el interesado.

La declaración de ruina no exime al propietario del inmueble del deber de solicitar la licencia urbanística para la ejecución de la demolición o de las obras de conservación o rehabilitación. La licencia contemplará todas las actuaciones que deban realizarse en el inmueble de acuerdo con la resolución de la declaración.

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 a costa del obligado o, bien, resolver la sujeción del inmueble al régimen de venta forzosa, salvo si la demora implicase peligro, en cuyo caso se aplicará lo dispuesto para el caso de ruina inminente.

Cuando la amenaza de ruina inminente ponga en peligro la seguridad pública o la integridad de un inmueble afectado por declaración de Bien de Interés Cultural, el Alcalde puede, previo informe técnico, ordenar el inmediato desalojo de sus ocupantes y adoptar las demás medidas provisionales que sean necesarias para impedir daños a las personas y los bienes, o la pérdida del Bien de Interés Cultural, tales como el apeo y apuntalamiento del inmueble, el cerco de fachadas o el desvío del tránsito de personas y del tráfico rodado. Entre las medidas a adoptar puede incluirse la demolición parcial cuando sea imprescindible y, en ningún caso, cuando afecte a un Bien de Interés Cultural o a un elemento catalogado con un nivel de protección que lo impida.

Las medidas de urgencia citadas no implican necesariamente la declaración de ruina. Si ésta no se hubiese producido, una vez adoptadas las medidas, puede iniciarse o continuarse la tramitación del expediente contradictorio sobre la declaración de ruina. En todo caso se girarán visitas periódicas de



inspección para comprobar si han variado las circunstancias, o han sobrevenido otras nuevas que modifiquen el informe técnico inicial y aconsejen una decisión distinta.

El Ayuntamiento será responsable de las consecuencias de las medidas citadas en el número anterior, sin que ello exima al propietario de su responsabilidad en la conservación del inmueble, incluida la obligación de costear los gastos realizados por el Ayuntamiento, hasta el límite del deber legal de conservación.

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 o demolición del inmueble, salvo que se trate de un inmueble declarado como Monumento o de otros catalogados por las Normas, en cuyo caso solamente procederán obras de conservación o rehabilitación.

En caso de incumplimiento de los plazos señalados en la declaración de ruina, el Ayuntamiento puede 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 y se aplicase lo dispuesto para el caso de ruina inminente.

Cuando la amenaza de ruina inminente ponga en peligro la seguridad pública o la integridad de un inmueble declarado Bien de Interés Cultural, el Ayuntamiento o el Alcalde, bajo su responsabilidad, podrá ordenar el inmediato desalojo y apuntalamiento del inmueble y las demás medidas necesarias para evitar daños a las personas y los bienes públicos. La demolición parcial sólo se incluirá cuando sea imprescindible y, en ningún caso, cuando afecte a un inmueble declarado Monumento.

El Ayuntamiento será el responsable de las consecuencias de la aplicación de las medidas de urgencia citadas anteriormente, sin que ello exima al propietario de su responsabilidad en la conservación del inmueble, incluida la obligación de costear los gastos realizados por el Ayuntamiento, hasta el límite del deber legal de conservación.

#### **Art. 9.3.6.- CONSULTA URBANÍSTICA**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 146 de la LUCYL , toda persona física o jurídica tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a un terreno concreto, o bien al sector, unidad de actuación o ámbito de planeamiento o gestión urbanística equivalente en que se encuentre incluido. Esta información deberá facilitarse en el plazo de dos meses desde que se presente la solicitud en el registro municipal y expresará al menos:

- a) Los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística aplicables, indicando si alguno de ellos está en revisión o modificación y, en tal caso, si se ha acordado la revisión de licencias.
- b) La clasificación del suelo y demás determinaciones urbanísticas significativas, en especial las referidas a sus posibilidades de urbanización y edificación.
- c) Si el terreno tiene condición de solar y, en caso negativo, qué actuaciones urbanísticas son necesarias para alcanzarla, informando de los deberes urbanísticos exigibles.

#### **Art. 9.3.7.- PUBLICIDAD DE LAS NORMAS**

Las presentes Normas Urbanísticas serán inmediatamente ejecutivas una vez que se publique su aprobación definitiva en el Boletín 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, en su página web y en la página web de planeamiento de la Junta de Castilla y León.

## **ANEXO FICHAS SECTORES AA ACTUACIONES AISLADAS y ASENTAMIENTO IRREGULAR**

## FICHA DE ACTUACIÓN AISLADA



**NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE ORBANEJA RIOPICO**

CLASE **NORMAL/URBANIZACION** N° ÁMBITO

ORDENACIÓN  
DETALLADA

SI

ORB-01

**AA-Orb-1**

### DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

#### DOTACIONES URBANÍSTICAS PÚBLICAS

VÍAS PÚBLICAS (m2)	615	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> )	-
SERVICIOS URBANOS (m2)	-	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> )	-

### DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

SUPERFICIE TOTAL (m2)	8.215	PARCELAS INCLUIDAS			
EDIFICABILIDAD TOTAL (m2)	3.800	MANZANA/POLÍGONO		PARCELAS	
USO PREDOMINANTE	Residencial	URBANA			
CATEGORÍA DE SUELO	SU-C				
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv / ha)	MAX.	30	RÚSTICA	501	5050
	MÍN.	10			
CALIFICACIÓN	USO	SUP. SUELO (m2)	EDIFICABILIDAD (m2/m2)	SUP. EDIFIC. (m2)	Nº VIV. MÁX
CS 2 PECS	RESIDENCIAL	7.600	0,50	3.800	22
<b>TOTAL</b>		<b>7.600</b>	<b>0.50</b>	<b>3.800</b>	<b>22</b>

### OBJETIVOS

- ❖ Completar servicios urbanos como saneamiento y red agua potable con sección suficiente para el sector.
- ❖ Urbanización frente de parcela según determinaciones y normas reguladoras y de protección del Título VIII de las NUMOr.
- ❖ Reparcelación individualizada con regularización del vial.
- ❖ Legalización urbanística de edificaciones existentes como objetivo final de la actuación aislada.

### OBSERVACIONES

En aras a facilitar la actuación aislada las edificaciones existentes se consideran dentro de ordenación.



**FICHA DE ACTUACIÓN AISLADA****NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE ORBANEJA RIOPICO**

CLASE SI N° ÁMBITO  
 ORDENACIÓN DETALLADA

**AA-Orb 2**
**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL**  
**DOTACIONES URBANÍSTICAS PÚBLICAS**

VÍAS PÚBLICAS (m2) 351,86 ESPACIOS LIBRES (m<sup>2</sup>)  
 SERVICIOS URBANOS (m2) EQUIPAMIENTOS (m<sup>2</sup>)

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA**

SUPERFICIE TOTAL (m2)		4.237		<b>PARCELAS INCLUIDAS</b>	
EDIFICABILIDAD TOTAL (m2)		1.567,50		MANZANA/POLÍGONO	PARCELAS
USO PREDOMINANTE		Residencial		URBANA	
CATEGORÍA DE SUELO		S.U.C.			
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv / ha)	MAX.	30	RÚSTICA	501	15.047
	MÍN.	10			
CALIFICACIÓN	USO	SUP. SUELO (m2)	EDIFICABILIDAD (m2/m2)	SUP. EDIFIC. (m2)	Nº VIV. MÁX
AC	Residencial	3.885	0,50	1.942.50	12
<b>TOTAL</b>		<b>3.885</b>		<b>1.942,50</b>	<b>12</b>

**OBJETIVOS**

- ❖ Completar servicios urbanos como saneamiento y red agua potable con sección suficiente para el sector.
- ❖ Urbanización frente de parcela según NUMOr.
- ❖ Reparcelación individualizada con regularización del vial.
- ❖ Respetar Vía Minera urbanizándola con materiales que guarden memoria histórica de la misma y sea compatible con transito vial .

**OBSERVACIONES**

--



## FICHA DE ACTUACIÓN AISLADA



### NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE ORBANEJA RIOPICO

CLASE SI Nº ÁMBITO  
 ORDENACIÓN DETALLADA

**AA-Orb 3**

### DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

#### DOTACIONES URBANÍSTICAS PÚBLICAS

VÍAS PÚBLICAS (m2)	81,75	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> )	
SERVICIOS URBANOS (m2)		EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> )	

### DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

SUPERFICIE TOTAL (m2)		2.069		<b>PARCELAS INCLUIDAS</b>		
EDIFICABILIDAD TOTAL (m2)		1.567,50		MANZANA/POLÍGONO		PARCELAS
USO PREDOMINANTE		Residencial		URBANA		
CATEGORÍA DE SUELO		S.U.C.				
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv / ha)	MAX.	30	RÚSTICA	501	5.045	
	MÍN.	10			5.046	
CALIFICACIÓN	USO	SUP. SUELO (m2)	EDIFICABILIDAD (m2/m2)	SUP. EDIFIC. (m2)	Nº VIV. MÁX	
AC	Residencial	1.987,25	0,50	993,63	3	
<b>TOTAL</b>		<b>1.987,25</b>		<b>993,63</b>	<b>3</b>	

### OBJETIVOS

- ❖ Completar servicios urbanos como saneamiento y red agua potable con sección suficiente para el sector.
- ❖ Urbanización frente de parcela según NUM.
- ❖ Reparcelación individualizada con regularización del vial.

### OBSERVACIONES



## FICHA DE ACTUACIÓN AISLADA



### NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE ORBANEJA RIOPICO

CLASE SI Nº ÁMBITO  
 ORDENACIÓN DETALLADA

**AA-Orb 4**

#### DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL DOTACIONES URBANÍSTICAS PÚBLICAS

VÍAS PÚBLICAS (m2)	2.352	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> )	2.652
SERVICIOS URBANOS (m2)	178	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> )	1.741

#### DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

SUPERFICIE TOTAL (m2)	11.627	<b>PARCELAS INCLUIDAS</b>			
EDIFICABILIDAD TOTAL (m2)	1.035	MANZANA/POLÍGONO	PARCELAS		
USO PREDOMINANTE	Residencial	URBANA			
CATEGORÍA DE SUELO	S.U.C.				
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv / ha)	MAX.	30	RÚSTICA	501	5045 y 5046
	MÍN.	10			
Titularidad Publica					
CALIFICACIÓN	USO	SUP. SUELO (m2)	EDIFICABILIDAD (m2/m2)	SUP. EDIFIC. (m2)	Nº VIV. MÁX
CS 2	Residencial	4.704	0,50	2.352	13
EQ Equipamientos	Dotacional Deportivo	1.741	1	1.741	
EL Espacios libres	Parque Juegos Infantil	2.652	0,02	53	
<b>TOTAL</b>		<b>9.097</b>	<b>0,456</b>	<b>4.146</b>	<b>13</b>

#### OBJETIVOS

- ❖ Completar dotaciones y espacios libres públicos al servicio del casco Urbano de Orbaneja Riopico, de forma concentrada.
- ❖ Dotar de un EDAR para el sector y en especial para facilitar la gestión de la obligatoria regularización de asentamientos irregulares en suelo Rustico , reservando una superficie y localización adecuados al mismo.
- ❖ Completar determinaciones de las NUMOr para senda peatonal y área de descanso del peregrino , a situar en espacio libre publico. Aplicación de normas reguladoras y de protección del Título VIII de las NUMOr.

#### OBSERVACIONES

La ordenación detallada del sector aquí establecida se realiza asumiendo las determinaciones y normas del PECS, incluida la calificación CS-2 para zona Residencial  
 Por parte del ayuntamiento y de su técnico se incorpora ordenación detallada con propuesta de parcelación.



## FICHA DE ACTUACIÓN AISLADA



### NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE ORBANEJA RIOPICO

CLASE SI Nº ÁMBITO  
 ORDENACIÓN DETALLADA [ ]

**AA-Orb 5**

### DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL DOTACIONES URBANÍSTICAS PÚBLICAS

VÍAS PÚBLICAS (m2) plano ESPACIOS LIBRES (m<sup>2</sup>)  
 SERVICIOS URBANOS [ ] EQUIPAMIENTOS (m<sup>2</sup>)  
 (m2) [ ]

### DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

SUPERFICIE TOTAL (m2)		8.395	<b>PARCELAS INCLUIDAS</b>		
EDIFICABILIDAD TOTAL (m2)		2.994	MANZANA/POLÍGONO	PARCELAS	
USO PREDOMINANTE		Residencial	URBANA		
CATEGORÍA DE SUELO		S.U.C.			
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv / ha)	MAX.	30	RÚSTICA	501	Parciales 185 y 5114
	MÍN.	10			
CALIFICACIÓN	USO	SUP. SUELO (m2)	EDIFICABILIDAD (m2/m2)	SUP. EDIFIC. (m2)	Nº VIV. MÁX
AC	Residencial	5.988	0,50	2.994	18
<b>TOTAL</b>		<b>5.988</b>		<b>2994</b>	<b>18</b>

### OBJETIVOS

- ❖ Se respetará la vía minera, y se integrará en calzada como senda peatonal ,urbanizándola con materiales que guarden memoria histórica de la misma y sea compatible con tránsito vial .
- ❖ Se prolongará todos los servicios hasta el final del sector para futuro crecimiento hacia el Este, en diámetro y capacidad de los generales.
- ❖ Se verificará el caudal y presión del suministro de Agua potable para su adecuado servicio a este sector , incorporando en su caso soluciones no públicas en el proyecto de urbanización.

# FICHA DE ACTUACIÓN AISLADA



NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE ORBANEJA RIOPICO

CLASE

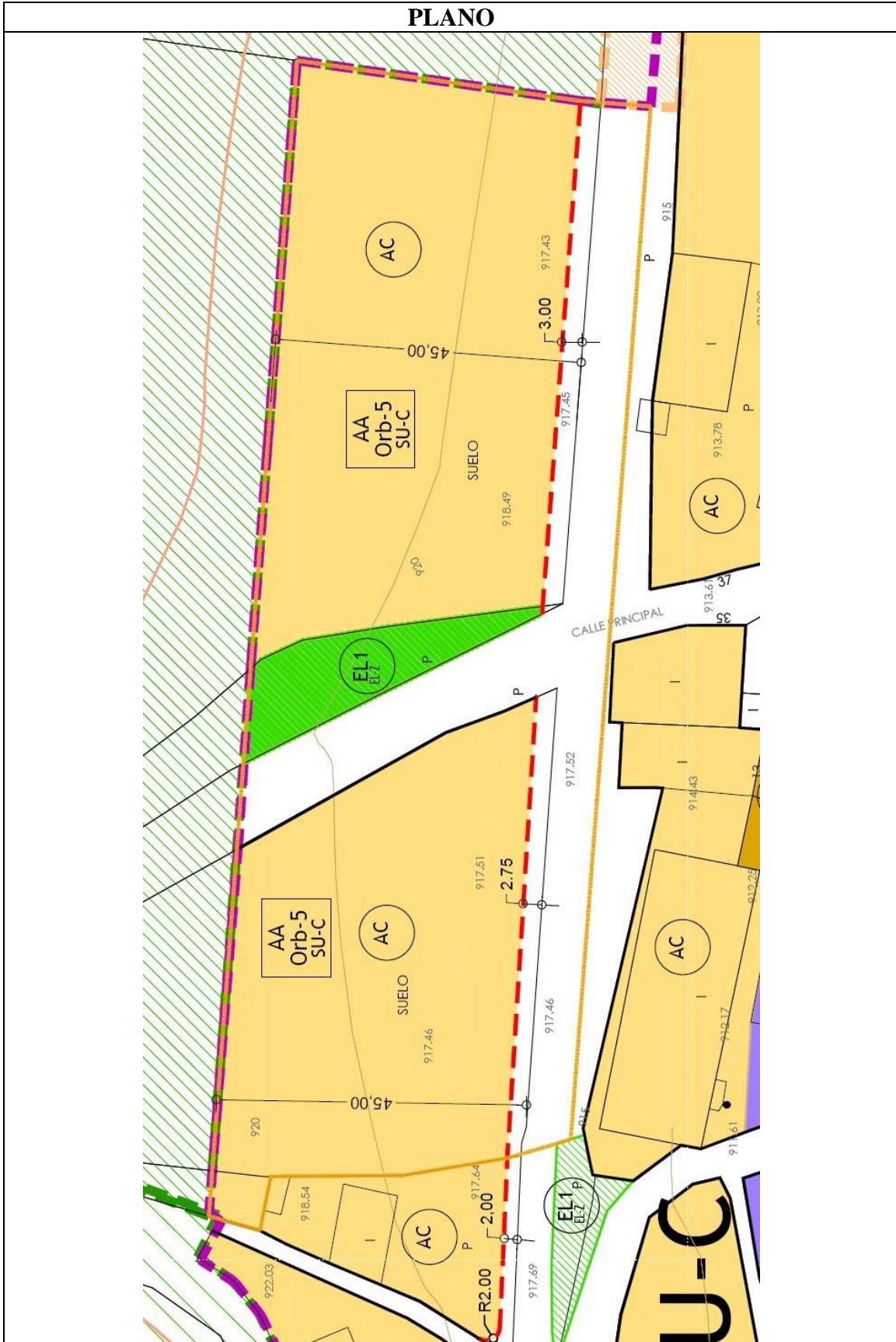
SI

Nº ÁMBITO

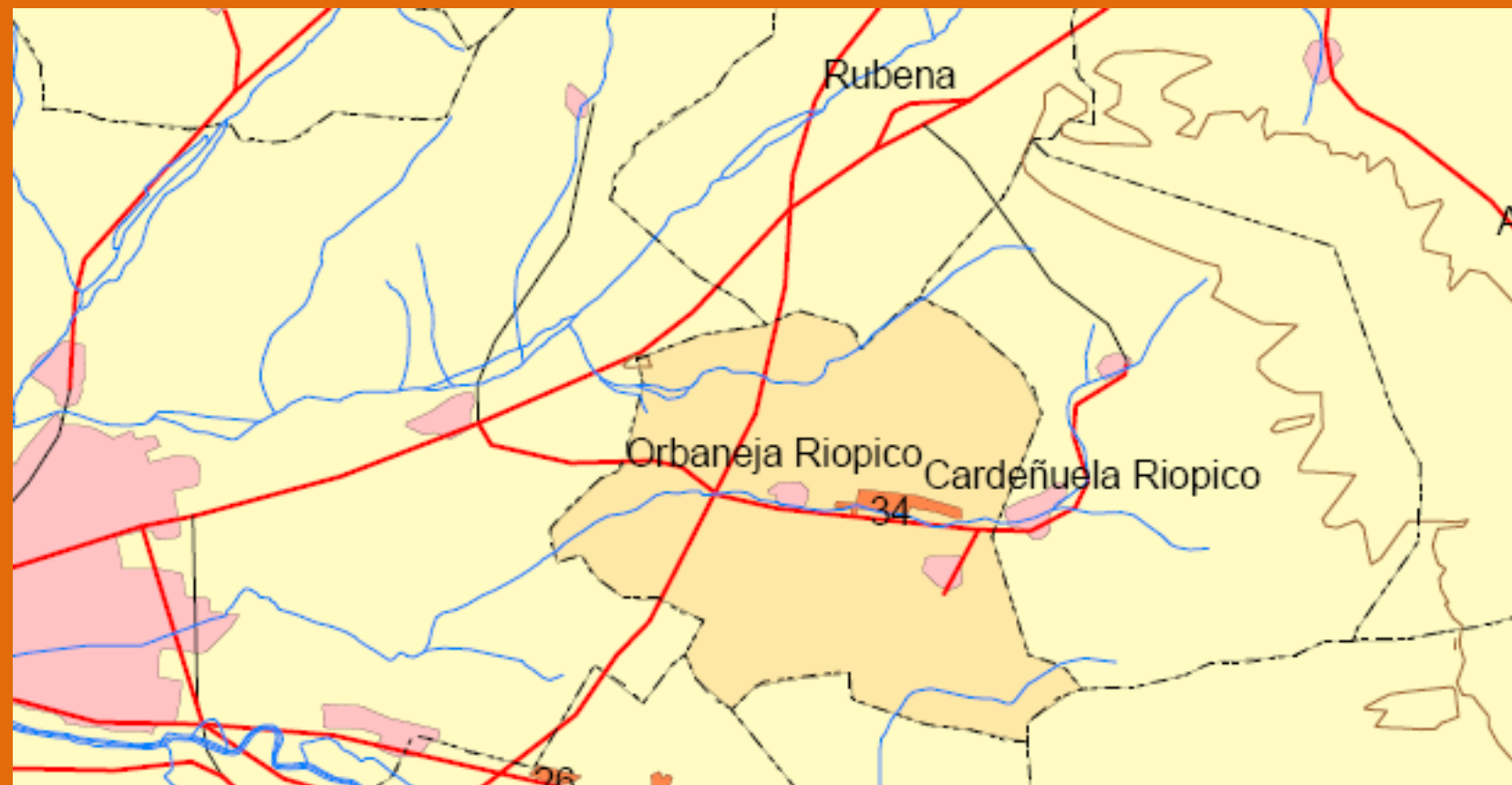
ORDENACIÓN DETALLADA

AA-Orb 5

## PLANO



## FICHA ASENTAMIENTO IRREGULAR BU-34

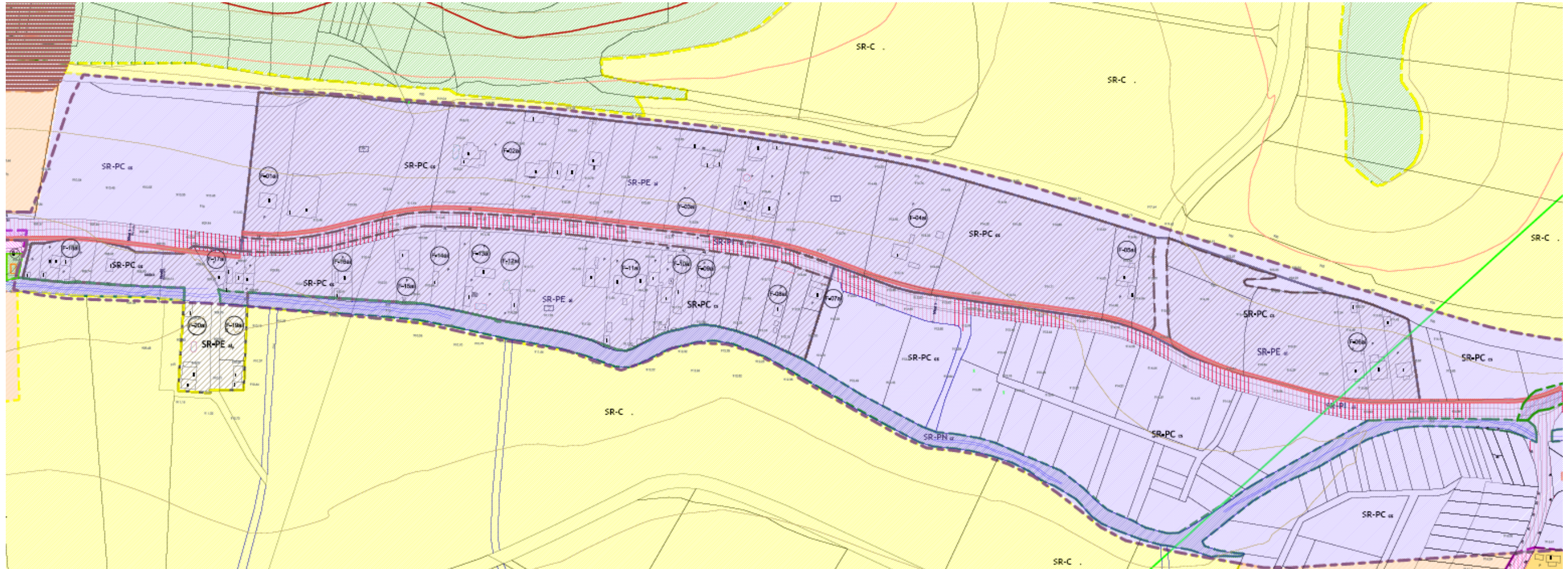


LOCALIZACION ASENTAMIENTO IRREGULAR BU-34



CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL ASENTAMIENTO		CONDICIONES ESTABLECIDAS PARA EL PLAN ESPECIAL DE REGULARIZACION	
<b>CRITERIOS CUANTITATIVOS</b>		<b>MEDIDAS GENERALES</b>	
Superficie del Asentamiento	10,07 Ha	<b>Clasificación de Suelo:</b>  <b>Suelo Rústico PROTECCION ESPECIAL de Asentamiento Irregular ( SR-PE ai ) y Suelo Rustico Protección Cultural SR-PC cs Camino de Santiago</b>	<b>Condiciones de urbanización:</b> Prohibida la apertura de nuevos viales o servidumbres de paso.  Creación de senda peatonal para peregrinos
Densidad de población del asentamiento en viv./ha (1)	3,07		
Cobertura de la red viaria (nueva apertura)	0,00	<b>Condiciones de Uso: El mas restrictivo de los usos de ambas clasificaciones</b>	La urbanización deberá salvaguardar siempre la funcionalidad original de la red de caminos rurales.
Ocupación en % ( sub-parcelas y parcelas ocupadas)	48,85		
Número de viviendas aproximadas	31	Permitidos: usos <b>no</b> constructivos, propios del Suelo Rústico Común o vinculados a los usos ordinarios del mismo. Obras públicas e infraestructuras subterráneas..	Se garantizará el acceso y maniobrabilidad de un camión de bomberos a las viviendas existentes.
Unidades edificadas no residencial	2		
<b>CRITERIOS CUALITATIVOS</b>		<b>Autorizables Excepcional :</b> Para la legalización del residencial y Construcciones vinculadas a actividades agrarias existentes	Se estará a lo dispuesto en las Normas Reguladoras y de protección del Título VIII de las NUMOr
Grado de Consolidación	Mezcla de usos residenciales y agrarios		
Disposición	Una o dos unidades edificadas ocupan menos del 50% del asentamiento	Prohibidos: Cualquier nueva construcción independientemente del uso ..	Servicios: la dotación de cualquier nivel de servicios no otorgará la condición de núcleo de población al asentamiento.
Modo de Ocupación	Concentrado de densidad media		
Clasificación del Suelo	<b>SR-PE ai Suelo Rustico de Asentamiento Irregular y SR-PC cs Suelo Rustico de protección Cultural Camino Santiago</b>	<b>Condiciones mínimas para Regularización de usos y edificaciones:</b>  Altura: Máxima 7 m. Tipología: Aislada por la naturaleza del suelo rustico Ampliaciones: No se admiten Ocupación resultante: Existente. C. Estéticas: Adecuación de colores y materiales a los tradicionales del entorno rústico. Prohibidas las soluciones estéticas que supongan una clara competencia con la escena del entorno natural . A semejables a la ordenanza CS2 de NUMOr	Soterramiento de todas las líneas aéreas y nuevas a incorporar.
Afección Territorial	Impacto en el desarrollo del Área de influencia del núcleo principal		
Estructura	El asentamiento se estructura a través de la red viaria principal que lo atraviesa carretera BU-V-7.011 y Senda peatonal prevista en NUMOr		<b>Condiciones de Equipamientos</b>  Se prevé espacio para un sistema local de EDAR en terreno municipal , para acoger este Asentamiento , en lugar externo al ámbito y que deberá ejecutarse dentro antes de regularización en su proyecto de urbanización.
Morfología	Sin morfología establecida		
Otros...			Se prevé espacio, junto a depósito de agua de Orbaneja Riopico, para su ampliación necesaria del mismo
<b>PUNTOS CRÍTICOS</b>		<b>TIPO DE INTERVENCIÓN</b>	
		REGULARIZACION DEL ASENTAMIENTO MEDIANTE PLAN ESPECIAL DE REGULARIZACION PREVISTO EN RUCyL Art 164 bis IDENTIFICACIÓN DE ACTUACIÓN : <b>PROYECTO DE ACTUACION, PROYECTO DE URBANIZACIÓN ,PROYECTO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA y EXPEDIENTES de AAUTORIZACION EXCEPCIONAL DE USO EN LEGALIZACION DE LO EXISTENTE.</b>	
		<b>DETERMINACIONES SINGULARES:</b>  Establecimientos de acciones concretas en función de los impactos observados en cada caso y relacionados con: la calidad de las aguas, la cubierta vegetal, las condiciones originarias de los ecosistemas, la red e caminos tradicionales y las vías pecuarias, la calidad visual del paisaje, accesibilidad y la inserción territorial.  Adaptación de urbanización , y Normas Reguladoras de protección del Ámbito del Camino de Santiago reflejadas en Título VIII de NUMOr	
		<b>DOCUMENTACIÓN Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS:</b>  Documento básico del Plan especial de Regularización con contenidos mínimos de Memoria y planos, datos básicos de localización, usos, planeamiento, condiciones técnicas de las acciones de los proyectos, plazos y presupuesto de la propuesta de medidas de carácter obligatorio. Descripción de las medidas de carácter opcional y resultados esperados.  Estudios Complementarios: Evaluación Ambiental Estratégico a realizar junto a plan Especial de Regularización ,Informe de Comisión Territorial de Patrimonio Cultural , Informe de Carreteras y cuantos sectoriales le sean de aplicación .	
Tipo de ilegalidad: ASENTAMIENTO DE ENTORNO URBANO			

**DELIMITACION ASENTAMIENTO IRREGULAR BU-34 EN PLAN REGIONAL SECTORIAL SOBRE ACTUACIONES URBANISTICAS IRREGULARES**



**ASENTAMIENTO IRREGULAR PLANIIMETRIA NUMOR**