



**T.M. MIRAVECHE**

**Fase: Aprobación Inicial**

**Mayo 2009**

**Redactor: Javier Gonzalez Agreda**

**Excmo. AYUNTAMIENTO DE MIRAVECHE**



**Núcleo MIRAVECHE**



**Núcleo SILANES**

## **T.M. MIRAVECHE**

**Fase: Aprobación Inicial**

**Mayo 2009**

## **DOCUMENTACION ESCRITA**

**Redactor: Javier Gonzalez Agreda**

**Excmo. AYUNTAMIENTO DE MIRAVECHE**





**Núcleo MIRAVECHE**



**Núcleo SILANES**

## **Normas Urbanísticas Municipales de T.M. MIRAVECHE**

**Fase: Aprobación Inicial**

**Mayo 2009**

### **INDICE NUM**

**Redactor: Javier Gonzalez Agreda**

**Excmo. AYUNTAMIENTO DE MIRAVECHE**



DOCUMENTO 1º

**MEMORIA INFORMATIVA**

INDICE

ANTECEDENTES

**1.-Metodología de Trabajo**..... **1**

MEMORIA INFORMATIVA

**1.-Encuadre regional**..... **3**

1.1. Localización..... 3

1.2. Datos geográficos..... 3

**2.-El territorio y sus parámetros físicos**..... **4**

2.1. Topografía y geología..... 4

2.2. Hidrografía y climatología..... 4

2.3. Vegetación y usos del suelo..... 10

**3.- Estructura poblacional**..... **14**

3.1. Evolución..... 14

3.2. Estructura de la población por sexo..... 15

3.3. Recomendaciones ..... 16

**4.-Estructura económica**..... **16**

4.1. Estructura de la población e indicadores económicos..... 16

4.2. Previsiones de desarrollo..... 17

**5.-Equipamientos**..... **18**

**6.-Estructura urbana y valores estéticos**..... **19**

**7.-Servicios urbanos**..... **20**

**8.-Red viaria**..... **21**

**9.- Desarrollo de la actividad edificatoria en Miraveche y su evolución**..... **21**

9.1. Vivienda..... 22

<b>10.-Inventario Arqueológico</b> .....	<b>22</b>
10.1 Patrimonio Histórico-Arquitectónico.....	22
10.2 Patrimonio Arqueológico.....	23

**DOCUMENTO 2º**

**MEMORIA VINCULANTE**

**CRITERIOS, OBJETIVOS Y SOLUCIONES GENERALES.**

<b>1.- Criterios y objetivos generales.....</b>	<b>1</b>
<b>2.- Criterios y objetivos específicos.....</b>	<b>2</b>

**DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y EJECUCIÓN DEL  
PLANEAMIENTO**

<b>1.-Clasificación del suelo.....</b>	<b>7</b>
<b>2.-Aprovechamientos urbanísticos.....</b>	<b>12</b>
<b>3.-Dotaciones Urbanísticas.....</b>	<b>14</b>

**DOCUMENTO 3º.**  
**NORMATIVA URBANÍSTICA.**  
**-ORDENANZAS DE APLICACIÓN Y FICHAS.**

<b>Capítulo I. Disposiciones Generales</b> .....	<b>1</b>
1.1. Naturaleza.....	1
1.2. Ámbito territorial.....	1
1.3. Vigencia.....	1
1.4. Efectos de la aprobación de las Normas Urbanísticas Municipales.....	1
1.5. Modificación y revisión.....	2
1.6. Documentación de las Normas Urbanísticas Municipales.....	3
1.7. Desarrollo de las Normas Urbanísticas Municipales.....	4
<b>Capítulo II. Instrumentos de Planeamiento</b> .....	<b>6</b>
2.1. Planes parciales.....	6
2.2. Estudios de detalle.....	7
<b>Capítulo III. Instrumentos de Gestión</b> .....	<b>8</b>
3.1. Gestión Urbanística.....	8
3.2. Gestión de Actuaciones Aisladas.....	8
3.2. Gestión de Actuaciones Integradas.....	9
<b>Capítulo IV. Instrumentos de ejecución</b> .....	<b>25</b>
4.1. Proyectos de Urbanización.....	25
4.2. Proyectos de obras de edificación.....	27
4.3. Proyectos de Actividades e Instalaciones.....	27
<b>Capítulo V. Disciplina e intervención en el uso del suelo</b> .....	<b>29</b>
5.1. Información.....	29
5.2. Señalamiento de alineaciones y rasantes.....	29
5.3. Regulación de la responsabilidad patrimonial de la Administración.....	30

<b>Capítulo VI. Licencias</b> .....	<b>31</b>
6.1. Disposiciones generales.....	31
6.2. Licencias de obras de urbanización.....	38
6.3. Licencias de parcelación.....	45
6.4. Licencias de obras de edificación y otras.....	47
<b>Capítulo VII. Órdenes de ejecución</b> .....	<b>61</b>
7.1. Disposiciones generales.....	61
<b>Capítulo VIII. Deber de conservación y ruina</b> .....	<b>62</b>
8.1. Mantenimiento y conservación.....	62
8.2. Declaración de ruina.....	66
<b>Capítulo IX. Normas de protección</b> .....	<b>71</b>
9.1. Protección a la infraestructura.....	71
9.2. Protección del patrimonio artístico y cultural.....	75
9.3. Protección del paisaje y Medio Ambiente.....	75
9.4. Protección forestal y del arbolado y jardinería.....	76
9.5. Protección de cauces y arroyos públicos.....	77

## **ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.**

<b>1.-Aplicación y definición</b> .....	<b>79</b>
<b>2.-Condiciones generales de volumen e higiénicas</b> .....	<b>85</b>
<b>3.-Condiciones generales de uso</b> .....	<b>95</b>
3.1. Vivienda o Residencial.....	96
3.2. Garaje – aparcamiento.....	99
3.3. Talleres domésticos, artesanos y pequeña industria.....	102
3.4. Industria.....	104
3.5. Hotelero.....	107
3.6. Hostelero.....	108
3.7. Casa Rural.....	109
3.8. Comercial.....	110
3.9. Oficina.....	112

3.10. Espectáculos.....	113
3.11. Sala de reuniones.....	114
3.12. Religioso.....	115
3.13. Cultural.....	116
3.14. Deportivo.....	117
3.15. Sanitario y asistencial.....	118
3.16. Espacios Libres y Zonas Verdes.....	119
3.17. Corral Doméstico.....	120
3.18.-Usos propios del medio rural.....	121
<b>4.-Condiciones estéticas.....</b>	<b>123</b>
<b>5.-Ordenanzas particulares.....</b>	<b>125</b>
5.1. Ordenanza 1-Zona residencial.....	125
5.2. Ordenanza –EQ- Equipamiento.....	131
5.3. Ordenanza –EL- Espacios Libres.....	133
<b>6.-Normas del Suelo Rústico.....</b>	<b>135</b>
<b>7. Condiciones particulares en cada categoría de Suelo Rústico.....</b>	<b>143</b>

**DOCUMENTO 4º.**

**CATALOGO.**

- 1.-CATALOGO Y NORMATIVA ARQUEOLÓGICA**
- 2.- CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS**

<b>1.- CATALOGO Y NORMATIVA ARQUEOLOGICA .....</b>	<b>1</b>
<b>2.- CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS .....</b>	<b>53</b>

**DOCUMENTO 5º.**  
**DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.**

**PLANOS DE INFORMACIÓN.**

PI-01.-LÍMITES TERMINO MUNICIPAL

PI-02.-ZONIFICACIÓN ESPACIO NATURAL MONTES OBARENES

PI-03.1.-RED DE ABASTECIMIENTO. Núcleo Miraveche.

PI-03.2.-RED DE ABASTECIMIENTO. Núcleo Silanes.

PI-04.1.-RED DE SANEAMIENTO. Núcleo Miraveche.

PI-04.2.-RED DE SANEAMIENTO. Núcleo Silanes.

PI-05.1.-RED DE ALUMBRADO PÚBLICO. Núcleo Miraveche.

PI-05.2.-RED DE ALUMBRADO PÚBLICO. Núcleo Silanes.

PI-06.- PROPIEDADES MUNICIPALES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL MIRAVECHE.

PI-07.1.-PROPIEDADES MUNICIPALES EN NÚCLEO DE MIRAVECHE.

PI-07.2.-PROPIEDADES MUNICIPALES EN NÚCLEO DE SILANES.

**PLANOS DE ORDENACIÓN.**

PO-01.-CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

PO-02.1.-ORDENACIÓN Y GESTIÓN. Núcleo Miraveche.

PO-02.2.-ORDENACIÓN Y GESTIÓN. Núcleo Silanes.



## **Normas Urbanísticas Municipales de T.M. MIRAVECHE**

**Fase: Aprobación Inicial**

**Mayo 2009**

### **Documento 1º MEMORIA INFORMATIVA**

**Redactor: Javier Gonzalez Agreda**

**Excmo. AYUNTAMIENTO DE MIRAVECHE**



**DOCUMENTO 1º**

**MEMORIA INFORMATIVA**

**INDICE**

**ANTECEDENTES**

<b>1.-Metodología de Trabajo</b> .....	<b>1</b>
--	----------

**MEMORIA INFORMATIVA**

<b>1.-Encuadre regional</b> .....	<b>3</b>
1.1. Localización.....	3
1.2. Datos geográficos.....	3
<b>2.-El territorio y sus parámetros físicos</b> .....	<b>4</b>
2.1. Topografía y geología.....	4
2.2. Hidrografía y climatología.....	4
2.3. Vegetación y usos del suelo.....	10
<b>3.- Estructura poblacional</b> .....	<b>14</b>
3.1. Evolución.....	14
3.2. Estructura de la población por sexo.....	15
3.3. Recomendaciones.....	16
<b>4.-Estructura económica</b> .....	<b>16</b>
4.1. Estructura de la población e indicadores económicos.....	16
4.2. Previsiones de desarrollo.....	17
<b>5.-Equipamientos</b> .....	<b>18</b>
<b>6.-Estructura urbana y valores estéticos</b> .....	<b>19</b>
<b>7.-Servicios urbanos</b> .....	<b>20</b>
<b>8.-Red viaria</b> .....	<b>21</b>
<b>9.- Desarrollo de la actividad edificatoria en Miraveche y su evolución</b> .....	<b>21</b>

9.1. Vivienda.....	22
<b>10.-Inventario Arqueológico.....</b>	<b>22</b>
10.1 Patrimonio Histórico-Arquitectónico.....	22
10.2 Patrimonio Arqueológico.....	23

## ANTECEDENTES

En el Municipio de Miraveche, la normativa actual aplicable son LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL CON ÁMBITO PROVINCIAL DE BURGOS (N.S.P.) aprobadas definitivamente por Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León de 15 de abril de 1.996, y Modificaciones aprobadas definitivamente por Órdenes de 19 de marzo de 1.997, 30 de julio de 1.998, 28 de mayo de 1.999 y Decreto 68/2.003, de 12 de junio, careciéndose de un instrumento propio de planificación para dicho Municipio.

La actual Corporación municipal desea disponer de una figura específica de planeamiento para todo el Municipio de Encío, como son unas Normas Urbanísticas Municipales, con objeto de disponer de un documento urbanístico más apropiado para este Municipio, así como para ajustar el suelo existente a las necesidades y expectativas creadas al respecto.

Para lo cual, el Pleno del Ayuntamiento adoptó el acuerdo de encargar la redacción de unas Normas Urbanísticas Municipales para todo el Término Municipal de Miraveche.

### 1.- Metodología de trabajo.

---

El Excmo. Ayuntamiento de Miraveche decidió adjudicar la redacción de las Normas Urbanísticas Municipales al Arquitecto D. José Javier González Ágreda, colegiado nº 456 en el C.O.A.C.Y.L.E. y con domicilio profesional en Miranda de Ebro, con su equipo de trabajo.

Con tal fin, en primer lugar se realizó el documento de **AVANCE** de las NUM, que se aprobó por el Pleno Municipal.

Una vez realizada la fase de recogida de información y sugerencias al AVANCE y analizados estos datos, así como reuniones y entrevistas con responsables municipales, se procede en este documento a la redacción de la **APROBACIÓN INICIAL** de las NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DEL TÉRMINO DE MIRAVECHE.

Una vez aprobadas inicialmente las Normas Urbanísticas Municipales se remitirán a las Administraciones del Estado y de la Comunidad Autónoma, a la Diputación Provincial y al Registro de la Propiedad para su conocimiento y emisión de los informes que procedan. En

todo caso deberá emitir informe la Comisión Territorial de Urbanismo, que será vinculante en lo relativo al modelo territorial de Castilla y León, definido por los instrumentos de ordenación del territorio vigentes.

Posteriormente, se realizará el documento para la APROBACION PROVISIONAL que se someterá a la aprobación por el Excmo. Ayuntamiento de Miraveche y la emisora de los correspondientes informes de las diferentes administraciones.

El Excmo. Ayuntamiento de Miraveche decidió adjudicar la redacción de las Normas Urbanísticas Municipales al Arquitecto D. José Javier González Ágreda, colegiado nº 456 en el C.O.A.C.Y.L.E. y con domicilio profesional en Miranda de Ebro, con su equipo de trabajo. Con tal fin, en primer lugar se realiza este documento de AVANCE de la forma siguiente:

## MEMORIA INFORMATIVA.

### 1.- ENCUADRE REGIONAL

#### 1.1.- Localización

El término municipal de Miraveche se encuentra situado en la zona norte de la provincia de Burgos, en la Comarca denominada *Bureba - Ebro*.

Dicho Término Municipal comprende la población de Miraveche como principal y la de Silanes como secundaria, estando limitado:

- Al Norte con el Término de la Molina de Portillo de Busto, Término de Cubilla de la Sierra y Término de Pancorbo.
- Al Sur con el Término de Cubo de Bureba, Término de Santa María de Ribarredonda y Término de Villanueva de Teba.
- Al Oeste con el Término de Cascajares de Bureba.
- Al Este con el Término de Pancorbo y Término de Villanueva de Teba.

Actualmente, pertenece al partido judicial de Miranda de Ebro.

La distancia a la capital de la provincia es de 59 km por carretera (Miraveche)

#### 1.2.- Datos geográficos.

	Latitud	Longitud	Altitud (Sobre el nivel del mar)
Miraveche	42.6747130 <sup>o</sup>	-3.1996100 <sup>o</sup>	598 m.
Silanes	42.6734230 <sup>o</sup>	-3.1772290 <sup>o</sup>	

La superficie total de todo el término municipal es de 23,00 Km<sup>2</sup>.

## **2.-EL TERRITORIO Y SUS PARAMETROS FISICOS**

### **2.1.- Topografía y Geología:**

El Municipio de Miraveche se sitúa en las faldas de los Montes Obarenes, los cuales constituyen las últimas y más meridionales estribaciones de la Cordillera Cantábrica y se alzan como un gran murallón natural sobre las llanas tierras de la Bureba. Presentan un modélico relieve estructural de estilo jurásico y su máxima altura es, con 1.237 metros, el Pan Perdido.

Comprende los períodos geológicos Mesozoico, Cenozoico y Cuaternario.

El Mesozoico se encuentra en el tercio septentrional de la Comarca, con formaciones de varias épocas del Cretácico, a base de calizas fundamentalmente.

El terciario es el más extendido, ocupando fundamentalmente los dos tercios occidentales, llegando incluso al borde oriental por el centro. A excepción de pequeñas áreas del Paleógeno que aparecen en el borde norte, las formaciones terciarias corresponden al Neógeno y dentro de este al Mioceno, siendo las rocas más características las margas, bien acompañadas de arcillas al suroeste, bien con areniscas en el centro y al este.

### **2.2.-Hidrografía y climatología.**

#### *Régimen termométrico*

El Término Municipal de Miraveche supone una franja intermedia entre los valores atlánticos-suaves y las oscilaciones térmicas de continentalidad que caracterizan a las regiones del interior castellano.

La orografía marca un régimen térmico de montaña suavizada, caracterizado por una continentalidad atenuada en que ni los inviernos son tan extremados ni los veranos tan calurosos.

El rigor invernal de las temperaturas se acentúa conforme se asciende en altitud. Mientras en los valles y depresiones las temperaturas medias de las mínimas no descienden de 0°C, en la cota media sólo en enero y febrero se encuentran bajo cero y, sin embargo, en las laderas montañas 5 meses se encuentran bajo cero y 7 meses en las zonas más altas.

La accidentada orografía de la zona acrecienta la rigurosidad de los fríos, contribuye al estancamiento de las masas de aire frío y favorece las inversiones térmicas.

Las medias de las mínimas atestiguan olas de frío moderado que aseguran la continuidad y la intensidad del mismo. Esta frecuencia de bajas temperaturas se acentúa en los meses de

enero y febrero, donde el frío es habitualmente intenso. En la montaña las temperaturas, medias en estos meses se sitúan en torno a los 0°C, como resultado de la permanencia durante muchos días de las temperaturas absolutas negativas.

Si bien hay que tener en cuenta que este rigor del frío invernal responde a que las mínimas suponen una situación límite dentro de las 24 horas y en el mes. Los meses más fríos contemplan, junto a bajas temperaturas, otras moderadas, que suavizan la rigurosidad del frío, suavidad que se ve favorecida por el predominio de lluvias invernales. Esta suavidad se acentúa aún más en los valles y depresiones.

La suavidad de las temperaturas se acentúa en el resto del año e incluso en la época estival, donde el verano suele ser fresco aunque con calores habituales, pero lejos de la torridez de los veranos del interior castellano. La estación veraniega suele enclavarse en la época en que las temperaturas máximas se sostienen por encima de los 20°C y las mínimas sobre los 10°C. Este criterio situaría la época estival en 4 meses (de junio a septiembre) en los valles y depresiones y en las zonas de cota media.

Los calores veraniegos son habituales en las zonas de valles y depresiones en los meses de julio y agosto, donde la media de las máximas supera los 25°C. El verano de las cotas medias es suave y fresco en junio y septiembre (medias- máximas inferiores a 25°C y medias-máximas inferiores a 10°C). Los calores aparecen en julio y agosto sin ser extremados.

No obstante se suelen dar días típicamente veraniegos con temperaturas máximas superiores a 30°C y raramente superiores a 35°C, sólo en las excepcionales olas de calor. Las situaciones calurosas son más frecuentes en los valles y depresiones aunque a los cielos despejados les acompañen momentos de brumas y calimas, de modo que los días calurosos muchas veces no dejan de ser húmedos.

A la exigencia segura de días soleados y calurosos se oponen bruscos cambios de tiempo, días cubiertos, brumosos o lluviosos por las mismas situaciones por las que descienden las mínimas o impiden el ascenso de las máximas.

### *Régimen pluviométrico*

El rango más destacado es la abundancia general de precipitaciones, dado que la media de la Comarca ronda los 850mm., media que aumenta sensiblemente en las zonas de montaña.

A la vista de los datos, la media pluviométrica de la Comarca refleja una regularidad notable, dado que apenas ningún mes tiene precipitaciones por debajo de los 50 mm. Sólo en las

zonas bajas la precipitación denota cierta aridez ( $P < 40\text{mm.}$ ), que se hace algo más acusada en los meses de julio y agosto en que la precipitación ronda los 30mm. se puede afirmar que, en general, la precipitación es más o menos abundante y regular a lo largo del año, con precipitaciones estivales.

Hay que destacar la importancia de las precipitaciones invernales (octubre-marzo) que representan el 57% anual. El período octubre-enero es el más intenso con el 41% del total. Las precipitaciones primaverales (abril-mayo-junio) suponen el 24% y las otoñales (septiembre-noviembre) el 28%. Las precipitaciones estivales suponen solamente el 11%. El déficit estival ( $< 40\text{mm/mes}$ ) sólo se pone de manifiesto en las zonas bajas durante los meses de julio y agosto. Este período de aridez estival califica a estas zonas de valle como auténticamente mediterráneas.

El umbral ecológico de las precipitaciones estivales se manifiesta sobre el tipo de vegetación presente en la Comarca y en el agostamiento de las herbáceas cada verano. Es decir, que a pesar de que el verano suele presentar un número de días de lluvia apreciables en que la precipitación mensual supera los 30 mm. mensuales, en el mejor de los casos el 50% de las precipitaciones acontecen en un solo día, cuando no corresponden a precipitaciones horizontales.

La aridez responde más bien a un umbral ecológico que a un índice pluviométrico, de manera que, desde esta perspectiva, si bien la aridez puede no ser un atributo de la región que puede pasar por húmeda, sin embargo al menos la mitad de los años las precipitaciones no garantizan la vida de determinadas especies vegetales.

### La nieve

El período de nevadas probables comprende desde el mes de octubre hasta abril. Esporádicamente puede nevar en mayo e incluso en junio en las partes altas de montaña.

Las nieves se concentran en el período de diciembre-febrero siendo enero y febrero los meses en los que puede darse una probabilidad casi total de que existan nevadas. Tanto diciembre como marzo constituyen un nivel intermedio en los que sólo esporádicamente y con escasos días aparece la nieve. La frecuencia de nevadas en estos meses desciende, respecto a los del inicio del año, a la mitad para abril y noviembre, menos de la quinta parte para octubre y mayo y las tres cuartas partes para marzo y diciembre.

### *Régimen eólico*

Se estima que la velocidad media anual del viento en el área del estudio es de 11,6 km/hora, si bien el 37,75% de vientos no superan los 6 km/hora y prácticamente, salvo casos excepcionales no representativos, los vientos no superan los 50 km/h.

Las direcciones predominantes del viento en el área de estudio, son las del N y NE pues ambas representan el 28,25% del total de los vientos. Además se deduce que las direcciones N y NE suponen el 45,38% de los vientos significativos con velocidad superior a 6 km/hora.

Respecto del régimen estacional tenemos que en primavera predominan los vientos del N, (26,09%), NE (20,29%) y el SO (17,39%), que suponen el 63,77% de los vientos significativos con velocidad superior a 6 km/hora. Asimismo, predominan los vientos moderados (velocidad entre 6 y 20 km/hora: 52,17%) sobre los intensos (velocidad entre 6 y 20 km/hora: 47,83%). La mayoría de los vientos superan los 6 km/hora (69%).

El régimen eólico en verano se caracteriza por un predominio más acusado de los vientos del N (33,8%) y del NE (27,04%) que suponen el 60,85% de los vientos significativos con la velocidad superior a 6 km/hora. Además, predominan los vientos intensos (velocidad entre 20 y 50 km/h: 51,35%) sobre los moderados (velocidad entre 6 y 20 km/hora: 48,65%). Casi las  $\frac{3}{4}$  partes de los vientos tienen una velocidad superior a los 6 km/h (74%).

En otoño predominan los vientos del SO (26,32%) y continúa la incidencia predominante de los vientos del N (21,05%) y NE (21,05%); estos tres vientos predominantes suponen el 68,42% de los vientos más significativos con velocidad superior a 6 km/hora. Existe un claro predominio de vientos moderados (velocidad entre 6 y 20 km/hora: 63,16%) sobre los intensos (velocidad entre 20 y 50 km/hora: 36,84%). El 43% de los vientos no alcanzan los 6 km/hora.

En invierno se acentúa el predominio de los vientos del SO (30,42%) y permanece la incidencia de los vientos del N (20,42%); ambos vientos suponen más de la mitad (51,04%) de los vientos significativos con velocidad superior a 6 km/h. más de la mitad (51%) de los vientos no superan los 6 km/h y, entre los vientos significativos, predominan los vientos moderados (velocidad entre 6 y 20 km/h: 57,14%) sobre los intensos (velocidad entre 20 km/h 42,86%). Es decir, que se puede afirmar que el régimen eólico tiende a suavizarse en invierno.

En resumen, el régimen eólico general del área de estudio pone de manifiesto el mantenimiento de cierto predominio durante el año de los vientos del Norte, sobre todo en primavera y verano. Los vientos del NE predominan en verano y ceden en invierno, mientras que los vientos del SO, predominan en otoño y, sobre todo, en invierno, disminuyendo

durante el verano. Los vientos son más intensos en primavera y verano y más moderados en invierno.

*Caracterización del clima:*

La caracterización climática según el criterio de Allué-Andrade, por la que la zona soporta un clima mediterráneo sub-húmedo de tendencia centroeuropea, dentro de la sub-región fito-climática de la España meso-xerofítica de inviernos frescos, sintetiza y responde adecuadamente a la realidad climática ambivalente que presenta la Comarca, en una zona de transición entre elementos propios del mundo húmedo Cantábrico y los específicos del ámbito más seco mediterráneo.

La aridez estival responde más bien a un umbral ecológico que a un índice pluviométrico de manera que, si bien estos índices pueden hacer pasar a esta región por húmeda, la realidad nos muestra que al menos la mitad de los años las precipitaciones no garantizan el desarrollo de plantas típicamente centroeuropeas, ya que el margen de riesgo de aridez es tal que de hecho no ha permitido extenderse el paisaje geográfico de la España Atlántica y húmeda siendo los valores medios de sus variables climáticas los que se resumen en el siguiente cuadro:

Temperatura media anual:	10-14°C
Temperatura media mes más frío:	3-6 °C
Temperatura media mes más cálido:	16-23 °C
Duración media período de heladas:	5-6 meses
ETP media anual:	650-800 mm
Precipitación media anual:	450-850 mm
Déficit medio anual:	150-350 mm
Duración media del período seco:	2-4 meses
Precipitación de invierno:	25%
Precipitación de primavera:	27%
Precipitación de otoño:	28%

Valores que, junto a los de sus temperaturas extremas, definen, desde el punto de vista de la ecología de los cultivos (J.Papadakis) un invierno tipo Avena fresco y unos veranos tipo Arroz o Maíz. En cuanto al régimen de humedad, la duración, intensidad estacional e intensidad del período seco lo definen como Mediterráneo seco.

En estas condiciones son posibles los siguientes cultivos: cereales de invierno y primavera (trigo, cebada, avena, maíz, sorgo, etc...), leguminosas para grano (habas, lentejas, judías), tubérculos de consumo humano industriales (lino, girasol, soja), forrajeros, hortícolas, frutales de pepita, hueso y de fruto seco, vid, etc.

En cuanto a la potencialidad agroclimática de la zona, queda comprendida entre los valores 7 y 20 del Índice C.A. del L. Turc. En secano y los valores 40 y 50 en regadío, lo que equivale a unas 4-12 Tm de M.S./Ha y año, en secano y de 24-30 en regadío.

Por lo que respecta a la vegetación natural, tanto el diagrama climático de Walter y Lieth, como el gráfico de formaciones fisiognómicas, nos definen una vegetación típica de la gran formación Duriliginosa con características más o menos continentales (Q. Ilex, Q. lusitanica, etc).

### *Hidrografía*

El río Ebro es el gran protagonista de la articulación hidro-geográfica de este territorio. Su labor de intensa captura incorporó a su cuenca la doble cubeta lacustre situada entre los Montes Obarenes y las estribaciones del sistema Vasco-Cantábrico.

La accidentada orografía de la zona está drenada por una serie de sub-cuencas subsidiarias del Ebro. Estas cuencas se articulan en numerosos cursos, en ocasiones subterráneos, que canalizan la captación de la abundante pluviosidad del lugar hacia el Ebro.

El curso del Ebro discurre en esta zona alternando entre abruptos desfiladeros y amplios valles meandriiformes. Esto se ha aprovechado para la construcción de numerosas presas con diverso aprovechamiento.

La unión de características litológicas-tectónicas, con un régimen pluviométrico intenso ha originado la existencia de una importante red de circulación subterránea que se manifiesta al exterior en numerosas fuentes y manantiales.

Debido a las erosiones producidas por los ríos aparecen pequeños cerros, siendo la característica dominante, sin embargo, la llanura expresada en valles abiertos, con predominio de facies detrítica fina y facies de gres.

### *Hidrología subterránea*

Dentro de nuestra zona cabe destacar la existencia de una importante red de acuíferos que se manifiesta en una gran cantidad de manantiales. Esta red está relacionada con tres factores: el substrato ecológico, la tectónica y la pluviometría.

La presencia de patentes y extensos paquetes calcáreos favorece la infiltración de las aguas y la formación de circulaciones y bolsas subterráneas ligadas a los procesos de karstificación.

La fuerte alteración tectónica de los materiales anteriores ha dado lugar a la aparición de una amplia red de pliegues y frasearais que favorece tanto los procesos de karstificación (y por tanto de infiltración) como las sugerencias de agua a partir de la línea de debilidad.

Por último, las abundantes precipitaciones garantizan un nivel suficiente en la recarga de los acuíferos subterráneos no fósiles.

De esta forma, la gran mayoría de los manantiales brotan, en unos casos, en el contacto de los materiales, calcáreos del Cretácico Superior con otros materiales más débiles (margas, arcillas) de edad Turoniense y Albéense; y en otros, aprovecha la post-fracturación de las propias calizas cretácicas.

### **2.3.- Vegetación y Usos del Suelo:**

La mayor parte de los suelos de la Comarca donde se enclava el municipio de Miraveche se asientan sobre rocas de naturaleza calcárea, con un grado variable de descarbonatación. Son pues, suelos básicos con cierta proporción de carbonatos, y más o menos evolucionados (cambisoles, luvisoles y rendzinas), zonales e inmaduros (litosoles y regosoles) o simplemente poco evolucionados (fluviosoles).

Son suelos típicos de comarcas con clima templado-frío (presencia de heladas) y con humedad suficiente para, en condiciones normales de evolución edáfica, permitir la existencia de un bosque cerrado (en las zonas donde la precipitación supere los 700 mm. anuales) o bien un bosque claro de espesura más o menos incompleta (en las zonas donde la precipitación sea menor). Sin embargo en las más altas parameras, cumbres y collados la vegetación arbórea puede estar impedida.

Según estas consideraciones, todo el área de estudio es de tendencia boscosa: las zonas de valle (entre 400 y 500 metros de altitud y con menores precipitaciones) corresponden a zonas potenciales de bosque claro, y a partir de los 650 m. de altitud corresponderían a terrenos propios de bosque claro, y a partir de los 650 m. de altitud corresponderían a terrenos propios de bosque cerrado (con las excepciones arriba apuntadas).

#### *Tipo de suelos:*

Los suelos existentes en la Comarca son a nivel de Orden: entisol, inceptisols y alfisols, siguiendo las normas de clasificación "Soil Taxonomy" o clasificación americana que es la que se utiliza.

Los entisols son los suelos menos desarrollados, presentando perfil del tipo A/C. Se distinguen dos sub-órdenes bien diferenciados: Fluvents y Orthents.

Fluvents son suelos aluviales formados por aporte de los ríos. Son suelos profundos, con texturas medias a gruesas, buena permeabilidad y aireación, muy productivos en régimen de regadío en que normalmente se cultivan. Están situados en las proximidades de dichos ríos ocupando un 10 por ciento de la superficie total de la Comarca. A nivel de Grupo se clasifican como Xerofluvents.

Orthents son suelos muy poco profundos, generalmente con un horizonte A, sobre la roca madre. Ocupan posiciones con pendientes del terreno muy acusadas, estando sometidas a continua erosión. Suelos muy pobres, con abundante caliza en su horizonte. A nivel de grupo se clasifican como Xerorthents

El Orden inceptisols es el más frecuente, extendiéndose por toda la Comarca, ocupándola en un 75 por ciento aproximadamente. Son suelos medianamente evolucionados con un perfil tipo A/(B)/C, en el que existe un horizonte Cambico (B) presentando síntomas de evolución. Desarrollados sobre materiales calizos, con el horizonte superior pobre en materia orgánica, y con abundante caliza a lo largo de todo el perfil, que impide un mayor desarrollo de éste. Medianamente profundos, constituyen los típicos suelos pardos calizos de la zona. Se incluyen dentro del Grupo de los Xerochrepts.

Los alfisols son los suelos más desarrollados, con un perfil A/Bt/C, en el que se observa un horizonte Argílico (Bt) formado por acumulación de arcilla iluviada. Son los menos frecuentes, pues están situados en el borde norte, ocupando aproximadamente el 3% de la superficie total. Se han desarrollado a partir de materiales silíceos, de ahí que tengan un carácter ácido. Profundos y potencialmente ricos en elementos minerales con una posición estable que les ha permitido desarrollarse con facilidad. A nivel de Grupo se incluyen dentro de los Haploxeralfs.

#### Vegetación actual:

##### *Evolución histórica de la vegetación*

La ambivalencia de los factores bio-climáticos reflejada en una situación de transición entre dos regiones bio- geográficas, una atlántica (eurosiberiana) y otra mediterránea (subhúmeda) con los pisos bioclimáticos correspondientes a ambas, dan una amplia diversidad de posibilidades de instalación de la cubierta vegetal en la Comarca.

La modificación de la cubierta vegetal es la consecuencia de los diferentes usos del suelo a lo largo de los tiempos, como respuesta a las diversas necesidades surgidas de las distintas formas de entender la sociedad en el transcurso de la historia.

A pesar de la intensa modificación de la vegetación por el hombre, la vegetación actual que presenta el área de estudio, conserva la variedad y riqueza de especies vegetales que corresponde a esta verdadera “encrucijada vegetal”, aunque resulta difícil matizar cuales de estas formaciones vegetales son la respuesta a una evolución ecológica natural o a una intervención humana, e incluso a ambas a la vez.

### Principales formaciones vegetales

Las masas arbóreas en monte bajo se sitúan en las laderas altas y medias de las principales elevaciones del área de estudio, si bien, muchas de estas masas arbóreas están fragmentadas con diferentes grados de densidad y desarrollo, destacando:

- ✓ Hayedos
- ✓ Rebollares y robledales
- ✓ Quejigales
- ✓ Alcornocales
- ✓ Encinares
- ✓ Pinares
- ✓ Bosques pluriespecíficos (mezcla de especies de gran diversidad y riqueza ecológica)
- ✓ Vegetación de ribera

### Usos y aprovechamientos del suelo

De la superficie incluida en los Términos Municipales de la Comarca, en torno al 40%, se encuentra ocupada por terrenos agrarios frente al otro 40% de terrenos forestales.

Los suelos agrícolas presentan un reparto desigual dentro de la Comarca, pudiendo diferenciarse, en función de los distintos condicionantes naturales y estructurales, la agricultura cerealista del sur de Montes Obarenes, en la Comarca de La Bureba, de la desarrollada en los valles intramontanos y al norte de estas sierras.

### Distribución por cultivos. Características

El cultivo más común en la zona es de los cereales, fundamentalmente trigo y cebada. Es una zona buena de tierra para estos cultivos en secano, que se cosechan unos días antes que en la zona de Burgos capital situada unos 80 km. más al sur.

Además de los cereales se dan otros cultivos herbáceos. Entre éstos, el más importante es la patata, para la cual existen unas condiciones excepcionales en la Comarca.

En los últimos años se han comenzado a transformar secanos en regadíos, gracias a la mejora de las infraestructuras de riego promovida por las administraciones públicas a partir de pequeñas actuaciones (construcción de la balsa de riego y la correspondiente red de tuberías), en los que se introduce habitualmente la remolacha, la patata, la alfalfa y la soja. La alfalfa que no tenía mucho peso entre los demás cultivos, se ha ido generalizando en los regadíos, e incluso en algunas zonas en secano, siendo el principal cultivo englobado en la categoría de forrajes.

De la distribución porcentual de cultivos por Municipios se infiere el claro predominio del cereal en el ámbito, principalmente en los Términos situados en la Comarca de La Bureba-Ebro por su elevada productividad en estas tierras, no obstante, la alternancia cultural en este territorio (girasol, alfalfa, etc.) al igual que ocurre en el resto del país, viene inducida por la P.A.C., siendo la política de subvenciones la que determina en gran medida la mayor o menor extensión anual de los cultivos.

### 3.-ESTRUCTURA POBLACIONAL

#### **La población**

Actualmente, la población de derecho del término municipal de Miraveche es de 93 habitantes.

Se perfila así un paisaje de fuerte despoblación, donde el mayor volumen demográfico se concentra en muy pocos núcleos.

#### **3.1. Evolución.**

Este análisis pretende aportar una visión global del marco social y económico de la comarca, determinando tanto el volumen y características de la población existente, como las actividades sociales y económicas desarrolladas por ésta. De este análisis se podrá establecer la interacción de las actividades económicas con el medio natural, y así, partiendo de la situación actual, poder determinar las posibilidades de expansión socioeconómica de los habitantes de la zona, tomando como base los recursos existentes, procurando siempre su conservación.

La evolución de la población en el término Municipal según censos apreciados se refleja en el cuadro siguiente:

*EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN 1857-2008  
(POBLACION DE HECHO)*

<b>Años</b>	<b>POBLACIÓN</b>
<b>1857</b>	723
<b>1960</b>	688
<b>1977</b>	670
<b>1987</b>	616
<b>1997</b>	628
<b>1900</b>	639
<b>1910</b>	632
<b>1920</b>	580
<b>1930</b>	505
<b>1940</b>	539
<b>1950</b>	494
<b>1960</b>	440

<b>1970</b>	257
<b>1981</b>	167
<b>1991</b>	100
<b>2001</b>	--
<b>2006</b>	102
<b>2007</b>	104
<b>2008</b>	93

*Fuente: censos de población INE*

La pérdida demográfica experimentada desde 1900 es consecuencia directa de los movimientos migratorios (emigraciones e inmigraciones) y del movimiento natural de población (nacimientos y defunciones). La emigración de los efectivos más jóvenes, en edad de trabajar y procrear, ha dado lugar a un profundo envejecimiento de la estructura demográfica y a un crecimiento vegetativo negativo.

La emigración en esta zona ha sido una opción bastante favorecida por la buena accesibilidad con el exterior, sobre todo con los principales núcleos urbanos e industriales. La proximidad a una de las más importantes áreas industriales del país, Bilbao y la ría del Nervión, propició el trasvase de la población agraria hacia dichas áreas, a pesar de que también fueron importantes los desplazamientos hacia los núcleos urbanos provinciales de Burgos, Miranda de Ebro y Aranda de Duero.

Por la proximidad a la zona, fueron muchos los emigrantes que se asentaron en Miranda de Ebro, aunque también en las últimas décadas se han desplazado a esta ciudad en una de una mayor calidad de vida.

El hecho de que el País Vasco y la ciudad de Miranda fueran los dos núcleos principales de emigración, da lugar a que vuelvan parte de los emigrados a su zona de nacimiento en verano o fines de semana, debido a la corta distancia de la zona.

### 3.2. Estructura de la población por sexo

#### POBLACIÓN POR SEXO 2008

<b>TÉRMINO MUNICIPAL: MIRAVECHE</b>				
<i>Total V</i>	<i>Total M</i>	<i>Total Pobl.</i>	<i>Varones (%)</i>	<i>Mujeres (%)</i>
54	39	93	58,06	41,94

*Fuente: INE*

### **3.3. Recomendaciones**

Plantearse la búsqueda de los medios necesarios para aumentar la tendencia poblacional actual, fijando como objetivo una política global socio-económica. Para ello, en la medida de lo posible, estas Normas Urbanísticas Municipales pueden posibilitar una lenta recuperación inicial en base a promover la mejora de las edificaciones, nuevas calificaciones de suelo, mejora de infraestructuras, localización de equipamientos, etc.

Mantener la integridad de la población, aún escasa, y fomentar la re-localización de familias nuevas o con antiguos hijos de residentes, que la actual situación económica puede expulsar de los centros industriales, dotando de equipos que hagan menos necesaria la dependencia de otros centros urbanos mejor dotados.

## **4.-ESTRUCTURA ECONOMICA.**

---

### **4.1.- Estructura de la población e indicadores económicos.**

El estudio de la estructura agraria basado en censos y estadísticas presenta graves limitaciones, a que el ámbito municipal de dichas estadísticas, no se ajusta a la realidad del sistema de explotaciones, que suelen desbordar estos límites administrativos y comprende situaciones contractuales no reflejadas en las mismas. Por otra parte estos datos no permiten diferenciar la agricultura a tiempo total de la realizada a tiempo total de la realizada a tiempo parcial que cada vez adquiere mayor importancia en la zona. Por consiguiente, estos datos solo pretenden indicar tenencias.

En la Comarca conviven explotaciones de reducido tamaño y otras muy grandes, debido tanto a la diferente dedicación cultural del espacio dependiendo de su situación geográfica y ambiental (valles intramontanos en contraposición a comarca de La Bureba), como a factores históricos (mayor o menor despoblamiento), existiendo incluso una cierta dispersión parcelaria a pesar de los numerosos proyectos de concentración llevados a cabo.

### *Mecanización*

El grado de mecanización existente en la zona es muy elevado. Por tipo de máquina, el mayor número es el de tractores, seguido de las cosechadoras.

El volumen de cosechadoras es bastante elevado al tratarse de una zona eminentemente cerealista y parcialmente remolachera. Sin embargo, los motocultores no tienen una representación demasiado importante, ya que este tipo de maquinaria es más frecuente en zonas con escasa mecanización y pequeñas parcelas, normalmente con ciertos condicionantes topográficos. En la zona, estas máquinas son empleadas en las superficies de huerta.

En resumen, el grado de mecanización es muy elevado ya que si se compara el volumen de maquinaria y, en concreto el número de tractores, con la S.A.U., se obtiene que la media de tierras labradas por tractor no supera en la mayoría de los municipios las 50 Ha.

### *Comercialización de los productos agrarios*

La comercialización de los cereales no ha preocupado a los agricultores de la zona, ya que hasta ahora el SENPA (Servicio Nacional de Productos Agrarios) compraba toda la producción. De hecho hay un silo en Pancorbo

La producción de patata se vende sin problemas a agroindustrias de la provincia, e incluso la patata de siembra se vende en toda España.

La producción de remolacha tiene una fácil salida, estando asegurada su venta en la azucarera de Miranda de Ebro. Este suele ser un cultivo que sólo se planta si se encuentra cerca de la industria transformadora.

El considerable volumen de cooperativas en la zona facilita los procesos de producción y de comercialización de los productos.

La producción cárnica tiene su salida en los mercados de la provincia, del País Vasco, e incluso de Cataluña.

## **4.2. Previsiones de desarrollo.**

### Recomendaciones:

Dado el carácter eminentemente agrícola, será necesario favorecer las agrupaciones de propietarios (fomentar el cooperativismo), a fin de conseguir las superficies óptimas en relación con la rentabilidad de cultivos.

## **5.-EQUIPAMIENTOS**

---

### **Equipamiento escolar**

El equipamiento escolar actual del Municipio de Miraveche se encuentra centralizado en la localidad cercana de Miranda de Ebro. Los escolares son recogidos por el autobús y son transportados hasta los centros de Enseñanza obligatoria y a los institutos de enseñanza secundaria para aquellos que se cursen la ESO.

### **Equipamiento sanitario**

En la actualidad el consultorio médico se sitúa en planta baja del edificio municipal sito en C/ La Fuente nº 1.

Para Urgencias y atención especializada se encuentra el Hospital Santiago Apóstol a una distancia aproximada de 10 kilómetros del núcleo de Encío.

### **Equipamiento religioso**

#### **Miraveche**

El equipamiento religioso del núcleo de Miraveche incluye:

Iglesia Santa Eulalia de Mérida

#### **Silanes**

El equipamiento religioso del núcleo de Silanes incluye:

Iglesia .

### **Equipamiento cultural, social y de ocio**

#### **Miraveche**

El equipamiento cultural, social y de ocio de Miraveche se desarrolla en el Ayuntamiento y Edificio La Escuelas.

### **Equipamiento deportivo**

#### **Miraveche**

El equipamiento deportivo de Miraveche incluye la Bolera.

### **Espacios públicos abiertos**

Inexistente en el núcleo de Silanes, y se reduce a pequeñas zonas verdes públicas y plazas, en el núcleo de Miraveche.

### **Equipamiento comercial**

Inexistente en los núcleos de Miraveche y Silanes

### **Equipamiento institucional**

#### *Miraveche*

El equipamiento institucional se concentra en la Casa-Ayuntamiento .

### **Equipamiento turístico**

Inexistente en los núcleos de Miraveche y Silanes

#### ***Tipificación de los visitantes:***

De manera general, los visitantes se pueden clasificar como:

No residentes en el área pero con su sede de veraneo en cualquiera de los núcleos cercanos. Realizan visitas de un día, regresando de nuevo a su domicilio.

No residentes en el área, ni en los núcleos de alrededor. Son visitantes que pueden permanecer de uno a varios días y normalmente van “de paso” hacia otros lugares.

Residentes en el área, pero sólo durante el veraneo.

Residentes en el área todo el año. Suelen realizar actividades recreativas de un solo día de duración y sobre todo en fiestas tradicionales, romerías, etc.

## **6.-ESTRUCTURA URBANA Y VALORES ESTETICOS.**

---

### **Estructura urbana.**

La estructura urbana del Municipio de Miraveche, tanto los núcleos de Miraveche y Silanes, siguen los parámetros estándares establecidos como típicos en los pueblos de Castilla, con núcleos urbanos a base de casas de piedra y ladrillo.

Es necesario situar las expectativas urbanísticas del área en unos límites razonables, mediante un control del suelo que garantice el equilibrio ecológico y la protección del medio físico.

Establecer un modelo de estructura urbana, que asegure las condiciones mínimas (de calificación del suelo, dotaciones, control de vías, articulación con la residencia, etc,...) favorecedora de una implantación de actividades industriales de bajo impacto ambiental y vinculadas a la actividad primaria de la villa.

Mejorar las condiciones de vida de la población, potenciando el establecimiento y acondicionamiento de los equipamientos, infraestructura, etc, así como las características y condiciones de habitabilidad de la edificación, manteniendo la concordancia con los aspectos tradicionales de la misma.

### Tipología edificatoria

Por lo general, está extendido el uso de mampostería de piedra, en general de buena calidad, y bien ejecutada, que alcanza el grado de sillería en algunos edificios, asimismo abunda también, la construcción en ladrillo de tejar y adobe.

Las cubiertas, por lo general, son de teja curva cerámica tradicional, llamada árabe, normalmente tejados inclinados a dos aguas, con faldones uniformes, sin luceras ni mansardas y existen aleros formados por tejas voladas, y otros por cañería y entablado de madera.

La estructura sustentante de los edificios está formada, por lo general, por muros resistentes de piedra, con pies derechos interiores de madera, y entramado horizontal formado por viguería de madera resistente.

Las alturas que predominan en los edificios son planta baja + planta primera y desván entrecubierta, con frecuencia iluminado por pequeños huecos bajo el alero.

El tipo más habitual es la vivienda unifamiliar entre medianeras, formando manzanas de 5 a 6 viviendas, aunque también se encuentran algunas viviendas exentas, acompañadas por pequeñas construcciones de planta baja para uso agropecuario.

## **7.-SERVICIOS URBANOS.**

---

### **Abastecimiento de agua**

La red de abastecimiento está compuesta por un conjunto de tuberías, constituyendo una malla ramificada de longitudes variables y diámetro constante de 2" de diámetro. Asimismo para un buen funcionamiento de la instalación y como elementos constitutivos de ésta destacan:

- Arquetas donde se alojan las válvulas de corte de la instalación
- Colector principal de 2" de diámetro desde donde parten todas las acometidas domiciliarias.

### **Saneamiento**

La red de saneamiento del núcleo de Encío tiene por objeto la recogida de todas las aguas fecales, por un lado y la recogida de las aguas pluviales por otro .

### **Alumbrado público**

La instalación de alumbrado público cuenta con un Cuadro General de Protección y Mando, en el cual se encuentran todos los elementos de regulación y control, así como todos los elementos de protección necesarios para un correcto funcionamiento de la misma.

Como elementos de protección se encuentran todos los Interruptores Automáticos necesarios para proteger la instalación frente a sobreintensidades y los interruptores diferenciales necesarios para proteger a las personas frente a sobreintensidades.

La red de distribución tiene una sección variable

### **Pavimentación**

En los núcleos de Miraveche y Silanes, existen los siguientes tipos de pavimentos en sus calles y viales:

- Pavimento de aglomerado asfáltico en caliente.
- Pavimento de hormigón.

## **8.-RED VIARIA.**

---

El municipio de Miraveche comprende los núcleos de Miraveche y Silanes. Todos ellos se encuentran en las proximidades de la carretera N-I y N-232, distando de la capital de provincia aproximadamente 60 kilómetros.

Todos ellos cuentan con buen acceso, teniendo cercanos los enlaces con la red de autopistas del Estado, en las direcciones de Burgos, Vitoria, Logroño, etc.

## **9.- DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD EDIFICATORIA EN ENCÍO Y SU EVOLUCIÓN.**

---

La evolución de la actividad urbanística de Miraveche no puede evitar ser el reflejo de la realidad socioeconómica actual, y, bajo este punto de vista, se ha procedido al análisis de

los indicadores que nos ayudan a formular las previsiones con la mayor aproximación posible.

### **9.1.- Vivienda.**

Partiendo del número de viviendas o edificaciones presentes en cada uno de los municipios, según el Censo de Viviendas de 1991 publicado por el INE, puede verse como el número de viviendas secundarias es muy elevado, superando incluso en ocasiones al número de viviendas principales.

Esta situación es el reflejo del desarrollo turístico de fin de semana propio de esta zona, donde por la proximidad a los grandes núcleos urbanos de Vitoria, Bilbao o Miranda de Ebro entre otros, ha propiciado que se haya producido una apreciable expansión constructiva de segunda residencia para cubrir la demanda de aire libre y ocio de la población de esos núcleos.

## **10.-INVENTARIO ARQUEOLÓGICO**

---

Dentro del Término Municipal de Miraveche encontramos los siguientes restos arqueológicos:

### **10.1. Patrimonio Histórico - Arquitectónico**

*10.1.1. Bienes inmuebles declarados o incoados por la Comunidad Autónoma de Castilla y León.*

No existen en la actualidad ningún bien declarado o incoado como monumento/conjunto monumental de la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

*10.1.2. Bienes inmuebles propuestos para declarar como monumentos/ conjuntos monumentales de la Comunidad Autónoma de Castilla y León.*

No existen en la actualidad ningún bien a la espera de ser declarado como monumento/conjunto monumental de la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

*10.1.3. Bienes inmuebles propuestos para ser protegidos a nivel municipal*

No existen en la actualidad ningún bien a la espera de ser protegido a nivel municipal.

## **10.2. Patrimonio arqueológico**

Según el Inventario Arqueológico Provincial elaborado por la Junta de Castilla y León:

### **1.-Nombre: MIRAVECHE PUEBLO.**

**Núcleo: MIRAVECHE**

**Descripción General:** Aquí se excavó en los años treinta la famosa necrópolis. Sus habitantes constataron la continua aparición de restos de tumbas al construir casas o caminos, entregándonos una punta de lanza de hierro. En los alrededores del pueblo mas cercano no se encuentran restos.

**Conservación:** Dañado.

### **2.-Nombre: SILANES-LA LLANA.**

**Núcleo: SILANES**

**Descripción General:** Entre las primeras estribaciones montañosas y la zona abierta del valle, a 500m al sur de Silanes, en una plataforma alargada que empuja hacia la llanura al sur y al este, paralela al emplazamiento de La Atalaya. Sin restos de estructuras.

**Conservación:** Dañado.

### **3.-Nombre: SILANES-LA ATALAYA.**

**Núcleo: SILANES**

**Descripción General:** Plataforma alargada dirigida hacia la llanura en el Sur, dominándola o hay resto visibles de estructuras.

**Conservación:** Dañado.

### **4.-Nombre: MIRAVECHE-FINCA ARRANOGAL.**

**Núcleo: MIRAVECHE**

**Descripción General:** La prospección del Castrocuño donde se situaba antes el poblado fue infructuosa, pero al pie del mismo, en la finca Carranogal, se encuentra el castro de altura media, típico de toda esta zona como en Cubo de Bureba, repartido en varias terrazas escalonadas hacia el pueblo. No había restos visibles de estructura y en el lado occidental de la más baja pudimos apreciar en el perfil del terreno hoyos correspondientes a incineraciones expoliadas.

Hay que señalar la existencia de adobes en las terrazas superiores y posiblemente la existencia de una necrópolis en este lado, paralela a la excavada en el pueblo.

**Conservación:** Dañado.





## **Normas Urbanísticas Municipales de T.M. MIRAVECHE**

**Fase: Aprobación Inicial**

**Mayo 2009**

## **Documento 2º MEMORIA VINCULANTE**

**Redactor: Javier Gonzalez Agreda**

**Excmo. AYUNTAMIENTO DE MIRAVECHE**



**DOCUMENTO 2º**  
**MEMORIA VINCULANTE**

**CRITERIOS, OBJETIVOS Y SOLUCIONES GENERALES.**

<b>1.- Criterios y objetivos generales</b> .....	<b>1</b>
<b>2.- Criterios y objetivos específicos</b> .....	<b>2</b>

**DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y EJECUCIÓN DEL  
PLANEAMIENTO**

<b>1.-Clasificación del suelo</b> .....	<b>7</b>
<b>2.-Aprovechamientos urbanísticos</b> .....	<b>12</b>
<b>3.-Dotaciones Urbanísticas</b> .....	<b>14</b>



## **CRITERIOS, OBJETIVOS Y SOLUCIONES GENERALES**

Para la redacción de las Normas Urbanísticas Municipales del Término Municipal de Miraveche, se han establecido una serie de criterios y objetivos generales que han servido de eje para el desarrollo de las mismas, distinguiendo entre objetivos generales y específicos.

### **1. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES.**

---

Los criterios y objetivos que se pretenden instaurar con las presentes Normas, se pueden deducir de lo previsto en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y deben:

- Orientar el crecimiento de los núcleos de población del Municipio a completar, conectar y estructurar las tramas urbanas existentes, a solucionar los problemas urbanísticos de las áreas degradadas y a prevenir los que puedan surgir en el futuro, favoreciendo la reconversión y reutilización de los inmuebles abandonados, con preferencia a los procesos de extensión discontinua o exterior a los núcleos de población.
- Respetar y ser coherente con los objetivos generales de la actividad urbanística pública, resolviendo preferentemente las necesidades de dotaciones urbanísticas y de suelo que se deriven de las características del término municipal, teniendo en cuenta la situación del Municipio en:
  - Áreas de influencia de centros urbanos de importancia regional, provincial o comarcal donde sea conveniente la previsión ordenada de suelo residencial, dotacional, industrial, comercial o con otros usos.
  - Áreas susceptibles de desarrollo económico donde sea necesaria la previsión ordenada de suelo industrial o de servicios, de forma que su eventual escasez o mala calidad no perjudique el desarrollo del municipio.
  - Áreas de atracción turística donde sea conveniente la previsión ordenada de suelo para segunda residencia y usos vinculados al ocio, de forma que

se asegure la pervivencia de los valores naturales o culturales que generan dicha atracción turística.

## 2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS ESPECÍFICOS.

---

**Los objetivos específicos** que se plantean en el presente trabajo serán los siguientes:

- Clasificar la totalidad del territorio del Término Municipal en todas o algunas de las categorías de suelo definidas en el artículo 20 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (*Decreto 22/2004, de 29 de Enero de 2004*), y la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León así como La Ley 4/2008, de 15 de septiembre de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, siendo éstas:

### 1. SUELO URBANO

- a. Suelo Urbano consolidado.
- b. Suelo urbano no consolidado.

### 2. SUELO URBANIZABLE

- a. Suelo urbanizable delimitado.
- b. Suelo urbanizable no delimitado.

### 3. SUELO RÚSTICO

- a. Suelo rústico común.
- b. Suelo rústico de entorno urbano.
- c. Suelo rústico de asentamiento tradicional.
- d. Suelo rústico con protección agropecuaria.
- e. Suelo rústico con protección de infraestructuras.
- f. Suelo rústico con protección cultural.
- g. Suelo rústico con protección natural.
- h. Suelo rústico con protección especial.
- i. Suelo rústico de actividades extractivas.
- j. Suelo rústico de asentamiento irregular.

### Respecto a la delimitación de Suelo Urbano y estructura urbana.

- Concretar, exacta y definitivamente, la delimitación de Suelo Urbano, ampliándola ligeramente en el núcleo de Silanes.
- Regular los usos no compatibles con las características propias de la zona.

- Evitación de la posible existencia de un "crecimiento salpicado" de edificaciones, que ya se ha producido en poblaciones similares a Miraveche y Silanes, por una mala ordenación o por una excesiva oferta del suelo urbano. En los próximos años, ante la ausencia de desarrollos significativos, planteamos el planeamiento urbano del Municipio, con el eje fundamental de un reajuste del actual diseño urbano.
- Consolidar y efectuar la ordenación del actual núcleo de población, matizando, perfeccionando y completando la trama urbana, ya que el carácter prácticamente cerrado, en muchos años, de la oferta de suelo, hace necesario precisar un diseño urbano con unas características de calidad que no sean una hipoteca para el futuro diseño urbano.
- Regularizar y acotar el trazado de viales, para su óptima funcionalidad, adaptados así a las condiciones edificatorias y parámetros urbanísticos.
- Actualizar y completar las infraestructuras existentes en el Municipio.

#### Respecto a la delimitación de Suelo Urbanizable

- No se plantea la Ordenación del Suelo Urbanizable, ya que una de las prioridades es la consolidación del Suelo Urbano, que cuenta con muchas zonas sin edificar con posibilidad de consolidarse y rehabilitarse.

#### Respecto al Suelo Rústico

- Tomar medidas protectoras para el Suelo Rústico.
- Mejorar, recuperar y rehabilitar, los elementos y procesos del ambiente natural que se encuentren degradados o en vías de degradación.

#### Respecto a las tipologías:

- Especificar de forma muy concreta una normativa que regule las tipologías edificatorias permitidas y las condiciones estéticas que se habrán de exigir, según tradición, elementos y tipos constructivos, oyendo los deseos en este sentido de la propia Corporación Municipal y apuntando rotundamente aquellas que en ningún caso podrán ser autorizadas.
- Mantenimiento de los edificios de interés y de las calidades estéticas del municipio, señalando las condiciones edificatorias adecuadas, mejorando el equipamiento, protegiendo los sistemas generales y la riqueza del patrimonio histórico-artístico.

Respecto a las licencias:

- Se establecerá una norma sobre la definición de obras menores y mayores, especificando cuales requieren proyecto técnico u otras materias.

Criterios adoptados en la redacción de las normas.

La ausencia de condicionantes para un desarrollo cuantitativo de la actividad urbana, salvo una pequeña demanda de vivienda unifamiliar como segunda residencia, nos lleva a constatar algo que viene a ser el proceso urbano general de Miraveche: La CONSOLIDACION urbana existente. Este planteamiento, aparentemente limitativo, no debe llevarnos a una situación escéptica respecto al devenir del Municipio. Simplemente nos encontramos ante un desafío: LA TRANSFORMACION URBANA, como base de la actividad urbanística de los próximos años.

Como consecuencia de lo expuesto, conjugamos las Normas Urbanísticas Municipales, no como un trámite administrativo que confía en la evolución de indicadores de años precedentes, sino como un mecanismo de aproximación de las Normas a la realidad, con las repercusiones puntuales necesarias que implique en el diseño y en la gestión urbanística, pero sin plantear la modificación sustancial del modelo urbano propuesto.

La concepción dinámica de la Redacción de las Normas nos lleva a plantear una serie de modificaciones tendentes a facilitar el Diseño y la Gestión Urbanística, dentro de la filosofía expuesta de transformación Urbana.

En este sentido, las Normas nunca deben renunciar a ninguna posible mejora de su trama urbana, ni se debe rechazar su propia modificación.

Los errores o defectos detectados en ellas, no aportando ningún beneficio, pudieran provocar consecuencias de difícil superación de llevarse los mismos a la práctica, llevados por un espíritu de negligencia o comodidad.

Las Normas Urbanísticas Municipales del término de Miraveche establecen para toda la superficie las siguientes cuantificaciones generales con respecto a la clasificación del suelo:

<b>CLASIFICACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL de MIRAVECHE</b>	
<b>SUELO URBANO (Núcleos)</b>	
• Miraveche	9,7867 Ha.
• Silanes	3,9603 Ha
<b>Total Suelo Urbano</b>	<b>13,7470 Ha.</b>
<b>SUELO URBANIZABLE (SUE)</b>	
• DELIMITADO (SUE-D)	---
• NO DELIMITADO (SUE-ND)	---
<b>Total Suelo Urbanizable</b>	<b>---</b>
<b>SUELO RÚSTICO</b>	
• COMUN (SR-C)	1.319,4903 Ha.
• ENTORNO URBANO(SR-EU)	--- Ha.
• PROTECCION AGROPECUARIA (SR-PA)	--- Ha.
• PROTECCION INFRAESTRUCTURAS (SR-PI)	--- Ha.
• PROTECCION CULTURAL (SR-PC)	--- Ha.
• PROTECCION NATURAL (SR-PN)	946,3597 Ha.
• PROTECCION ESPECIAL (SR-PE)	2,7162 Ha.
<b>Total Suelo Rústico</b>	<b>2.268,5662 Ha.</b>
<b>TOTAL TERMINO MUNICIPAL</b>	<b>2.282,3132 Ha.</b>

Por tanto, y con estas líneas generales, se pretende realizar las presentes Normas Urbanísticas Municipales, dentro de un criterio activo de la programación urbanística.



## **DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.**

### **1.-CLASIFICACIÓN DEL SUELO.**

---

Las presentes Normas Urbanísticas Municipales de Miraveche, establecen la siguiente clasificación de suelo, de acuerdo con la legislación vigente, teniendo en cuenta el tamaño del municipio así como el no crear procesos de gestión urbanística complejos que propicien incluso la paralización de iniciativas particulares:

#### **Suelo Urbano (SU)**

Los terrenos que, formando parte de un núcleo de población, cumplan alguna de las siguientes condiciones:

- A. Los terrenos integrados de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios de un núcleo de población y que por tanto, cuenten con acceso público integrado en la malla urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica cuenten con acceso rodado integrado en la malla urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, en condiciones suficientes y adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones que sobre ellos permita el planeamiento urbanístico.

En el suelo urbano, esta Normas Urbanísticas pueden contemplar las siguientes categorías

- A. Suelo urbano consolidado, constituido por los solares y demás terrenos aptos para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, así como por los terrenos que puedan alcanzar dicha aptitud mediante actuaciones aisladas.

B. Suelo urbano no consolidado, constituido por los demás terrenos que se puedan clasificar como suelo urbano. En particular se incluirán en esta categoría:

1. Los terrenos urbanos en los que sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior y obtención de dotaciones urbanísticas, que deban ser objeto de equidistribución o reparcelación.
2. Los terrenos urbanos donde se prevea una ordenación sustancialmente diferente de la vigente y al menos aquellos donde se prevea un aumento del número de viviendas o de la superficie o volumen edificables con destino privado, superior al 30 por ciento respecto de la ordenación antes vigente.<sup>3</sup>

El suelo urbano no consolidado se agrupará en sectores, en los que la ordenación detallada podrá ser establecida por los instrumentos citados en el artículo 10 de la LUCyL o ser remitida al planeamiento de desarrollo.

El suelo clasificado como urbano tiene una superficie de:

Núcleo Miraveche: 9,7867 Ha

Núcleo Silanes: 3,9603 Ha

dónde están contenidos los solares y demás terrenos aptos para su uso y que responden al modelo

### **Suelo Urbanizable (SUE)**

Tendrán la condición de suelo urbanizable los terrenos que cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

- a) Que su transformación en suelo urbano se considere justificada a la vista de las demandas de suelo para usos residenciales, dotacionales o productivos.
- b) Que sean colindantes al suelo urbano de un núcleo de población. Este requisito puede excusarse de forma justificada y con las limitaciones que se señalen reglamentariamente.
  1. Cuando el uso predominante sea industrial.

2. Cuando los terrenos estén separados del suelo urbano por otros sectores de suelo urbanizable o por terrenos protegidos por la legislación sectorial.
3. Cuando se trate de actuaciones previstas en un instrumento de ordenación del territorio.

Asimismo podrán clasificarse como suelo urbanizable terrenos que, cumpliendo requisitos para ser clasificados como suelo rústico conforme a la legislación sectorial o al artículo 15 de la LUCyL, sea conveniente calificar como sistema general de espacios protegidos a efectos de su obtención para el uso público. Estos terrenos no podrán ser urbanizados. Los efectos de la clasificación se limitarán a las actuaciones necesarias para su obtención y en su caso recuperación y adecuación, en el marco de la normativa que los proteja.

El suelo urbanizable se agrupará en sectores, en los que la ordenación detallada podrá ser establecida por los instrumentos citados en el artículo 10 de la LUCyL o ser remitida al planeamiento de desarrollo.

No se plantea en estas NUM ningún Sector Urbanizable.

### **Suelo rústico**

Se clasificarán como Suelo Rústico los terrenos que no se clasifiquen como suelo urbano o urbanizable y al menos lo que deban preservarse de la urbanización, entendiendo como tales:

- A) Los sometidos a régimen especial de protección incompatible con su urbanización, conforme a la legislación de ordenación del territorio o a la normativa sectorial.
- B) Los que presenten manifiestos valores naturales, culturales y productivos, entendiendo incluidos los ecológicos, ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, educativos, recreativos y otros que justifiquen la necesidad de protección o de limitaciones de aprovechamiento, así como los terrenos que, habiendo presentado dichos valores en le pasado, deban protegerse para facilitar su recuperación.
- C) Los 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.

- D) Los inadecuados para su urbanización, conforme a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y Ley 4/2008, de 15 de Septiembre, de Medidas sobre urbanismo y los que se determinen reglamentariamente.

Se considerará dentro del suelo rústico con protección los yacimientos arqueológicos inventariados y los caminos naturales clasificados por el Ministerio de Medio Ambiente dentro de los límites del término municipal.

Todos los enclaves ganaderos y agrícolas que se encuentran diseminados en el término municipal han quedado dentro de suelo rústico, garantizando que estas instalaciones queden alejadas del núcleo de población.

La clasificación del suelo rústico quiere ser consecuente con las diferentes unidades ambientales señaladas en los artículos anteriores.

Según el la Ley de Urbanismo 5/1999, de 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León, y la Ley 4/2008, de 15 de septiembre de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, se puede distinguir diez categorías de Suelo Rústico, este Documento de Planeamiento para la Aprobación Inicial de las Normas Urbanísticas clasifica el Suelo Rústico en estos tipos SR-C, SR-PE, SR-PC Y SR-PN siendo la descripción de todos los tipos la siguiente:

El suelo clasificado como rústico tiene una superficie de **2.268,5662 Ha**

A) Suelo rústico Común

Constituido por los terrenos que deban ser protegidos del proceso de urbanización y que no se incluyan en ninguna de las otras categorías.

B) Suelo rústico de entorno urbano.

Constituido por los terrenos contiguos al suelo urbano o urbanizable que se estime necesario proteger para no comprometer del desarrollo futuro, para preservar el paisaje y las perspectivas tradicionales, para asegurar una transición armónica del medio urbano al natural o para favorecer actividades vinculadas al ocio compatibles con su naturaleza rústica.

C) Suelo rústico de asentamiento tradicional.

Constituido por los terrenos que se estime necesario proteger para preservar las formas tradicionales de ocupación humana del territorio que no se emplacen en suelo urbano.

D) Suelo rústico con protección agropecuaria

Constituido por los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por su interés, calidad, riqueza, tradición u otras características agrícolas, ganaderas y forestales.

E) Suelo rústico con protección de infraestructuras

Constituido por los terrenos ocupados o a ocupar por infraestructuras y sus zonas de afección, defensa o protección no susceptibles de urbanización.

F) Suelo rústico con protección cultural

Constituido por los terrenos ocupados por Bienes de Interés Cultural declarados o en proceso de declaración, bienes arqueológicos y otros elementos catalogados y los sometidos a algún régimen de protección especial así como los que se considere necesario proteger por su contiguidad, cercanía o vinculación.

G) Suelo rústico con protección natural

Constituido por:

1. Los ámbitos que deban ser objeto de especial protección conforme a la legislación sobre espacios naturales.
2. Las vías pecuarias, salvo si ya forman parte del suelo urbano o urbanizable, o se autorice un trazado alternativo.
3. Los terrenos definidos en la normativa de aguas como dominio público hidráulico, cauces de corrientes naturales continuas y discontinuas, lechos de lagos, lagunas, zonas húmedas y embalses superficiales y zonas de servidumbre de las riberas.
4. Los demás terrenos que se estime necesario proteger para preservar o regenerar el suelo, la fauna, la flora o las masas forestales o porque deban ser objeto de restauración ambiental por cualesquiera otros valores naturales acreditados, presentes o pasados.

H) Suelo rústico con protección especial

Constituido por los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, así como por los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por cualesquiera otras razones justificadas.

I) Suelo rústico de actividades extractivas.

Constituido por los terrenos que el planeamiento estime necesario reservar para tal finalidad.

J) Suelo rústico de asentamiento irregular.

Constituido por los terrenos parcelados u ocupados por edificaciones mediante procesos ajenos al marco normativo vigente en su momento.

Cuando un terreno, por sus características presentes o pasadas, o por las previsiones del planeamiento urbanístico o sectorial, pueda corresponder a varias categorías de suelo rústico, se optará entre incluirlo en la categoría que otorgue mayor protección, o bien incluirlo 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.

## **2.- APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS.**

---

La Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León regula la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de la Administración.

De acuerdo a esta legislación de aplicación en las presentes Normas Urbanísticas Municipales, los aprovechamientos urbanísticos correspondientes al titular de un terreno serán:

- **En suelo urbano consolidado**, siendo aquél no incluido en unidades de actuación o ámbitos equivalentes:

a) 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 incremente dicho aprovechamiento, corresponderá a los propietarios la suma del aprovechamiento original mas el 90 por ciento del incremento.

b) Los propietarios materializarán su aprovechamiento sobre la superficie neta de sus parcelas o sobre los solares que resulten de una actuación aislada.

- **En suelo urbano no consolidado y urbanizable con ordenación detallada**, siendo aquél que está incluido en unidades de actuación o ámbitos equivalentes:

- a) El que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el 90 por ciento del aprovechamiento medio del sector. No obstante se aplica íntegramente el aprovechamiento medio:
1. .En sectores incluidos totalmente en ámbitos declarados Bien de Interés Cultural.
  2. En sectores de suelo urbano no consolidado de municipios con población inferior a 20.000 habitantes sin Plan General de Ordenación Urbana.
- b) Los propietarios materializarán su aprovechamiento sobre los solares que resulten de una actuación integrada. Cuando no sea posible, serán compensados en la forma que se determine reglamentariamente.

El ejercicio de los derechos definidos anteriormente, requiere la previa aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos y, en su caso, del instrumento de gestión urbanística exigible, así como la obtención de la licencia urbanística correspondiente.

- **En suelo urbano o urbanizable sin ordenación detallada**

Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable 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 en los artículos 17 y 18 de la LUCyL.

En Suelo Urbanizable, hasta que se apruebe el instrumento citado, se aplicará el régimen del suelo rústico común. No obstante, los usos excepcionales citados en el artículo 23 solo podrán autorizarse con carácter provisional y si, cuando se apruebe la ordenación detallada, resultaran incompatibles con ella, habrían de cesar, con demolición de las obras vinculadas a los mismos y sin indemnización alguna, disponiendo de plazo hasta la entrada en vigor del Proyecto de Actuación. La eficacia de la autorización, bajo las indicadas condiciones expresamente aceptadas por los solicitantes, quedará supeditada a su constancia en le Registro de la Propiedad.

- **En suelo rústico**

Los propietarios de los 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 y cumpliendo en cada caso con la Ley en cuanto a usos autorizados, sujetos a autorización y prohibidos que regular la LUCyL y estas normas en su Documento 3º.

### **3.- DOTACIONES URBANÍSTICAS.**

---

La ley de Urbanismo de Castilla y León en su artículo 38 expone que el planeamiento urbanístico tendrá como objetivo la mejora de la calidad de vida y la cohesión social de la población y señalará con tal fin reservas de suelo para dotaciones urbanísticas, respetando los módulos y criterios que se señalen reglamentariamente (Servicios urbanos, Espacios libres públicos, Equipamientos y Espacios protegidos)

En el Término Municipal de Miraveche:

#### Red viaria.

Los criterios generales de diseño del viario serán:

Dimensionamiento de las conexiones entre distintos tipos de ejes de manera que se garanticen las optimas condiciones de visibilidad, maniobrabilidad y se realicen de acuerdo con los usos propuestos.

Mejoras de la pavimentación (Calzadas y aceras) de los diferentes niveles de la red viaria.

#### Red de Infraestructuras.

Las instalaciones existentes en el municipio son suficientes para las necesidades actuales. Los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado que tras el desarrollo de los Estudios de Detalle, pasarán a formar parte de la trama urbana deberán determinar con precisión suficiente en la documentación correspondiente (Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización) las condiciones para su definitiva consolidación como suelo urbano, en

lo referente a las infraestructuras y en especial en lo que se refiere a abastecimiento y saneamiento.

El Ayuntamiento en el momento de la tramitación de los citados proyectos deberá indicar las ampliaciones y conexiones a las redes generales, que deberán tenerse en cuenta cuando se desarrolle cada uno de los sectores.

Los servicios urbanos existentes, en general están en buen estado de conservación.

#### Sistema de Equipamientos y Espacios Libres Públicos.

La Dotación de Equipamientos actual de Miraveche y Silanes, responde a un servicio básico para el ciudadano, teniendo en cuenta el volumen de población existente habitualmente. Entre los Equipamientos considerados se encuentra el Deportivo, Administrativo, cultural y sanitario..

Por otra parte los espacios libres públicos se identifican básicamente con las áreas no ocupadas por la edificación, que definen las plazas (entorno de Iglesia en Silanes, y en Miraveche Plaza de la Fuente, Plaza del Ayuntamiento, Plaza del Cubo y entorno de la Iglesia). Se propone definir más exhaustivamente la configuración de estos espacios (Paseos, Plazas y Calles).



**Núcleo MIRAVECHE**



**Núcleo SILANES**

## **Normas Urbanísticas Municipales de T.M. MIRAVECHE**

**Fase: Aprobación Inicial**

**Mayo 2009**

**Documento 3º  
NORMATIVA URBANISTICA  
Ordenanzas de Aplicación y Fichas**

**Redactor: Javier Gonzalez Agreda**

**Excmo. AYUNTAMIENTO DE MIRAVECHE**



**DOCUMENTO 3º.**  
**NORMATIVA URBANÍSTICA.**  
**-ORDENANZAS DE APLICACIÓN Y FICHAS.**

<b>Capítulo I. Disposiciones Generales</b> .....	<b>1</b>
1.1. Naturaleza.....	1
1.2. Ámbito territorial.....	1
1.3. Vigencia.....	1
1.4. Efectos de la aprobación de las Normas Urbanísticas Municipales.....	1
1.5. Modificación y revisión.....	2
1.6. Documentación de las Normas Urbanísticas Municipales.....	3
1.7. Desarrollo de las Normas Urbanísticas Municipales.....	4
<b>Capítulo II. Instrumentos de Planeamiento</b> .....	<b>6</b>
2.1. Planes parciales.....	6
2.2. Estudios de detalle.....	7
<b>Capítulo III. Instrumentos de Gestión</b> .....	<b>8</b>
3.1. Gestión Urbanística.....	8
3.2. Gestión de Actuaciones Aisladas.....	8
3.2. Gestión de Actuaciones Integradas.....	9
<b>Capítulo IV. Instrumentos de ejecución</b> .....	<b>25</b>
4.1. Proyectos de Urbanización.....	25
4.2. Proyectos de obras de edificación.....	27
4.3. Proyectos de Actividades e Instalaciones.....	27
<b>Capítulo V. Disciplina e intervención en el uso del suelo</b> .....	<b>29</b>
5.1. Información.....	29
5.2. Señalamiento de alineaciones y rasantes.....	29
5.3. Regulación de la responsabilidad patrimonial de la Administración.....	30

<b>Capítulo VI. Licencias</b> .....	<b>31</b>
6.1. Disposiciones generales.....	31
6.2. Licencias de obras de urbanización.....	38
6.3. Licencias de parcelación.....	45
6.4. Licencias de obras de edificación y otras.....	47
<b>Capítulo VII. Órdenes de ejecución</b> .....	<b>61</b>
7.1. Disposiciones generales.....	61
<b>Capítulo VIII. Deber de conservación y ruina</b> .....	<b>62</b>
8.1. Mantenimiento y conservación.....	62
8.2. Declaración de ruina.....	66
<b>Capítulo IX. Normas de protección</b> .....	<b>71</b>
9.1. Protección a la infraestructura.....	71
9.2. Protección del patrimonio artístico y cultural.....	75
9.3. Protección del paisaje y Medio Ambiente.....	75
9.4. Protección forestal y del arbolado y jardinería.....	76
9.5. Protección de cauces y arroyos públicos.....	77

## **ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.**

<b>1.-Aplicación y definición</b> .....	<b>79</b>
<b>2.-Condiciones generales de volumen e higiénicas</b> .....	<b>85</b>
<b>3.-Condiciones generales de uso</b> .....	<b>95</b>
3.1. Vivienda o Residencial.....	96
3.2. Garaje – aparcamiento.....	99
3.3. Talleres domésticos, artesanos y pequeña industria.....	102
3.4. Industria.....	104
3.5. Hotelero.....	107
3.6. Hostalero.....	108
3.7. Casa Rural.....	109

3.8. Comercial	110
3.9. Oficina	112
3.10. Espectáculos	113
3.11. Sala de reuniones	114
3.12. Religioso	115
3.13. Cultural	116
3.14. Deportivo	117
3.15. Sanitario y asistencial	118
3.16. Espacios Libres y Zonas Verdes	119
3.17. Corral Doméstico	120
3.18.-Usos propios del medio rural	121
<b>4.-Condiciones estéticas</b>	<b>123</b>
<b>5.-Ordenanzas particulares</b>	<b>125</b>
5.1. Ordenanza 1-Zona residencial	125
5.2. Ordenanza –EQ- Equipamiento	131
5.3. Ordenanza –EL- Espacios Libres	133
<b>6.-Normas del Suelo Rústico</b>	<b>135</b>
<b>7. Condiciones particulares en cada categoría de Suelo Rústico</b>	<b>143</b>



## ***CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES***

---

### **1.1- Naturaleza.**

Las presentes Normas tienen la condición de Normas Urbanísticas Municipales cuyo objeto es establecer la ordenación general del término municipal, conforme lo prevenido en la vigente Ley 5/1.999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (y Ley 4/2008, sobre Medidas de Urbanismo) y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004 de 29 de Enero).

### **1.2- Ámbito territorial.**

Las presentes Normas Urbanísticas serán de aplicación en la totalidad del territorio del término municipal de Miraveche y a tal efecto y de conformidad con la legislación urbanística vigente, define los elementos básicos de la estructura general del territorio y clasifica el suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo

A ellas se sujetará toda actividad urbanística en el mismo.

Con carácter complementario e igualmente vinculante en todo su contenido objetivo y a todos los efectos, se entenderá que los demás documentos constitutivos de las presentes Normas Urbanísticas, tales como Memoria Informativa, Memoria Vinculante, Normas y Ordenanzas y los Planos de Ordenación del Planeamiento, forman un conjunto solidario de determinaciones de la ordenación urbanística del territorio municipal.

### **1.3- Vigencia.**

Las Normas Urbanísticas Municipales tendrán vigencia indefinida a partir de la publicación de su aprobación definitiva, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones, acordadas en la forma reglamentaria.

### **1.4 - Efectos de la aprobación de las Normas Urbanísticas Municipales.**

Las presentes Normas serán inmediatamente ejecutivas, una vez publicada su aprobación definitiva.

Únicamente, si se otorgase la reserva de la subsanación de deficiencias, mientras se efectuasen éstas, carecerá de ejecutoriedad en cuanto a las áreas y/o aspectos a que se refieran.

A partir de la aprobación inicial de las Normas, el Ayuntamiento podrá recabar el informe técnico razonado sobre aquellas actuaciones urbanísticas o construcciones que, aunque tengan licencia concedida, puede estimar en principio que se oponen a determinaciones de las Normas Urbanísticas, suspendiéndolas o condicionándolas hasta el acuerdo que se adopte a la aprobación definitiva de las mismas.

Para las actuaciones urbanísticas que, en la fecha de aprobación de estas Normas, no tengan legalizada su situación, se tomarán las siguientes determinaciones:

Actuaciones sin Licencia Municipal: El Ayuntamiento, por los medios a su disposición, dará publicidad al carácter ilegal de la actuación, suspenderá las obras o trabajos que se estén realizando y requerirá al promotor para que solicite la aprobación de acuerdo con las disposiciones de la vigente Ley del Suelo y Reglamentos, y presentado la documentación exigida por las presentes Normas Urbanísticas, ajustadas a las regulaciones establecidas en las mismas para la zona que le corresponda.

A partir, de la fecha de aprobación de las presentes Normas Urbanísticas Municipales, el territorio del Término Municipal queda clasificado en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo rústico

### **1.5 - Modificación y revisión:**

Sin perjuicio de lo dispuesto por la Ley del Suelo, se señalan las siguientes condiciones para proceder a la elaboración **revisión** de las Normas Urbanísticas Municipales.

- a) Aparición de circunstancias de carácter demográfico o socioeconómico que incidan sustancialmente en la ordenación o el programa de actuación.
- b) Agotamiento de la capacidad de planeamiento.
- c) Cuando la demanda de las diferentes clases o categorías del suelo delimitadas en las Normas, obligue a modificar de modo significativo la delimitación adoptada o sus características.
- d) Aparición de circunstancias que, en su conjunto, aconsejen la elección de un modelo

territorial distinto o la reconsideración del propuesto.

- e) Afectación en su territorio por un planeamiento de ámbito superior (comarcal, provincial, regional o nacional).
- f) Cuando proceda recoger modificaciones que pudieran resultar de la formulación de planes especiales o estudios del medio físico, infraestructuras, etc., así como de otros estudios de carácter territorial o normativas cuyas conclusiones, a juicio del Ayuntamiento y de la Comisión Provincial de Urbanismo, interese trasladar a las Normas Urbanísticas Municipales.

Se entiende por **modificación** de las Normas Municipales toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones que no constituya supuesto de revisión conforme a lo previsto anteriormente, y, en general las que puedan aprobarse, en su caso, sin reconsiderar la globalidad de las Normas por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo.

### **1.6 – Documentación de las Normas Urbanísticas Municipales.**

Las Normas Urbanísticas Municipales deben contener todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente todas sus determinaciones de ordenación general y ordenación detallada.

Los documentos que integran este DOCUMENTO PARA APROBRACIÓN INICIAL de Normas Urbanísticas Municipales de Miraveche son:

- a) Documentos escritos:
  - o **Documento 1:** Memoria Informativa.
  - o **Documento 2:** Memoria Vinculante.
  - o **Documento 3:** Normativa Urbanística. Ordenanzas y Fichas.
  - o **Documento 4:** Catálogo
- b) Documentos gráficos:
  - o **Documento 5:**
  - o Planos de Información.
  - o Planos de Ordenación.

### **1.7.- Desarrollo de las Normas Urbanísticas Municipales.**

Las Normas Urbanísticas Municipales de Miraveche, cuando no sea posible la actuación directa, se desarrollarán en Planes Parciales, Planes Especiales, Proyectos de Urbanización y Estudios de Detalle que, ya sean promovidos por iniciativa Oficial o particular, se acomoden a sus determinaciones.

Cualquier acto que no esté de acuerdo con ellas, salvo interpretación del Ayuntamiento en casos dudosos o no previstos, queda prohibido, y no podrá tramitarse sin la petición previa y aprobación, en su caso, de la modificación que suponga de las Normas Urbanísticas Municipales.

Esta modificación será, en todo caso tramitada con los mismos requisitos legales que exige la de las Normas Urbanísticas Municipales y obligará a la nueva redacción de los documentos a que afecte.

Salvo cuando se señalen expresamente áreas sometidas a Estudio de Detalle, Planes Especiales, Reparcelación, etc., las unidades y polígonos de actuación se establecerán por el ayuntamiento de oficio o a instancia de parte, de acuerdo con lo dispuesto por la ley del Suelo y Reglamento de Gestión Urbanística, no siendo vinculantes a estos efectos cualesquiera otras divisiones territoriales que puedan aparecer en los planos de las Normas Urbanísticas, que lo serán a otros efectos, pero no para la gestión o ejecución del planeamiento.

Se señalan como actuaciones que se consideran normales, las siguientes:

a) En Suelo Urbano Consolidado.

La gestión urbanística se efectuará mediante actuaciones aisladas, o previa normalización de sus linderos.

b) En Suelo Urbano no consolidado y Suelo Urbanizable.

La gestión urbanística se efectuara mediante actuaciones integradas sobre ámbitos denominados unidades de actuación, a desarrollar mediante alguno de los sistemas regulados en la Ley 5/1.999 de Urbanismo de Castilla y León.

c) En suelo Rústico.

En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendidas como división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o cuotas indivisas de los mismos con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente, salvo que se deriven de la aplicación de la normativa sectorial o del planeamiento urbanístico.

En suelo rústico no se permitirá que las construcciones e instalaciones de nueva planta, o la ampliación de las existentes, o los cierres de parcela con materiales opacos, de altura superior a un metro y medio, se sitúen a menos de tres metros del límite exterior de los caminos, cañadas y demás vías públicas, o si dicho eje no estuviera definido, a menos de cuatro metros del eje de las citadas vías, sin perjuicio de superiores limitaciones.

---

## **CAPITULO II. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO**

---

### **2.1.- Planes Parciales**

#### **2.1.1.- Objeto y contenido**

Los Planes Parciales son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para concretar la ordenación detallada en suelo urbanizable y pueden tener por objeto:

- Establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbanizable o bien modificar o completar, en s caso, la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general.

Los planes parciales no pueden aprobarse en ausencia de planeamiento general, ni modificar la ordenación general establecida por éste. Las modificaciones que se introduzcan respecto de la ordenación detallada ya establecida se justificarán adecuadamente.

Los Planes Parciales deberán definir con precisión los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas necesarias para su desarrollo, incluidas las obras de conexión con as dotaciones ya existentes y las de ampliación o refuerzo de éstas que sean precisas para asegurar su correcto funcionamiento. Asimismo incluirán las medidas necesarias para la integración del sector en su entorno y para la protección del medio ambiente.

#### **2.1.2.- Determinaciones y Documentación.**

Las determinaciones que establezcan los Planes Parciales deben seguir las señaladas en el artículo 44 de la Ley 5/1999, modificado por la Ley 4/2008, y se expondrán en la documentación escrita y gráfica que se indica en el artículo 142 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León además de la documentación complementaria que el Ayuntamiento podrá justificadamente solicitar cuando estime imprescindible para la correcta definición de la ordenación:

## **2.2.- Estudios de detalle**

### **2.2.1.- Objeto y Contenido.**

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

- En suelo urbano consolidado, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.
- En los sectores de suelo urbano no consolidado con ordenación detallada, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.
- En los sectores de suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada, establecer las determinaciones de ordenación detallada.

Los Estudios de Detalle no pueden aprobarse en los Municipios que no cuenten con Plan General de Ordenación Urbana o Normas Urbanísticas Municipales en vigor, ni modificar la ordenación general establecida por éste. Las modificaciones que introduzcan respecto de la ordenación detallada ya establecida se justificarán adecuadamente.

### **2.2.2.- Determinaciones y Documentación.**

Las determinaciones que establezcan los Estudios de Detalle deben cumplir con los artículos 131 a 136 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y se expondrán en la documentación escrita y gráfica que se indica en el artículo 136 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León además de la documentación complementaria que el Ayuntamiento podrá justificadamente solicitar cuando estime imprescindible para la correcta definición de la ordenación

### **CAPITULO III. INSTRUMENTOS DE GESTION**

---

#### **3.1.-Gestión Urbanística.**

La gestión urbanística es el conjunto de procedimientos establecidos en la Ley para la transformación del uso del suelo y en especial para su urbanización y edificación, en ejecución del planeamiento urbanístico.

En Suelo urbano consolidado, la gestión urbanística se efectuará mediante **actuaciones aisladas**, que se desarrollarán sobre las parcelas existentes o sobre agrupaciones de parcelas denominadas unidades de normalización, conforme al artículo 71 de la LUCyL.

En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable la gestión urbanística se efectuará mediante **actuaciones integradas**, sobre ámbitos denominados unidades de actuación, a desarrollar mediante alguno de los sistemas regulado en la LUCyL.

No obstante lo dispuesto en los párrafos anteriores, la iniciativa pública podrá efectuar actuaciones aisladas en cualquier clase de suelo, para la ejecución de los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, así como para ampliar los patrimonios públicos de suelo.

A efectos de la aplicación de la Ley 8/2007, de 28 de mayo de Suelo, se entiende que:

- a) Las “actuaciones de nueva urbanización” se corresponden con las actuaciones integradas en suelo urbanizable.
- b) Las “actuaciones de reforma o renovación de la urbanización se corresponden con las actuaciones integradas en suelo urbano no consolidado.
- c) Las “actuaciones de dotación” se corresponden con las actuaciones aisladas y las modificaciones de planeamiento que aumenten la edificabilidad o la densidad en suelo urbano consolidado.
- d) Los “instrumentos de distribución de beneficios y cargas” se corresponden con los instrumentos de gestión urbanísticas; en particular el “proyecto de expropiación” se corresponde también con el proyecto de Actuación cuando se aplique el sistema de expropiación.

#### **3.2.-Gestión de Actuaciones aisladas**

Las actuaciones aisladas pueden tener por objeto:

- a) Completar o rehabilitar la urbanización de las parcelas de suelo urbano consolidado, a fin de que alcancen o recuperen la condición de solar o bien edificar

los solares o rehabilitar las construcciones existentes en los mismos. A tal efecto, pueden desarrollarse, mediante gestión pública o privada:

- 1) Actuaciones de Urbanización.
- 2) Actuaciones de normalización.
- 3) Actuaciones de urbanización y normalización.

b) Ejecutar los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, así como ampliar los patrimonios públicos de suelo, en toda clase de suelo. A tal efecto pueden desarrollarse, mediante gestión pública:

- 1) Actuaciones de expropiación.
- 2) Actuaciones de ocupación directa.
- 3) Actuaciones mediante obras públicas ordinarias, conforme a la legislación de régimen local.

La gestión de las actuaciones aisladas puede ser:

- a) Pública, asumiendo la condición de urbanizador el Ayuntamiento y otra de las entidades citadas en el artículo 67 de la LUCyL.
- b) Privada, asumiendo la condición de urbanizador los propietarios y otras personas que adquieran dicha condición conforme a lo previsto en la LUCyL.

### **3.3.-Gestión de actuaciones integradas**

Las actuaciones integradas tienen por objeto la urbanización de los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, a fin de que alcancen la condición de solar, cumpliendo los deberes urbanísticos establecidos en la Ley.

La gestión de las actuaciones integradas podrá ser pública o privada. La aprobación del instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada del sector habilita la presentación de iniciativas para desarrollar la actuación mediante alguno de los sistemas regulado en la Ley, sin perjuicio de la posibilidad de presentación y tramitación simultánea de dichas iniciativa junto con el planeamiento urbanístico.

La gestión de las actuaciones integradas se desarrollará sobre áreas interiores al sector o coincidentes con el mismo, denominadas unidades de actuación, utilizándose como instrumento el Proyecto de Actuación.

#### **3.3.1.-Sistemas de Actuación.**

Las actuaciones integradas se desarrollarán mediante alguno de los siguientes sistemas de actuación: (Art.74 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León 5/1999 de Abril)

- Sistema de concierto
- Sistema de compensación
- Sistema de cooperación
- Sistema de concurrencia
- Sistema de expropiación

### **3.3.2.- Proyectos de actuación**

1. Los proyectos de actuación 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.
2. No podrán aprobarse Proyectos de Actuación en ausencia de planeamiento urbanístico, ni tampoco podrán modificar las determinaciones del mismo que estuvieran vigentes, salvo la delimitación de las unidades de actuación y sin perjuicio de las adaptaciones materiales exigidas por la realidad física de los terrenos.
3. Sin perjuicio de las especialidades que se determinen para cada sistema de actuación, los Proyectos de Actuación contendrán:
  - a) Identificación de los propietarios y del urbanizador propuesto.
  - b) Reparcelación de las fincas, con determinación de las cesiones al Ayuntamiento y, en su caso, adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios, conforme a las siguientes reglas:
    1. Los propietarios recibirán parcelas aptas para materializar el aprovechamiento que les corresponda, en proporción a sus derechos, y en lo posible sobre sus fincas originales.
    2. Cuando el aprovechamiento que corresponda a los propietarios no alcance o exceda de lo necesario para la adjudicación de parcelas completas, los restos se satisfarán en metálico o bien mediante la adjudicación de parcelas en proindiviso.
    3. No serán objeto de nueva adjudicación, sin perjuicio de la normalización de linderos y las compensaciones en metálico que procedan, los terrenos con construcciones o instalaciones conforme con el planeamiento, ni tampoco aquéllos con construcciones o instalaciones disconformes, cuando su uso si sea conforme, y el aprovechamiento permitido no sea superior ni inferior en

más de un 15 por ciento al que corresponda a su propietario.

4. No podrán adjudicarse como parcelas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no sean adecuadas para su uso conforme al planeamiento.
  - c) Definición técnica y económica de las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico, incluyendo el detalle de los gastos de urbanización a realizar de entre los citados en el artículo 68, de forma que pueda estimarse su coste, y distribución del mismo en proporción al aprovechamiento correspondiente
  - d) Plazos para la ejecución de la actuación, que no podrán exceder de los señalados en el planeamiento urbanístico para el cumplimiento de los deberes urbanísticos exigibles.
  - e) Garantías que aseguren la ejecución de la actuación, mediante crédito comprometido con cargo a fondos públicos, o mediante prestación de aval o fianza por el urbanizador, en la forma que se determine reglamentariamente.
  - f) En su caso, compromisos complementarios del urbanizador en cuanto a edificación, ejecución de dotaciones urbanísticas, afección de inmuebles a fines sociales u otras prestaciones.
4. 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 y Urbanización, en ambos casos conforme al procedimiento señalado en el artículo 95.

### **3.3.3.- Elaboración y aprobación de los Proyectos de Actuación**

1. Los Proyectos de Actuación podrán ser elaborados por el Ayuntamiento, por cualquiera otra Administración pública o por los particulares. El Ayuntamiento podrá autorizar la ocupación temporal de terrenos para obtener información, conforme a la legislación expropiatoria.
2. 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.
3. Asimismo los Proyectos de Actuación podrán aprobarse y modificarse por separado, siguiendo las siguientes reglas, con las especialidades señaladas para cada sistema de actuación
  - a) Corresponde al Ayuntamiento la aprobación inicial y la apertura de un período

de información pública de un mes, lo que se anunciará en el Boletín Oficial de Castilla y León y se notificará a los propietarios.

- b) Corresponde al Ayuntamiento acordar la aprobación definitiva, señalando los cambios respecto de lo aprobado inicialmente. El acuerdo de aprobación definitiva se notificará a los propietarios y a quienes hayan presentado alegaciones y se publicará en el Boletín Oficial de Castilla y León. No será preceptiva la aprobación definitiva expresa si no se presentan alegaciones ni alternativas en la información pública ni se introducen cambios tras la aprobación inicial, en cuyo caso quedará elevada a definitiva y deberá notificarse y publicarse como tal.
- c) Cuando se trate de Proyectos elaborados por particulares u otras Administraciones Públicas, el Ayuntamiento deberá resolver sobre su aprobación inicial antes de tres meses desde su presentación, transcurridos los cuales podrá promoverse la información pública y notificación a propietarios por iniciativa privada. Asimismo, siempre que se hubiera realizado la información pública, el Ayuntamiento deberá resolver sobre la aprobación definitiva antes de seis meses desde la aprobación inicial, transcurridos los cuales podrá entenderse aprobado el Proyecto, conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo.
- d) Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación, en un plazo de tres meses el urbanizador depositará el Proyecto en el Registro de la Propiedad, para su publicidad y la práctica de los asientos que correspondan. No obstante, cuando el Proyecto no contenga la reparcelación, este trámite se realizará tras la aprobación del correspondiente Proyecto de Reparcelación.

### **3.3.4.- Efectos de los Proyectos de Actuación**

1. 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.
2. Además de lo establecido en la legislación del estado en cuanto extinción de derechos reales y cargas constituidos sobre las fincas originales y exenciones fiscales para la adjudicación de nuevas fincas, la aprobación del Proyecto de Actuación, cuando contenga la reparcelación, producirá los siguientes efectos inmediatos, que en caso contrario se derivarán de la ulterior aprobación del Proyecto de Reparcelación

correspondiente:

- a) Transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libres de cargas, gravámenes y ocupantes, de los terrenos que deban ser objeto de cesión, para su afectación a los usos previstos en el planeamiento y su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo, en su caso.
- b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas fincas por las nuevas, siempre que quede establecida su correspondencia.
- c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente.

### **3.3.5.- Sistema de concierto**

El Sistema de Concierto se desarrollara según la Sección 1ª.- Actuaciones integradas por concierto del **CAPITULO IV- ACTUACIONES INTEGRADAS: SISTEMAS DE ACTUACION** del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004, de 29 de Enero).

El sistema de concierto tiene por objeto la gestión urbanística de una actuación integrada actuando como urbanizador:

- a) El propietario único o la comunidad en proindiviso de la totalidad de los terrenos de la unidad de actuación que no sean de uso y dominio público.
- b) El conjunto de los propietarios de los terrenos de la unidad de actuación que no sean de uso y dominio público, garantizando solidariamente su actuación ante el Ayuntamiento mediante alguna de las siguientes posibilidades:
  1. Suscribiendo un convenio por todos ellos.
  2. Suscribiendo un convenio urbanístico con el Ayuntamiento.
  3. Constituyendo una sociedad mercantil participada por todos ellos.
  4. Constituyendo una Asociación de propietarios.

En el sistema de concierto asumirá el papel de urbanizador el propietario único, o bien el conjunto de propietarios que garanticen solidariamente la actuación.

En el sistema de concierto, además, se aplicarán las siguientes reglas:

- a) El Proyecto de Actuación deberá acreditar que los terrenos de la unidad, excepto los de uso y dominio público, son propiedad de sus promotores; cuando existan varios propietarios, se incluirá el convenio en el que garanticen solidariamente la actuación y

designen un representante.

- b) No será de obligado cumplimiento las reglas sobre reparcelación del Art. 75 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.
- c) El periodo de información pública tendrá una duración de un mes, y no será preceptiva la aprobación definitiva expresa si no se presentasen alegaciones durante dicho periodo

### **3.3.6.- Sistema de compensación**

El Sistema de Compensación se desarrollara según la Sección 2ª.- Actuaciones integradas por compensación del CAPITULO IV- ACTUACIONES INTEGRADAS: SISTEMAS DE ACTUACION del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004, de 29 de Enero).

El sistema de compensación tiene por objeto la gestión urbanística de una actuación integrada actuando como urbanizador el propietario o los propietarios a los que corresponda al menos el 50 por ciento del aprovechamiento lucrativo de la unidad de actuación, constituidos en Junta de Compensación.

En el sistema de compensación los propietarios asumirán el papel de urbanizador, constituidos en Junta de Compensación, y representados por el órgano directivo de la misma, en el que estará representado el Ayuntamiento.

### **Junta de Compensación**

La Junta de Compensación se constituirá de acuerdo a las reglas señaladas en el artículo 67 de la LUCyL y además las siguientes:

- Publicada la aprobación de los Estatutos, todos los terrenos de la unidad quedarán vinculados a la actuación, y sus propietarios obligados a constituir la Junta de Compensación, mediante otorgamiento de escritura pública, antes de tres meses desde la publicación.
- A partir de la publicación, los propietarios que no deseen formar parte de la Junta podrán, sin perjuicio de la libre transmisión de sus terrenos, solicitar la expropiación de sus bienes y derechos afectados en beneficio de la Junta, quedando inmediatamente excluidos de la misma. A su vez la Junta podrá instar la expropiación de los bienes y derechos de los propietarios que incumplan la obligación establecida en el apartado anterior. En ambos casos, el Ayuntamiento deberá iniciar el

procedimiento de expropiación antes de seis meses desde la solicitud, pudiendo tramitarse mientras tanto el Proyecto de Actuación.

La Junta de Compensación tendrá naturaleza administrativa, personalidad jurídica y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines. Contra sus acuerdos podrá interponerse recurso ordinario ante el Ayuntamiento.

La Junta de Compensación actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas de sus miembros, sin más limitaciones que las señaladas en los Estatutos. La constitución de la junta supone la vinculación de los terrenos de sus miembros al pago de los gastos de urbanización que les correspondan. Cuando algún miembro incumpla sus obligaciones, el Ayuntamiento podrá exigir el pago de las cantidades adeudadas por vía de apremio y en último extremo expropiar sus derechos en beneficio de la Junta.

La Junta de Compensación deberá colaborar con el Ayuntamiento mediante la puesta a su disposición anticipada de los terrenos destinados a dotaciones urbanísticas públicas.

### **Especialidades del Proyecto de Actuación**

Constituida la Junta de Compensación, ésta elaborará el Proyecto de Actuación y lo presentará en el Ayuntamiento antes de seis meses desde la aprobación de los Estatutos, para su tramitación conforme al procedimiento regulado en el artículo 76.

Asimismo podrá presentarse y aprobarse el Proyecto de Actuación conjuntamente con los Estatutos, cumpliendo las exigencias procedimentales establecidas en los artículos 76 y 81.

En el sistema de compensación, no serán de obligado cumplimiento las reglas sobre reparcelación 1ª, 2ª. Y 3ª del artículo 75, por acuerdo unánime de la Junta, o bien del Ayuntamiento a instancia del propietario o los propietarios a los que corresponda al menos el 50 por ciento del aprovechamiento de la unidad de actuación.

### **3.3.7.- Sistema de cooperación**

El Sistema de Cooperación se desarrollara según la Sección 3ª.- Actuaciones integradas por cooperación del **CAPITULO IV- ACTUACIONES INTEGRADAS: SISTEMAS DE ACTUACION** del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004, de 29 de Enero).

El sistema de cooperación tiene por objeto la gestión urbanística de una actuación integrada actuando como urbanizador el Ayuntamiento, mientras que los propietarios de la unidad de actuación cooperan aportando los terrenos y financiando la actuación.

El Ayuntamiento puede delegar todas o algunas de las facultades y obligaciones de su condición de urbanizador en una Asociación de propietarios, así como encomendar su gestión a otras Administraciones públicas, entidades dependientes de las mismas, empresas públicas, mancomunidades, consorcio o sociedades urbanísticas.

El sistema de cooperación 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.

En el sistema de cooperación 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.

### **Especialidades del Proyecto de Actuación**

En el sistema de cooperación, el Proyecto de Actuación podrá ser elaborado por el Ayuntamiento o por una asociación de propietarios en la que aquél delegue, y no será preceptiva la aprobación definitiva expresa si no se presentase alegaciones durante la información pública.

El Proyecto de Actuación, además de lo dispuesto en el artículo 75 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, podrá efectuar una reserva de terrenos edificables a fin de sufragar total o parcialmente con su aprovechamiento los gastos de urbanización previstos, así como para hacer frente en la liquidación a eventuales desajustes entre gastos previstos y reales o cambios en las valoraciones. Asimismo, podrá imponer cánones o garantías de urbanización sin necesidad de un procedimiento separado.

### **Ejecución de la actuación.**

En el sistema de cooperación el Proyecto de Actuación se aprueba y se modifica según lo dispuesto en el artículo 251. En caso de tramitación conjunta con los estatutos de la Asociación de Propietarios, el procedimiento debe completarse con lo dispuesto en el artículo 193. No es preceptiva la aprobación definitiva expresa si no se presentan alegaciones durante la información pública.

Aprobado el Proyecto de Actuación, el Ayuntamiento acordará la ocupación inmediata de los terrenos. Una vez ejecutada la actuación, los terrenos que resten de la reserva prevista en el número dos del punto anterior se adjudicarán a los propietarios en proporción al aprovechamiento que les corresponda, deduciendo los gastos de urbanización cuando se trate de propietarios que no hayan contribuido a los mismos; dichos terrenos podrán también enajenarse mediante subasta, abonándose el resultado a los propietarios en la misma proporción.

### **3.3.8.- Sistema de concurrencia**

#### **Características del sistema**

El Sistema de Concurrencia se desarrollara según la Sección 4ª.- Actuaciones integradas por concurrencia del **CAPITULO IV- ACTUACIONES INTEGRADAS: SISTEMAS DE ACTUACION** del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004, de 29 de Enero).

El sistema de concurrencia tiene por objeto la gestión urbanística de una actuación integrada actuando como urbanizador una persona física o jurídica seleccionada mediante concurso por el Ayuntamiento y retribuida por los propietarios de la unidad de actuación, conforme a lo dispuesto en los artículos de la citada Sección 4ª y de forma complementaria en la legislación sobre contratación administrativa.

El sistema de concurrencia podrá utilizarse a iniciativa de:

- a) Cualquier persona física o jurídica que presente un Proyecto de Actuación al Ayuntamiento; en tal caso, el Ayuntamiento deberá convocar un concurso, simultáneo a la información pública, para la selección del urbanizador.
- b) El Ayuntamiento, mediante la elaboración y aprobación inicial de un Proyecto de Actuación y la convocatoria de un concurso, simultáneo a la información pública, para la selección del urbanizador.

- c) La Administración de la Comunidad Autónoma, cuando se trate de desarrollar las previsiones de los Planes y Proyectos Regionales; en tal caso, la Consejería competente en materia de Urbanismo asumirá las competencias municipales en materia de planeamiento y gestión urbanística.

En el sistema de concurrencia actuará como urbanizador el adjudicatario del concurso de selección citado en el número anterior.

Los propietarios podrán constituir asociaciones con carácter de entidad urbanística colaboradoras, si bien ello no afectará a sus derechos y obligaciones como tales propietarios.

### **Especialidades del Proyecto de Actuación.**

En el sistema de concurrencia el Proyecto de Actuación podrá ser elaborado por el Ayuntamiento, la Administración de la Comunidad Autónoma o cualquier persona física o jurídica y en su versión inicial, podrán omitirse los contenidos citados en los apartados d, e y f del artículo 75.3, que en tal caso, deberán ser objeto de las proposiciones jurídico-económicas que se deben presentar en el concurso.

Mediante el acuerdo de aprobación inicial del Proyecto, el Ayuntamiento convocará un concurso para la selección del urbanizador, señalando las bases para su adjudicación, cuyos contenidos y criterios se determinarán reglamentariamente. El Ayuntamiento y la Conserjería competente en materia de urbanismo podrán aprobar modelos generales de bases, aplicables sin necesidad de nueva tramitación.

Durante el período de información pública, que será como mínimo de dos meses, podrán presentarse tanto las alegaciones y sugerencias ordinarias como alternativas al Proyecto. Igualmente podrán presentarse durante dicho periodo proposiciones jurídico-económicas para la ejecución de la actuación, en plica cerrada. La apertura de plicas tendrá lugar dentro de los cinco días hábiles siguientes al final del periodo.

El Ayuntamiento, al aprobar el Proyecto, y sin perjuicio de su potestad para introducir los cambios que procedan, adjudicará su ejecución y por tanto la condición de urbanizador, a quien presentara la mejor propuesta conforme a las bases publicadas, ya sea una

proposición jurídico-económica sobre el Proyecto original, o una alternativa al Proyecto con su propia proposición.

El Ayuntamiento decidirá sobre la aprobación y adjudicación del Proyecto de Actuación en el plazo señalado en el artículo 76 de la Ley 5/1.999 de Urbanismo de Castilla y León, excepto cuando exista un único concursante, quien podrá instar al Ayuntamiento para que resuelva antes de un mes desde la apertura de plicas.

Cuando no resulte adjudicatario el promotor de la iniciativa, el Ayuntamiento garantizará el reembolso, por cuenta del urbanizador, de los gastos justificados de elaboración del Proyecto, salvo si el concurso queda desierto.

### **Ejecución de la actuación**

El adjudicatario del Proyecto de Actuación, para acceder a la condición de urbanizador, debe suscribir los compromisos, asumir las obligaciones y prestar las garantías que se establezcan en el planteamiento, en el Proyecto aprobado y en el acuerdo de adjudicación, y podrá renunciar a la adjudicación cuando ésta suponga compromisos distintos de los que ofreció.

Ejecutada la actuación, los propietarios recibirán solares urbanizados en proporción al aprovechamiento que les corresponda, y retribuirán al urbanizador cediéndole parte de los mismos, o bien en metálico mediante cuotas de urbanización, que se considerarán gastos de urbanización. Asimismo los propietarios podrán solicitar la expropiación de sus bienes y derechos afectados en beneficio del urbanizador o del Ayuntamiento, e igualmente el urbanizador podrá instar la expropiación cuando los propietarios incumplan sus obligaciones. En ambos casos, el Ayuntamiento deberá iniciar el procedimiento de expropiación antes de seis meses desde la solicitud.

Al urbanizador corresponde ejecutar la actuación, elaborando los Proyectos de Reparcelación y Urbanización, cuando no se contuvieran en el Proyecto de Actuación, y financiando los gastos de urbanización, que le serán retribuidos por los propietarios mediante la cesión de solares urbanizados, o bien en metálico mediante cuotas de urbanización:

- a) La retribución mediante solares se efectuará al término de la actuación. Una vez aprobado el Proyecto de Actuación, las fincas quedarán afectas a tal fin y al pago de los demás gastos de urbanización, como carga real por importe cautelar estipulado en cuenta de liquidación provisional para cada propietario. Las variaciones en los gastos de urbanización, aprobadas y no imputables al urbanizador, se saldarán mediante compensaciones en metálico.
- b) La retribución mediante cuotas de urbanización se realizará conforme a lo dispuesto al efecto en el Proyecto de Actuación o en su caso el de Reparcelación, o en su defecto previa aprobación separada de las cuotas por el Ayuntamiento podrá, a instancia del urbanizador, imponer un canon o una garantía de urbanización para el abono de las cuotas, así como, en caso de impago, proceder a su ejecución forzosa, con los intereses de demora correspondientes.

Las relaciones entre el urbanizador y los propietarios se atenderán a las determinaciones del planeamiento y del Proyecto de Actuación, así como las siguientes reglas:

- a) El urbanizador responderá de los daños causados por la actuación, salvo cuando se deban al cumplimiento de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos, o de instrucciones escritas del Ayuntamiento.
- b) Los propietarios tendrán los siguientes derechos:
1. A recibir en todo momento información sobre el desarrollo de la actuación, y en especial sobre los gastos de urbanización que deban asumir.
  2. A presentar al Ayuntamiento y al urbanizador sugerencias relativas a los Proyectos de Reparcelación y Urbanización, y en general al desarrollo de la actuación.
  3. A exigir del urbanizador la correcta ejecución del Proyecto de Actuación y al Ayuntamiento la efectiva tutela de la misma.
  4. A manifestar discrepancias respecto de los gastos de urbanización previstos, que el Ayuntamiento resolverá previo dictamen pericial, que se considerará gasto de urbanización en caso de resultar favorable a las discrepancias manifestadas por los propietarios.
  5. A oponerse a la retribución al urbanizador en solares, durante los dos meses siguientes a la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, solicitando retribuirle

en metálico y acompañando al efecto las garantías necesarias para asegurar dicha retribución y el resto de compromisos que el urbanizador hubiera contraído en relación con el destino de los solares que habría de percibir.

- c) El urbanizador tendrá los siguientes derechos, conforme a la legislación de contratación administrativa:
1. A ser informado del otorgamiento de licencias en la unidad de actuación, a partir de la aprobación del Proyecto de Actuación y hasta su pleno cumplimiento.
  2. A proponer la modificación de los gastos de urbanización previstos, por causas objetivas no previsibles en el Proyecto de Actuación.
  3. A ceder total o parcialmente su condición a favor de tercero que se subroga en sus obligaciones.
  4. A ser compensado cuando el ejercicio de las potestades administrativas impida o modifique el normal desarrollo de la actuación; y cuando por estas causas se altere en más de un 20 por ciento el coste de sus compromisos y obligaciones, a la resolución de la adjudicación.

En caso de incumplimiento de los plazos señalados en el Proyecto de Actuación, si el mismo se debe a causas no imputables al urbanizador, el Ayuntamiento concederá una prórroga de duración no superior al plazo incumplido. Si la prórroga no se concede, o si transcurrida se mantiene el incumplimiento, el Ayuntamiento declarará la caducidad de la adjudicación. Sin perjuicio de las responsabilidades que procedan, podrá también acordarse el cambio del sistema de actuación y el inicio del procedimiento para incluir en el suelo urbano consolidado los terrenos en los que pueda concluirse la urbanización mediante actuaciones aisladas.

Todos los conflictos en materia de interpretación, ejecución y régimen de responsabilidad en las relaciones entre el urbanizador, los propietarios y el Ayuntamiento, serán competencia del Orden jurisdiccional contencioso-administrativo.

### **3.3.9.- Sistema de expropiación**

El Sistema de Expropiación se desarrollara según la Sección 5ª.- Actuaciones integradas por expropiación del **CAPITULO IV- ACTUACIONES INTEGRADAS: SISTEMAS DE ACTUACION** del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004, de 29 de Enero).

El sistema de expropiación tiene por objeto la gestión urbanística de una actuación integrada actuando como urbanizador el Ayuntamiento o cualquier otra Administración pública que expropie todos los bienes y derechos incluidos en la unidad de actuación, subrogándose en los derechos y deberes urbanísticos de los propietarios originales.

La Administración pública expropiante puede encomendar las facultades y obligaciones de su condición de urbanizador a otras Administraciones públicas, entidades dependientes de las mismas, mancomunidades, consorcios o sociedades urbanísticas. Asimismo puede otorgar la concesión de la condición de urbanizador a cualquier persona física o jurídica.

### **Características del sistema**

El sistema de expropiación podrá utilizarse a iniciativa del Ayuntamiento o de otra Administración pública que ejerza la potestad expropiatoria, y especialmente cuando:

- a) Lo justifiquen especiales razones de urgencia, necesidad o dificultad en la gestión urbanística.
- b) Se incumplan los plazos señalados en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos para el desarrollo de actuaciones integradas mediante otros sistemas de actuación, o cuando en cualquiera de ellos el urbanizador perdiera las condiciones que habilitaban para serlo.

En el sistema de expropiación, podrán actuar como urbanizador el propio Ayuntamiento u otra Administración pública que ejerza la potestad expropiatoria. Sin perjuicio de que las mismas mantengan en todo caso la condición de Administración actuante, también podrán actuar como urbanizador las entidades de Derecho público, consorcios o sociedades urbanísticas a los que se encomiende la actuación, o bien un particular al que se otorgue la condición de concesionario, conforme a lo dispuesto en el punto siguiente.

Los propietarios podrán constituir asociaciones con carácter de entidad urbanística colaboradoras, si bien ello no afectará a sus derechos y obligaciones como tales propietarios.

Con carácter general se aplicará el procedimiento de tasación conjunta, y si ello no fuera posible o conveniente, el regulado en la legislación del Estado para la expropiación individual. Para el desarrollo de la actuación, además de lo previsto en la legislación del

Estado en cuanto a pago del justiprecio, efectos de la aprobación del Proyecto de Actuación, ocupación de los terrenos, adquisición libre de cargas e inscripción de los mismos en el Registro de la Propiedad, derechos de terceros no tenidos en cuenta y supuestos de reversión, se aplicarán las disposiciones complementarias establecidas en los siguientes puntos.

### **Concesión**

En el sistema de expropiación, la condición de urbanizador podrá ser objeto de concesión mediante concurso, cuyas bases determinarán los compromisos que deba asumir el adjudicatario. En la resolución del concurso tendrán preferencia las asociaciones de propietarios que representen conjuntamente al menos el 25 por ciento de la superficie de la unidad, siempre que su oferta no sea inferior en más de un 10 por ciento a la media de las presentadas. El concesionario podrá incorporar a la gestión a los propietarios de la unidad, en las condiciones que libremente pacten, previa liberación de sus terrenos conforme a lo dispuesto en el punto siguiente.

### **Liberación**

La Administración expropiante podrá acordar, de oficio o a instancia del urbanizador o de los propietarios afectados, la liberación justificada de determinados bienes, siempre que no estén reservados para dotaciones urbanísticas públicas y que ello no afecte a la ejecución de la actuación. El acuerdo de liberación se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia, e impondrá las condiciones que resulten necesarias para la vinculación del propietario liberado a la gestión urbanística, de forma que se garantice el cumplimiento de los deberes urbanísticos exigibles. El incumplimiento de dichos deberes o de las condiciones fijadas en el acuerdo determinará su ejecución forzosa o la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad.

### **Especialidades del Proyecto de Actuación**

Además de lo exigido en la legislación del Estado en cuanto a relación de propietarios, descripción de bienes y derechos afectados, fijación de precios y hojas de justiprecio, el Proyecto deberá contener las determinaciones señaladas en los apartados a), b), c) y d) del artículo 75.3 de la Ley 5/1.999 de Urbanismo de Castilla y León.

Cuando en la unidad de actuación existan bienes de dominio público para los que el planeamiento urbanístico determine un uso diferente del que motivó su afectación o

adscripción al uso general o a los servicios públicos, se seguirá el procedimiento previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente para la mutación demanial o desafectación, según proceda. Las vías públicas y caminos rurales se entenderán de propiedad municipal salvo prueba en contrario, y cuando sea necesaria su desaparición se entenderán transmitidas de pleno derecho a la Administración expropiante y subrogadas por las nuevas que resulten del planeamiento.

Durante el procedimiento de aprobación del Proyecto, la notificación a los propietarios incluirá la correspondiente hoja de aprecio. Una vez notificada la aprobación del Proyecto, si los interesados, dentro de los veinte días siguientes, manifiestan por escrito su disconformidad con la valoración, la Administración expropiante trasladará el expediente a la Comisión Territorial de Valoración. El silencio del interesado se considerará como aceptación de la valoración fijada por el Proyecto, entendiéndose determinado definitivamente el justiprecio.

## ***CAPITULO IV. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN***

---

### **4.1.-Proyectos de Urbanización**

#### **4.1.1.- Objeto y contenido.**

Los Proyectos de Urbanización 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.

#### **4.1.2.- Canon y garantía de urbanización**

1. Para financiar la ejecución de las actuaciones urbanísticas, el Ayuntamiento puede imponer la prestación de un canon de urbanización a los propietarios a los que correspondan los gastos de urbanización, conforme a las siguientes reglas:
  - a) El canon debe establecerse sobre la totalidad de las fincas integrantes del ámbito de la actuación urbanística que lo justifique, excluidos los terrenos de uso y dominio público, y queda afectado a la ejecución de dicha actuación urbanística.
  - b) 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.

2. Con objeto de asegurar la ejecución de las actuaciones urbanísticas, el Ayuntamiento debe exigir la constitución de una garantía de urbanización, que responda del cumplimiento de las obligaciones de los propietarios afectados y en su caso del urbanizador, así como de los daños y perjuicios que pueda ocasionar la ejecución de la actuación. Reglamentariamente, se establecerán los supuestos de obligatoriedad de la garantía así como las demás condiciones que la regulen.

#### 4.1.3.- Documentación

El Proyecto de Urbanización contendrá los documentos siguientes:

- a) Reproducción oficial de los documentos de planeamiento que proyecta ejecutar, aprobado definitivamente, en el que se basa el proyecto.
- b) Plano a escala mínima 1:1.000 sobre base parcelaria municipal actualizada, en el que se fijen claramente los límites del polígono que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los espacios viales, los parques y jardines de uso público, y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que por ser incompatibles con las Normas Urbanísticas hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.
- c) Plano a escala mínima 1:1.000 sobre base parcelaria real del municipio con identificación registral de fincas individualizadas que se aportan, señalando con precisión el deslinde propuesto de fincas de dominio y uso privado o público.
- d) Cuando el Proyecto de Urbanización contenga más de una clase de obras de servicios, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente que se segregará para toda la documentación que le sea específica.

Cada uno de los capítulos contendrá:

**Memoria** descriptiva en la que se detallen los cálculos justificativos de las dimensiones y materiales que se proyectan, y, como anexos, certificados justificativos de que se dispondrá, en su caso, de la dotación, capacidad o potencia necesaria, expedidos por las entidades suministradoras.

**Plan de obras** detallado en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiere.

**Planos** de planta y secciones, cuantos sean necesarios para el entendimiento de las características generales de las obras, los de detalle de cada uno de sus elementos y, en fin, cuantos sean necesarios para definir las obras de modo que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del redactor.

**Medición** de las obras, con relación de precios simples y descompuestos.

**Presupuesto** de ejecución de las obras.

**Pliego de condiciones** económico-facultativas que regirá en la ejecución de las obras. En ellos habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras, y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la mejor ejecución de las obras; se fijará también que se realizarán, a cargo del promotor, las pruebas y ensayos técnicos que el Ayuntamiento estime conveniente.

e) Las características geométricas y técnicas de las instalaciones se ajustarán a lo señalado en las disposiciones que, a tal efecto, tiene aprobadas el Ayuntamiento, o a las que como complemento o sustitución aprobase.

f) El Ayuntamiento exigirá la ampliación del proyecto cuando se considere indispensable para enlazar los servicios proyectados con los generales de la ciudad, y ello con cargo a los promotores del mismo.

## **4.2.-Proyectos de Obras de Edificación**

### **4.2.1.- Contenido**

Los proyectos de obras de edificación son aquellos que tienen por finalidad definir las condiciones de la ejecución de los edificios, justificando las soluciones concretas adoptadas, sus características físicas y los materiales con que habrán de construirse, la disposición de sus elementos comunes y privativos, sus instalaciones y el acondicionamiento a su entorno dentro de los límites de la parcela en que se construya.

### **4.2.2.- Determinaciones y Documentación**

Las características de las obras vendrán definidas en los correspondientes proyectos que contendrán las determinaciones necesarias con el grado de detalle adecuado para que pueda valorarse por el Ayuntamiento su ajuste a lo establecido en las presentes Normas así como a las Normas Técnicas vigentes (CTE).

## **4.3.-Proyectos de Actividad e Instalaciones.**

Todas las actividades, instalaciones o proyectos de titularidad pública o privada, susceptibles de ocasionar molestias significativas, alterar condiciones de salubridad, causar daños al medio ambiente o producir riesgos para las personas o bienes estará sometidos a la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León ( 11/2003).



---

## ***CAPITULO V. DISCIPLINA E INTERVENCION EN EL USO DEL SUELO***

---

### **5.1.- Información.**

Toda persona física o jurídica tendrá derecho a que el Ayuntamiento correspondiente 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 por el Ayuntamiento en el plazo de dos meses desde que se presente la solicitud en el registro municipal, mediante certificación que expresará al menos:

- a) Los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos aplicables, indicando si alguno de ellos está en revisión o modificación y en tal caso si se ha acordado la suspensión de licencias.
- b) La clasificación del suelo y las 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, en particular en cuanto a los deberes urbanísticos exigibles.

Cuando el Municipio carezca de los medios necesarios para proporcionar el servicio de consulta urbanística, la obligación de facilitarlo corresponderá a la Diputación Provincial.

Las Administraciones públicas podrán convenir con los Registros de la Propiedad fórmulas de colaboración para facilitar el acceso a la información urbanística de la que disponen.

### **5.2.- Señalamiento de alineaciones y rasantes.**

1. Los interesados podrán solicitar del Ayuntamiento el señalamiento sobre el terreno de alineación y rasantes sobre cualquier finca del suelo urbano para lo que aportarán copia del parcelario municipal a escala 1:500 ó 1:1000 con indicación de la finca objeto de solicitud.
2. Una vez satisfecho el pago de los derechos correspondientes se requerirá al interesado el día y hora para que se presente en el lugar objeto de alineación o rasante que será

practicada por el Ayuntamiento en legales.

3. Las alineaciones tendrán un plazo de validez de seis meses, contados a partir de la fecha en que fueron practicadas, transcurrido el cual sin haber sido solicitada la licencia de construcción, quedarán caducadas.

### **5.3.- Regulación de la responsabilidad patrimonial de la Administración.**

1. Los informes o cédulas emitidas por el Ayuntamiento serán nulas de pleno derecho si contradicen cualquier Norma o determinación vigente.
2. La responsabilidad patrimonial de la Administración a los efectos de emisión de informes o cédulas se regulará por el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.
3. Las cédulas urbanísticas tienen carácter vinculante para la Administración y el administrado, siempre que no contradigan las Normas de rango superior.
4. Las cédulas urbanísticas quedarán en suspenso o serán nulas de pleno derecho en forma indisoluble con el planeamiento, de desarrollo o no, que las preste su base.
5. Los informes municipales no tienen carácter vinculante, no provocando por ello responsabilidad patrimonial alguna de la Administración, excepto las reguladas con carácter general por la legislación administrativa.

## **CAPITULO VI. LICENCIAS**

---

### **6.1.-LICENCIA URBANÍSTICA..**

#### **6.1.1.-Licencia Urbanística.**

Mediante la licencia urbanística el Ayuntamiento realiza un control preventivo sobre los actos de uso del suelo para verificar su conformidad con la normativa urbanística.

#### **6.1.2.-Actos sujetos a licencia urbanística.**

Están sujetos a previa licencia urbanística, sin perjuicio de las demás intervenciones administrativas que procedan conforme a la normativa aplicable en cada caso, los siguientes actos de uso del suelo:

a) Actos constructivos:

1. Las obras de construcción de nueva planta.
2. Las obras de implantación de instalaciones de nueva planta, incluidas las antenas y otros equipos de comunicaciones y las canalizaciones y tendidos de distribución de energía.
3. Las obras de ampliación de construcciones e instalaciones existentes.
4. Las obras de demolición de construcciones e instalaciones existentes, salvo en caso de ruina inminente.
5. Las obras de construcción de embalses, presas y balsas, así como las obras de defensa y corrección de cauces públicos.
6. Las obras de modificación, rehabilitación o reforma de las construcciones e instalaciones existentes.
7. Las obras de construcción o instalación de cerramientos, cercas, muros y vallados de fincas y parcelas.
8. La colocación de vallas, carteles, paneles y anuncios publicitarios visibles desde las vías públicas.
9. La implantación de construcciones e instalaciones prefabricadas, móviles o provisionales, salvo en ámbitos autorizados conforme a la legislación sectorial.

b) Actos no constructivos:

1. La modificación del uso de construcciones e instalaciones.

2. Las segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.
  3. La primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones.
  4. Las actividades mineras y extractivas en general, incluidas las minas, canteras, graveras y demás extracciones de áridos o tierras.
  5. Las obras que impliquen movimientos de tierras relevantes, incluidos los desmontes y las excavaciones y explanaciones, así como la desecación de zonas húmedas y el depósito de vertidos, residuos, escombros y materiales ajenos a las características del terreno o de su explotación natural.
  6. La corta de arbolado y de vegetación arbustiva que constituya masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque en suelo urbano y en suelo urbanizable.
- c) Los demás actos de uso del suelo que se señalen expresamente en los instrumentos de planeamiento urbanístico.

#### **6.1.3.-Actos no sujetos a licencia urbanística.**

No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, no requieren licencia urbanística los siguientes actos de uso del suelo:

- a) Las obras públicas y demás construcciones e instalaciones eximidas expresamente por la legislación sectorial.
- b) Las obras públicas e instalaciones complementarias de las mismas previstas en Planes y Proyectos Regionales aprobados conforme a la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de Castilla y León.
- c) Los actos amparados por órdenes de ejecución dictadas por el Ayuntamiento, las cuales producen los mismos efectos que el otorgamiento de licencia urbanística.
- d) Los actos promovidos por el Ayuntamiento en su término municipal, cuya aprobación produce los mismos efectos que el otorgamiento de licencia urbanística.
- e) En general, todos los actos previstos y definidos en proyectos de contenido más amplio previamente aprobados o autorizados.

#### **6.1.4.-Actos promovidos por Administraciones Públicas.**

Los actos de uso del suelo que se promuevan por órganos de las Administraciones públicas o de sus entidades dependientes están igualmente sujetos a previa licencia urbanística en los casos y con las excepciones previstos en los artículos de esta sección, sin perjuicio del régimen especial aplicable a la Administración General del Estado conforme a lo dispuesto en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 244 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio.

#### **6.1.5.-Régimen.**

1. Las licencias urbanísticas se otorgarán conforme a lo dispuesto en la legislación y en el planeamiento urbanístico vigente en el momento de la resolución, siempre que ésta se produzca dentro del plazo reglamentariamente establecido.
2. Las licencias urbanísticas se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, salvo que afecten al dominio público o suelos patrimoniales.
3. El otorgamiento o la denegación de las licencias urbanísticas deberán ser adecuadamente motivadas, indicando las normas que los justifiquen. En particular el Ayuntamiento, en ejercicio de su potestad de defensa de los bienes públicos, denegará las licencias urbanísticas cuyo otorgamiento produzca la ocupación ilegal del dominio público.

#### **6.1.6.- Competencia y Procedimiento**

1. Además de lo dispuesto en materia de competencia y procedimiento por la legislación de régimen local, las licencias urbanísticas se otorgarán conforme a las siguientes reglas:
  - a) Las solicitudes se acompañarán de la documentación necesaria para valorarlas, que se determinará reglamentariamente.
  - b) Los servicios jurídicos y técnicos municipales, o en su defecto de la Diputación Provincial, emitirán informe sobre la conformidad de la solicitud a la legislación y al planeamiento aplicable.
  - c) Cuando sean preceptivos informes o autorizaciones de otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento les remitirá el expediente para que resuelvan en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual los informes se entenderán favorables y las autorizaciones concedidas, salvo cuando la legislación del Estado establezca un procedimiento diferente.

- d) Cuando además de licencia urbanística se requiera licencia de actividad, ambas serán objeto de resolución única, sin perjuicio de la tramitación de piezas separadas. La propuesta de resolución de la licencia de actividad tendrá prioridad, por lo que si procediera denegarla, se notificará sin necesidad de resolver sobre la licencia urbanística; en cambio, si procediera otorgar la licencia de actividad, se pasará a resolver sobre la urbanística, notificándose en forma unitaria.
  - e) Reglamentariamente se establecerán las condiciones para otorgar licencias parciales, que deberán exigir que las fases autorizadas resulten técnica y funcionalmente autónomas.
  - f) Cuando la licencia urbanística imponga condiciones especiales que hayan de cumplirse en la finca a la que afectan, podrán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.
2. Reglamentariamente, se determinarán los plazos de resolución de las solicitudes de licencia, sin perjuicio de la interrupción de dichos plazos en los siguientes supuestos:
- a) Requerimiento municipal para la subsanación de deficiencias en la solicitud.
  - b) Periodos preceptivos de información pública e informe de otras Administraciones públicas.
  - c) Suspensión de licencias.
3. Transcurridos los plazos señalados en el número anterior sin que se haya resuelto la solicitud, podrá entenderse otorgada la licencia conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo, excepto cuando el acto solicitado afecte a elementos catalogados o protegidos o al dominio público. No obstante, en ningún caso podrán entenderse otorgadas por silencio administrativo licencias contrarias o disconformes con la legislación o con el planeamiento urbanístico.

#### **6.1.7.- Publicidad**

- 1. Será requisito imprescindible en todas las obras de urbanización y edificación disponer a pie de obra de copia autorizada de la licencia urbanística, o en su caso de documentación acreditativa de su obtención por silencio administrativo.
- 2. Reglamentariamente se regulará la obligación del titular de la licencia urbanística de situar en lugar visible desde la vía pública anuncio que informe sobre sus características

esenciales.

#### **6.1.8.- Efectos**

1. La concesión de licencia urbanística de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Urbanismo y en el planeamiento urbanístico producirá los siguientes efectos:
  - a) El solicitante quedará legitimado para realizar los actos de uso del suelo solicitados, en las condiciones establecidas en la legislación, en el planeamiento y en la propia licencia.
  - b) Las empresas suministradoras de agua, energía eléctrica, gas, telefonía y demás servicios urbanos no podrán contratar sus respectivos servicios sin la acreditación de la licencia urbanística correspondiente.
  - c) Si a la entrada en vigor de una modificación o revisión del planeamiento urbanístico se hubiera obtenido licencia urbanística, pero aún no se hubiera iniciado la realización de los actos que ampare, se declarará extinguida su eficacia en cuanto sea disconforme con las nuevas determinaciones, previa tramitación de procedimiento en el que se fijará la indemnización por la reducción o extinción de aprovechamiento, en su caso, así como por los perjuicios que justificadamente se acrediten conforme a la legislación sobre expropiación forzosa; si se hubiera iniciado la ejecución de los actos amparados por la licencia, el Ayuntamiento podrá modificarla o revocarla, fijándose la indemnización de igual forma.
2. A efectos de la aplicación del artículo 19.1 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, se entiende que las autorizaciones administrativas exigibles son, según los casos, las licencias urbanísticas citadas en los apartados a, b y d del artículo 97.1.

#### **6.1.9.- Plazos de ejercicio.**

Los actos de uso del suelo amparados por licencia urbanística deberán realizarse dentro de los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización señalados en el planeamiento urbanístico y en la propia licencia, o en su defecto en los plazos que se determinen reglamentariamente. Del mismo modo se establecerán el régimen de prórrogas aplicable y los supuestos de interrupción de los plazos.

#### **6.1.10.- Caducidad**

1. Incumplidos los plazos señalados en el artículo anterior se iniciará expediente de caducidad de la licencia urbanística y de la extinción de sus efectos. En tanto no se

notifique a los afectados la incoación del mismo, podrán continuar la realización de los actos de uso del suelo para los que fue concedida la licencia.

2. Una vez notificada la caducidad la licencia, para comenzar o terminar los actos de uso del suelo para los que fue concedida, será preciso solicitar y obtener una nueva licencia. En tanto ésta no sea concedida, no se podrán realizar más obras que las estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes, y el valor de lo ya realizado.
3. Si no se solicita nueva licencia antes de seis meses desde la notificación de caducidad de la anterior, o en su caso desde el levantamiento de la suspensión de licencias, e igualmente si solicitada nueva licencia, hubiera de ser denegada, el Ayuntamiento podrá acordar la sujeción de los terrenos y obras realizadas al régimen de venta forzosa.

#### **6.1.11.- Limitaciones a las licencias de parcelación**

1. Serán en todo caso indivisibles, y por tanto no se podrán conceder licencias urbanísticas para su segregación, división o parcelación:
  - a) Las parcelas de superficie igual o inferior a la mínima establecida en el planeamiento urbanístico, salvo si los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos con ellos y formar una nueva finca.
  - b) Las parcelas de superficie inferior al doble de la mínima establecida en 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 construible, cuando se edificara la correspondiente a toda la superficie de suelo, o , en el supuesto de que se edificara la correspondiente a sólo una parte de ella, la restante, si fuera inferior a la parcela mínima, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.
2. En suelo rústico, cuando el planeamiento no señale una parcela mínima, lo dispuesto en los apartados a) y b) del número anterior se aplicará en relación a la unidad mínima de cultivo.
3. No se podrán conceder licencias de segregación, división o parcelación que tengan por objeto manifiesto o implícito una parcelación urbanística, según se define en el art. 24.2 de la Ley 5/1.999 de Urbanismo de Castilla y León.:

- a) En suelo rústico, en ningún caso.
  - b) En suelo urbano y urbanizable, en tanto no se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos
4. En ningún caso se considerarán solares ni se permitirá edificar los lotes resultantes de parcelaciones o re-parcelaciones efectuadas con infracción de lo dispuesto en este punto.

#### **6.1.12.- Supuestos de interés general**

1. En casos excepcionales y justificados en razones de interés general, el Ayuntamiento podrá conceder licencia urbanística para la implantación de usos industriales o de servicios, previamente al cumplimiento íntegro de los deberes urbanísticos, siempre que:
  - a) Esté aprobado el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos.
  - b) El uso propuesto sea el previsto en el planeamiento urbanístico.
  - c) El promotor haya presentado en el Ayuntamiento compromiso del íntegro cumplimiento de los deberes urbanísticos, garantizado conforme a lo previsto en el art. 96.
2. Las licencias otorgadas conforme a este artículo deberán fundamentar expresamente el supuesto de interés general que las justifique, y las condiciones especiales que incluyan se harán constar en el Registro de la Propiedad.

## **6.2.- LICENCIAS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN**

### **6.2.1.- Definición.**

Se entenderá por obra de urbanización las correspondientes a la ejecución del viario, espacios libres y zonas verdes, abastecimiento de agua, saneamiento, abastecimiento de energía eléctrica, abastecimiento de gas energético, telefonía y cualquier otro servicio infraestructural que prevea las presentes Normas Urbanísticas o el planeamiento redactado en su desarrollo.

### **6.2.2.- Clasificación.**

- **Proyectos de urbanización.**

Son los tipificados en el Capítulo IV (Punto 4.1.-) de las presentes Normas Urbanísticas.

#### **1.- Urbanización de viales.**

- a) Los viales se ejecutarán de forma que reúnan las condiciones adecuadas a su carácter y tránsito. Se adaptarán a las prescripciones recogidas en los Planes y Proyectos de aplicación en cuanto a las alineaciones y rasantes.
- b) La pavimentación tendrá las características adoptadas por el Ayuntamiento para sus obras, que en general, salvo que las condiciones de las zonas aconsejen otra solución será de firme rígido consistente en las siguientes capas:
  1. Terreno natural perfilado y compactado.
  2. Sub-base de zahorra compactada con un espesor mínimo de 15 cm.
  3. Solera de hormigón de 15/20 cm de espesor
- c) La calzada se realizará preferentemente en las siguientes etapas:
  - La primera servirá para el período de construcción de los edificios, debiendo estar constituido el pavimento por una sub-base y la base definitiva con una capa de rodadura provisional.
  - En la segunda etapa se construirá la capa de rodadura definitiva, que se instalará sobre el pavimento de la primera etapa, siempre que no se aprecien deterioros de importancia que obligue a su construcción nueva. Al aportar el proyecto se indicará el plazo de garantía de las obras.
  - El tramo a pavimentar comprenderá al menos desde el eje del vial en calles de 10 metros o más de ancho entre alineaciones, al que la parcela de frente, hasta el bordillo de la acera y enlazará convenientemente con los viales ya consolidados y en

calles de menor ancho la totalidad de las calzadas incluidos ambos bordillos. Los predios colindantes o próximos que se beneficien en dichas obras, aportarán en el momento de iniciar la edificación la parte proporcional que les correspondiese, que sería reintegrada al promotor que las inició.

- En el caso que, por la situación del solar, la realización de las obras descritas en los apartados anteriores resultase excesivamente gravosa para el promotor y si el Ayuntamiento que considerará todas las circunstancias, estima oportuno o conveniente autorizar la edificación aún cuando no se lleven a cabo momentáneamente dichas obras, éste abonará junto a los derechos de licencia de edificación una cantidad en concepto de la pavimentación que le correspondería realizar, de la cual el Ayuntamiento se hará depositario hasta el momento en el que se ejecuten las obras correspondientes. Si llegando éste la cantidad percibida no cubriese el costo real de las obras, bien por incremento de precios o por haberse modificado los criterios anteriores, el Ayuntamiento emprenderá las mismas por el sistema de Contribuciones Especiales si hubiese lugar, u otro cualquiera descontando el presupuesto actualizado la cantidad anteriormente percibida.
- Para fijar esta cantidad se tomará como base los precios que estime el Ayuntamiento.

## **2.- Pavimentación y encintado de aceras.**

- a) Se ejecutarán de forma que se adapten a las prescripciones recogidas en los Planes y Proyectos de ampliación en cuanto a alineaciones y rasantes, para lo que se solicitará del Ayuntamiento el señalamiento de las mismas.
- b) La pavimentación y encintado de aceras tendrá las características adoptadas por el Ayuntamiento para sus obras, que en general y salvo circunstancias que aconsejen otro criterio serán las siguientes:
  - Terreno natural perfilado y compactado, con canalización de alumbrado en tuberías P.V.C. de  $\phi$  100 mm., si procediese.
  - Solera de hormigón de 200 kg. por m<sup>3</sup>. de diez centímetros (10 cm.) de espesor.
  - Baldosa del tipo y modeló que señale el Excmo. Ayuntamiento recibida con mortero de cemento 1:4, formando pendiente hacia las rigolas.
  - Bordillo de hormigón prefabricado recibido sobre solera y rigola de hormigón de 200 kg. por m<sup>3</sup>.
- c) El tramo a pavimentar comprenderá al menos la totalidad de la línea o líneas de fachada

del edificio, con la anchura establecida en el correspondiente proyecto y si éste no existiera o no las concretara, las que sean señaladas por el Excmo. Ayuntamiento.

### **3.- Saneamiento.**

- a) Las obras para la instauración de la red de Saneamiento, se ajustarán a las determinaciones establecidas en los Planes y Proyectos que sean de aplicación.
- b) El tramo o tramos a ejecutar serán los necesarios para el buen funcionamiento de la red conforme a las prescripciones que estipula el correspondiente proyecto, y si éste no existiera o no las concretara, los señalados en la presente Ordenación por el Excmo. Ayuntamiento, cuyas decisiones serán prioritarias.
- c) Las secciones mínimas de alcantarillado serán de treinta (30 cm.) de diámetro y las velocidades máximas, de tres metros por segundo (3 m/seg.), cuando los conductos sean de cemento centrifugado o vibrado; podrán aumentarse a valores mayores adoptando tuberías de gres, fibrocemento de presión o equivalente por la dureza de su revestimiento, en los casos en que esto sea preciso.
- d) Las pendientes mínimas de los ramales iniciales serán del uno por ciento (1%) y en los demás se determinarán de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas no descendan de medio metro por segundo (0,5 m/seg.).
- e) En las canalizaciones tubulares no se admitirán diámetros superiores a sesenta centímetros (60 cm.) a no ser que se trate de obras especiales de aliviaderos o sifones y, en este caso, se preverán pozos de limpieza a la entrada y salida de la obra especial correspondiente.
- f) Los pozos de registro se ejecutarán conforme al modelo que señale el Ayuntamiento, situándose en todos los entronques y cambios de dirección de la red, y en general de manera que las distancias máximas entre dos consecutivos sea inferior a cincuenta metros (50 m.)
- g) Los sumideros de aguas pluviales se ejecutarán conforme al modelo que señale el Ayuntamiento, situándose preferentemente en las esquinas de las manzanas, y en general de forma que la distancia máxima entre dos consecutivas sea inferior a veinticinco metros (25 m.)
- h) En las cabeceras de alcantarillas que sirvan a varios edificios, se dispondrán cámaras de descarga cuya capacidad será de medio metro cúbico (0,5 m<sup>3</sup>.) para las alcantarillas de treinta centímetros (30 cm.) de sección, y de un metro cúbico (1 m<sup>3</sup>.) como mínimo para las restantes. Se ejecutarán conforme al modelo que señale el Ayuntamiento.

- i)* Solamente se podrá admitir el uso de fosas sépticas en el caso de viviendas unifamiliares aisladas, cuando siendo permitidas por las Ordenanzas o Normas que correspondan, no constituyan conjunto y se encuentren situadas a más de cien metros (100 m.), de un colector. En todos los demás casos el alcantarillado deberá verter a un colector público o bien a un cauce natural después de sufrir el proceso de depuración conveniente mediante proyecto perfectamente justificado.
- j)* Todas las vías generales de tránsito rodado serán dotadas en el momento de su construcción de las alcantarillas o colectores correspondientes si aún no existieran, o resultasen inadecuados.

#### **4.- Abastecimiento y distribución de agua potable.**

- a)* Las obras para la instauración de la red de abastecimiento de agua potable, se ajustarán a las determinaciones establecidas en los Planes y Proyectos que sean de aplicación.
- b)* El tramo o tramos a ejecutar serán los necesarios para el buen funcionamiento de la red conforme a las prescripciones que estipule el correspondiente proyecto, y si éste no existiera o no las concretase se estará a lo dispuesto por al presente Ordenanza, y lo señalado por el Excmo. Ayuntamiento.
- c)* Se indicará la procedencia del agua, justificando, en el caso de no proceder de la Red General Municipal, la forma de captación, emplazamiento, aforos y análisis. En todos los casos deberá existir la presión necesaria para un normal abastecimiento. La falta de la necesaria presión en la red, deberá ser suplida con medios idóneos para que puedan estar debidamente dotadas de este elemento las viviendas más elevadas (grupos de elevación, etc.) a los que se aplicarán las medidas correctoras adecuadas para que su funcionamiento no origine molestias.
- d)* Se situarán bocas de riego de manera que la distancia máxima entre dos consecutivas sea de cincuenta metros (50 m.).
- e)* Las bocas de incendio constituyen una instalación para uso exclusivo de bomberos y consta de: tomas de red general y boca de incendio. La boca de incendio estará conectada a la canalización y alojada en una arqueta y se dispondrá una por cada acceso al edificio y próxima a éste. Para las características constructivas servirán de base las señaladas por el Ayuntamiento.
- f)* La tubería se instalará en una zanja que tendrá una profundidad tal, que entre la parte superior del tubo y la cota del terreno haya una distancia mínima de un metro (1 m.). En el fondo de la misma se dispondrá una capa de arena de 5 cm. de espesor sobre la que

irá asentado el tubo. El relleno se realizará por capas sucesivas todas ellas convenientemente compactadas, evitando que la tubería quede en contacto con piedras o elementos que puedan provocar su rotura.

La tubería, salvo que se disponga lo contrario, será de polietileno, construyéndose los pozos de registro necesarios para alojar las válvulas de cierre, en aquellos puntos que sean determinados por el Ayuntamiento.

## **5.- Servicios eléctricos.**

- a) El suministro de energía eléctrica se realizará de forma que reúna las condiciones establecidas en el correspondiente proyecto que sea de aplicación, y si éste no existiese, se estará a lo dispuesto por la presente norma y lo señalado por el Excmo. Ayuntamiento.
- b) Se prohíbe ubicar los centros de transformación en vías públicas; únicamente podrán establecerse sobre terrenos de propiedad particular, y en este caso, las condiciones de volumen y estética del edificio deberán sujetarse a lo que establezcan las Ordenanzas y lo que determine el Excmo. Ayuntamiento.
- c) Las subestaciones de transformación, teniendo en cuenta que su ubicación viene obligada por razones técnicas, deberán estar aisladas en todo su perímetro de los edificios colindantes, de tal manera que la separación entre las mismas y los edificios colindantes sea, como mínimo, de cinco metros (5 m.). Además adoptarán cuantas medidas correctoras sean necesarias contra ruidos, vibraciones, ventilación, seguridad, etc., a fin de hacer la instalación tolerable para los vecinos.
- d) Las vías públicas, deberán tener iluminación suficiente y uniforme sobre la calzada según se indica a continuación:
  - Carreteras y vías arteriales, iluminación igual o superior a 40 lux en servicio, entendiéndose este como el mínimo que debe alcanzarse en todo momento.
  - La uniformidad, (relación de mínima a media), será superior a cero coma tres (0,3).
  - Calles de 8 y 10 m. de anchura; iluminación igual o superior a 25 lux y uniformidad superior a cero coma tres (0,3).
  - Restantes vías, parques y jardines; iluminación igual o superior a 10 lux en servicio, siendo la uniformidad superior a cero coma dos (0,2).
- e) Las instalaciones de alumbrado se ajustarán a las reglamentaciones electrotécnicas vigentes y a las normas que apruebe el Ayuntamiento. Del mismo modo, todos sus

---

elementos, tales como báculos, luminarias, conductores, etc., deberán ser de modelos y calidades previamente aprobadas por el Ayuntamiento.

## **6.- Condiciones y garantías.**

- a) Por el Excmo. Ayuntamiento se establecerán los plazos y etapas de realización y recepción de las obras así como las condiciones que se juzguen necesarias para la perfecta ejecución de la obras, fijándose también las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes y que se realizarán a cargo del promotor de las obras.
- b) En ningún caso se permitirá la edificación en cualquier parcela si no se ha realizado la urbanización correspondiente a la misma, salvo que se haya aplicado lo establecido en la Ley del Suelo o los casos excepcionales establecidos en estas Normas. En ningún caso se permitirá la ocupación del edificio si no está terminada la urbanización exigida.
- c) En el caso de ser necesaria la redacción de un proyecto, el Ayuntamiento podrá exigir la ampliación del mismo cuando se considere indispensable para enlazar los servicios con los generales de la Ciudad.
- d) El Ayuntamiento podrá inspeccionar dichas obras cuando lo estime conveniente.
- e) Será obligatoria la ejecución gratuita de las obras complementarias que fuesen precisas si los resultados de las comprobaciones Municipales no fueran satisfactorias, pudiendo suspenderse las obras, imponiendo las oportunas sanciones e incluso, si no se atendieran las órdenes que se dicten, ejecutarlas directamente el Ayuntamiento a costa del promotor. Todo ello sin perjuicio de las responsabilidades en que puedan incurrir todos aquellos que hayan intervenido de alguna forma en la ejecución de las obras, si se comprobase que no se ajustan al proyecto aprobado, o a las normas señaladas, o que se han ejecutado sin las debidas garantías técnicas.

## **7.- Documentación.**

La documentación a presentar junto con la solicitud de licencia es la tipificada en el Capítulo IV (Punto 4.1.3.- de las presentes Normas Urbanísticas.)

Como documentación complementaria en proyectos de abastecimiento y siempre que ésta resulte imprescindible a juicio del Ayuntamiento, se presentará certificado de las Compañías suministradoras justificativo de que la red existente es capaz de soportar el potencial de uso generado con el proyecto de urbanización redactado. En caso de que esta red existente no

disponga de dimensión suficiente el proyecto propondrá las medidas correctoras necesarias para su normal funcionamiento.

### **6.3.-LICENCIAS DE PARCELACIÓN .**

#### **Régimen de la licencia de parcelación**

1. Toda parcelación, división o segregación de terrenos precisa una licencia urbanística previa, denominada licencia de parcelación, salvo en los siguientes casos:
  - a) Cuando haya sido aprobado un Proyecto de Actuación o de Reparcelación, los cuales llevan implícita la autorización de las operaciones de división o segregación de fincas que se deriven de las actuaciones reparcelatorias que contengan.
  - b) Cuando la división o segregación haya sido autorizada expresamente con motivo de otra licencia urbanística.
  - c) Cuando la división o segregación sea obligada a consecuencia de una cesión de terreno a alguna Administración pública para destinarlo al uso al que esté afecto.
2. Los Notarios y Registradores de la Propiedad deben exigir para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos o constitución de proindivisos, que se acredite el otorgamiento de la licencia de parcelación o que la misma fue solicitada sin haberse obtenido resolución dentro de los plazos correspondientes, o bien, en los supuestos citados en el apartado anterior, la innecesariedad de la misma.
3. No puede otorgarse licencia para los actos de segregación, división o parcelación de terrenos rústicos que requieran la autorización de la Administración competente en materia de agricultura, hasta que la misma sea concedida.

#### **Limitaciones a la licencia de parcelación**

1. Los terrenos que se encuentren en los siguientes supuestos son indivisibles, y por tanto no puede concederse sobre ellos licencia de parcelación:
  - a) Los terrenos de superficie igual o inferior a la parcela mínima fijada en el planeamiento urbanístico, salvo si todos los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por propietarios de fincas colindantes a fin de agruparlos en parcelas de superficie igual o superior a la mínima y formar una nueva finca.
  - b) Los terrenos de superficie inferior al doble de la parcela mínima, salvo cuando el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en la letra anterior.

- c) Los terrenos edificables conforme a una relación entre superficie de suelo y superficie o volumen construible, cuando se haya ejecutado toda la edificabilidad permitida. Cuando se haya ejecutado sólo una parte, la superficie correspondiente a la edificabilidad pendiente es también indivisible si resulta inferior a la parcela mínima, con la salvedad indicada en la letra anterior.
  - d) Los terrenos vinculados o afectados legalmente a los usos autorizados sobre los mismos.
2. En suelo rústico, cuando el planeamiento urbanístico no señale una parcela mínima, lo dispuesto en las letras a) y b) del apartado anterior se aplica en relación a la Unidad Mínima de Cultivo.

### **Limitaciones específicas a la parcelación urbanística**

- 1. En suelo urbano y suelo urbanizable no pueden otorgarse licencias de parcelación cuyo objeto sea la realización de una parcelación urbanística, antes de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada y, cuando sea exigible, del instrumento de gestión urbanística.
- 2. En ningún caso pueden considerarse solares ni puede permitirse edificar en los lotes resultantes de parcelaciones o reparcelaciones efectuadas con infracción de lo dispuesto en la normativa urbanística.

## **6.4.- LICENCIAS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN Y OTRAS.**

### **6.4.1.- Licencias de derribos.**

A la solicitud se acompañarán los siguientes documentos:

- Plano de situación del edificio, en relación con las vías más próximas y los edificios colindantes.
- Oficios de Dirección facultativa de técnicos competentes legalmente autorizados.
- Dos ejemplares de la Memoria.
- Dos ejemplares del Presupuesto.
- Dos colecciones completas de los planos de plantas y alzados y detalles de interés a escala 1:100, acotados.

Estos documentos deberán estar visados por los Colegios Oficiales correspondientes. Una vez presentada la documentación citada se formulará la propuesta de concesión o denegación de la licencia.

### **6.4.2.- Licencias de obras de nueva planta, ampliación y reforma.**

Para solicitar licencias de obras de nueva planta, ampliación o reforma, es necesario que esté emplazada en Suelo Urbano y tenga calificación de solar, conforme a lo previsto en el Art. 22 de la Ley del Suelo. Requerirá el previo señalamiento o comprobación de alineación o rasante, y la solicitud de las obras de urbanización complementarias si no existieran las mínimas legales exigidas, que deberán ajustarse a las condiciones señaladas en las presentes Normas.

A la solicitud se acompañarán:

- Oficios de Dirección Facultativa de Técnicos competentes legalmente autorizados y 2 colecciones de Proyecto Básico visados por el Colegio Profesional correspondiente.
- Los proyectos de edificios y obras en general destinados a usos que necesitan licencia de apertura o alojen instalaciones que se presume pueden originar molestias, incomodidades o peligrosidad, deberán contener datos suficientes para justificar que se ajustan a cuanto determina el Reglamento de Actividades Molestas.

Una vez presentados los documentos citados, se formulará la propuesta de concesión o denegación de la licencia. En el primer caso, se señalará el plazo de ejecución de las obras, según las características específicas de éstas. En caso de denegación, se comunicará al

interesado esta resolución, dándole cuenta de las modificaciones que sea necesario introducir, las cuales, suscritas además por el técnico competente correspondiente, deberán presentarse, por comparecencia, en un plazo no superior a quince días, transcurrido el cual sin haberse efectuado se propondrá, sin más trámite, la denegación.

En todo caso, antes del inicio de las obras deberá presentarse el correspondiente Proyecto de Ejecución.

#### **6.4.3.- Licencias de obras menores.**

Estas obras comprenden:

- Pintado de fachadas, de patios y medianerías que no den a la vía pública y no precisen andamio.
- Pintado, empapelado o revoco de habitaciones escaleras y portales.
- Reparación y sustitución de solados en interior de edificios.
- Obras en los aseos, baños o cocinas.
- Trabajos de carpintería en el interior de edificios.
- Reparación y colocación de canalones y bajadas interiores o exteriores, así como retejado de la misma. Únicamente sustitución del acabado de cobertura sin añadir ningún otro elemento ni que afecte a elementos estructurales y siempre que no precisen de la instalación de andamios. En el momento en el que las obras de retejado afecten a elementos estructurales (sustitución de cabios en mal estado, etc..) deberá presentarse el correspondiente proyecto de reforma de cubierta, firmado por técnico competente y visado por el Colegio Oficial respectivo)
- Cualquier obra de pequeña entidad no especificada en los artículos anteriores.

Las obras que se enumera a continuación requerirán dos croquis de la obra con expresión exacta de dimensiones y colores, incluso justificación del cumplimiento de las condiciones estéticas de las presentes Normas. Además se deberán presentar los documentos que se indican entre paréntesis.

- Colocación de andamios (Certificado de instalación de andamiaje visado y Direcciones Facultativas visadas por el Colegio respectivo.
- Enfoscado o revestido de muros con cemento o materia análoga en fachadas a la vía pública.
- Pintura y revocos de fachadas a la vía pública.

- Colocación de carpintería exterior, así como pintura de la misma.
- Sustitución de carpintería en huecos de fachada sin cargaderos y sin ampliación de hueco.
- Colocación y reparación de repisas de balcón o elementos de fachada (Direcciones Facultativas visada por el Colegio respectivo).
- Repaso y sustitución de canalones, limas y bajantes en fachadas a la vía pública.
- Cerramientos de solares (Plano de alineación oficial, solicitada previamente).
- Demolición y construcción de tabiques o mostradores.
- Colocación de escayolas y chapados.
- Colocación de banderines y muestras, toldos y tejadillos de toldos con vuelo menor a 0,30 metros, que cumplan lo dispuesto en los artículos 45 y 46 de las presentes Normas.

Todas las licencias que se soliciten para marquesinas, anuncios visibles desde la vía pública, banderines, faroles, placas y luminosos tendrán carácter temporal, con vigencia de dos años, y se considerarán renovadas por periodos iguales, salvo que el Ayuntamiento manifieste previamente lo contrario.

#### **6.4.4. Licencias de primera ocupación**

Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la licencia, deberán solicitar ante el Ayuntamiento la licencia de primera ocupación, a cuya solicitud acompañarán el certificado o documento de final de obra en las condiciones establecidas en la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación.

El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha realizado con sometimiento al contenido del proyecto, o en su caso a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción, otorgará la de primera ocupación.

Si las obras no se ajustasen al planeamiento o a las condiciones impuestas, el Ayuntamiento actuará conforme a lo dispuesto en la Legislación Urbanística, iniciando expediente sancionador

#### **6.4.5.- Licencias de obras de instalación, ampliación o reforma de industrias.**

La solicitud de licencias de instalación, ampliación o reformas de industrias, cuando no afecten a las cualidades del edificio, habrán de presentarse acompañadas de la

documentación que a continuación se expresa, la cual deberá venir autorizada por el técnico competente y visada por el Colegio Oficial que corresponda.

Dos ejemplares del proyecto de ejecución correspondiente el cual incluirá:

1. Memoria, en la que se especificarán los detalles de la industria, procedimientos de fabricación y producciones de la misma, potencia en CV. de cada uno de los motores existentes o que se hayan de instalar; medidas correctoras para evitar peligros, molestias o incomodidades; tiempo que se estima necesario para el funcionamiento de la industria y plan de etapas para la realización de las obras.
2. Planos, a escala 1:100 del local, expresándose la disposición y distribución de sus dependencias. Asimismo se señalará la colocación de los aparatos y motores, indicando sus potencias en CV., acotándose en cada local y detalladamente la situación de los diferentes elementos. Los detalles que por su importancia lo requieran se señalarán a escala 1:25. Asimismo se presentará un plano en el que se delimite el suelo o planta a ocupar por la industria y detalle de la zona exterior al perímetro de la misma, con una anchura no inferior a 50 metros.
3. Presupuesto, con detalle valorado de la maquinaria e instalaciones.

#### **6.4.6.- Licencias de actividad y apertura**

##### **1.- Solicitud.**

- a) Se requerirá licencia para el ejercicio de cualquier actividad en el Término Municipal de Miraveche, aún cuando estuvieran exentas de satisfacer los derechos correspondientes.
- b) Los titulares de actividades están obligados a solicitar licencia, tanto para las nuevas instalaciones, como para los traslados, ampliaciones o modificaciones que afecten a las tarifas o clases de contribuciones, a los locales ocupados, a los procesos de fabricación o a las condiciones de seguridad o medidas correctoras aplicadas, de tal manera que la actividad, en general, debe coincidir en todos sus términos con la licencia que posea. En los casos de cambio de nombre o titularidad, deberá comunicarse por escrito al Ayuntamiento, sin la cual, quedarán sujetos los titulares a todas las responsabilidades que se derivasen de esta omisión.

##### **2.- Consultas.**

Los interesados en ejercer alguna actividad podrán realizar consulta previa para conocer si la misma es, en principio, autorizable, al tenor de lo previsto en los Planes de Ordenación vigentes.

### **3.- Actas de inspección y visitas técnicas.**

Los inspectores Municipales realizarán visitas periódicas a las actividades e instalaciones industriales, para comprobar si los titulares están en posesión de licencia y si la actividad se ajusta a las condiciones que en ella se expresan.

### **4.-Autorización Ambiental**

1. Objeto: La autorización ambiental tiene por objeto:
  - a. Establecer todas aquellas condiciones que garanticen el cumplimiento del objeto de la Ley 16/2002 por parte de las instalaciones sometidas a la misma, a través de un procedimiento que asegure la coordinación de las distintas Administraciones públicas que deben intervenir en la concesión de dicha autorización para agilizar trámites y reducir cargas administrativas de los particulares.
  - b. Disponer de un sistema de prevención y control de la contaminación, que integre en un solo acto de intervención administrativa todas las autorizaciones ambientales existentes en materia de producción y gestión de residuos, incluidas las de incineración de residuos municipales y peligrosos y, en su caso, las de vertido de residuos, de vertidos a las aguas continentales, incluidos los vertidos al sistema integral de saneamiento, y de vertidos desde tierra al mar, así como las determinaciones de carácter ambiental en materia de contaminación atmosférica, incluidas las referentes a los compuestos orgánicos volátiles.
  - c. El establecimiento de un sistema de prevención que integre en una autorización única, las autorizaciones sectoriales existentes en materia de vertido de aguas residuales, producción y gestión de residuos y emisiones a la atmósfera.
  - d. La inclusión de las actuaciones de los órganos que, en su caso, deban intervenir en virtud de lo establecido en el Real Decreto 1254/1999, de 16 de julio, sobre control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas, así como la integración en una resolución única del órgano ambiental de los informes de estos órganos.

2. **Ámbito de aplicación:** Se someten al régimen de autorización ambiental las actividades o instalaciones que, **teniendo la consideración de nueva actividad, se relacionan en el Anexo I de la Ley 11/2003 de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, así como en el Anexo I de la Ley 16/2002, de prevención y control integrado de la contaminación.**
3. **Solicitud:** La solicitud de autorización ambiental debe ir acompañada, además de por la documentación a la que se refiere la legislación básica estatal que la regula, por la siguiente documentación:
  - a. Proyecto básico que incluya, al menos, además de los aspectos señalados en la legislación básica, los documentos establecidos en el Real Decreto 1254/1999, de 16 de julio, sobre medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas.
  - b. El estudio del impacto ambiental, si procede, con el contenido que determina la legislación sectorial en la materia.
  - c. Cualquier otra documentación que determine la normativa aplicable.
4. **Contenido:** la autorización ambiental, además del previsto en la legislación básica, tendrá el contenido mínimo siguiente:
  - a. Los consumos máximos de agua, materiales y energía por unidad de producción.
  - b. Las prescripciones de sustitución de sustancias peligrosas o, en su defecto, los consumos máximos por unidad de producción, así como cualquier otra limitación en su uso que se estime oportuna.
  - c. La cantidad máxima por unidad de producción y características de los residuos que se pueden generar, así como los procedimientos y métodos que se vayan a emplear para la reducción, reutilización, reciclado, otras formas de valoración y eliminación, por este orden, de los residuos generados por la instalación.
  - d. Los requisitos y exigencias de las autorizaciones en materia de residuos derivadas de la ley 10/1998, de 21 de abril, de residuos y normativa de desarrollo.
5. **Evaluación de impacto ambiental**
  - a. **Proyectos sometidos a Evaluación de Impacto Ambiental:**
    - i. Los proyectos, públicos o privados, consistentes en la realización de obras, instalaciones o actividades comprendidas en los Anexos III y IV

- de esta Ley deberán someterse a una evaluación de impacto ambiental en la forma prevista en la Ley 11/2003 y demás normativa que resulte de aplicación. Asimismo, deberán someterse a la citada evaluación todos aquellos proyectos para los que así se disponga en la legislación básica.
- ii. Las ampliaciones, modificaciones o reformas de las actividades o instalaciones citadas se someterán al procedimiento de evaluación de impacto ambiental en los términos que reglamentariamente se establezcan.
- b. Órgano competente para dictar la declaración de Impacto Ambiental
- i. El titular de la Consejería competente en materia de medio ambiente será competente para dictar la declaración de impacto ambiental cuando ésta se refiera a aquellas actividades comprendidas en el Anexo III de la ley 11/2003, de 8 de abril.
  - ii. El titular de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León será competente para dictar la declaración de impacto ambiental cuando ésta se refiera a aquellas actividades comprendidas en el Anexo IV de la Ley 11/2003, de 8 de abril.
- c. Procedimiento: el procedimiento de evaluación de impacto ambiental será el que se establezca reglamentariamente, pudiéndose integrar, según los casos, en la tramitación de la autorización o aprobación necesaria para el desarrollo del proyecto.

## **5.-Licencia Ambiental**

1. Régimen de la licencia ambiental: quedan sometidas al régimen de la licencia ambiental las actividades e instalaciones susceptibles de ocasionar molestias considerables, de acuerdo con lo establecido reglamentariamente y en la normativa sectorial, alterar las condiciones de salubridad, causar daños al medio ambiente o producir riesgos para las personas o bienes. (se excluyen de esta intervención las actividades o instalaciones sujetas al régimen de la autorización ambiental, que se regirán por su régimen propio).
2. Finalidad de la licencia ambiental: los objetivos de la licencia ambiental son regular y controlar al actividades e instalaciones con el fin de prevenir y reducir en origen las emisiones a la atmósfera, al agua y al suelo que produzcan las actividades

correspondientes, incorporar a las mismas las mejoras técnicas disponibles validadas por la Unión Europea y, al mismo, tiempo, determinar las condiciones para una gestión correcta de dichas emisiones.

### 3. Solicitud y documentación

a. La solicitud debe ir acompañada, al menos, de la siguiente documentación:

i. Proyecto básico, redactado por técnico competente, con suficiente información sobre:

1. descripción de la actividad o instalación, con indicación de las fuentes de emisiones y el tipo y la magnitud de las mismas.
2. Incidencia de la actividad o instalación en el medio potencialmente afectado.
3. justificación del cumplimiento de la normativa sectorial vigente.
4. las técnicas de prevención y reducción de emisiones
5. las medidas de gestión de los residuos generados
6. los sistemas de control de las emisiones
7. Otras medidas correctoras propuestas

ii. Autorizaciones previas exigibles por la normativa sectorial aplicable.

iii. Declaración de los datos que, a criterio de quien lo solicita, gocen de confidencialidad de acuerdo con la legislación de aplicación.

iv. Cualquier otra que se determine reglamentariamente o esté prevista en las normas municipales de aplicación.

4. Declaración de Impacto Ambiental: aquellos proyectos que deban ser sometidos, de conformidad con la legislación sectorial aplicable, al procedimiento de evaluación de un impacto ambiental seguirán los trámites establecidos para dicho procedimiento. En estos casos, la licencia ambiental concedida por el Alcalde deberá necesariamente recoger los condicionamientos ambientales establecidos en la previa declaración.

5. Exención del trámite de calificación e informe ambiental: quedan exentas del trámite de calificación e informe por parte de las Comisiones de Prevención Ambiental las actividades o instalaciones relacionadas en el **Anexo II de la Ley 11/2003, de 8 de abril**, sin perjuicio de la aplicación del resto de la Ley en lo que les afecte.

## **Actividades e instalaciones exentas de calificación e informe de las Comisiones de Prevención Ambiental**

- a) Talleres auxiliares de construcción de albañilería, escayolistería, cristalería, electricidad, fontanería, calefacción y aire acondicionado, siempre que estén ubicados en planta baja o sótano, su potencia mecánica instalada no supere los 15 KW. y su superficie sea inferior a 400 m<sup>2</sup>.
- b) Talleres de peletería y guarnicionería siempre que estén ubicados en planta baja o sótano, su potencia mecánica instalada no supere los 15 KW. y su superficie sea inferior a 400 m<sup>2</sup>.
- c) Talleres de alfarería siempre que estén ubicados en planta baja o sótano, su potencia mecánica instalada no supere los 10 KW. y su superficie sea inferior a 200 m<sup>2</sup>.
- d) Talleres de reparación de electrodomésticos, maquinaria de oficina y maquinaria asimilable, siempre que estén ubicados en planta baja o sótano, su potencia mecánica instalada no supere los 15 KW. y su superficie sea inferior a 400 m<sup>2</sup>.
- e) Talleres de cualquiera de las actividades citadas en los apartados anteriores, con potencias mecánicas instaladas que no superen los 20 KW. y superficie inferior a 500 m<sup>2</sup> siempre que estén situados en polígonos industriales.
- f) Actividades industriales situadas en polígonos industriales siempre que su potencia mecánica instalada no supere los 15 KW., su superficie sea inferior a 400 m<sup>2</sup> y que derivado de su actividad no produzca residuos catalogados como peligrosos, excepto aceites usados y grasas derivadas del mantenimiento de las máquinas utilizadas en el proceso productivo en cantidad inferior a 10 Tm./año, y por sus emisiones pueda clasificarse dentro del Grupo C de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera indicadas en el Anexo II del Decreto 833/1975, de 6 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de protección del ambiente atmosférico.
- g) Instalaciones pecuarias que no superen las UGM que se indican a continuación para cada tipo de animal de acuerdo con la tabla del Anexo I del Decreto Legislativo 1/2000, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León, siempre que no deban someterse a evaluación del impacto ambiental.

UGM - Tabla Ley EIA y AA <sup>1</sup>		UGM
Équidos	más de 6 meses	15
	Menos de 6 meses	10
Vacuno	Toros, Vacas y otros de más de 2 años	15
	Vacunos de más de 6 meses y hasta 2 años	10
	Vacunos de hasta 6 meses	10
Ovino caprino	Cualquier edad	7
Porcino	Cerdas de cría a partir de 50 kg	5
	Cochinillos con un peso vivo inferior a 20 kg	2
	Otros cerdos	7
Aves de corral	Pollos de carne	1
	Gallinas ponedoras	1
	Otros (Patos, pavos, ocas, pintadas)	2

h) Instalaciones apícolas con menos de 24 colmenas.

i) Instalaciones para cría o guarda de perros con un máximo 8 perros mayores de 3 meses.

j) Actividades de almacenamiento de equipos y productos agrícolas siempre que no cuenten con sistemas de refrigeración o sistemas forzados de ventilación y que como máximo contengan 5.000 l. de gasóleo u otros combustibles.

k) Garajes comerciales para la estancia de vehículos.

l) Actividades comerciales de alimentación sin obrador, entendiéndose por tales las que no cuenten con hornos de potencia térmica superior a 2.000 termias/hora alimentados por combustibles fósiles o biomasa, cuya potencia mecánica instalada no supere los 10 KW. y cuya superficie sea inferior a 200 m<sup>2</sup>.

m) Actividades comerciales y de servicios en general, siempre que su potencia mecánica instalada no supere los 15 KW. y su superficie sea inferior a 1.500 m<sup>2</sup>, excepto la venta

<sup>1</sup> Redactado conforme a la Ley 13/2003, de 23 de diciembre, de Medidas Económicas, Fiscales y Administrativas (BOCyL 30-12-2003).

de combustibles, bares musicales, centros musicales, centros de baile, gimnasios, salones recreativos, tintorerías, limpieza en seco e instalaciones base de radiocomunicación.

n) Actividades de hostelería, siempre que su potencia mecánica no supere los 10 KW. y su superficie sea inferior a 200 m<sup>2</sup>, excepto bares musicales, discotecas y otras actividades hosteleras con equipos de sonido.

o) Puntos limpios, entendiéndose como tal un recinto o local con instalaciones fijas con contenedores para la recogida de más de seis tipos diferentes de residuos.

p) Plantas de transferencia de residuos urbanos.

## 6.-Régimen de Comunicación

Actividades sometidas a comunicación:

1. El ejercicio de las actividades comprendidas en el **Anexo V de la Ley 11/2003, de 8 de abril**, precisará previa comunicación al Ayuntamiento del término municipal en que se ubiquen, sin perjuicio de la aplicación de esta Ley en lo que proceda, así como de la normativa sectorial.

### **Actividades e instalaciones sometidas a comunicación:**

a) Talleres auxiliares de construcción de albañilería, escayolistería, cristalería, electricidad, fontanería, calefacción y aire acondicionado, siempre que su potencia mecánica instalada no supere los 10 KW. y su superficie sea inferior a 200 m<sup>2</sup>.

b) Talleres de relojería, orfebrería, óptica, ortopedia, y otros afines a los anteriormente indicados.

c) Talleres de confección, cestería, encuadernación y afines, siempre que su potencia mecánica instalada no supere los 10 KW. y su superficie sea inferior a 200 m<sup>2</sup>.

d) Talleres de peletería y guarnicionería siempre que su potencia mecánica instalada no supere los 10 KW. y su superficie sea inferior a 200 m<sup>2</sup>.

e) Talleres de reparación de electrodomésticos, maquinaria de oficina y maquinaria asimilable, siempre que su potencia mecánica instalada no supere los 10 KW. y su superficie sea inferior a 200 m<sup>2</sup>.

f) Talleres de cualquiera de las actividades citadas en los apartados a, b, c y d del Anexo II siempre que estén situados en polígonos industriales.

g) Corrales domésticos, entendiendo por tales las instalaciones pecuarias que no superen 1 UGM, de acuerdo con la tabla del Anexo I del Decreto Legislativo 1/2000, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León, o como máximo 15 animales o 20 con crías, para cualquier tipo de ganado excepto el vacuno y el equino que se admitirán 2 UGM, que se obtendrán de la suma de todos los animales.

TABLA DE CONVERSIÓN DE GANADO	
Équidos	
– de más de 6 meses	1 UGM
– hasta 6 meses	0,4 UGM
Vacuno	
– toros, vacas y otros vacunos de más de 2 años	1 UGM
– vacunos de más de seis meses hasta 2 años	0,6 UGM
– vacunos de hasta 6 meses	0,3 UGM
Ovino-caprino	
(Cualquier edad)	0,15 UGM
Porcino	
– cerdas de cría a partir de 50 kilos	0,5 UGM
– cochinitos con un peso en vivo inferior a 20 Kgs.	0,027 UGM
– otros cerdos	0,3 UGM
Aves del corral	
– pollos de carne	0,007 UGM
– gallinas ponedoras	0,014 UGM
– otros (patos, pavos, ocas y pintadas)	0,03 UGM

Fuente: Anexo I del Decreto Legislativo 1/2000, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León,

h) Instalaciones para cría o guarda de perros con un máximo 4 perros mayores de 3 meses.

i) Actividades de almacenamiento de equipos y productos agrícolas siempre que no cuenten con sistemas de refrigeración y/o sistemas forzados de ventilación, que como máximo contengan 2.000 l. de gasóleo u otros combustibles.

j) Dispositivos sonoros utilizados en la agricultura para ahuyentar pájaros.

- k) Actividades de almacenamiento de objetos y materiales, siempre que su superficie sea inferior a 500 m<sup>2</sup>, excepto las de productos químicos o farmacéuticos combustibles, lubricantes, fertilizantes, plaguicidas, herbicidas, pinturas, barnices, ceras, neumáticos, chatarrerías y desguaces de automóviles y maquinaria.
- l) Instalaciones de almacenamiento de combustibles sólidos, líquidos o gaseosos para usos no industriales ni comerciales.
- m) Instalaciones de energía eléctrica, gas, calefacción y agua caliente en viviendas.
- n) Instalaciones de transporte y distribución de energía eléctrica y gas.
- o) Instalaciones de captación, transporte, tratamiento y distribución de aguas de abastecimiento a poblaciones.
- p) Instalaciones de comunicación por cable.
- q) Garajes para vehículos excepto los comerciales.
- r) Actividades comerciales de alimentación sin obrador, entendiéndose por tales las que no cuenten con hornos de potencia térmica superior a 2000 termias/hora alimentados por combustibles fósiles o biomasa, cuya potencia mecánica instalada no supere los 5 KW. y cuya superficie sea inferior a 100 m<sup>2</sup>.
- s) Actividades comerciales y de servicios en general, siempre que su potencia mecánica instalada no supere los 10 KW. y su superficie sea inferior a 200 m<sup>2</sup>, excepto la venta de productos químicos, combustibles, lubricantes, fertilizantes, plaguicidas, herbicidas, pinturas, barnices, ceras, neumáticos y bares, bares musicales, discotecas, salones recreativos y gimnasios.
- t) Centros e instalaciones de turismo rural.
- u) Oficinas y edificios administrativos.
- v) Centros y academias de enseñanza, excepto de baile y música.
- w) Residencias de personas mayores y guarderías infantiles.
- x) Instalaciones auxiliares para la construcción de obras públicas desarrolladas en los terrenos en los que se desarrolla la obra y durante el periodo de ejecución de la misma, siempre que estas instalaciones estén incluidas y descritas en el documento sometido a evaluación de impacto ambiental.
- y) Actividades trashumantes de ganadería e instalaciones fijas en cañadas o sus proximidades ligadas a estas actividades y que se utilizan únicamente en el desarrollo de la trashumancia.
- z) Actividades no fijas desarrolladas en periodos festivos, tales como tómbolas, atracciones y casetas de feria, locales de reunión durante ese periodo, etc.

- aa) Actividades de carácter itinerante, siempre que su permanencia en el término municipal no supere los 15 días al año.
- bb) Instalaciones militares o relacionadas con la defensa nacional.
- cc) Instalaciones para la alimentación controlada de fauna silvestre protegida y especies cinegéticas en libertad.
- dd) Tratamiento fitosanitarios colectivos en tierras agrícolas y forestales.

2. Reglamentariamente se determinará la documentación que, en su caso, deba acompañarse a la comunicación, sin perjuicio de su regulación mediante las correspondientes ordenanzas municipales.

## **7.-Autorización de inicio de actividad y licencia de apertura**

1. Definición y documentación exigida: con carácter previo al inicio de las actividades sujetas a autorización y licencia ambiental, deberá obtenerse de la Administración Pública competente para el otorgamiento de la autorización o licencia ambiental, respectivamente, la autorización de puesta en marcha correspondiente. En el supuesto de las actividades sujetas a autorización ambiental, esta autorización se denominará autorización de inicio de la actividad y resolverá sobre ella la Consejería competente en materia de medio ambiente. En el supuesto de las actividades sujetas a licencia ambiental, se denominará licencia de apertura y resolverá sobre ella el Alcalde.
2. A tal efecto, el titular de la actividad deberá presentar la documentación que reglamentariamente se determine, que garantice que la instalación se ajusta al proyecto aprobado, así como a las medidas correctoras adicionales impuestas, en su caso, en la autorización o licencia ambiental.

## ***CAPITULO VII. ORDENES DE EJECUCION***

---

### **7.1.- Disposiciones Generales**

El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, podrá dictar órdenes de ejecución que obligarán a los propietarios de bienes inmuebles a realizar:

- a) Las obras necesarias para conservar o reponer en los bienes inmuebles las condiciones derivadas de los deberes de uso y conservación establecidos en el art. 8 de la Ley 5/1.999 de Urbanismo de Castilla y León.
- b) Las obras necesarias para adaptar los bienes inmuebles a las condiciones del ambiente, según lo previsto en el art. 9 de la ley 5/1.999 de Urbanismo de Castilla y León, tales como la conservación y reforma de fachadas o espacios visibles desde las vías públicas, la limpieza y vallado de solares, la retirada de carteles u otros elementos impropios de los inmuebles, o la eliminación de construcciones e instalaciones que impliquen un riesgo de deterioro del medio ambiente, el patrimonio natural y cultural o el paisaje.

Las órdenes de ejecución deberán detallar con precisión las obras a ejecutar y el plazo para realizarlas; durante dicho plazo, los propietarios podrán proponer alternativas técnicas, instar razonadamente una prórroga, así como solicitar las ayudas económicas a las que tenga derecho.

Las obras señaladas en una orden de ejecución se realizarán a costa de los propietarios hasta el límite del deber legal de conservación definido en el art. 8.2 de la Ley 5/1.999 de Urbanismo de Castilla y León, y con cargo al presupuesto municipal en lo que excedan del mismo.

El incumplimiento de una orden de ejecución faculta al Ayuntamiento para proceder a su ejecución subsidiaria, o para imponer multas coercitivas, hasta un máximo de diez sucesivas, con periodicidad mínima mensual, en ambos casos hasta el límite citado en el punto anterior.

---

## **CAPITULO VIII. DEBER DE CONSERVACION Y RUINA**

---

### **8.1.- Mantenimiento y Conservación.**

#### **8.1.1.- Deberes generales de uso y conservación de los bienes inmuebles.**

1. Sin perjuicio de los deberes urbanísticos establecidos para cada clase de suelo, los propietarios de terrenos y demás bienes inmuebles deberán:
  - a) Destinarlos a usos que no estén prohibidos por las Leyes o el planeamiento urbanístico.
  - b) Mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino, realizando los trabajos precisos para conservar o reponer dichas condiciones.
  - c) Resolver la dotación de los servicios que resulten necesarios o exigibles conforme al uso y demás características del bien y a las determinaciones del planeamiento urbanístico y sectorial.
  - d) Cumplir las demás prescripciones de la normativa sectorial vigente.
  
2. El coste de las obras que se deriven de las obligaciones establecidas en este artículo corresponderá a los propietarios, salvo cuando la normativa sectorial aplicable disponga que sea sufragado por la Administración pública o por las empresas concesionarias de servicios públicos; y en el supuesto del apartado 1.b), corresponderá a los propietarios sólo hasta el límite del deber legal de conservación, entendido como la mitad del coste de reposición del bien, excluido el valor del suelo.

#### **8.1.2.- Contenido mínimo del deber de conservación de las construcciones.**

##### **a) Mantenimiento de la seguridad.**

Las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

Los propietarios de edificaciones deberán revisar periódicamente los elementos estructurales, instalaciones y cerramientos de la construcción, restituyendo, en su caso, los elementos dañados a su estado original, debiendo justificar este hecho mediante certificación expedida por técnico competente, a requerimiento del Ayuntamiento que procederá de oficio o a instancia justificada de parte siempre que sea previsible el riesgo a terceros.

b) Mantenimiento de la salubridad.

Deberá mantenerse en buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas.

El conjunto de estas medidas garantizará la salubridad del propio edificio o de inmuebles colindantes, de tal manera que sea posible su normal funcionamiento.

c) Mantenimiento del ornato.

Exigirá el buen mantenimiento del estado de fachadas y medianerías, de sus elementos componentes, huecos, cornisas, aleros y todo tipo de instalaciones vistas así como de los materiales en textura y color.

A tal efecto por la propiedad se procederá a la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus revestimientos.

Las condiciones aquí enunciadas serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

d) Mantenimiento de la habitabilidad.

Se deberá mantener el conjunto de las características de diseño y calidad de las viviendas y de los lugares de trabajo y estancia, así como de los inmuebles donde se sitúan y de su entorno, satisfaciendo las exigencias de calidad de vida de sus usuarios.

### **8.1.3.- Contenido mínimo del deber de conservación de las urbanizaciones de dominio privado.**

1. Las obligaciones para las urbanizaciones de iniciativa privada, se traducen en el

mantenimiento de la totalidad de las instalaciones que compongan la urbanización, pavimentación, alumbrado público, saneamiento, abastecimiento de agua potable y ajardinamiento espacios públicos y privados, hasta el momento de su recepción definitiva por el Ayuntamiento en caso de ser objeto de cesión de obligado cumplimiento.

2. Igualmente se entenderán sujetas al deber de mantenimiento, las instalaciones de servicio común a la urbanización, cualquiera que sea su tipo y aquellos suelos que sin ser de cesión obligatoria al municipio vayan dirigidos a la colocación de equipamientos y servicios colectivos.
3. En el caso de urbanizaciones de mantenimiento privado bien por no ser objeto de cesión en desarrollo de las presentes Normas Urbanísticas o por no haber sido constituida una entidad urbanística colaboradora, la obligatoriedad del mantenimiento de la urbanización en las condiciones establecidas en el proyecto de urbanización o por el Ayuntamiento en su caso, será temporalmente indefinida en el primer caso y con los plazos definidos en los estatutos de la entidad urbanística en el segundo.

#### **8.1.4.- Conservación de edificios, zonas o elementos singulares.**

1. La inclusión en la relación de edificios, zonas o elementos singulares, comporta la obligación de su conservación, protección y custodia. Los deberes que se derivan de la atención a los expresados fines corresponden a sus respectivos propietarios y a la Administración Pública en la parte que le corresponda.
2. La inclusión en la relación de edificios, zonas o elementos singulares, exceptúa al mismo del régimen común de declaración de estado ruinoso en los términos que se expresan en el Capítulo VIII de este Título, e igualmente del régimen de edificación forzosa del Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares.
3. La inclusión en la relación de edificios, zonas o elementos singulares implica la prohibición de instalación en el mismo de toda clase de elementos superpuestos y ajenos a la edificación, como anuncios, carteles, banderines, cables, postes o marquesinas, salvo en los supuestos que mediante Ordenanza regulase el Ayuntamiento.
4. Los elementos a que hace referencia el número anterior existentes, deberán suprimirse, con excepción de aquellos que estuviesen autorizados mediante Ordenanza.
5. A efectos de los deberes generales de conservación a que hace referencia la Sección 1ª del presente Capítulo, La inclusión en la relación de edificios, zonas o elementos singulares de una edificación implica, para sus propietarios, la obligación de realizar las

obras requeridas por las presentes Normas para su adecuación a las condiciones estéticas y ambientales, sin perjuicio de su derecho a beneficiarse de las ayudas, subvenciones, exenciones o bonificaciones establecidas por la legislación vigente o que en lo sucesivo se apruebe, asegurando el mantenimiento de las particulares que hubieran sido determinadas en cada caso por su catalogación, o la de promover las actuaciones necesarias para alcanzar tales condiciones.

#### **8.1.5.- Infracciones.**

1. La infracción, por los propietarios, de los deberes generales de conservación o de las obligaciones establecidas en los puntos 8.1.1. y 8.1.4. permitirá al Ayuntamiento la expropiación con carácter sancionador del inmueble afectado, además de la adopción de las medidas previstas en estas Normas.
2. La infracción por los propietarios o compañías concesionarias de teléfonos, electricidad, gas y empresas anunciadoras, de las obligaciones contenidas en los puntos 8.1.1. al 8.1.4. dará lugar a la ejecución de las obras de supresión o demolición por el Ayuntamiento con carácter sustitutorio.

El importe de dichas obras será exigido por vía de apremio a la propiedad del inmueble o requerida a las compañías concesionarias, en el supuesto de que se trate de cables, postes o aparejos y en cuanto sean responsables de su supresión, enterramiento o empotrado.

3. De conformidad con la Ley del Suelo, cuando los propietarios del inmueble desatiendan sus deberes de conservación, el Ayuntamiento de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias al objeto de promover el estado exigido por el punto 8.1. de estas Normas.

#### **8.1.6.- Régimen particular de los solares.**

En el caso de incumplimiento de la obligación de mantenimiento de terrenos el Ayuntamiento podrá optar por cualquiera de las dos siguientes soluciones:

- a) Ejecución subsidiaria de las obras correspondientes, con cargo de los costes reales a sus propietarios.
- b) Ocupación temporal de los terrenos para usos de carácter público dedicados al recreo o solaz de los ciudadanos, aparcamientos, etc.

Esta ocupación se mantendrá hasta el momento en que, a solicitud del propietario, se otorgara la licencia de edificación correspondiente, quedando obligado el Ayuntamiento a la retirada de instalaciones provisionales que hubiese podido colocar para el mejor uso del terreno y responsabilizándose de los daños y perjuicios que cualquier demora produzca.

La ocupación temporal que conlleva implícitamente el mantenimiento municipal de los terrenos en las condiciones exigidas en las presentes normas no será repercutible a los propietarios. Estos podrán solicitar del Ayuntamiento este mantenimiento a partir de la entrada en vigor de las presentes Normas Urbanísticas.

El Ayuntamiento, optará por la conveniencia de esta opción y en caso negativo pondrá en conocimiento de los propietarios la obligatoriedad del mantenimiento de los terrenos en las condiciones fijadas en el apartado precedente.

El propietario del terreno podrá concertar con organismos públicos o privados el uso temporal de éste, con carácter provisional.

A tal efecto se entenderá que las instalaciones irán dirigidas al recreo, esparcimiento o dotaciones colectivas.

## **8.2.- Declaración de Ruina.**

### **8.2.1- Supuestos de ruina.**

El Ayuntamiento, según el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004 de 29 de enero), debe declarar el estado de ruina de un inmueble, previa tramitación del correspondiente procedimiento, en los siguientes supuestos:

- a. Cuando el coste de las obras necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad, conforme al artículo 8.1.b), exceda del límite del deber legal de conservación definido en el artículo 8.2.
- b. Cuando las obras necesarias para la seguridad de las personas y la estabilidad de la edificación no puedan autorizarse por estar declarado el inmueble fuera de ordenación.

2. La declaración de ruina se producirá de oficio o a instancia de cualquier interesado, previa tramitación de procedimiento con audiencia al propietario, a los ocupantes y a los demás titulares de derechos, así como a la Administración competente en materia de defensa del Patrimonio Histórico.
3. 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 elementos catalogados por el planeamiento, en cuyo caso sólo procederán obras de conservación o rehabilitación.
4. En caso de incumplimiento de los plazos señalados en la declaración de ruina, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria de las medidas dispuestas en ella, o bien resolver la sujeción del inmueble a los regímenes de venta forzosa o sustitución forzosa, salvo si la demora implicase peligro, en cuyo caso se aplicará lo dispuesto en el artículo siguiente (Ruina Inminente)

#### **8.2.2.- Ruina inminente**

1. Se entiende por ruina inminente de un inmueble una situación de deterioro físico del mismo tal que suponga un riesgo actual y real para las personas o las cosas, o que ponga en peligro la integridad de un Bien de Interés Cultural declarando o en proceso de declaración.

En tal caso, el órgano municipal competente puede, previo informe técnico:

- a) Ordenar el inmediato desalojo de los ocupantes del inmueble.
  - b) Adoptar las demás medidas provisionales necesarias para impedir daños a las personas o las cosas, 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.
2. Entre las medidas previstas en el apartado anterior sólo puede incluirse la demolición de aquellas partes del inmueble que sea imprescindible eliminar, y en ningún caso si se trata de Bienes de Interés Cultural declarados o en proceso de declaración.
  3. El Ayuntamiento es responsable de las consecuencias de las medidas previstas en este artículo, sin que su adopción exima al propietario de las responsabilidades que puedan serle exigidas respecto del cumplimiento del deber de conservación del inmueble. Los gastos e indemnizaciones que satisfaga el Ayuntamiento pueden ser repercutidos sobre el propietario, y su cobro exigido mediante el procedimiento administrativo de apremio, hasta el límite del deber legal de conservación.

4. El Ayuntamiento debe realizar inspecciones periódicas de los inmuebles afectados por las medidas previstas en este artículo, para comprobar si se mantienen las circunstancias que las motivaron o si en caso contrario se aprecian otras nuevas que aconsejen adoptar una decisión diferente.
5. La adopción de las medidas previstas en este artículo no implica la declaración de ruina del inmueble. Una vez adoptadas, puede iniciarse o proseguirse la tramitación del expediente de declaración de ruina, si la misma aún no se hubiese producido.

### **8.2.3.- Ruina parcial.**

Cuando la situación de estado ruinoso afecte sólo a determinadas partes del inmueble, y siempre que el resto del mismo cuente con suficiente autonomía estructural y sea susceptible de ser utilizado y mantenido de forma independiente en las condiciones citadas en el artículo 19, el Ayuntamiento puede limitar los efectos de la declaración de ruina a las partes afectadas, declarando el estado de ruina parcial del inmueble.

### **8.2.4.- Inicio del procedimiento.**

1. El procedimiento de declaración de ruina puede iniciarse de oficio por el Ayuntamiento, mediante acuerdo del órgano municipal competente.
2. Asimismo, el procedimiento de declaración de ruina de un inmueble puede iniciarse a solicitud de cualquier persona interesada. A tal efecto puede considerarse interesada, entre otros, toda persona física o jurídica que alegue daños o peligro de daños propios derivados del estado actual de un inmueble.

La solicitud debe cumplir los siguientes requisitos:

- a) En el escrito de solicitud debe constar:
  - Los datos para la identificación del inmueble cuya declaración de ruina se solicita.
  - El supuesto o supuestos alegados de estado ruinoso del inmueble.
  - La relación de ocupantes del inmueble, cualquiera que sea el título de posesión.
  - Los titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiere.
  - Acreditación de la titularidad de derechos sobre el inmueble, en su caso.
- b) La solicitud debe acompañarse de un certificado técnico, el cual debe:
  - Describir el estado físico del inmueble.
  - Justificar la causa de declaración de ruina invocada.

- Describir y valorar las obras necesarias para mantener o reponer las condiciones de seguridad y estabilidad señaladas en el artículo 8.1.2 de las Normas, justificando que su coste excede del límite del deber legal de conservación definido en el artículo 8.1.1 de las Normas.
- Informar si el inmueble reúne condiciones de seguridad y salubridad suficientes para la permanencia de sus ocupantes, hasta que se adopte la resolución que proceda.

### **8.2.5.- Tramitación y resolución del procedimiento.**

1. Una vez iniciado el procedimiento de declaración de ruina, debe darse audiencia a los propietarios, ocupantes y titulares de derechos reales sobre el inmueble, poniéndoles de manifiesto el expediente y dándoles traslado de copia de los informes técnicos obrantes en el mismo para que dentro de un plazo de quince días, puedan alegar y presentar los documentos, justificaciones y medios de prueba pertinentes. Cuando el procedimiento afecte a un Bien de Interés Cultural declarado o en proceso de declaración, debe notificarse el inicio del procedimiento y las resoluciones ulteriores a la Administración competente.
2. Transcurrido el plazo indicado, los servicios técnicos municipales, o en su defecto los servicios de la Diputación Provincial, deben evacuar dictamen pericial sobre las circunstancias del inmueble, proponiendo las medidas a adoptar en atención a las mismas, salvo cuando dicha información pueda resultar de una previa inspección técnica de construcciones.
3. La resolución que ponga fin al procedimiento debe optar entre:
  - a) Denegar la declaración del estado de ruina; en tal caso la propia resolución debe ordenar la ejecución de las obras de conservación o rehabilitación y demás medidas necesarias para reponer las condiciones señaladas en el artículo 8.1.2.
  - b) Declarar el estado de ruina; en tal caso la resolución debe ordenar la rehabilitación o la demolición del inmueble señalando plazos al efecto, y en su caso detallar las obras y medidas necesarias para asegurar la integridad física de los ocupantes y de terceros.

No obstante, no puede ordenarse la demolición, ni siquiera parcial, cuando se trate de Bienes de Interés Cultural declarados o en proceso de declaración o de inmuebles catalogados con un nivel de protección que impida la demolición, en cuyo caso la resolución debe ordenar la ejecución de las obras de conservación o rehabilitación y demás medidas necesarias para reponer las condiciones señaladas en el 8.1.2, teniendo en cuenta el

régimen de protección del inmueble, y el plazo en el que debe solicitarse la licencia correspondiente.

- c) Declarar el estado de ruina parcial; en tal caso la resolución debe ordenar la ejecución de las medidas citadas en la letra a) respecto de la parte no declarada en ruina, y respecto de la parte afectada debe atenerse a lo dispuesto en la letra anterior.

4. La declaración de ruina no exime al propietario del inmueble del deber de solicitar licencia urbanística para la ejecución de la demolición o de las obras de conservación o rehabilitación que se ordenen. En tal caso la licencia debe contemplar todas las actuaciones que deban realizarse en el inmueble y el resultado final de las mismas, pudiendo concretarse a través de la misma las condiciones previstas en el planeamiento urbanístico para salvaguardar los valores que sean objeto de protección.

5. La resolución del procedimiento de declaración de ruina debe notificarse a todos los propietarios, ocupantes y titulares de derechos reales sobre el inmueble, así como a cuantas otras personas hayan sido parte en el procedimiento. La resolución debe notificarse dentro de un plazo de seis meses desde la fecha de la solicitud cuando el procedimiento se haya iniciado a instancia de parte, o desde la fecha del acuerdo de inicio cuando se haya iniciado de oficio. Transcurrido dicho plazo, en el primer caso la solicitud debe entenderse estimada, y en el segundo caso el procedimiento caducado.

#### **8.2.6.-Incumplimiento de la Declaración.**

En caso de incumplimiento de los plazos señalados en la declaración de ruina, el Ayuntamiento puede proceder, previo apercibimiento, a la ejecución subsidiaria de las medidas dispuestas en la declaración a costa del obligado, o bien resolver la sujeción del inmueble al régimen de venta forzosa, sin perjuicio de aplicar lo dispuesto en el artículo siguiente cuando la demora implique peligro.

Los gastos e indemnizaciones que satisfaga el Ayuntamiento pueden ser exigidos mediante el procedimiento administrativo de apremio, hasta el límite del deber legal de conservación definido en el artículo 8.1.2.

---

## **CAPITULO IX. NORMAS DE PROTECCION**

---

La Ley del Suelo insiste de forma reiterada en la necesaria protección del medio. Para recoger todos estos aspectos, se plantean los apartados siguientes:

### **9.1.- Protección a la infraestructura.**

En las actuaciones que se proyectan fuera del Suelo Urbano delimitado en las Normas Urbanísticas sobre terrenos lindantes con carreteras o caminos vecinales existentes o propuestos, deberán tenerse en cuenta las distancias mínimas a ambos lados de cada vía que vienen establecidas en la Legislación vigente de Carreteras.

Queda prohibida expresamente la incorporación del sistema viario propio de las urbanizaciones a las carreteras de cualquier tipo. En tal sentido, todas las parcelas de estas urbanizaciones con lindero frente a carreteras, tendrán vía secundaria de acceso independiente a aquella, no permitiéndose dar acceso a estas parcelas directamente desde las carreteras, sino concretamente en los enlaces o intersecciones previstos.

Las distancia entre dos enlaces o intersecciones con una misma carretera o camino público, tendrán que cumplir con las determinaciones de la Ley 10/2008, de 9 de Diciembre, de Carreteras de Castilla y León.

En ningún caso podrán autorizarse edificaciones que invadan o afecten de algún modo a las vías públicas o caminos existentes, a las nuevas vías previstas en estas Normas Subsidiarias o a las fajas de protección establecidas en las mismas.

Igualmente se respetarán las servidumbres de cualquier tipo de instalación como las de riego, colectores generales, líneas eléctricas, ferroviarias, radio-eléctricas, aeronáuticas, etc; o se modificarán previa justificación.

En cuanto a las actuaciones previstas en las zonas de dominio público, servidumbre y zona de afección de la carretera BU-V-5207 (N-232 por Miraveche a Cascajares de Bureba), se tendrá en cuenta lo señalado por la Junta de Castilla y León y **Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carretera de Castilla y León**, donde se definen las zonas de dominio público, de servidumbre y de afección de las carreteras, así como línea límite de edificación:

.../...

### **Artículo 23. Zona de dominio público**

1.- Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías para automóviles, y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación, sin perjuicio de lo establecido en el **artículo 36** de esta Ley para travesías y tramos urbanos.

Se considera elemento funcional de una carretera toda zona permanentemente afecta a la conservación de la misma o a la explotación del servicio público viario, tales como las destinadas a descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, pesaje, parada de autobuses y otros fines auxiliares o complementarios.

La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, o del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras y obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

2.- Sólo podrá ocuparse la zona de dominio público, o realizar obras o instalaciones, previa autorización de la administración titular, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija y sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el **artículo 36** de esta Ley.

3.- La administración titular de la carretera podrá establecer el abono de un canon por el uso especial del dominio público.

El hecho imponible de dicho canon lo constituye la ocupación del dominio público por el beneficiario de la autorización a que se refiere el apartado anterior.

El canon se establecerá en función de la superficie ocupada y de su valoración.

### **Artículo 24. Zona de servidumbre.**

1. La zona de servidumbre de las carreteras consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida en el **artículo 23** y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de veinticinco metros en autopistas, autovías y vías para automóviles, y de ocho metros en el resto de las carreteras, medidos desde las citadas aristas.

2. En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquéllos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del órgano titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el **artículo 36** de esta Ley.

3. En todo caso el órgano titular de la carretera podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera.

4. Serán indemnizables la ocupación de la zona de servidumbre y los daños y perjuicios que se causen por su utilización.

### **Artículo 25. Zona de afección.**

1. La zona de afección de las carreteras estará constituida por dos franjas de terreno, a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a la arista exterior de la explanación, a una distancia de cien metros en autopistas autovías y vías para automóviles, y de treinta metros en el resto de las carreteras, medidos desde las citadas aristas.
2. Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del órgano titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el **artículo 36** de esta Ley.
3. En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción o instalación, y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios; todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes y de lo dispuesto en el **artículo 36** de esta Ley.
4. La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación de las carreteras en un futuro no superior a diez años.

### **Artículo 26. Línea límite de edificación.**

1. A ambos lados de las carreteras se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.
2. La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías para automóviles, y a 18 metros en el resto de las carreteras, desde la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.
3. Excepcionalmente, por acuerdo de la Junta de Castilla y León a propuesta del consejero competente en la materia y previo informe motivado del órgano titular de la carretera y de la Comisión de Carreteras de Castilla y León, se podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea de edificación inferior a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas carreteras incluidas en el ámbito de aplicación de esta Ley en zonas o espacios comarcales perfectamente delimitados.
4. En los tramos urbanos o a urbanizar el instrumento correspondiente del planeamiento urbanístico podrá establecer la línea de edificación a una distancia inferior a la fijada en el apartado 2 de este artículo, previo informe preceptivo y vinculante de la administración titular de la carretera.
5. Para las variantes, el estudio al que se refiere el **artículo 16.1** fijará la línea límite de edificación, que en ningún caso se situará a una distancia inferior a la que se define en el apartado 2 de este artículo ni superior a 50 metros.

*La aprobación definitiva del estudio conllevará el establecimiento de la línea de edificación a la distancia fijada.*

**Artículo 36. –Autorizaciones.**

*1. En la zona de dominio público de travesías y tramos urbanos, el otorgamiento de autorizaciones para realizar obras o actividades no ejecutadas por la administración titular de la carretera corresponde a los Ayuntamientos, previo informe vinculante de dicha administración titular.*

*2. En las travesías y tramos urbanos, corresponde a los Ayuntamientos el otorgamiento de toda clase de licencias y autorizaciones sobre los terrenos y edificaciones situados fuera de la zona de dominio público.*

*4. A los efectos de lo indicado en este artículo, se considerará zona de dominio público exclusivamente la ocupada por la carretera y sus elementos funcionales.*

*5.*

*En el supuesto de que existan aceras, el límite de la zona de dominio público será el borde exterior de la acera más cercana a la calzada o las vías de servicio, si éstas fueran de titularidad de la administración de la que depende la carretera.*

Edificaciones de uso público: Las construcciones cuyo uso sea público y que, por este motivo, tengan un mayor grado de incidencia sobre el tráfico de la carretera, serán objeto de informe previo a su autorización para establecer las condiciones de aparcamientos y ordenación del tráfico.

Normas Generales: Los instrumentos urbanísticos a desarrollar en esta clase de suelo, serán presentados a las correspondientes administraciones para que elaboren informe.

---

En cuanto a la red ferroviaria nos remitimos a las limitaciones y servidumbres contenidas en la legislación al respecto.

-Ley 39/2003, de 17 de Noviembre, del Sector Ferroviario.

-Real Decreto 2387/2004 de 30 Diciembre por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.

-Orden FOM 2230/2005, de 8 de Julio por la que se reduce la línea límite de edificación en zonas urbanas.

## **9.2.- Protección del Patrimonio Artístico y Cultural.**

Los elementos que ofrezcan interés histórico-artístico, arqueológico o cultural en general, serán objeto de protección especial.

Los lugares en que se encuentran los yacimientos arqueológicos inventariados por la Junta de Castilla y León se clasificarán como Suelo Rústico con Protección Cultural.

Estas protecciones y actuaciones permitidas en cada elemento se definen en el Documento Nº 4: CATALOGO.

## **9.3.-Protección del Paisaje y Medio Ambiente.**

### **Deberes de adaptación al ambiente**

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 establecerán con carácter general y con independencia de la clasificación de los terrenos, las siguientes normas de aplicación directa:

- a) Las construcciones e instalaciones de nueva planta, así como la reforma, rehabilitación o ampliación de las existentes, y asimismo los elementos de cualquier tipo destinados a la seguridad, la publicidad y la decoración, deberán ser coherentes con las características naturales y culturales de su entorno inmediato y del paisaje circundante.
- b) En áreas de manifiesto valor natural o cultural, en especial en el interior o en el entorno de los Espacios Naturales Protegidos y de los inmuebles declarados como Bien de Interés Cultural, no se permitirá que las construcciones e instalaciones de nueva planta, o la reforma, rehabilitación o ampliación de las existentes, o las instalaciones de suministro de servicios, degraden la armonía del paisaje o impidan la contemplación del mismo. A tal efecto se exigirá que todas ellas armonicen con su entorno inmediato y con el paisaje circundante en cuanto a situación, uso, altura, volumen, color, composición, materiales y demás características, tanto propias como de sus elementos complementarios.
- c) En áreas amenazadas por riesgos naturales o tecnológicos, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación u otros análogos, no se permitirá ninguna construcción, instalación ni cualquier otro uso del suelo que resulte incompatible con tales riesgos.

Independientemente de las zonas de protección que expresamente se señalan en estas Normas Urbanísticas, la protección del medio ambiente y la de defensa de los valores paisajísticos en general, forman parte de los objetos del mismo. A tal efecto deberán observarse las siguientes normas:

- a) Para proceder a la apertura de canteras, movimientos de tierras, pozos, explotaciones mineras o industriales, líneas de energía eléctrica y otros similares, será preciso licencia municipal, siendo indispensable que en el proyecto correspondiente figure el señalamiento de las áreas o parajes afectados, con las Normas de sus diferentes etapas y la solución final, precisando la forma en que se restituirá o se acondicionarán al paisaje los terrenos alterados, incluyendo en los movimientos de tierras los lugares de préstamos y vertederos.
- b) Los vertederos de instalaciones industriales o de basuras, se localizarán en lugares que no afecten al paisaje ni alteren el equilibrio natural.
- c) Toda actuación que pueda alterar el equilibrio ecológico, el paisaje natural o introduzca cambios en la geomorfología, necesitará presentar un estudio de sus consecuencias, juntamente con la documentación preceptiva.
- d) En los proyectos de construcciones que hayan de quedar situados en el entorno de los núcleos, sectores o edificios de interés histórico-artístico o pintoresco, que no estén señalados en las Normas Urbanísticas Municipales, deberán estudiarse las alturas de la edificación, de modo que no se afecte a la escala y composición armónica de los conjuntos.
- e) Se protegerán los edificios de todo tipo y destino que por sus características formen parte integrante del paisaje. Cualquier proyecto de movimiento de tierras, tala o plantación de árboles o cualquier otro aspecto, que suponga cambio de destino agrícola o forestal de los terrenos colindantes, precisará autorización, que se otorgará a la vista de las garantías ofrecidas por el solicitante, en relación con la conservación del edificio y del paisaje general.
- f) Igual medidas de protección del paisaje se tendrán en cuenta cuando se trate de la instalación de anuncios en la proximidad de las carreteras, localización de basureros, cementerios de coches, tendido de líneas eléctricas, telegráficas y telefónicas y cualquier otra acción que pueda afectar de modo notorio a las calidades paisajísticas.

#### **9.4.- Protección forestal, del arbolado y jardinería.**

Toda actuación que se pretenda realizar en alguna de las áreas forestales, simplemente arboladas o ajardinadas, deberá proyectarse con un respeto absoluto para las especies destacables y para la conservación o repoblación del conjunto.

Queda prohibido cualquier tipo de edificación a excepción de las que sean auxiliares de los aprovechamientos forestales o agrícolas de la zona y de aquellas que acondicionen el lugar para usos recreativos y compatibles con el fin de proteger, siendo indispensable la licencia municipal correspondiente. La altura máxima de estas edificaciones será de una planta.

### **9.5.- Protección de cauces y arroyos públicos.**

En actuaciones sobre terrenos colindantes con cauces públicos, se reservará libre de edificación y con servidumbre de uso público, lo establecido en la legislación vigente.

Será de aplicación:

#### **Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.**

(BOE núm. 189, de 8-08-1985. Corrección de errores, BOE núm. 243, de 10-10-1985. Modificada por la Ley 46/1999, de 13 de diciembre, de modificación de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas [BOE núm. 298, de 14-12-1999, pp. 43100-43113], Derogada por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas [BOE núm. 176, de 24-07-2001, pp. 26791-26817]).

En este documento se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas, y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.

Las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal:

*a) A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura, para uso público que se regulará reglamentariamente.*

*b) A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.*

En las zonas próximas a la desembocadura en el mar, en el entorno inmediato de los embalses o cuando las condiciones topográficas o hidrográficas de los cauces y márgenes lo hagan necesario para la seguridad de personas y bienes, podrá modificarse la anchura de ambas zonas en la forma que reglamentariamente se determine.

Y en su artículo 7 se define:

1. La zona de servidumbre para uso público definida en el artículo anterior tendrá los fines siguientes:

-Protección del ecosistema fluvial y del dominio público hidráulico.

-Paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento, salvo que por razones ambientales o de seguridad el organismo de cuenca considere conveniente su limitación.

Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.

2. Los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no deterioren el ecosistema fluvial o impidan el paso señalado en el apartado anterior.

Las talas o plantaciones de especies arbóreas requerirán autorización del organismo de cuenca.

3. Con carácter general no se podrá realizar ningún tipo de construcción en esta zona salvo que resulte conveniente o necesaria para el uso del dominio público hidráulico o para su conservación y restauración. Solo podrán autorizarse edificaciones en zona de servidumbre en casos muy justificados.

Las edificaciones que se autoricen se ejecutarán en las condiciones menos desfavorables para la propia servidumbre y con la mínima ocupación de la misma, tanto en su suelo como en su vuelo. Deberá garantizarse la efectividad de la servidumbre, procurando su continuidad o su ubicación alternativa y la comunicación entre las áreas de su trazado que queden limitadas o cercenadas por aquélla.

**NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE  
T.M. MIRAVECHE (BURGOS)**

**ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.**

**1.- APLICACIÓN Y DEFINICIÓN**

**Artículo 1.- Definición de parámetro regulador de la edificación.**

1. Se entenderá por parámetro regulador aquella variable o conjunto de ellas que definen físicamente el volumen de una construcción y su relación con la parcela sobre la que se localiza, esto es, su forma de ocupación del espacio.
2. Las presentes Normas Generales de la edificación serán de obligado cumplimiento en la totalidad del Término Municipal con independencia de la clasificación del suelo. No obstante lo anterior, el suelo clasificado como urbano por las presentes Normas Urbanísticas podrá, a través de las Ordenanzas de Edificación y Usos, contener sus propios parámetros reguladores.

**Artículo 2.- Normas Particulares**

1. Cuando existan en estas Normas Urbanísticas normas particulares para zonas determinadas, prevalecerán éstas sobre las generales que se exponen en este apartado.
2. A los efectos de estas Ordenanzas y Normas, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresan en los artículos siguientes.

**Artículo 3.- Zona.**

Superficie de carácter homogéneo en cuanto a su edificación y usos del suelo a efectos de distribución de éstos dentro de un polígono determinado.

**Artículo 4.- Parcela.**

1. Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial.
2. Las parcelas serán soporte de usos y edificación en función de la clasificación de suelo

realizada por las presentes Normas Urbanísticas Municipales y servirán como marco de referencia a los índices de densidad y aprovechamiento así como para asegurar la unidad mínima de construcción.

### **Artículo 5.- Linderos.**

1. Son linderos los límites de parcela que la delimitan y separan de otras.
2. Según su posición respecto a la vía o espacio que sirve de acceso a la parcela, los linderos se denominan:
  - ✓ Frontal, aquel que delimita el frente de la parcela hacia la vía o espacio de acceso.
  - ✓ Posterior, testero o trastero, es la linde o lindes opuestas al lindero frontal.
  - ✓ Laterales, los restantes límites que separan la propiedad de los predios colindantes.

### **Artículo 6.- Solar.**

1. Tendrán la condición de solar las superficies de suelo urbano consolidado legalmente divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en aquél, y que cuenten con acceso por vía pavimentada de uso y dominio público, y servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a red de saneamiento, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, así como con aquellos otros que exija el planeamiento urbanístico, 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.

2. Los terrenos incluidos en suelo urbano no consolidado y urbanizable sólo podrán alcanzar la condición de solar cuando se hayan ejecutado y recibido conforme al planeamiento urbanístico 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.

### **Artículo 7.- Parcela mínima.**

1. Es la establecida en las Ordenanzas de Edificación y Usos como unidad mínima de parcelación a efectos de edificación.
2. En ningún caso podrán realizarse parcelaciones en fincas inferiores a dos veces el tamaño establecido como parcela mínima en la Ordenanza de aplicación.

**3.** En parcelas inferiores a la definida como mínima (fincas catastrales), donde por preexistencia de edificaciones existentes (situaciones previas a la aprobación definitiva de las presentes Normas Urbanísticas Municipales), se justifique la imposibilidad del cumplimiento de esta condición, podrá eximirse de ella, siempre que:

- ✓ La construcción a realizar cumpla los restantes parámetros definidos por la ordenanza particular de edificación.
- ✓ El Excmo. Ayuntamiento estime positivamente la solicitud de exención en base a circunstancias urbanísticas justificadas.

### **Artículo 8.- Alineaciones oficiales.**

**1.** Son las líneas que se fijan como tales en el Suelo Urbano de las Normas Urbanísticas Municipales. Pueden ser: alineaciones exteriores y alineaciones interiores.

- 1.** Alineaciones exteriores, son las que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías, calles, plazas y espacios libres de uso público.
- 2.** Alineaciones interiores, son las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre interior, cuando lo hubiese.

### **Artículo 9.- Alineaciones actuales.**

Son los linderos de las fincas con los espacios viales existentes.

### **Artículo 10.- Fincas fuera de línea.**

Es aquella en que la alineación Oficial corta la superficie de la finca, limitada por las alineaciones actuales.

### **Artículo 11.- Finca remetida.**

Es aquella en que la alineación Oficial queda fuera de la finca.

### **Artículo 12.- Retranqueo.**

- 1.** Es el ancho de la faja de terrenos comprendida entre la alineación Oficial y la línea de fachada.
- 2.** Se podrá fijar también a los restantes linderos de la parcela.

### **Artículo 13.- Rasante.**

Se entenderá por rasante la línea que determina la inclinación, respecto del plano horizontal de un terreno o vía.

La rasante de una finca con acceso a vía pública se entenderá que es coincidente, en la línea marcada por la alineación de las Normas Urbanísticas, con la rasante de esta misma vía. Si la rasante natural de la vía se ha visto modificada por labores de relleno o desmonte, la rasante de la finca, en la línea antes mencionada, deberá ser coincidente con esta rasante artificial.

**Artículo 14.- Rasantes Oficiales.**

Son los perfiles longitudinales de las vías o calles definidos en los planos correspondientes.

**Artículo 15.- Línea de edificación.**

Es la que delimita la superficie ocupada.

**Artículo 16.- Altura de la edificación.**

1. Es la distancia vertical expresada en metros, desde la rasante de la acera en contacto con la edificación, a la cara inferior, del forjado que forma el techo de la última planta. También es el número máximo de plantas de la edificación, incluyendo la planta baja. En el caso de naves o pabellones, se tendrá en cuenta la altura del alero medida en su borde superior, y la altura de cumbrera máxima, excluyendo los silos, chimeneas y elementos auxiliares.

**Artículo 17.- Altura de piso.**

Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

**Artículo 18.- Altura libre de piso.**

Es la distancia de la cara de pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.

**Artículo 19.- Superficie ocupada.**

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de la construcción, excepto los vuelos.

**Artículo 20.- Superficie edificada por planta.**

Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta.

**Artículo 21.- Superficie total edificada.**

1. Se entiende por superficie construida la delimitada por las líneas exteriores de cada una de las plantas que tengan un USO POSIBLE.
2. Los cuerpos volados, balcones o terrazas, que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos forman parte de la superficie total construida cuando se hallen limitados lateralmente por paredes, en caso contrario se computará únicamente el 50% de su superficie medida de la misma forma.

#### **Artículo 22.- Superficie máxima construible.**

Se define como tal la superficie total edificable que se reglamente cuantitativamente para cada parcela.

#### **Artículo 23.- Espacio libre de parcela.**

Es la parte de parcela que queda después de excluir la superficie ocupada.

#### **Artículo 24.- Patio interior.**

Es el patio cerrado que queda totalmente limitado por la edificación.

#### **Artículo 25.- Patio inglés.**

Es el patio de fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno.

#### **Artículo 26.- Planta baja.**

1. Se entenderá por planta baja aquella cuya cota negativa media de la cara superior de su forjado inferior respecto a la rasante del terreno o la urbanización exterior, medida en el centro de cada uno de sus paramentos y ponderada con su longitud respectiva, sea menor en el valor absoluto de 0,30 m, y presente una cota de forjado igual o mayor a la rasante del espacio de uso y dominio público del que le separa la alineación oficial.
2. Habrá de entenderse asimismo como plantas bajas las que cumpliendo la condición anterior rebasen favorablemente los parámetros de cumplimiento obligatorio para los distintos supuestos de semisótanos.

#### **Artículo 27.- Sótanos y semisótanos.**

Se entiende por sótano la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos, a menos de un metro por encima de la rasante de la acera, o del terreno en contacto con la edificación. Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la

edificación, siempre y cuando su techo se encuentre entre un metro y 1,90 metros por encima de la rasante.

La construcción de sótanos y semisótanos en edificios de uso de viviendas deberá cumplir las normas establecidas en las condiciones generales de la edificación, y no podrán destinarse al uso de vivienda.

**Artículo 28.- Edificio exento.**

Es aquel que esta aislado y separado totalmente de otras construcciones por espacios libres.

**Artículo 29.- Usos permitidos.**

Son los que se consideran adecuados en cada una de las zonas o parcelas que se señalan en las Normas.

**Artículo 30.- Usos prohibidos.**

Son aquellos que no se consienten por ser inadecuados en las zonas o parcelas que se señalan en las Normas.

**Artículo 31.- Edificio exclusivo.**

Es aquel en el que, en todos sus locales, se desarrollan actividades comprendidas dentro del mismo uso.

**Artículo 32.- Edificios fuera de Ordenación.**

Se consideran como tales los erigidos con anterioridad a la aprobación de las Normas Urbanísticas Municipales que resultasen disconformes con las mismas.

## **2.-CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIÉNICAS.**

---

### **Artículo 33.- Disposiciones genéricas.**

1. Estas condiciones establecen las limitaciones a que han de sujetarse las dimensiones de cualquier edificación y sus distancias, así como las formas de medir y aplicar estas limitaciones y las condiciones de salubridad e higiénicas ya sean intrínsecas, o en relación con otras edificaciones o espacios o líneas exteriores.
2. Las construcciones sólo podrán sobresalir de las líneas de fachada de la edificación con los salientes y vuelos que se determinan en estas Ordenanzas.
3. En las zonas cuyas Ordenanzas admitan retranqueos de fachada, ninguna construcción por encima de la rasante, podrá ocupar la faja de retranqueo, salvo los vuelos autorizados.
4. Con independencia de o establecido en estas Condiciones Generales, deberán cumplirse los requisitos exigidos en disposiciones en vigor emanadas de la Administración Local, que sean aplicables.

### **Artículo 34.- Alineaciones y rasantes.**

Las alineaciones y rasantes de las parcelas, en las que se situarán sus cerramientos o límites, serán las que vienen señaladas en los planos, o las que resulten de Estudios de Detalle formulados de acuerdo con la vigente Ley del Suelo.

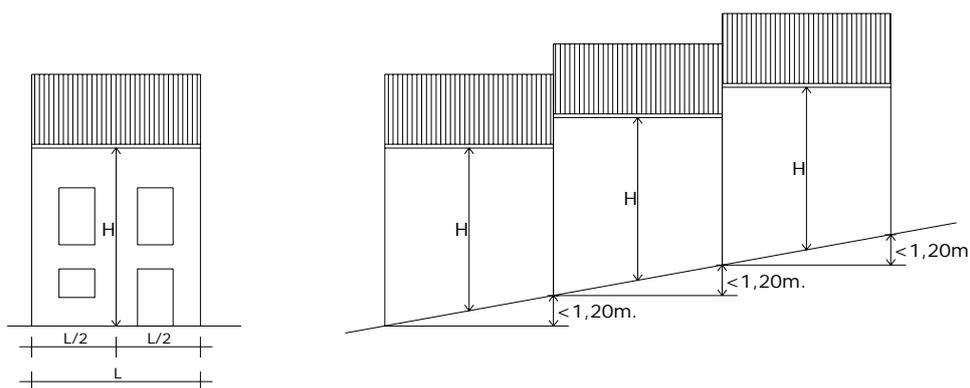
En los casos no definidos suficientemente o que presenten dudas razonables o especial problemática, el Ayuntamiento exigirá o formulará directamente el correspondiente Estudio de Detalle, sobre el área que resulte procedente, de acuerdo con los artículos citados, respetando los criterios que puedan deducirse de los documentos de las Normas Urbanísticas.

Todas las parcelas en contacto con espacios libres o red peatonal, deberán tener acceso de peatones en sus alineaciones y rasantes, ya coincidan éstas con el nivel interior de las parcelas o por medio de escalinatas interiores.

Las alineaciones interiores de manzana señalan los fondos máximos de edificación, no siendo vinculantes, ni obligatorio el edificar la totalidad del fondo, salvo cuando den a espacios públicos o semipúblicos.

### **Artículo 35.- Alturas.**

1. Para la medición de las alturas se establecen 2 tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las Ordenanzas señalen ambos tipos, habrán de respetarse las dos.
2. Para determinar la altura de un edificio, se tomará ésta por la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante diseñada para el acerado hasta la cara inferior del último forjado.
3. En calles y terrenos con pendiente tal que la diferencia de cota de rasante de calle o del terreno en los extremos de la fachada sea superior a 1,20 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.



4. Alturas en edificación aislada: la altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada y se medirá a partir de la cota del terreno en dicho punto.

### **Artículo 36.- Alturas en patios interiores.**

La altura del patio se medirá desde el nivel del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo, hasta la cara inferior del último forjado del paramento más alto que lo encuadre.

### **Artículo 37.- Paramentos al descubierto.**

Todos los paramentos de esta naturaleza tengan o no huecos, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de la fachada.

### **Artículo 38.- Sótanos y semisótanos.**

1. Deberán tener ventilación suficiente.
2. La altura libre mínima del piso será de 2,20 m. pudiendo reducirse a 2 m. bajo vigas o conductos de instalaciones.
3. No se limita el número de plantas de sótano, siempre que se dediquen a aparcamientos de coches, o instalaciones generales del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, cajas de escaleras, etc.), exigiéndose que en el caso de que el suelo del sótano quede a un nivel que no permita el desagüe directo al alcantarillado, se concreten las previsiones que se adopten para evitar posibles inundaciones.
4. Estarán perfectamente impermeabilizados.
5. No se permiten viviendas en sótanos ni en semisótanos.

### **Artículo 39.- Entreplantas.**

1. En las plantas bajas que no sean viviendas se permiten entreplantas, no pudiendo ocupar más de 50% de la superficie total de cada local. Su distancia a la línea de fachada será al menos de 2 metros.
2. La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta no podrá ser inferior a 2,10 metros.
3. En el caso de que un local con entreplanta se subdividiera en diferentes locales, se cumplirá en cada uno de ellos lo indicado anteriormente, debiéndose realizar las obras de demolición oportunas, en su caso.

### **Artículo 40.- Edificabilidad neta.**

Es la relación de m<sup>2</sup> de superficie total construida a los m<sup>2</sup> de parcela neta, esto es, una vez descontadas las superficies ocupadas por viales y las cesiones para usos públicos. También se podrá expresar en m<sup>3</sup>. volumen total construido por m<sup>2</sup> de parcela neta. En la medición de edificabilidad se incluirán los cuerpos volados y las terrazas, cuando estén totalmente cubiertas.

### **Artículo 41.- Edificabilidad bruta.**

Igual que la definición anterior pero referida a cada m<sup>2</sup>. de terreno bruto o superficie total de la finca o fincas incluidas, sin ninguna deducción y de acuerdo con la unidad de actuación o polígono de que se trate, en su caso.

### **Artículo 42.- Vuelos.**

Se permitirán los reflejados en las Ordenanzas particulares de las zonas.

### Limitaciones y características.

#### **1. Balcón.**

Se entiende por balcón el vano que arranca desde el pavimento de la estancia a la que sirve y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja de saliente, respecto a la fachada con un máximo de 60 cm, teniendo sus tres planos verticales abiertos con barandilla y con un frente que no exceda de 30 cm, respecto de los laterales del hueco de acceso.

Se permitirán los reflejados en las Ordenanzas particulares de las zonas.

#### **2. Balconada**

Se entiende por saliente común a varios vanos que arrancan del pavimento de las estancias a las que sirven, con un vuelo máximo de 60 cm. teniendo sus tres planos verticales abiertos y sin antepechos de fábrica

Se permitirán los reflejados en las Ordenanzas particulares de las zonas.

#### **3. Terraza.**

Se entiende por el espacio entrante o saliente no cerrado, cuando en este caso supera la dimensión establecida en los apartados anteriores.

Se permitirán los reflejados en las Ordenanzas particulares de las zonas.

#### **4. Mirador.**

Es el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, teniendo el hueco de acceso al mismo una anchura no superior a 180 centímetros. La longitud máxima de su frente será igual o inferior a tres metros, debiendo mantenerse una distancia mínima de 60 cm. entre miradores o demás cuerpos volados.

Se permitirán los reflejados en las Ordenanzas particulares de las zonas.

#### **5. Cuerpos volados cerrados.**

Son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, estando cerrada en sus cinco planos

#### **6. Cornisas y Aleros.**

Las cornisas tendrán un saliente máximo de 0,15 m., y los aleros de 0,80m sobre estos elementos no se permitirá ninguna construcción, ni siquiera antepechos.

Cumpliendo en todo caso las limitaciones estéticas y de composición definidas en estas Normas.

#### **7. Otros salientes.**

Los salientes de jambas, molduras, pilastras y elementos similares podrán sobresalir de la

alineación un máximo de 10 cm. cuando la anchura de la calle sea inferior a 6.00 m y podrá ser de 15 cm si la anchura de la calle es superior a 6.00 m.

**8. Vuelos a patios de manzana.**

Se prohíben los cuerpos volados a patios de manzana.

**Artículo 43.- Patios interiores.**

Como norma general, los patios interiores cerrados o no, serán de dimensión tal que en ellos pueda trazarse, en su interior, una circunferencia de diámetro mínimo de 3 m.

**Artículo 44.- Chimeneas de ventilación.**

1. Se realizarán conductos individuales de ventilación en retretes, cuartos de baño, locales de basura y de acondicionamiento de aire, despensas y garajes, coronados con aspirador estático cuando no cumplan la condición de local exterior.
2. Las chimeneas con altura superior a 9 m. habrán de tener comunicación inferior con el exterior o patios.
3. Podrán sustituirse estas chimeneas por otras instalaciones adecuadas, cuyo uso haya sido autorizado previamente por el Ayuntamiento (SHUNT).

**Artículo 45.- Condiciones de los locales.**

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local, permitiéndose excepcionalmente dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación, siempre que el fondo total contado a partir del hueco no exceda de 10 m.

**Artículo 46.- Entrantes, salientes y vuelos.**

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 42, se señala lo siguiente:

1. No se permitirá salir de la línea de fachada de la construcción más que con los vuelos que se fijen en estas Ordenanzas.
2. Los retranqueos a partir de la rasante de la acera o terrenos por debajo del nivel de ésta (Patio inglés), deberán reunir las condiciones aplicables establecidas para patios.
3. Se consienten terrazas entrantes, con profundidad no superior a su altura ni a su ancho.
4. No se permitirá a ningún propietario fuera de las alineaciones marcadas, salir en una altura de dos metros veinte centímetros (2,20 m.) desde la rasante de la acera, con molduras, escaparates, buzones, vitrinas o muestras, etc., en más de diez centímetros (10 cm.), siempre que la acera tenga una anchura superior a un metro veinte centímetros

(1,20 m.), pudiendo tener dicho saliente quince centímetros (15 cm.), si la anchura de la acera es superior a un metro cincuenta centímetros (1,50 m.).

5. Se prohíbe igualmente el que las puertas y ventanas, colocadas en esta altura de dos metros veinte centímetros (2,20 m.) abran hacia la calle.
6. Únicamente se exceptúa de lo indicado en el punto anterior, las puertas de Teatros, Iglesias, Salones de Baile y en general, de todos aquellos locales en los que se reúna público, y que, en caso de siniestro pudiera constituir un peligro de graves consecuencias, el que las puertas abriesen hacia el interior.

#### **Artículo 47.- Cubiertas y Porches.**

En edificio residencial tendrá una pendiente máxima de 45% y el material de cobertura será teja cerámica de color rojo. En edificaciones de uso no residencial se admiten pendiente menores y el empleo de cualquier material de cobertura siempre que armonice con el entorno.

Se define como porche al espacio adosado al edificio y delimitado únicamente por la fachada del edificio y su propia cubierta que ha de ser inclinada, estando el resto de los lados abiertos.

#### **Artículo 48.- Toldos, reflectores, rótulos y marquesinas.**

1. Las cortinas y toldos de tiendas o cafés, así como los mecanismos en que se apoyen deberán elevarse cuando menos, dos metros veinte centímetros (2,20 m.) desde la rasante de la acera, no permitiéndose que ninguna parte de los mismos quede por debajo de esta altura, pudiendo invadir el espacio de la vía pública, como máximo hasta un metro (1,00 m.) de distancia al bordillo de la calzada o límite del aparcamiento si lo hubiese.
2. Los reflectores y rótulos en sentido perpendicular a la fachada y demás motivos de anuncio o propaganda, deberán quedar situados a una altura mínima de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m.) a contar desde la rasante de la acera, no pudiendo exceder su vuelo del autorizado para miradores o repisas en dicha calle. Si dichos motivos se sitúan sobre los cuerpos volados de los edificios, el vuelo máximo de los mismos será de setenta centímetros (70 cm.).
3. Las marquesinas se podrán disponer en función de su altura respecto a la rasante de la acera, de la forma siguiente:
  - Cuando la altura libre de la marquesina sea superior a dos metros sesenta

centímetros (2,60) su vuelo podrá invadir la vía pública como máximo hasta un metro (1,00 m.) de distancia del bordillo de la calzada o límite de aparcamiento si lo hubiese, no descendiendo en ningún caso dicho vuelo de dos metros (2,00 m.).

- Cuando la altura libre de la marquesina sea inferior a dos metros sesenta centímetros (2,60 m.) su vuelo no podrá exceder del autorizado para miradores o repisas en dicha calle, sin rebasar en ningún caso el ancho de la acera.

La altura mínima a que podrán situarse, será de dos metros veinte centímetros (2,20 m.) medida desde la rasante de la acera a la cara inferior de la parte más baja de la marquesina. Cuando el vuelo de las marquesinas exceda del autorizado para miradores o repisas en dicha calle, deberá contar con el consentimiento de los propietarios y vecinos a quienes afecte.

#### **Artículo 49.- Cerramientos.**

1. Los cerramientos de solares no edificados deberán situarse en la alineación oficial.
2. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán obligación de efectuarlo en el plazo de tres meses, a partir de la terminación de las obras, la colocación de los bordillos y pavimentación.
3. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, sin que prevea una construcción inmediata, el Ayuntamiento podrá exigir el cerramiento de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de tres meses contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.
4. Las cierres de parcela definitivas deberán levantarse siguiendo la línea y rasante oficial, y los paramentos de las mismas habrán de dejarse acabados, como si se tratase de una fachada.
5. Las cercas en zonas verdes cumplirán con las normas anteriores, pero únicamente hasta la altura máxima de 1 m. en total, siendo diáfanos a partir de un metro de altura, hasta un máximo de 2 metros en total.
6. Los cierres de parcela en Suelo Urbano serán opacos hasta 1 m de altura completándose hasta una altura máxima de 2,20m, con cierre transparente o vegetal.
7. Los cerramientos de fincas en Suelo Rústico, que comprendan edificaciones al amparo de los artículos correspondientes, serán tales que no produzcan impactos negativos en el medio físico, siendo necesarios, si así lo estima el Ayuntamiento, el informe favorable previo de los Servicios Técnicos de la Diputación.

### **Artículo 50.- Cierres provisionales en locales comerciales.**

Cuando terminado un edificio no vayan a habilitarse de inmediato los locales en planta baja, deberá efectuarse un cerramiento provisional de los mismos que tenga un tratamiento estético y sea tupido, de forma que no permita arrojar objetos al interior, siendo el nivel estético y constructivo máximo, 1/2 pie de ladrillo hueco doble blanqueado, permitiéndose que a partir de 2,5 m. su aparejo sea alternado, conocido como "nido de abeja".

### **Artículo 51.- Aislamientos.**

En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico, contra el fuego y acústico, de acuerdo con la legislación vigente.

### **Artículo 52.- Instalaciones.**

1. Las instalaciones de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria (calderas, conducciones, depósito de combustible, tanques nodriza, contadores, etc.) deberán cumplir con la legislación específica vigente. En ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.
2. Los aparatos de aire acondicionado en plantas bajas, ventilarán obligatoriamente a patios interiores o mediante chimeneas. La ventilación directa a patio se hará en la proporción máxima de 20 m<sup>3</sup>. de local por cada metro cuadrado de patio, cuando sea totalmente imposible cumplir esta condición, deberá justificarse plenamente, y presentar un estudio detallado de la resolución del mismo en fachada, de forma que queden ocultos al exterior o se dispongan enrasados con el paramento de fachada, de manera que no se produzcan molestias a los transeúntes por aire, gotas, salientes, etc., no se causen perjuicios estéticos y cualesquiera de otros efectos que puedan preverse.  
Estarán situados al menos a 2,50 metros de la rasante.
3. En todo caso su aprobación será potestativa del Ayuntamiento.
4. Además de lo establecido en la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León (Ley 11/2003), los extractores de humos deberán constar de filtro y otros medios suficientes, que eviten la salida de grasa y olores. Su salida no se autorizará a menos de 2,50 metros de la rasante.
5. Se instalarán antenas colectivas de televisión y de frecuencia modulada en lo alto de los edificios, prohibiéndose conducciones de cables en fachadas.
6. En cuanto a protección contra incendios, se estará a lo dispuesto por el Código Técnico de la Edificación (Exigencias básicas de seguridad en caso de incendio), o la correspondiente que la sustituya.

**Artículo 53.- Servicio de cartería y contadores.**

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, de acuerdo con las normativas vigentes, debiendo situarse siempre en un lugar del edificio de fácil acceso o de paso, pero siempre dentro de la superficie de usos comunes de la finca.

Asimismo, en el caso de viviendas unifamiliares, será obligatorio disponer los contadores de agua y electricidad en la fachada del edificio, o en su caso, en la valla exterior de la finca en que se ubiquen, con acceso directo desde vía pública, cumpliéndose la normativa vigente al respecto y las indicaciones de la Compañía suministradora, pero de modo que no se afecte a la estética general del edificio.

**Artículo 54.- Señalamiento de fincas.**

Toda edificación deberá estar debidamente señalizada con el número que le corresponda de la vía en que esté ubicada, perfectamente visible durante el día y la noche.

**Artículo 55.- Conservación de edificios, instalaciones y espacios libres.**

Los servicios, instalaciones y espacios libres que se entreguen al Ayuntamiento, deberán cumplir las condiciones de calidad y funcionamiento exigibles en cada caso. Los que queden de propiedad particular, deberán ser conservados, vigilados, reparados y mantenerse limpios por sus propietarios.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo en defecto de los propietarios realizar a su cargo la conservación, reparación y limpieza.



### **3.-CONDICIONES GENERALES DE USO**

---

#### **Artículo 56.- Definición del uso global.**

A los efectos de estas Normas se distinguen los siguientes usos globales del suelo que caracterizan genéricamente el destino urbanístico de los suelos del territorio municipal:

- Residencial.
- Industrial.
- Terciario.
- Dotacional.
- Propios del medio rural.

#### **Artículo 57.- Clasificación:**

Los usos característicos de la edificación serán los siguientes grupos:

1. Vivienda o residencial.

---

2. Garaje-aparcamiento y servicio de automóvil.
3. Talleres domésticos y artesanos y pequeña industria.
4. Industrial.

---

5. Hotelero.
6. Hostelero
7. Casa Rural (Turismo Rural)
8. Comercial.
9. Oficinas.

---

10. Espectáculos.
11. Salas de reunión.
12. Religioso.
13. Cultural
14. Deportivo.
15. Sanitario y asistencial.
16. Espacios Libres y Zonas Verdes

---

17. Corral Doméstico
18. Uso propio del medio rural.

### **3.1- APARTADO 1.-USO DE VIVIENDA O RESIDENCIAL**

#### **Artículo 58.- Clasificación y definición de usos pormenorizados.**

Abarca los siguientes usos pormenorizados:

##### **1.- Viviendas unifamiliares.**

Son las dedicadas a la vida familiar, ya sea por viviendas aisladas, pareadas o adosadas exteriormente a otras, pero con acceso exclusivo desde el exterior.

##### **2.- Viviendas colectivas.**

Son las que agrupadas con otras utilizan conjuntamente elementos de edificación comunes, especialmente de acceso desde el exterior.

#### **Artículo 59.- Uso de vivienda o residencial.**

Se autorizarán los edificios dedicados a la vida familiar en edificios construidos, ya sea por una sola vivienda aislada o adosada exteriormente a otras pero con acceso exclusivo desde la vía pública, o en edificio colectivo para varias viviendas con acceso comunes.

Pueden ser normales, o de superficie y programa reducido con dotación de servicios comunes de consejería, limpieza, recogida de basuras, etc. (Apartamentos).

Vivienda mínima, compuesta de salón-comedor-cocina con 18 m<sup>2</sup>., dormitorio con 10 m<sup>2</sup>. y aseo con 3,00 m<sup>2</sup>.

Se admiten los denominados Estudios, que dispondrán, al menos, de un estar de 14 m<sup>2</sup>. y un aseo de 3,00 m<sup>2</sup>. Estos Estudios no podrán alcanzar un porcentaje superior al 15 % del número total de unidades de vivienda del inmueble.

#### **Artículo 60.- Condiciones de la edificación.**

1. No se permitirán viviendas en sótano o en semisótano.
2. Toda vivienda o apartamento ha de ser exterior y tendrá huecos a una calle, plaza o espacio libre público.
3. En todos los casos se considera vivienda exterior la que cumpla la condición anterior en una longitud de fachada de tres metros como mínimo, en caso de que recaiga una pieza habitable, ésta será el salón-comedor.

#### **Artículo 61.- Dimensiones.**

1. Los dormitorios de una cama no tendrán menos de seis metros cuadrados útiles.
2. Los de dos camas, tendrán al menos, 10 metros cuadrados útiles.
3. El salón-comedor, tendrá como mínimo 14 m<sup>2</sup>. útiles.

4. La cocina tendrá, al menos, 5 m<sup>2</sup>. útiles.
5. Si la cocina y el salón-comedor constituyen una sola pieza, ésta no será menor de 18 m<sup>2</sup>. útiles.
6. El aseo con ducha o bañera, habrá de tener 3,00 m<sup>2</sup>. útiles como mínimo. El retrete sin ducha 1,50 m<sup>2</sup> útil.
7. La anchura mínima del pasillo será de 0,90 m. salvo en la parte correspondiente a la entrada del piso, la cual tendrá como mínimo 1,20m..

### **Artículo 62.- Cocinas.**

1. Las cocinas han de ser independientes de los retretes y no servirán de paso entre éstos y los dormitorios. Los dormitorios no abrirán directamente a aquellas.
2. Dispondrán al menos de una pila fregadero y tendrán una salida de humos y gases, independiente del hueco de luz y ventilación.

### **Artículo 63.- Escaleras .**

Las anchuras mínimas de los tramos de escalera será de 0,90 m. en las viviendas unifamiliares y 1,10 m en las viviendas colectivas, además de cumplir con las características señaladas en el Reglamento sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas (Decreto 217/2001, 30 Agosto).

La anchura del rellano será al menos 1,10 m en vivienda colectiva.

Una sola escalera no podrá servir a más de seis viviendas o locales por planta.

Las escaleras de los edificios con más de tres plantas, incluyendo la baja, dispondrán de luz y ventilación directa a la vía pública o a algún patio de luces de la finca.

Los huecos de luz en cada planta serán al menos de 1/10 de la superficie en planta de la escalera y meseta de pisos correspondiente.

Los huecos de ventilación, que serán parte de los huecos de luz, tendrán una superficie al menos de 0,30 m. x 0,30 m.

### **Artículo 64.- Portales.**

La anchura mínima libre de portal será el doble de la del tramo de escalera correspondiente con un mínimo de 2,40 m. En todo caso, la dimensión mínima en cualquier punto será 2 m.

La anchura practicable de la puerta de la calle será la reglamentaria de la escalera.

En caso de existir puerta cortavientos y si está situada en la cota de embarque al ascensor, la anchura de paso a partir de ella vendrá dada por la normal correspondiente a su doble hoja.

Cuando un portal lo sea de servicio a dos o más núcleos de escalera su anchura será la del doble del tramo de la escalera más ancha, más la anchura correspondiente de cada una de las restantes a las que sirve.

### **3.2- APARTADO 2.- USO DE GARAJE-APARCAMIENTO**

#### **Artículo 65.- Uso de garaje-aparcamiento.**

Se denomina garaje-aparcamiento a todo local destinado a la estancia de vehículos a motor, incluyéndose en este uso los locales de paso, espera, así como los depósitos de venta de vehículos. A efectos de su capacidad se computará un vehículo por cada 20 m<sup>2</sup>. de construcción.

Los garajes-aparcamiento se clasifican en las siguientes categorías:

**Categoría 1<sup>a</sup>.**- Con capacidad hasta 3 vehículos.

**Categoría 2<sup>a</sup>.**- Hasta 600 m<sup>2</sup> de superficie.

**Categoría 3<sup>a</sup>.**- Entre 600 m<sup>2</sup>. y 2000 m<sup>2</sup>. de superficie.

Los garajes-aparcamiento pueden considerarse a efectos de estas Normas en las siguientes situaciones:

- a) Anexo a vivienda Unifamiliar, uso exclusivo de la misma.
- b) En planta baja, semisótano o sótano, de edificio de otro uso o de vivienda colectiva.
- c) Se puede subdividir en:
  - En parcela interior o patio de manzana de edificación cerrada
  - En espacio libre privado anexo a edificio de otro uso en edificación abierta.
- d) En edificio exento o manzana completa.

#### **Artículo 66.- Obligaciones Generales.**

La utilización de un determinado local para garaje aparcamiento, así como su modificación, transformación o ampliación habrá de solicitarse del Ayuntamiento, sin cuyo informe no podrá destinarse a este uso.

#### **Artículo 67.- Número de vehículos autorizados:**

El número de coches no podrá exceder del correspondiente a 20 metros cuadrados por coche, a cuyo fin se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de la licencia.

### **Artículo 68.- Altura.**

La altura libre no podrá ser menor de dos metros veinte centímetros en cualquier punto.

### **Artículo 69.- Acceso.**

1. Los garajes aparcamientos, hasta la Categoría 2ª, inclusive, podrán utilizar el portal del inmueble cuando su uso sea exclusivamente para los usuarios del edificio.
2. Las rampas rectas para Categoría 2ª en adelante, no sobrepasarán el 16% de pendiente y las rampas en curva el 12 %, medidas por su línea media.
3. En salidas directas a aceras la rampa de salida debe terminarse en un tramo de pendiente inferior al 2% de 5 m. de longitud dentro del edificio, la parte de la rampa en curva será con una radio de giro no inferior a 6m.
4. Se preferirá y por lo tanto se autoriza la mancomunidad de garaje-aparcamiento entre distintos propietarios, con el fin de reducir al mínimo el número de accesos.

### **Artículo 70.- Construcción.**

1. Todos los elementos que constituyen la estructura de la edificación destinada a garaje-aparcamiento, en situaciones 2ª y 3ª, deberán ser resistentes al fuego, no pudiendo utilizar hierro al descubierto.
2. El recinto de garaje o aparcamiento en situaciones 2ª y 3ª deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por paredes y forjados altamente resistentes al fuego, con aislamiento acústico de 50 fonos, y estará desprovisto de huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos. Solo podrá comunicarse el garaje-aparcamiento con la escalera o ascensor del inmueble, cuando disponga de un vestíbulo de aislamiento con puertas metálicas de cierre automático y siempre cumpliendo con el Código Técnico de la Edificación (Real Decreto 314/2006, 17 marzo )

### **Artículo 71.- Ventilación.**

La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o polvos nocivos en proporción superior al 0,1% en volumen de monóxido de carbono. En situaciones 1ª, 2ª y 3ª, dispondrá de sistemas de ventilación propia no pudiendo utilizar patios o chimeneas que sirvan al resto de la finca, ventilando en todo caso con extracción a nivel del suelo de cada planta de garaje.

### **Artículo 72.- Iluminación.**

La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado eléctrico responderán a las características exigidas por el Reglamento de Instalaciones Eléctricas Receptoras y Disposiciones complementarias vigentes. Cuando haya de utilizarse otro tipo de iluminación, se requerirá una autorización especial.

**Artículo 73.- Instalaciones contra incendios.**

Se cumplirán todas las exigencias del Código Técnico de la Edificación y en especial las Exigencias básicas de seguridad en caso de incendios (SI) y Exigencias básicas de seguridad de utilización (SU).

**Artículo 74.- Carga de batería.**

Se permiten instalaciones para la carga de baterías, en cualquier situación, siempre que el local en donde se efectúen estas operaciones esté aislado del resto del garaje, y con ventilación suficiente.

**Artículo 75.- Talleres de reparación.**

Como anejos a los garajes-aparcamientos se autorizan talleres de reparación de automóviles, con los límites de una potencia instalada no superior a 6 CV., fuerza y producción de ruidos no superior a los 20 decibelios, pudiendo sobrepasar estas cifras en situaciones excepcionales.

**Artículo 76.- Estación de lavado y engrase.**

Se autoriza su instalación en las siguientes condiciones:

En la categoría 1ª sólo se permitirá el acceso y estancia de vehículos ligeros hasta 1.500 kg., permitiéndose el de camiones o vehículos más pesados únicamente en categoría 2ª y 3ª, si se garantizan las condiciones de estabilidad y seguridad del recinto.

### **3.3- APARTADO 3.- TALLERES DOMÉSTICOS, ARTESANOS Y PEQUEÑA INDUSTRIA.**

#### **Artículo 77.- Uso de Talleres Domésticos y Artesanos y de Pequeña Industria.**

1. Comprende las actividades artesanas o de pequeña industria que pueden situarse en las edificaciones destinadas al uso residencial o inmediato a ellas, por no entrañar molestias o perjuicios y ser necesarios para el servicio de las zonas.

#### **2. Clasificación.**

Se establecen las siguientes categorías:

##### **a) Categoría 1ª: Talleres domésticos de explotación familiar.**

Actividades de escasa entidad industrial o comercial, enclavadas en edificios de vivienda, para la actividad familiar.

##### **b) Categoría 2ª: Artesanía de servicio.**

Corresponde a las actividades de los talleres al servicio vecinal, pero sin carácter familiar, que podrán instalarse en plantas bajas y sótanos o semisótanos.

##### **c) Categoría 3ª: Pequeña industria de servicio en edificios residenciales o de otros usos en locales exclusivos.**

Corresponde a las mismas actividades que el anterior, en manzanas o núcleos exclusivos para este uso, que deberá señalarse en los Planes Parciales.

##### **d) Categoría 4ª: Talleres especiales de Artesanía.**

Estudios de escultor, pintor o análogos. En edificios residenciales o de otros usos; no podrán ocupar más del 20% de la superficie total edificada.

#### **Artículo 78.- Condiciones.**

a) Los locales destinados a todas estas actividades dispondrán de las medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos. Especialmente en la Categoría 1ª, no podrán producir gases, polvo u olores ni vibraciones transmisibles a la vivienda.

b) Cumplirán con las dimensiones y condiciones de locales para el uso de vivienda, que les sean de aplicación, disponiendo al menos de un servicio completo de aseo.

c) Los almacenes de estas actividades, deberán tener ventilación natural o forzada.

d) El acceso deberá disponerse de tal forma que no se causen molestias a los vecinos.

e) En categoría 1ª, tendrán una superficie máxima de 50 m<sup>2</sup>. y la potencia electromecánica no sobrepasará los 2 CV.

- f)** En categoría 2ª, estos talleres no podrán situarse más que en planta baja y semisótanos con acceso independiente de las viviendas. Tendrán una superficie total máxima de 150 m<sup>2</sup>., y la potencia electromecánica no sobrepasará los 6 CV.
- g)** Cuando la actividad sea de "limpieza en seco" o "lavandería" se autoriza una potencia máxima total electromecánica de 10 CV. con la condición de que ningún motor pueda exceder de 3 CV.
- h)** En categoría 3ª, estos talleres habrán de situarse en manzana exclusiva o pequeño núcleo industrial de servicio de una zona residencial, en locales exclusivos para estos usos. Tendrán una superficie máxima de 250 m<sup>2</sup>. y la potencia electromecánica no sobrepasará los 10 CV. Cumplirán las prescripciones aplicables de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León.
- i)** En las de 3ª categoría el nivel máximo de ruidos, medido en la vivienda más perjudicada, no pasará de 30 decibelios.

### **3.4- APARTADO 4.- USO DE INDUSTRIA**

#### **Artículo 79.- Uso de Industria.**

A efectos de estas Ordenanzas, se define como Uso Industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución.

Se incluyen también en este uso de industria, los "Almacenes", comprendiendo como tales los espacios o locales destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados, con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores, y en general los almacenes sin servicio de venta directa al público.

En estos locales se podrán efectuar operaciones secundarias que transformen, en parte, los productos almacenados. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios y oficinas.

#### **Artículo 80.- Ámbito del Uso Industrial.**

El Uso Industrial propiamente dicho, comprende 125 industrias incluidas en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas que corresponden a los IX Grupos siguientes:

- Grupo I.- Alimentación y tabaco.
- Grupo II.- Textil y Calzado.
- Grupo III.- Madera y Corcho.
- Grupo IV.- Papel y Artes Gráficas.
- Grupo V.- Plásticos, Cuero y Caucho.
- Grupo VI.- Químicas.
- Grupo VII.- Construcción, Vidrio y Cerámica.
- Grupo VIII.- Metal.
- Grupo IX.- Agua, gas, electricidad y otros servicios.

#### **Artículo 81.- Superficie por trabajador.**

Los locales industriales donde se prevean puestos de trabajo tendrán el volumen útil por puesto de trabajo exigido en la normativa sobre seguridad e higiene en el trabajo.

Se exigirá iluminación natural o artificial.

#### **Artículo 82.- Aseos.**

Se ajustarán a lo previsto en la normativa de seguridad e higiene en el trabajo y como mínimo contarán con aseos independientes para los dos sexos, a razón de un retrete, un urinario, un lavabo y una ducha por cada grupo de 10 obreros o fracción.

### **Artículo 83.- Escaleras.**

Sin perjuicio de la aplicación de la normativa sectorial aplicable, las de circulación general cumplirán con un ancho mínimo de un metro.

### **Artículo 84.- Construcción.**

Todos los paramentos interiores así como los pavimentos, serán impermeables y lisos. Los materiales que constituyan la edificación, deberán ser incombustibles y las estructuras resistentes al fuego.

### **Artículo 85.- Energía eléctrica.**

1. Para el movimiento de las máquinas y aparatos así como para el alumbrado, únicamente se permite el empleo de energía eléctrica.
2. La potencia electromecánica está determinada por la suma de las potencias de los motores que accionan las máquinas y aparatos, y se expresará en caballos de vapor (CV). No se evaluará como potencia la de las máquinas portátiles con motores de potencia no superiores a 1/3 CV. cuando el número de estas máquinas no exceda de cuatro; ni la de las instalaciones de aire acondicionado, aparatos elevadores de cualquier tipo, ventilación forzada, transportes interiores, bombas para elevación de agua, aire comprimido, etc. Cuando en un mismo taller coexisten epígrafes diferentes, la potencia total no superará a la más alta de las máximas permitidas por los distintos epígrafes, ni las parciales excederán a las de su correspondiente epígrafe.
3. Las instalaciones de fuerza y alumbrado de los establecimientos industriales cumplirán con las reglamentaciones vigentes.
4. Los motores y las máquinas, así como toda la instalación, deberán montarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente. Cumplirán los requisitos necesarios para la seguridad del personal, así como para el aislamiento acústico y térmico del local.
5. La instalación de calderas y recipientes a presión estará sujeta a las disposiciones vigentes.
6. No se permitirán debajo de viviendas los aparatos de producción de acetileno empleados en las instalaciones de soldadura oxioacetilénica.

### **Artículo 86.- Evacuación.**

1. Si las aguas residuales no reunieran, a juicio del Ayuntamiento, las debidas condiciones para su vertido a la alcantarilla general, habrán de ser sometidas a depuración por procedimientos adecuados a fin de que se cumplan las condiciones que señala la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León (11/2003, 8 Abril), y demás disposiciones vigentes sobre la materia.
2. Si los residuos que produzca cualquier industria, por sus características, no pueden ser recogidos por el Servicio de Limpiezas domiciliario, deberán ser trasladados directamente al vertedero por cuenta del titular de la actividad.
3. La evacuación de gases, vapores, humos, polvo, etc., que se haga al exterior, se dotará de instalaciones adecuadas y eficaces conforme al Reglamento sobre la materia.

### **Artículo 87.- Instalaciones contra Incendios.**

Para la prevención y extinción de incendios, se dispondrá de las salidas de emergencia y accesos especiales para salvamento, así como de los aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad determinen las Normativas en vigor, y el Excmo. Ayuntamiento.

### **Artículo 88.- Altura.**

La altura de pisos permitida para estos usos, será como mínimo de 3 metros.

### **3.5-APARTADO 5.- Uso HOTELERO**

#### **Artículo 89.- Uso Hotelero.**

1. En el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio público, que se destinan al alojamiento temporal. Se consideran incluidos, además, en este uso las residencias, colegios mayores y edificios análogos así como las actividades complementarias como restaurantes, tiendas, peluquerías, piscinas, garajes, etc. anexas.
2. Este uso se consiente en edificio exclusivo de acuerdo con la normativa vigente. Serán compatibles con el uso de vivienda, las pensiones con menos de 6 dormitorios.
3. Los locales cumplirán las condiciones y dimensiones que les fueran de aplicación, además de las fijadas para el uso de vivienda.
4. Para ser considerado como de uso hotelero, el proyecto del edificio que se presente deberá disponer de los justificantes de calificación concedidos por el Ministerio correspondiente.

**3.6- APARTADO 6.- USO HOSTELERO.**

**Artículo 90.- Uso Hostelero**

Se consideran dentro del uso Hostelero Bares, Restaurantes y Locales Recreativos.

Por lo tanto quedan comprendidos en el concepto de Bares los establecimientos que además de helados, batidos, refrescos e infusiones y bebidas en general, sirvan al público, mediante precio, principalmente en la barra o mostrador y a cualquier hora dentro de las que permanezca abierto el establecimiento, platos fríos y calientes, simples o combinados, confeccionados de ordinario a la plancha.

En el de restaurante los establecimientos que sirvan al público, mediante precio, comidas y bebidas para ser consumidas en el mismo local.

En el de locales recreativos se incluyen todos aquellos destinados a actividades recreativas para el esparcimiento de la población en general, a los que se aplican las disposiciones del Reglamento General de Espectáculos y Actividades Recreativas, aprobado por el Real Decreto 2816/1982 de 27 de agosto o normativa que lo sustituya.

En todos los locales incluidos dentro de este uso será de aplicación la Ley 28/2005,26 Diciembre (Medidas sanitarias frente al tabaquismo y reguladora de la venta, el suministro, el consumo y la publicidad de los productos del tabaco)

**3.7- APARTADO 7- CASA RURAL (TURISMO RURAL)**

**Artículo 91.- Uso Casa Rural**

Corresponden a este uso los establecimientos que definen en el Decreto 84/1995, de 11 de Mayo, de ordenación de alojamientos de turismo rural de la Junta de Castilla y León y sus posteriores modificaciones, así como la Orden de 27 de octubre de 1995, de la Consejería de Industria, Comercio y Turismo, que desarrollo del Decreto 84/1995, de 11 de mayo, de ordenación de alojamientos de Turismo rural

### **3.8-APARTADO 8.- Uso COMERCIAL**

#### **Artículo 92.- Uso Comercial.**

En el uso que corresponde a los locales de servicio al público destinados a la venta al por menor o permuta de mercancías, de acuerdo con la clasificación nacional de Actividades Económicas.

#### **Artículo 93.- Condiciones de Carácter General para Uso Comercial.**

1. La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de seis metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.
2. En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de acceso, escaleras y ascensores independientes.
3. Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escaleras ni portal si no es a través de una habitación o paso intermedio, con puerta de salida resistente al fuego.
4. La altura de los locales comerciales será de 3m. en las zonas al público, y de 2,50 m. en el resto, a excepción del semisótano y del sótano, que deberán tener una altura libre mínima de 2,70 m., en semisótano y 3,00 m. en sótano, excepto para almacenes, con un mínimo de 2,20 m.
5. Las escaleras de servicio al público, en los locales comerciales, tendrán un ancho mínimo de un metro, a excepción de los que tengan 3 o más plantas, cuyo ancho no podrá ser inferior a 1,30 metros.
6. Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:
  - Hasta 100 metros cuadrados de superficie, un retrete y un lavabo, aumentándose por cada 200 metros cuadrados más o fracción, un retrete y un lavabo.
  - A partir de los 100 metros cuadrados se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros.

En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento. A estos efectos, no computarán las zonas de almacenaje.

7. En los locales comerciales que formen un conjunto, como ocurre en los Mercados de Abastecimiento, Galería de Alimentación y Pasajes Comerciales, podrán agruparse los

servicios sanitarios correspondientes a cada local. El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de la condición anterior sobre la zona de la superficie de locales incluyendo los espacios comunes de uso público.

- 8.** La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial.
- En el primer caso los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.
  - En el segundo caso se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento que consideren preciso el Ayuntamiento.

En el supuesto que no fuesen satisfactorios o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

- 9.** Dispondrá de las salidas de emergencia, accesos espaciales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, estime necesarios el Ayuntamiento.
- 10.** Las estructuras de la edificación serán resistentes al fuego y los materiales deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos o vibraciones, cuyos niveles se determinen en las disposiciones sobre la materia.
- 11.** Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.
- 12.** El grado de compatibilidad con los edificios destinados a viviendas u otros usos será definido en las Ordenanzas particulares de las zonas.
- 13.** En la solicitud de licencia será obligatorio certificado del Arquitecto respecto a las condiciones de seguridad del local.

### **3.9- APARTADO 9.- USO DE OFICINA**

#### **Artículo 94.- Uso de Oficina.**

1. Se incluyen en este uso los edificios en los que predominen las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado y los que se destinen a alojar despachos profesionales de cualquier clase.
2. Este uso deberá reservarse para edificios exclusivos, salvo los despachos profesionales aislados que podrán estar dentro de los edificios de viviendas formando parte de ellos.
3. Se podrán autorizar oficinas, no obstante, en las primeras plantas de edificios de viviendas, siempre que dispongan de accesos exclusivos, diferentes de los de aquellas.

#### **Artículo 95.- Condiciones de Carácter General para Uso de Oficina.**

La altura libre de los locales destinados a oficinas será de 3 m. como mínimo, en los edificios exclusivos para este uso, y tendrán los siguientes servicios:

- Hasta 100 m<sup>2</sup>. un retrete y un lavabo.
- Por cada 100 m<sup>2</sup>. más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo.
- A partir de los 100 m<sup>2</sup>. se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros.
- Tendrán un vestíbulo de aislamiento.
- Dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso, y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, estime necesarios el Ayuntamiento.

### **3.10- APARTADO 10.- USOS DE ESPECTÁCULO**

#### **Artículo 96.- Usos de Espectáculo.**

- 1.** Corresponde este uso a los locales destinados al público con fines de cultura y recreo.
- 2.** Este uso se consiente en edificio exclusivo o adosado a edificios con otro uso y cumplirá las condiciones que fijan las disposiciones vigentes, en especial el Reglamento de Policía de Espectáculos.
- 3.** Se podrá autorizar este uso, también, en edificaciones en patios de manzana, con las condiciones que señale el Ayuntamiento, incluida la altura máxima edificable, salvaguardando los requisitos de seguridad y compatibilidad con el resto de los usos autorizados.
- 4.** Deberá tramitarse el expediente de apertura del establecimiento, cumplimentando todos los requisitos establecidos para la seguridad del local, su facilidad de evacuación, instalaciones especiales y demás condiciones teniendo como primordiales los relativos a la prevención de incendios.

### **3.11 APARTADO 11.- USO DE SALA DE REUNIONES**

#### **Artículo 97.- Usos de Salas de Reunión.**

Corresponde a los locales cerrados o abiertos cuya finalidad principal es la de cobijar actividades de vida social o de relación, comprendiendo por tanto, cafés, restaurantes, salas de reunión, de baile y similares, sujetándose a las disposiciones vigentes, con las mismas condiciones señaladas en el artículo anterior.

### **3.12- APARTADO 12.- Uso RELIGIOSO**

#### **Artículo 98.- Uso Religioso.**

Se incluyen como tales los edificios o locales destinados al culto público o privado y cumpliendo las condiciones que exijan las disposiciones vigentes.

En los conventos, casa de religiosos o usos análogos habrán de cumplirse las condiciones de uso residencial que sean aplicables.

### **3.13- APARTADO 13.- USO CULTURAL**

#### **Artículo 99.- Uso Cultural.**

1. Corresponde a los edificios o locales que se destinan principalmente a la cultura, enseñanza e investigación.
2. Este uso queda localizado en edificios o parcelas concretas en las presentes Normas Urbanísticas de acuerdo con la vigente Ley del Suelo, para atender debidamente a la población escolar.
3. También podrán ser autorizados en plantas bajas, patios de manzanas y primeras plantas, de acuerdo con las condiciones que en cada caso señale el Ayuntamiento.
4. Las edificaciones para los diferentes grados de la Enseñanza ya sean oficiales o privadas, deberán acomodarse a las Normas o disposiciones emanadas del Ministerio de Cultura.

### **3.14- APARTADO 14.- USO DEPORTIVO**

#### **Artículo 100.- Uso Deportivo.**

1. Recoge este uso los espacios y edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deporte.
2. Este uso queda localizado en parcelas concretas en las presentes Normas Urbanísticas, de acuerdo con la vigente Ley del Suelo, y se ajustarán a las disposiciones de la legislación específica que les corresponda.
3. No obstante, podrá también autorizarse en todos aquellos emplazamientos no señalados expresamente, donde puedan resultar compatibles, en función del tipo de deporte y resto de usos autorizados, de acuerdo con las condiciones que señale el Ayuntamiento.

### **3.15- APARTADO 15.- USO SANITARIO Y ASISTENCIAL**

#### **Artículo 101.- Uso Sanitario y Asistencial.**

1. Corresponde este uso a los edificios destinados al tratamiento o alojamiento de enfermos, o personas que necesiten cuidados especiales.
2. Se distinguen tres tipos de establecimientos:
  - a) Dispensarios, clínicas, clínicas de urgencia y consultorios, que puedan estar incorporados en edificios con otro uso principal y que deberán cumplir las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y en su caso, las del uso hotelero que les fuera de aplicación.
  - b) Establecimientos para enfermedades no infecciosas con capacidad superior a 50 camas, en edificios exclusivos, como hospitales, ambulatorios o similar, de acuerdo con su normativa específica.
  - c) Residencias de ancianos, deficientes psíquicos, educación especial, psiquiatría, etc.

Estos edificios cumplirán la normativa específica.

**3.16- APARTADO 16.- USO ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.**

**Artículo 102.- Uso Espacios Libres y Zonas Verdes**

Comprende todos los espacios abiertos previstos para la estancia, paseo y esparcimiento de personas, ajardinadas o no.

Los espacios libres y zonas verdes se diseñarán y ejecutarán de acuerdo con las funciones que pretendan cubrir, dando prioridad a los espacios abiertos destinados a la estancia de personas.

Estarán regulados por la Ordenanza de “Zonas Verdes y de protección” de estas Normas.

Pueden incluir áreas dedicadas al deporte, así como zonas de aparcamiento vinculadas.

La conservación de estas zonas corresponderá a los propietarios de los terrenos en los que se ubique.

### **3.17- APARTADO 17.- CORRAL DOMESTICO.**

#### **Artículo 103.- Uso Corral Doméstico**

Corresponde al uso de Corral doméstico las instalaciones pecuarias que no supere 1 UGM (Unidad de Ganado Mayor), de acuerdo con la tabla del anexo I del Decreto Legislativo 1/2000, de 18 de mayo, por el que reprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León, o como máximo 15 animales o 20 con crías, para cualquier tipo de ganado excepto el vacuno y el equino que se admitirán 2 UGM, que se obtendrán de la suma de todos los animales..

TABLA DE CONVERSIÓN DE GANADO	
<b>Équidos</b>	
– de más de 6 meses	1 UGM
– hasta 6 meses	0,4 UGM
<b>Vacuno</b>	
– toros, vacas y otros vacunos de más de 2 años	1 UGM
– vacunos de más de seis meses hasta 2 años	0,6 UGM
– vacunos de hasta 6 meses	0,3 UGM
<b>Ovino-caprino</b>	
(Cualquier edad)	0,15 UGM
<b>Porcino</b>	
– cerdas de cría a partir de 50 kilos	0,5 UGM
– cochinitos con un peso en vivo inferior a 20 Kgs.	0,027 UGM
– otros cerdos	0,3 UGM
<b>Aves del corral</b>	
– pollos de carne	0,007 UGM
– gallinas ponedoras	0,014 UGM
– otros (patos, pavos, ocas y pintadas)	0,03 UGM

Fuente: Anexo I del Decreto Legislativo 1/2000, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León,

**3.18- APARTADO 18.- USOS PROPIOS DEL MEDIO RURAL.**

**Artículo 104.- Uso Propio del Medio Rural**

Comprende aquellos usos vinculados a la explotación agropecuaria, agricultura extensiva en secano y regadío, ganadera, forestal, cinegética y/o demás análogas, tradicionales del medio rural que se corresponden con las actividades agrarias, considerando éstas las relacionadas directamente con la explotación de los recursos vegetales del suelo y la cría y reproducción de especies ganaderas. El ejercicio de estas actividades y usos solo estará permitido en Suelo Rústico.



## **4.-CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN.**

### **Artículo 105.- Condiciones Generales.**

1. En los sectores ya edificados, las nuevas construcciones deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente urbano en que hayan de emplazarse.
2. Cuando la edificación de nueva planta se encuentre franqueada por edificaciones en buen estado, con independencia de que se encuentre sometida a un régimen específico de protección, ésta deberá adecuarse en su composición y materiales a las preexistentes.
3. En los sectores de nueva ordenación se justificará la solución unitaria de diseño adoptado en función de las características del paisaje urbano preexistente, paisaje naturístico o hitos de interés paisajístico, masas de arbolado existente, etc.
4. El fomento y defensa del conjunto estético de la ciudad corresponde primeramente al Ayuntamiento, y por tanto, cualquier clase de actuación que le afecte deberá sujetarse a su criterio. Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas.
5. La tramitación de cualquier licencia comprende necesariamente la comprobación por el Ayuntamiento si la obra, instalación o actividad de que se trate, se halla afectada estéticamente, ya sea por sus propias características o por estar comprendida en algún recinto o paraje histórico, artístico, ambiental arqueológico, estético o paisajístico, o en sus zonas de influencia, en cuyo caso deberá ser objeto de atención especial, señalando las condiciones de cualquier clase que deban imponerse e incluso su prohibición razonada.

Estas condiciones deberán o podrán referirse tanto al uso, diseño del edificio y sistema de cubierta, como a la composición de materiales a emplear y a los detalles de todos lo elementos, en forma, calidad y color.



## **ORDENANZAS PARTICULARES.**

### ***5.-ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS DISTINTAS ZONAS.***

#### **5.1.-ORDENANZA -R1-. RESIDENCIAL.**

##### **Artículo 106.- Condiciones de Volumen e Higiénicas.**

Cuando no existan en los planos, las alineaciones y rasantes serán las que señale el Ayuntamiento, mediante Estudios de Detalle si fue necesario. Asimismo, en las fincas cuya singularidad, forma o dimensiones lo aconsejen, se podrán realizar Estudios de Detalle si fueran necesarios, conforme a las Ordenanzas de aplicación de la zona.

- La parcela mínima será la catastral existente.

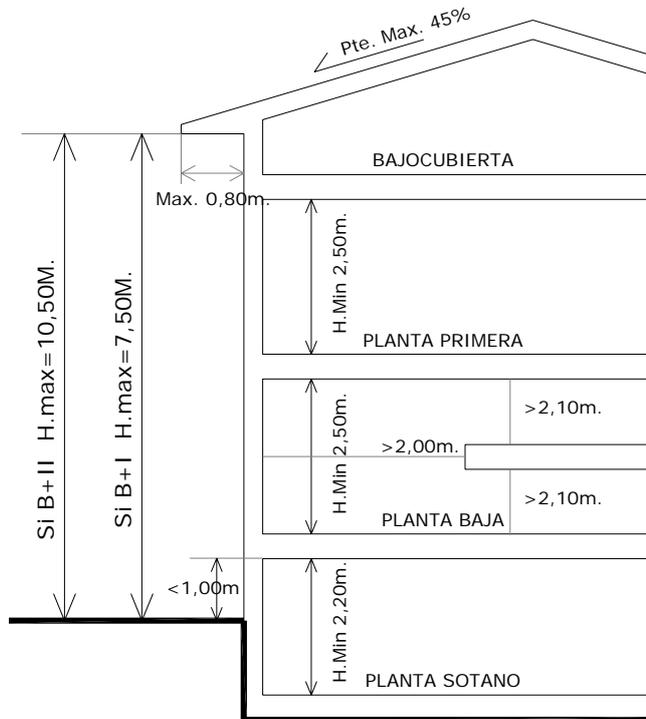
En caso de segregaciones la parcela mínima será de 100 m<sup>2</sup>, debiendo contar con un frente mínimo de parcela a vía pública de 5 metros.

- La altura mínima libre de las plantas será de 2,50 m.
- El aprovechamiento máximo será el correspondiente a un fondo de 12 metros respecto a la alineación principal. Por las específicas características de la vivienda rural, se pueden admitir aprovechamientos complementarios en el interior de la parcela, siempre que no exceda el cómputo global, incluido el edificio principal, de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. En estos supuestos se presentará un estudio volumétrico previo a la concesión de licencia que tendrá que ser aprobado por el Ayuntamiento.
- Retranqueos mínimos: no se permiten retranqueos a la alineación oficial ni a linderos laterales, salvo en su caso, en tipologías de edificación aislada, pareada o adosada, en cuyo caso será de tres metros.
- Los patios interiores tendrán su dimensión mínima de manera que permita inscribir un círculo de diámetro mínimo de 3 m.
- Se podrá volar desde la alineación, en calles de menos de 10 m. de anchura, 0,60 m., y en calles de igual o más de 10 m. de anchura, 0,80 m. Dichos vuelos no superaran los 3/5 de la longitud de fachada.

- En lo no regulado, regirán las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial de Burgos.

Anchura de las Calles	Altura Alero.		Nº de plantas	
	Máxima	Mínima	Máxima	Mínima
< 10 m.	7,50	3,00	2 (B+I)	1
≧ 10 m.	10,50	5,50	3 (B+II)	2

En edificaciones con fachadas a más de una calle, y siendo alguna de ellas igual o mayor de 10 m. de anchura, se permitirá como máximo 3 plantas



### **Artículo 107.-Condiciones de Uso.**

#### **Usos permitidos:**

##### **-Uso predominante:**

Residencial (Vivienda Unifamiliar), incluso en planta bajocubierta vinculado a la planta inferior y cumpliendo con las condiciones de habitabilidad en las viviendas unifamiliares.

##### **-Usos compatibles:**

Garage Aparcamiento: Se permite en planta baja, sótanos o espacio libre de parcela.

##### **-En planta baja de las edificaciones se permite:**

Uso Comercial, Oficinas, Talleres domésticos y artesano y pequeña industria, Restaurantes, corrales domésticos, Salas de reunión, Bares y Cafeterías que sean compatibles con la vivienda.

##### **-En edificio exclusivo se permite:**

Uso Religioso, Hotelero, Sanitario, Espectáculos y pabellón agrícola..

#### **Usos prohibidos:**

Todos los demás.

### **Artículo 108.-Tipología de edificación.**

Edificación unifamiliar entremedianeras agrupada o en manzana cerrada y en su caso edificación unifamiliar aislada, pareada o adosada.

Las alineaciones oficiales son las señaladas en los planos de Ordenación.

En caso de duda o interpretaciones de las alineaciones y rasantes, las definirá el Ayuntamiento, pudiendo solicitar la tramitación de un Estudio de Detalle al respecto.

Asimismo, en las fincas cuya singularidad, forma o dimensiones lo aconsejen, ó en las áreas de terrenos sin edificación consolidada, podrán ordenarse mediante Estudios de Detalle si fuera necesario, conforme a las Ordenanzas de aplicación de la zona, permitiéndose tipologías de vivienda unifamiliar aislada, pareada y adosada, con retranqueos mínimos de 3 m a todos los linderos, excepto en su caso a laterales.

### **Artículo 109.-Condiciones estéticas y de composición.**

- Las cubiertas de todo tipo de edificación serán inclinadas y tratadas con teja cerámica en color rojo, prohibiéndose los tejados de pizarra, fibrocemento gris, etc. En caso de empelarse canalones y bajantes éstas serán de cobre o similar.  
La pendiente máxima será 45 %.
- Se permitirá la iluminación del espacio bajocubierta en el plano inclinado que lo forma siempre que la superficie total de iluminación no supere un 10% de la superficie de la cubierta y la dimensión de estos elementos no supere 1,20 m. en cualquiera de sus lados. Quedan prohibidas las terrazas en cubierta.
- Se permiten las buhardas o baburiles de iluminación en la cubierta, siempre que su desarrollo no afecte a más del 10% de cubierta, con una anchura máxima por unidad de 1,20 m. Estos elementos deberán retranquearse al menos 1 m. del plano de fachada.
- Los aleros tendrán un vuelo máximo de 80 cm.
- No se admitirán en las cubiertas mansardas, terrazas, ni áticos retranqueados. Se permitirán únicamente las solanas en los hastiales de forma que no afecten ni rompan los faldones de cubierta, que tendrán los aleros y cumbrera paralelos a la calle y siempre evitando el vertido de las aguas pluviales a los colindantes.
- Se utilizarán los materiales tradicionales en fachadas como son los acabados de piedra natural, revocos en tonos claros, pudiéndose utilizar en lugares acordes con el entorno ladrillos rústicos en esos colores, quedando prohibido el uso de ladrillo caravista esmaltado- vitrificado o similar.
- Se prohíben los materiales como el mármol, gres, azulejos así como los blanqueos en fachadas de toda clase de edificios.
- Las carpinterías serán preferentemente de madera, cuando no sea así el acabado exterior será color marrón.
- .Las cerrajerías, rejas , barandillas , etc metálicos irán acabados en color negro.

Se cuidarán los valores estéticos de la edificación, que se traducen en la adaptación a las características generales y la subordinación al ambiente del barrio o conjunto que pueda afectar al edificio que se proyecte o a sus cualidades intrínsecas, como composición arquitectónica, proporciones, calidad de los materiales, color, etc...

**Artículo 110.- Condiciones de Gestión.**

No se define ningún sector.



## **5.2.-ORDENANZA -EQ-. EQUIPAMIENTO.**

### **Artículo 111.-Ámbito de aplicación.**

Es el definido en los planos de PO-02. ORDENACIÓN Y GESTIÓN, con el código **EQ-** y la extensión **D** (Deportivo), **M** (Administrativo), **T** (Cultural), **S** (Sanitario) **L** (Religioso) y **V** (Servicios).

Será de aplicación en todas las áreas de la ciudad destinadas a equipamiento y servicios sociales, culturales, religiosos, deportivos y demás dotaciones al servicio de la población, sean públicos o privados.

### **Artículo 112.-Condiciones de Uso.**

Uso Predominante: Equipamiento.

Usos compatibles: Uso Hostelero

Usos prohibidos: Todos los demás.

### **Artículo 113.-Condiciones de edificabilidad.**

Alineaciones: Las alineaciones son las señaladas en el plano de ORDENACIÓN Y GESTIÓN, o las que señale el Estudio de Detalle. La alineación corresponde a la delimitación del ámbito de aplicación de esta Ordenanza.

Edificabilidad:

-Equipamientos no deportivos: Con carácter general, la edificabilidad será de 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela bruta, salvo para el equipamiento ya existente, en el que se mantendrá la edificabilidad actual, salvo que sea inferior a dicho coeficiente, en cuyo caso se aplicará éste.

-Equipamiento Deportivo: La edificabilidad máxima será de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, sobre parcela bruta, salvo para el equipamiento ya existente, en el que se mantendrá la edificabilidad actual, salvo que esta sea inferior a dicho coeficiente, en cuyo caso se aplicará este.

Condiciones de volumen:

Con carácter general, se establecen las siguientes condiciones:

-Altura máxima de cornisa: 15 m (En Equipamiento Deportivo) y 7 m en el resto.

Estas alturas podrán superarse excepcionalmente, cuando a juicio razonado de los servicios técnicos municipales y en razón a la naturaleza del mismo, requieran una altura mayor.

-Ocupación máxima en planta: 70%.

-Retranqueos mínimos: La situación de la edificación será libre. En caso de producirse retranqueos serán superiores a 3m. En cualquier caso se observarán las normas específicas

en la materia, así como las características del entorno, dentro del carácter singular que debe tener la edificación destinada a equipamientos.

Condiciones estéticas y de composición:

Se respetará lo señalado en el Apartado 4.- CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN.

### **5.3.-ORDENANZA –EL- ESPACIOS LIBRES**

#### **Artículo 114.-Ámbito de aplicación.**

Es el definido en los planos de PO-02. ORDENACIÓN Y GESTIÓN, con el código **EL-** y la extensión **P** (Parque y Jardín Urbano) y **J** (Área de Juego Infantil) .

Será de aplicación en todas las áreas de la ciudad dedicadas a espacios libres y zonas verdes de uso público o privado.

#### **Artículo 115.-Condiciones de Uso.**

Uso Predominante: Zonas verdes y espacios libres.

Usos compatibles: Uso Hostelero, Instalaciones abiertas para espectáculos y quioscos para música y Servicios urbanos públicos.

Usos prohibidos: Todos los demás.

#### **Artículo 116.-Condiciones de edificabilidad.**

Alineaciones: Las alineaciones son las señaladas en el plano de ORDENACIÓN Y GESTIÓN, o las que señale el Estudio de Detalle. La alineación corresponde a la delimitación del ámbito de aplicación de esta Ordenanza.

Edificabilidad:

La edificabilidad será como máximo 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Condiciones de volumen:

Con carácter general, se establecen las siguientes condiciones:

-Altura máxima : 1 planta (Baja). La altura máxima de cornisa será 4 m. Esta altura podrá superarse excepcionalmente, cuando a juicio de los servicios técnicos municipales, existan circunstancias objetivas que lo justifiquen en razón a la naturaleza y funcionalidad de dichos elementos.

-Ocupación máxima en planta: 10%.

-Retranqueos mínimos: La situación de la edificación será libre. En caso de producirse retranqueos serán superiores a 3m.

Condiciones estéticas y de composición:

Se respetará lo señalado en el Apartado 4.- CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN.



## **6.-NORMAS DEL SUELO RÚSTICO**

### **1.- Concepto y Clases.**

En el Suelo Rústico únicamente podrán llevarse a cabo las actuaciones urbanísticas que la actual Ley del Suelo y su Reglamento permiten.

Constituyen el suelo rústico de estas Normas Urbanísticas los terrenos del Término Municipal de Miraveche que deben ser protegidos del proceso de urbanización, debido al cumplimiento de alguno de los siguientes criterios:

- a) Protección singular: que los terrenos estén sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización, establecido de acuerdo a la normativa urbanística o a la legislación sobre medio ambiente, aguas, montes, patrimonio cultural, obras públicas, infraestructuras, energía, transportes, comunicaciones, telecomunicaciones u otras normas que justifiquen la protección o establezcan limitaciones de aprovechamiento.
- b) Valor intrínseco: que los terrenos presenten manifiestos valores naturales, culturales o productivos que justifiquen la necesidad de protegerlos o de establecer limitaciones a su aprovechamiento. A tal efecto deben entenderse como merecedores de protección los valores ambientales, ecológicos, geológicos, litológicos, paisajísticos, científicos, educativos, históricos, artísticos, arqueológicos, etnológicos, turísticos, recreativos deportivos, agrícolas, ganaderos, forestales y de riqueza natural, así como las formas tradicionales de ocupación humana del territorio, los paisajes resultado de procesos seculares de transformación humana del medio físico y las construcciones e instalaciones vinculadas a la utilización de recursos naturales.
- c) Recuperación de valores: que los terrenos, habiendo presentado en el pasado alguno de los valores citados en el apartado anterior deban protegerse para facilitar o promover su recuperación o para evitar una mayor degradación.
- d) Prevención de riesgos: Que los terrenos estén amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, deslizamiento, alud, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.. A tal efecto debe tenerse especialmente en cuenta lo siguiente:
  1. Los propietarios de bienes inmuebles deben respetar las limitaciones impuestas en áreas amenazadas por riesgos naturales o tecnológicos, incompatibles con

su urbanización. En dichas áreas no debe permitirse ninguna construcción, instalación o uso del suelo incompatible con tales riesgos.

2. Las áreas amenazadas por riesgos naturales o tecnológicos y las limitaciones impuestas en las mismas son las establecidas, en esos términos o en cualesquiera otros análogos, por las Administraciones públicas competentes para la prevención de cada riesgo, a las que también corresponde evaluar en cada caso el cumplimiento del deber de prevención de riesgos.
  3. Conforme al principio de prevención que debe guiar la actuación administrativa, cuando no exista un pronunciamiento expreso de la Administración competente en relación con un determinado riesgo, la delimitación del área amenazada y las limitaciones necesarias pueden ser establecidas por el Ayuntamiento o la Administración de la Comunidad Autónoma en forma de determinaciones justificadas incluidas en los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico aplicables, con carácter subsidiario respecto del pronunciamiento de la Administración competente.
- e) Calidad de la urbanización: Que los terrenos no reúnan condiciones que aseguren que la urbanización alcance un nivel mínimo de calidad. A tal efecto se entiende que los terrenos no reúnen dichas condiciones cuando:
1. Presenten características topográficas, geológicas, geotécnicas o mecánicas que desaconsejen su urbanización, tales como propensión a los deslizamientos, pendientes fuertes, baja resistencia, expansividad de arcillas o existencia de depósitos o corrientes de aguas subterráneas cuya protección sea necesaria.
  2. Resulten peligrosos para la salud por haber sustentado usos industriales, extractivos, de producción de energía, de depósito o tratamiento de residuos que desaconsejen un uso humano intenso.
  3. Su transformación altere el sistema de asentamientos mediante la formación de nuevos núcleos ajenos a la lógica histórica de ocupación humana del territorio.
  4. Su transformación comprometa el desarrollo urbano futuro o amenace la transición armónica entre el medio urbano y el medio natural.

Estas Normas clasifican en Suelo Rústico dentro de las siguientes categorías que define el Reglamento de Urbanismo:

- Suelo Rústico Común SR-C.
- Suelo Rústico de entorno urbano. SR-EU.
- Suelo Rústico de asentamiento tradicional. SR-AT.
- Suelo Rústico con protección agropecuaria. SR-PA.
- Suelo Rústico con protección de infraestructuras. SR-PI.
- Suelo Rústico con protección cultural. SR-CL.
- Suelo Rústico con protección natural. SR-PN.
- Suelo Rústico con protección especial. SR-PE.

## **2.-Parcelaciones Rústicas**

En suelo rústico solo se podrán realizar parcelaciones rústicas que se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria, a lo previsto en el decreto 76/1984 de la Consejería de agricultura, Ganadería y Montes de la Junta de Castilla y León y a las restantes disposiciones aplicables.

Las parcelaciones 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, por el que se fija la superficie de la unidad mínima de cultivo.

---

No podrán ejecutarse parcelaciones rústicas por debajo de la unidad mínima de cultivo prevista en la legislación agraria, ni las que supongan parcelación de fincas de superficie inferior al doble de tal dimensión mínima.

Los accesos a carreteras con incorporación al sentido del tránsito, se realizarán en las condiciones que establezca el organismo responsable de la carretera.

## **3.-Núcleo de Población.**

A estos efectos, se considera como núcleo de población en el Termino Municipal de Miraveche, a cualquier asentamiento humano que genere demandas de servicios urbanísticos comunes, tales como red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público, accesos viarios, etc., característicos de las áreas urbanas.

Un nuevo edificio de vivienda constituirá núcleo de población si en un círculo de 250 m de radio con centro en cualquier punto de la edificación, existen dos edificaciones incluida la proyectada. Computarán los edificios que en la actualidad disponen de los servicios de agua y saneamiento.

#### **4.-Usos permitidos en suelo rústico.**

##### Derechos ordinarios en suelo rústico.

Con carácter general y sin perjuicio de las limitaciones impuestas en el suelo rústico con protección, los propietarios de este tipo de suelo tiene derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos sin restricciones urbanísticas a cualesquiera usos no constructivos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y que no alteren la naturales rústica de los terrenos, tales como la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética o las actividades culturales , científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico.

##### Derechos excepcionales en suelo rústico.

Además de los derechos anteriores en suelo rústico pueden autorizarse usos excepcionales (en las condiciones establecidas para cada categoría de suelo), atendiendo a su interés público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos:

- a. Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
- b. 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.
- c. Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:
  - a. El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
  - b. La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
  - c. La captación, depósito tratamiento y distribución de agua.
  - d. El saneamiento y depuración de aguas residuales.
  - e. La recogida y tratamiento de residuos.
  - f. Las telecomunicaciones.
  - g. Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

- d. Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.
- e. Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que no formen un nuevo núcleo de población.
- f. Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- g. Otros usos, sean dotaciones, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:
  - a. Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
  - b. 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 y otras circunstancias especiales o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

Regímenes de autorización de los usos excepcionales.

Los usos excepcionales anteriormente citados se adscriben para cada una de las categorías de suelo rústico a alguno de los siguientes regímenes:

- a. Usos permitidos, que son los compatibles en todo caso con la protección otorgada a la categoría de suelo rústico de que se trate y que por tanto no precisan una autorización de uso excepcional, sino tan solo la obtención de licencia urbanística y de las autorizaciones que procedan conforme a la legislación sectorial de aplicación.
- b. Usos sujetos a autorización, que son aquellos que deben obtener una autorización de uso excepcional previa a la licencia urbanística conforme al procedimiento de los artículos 306 a 308, mediante el cual deben evaluarse las circunstancias de interés público que justifiquen la autorización de uso excepcional e imponerse las cautelas que precedan.
- c. Usos prohibidos, que son los incompatibles en todo caso con la protección otorgada a la categoría de suelo rústico de que se trate y que por tanto no puedan ser objeto de autorización de uso excepcional en suelo rústico ni obtener licencia urbanística.

## **5.-Obras, edificaciones e instalaciones (CONDICIONES GENERALES)**

Como se ha expuesto anteriormente, con carácter general y sin perjuicio de las limitaciones impuestas en el suelo rústico con protección, los propietarios de este tipo de suelo tiene derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos sin restricciones urbanísticas a cualesquiera usos no constructivos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos, tales como la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética o las actividades culturales, científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico.

### **Integración en el entorno y condiciones estéticas.**

Todas las construcciones de nueva planta habrán de integrarse en el entorno geográfico y deberán respetar las formas tradicionales de las edificaciones que configuran dicho entorno.

Los materiales y colores de las edificaciones deberán armonizar con el entorno.

Se evitará el deterioro por la edificación de parajes naturales o espacios naturales valiosos históricos. Las nuevas edificaciones respetarán la valiosa configuración originaria de los mismos, para lo cual evitarán destruir el arbolado, respetarán tanto los regatos o pequeños cursos de agua como los caminos y evitarán la destrucción de los muretes tradicionales de división parcelaria.

Las edificaciones deberán adaptarse a los siguientes criterios:

**Materiales y colores:** Se utilizarán materiales análogos a los tradicionales como piedras naturales y revocos, tanto en fachadas como en elementos auxiliares y de cubiertas. Los colores serán claros con predominio de tierras, sienas y pardos.

**Cubiertas:** Serán inclinadas y de teja árabe o similar, en colore rojizos. La inclinación máxima de cubierta será del 45%.

**Carpintería:** Serán acordes con el diseño tradicional de fachada, prohibiéndose materiales y colores disonantes.

### **Servicios mínimos necesarios.**

En toda edificación con uso de vivienda será preceptivo la instalación de:

- Energía eléctrica para alumbrado y usos domésticos, cumpliendo el Reglamento de baja tensión.
- Suministro de agua potable.

-Saneamiento con depuración de residuos.

-Acceso rodado desde la red de carreteras o caminos existente, con un ancho mínimo de 4m.

En edificios con usos no residenciales serán preceptivas las instalaciones necesarias para el desarrollo de la actividad que alberguen.

### **Condiciones de edificación.**

En los casos en que se autoricen construcciones se deberá preservar siempre la condición específicamente rústica del suelo, y en caso de vivienda unifamiliar no se debe constituir núcleo de población.

#### Vivienda unifamiliar aislada.

Parcela mínima: 2.500 m<sup>2</sup>

No debe existir posibilidad de formación de núcleo de población.

Retranqueos mínimos a linderos: 5m.

Edificabilidad máxima: 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Número máximo de plantas: B+I.

Altura máxima al alero: 7 m.

#### Nave vinculada a explotación agropecuaria.

Parcela mínima: 2.500 m<sup>2</sup>

Retranqueos mínimos a linderos: 5m.

Separación de cualquier otra edificación existente: 50 m.

Ocupación máxima: 65%.

Altura máxima al alero: 7 m.

Altura máxima cumbre: 9 m.

Las naves ganaderas se situarán a la distancia del núcleo urbano que señale la normativa sectorial en función de su uso y según las “Normas para la ubicación de establecimientos ganaderos en la provincia” publicado el Martes 13 de Noviembre de 1984 en el Boletín Oficial de la provincia de Burgos”

En los casos excepcionales en los que sea necesario desarrollar instalaciones singulares o industriales en suelo rústico, se permitirán las alturas necesarias siempre que se respeten los criterios de adecuación al entorno. Estas instalaciones deberán desarrollarse mediante planeamiento específico y en los casos en lo que su tamaño sea relevante,

habrán de elaborar un Estudio de Impacto Ambiental adecuado. En cualquier caso deberán garantizar el tratamiento de vertidos y otros residuos derivados de su actividad, cumpliendo la legislación ambiental aplicable.

### **Cerramientos y Vallados.**

En suelo rústico en caso de autorizarse vallado en el frente de caminos éste se realizará al menos a 3 metros de la arista exterior del camino.

En suelo rústico y para parcelas que dispongan de licencia de actividad o de edificación y para aquellas explotaciones agrícolas y ganaderas que por razón de su uso y destino exijan, por razones de seguridad, el cerramiento de la misma, se admitirá el cerramiento de verja metálica, celosía de madera, seto vegetal o soluciones similares, hasta una altura máxima de 2,25 m., pudiendo disponer de un zócalo de muro de fábrica de 0,80 m. de altura máxima.

En cualquier caso se exigirá la plantación de especies vegetales en el perímetro de la parcela y plantación agrícola o forestal en al menos un 50% de la longitud, excepto por imposibilidad material de las plantaciones por la naturaleza del terreno. Se tendrán en cuenta como condiciones estéticas, el empleo de materiales y colores que armonicen con el entorno, utilizando preferentemente los tradicionales de la zona. El cerramiento de fincas de mampostería u obra de fábrica queda prohibido, en suelo rústico no se permitirá que los cierres de parcela con materiales opacos, de altura superior a un metro y medio, se sitúen a menos de tres metros del límite exterior de los caminos, cañadas y demás vías públicas. Los proyectos de edificación detallarán suficientemente las condiciones constructivas, así como la justificación del cumplimiento de esta norma.

## **7.- CONDICIONES PARTICULARES de cada categoría de suelo rústico.**

El término municipal de Miraveche se encuentra incluido dentro de los límites el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Espacio Natural Montes Obarenes (Burgos), aprobado según Decreto 83/2005, de 3 de noviembre. La zona norte del término se encuentra dentro de los límites y la zona Sur es Zona Ordenada no propuesta para su declaración como Parque Natural.

Una vez aprobado el Plan se redacta la Ley 10/2006, de 14 de octubre, por la que se declara el Parque Natural de Montes Obarenes San Zadornil (Burgos), con la finalidad de establecer las medidas necesarias para asegurar la conservación de su gea, de sus ecosistemas naturales, en especial de su bosque mixto y de su variada fauna, así como de sus valores paisajísticos, en armonía con los usos, derechos y aprovechamientos tradicionales y con la realización de actividades educativas, científicas, culturales, recreativas o socioeconómicas compatibles con la protección de este ámbito territorial.

El suelo clasificado como Rústico dentro del término municipal se divide en las siguientes categorías, dependiendo de su grado de protección, atendiendo a sus especiales valores ecológicos, paisajísticos, tradicionales, agrícolas o ganaderas, culturales, etc...

Se expone el régimen mínimo de protección, definiendo los usos permitidos, sujetos a autorización y prohibidos, dentro de cada categoría.

Por estar el Término de Miraveche incluido en la delimitación del PORN del Espacio Natural Montes Obarenes (Burgos), será de aplicación también la Normativa General y Específica del citado Plan de Ordenación, que se expone a continuación:

La Normativa General de aplicación en esta zona (PORN Espacio Natural Montes Obarenes)

Usos permitidos.

Con carácter general se consideran usos o actividades "permitidos" los agrícolas, ganaderos y forestales que sean compatibles con la protección de este Espacio Natural, y todos aquellos no incluidos en los grupos considerados como prohibidos y autorizables, ni contemplados en la normativa específica contenida en este Plan de Ordenación y otros instrumentos de planificación que lo desarrollen.

Usos prohibidos.

Son usos o actividades "prohibidos" todos aquellos que sean incompatibles con las finalidades de

protección del Espacio Natural, y en particular, los siguientes:

- a) Hacer fuego, salvo en los lugares y formas autorizados.
- b) Vertido o abandono de objetos y residuos fuera de los lugares autorizados, así como su quema no autorizada.
- c) Vertidos líquidos o sólidos que puedan degradar o contaminar el dominio público hidráulico.
- d) Persecución, caza y captura de animales de especies no incluidas en la relación de las que pueden ser objeto de caza y pesca, excepto para estudios científicos debidamente autorizados, así como la comercialización de ejemplares vivos o muertos, de sus despojos y fragmentos, de aquellas especies no incluidas en la relación de animales cinegéticos y piscícolas comercializables.
- e) La colocación de carteles, placas y cualquier otra clase de publicidad comercial en el suelo rústico del ámbito de protección.
- f) La acampada fuera de los lugares señalados al efecto.
- g) La destrucción, mutilación, corte o arranque así como la recolección de propágulos, polen o esporas de las especies vegetales pertenecientes a alguna de las incluidas en los Catálogos de Especies Amenazadas.
- h) La utilización de motos todo terreno salvo en los lugares destinados al efecto.
- i) La introducción en el medio natural de especies no autóctonas de la fauna salvaje y flora silvestre.
- j) Todos aquéllos que así se consideren en los instrumentos de planificación y demás normas de aplicación.

Usos autorizables.

1.- Se consideran usos o actividades "autorizables" todos aquellos sometidos a autorización, licencia o concesión que afecten al suelo rústico del ámbito territorial del Espacio Natural, no contemplados en los artículos de usos permitidos y prohibidos.

2.- En aplicación del artículo 36 de la Ley 8/1991, de 10 de mayo, de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León, se considerarán usos o actividades "autorizables", pero requerirán someterse a Evaluación de Impacto Ambiental en cada caso:

- a) Carreteras.
- b) Líneas de transporte de energía.
- c) Actividades extractivas a cielo abierto.
- d) Roturaciones de montes.
- e) Concentraciones parcelarias.
- f) Modificaciones del dominio público hidráulico.
- g) Instalación de vertederos.
- h) Primeras repoblaciones forestales.

3.- Se considerarán, igualmente, usos o actividades autorizables, pero sujetos a Evaluación de Impacto Ambiental en función de la presente normativa, los proyectos consistentes en la realización de las siguientes instalaciones, obras o actividades:

- a) Todos los proyectos contemplados en el Anexo II de la Ley 6/2001, de 8 de mayo, de modificación del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio de evaluación de impacto ambiental, que no estén expresamente prohibidos por lo dispuesto en la normativa de este Plan de Ordenación.
- b) Las transformaciones de uso del suelo que afecten a superficies continuas superiores a 5 hectáreas.
- c) La construcción de nuevas pistas o caminos con una anchura de plataforma superior a 3 m. y de más de 2 Km. de longitud.
- d) La construcción de nuevas balsas, a excepción de aquéllas destinadas al abrevado del ganado cuya lámina de agua tenga una superficie igual o menor de 10 áreas.

4.- Asimismo, deberán someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental los proyectos consistentes en la realización de las obras, instalaciones o actividades que no estando específicamente prohibidas en este Espacio, aparezcan contempladas, en cuanto a su sometimiento a este procedimiento, por cualquier otra normativa de aplicación.

5.- En las actividades sometidas a Evaluación de Impacto Ambiental dentro del Espacio Natural será de obligatorio cumplimiento, por el promotor del proyecto, la realización de la fase de consultas previas a la Administración del Espacio Natural, con la presentación de una memoria-resumen que recoja las

características más significativas del mismo, sus impactos previsibles y las alternativas posibles, como prevé el procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

6.- En aquellas actividades autorizables, no sometidas a procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, la Administración del Espacio Natural podrá subordinar su autorización al cumplimiento de determinadas condiciones y medidas correctoras que garanticen la conservación de los valores medioambientales y paisajísticos del Espacio Natural.

**La Normativa Específica de aplicación:**

- En las "Zonas de Reserva" y "Zona de Uso limitado" (será de aplicación en suelo SR-PN)
- En las "Zonas de Uso Compatible B"(será de aplicación en SR-C)

**Artículo 40.- Agua.**

1.- En todo el Espacio Natural se prohíbe:

- a) Efectuar vertidos directos o indirectos de cualquier sustancia que pueda contaminar o degradar la calidad de las aguas.
- b) La construcción de nuevas presas de aprovechamiento hidroeléctrico.
- c) El establecimiento de pozos, zanjas o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción por el terreno de aguas residuales que puedan producir, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, la contaminación de las aguas subterráneas.
- d) Movimientos de tierra, acumulación de materiales, plantaciones o cualquier tipo de actividad que impidan el normal curso de las aguas en los cauces de ríos y arroyos.

2.- En las actuaciones existentes o futuras que supongan un recorte o modificación en la forma en que el agua circula por los cauces, la Administración del Espacio Natural, en coordinación con el Organismo de Cuenca, podrá determinar los caudales ecológicos mínimos que hayan de mantenerse para asegurar la conservación de su biodiversidad.

3.- Las modificaciones del dominio público hidráulico que estén sometidas a autorización administrativa requerirán informe previo favorable de la Administración del Espacio Natural.

4.- Para la realización de vertidos, así como para la implantación de nuevos aprovechamientos y usos del agua, es necesaria la previa autorización del Organismo de Cuenca, siendo preceptivo para otorgarla el informe previo favorable de la Administración del Espacio Natural.

**Artículo 41.- Actividades extractivas.**

1.- En las Zonas de Reserva y Zonas de Uso Limitado.

Sin perjuicio de los derechos vigentes, que se respetarán, pero no se prorrogarán, las actividades extractivas tanto a cielo abierto como de interior estarán prohibidas, así como la apertura de calcatas, las prospecciones y los sondeos propios de las actividades de investigación minera.

2.- En las Zonas de Uso Compatible.

Se permitirán exclusivamente actividades extractivas con fines de aprovechamiento vecinal. Para su autorización se requerirá informe favorable de la Administración del Espacio Natural.

El solicitante deberá justificar el carácter vecinal del aprovechamiento y de su utilización, así como demostrar la necesidad del emplazamiento seleccionado, la ausencia de otras alternativas y garantizar la restauración de los espacios degradados por su actividad.

**Artículo 42.- Movimientos de tierras.**

1.- En las Zonas de Reserva.

Queda prohibida la preparación del terreno que implique modificación de la morfología del mismo, como explanaciones, terrazas, bancales, etc.

2.- En las Zonas de Uso Limitado.

Queda prohibida la preparación del terreno que implique modificación de la morfología del mismo, como explanaciones, terrazas, bancales, etc. Excepcionalmente, se podrán realizar estas actuaciones por razones de control de la erosión, previa autorización de la administración del espacio natural.

Se considerarán permitidas las tareas necesarias para la restauración y/o adecuación de las canteras, escombreras y vertederos abandonados, que cuenten con un Proyecto de Restauración e informe favorable de la Administración del Espacio.

Artículo 43.- Contaminación por residuos.

1.- En todo el Espacio Natural.

Se prohíbe la instalación de almacenes de residuos tóxicos o radiactivos.

2.- En las Zonas de Reserva y Zonas de Uso Limitado.

Se prohíbe la instalación de vertederos y centros de gestión de residuos de cualquier tipo.

3.- En las Zonas de Uso Compatible.

La determinación de los lugares en los que vayan a gestionarse residuos, cualquiera que sea su naturaleza (incluidas basuras, escombros, inertes, etc.) deberá contar con el informe favorable de la Administración del Espacio Natural.

Artículo 44.- Vegetación.

1.- Se prohíbe la recolección de plantas enteras, fragmentos o propágulos, así como la mutilación o destrucción de individuos de las especies vegetales incluidas o que se incluyan en el Catálogo de Especies Amenazadas de flora protegida de Castilla y León.

2.- La Administración del Espacio Natural podrá dictar normas reguladoras para la recolección selectiva de especies vegetales cuando se aprecien riesgos de sobreexplotación.

3.- La alteración de la vegetación natural leñosa presente en los cauces y márgenes de los cursos fluviales requerirá informe previo favorable de la Administración del Espacio Natural.

Artículo 45.- Fuego.

1.- En las Zonas de Reserva.

Queda prohibido hacer fuego.

2.- En las Zonas de Uso Limitado y Zonas de Uso Compatible A.

Se prohíbe la quema de rastrojos. La quema de vegetación como forma de manejo con fines ganaderos o forestales tendrá carácter excepcional y requerirá informe favorable de la Administración del Espacio Natural.

Artículo 46.- Gestión forestal.

1.- En todo el Espacio Natural.

a) En las repoblaciones forestales se requerirá la presentación de un Proyecto de Repoblación que deberá ser informado por la Administración del Espacio Natural, así como la presentación del correspondiente pasaporte sanitario, el documento del proveedor y etiquetas que garanticen la procedencia del material forestal de reproducción empleado.

b) Las actuaciones de restauración de la vegetación arbórea o arbustiva deberán efectuarse con especies autóctonas cuya área de distribución natural actual incluya el área protegida, debiendo asimismo mantener la diversidad natural, tanto específica como estructural (permanencia de distintas edades,

estratos arbustivos, etc.).

c) Se prohíbe con carácter general por su impacto paisajístico, las cortas «a hecho» en superficies continuas mayores de 0.5 ha, salvo para cultivos forestales de crecimiento rápido. En este caso las cortas requerirán informe favorable de la Administración del Espacio Natural, en el que se tendrá en cuenta la incidencia paisajística de dicha actuación.

d) En los señalamientos de corta, deberán respetarse los lugares de nidificación de especies amenazadas o aquellos sobre las que se estén realizando planes de recuperación o actuaciones especiales de conservación, así como los ejemplares de especial significación cultural e histórica. Las medidas de apoyo para el mantenimiento de la biodiversidad al ejecutar cortas de regeneración tendrán la máxima prioridad en estos casos.

e) Los distintos instrumentos de gestión forestal deberán ser informados por la Administración del Espacio Natural.

f) El aprovechamiento de boj y madroño, así como la recogida industrial de plantas autóctonas, deberán estar incluidos en los Proyectos de Ordenación y Planes Dasocráticos. En tanto éstos no existan se realizarán previo informe favorable de la Administración del Espacio Natural.

g) Se aplicarán métodos de lucha y control biológico de las plagas forestales. Los tratamientos fitosanitarios únicamente podrán efectuarse con productos de baja peligrosidad, pudiendo realizarse la aplicación extensiva de insecticidas químicos sólo excepcionalmente y previo informe favorable de la Administración del Espacio Natural.

2.- En las Zonas de Reserva.

No están permitidos los aprovechamientos forestales de ningún tipo, pudiéndose realizar excepcionalmente tratamientos destinados a la conservación de las especies protegidas y de sus hábitats naturales, así como aquellos trabajos fitosanitarios que sea preciso realizar con carácter de urgencia. En ambos casos, será necesaria una memoria justificativa de la actuación, que deberá ser informada favorablemente por la Administración del Espacio Natural con anterioridad al inicio de los trabajos.

Artículo 47.- Aprovechamientos agrícolas y ganaderos.

1.- En todo el Espacio Natural.

a) Se prohíbe la utilización de productos fitosanitarios clasificados como tóxicos o muy tóxicos por su peligrosidad para las personas. En la utilización de productos fitosanitarios se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial.

b) La eliminación de setos vivos en las lindes de los campos de cultivos y prados, así como la corta y descuaje de los arbustos en las mismas, habrán de ser autorizadas por la Administración del Espacio Natural.

c) La instalación de colmenas en terrenos forestales estará sometida a una autorización previa de la Administración del Espacio, de manera que se limite su ubicación en las proximidades de áreas recreativas.

d) Podrá autorizarse el pastoreo de cabras con pastor en las masas forestales arboladas, excepto en Zonas de Reserva y en aquellos tramos que se acoten para su regeneración, siempre que se asegure la sostenibilidad del recurso.

2.- En las Zonas de Reserva.

Podrá limitarse el acceso del ganado o cualquier otro uso agropecuario, si interfiere con la protección de las especies ripícolas que han motivado su delimitación.

3.- En las Zonas de Uso Limitado y en las Zonas de Uso Compatible A. Se permite el aprovechamiento agrícola tradicional en las parcelas cultivadas actualmente, así como la ganadería extensiva, no autorizándose la instalación de explotaciones pecuarias intensivas.

Artículo 48.- Fauna.

En la Zonas de Reserva y Zonas de Uso Limitado.

Se prohíbe la utilización de megáfonos o cualquier otro aparato que genere sonidos de alto volumen, así

como ultrasonidos o la emisión de luces o destellos que puedan perturbar el normal comportamiento de la fauna, excepto por razones de seguridad, salvamento o fuerza mayor.

#### Artículo 49.– Caza y pesca.

1.– Las actividades de caza y pesca se ajustarán a la legislación específica, requiriéndose en todo caso para el ejercicio de la caza tener aprobado el correspondiente Plan Cinegético, informado favorablemente por la Administración del Espacio Natural.

2.– Queda prohibida la instalación de cotos intensivos de caza, así como la construcción de cerramientos cinegéticos, excepto los destinados como áreas de aclimatación de especies dentro de planes de reintroducción debidamente autorizados.

3.– Para incrementar la protección de las especies rupícolas a partir del 1 de enero se limitará la actividad cinegética en una banda de protección de 100 m. de anchura por la parte superior de los cortados de las Zonas de Reserva y Zonas de Uso Limitado.

4.– La caza de palomas en su modalidad de paso tradicional sólo se permitirá en los puestos fijos actualmente existentes.

#### Artículo 50.– Urbanismo. Planeamiento.

1.– En todo el Espacio Natural.

a) La aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico o de ordenación territorial que clasifiquen suelo y afecten al territorio del Espacio Natural, requerirá el informe previo favorable de la Administración del mismo en relación con las materias que vienen reguladas en la Ley 4/1989, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres y Ley 8/1991, de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León, y, especialmente, sobre la adecuación de la clasificación del suelo a la zonificación y normativa establecidas en este Plan.

b) El planeamiento urbanístico otorgará especial protección a los Montes de Utilidad Pública, los Montes Protectores y Vías Pecuarias, a tal efecto se clasificarán como suelo rústico con protección natural.

c) En los municipios sin planeamiento general, todo el suelo rústico, tendrá el carácter de suelo rústico con protección, hasta la aprobación de aquél.

d) El planeamiento urbanístico deberá fijar las condiciones necesarias para preservar la fisonomía tradicional de estos territorios, prestando especial atención a la tipología, dimensión y ubicación de las construcciones agropecuarias y demás construcciones ligadas a la actividad económica que se permitan en las distintas clases de suelos, de manera que no tengan una negativa incidencia sobre los valores paisajísticos de su entorno. Igualmente desde el planeamiento deberán establecerse cuantas medidas sean necesarias para garantizar la preservación de los valores paisajísticos, agrarios y ambientales del territorio.

2.– Los instrumentos de planeamiento urbanístico o de ordenación del territorio clasificarán el suelo según la zonificación del Espacio Natural en las siguientes categorías:

a) Las Zonas de Reserva y Uso Limitado como suelo rústico con protección natural.

b) Las Zonas de Uso Compatible A como suelo rústico con protección.

c) Las Zonas de Uso Compatible B como suelo rústico común, sin perjuicio de que determinadas áreas se puedan adscribir a otras categorías de suelo rústico con protección en función de sus valores agrícolas, paisajísticos, de entorno urbano, etc.

d) Las Zonas de Uso General como suelo urbano y urbanizable delimitado.

De clasificarse alguna zona como suelo urbanizable delimitado, ésta deberá ser colindante con el suelo urbano y a costa del rústico común.

En ningún caso podrá clasificarse suelo urbanizable no delimitado.

3.– En cuanto no esté regulado en este Plan será de aplicación, con carácter subsidiario o complementario, lo establecido en el planeamiento en vigor, sea municipal o de otro ámbito.

#### Artículo 51.– Usos excepcionales en suelo rústico.

1.- No podrán autorizarse construcciones que no armonicen con su entorno inmediato y con el paisaje circundante en cuanto a situación, uso, altura, volumen, color, composición, materiales y demás características, tanto propias como de sus elementos complementarios, de acuerdo con las condiciones determinadas que le sean de aplicación.

2.- En cuanto no esté regulado en este Plan será de aplicación, con carácter subsidiario o complementario, lo establecido o que se establezca en el planeamiento en vigor, sea municipal o de otro ámbito, o en desarrollo de este Plan.

3.- Sólo se permitirán, previo informe favorable o autorización, con o sin condiciones, de la Administración del Espacio Natural, los siguientes usos en la Zonas que se indican:

a) En las Zonas de Reserva.

No se permite la realización de ningún tipo de construcción, edificación, infraestructura o instalación. Las construcciones existentes en la actualidad que según este Plan tendrían la consideración de uso prohibido quedarán a todos los efectos como fuera de ordenación.

b) En las Zonas de Uso Limitado y en las Zonas de Uso Compatible A.

Actuaciones de interés público, relacionadas exclusivamente con la recepción de señales de telefonía, radio y televisión; y actuaciones de interés público destinadas a obras de captación, casetas y depósitos de distribución para el abastecimiento a las poblaciones.

El promotor deberá presentar acompañando a la documentación preceptiva una memoria justificativa de la adecuación ambiental de la actuación y de la ausencia de alternativas de localización.

b.1.) En los Montes Catalogados de Utilidad Pública y Montes de propiedad privada con uso forestal, se permitirán:

- Pequeñas actuaciones relacionadas con el uso público: casetas, miradores, mesas interpretativas y similares. El planeamiento urbanístico, o los instrumentos de desarrollo de este Plan, habrán de determinar la superficie máxima ocupada por tales instalaciones, adoptándose transitoriamente 25 metros cuadrados como valor máximo.

- Rehabilitación de construcciones tradicionales existentes para los usos a que estaban destinadas o para actuaciones relacionadas con el uso público.

- Las construcciones existentes en la actualidad que según este Plan tengan la consideración de uso prohibido quedarán a todos los efectos como fuera de ordenación.

b.2.) En zonas agrarias incluidas en Zonas de Uso Limitado y en las Zonas de Uso Compatible A se podrán autorizar las construcciones contempladas en el apartado b.1.) y, excepcionalmente, construcciones para la gestión de los recursos agrarios, como apriscos, tenadas, casetas, etc. El planeamiento urbanístico, o los instrumentos de desarrollo de este Plan, habrán de determinar la superficie bajo cubierta máxima de tales instalaciones, así como las condiciones constructivas de las mismas, adoptándose transitoriamente 300 metros cuadrados como valor máximo.

c) En las Zonas de Uso Compatible B.

En estas zonas, en tanto no exista una figura de planeamiento general, informada favorablemente por la Administración del Espacio Natural, transitoriamente se permitirán, previo informe favorable de la Administración del Espacio Natural, las siguientes actuaciones:

c.1.) Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas vinculadas a la utilización racional de los recursos que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca.

c.2.) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, conservación y mantenimiento de obras públicas e infraestructuras en general, cuyo emplazamiento sea insustituible por otro ubicado en suelo urbano o urbanizable.

c.3.) Construcciones e instalaciones propias de asentamientos tradicionales.

c.4.) Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

c.5.) Excepcionalmente, podrán autorizarse construcciones e instalaciones de interés público que hayan de emplazarse en el suelo rústico, debiendo acompañar a la documentación preceptiva, una memoria justificativa de la adecuación ambiental de la actuación.

c.6.) Las construcciones e instalaciones previstas en los apartados c.1, c.2, y c.5 podrán incorporar una vivienda, siempre que quede suficientemente justificada su necesidad y relación funcional de la actividad principal con la edificación pretendida.

#### Artículo 52.– Carreteras, pistas y caminos.

##### 1.– En todo el Espacio Natural.

Tan solo se autorizará la construcción de nuevos caminos y pistas, cuando se consideren imprescindibles para la adecuada gestión del Espacio Natural o, excepcionalmente, por motivos sólidamente fundamentados de seguridad, aprovechamiento agrícola, ganadero, o forestal.

El acondicionamiento de los caminos y pistas existentes se hará con criterios restrictivos cuando puedan generar un incremento de presión sobre áreas sensibles. En todos los casos deberá contar con el informe favorable de la Administración del Espacio Natural.

Quedan excluidos de esta prohibición los proyectos de interés nacional y regional, siempre que no exista una mejor solución ambiental.

##### 2.– En las Zonas de Reserva.

No se permitirá la construcción en superficie de nuevas carreteras, pistas o caminos, ni la ampliación de los ya existentes.

#### Artículo 53.– Tendidos y conducciones.

##### 1.– En todo el Espacio Natural.

a) La instalación de cualquier tipo de conducción, infraestructura aérea o superficial (repetidores de radio o televisión, antenas, líneas de telefonía, grandes tuberías, etc.) fuera de las Zonas de Uso General requerirá informe favorable de la Administración del Espacio Natural.

b) La mejora o sustitución de las líneas aéreas de transporte y distribución de energía y telefonía existentes requerirá el informe favorable de la Administración del Espacio Natural, implicando en todo caso la eliminación de los apoyos y demás elementos que quedasen fuera de uso.

c) En las líneas eléctricas aéreas existentes en el territorio del Espacio Natural que por su diseño causen daños constatados en la fauna, por electrocución o impacto, los titulares de las mismas deberán realizar las modificaciones necesarias para evitarlos de acuerdo con las recomendaciones que formule la Administración del Espacio Natural.

##### 2.– En las Zonas de Reserva.

Quedará prohibida la instalación y el paso de cualquier tipo de conducción aérea o subterránea.

##### 3.– En las Zonas de Uso Limitado.

Se prohíbe la instalación de nuevas líneas aéreas de transporte y distribución de energía eléctrica, telefonía y conducciones aéreas en general.

La autorización de cualquier tipo de conducción subterránea requerirá el informe favorable de la Administración del Espacio. Para ello, el promotor del proyecto presentará un informe sobre la adecuación ambiental del mismo.

##### 4.– En las Zonas de Uso Compatible.

La instalación de líneas aéreas de transporte y distribución de energía eléctrica, requerirá informe favorable de la Administración del Espacio Natural respecto a su adecuación ambiental.

#### Artículo 54.– Parques eólicos.

Queda prohibida la instalación de parques eólicos o aerogeneradores. Se excluyen de esta medida de protección, aquellos aerogeneradores asociados al suministro eléctrico de edificaciones aisladas, salvo que deban someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental y la Declaración de Impacto Ambiental sea negativa.

#### Artículo 55.– Infraestructuras de señalización y publicidad.

1.- En todo el Espacio Natural.

Con excepción de la señalización de carácter general y las contempladas en el Programa de Uso Público, la instalación de publicidad fuera de suelo urbano, urbanizable y apto para urbanizar clasificados como tales por la normativa anterior o de suelo urbano o urbanizable delimitado clasificados por la normativa en vigor, incluyendo la publicidad apoyada directamente o construida tanto sobre elementos naturales (roquedos, árboles o laderas) como sobre edificaciones, requerirá informe favorable de la Administración de Espacio Natural.

La tipología de los carteles indicadores, paneles y señales de cualquier tipo que se instalen para la orientación del uso público y gestión del Espacio Natural deberá ajustarse a las prescripciones técnicas que establezca la Consejería de Medio Ambiente.

2.- En las Zonas de Reserva y Zonas de Uso Limitado.

Únicamente podrán instalarse elementos de señalización e interpretación del Espacio Natural o relacionadas con la seguridad de las personas.

Artículo 56.- Tránsito de vehículos y personas.

1.- En todo el Espacio Natural.

Se prohíbe el tránsito de vehículos a motor fuera de las carreteras, pistas y caminos y el aparcamiento fuera de las zonas destinadas a ese fin, salvo en aquellos casos relacionados con las labores de conservación, usos tradicionales, emergencia y labores de rescate, y siempre de forma excepcional.

2.- En las Zonas de Reserva.

Se prohíbe el acceso, estacionamiento y circulación de todo tipo de vehículos salvo los expresamente autorizados por la Administración del Espacio, para la conservación de sus valores naturales. En todo caso, los propietarios o titulares de derechos, o personas autorizadas por éstos, tendrán libre acceso a las mismas para el desarrollo de los usos o actividades permitidos en estas Zonas.

Podrá restringirse el tránsito de personas salvo los expresamente autorizadas por la Administración del Espacio, si es necesario para la conservación de sus valores naturales. En todo caso, los propietarios o titulares de derechos, o personas autorizadas por éstos, tendrán libre acceso a las mismas para el desarrollo de los usos o actividades permitidos en estas Zonas.

3.- En las Zonas de Uso Limitado.

El acceso y tránsito de personas será libre siempre que no interfieran con los objetivos de conservación. La Administración del Espacio Natural podrá restringir total o parcialmente la circulación de vehículos en determinadas pistas y caminos cuando se den circunstancias que así lo aconsejen.

Artículo 57.- Sobrevuelo de aeronaves y actividades deportivas.

1.- En todo el Espacio Natural.

a) Sobrevuelo de aeronaves. Se prohíbe sobrevolar el territorio del Espacio Natural a alturas inferiores de 1.000 m. sobre la cota vertical del terreno, salvo por razones de salvamento, seguridad o actividades de gestión autorizadas por la Administración del Espacio Natural. No estarán sometidas a esta prohibición las actividades deportivas y de ocio reguladas en el apartado siguiente.

b) Actividades deportivas. La realización de competiciones deportivas con vehículos motorizados, o las actividades organizadas que supongan la participación de más de diez vehículos a motor fuera de las Zonas de Uso General o de las instalaciones autorizadas construidas al efecto, deberá contar con autorización de la Administración del Espacio Natural.

La Administración del Espacio Natural podrá dictar normas particulares para el desarrollo de actividades deportivas (montañismo, escalada, bicicleta de montaña, rutas a caballo, deportes acuáticos, aéreos, etc.) cuando éstas puedan suponer un peligro para la conservación de los valores del Espacio Natural.

2.- En las Zonas de Reserva.

La realización de marchas o actividades organizadas que transcurran total o parcialmente por estas Zonas requerirá autorización de la Administración del Espacio Natural.

3.- En las Zonas de Uso Limitado.

La realización de marchas o actividades organizadas que transcurran total o parcialmente por estas Zonas, estarán sujetas a las disposiciones que la Administración del Espacio Natural establezca para el desarrollo de esas actividades.

Artículo 58.- Baño.

El baño sólo estará permitido en los tramos señalados por la Administración del Espacio Natural, pudiendo suprimirse cuando las necesidades de conservación así lo aconsejen.

Artículo 59.- Acampadas y Campamentos.

1.- En las Zonas Reserva.

No se autorizará la acampada, ni la instalación de zonas de acampada, ni de campamentos de turismo (campings).

2.- En las Zonas de Uso Limitado y Zonas de Uso Compatible A.

a) No se autorizará la instalación de campamentos de turismo (campings).

b) Excepcionalmente, la Administración del Espacio Natural podrá autorizar el establecimiento de zonas de acampada sin infraestructuras permanentes cuando concurren las circunstancias que así lo permitan.

3.- En las Zonas de Uso Compatible B.

a) Se podrá autorizar la instalación de campamentos de turismo (campings), no permitiéndose en ellos el estacionamiento permanente de caravanas.

b) Podrán autorizarse, a propuesta de los Ayuntamientos y bajo su tutela y gestión, zonas de acampada con infraestructuras siempre que se garanticen los servicios higiénico-sanitarios mínimos.

Artículo 60.- Actividades profesionales de cinematografía, fotografía y vídeo.

La realización de actividades profesionalmente de cinematografía, fotografía y vídeo, fuera de Zonas de Usos General, requerirá de la autorización de la Administración del Espacio, que podrá delimitar épocas, lugares y fechas.

Artículo 61.- Investigación.

Las actividades de investigación requerirán comunicación previa a la Administración del Espacio Natural que las autorizará siempre que no interfieran con los objetivos de conservación.

Artículo 62.- Venta ambulante.

Se prohíbe la venta ambulante, excepto en las zonas de Uso General donde estará regulada por las Ordenanzas municipales.

Artículo 63.- Actividades militares.

Se prohíbe la realización de maniobras militares y ejercicios de mando, excepto en los supuestos que regula la Ley Orgánica 4/1981, sobre los estados de alarma, excepción y sitio. No podrán instalarse campos de tiro militares en el ámbito territorial del Espacio Natural.

Artículo 64.- Recursos histórico-artístico y culturales.

Las restauraciones y obras que se lleven a cabo en monumentos, edificios o instalaciones situados en suelo rústico, que puedan repercutir en su entorno natural, deberán obtener, independientemente de la autorización de la Administración competente, informe favorable de la Administración del Espacio Natural.

Artículo 65.- Régimen sancionador.

El régimen sancionador previsto en los respectivos títulos sextos de la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres y Ley 8/1991, de 10 de mayo, de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León, será de aplicación al incumplimiento de los requisitos, obligaciones y prohibiciones establecidos en las disposiciones normativas de carácter general o particular contenidas en el presente Plan de Ordenación.

**7.1.-Condiciones particulares del SUELO RÚSTICO COMUN. SR-C.**

Dentro del suelo rústico , se incluyen en la categoría de suelo rústico común los terrenos que aunque deban ser protegidos y preservados del proceso de urbanización, no precisen ser incluidos en ninguna de las categorías con superior nivel de protección, que no forman parte de los núcleos de población y se destinan en general a la explotación directa de la capacidad productiva del suelo, y a sea agropecuario o forestal, de explotación de yacimiento o extracción de tierras, piedras o sustancias minerales y a las edificaciones e instalaciones que desarrollen un fin social, asistencial, educativo, sanitario o industrial que necesiten un emplazamiento rural y que se consideren de utilidad pública o interés social.

Se establece como Suelo Rústico Común los terrenos del Este del Término Municipal , que se corresponden con “Zona ordenada no propuesta para su declaración como Parque Natural” del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Espacio Natural Montes Obarenes (Burgos).

En general en suelo rústico común se aplica el siguiente régimen mínimo de protección:

Usos permitidos:

- 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, entendiéndose como tales:
  - El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
  - La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
  - La captación, depósito tratamiento y distribución de agua.
  - El saneamiento y depuración de aguas residuales.
  - La recogida y tratamiento de residuos.

- Las telecomunicaciones.
- Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

Usos sujetos a autorización:

- 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.
- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.
- Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que no formen un nuevo núcleo de población.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- Otros usos, sean dotaciones, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:
  - Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
  - 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 y otras circunstancias especiales o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

Usos prohibidos:

Son usos prohibidos todos los no citados en los apartados anteriores.

**7.2.-Condiciones particulares de SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.**

Dentro del suelo rústico, deben incluirse en la categoría de suelo rústico cono protección de infraestructuras:

- a. Los terrenos ya ocupados afectados por obras públicas y otras infraestructuras de carácter ambiental, hidráulico. Energético, de comunicaciones, de telecomunicaciones, de transportes o de cualquier otro tipo, siempre que no deban tener la consideración de dotaciones urbanísticas o que sean impropias de las

zonas urbanas, así como sus zonas de afección, defensa, protección, servidumbre o denominación equivalente, cuando la legislación sectorial exija preservarlas de la urbanización.

- b. Los terrenos que conforme a lo previsto en los instrumentos de ordenación del territorio, planeamiento urbanístico y planeamiento sectorial vayan a ser ocupadas o afectados por las obras públicas y otras infraestructuras citadas en la letra anterior, así como por sus zonas de afección, defensa, protección, servidumbre o denominación equivalente, cuando la legislación sectorial exija preservarlas de la urbanización.

En suelo rústico con protección de infraestructuras por estar sometidas 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.

Será de aplicación lo indicado tanto en la Ley 10/2008, de 9 de Diciembre, de carreteras de la Comunidad de Castilla y León como la Ley 25/1988 de 29 de Julio, de Carreteras.

En el resto del suelo rústico con protección de infraestructuras se aplica el siguiente régimen mínimo de protección:

Usos permitidos:

- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico, entendiéndose como tales:
  - El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
  - La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
  - La captación, depósito tratamiento y distribución de agua.
  - El saneamiento y depuración de aguas residuales.
  - La recogida y tratamiento de residuos.
  - Las telecomunicaciones.

Usos sujetos a autorización:

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.

- 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.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando no estén previstos en la planificación sectorial ni en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico. entendiéndose como tales:
  - El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
  - La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
  - La captación, depósito tratamiento y distribución de agua.
  - El saneamiento y depuración de aguas residuales.
  - La recogida y tratamiento de residuos.
  - Las telecomunicaciones.
  - Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.
- Otros usos, sean dotaciones, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público, siempre que no estén señalados como *Usos Prohibidos* :
  - Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
  - 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 y otras circunstancias especiales o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

#### Usos prohibidos:

- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.
- Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que no formen un nuevo núcleo de población.

- Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento que puedan considerarse de interés público no vinculados a la conservación y servicio de las infraestructuras.

### **7.3.- Condiciones particulares de SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL.**

Dentro del suelo rústico, deben incluirse en la categoría de suelo rústico con protección cultural:

- a. Los terrenos ocupados por Bienes de Interés Cultural declarados o en proceso de declaración, bienes arqueológicos y otros elementos catalogados por los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico, así como sus entornos de protección.
- b. Los demás terrenos sentidos a algún régimen de protección especial conforme a la legislación de patrimonio cultural, sí como sus entornos de protección, en su caso.
- c. Los demás terrenos que se estime necesario proteger:
  1. Por su contigüidad, cercanía o vinculación con los citados en las letras anteriores.
  2. Por cualesquiera otros valores culturales acreditados, presente o pasados.
  - 3.

Se establecerá Suelo Rústico con Protección Cultural los entornos de los yacimientos arqueológicos incluidos en el Patrimonio Arqueológico definidos en el Documento N<sup>o</sup> 4 de estas Normas.

En el suelo rústico con protección cultural se aplica el siguiente régimen mínimo de protección:

#### Usos sujetos a autorización:

Los siguientes salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante.

- 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, entendiendo como tales:

- El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
  - La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
  - La captación, depósito tratamiento y distribución de agua.
  - El saneamiento y depuración de aguas residuales.
  - La recogida y tratamiento de residuos.
  - Las telecomunicaciones.
  - Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.
- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.
  - Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
  - Otros usos, sean dotaciones, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público, cuando no estén señalados como usos prohibidos:
    - Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
    - 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 y otras circunstancias especiales o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

#### Usos prohibidos:

Son usos prohibidos todos los no citados anteriormente y

- Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que no formen un nuevo núcleo de población.
- 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.
- Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento que puedan considerarse de interés público.

#### **7.4.- Condiciones particulares de SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL.**

Dentro del suelo rústico, deben incluirse en la categoría de suelo rústico con protección natural:

- a. Los terrenos definidos en la legislación de espacios naturales como zonas de reserva, zonas de uso limitado y zonas húmedas de interés especial.
- b. Los terrenos definidos en la legislación de aguas como dominio público hidráulico, cauces de corrientes naturales continuas y discontinuas, lechos de los lagos, lagunas, zonas húmedas y embalses superficiales, así como las zonas de servidumbre de las riberas.
- c. Las vías pecuarias que no atraviesan suelo urbano o urbanizable.
- d. Los demás terrenos que se estime necesario proteger:
  1. Para preservar o regenerar el suelo, la fauna, la flora o las masas forestales o porque deban ser objeto de restauración ambiental.
  2. Por cualesquiera otros valores naturales acreditados, presentes o pasados.

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 y 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.

\*Se establece como Suelo Rústico con Protección Natural los terrenos situados al Norte del término municipal, abarcando más del 41% del total del término. Se corresponde con los terrenos incluidos en las “zonas de uso limitado” de la delimitación del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Espacio Natural Montes Obarenes (Burgos).

\*\*Se establece también como Suelo Rústico con Protección Natural 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. Se estará a lo dispuesto en la Ley 6/1992, de 18 de diciembre sobre Protección de los Ecosistemas Acuáticos y de Regulación de la Pesca en Castilla y León, el Texto Refundido de la Ley de Aguas y Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH) de 11 de abril de 1986.

Las obras que queden ubicadas sobre el Dominio Público Hidráulico deberán solicitar la preceptiva autorización o concesión al Organismo de cuenca, tal como queda definido en el art. 24 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, R.D Legislativo 1/2001, de 20 de julio.

Las obras que se ubiquen en la zona de policía (100 m. de anchura a ambos lados de un cauce público), deberán contar con la preceptiva autorización del organismo de cuenca.

Las actuaciones que requieran la captación de aguas del cauce o vertido directo o indirecto de residuales al mismo deberán solicitar la receptiva concesión o autorización del Organismo de cuenca.

Las actuaciones que requieran la captación de aguas del subsuelo mediante la apertura de pozos deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del organismo de cuenca.

A continuación se exponen unas previsiones generales que serán tenidas en consideración en el momento de tramitar, si procede, la autorización de actuaciones ubicadas en zonas de afección (dominio público hidráulico y zona de policía) de cauces públicos:

#### PREVISIONES:

-Las actuaciones que se planteen en dominio público hidráulico y zona de policía de cauces públicos no deberán ser causa de nuevas afecciones significativas al cauce ni a las corrientes en régimen de avenidas, debiendo contar, en lo que a las primeras se refieren, con informe favorable del Órgano ambiental competente.

-Quedará expresamente prohibido efectuar vertidos directos o indirectos derivados de la ejecución de las obras que contaminen las aguas así como acumular residuos o sustancias que puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.

-Se respetará en las márgenes una anchura libre de 5m en toda la longitud de la zona colindante con el cauce al objeto de preservar la servidumbre de paso establecida en los artículos 6 y 7 del reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986 de 11 de Abril, destinada al paso del personal de vigilancia, ejercicio de actividades de pesca y paso de salvamento entre otras.

-Las actuaciones previstas en el planeamiento quedarán sometidas a la inspección y vigilancia de la confederación Hidrográfica del Ebro, siendo de cuenta del beneficiario las tasas que por dichos conceptos puedan originarse.

-En caso de que los terrenos se sitúen en zona inundable (avenida de 500 años), se recordará al peticionario la conveniencia de analizar los riesgos y, en consecuencia, adoptar las medidas adecuadas, con arreglo a lo previsto en la legislación de Protección Civil al efecto; no responsabilizándose el Organismo de cuenca de futuras afecciones debidas a esta circunstancia.

-Se tendrán en cuenta las siguientes directrices de planeamiento en áreas urbanizables próximas a un cauce.

- Las inundaciones en las áreas urbanas tendrán el carácter de excepcionales lo que en términos de la Directriz Básica de Protección Civil de 9 de Diciembre de 1994, equivale a decir que sólo se podrán producir con avenidas superiores a la de 100 años de período de retorno.
- Es preceptivo que en esas zonas no haya riesgos de pérdidas de vidas humanas incluso con la venida máxima, que la Ley de Aguas identifica con la de 500 años. Es decir, no es grave que las crecidas con período de retorno entre 100 y 500 años produzcan inundaciones siempre que no supongan pérdidas de vidas humanas.
- En la zona inundable fuera de la vía de intenso desagüe, las limitaciones al uso del suelo que deban establecerse, irán encaminadas a evitar daños importantes.

-En la zona inundable fuera de la vía de intenso desagüe en la zona de policía, que debería cumplir, entre otras, una función laminadora del caudal de avenida, en los casos en que proceda se tendrán en cuenta las siguientes directrices:

- Las futuras edificaciones de carácter residencial deberán tener la planta baja, o el sótano si lo hubiera, a una cota tal que no sean afectadas por la avenida de 100 años, ni se produzca la condición de inundación peligrosa (aquella que pueda producir víctimas, interrumpir un servicio imprescindible para la comunidad o dificultar gravemente las actuaciones de emergencia) con la de 500 años.
- Las construcciones no residenciales (industriales, comerciales, etc ) deberán situarse a cotas suficientes para evitar que durante la avenida de 100 años se produzcan alturas de inundación sobre el suelo superiores a 0,50 m. salvo que se hubieran adoptado en todo el contorno medidas impermeabilizadas hasta el nivel de dicha avenida.

En el resto del suelo rústico con protección natural se aplica el siguiente régimen mínimo de protección:

Usos sujetos a autorización:

Los siguientes salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante.

- 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, entendiendo como tales:
  - El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
  - La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
  - La captación, depósito tratamiento y distribución de agua.
  - El saneamiento y depuración de aguas residuales.
  - La recogida y tratamiento de residuos.
  - Las telecomunicaciones.
  - Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.
- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- Otros usos, sean dotaciones, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público, cuando no estén señalados como usos prohibidos:
  - Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
  - 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 y otras circunstancias especiales o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

Usos prohibidos:

Son usos prohibidos todos los no citados anteriormente y

- Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que no formen un nuevo núcleo de población.
- Actividades extractivas, entendiendo 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.
- Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento que puedan considerarse de interés público.

**7.5.-Condiciones particulares del SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN ESPECIAL.**

Dentro del suelo rústico, deben incluirse en la categoría de suelo rústico con protección especial:

- a. Los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, deslizamiento, alud, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 18 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León *“Deber de prevención de riesgos”*.
- b. Los terrenos donde existan razones objetivas que desaconsejen su urbanización los siguientes motivos y otros análogos:
  1. Porque su urbanización sea contraria a las exigencias de la Defensa Nacional.
  2. Porque presenten características topográficas, geológicas, geotécnicas o mecánicas que desaconsejen su urbanización, tales como propensión a los deslizamientos, pendientes fuertes, baja resistencia, expansividad de arcillas o existencia de depósitos o corrientes de aguas subterráneas cuya protección sea necesaria.
  3. Porque hayan sustentado anteriormente usos industriales, extractivos, de producción de energía, de depósito o tratamiento de residuos u otros análogos.

En suelo rústico con protección especial por estar sometido algún régimen de protección singular conforme a la legislación sectorial o de 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.

Se establece en este caso el entorno de los cementerios de Miraveche y Silanes, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 36 del Decreto 16/2005 de 10 febrero, por el que se regula la policía sanitaria mortuoria en la Comunidad de Castilla y León.

En el exterior de los cementerios se respetará una banda de cien metros de ancho, medidos a partir del perímetro exterior de los mismos, que no podrá ser clasificada como suelo urbano o urbanizable.

En el ámbito del SR-PE, no podrá autorizarse ninguna nueva construcción, salvo las destinadas a usos funerarios, permitiéndose tan solo las infraestructuras existentes.

En el resto del suelo rústico con protección especial se aplica el siguiente régimen mínimo de protección:

Usos sujetos a autorización:

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
- 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.
- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:
  - El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
  - La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
  - La captación, depósito tratamiento y distribución de agua.
  - El saneamiento y depuración de aguas residuales.
  - La recogida y tratamiento de residuos.
  - Las telecomunicaciones.
  - Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- Otros usos, sean dotaciones, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:
  - Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
  - 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 y otras circunstancias especiales o por su incompatibilidad con los usos urbanos.
  -

Usos prohibidos:

Son usos prohibidos todos los no citados además de:

Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que no formen un nuevo núcleo de población.





# **Normas Urbanísticas Municipales de MIRAVECHE**

**Fase: Aprobación Inicial**

**Mayo 2009**

## **Documento 4º CATALOGO**

- Catálogo y Normativa Arqueológica.**
- Catálogo de Elementos Protegidos**

**Redactor: Javier Gonzalez Agreda**

**Excmo. AYUNTAMIENTO DE MIRAVECHE.**



**DOCUMENTO 4º.**

**CATALOGO.**

- 1.-CATALOGO Y NORMATIVA ARQUEOLÓGICA**
- 2.- CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS**

<b>1.- CATALOGO Y NORMATIVA ARQUEOLOGICA</b>	<b>1</b>
<b>2.- CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS</b>	<b>53</b>



## **1.-CATALOGO Y NORMATIVA ARQUEOLÓGICA**

El objeto del presente documento es la protección y conservación de los bienes incluidos que por sus valores arquitectónicos, urbanísticos, artísticos, culturales, ambientales o paisajísticos sean susceptibles de ser considerados como bienes catalogados, en arreglo a lo dispuesto en el artículo 44 de la LUCyL y en los artículos 49 y 54 de la Ley 12/2002, de 11 de Julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

En caso de contradicción entre las normas urbanísticas municipales y la legislación vigente, los criterios de interpretación serán siempre los más favorables a la conservación del patrimonio protegido y tendrán en cuenta en todo momento la preservación de la contemplación del mismo y la mejora de la imagen urbana general.

El presente Catálogo contiene un inventario de los yacimientos arqueológicos inventariados en el término Municipal de Miraveche, entendidos según el artículo 50 de la ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, como aquellos bienes muebles e inmuebles de carácter histórico, así como los lugares en los que es posible reconocer la actividad humana en el pasado, que precisen para su localización o estudio métodos arqueológicos, hayan sido o no extraídos de su lugar de origen, tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo o en una zona subacuática.

Serán de aplicación la siguiente normativa:

- Ley 16/1985, de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español. (ESTATAL)
- Decreto 22 de abril de 1949 sobre protección de los Castillos Españoles (ESTATAL)
- Decreto 571/63, de 14 de Marzo de 1963, sobre las protección de escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y otras piezas similares de interés histórico artístico (ESTATAL).

- Decreto 29/1984 de 2 de agosto, por el que se ponen bajo la protección de la Comunidad Autónoma de Castilla y León los “hórreos” y “pallozas” existentes en su ámbito territorial (AUTONÓMICA).
- Ley 12/2002, de 11 de Julio de Patrimonio Cultural de Castilla y León (AUTONÓMICA)
- Decreto 58/1994, de 11 de Marzo sobre prospecciones arqueológicas, utilización y publicidad de aparatos detectores de metales en actividades que afecten al Patrimonio Arqueológico de la Comunidad de Castilla y León (AUTONÓMICA).
- Orden de 14 de octubre de 1986 de la Consejería de Educación y Cultura de la Junta de Castilla y León por la que se dictan instrucciones para el funcionamiento administrativo de las Comisiones Territoriales de Patrimonio Cultural (AUTONÓMICA).
- Decreto 37/2007, 19 de Abril, Reglamento para la protección del patrimonio cultural de Castilla y León (AUTONÓMICA)

Las definiciones que se exponen a continuación son las contempladas en los artículos 51 y 60 de la Ley 12/2002, de 11 de julio de Patrimonio Cultural de Castilla y León y se entienden así en Suelo Urbano, Urbanizable y Rústico.

**-Excavaciones arqueológicas:** son las remociones de terreno efectuadas con el fin de descubrir e investigar bienes y lugares integrantes del patrimonio arqueológico de cualquier tipo.

**-Prospecciones arqueológicas:** Son las observaciones y reconocimientos de la superficie o del subsuelo que se lleven a cabo, sin remoción del terreno, con el fin de buscar, documentar e investigar bienes y lugares integrantes del patrimonio arqueológico de cualquier tipo.

**-Controles arqueológicos:** Son las supervisiones de las remociones de terrenos que se realicen en lugares en los que se presuma la existencia de bienes del patrimonio arqueológico pero no esté suficientemente comprobada, con el fin de evaluar y establece las medidas oportunas de documentación y protección de las evidencias arqueológicas que en su caso de hallen.

**-Estudios directos con reproducción de arte rupestre:** Son todas las tareas, entre ellas la reproducción mediante calco o por cualquier otro sistema, dirigidas a la documentación e investigación de las manifestaciones de arte rupestre.

**-Hallazgos casuales:** Son los descubrimientos de objetos y restos materiales que, poseyendo los valores que son propios del Patrimonio Cultural de Castilla y León, se produzcan por azar o como consecuencia de cualquier tipo de remociones de tierra, demoliciones y obras de cualquier otra índole.

En ningún caso tendrán la consideración de hallazgos casuales los bienes descubiertos en zonas arqueológicas, en yacimientos arqueológicos inventariados o en aquellos lugares incluidos en los catálogos de instrumentos urbanísticos a los que se refiere el artículo 54.

### **RÉGIMEN COMÚN DE PROTECCIONES AL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.**

Se protegerán todos los yacimientos arqueológicos o paleontológicos conocidos y los que aparezcan, ya sea en Suelo Urbano, Urbanizable y Rústico, debiendo notificarse su aparición inmediatamente al Ayuntamiento de Miraveche que remitirá al Servicio Territorial de Cultura informe del hallazgo.

Cualquier hallazgo susceptible de ser considerado yacimiento arqueológico, deberá notificarse inmediatamente al Ayuntamiento y al Servicio Territorial de Cultura.

Cualquier tipo de obra o movimientos de terreno que se pretendan realizar en las zonas donde se localicen yacimientos arqueológicos catalogados, deberá contar con la autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Castilla y León, condicionándose la ejecución de las mismas a la realización de los estudios y excavaciones arqueológicas que fuesen precisos.

Para la concesión de la licencia municipal en estos casos, será precisa la presentación por parte del promotor de las obras de un estudio arqueológico, firmado por Técnico competente (Arqueólogo titulado) sobre el punto de la intervención, con las particularidades derivadas de los distintos grados de protección especificados en los siguientes apartados.

Los correspondientes permisos de prospección o de excavación arqueológica se solicitarán a través del Servicio Territorial de Cultura de Castilla y León.

Serán ilícitas las excavaciones o prospecciones arqueológicas realizadas sin la autorización correspondiente o las que hubiera llevado a cabo con incumplimiento

de los términos en que fueron autorizadas, así como las obras de remoción de tierra, de demolición o cualesquiera otra realizadas con posterioridad en el lugar donde se haya producido un hallazgo casual de objetos arqueológicos que no hubiera sido comunicado inmediatamente a la Administración competente.

Como normas generales se actuará con los siguientes criterios:

- El Ayuntamiento de Miraveche informará de la existencia de estas Ordenanzas y Normas ante las consultas que se efectúen para la ejecución de obra en le ámbito de los yacimientos.
- En general y fuera de los puntos catalogados, el Ayuntamiento informará al Servicio Territorial de Cultura, previamente a la concesión de Licencia, de las siguientes actuaciones para establecer las medidas que fueran necesarias:
  - Apertura de nuevos caminos y viales.
  - Grandes movimientos de tierras.
  - En general cualquier tipo de obra que se lleve a cabo en el entorno de un elemento incoado o declarado Bien de Interés Cultural, que precisen, además d, la autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.
  - Descubrimientos incluidos en la categoría de "hallazgo casual de elementos de interés arqueológicos", tal como se contempla en la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español (Art. 41.3) y en la Ley 12/2002 de 11 de julio de Patrimonio Cultural de Castilla y León. En este caso se procederá a detener de inmediato los trabajos, comunicando el descubrimiento al Servicio Territorial de Cultura de León.

Según lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley 12/2002 de 11 de Julio de Patrimonio Cultural de Castilla y León en la elaboración y tramitación de las evaluaciones establecidas por la legislación en materia de impacto ambiental y de los planes y proyectos regionales regulados en la legislación sobre ordenación del territorio cuando las actuaciones a que se refieran puedan afectar al patrimonio arqueológico o etnológico, se efectuará una estimación de la incidencia que el proyecto pueda tener sobre los mismos.

Tal estimación deberá ser realizada por un técnico con competencia profesional en la material y someterse al informe de la Consejería competente en material de

Cultura, cuyas conclusiones serán consideradas en la declaración de impacto ambiental o instrumento de ordenación afectados.

En aquellos casos en los que las actuaciones puedan afectar, directa o indirectamente, a bienes declarados de interés cultural o inventariados, será preceptiva la autorización de la Consejería competente en material de cultura.

En cumplimiento de lo contenido en el artículo 43.5 de la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León. Las áreas de interés arqueológico quedan definidas en las fichas del catálogo que se relacionan en páginas posteriores. (Documentación existente en el inventario arqueológico provincial).

El régimen de Usos establecido en los entornos de protección de los yacimientos arqueológicos se especifica en el apartado 7.3 SUELO RUSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL, del Documento 3º. NORMATIVA URBANÍSTICA

El inventario de yacimientos arqueológicos se contiene con detalle en las fichas del presente Catálogo.

### **GRADOS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.**

Se definen dos niveles de protección:

- **Protección Integral:** se establece sobre aquellos restos arqueológicos declarados de Interés Cultural y aquellos otros que por sus especiales características y valores arqueológicos sean susceptibles de una protección similar.
- **Protección Preventiva:** se establece sobre zonas conocidas por la dispersión de evidencias en superficie, por lo que se presume la aparición de bienes muebles e inmuebles con valores arqueológicos en el subsuelo, aunque no se conoce con certeza la ubicación, estado de conservación ni grado de alteración de los mismos.

Dentro de este nivel se establecen los siguientes grados:

- Grado A: caracterizado por una abundancia de restos en superficie que le confiere una entidad claramente reconocible y delimitable.
- Grado B: zonas con escasas evidencias superficiales, que dificultan su delimitación o aquellas otras en las que se presume la aparición de restos arqueológicos.

## **RÉGIMEN ESPECÍFICO DE PROTECCIONES AL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.**

### **Protección Integral.**

En los yacimientos arqueológicos con nivel de Protección Integral será obligado redactar un Plan Especial de Protección del área afectada y otro instrumento de los previstos por la legislación urbanística o de ordenación del territorio que cumpla con los objetivos de protección del patrimonio y demás requisitos marcados por la legislación vigente, fijando los usos compatibles con su conservación y los requisitos técnicos que hayan de regir las actividades planeadas.

Previas a las obras que pro causa de fuerza mayor, interés general o urgencia vieran de llevarse a cabo sobre estos yacimientos, así como los trabajos de consolidación o restauración, se realizarán las excavaciones arqueológicas necesarias para preservar los restos.

### **Protección Preventiva.**

#### **Grado A.**

En este grado ante cualquier solicitud de licencia de obra que vaya a afectar al subsuelo o a estructuras emergentes de interés arqueológico, previa a su concesión, será obligatoria la realización de Informe Arqueológico. El informe preliminar se acompañará de una propuesta de intervención. Este informe y propuesta resultante será redactado y firmado por un Titulado Superior con competencia profesional en materia de Arqueología.

La propuesta de Intervención determinará el tipo de obra a ejecutar y la valoración del impacto que causará, tanto en el subsuelo como en estructuras emergentes en virtud de su ubicación, dimensiones y profundidad. Determinará una superficie de intervención proporcional, siempre lo suficientemente amplia como para documentar los bienes y elementos que vayan a ser alterados y para obtener la suficiente información histórica que permita y garantice la valoración e interpretación histórica del bien o solar en cuestión. En la propuesta se detallarán los medios a utilizar y las técnicas arqueológicas convenientes.

La Propuesta será elevada al órgano competente de la Administración en lo que se refiere a Patrimonio Histórico, quien determinará sobre su corrección y viabilidad, velará por la cualificación profesional del responsable y establecerá las cautelas necesarias para salvaguardar la correcta protección del patrimonio arqueológico.

Aprobada la Propuesta por la Administración competente, la Dirección General e Patrimonio y Bienes Culturales de la Consejería de Cultura y Turismo de la Junta de Castilla y León emitirá el oportuno permiso oficial de intervención, que contendrá, en su caso, detalle de condiciones técnicas correspondientes.

En ese punto podrá efectuarse la excavación arqueológica oportuna, en los plazos que hayan sido establecidos y siempre con anterioridad al otorgamiento de la licencia de obra. La financiación de la misma correrá a cargo del promotor o propietario.

Realizada la intervención arqueológica, se redactará un informe pericial que se elevará al a Administración competente en material de Patrimonio Histórico en un plazo no superior a 15 días, constados a partir de la finalización de la intervención.

En él se propondrá alguna de las siguientes alternativas:

- Dar por finalizado el trabajo, indicando la existencia o no de restos arqueológicos y la valoración correspondiente a su interés histórico.
- Solicitar la continuación de los trabajos arqueológicos dada la importancia de los restos hallados.
- Proponer la conservación “in situ” de los restos localizados.

A la luz de dicho informe, el Órgano responsable del Patrimonio Histórico emitirá el correspondiente dictamen respecto a la continuación o finalización de los trabajos, conservación de los restos o autorización para solicitar el otorgamiento de licencia de obra o si ya se hubiera solicitado con anterioridad, iniciarse los plazos de tramitación reglamentaria.

Ante la necesidad de conservar los restos “in situ” pueden darse las siguientes situaciones, ante las que resolverá la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural o la Dirección General de Patrimonio y Bienes Culturales:

- Que los restos puedan conservarse en el lugar, modificando, si ello fuese necesario, el proyecto original. Si esta modificación supusiera la pérdida de aprovechamiento urbanístico, se compensará al propietario mediante cualquier procedimiento que pueda pactarse con arreglo a la legislación urbanística de aplicación (transferencia de aprovechamiento, permuta con el equivalente que provenga del patrimonio municipal de suelo, expropiación, etc.)
- Que la relevancia de los restos hallados obligue a una conservación “in situ” sin posibilidad de llevarse a cabo la obra prevista. En este caso se procederá

de igual manera que en el punto anterior o se tramitará la expropiación conforme a la legislación sobre Expropiación Forzosa de aplicación, valorando los terrenos conforme a su máximo aprovechamiento urbanístico posible. Los gastos de la excavación arqueológica se compensarán al promotor o propietario en terreno.

En todo caso el Titulado Superior con competencia profesional en materia de Arqueológica responsable de la intervención tendrá un plazo máximo de 2 meses para la redacción y entrega al Servicio Territorial de Cultura de la correspondiente Memoria de Excavación, que contendrá como mínimo y salvo indicación expresa del citado Servicio Territorial, los elementos originales de registro y documentación, la relación y estudio de los materiales exhumados, así como la interpretación del yacimiento y la bibliografía complementaria.

### **Grado B.**

En este grado, ante cualquier solicitud de licencia de obra que vaya a afectar al subsuelo o a estructura emergente de interés arqueológico, previa a su concesión, será obligatoria la presencia de un técnico con competencia profesional en Arqueología, que velará por la custodia, documentación y valoración de los elementos y áreas arqueológicas susceptibles de sufrir alteración.

Previo al inicio de la obra es obligatoria la realización de una propuesta de Intervención Arqueológica, que determinará el tipo de obra a ejecutar y la valoración del impacto que causará, tanto en el subsuelo como en estructura emergentes, en virtud de su ubicación, dimensiones y profundidad.

Determinará una superficie de intervención proporcional, siempre lo suficientemente amplia como para documentar los bienes y elementos que vayan a ser alterados y para obtener la suficiente información histórica que permita y garantice la valoración e interpretación histórica del bien o solar en cuestión. En la propuesta se detallarán los medios a utilizar y las técnicas arqueológicas convenientes.

La propuesta será elevada al órgano competente de la Administración en lo que se refiere a Patrimonio Histórico, quién determinará sobre su corrección y viabilidad, velará por la cualificación profesional del responsable y establecerá las cautelas necesarias para salvaguardar la correcta protección del patrimonio arqueológico.

Aprobada la propuesta por la Administración competente, la Dirección General de Patrimonio y Bienes Culturales de la Consejería de cultura y Truismo de la Junta de

Castilla y León emitirá el oportuno permiso oficial de intervención, que contendrá en su caso, detalle de condiciones técnicas correspondientes.

En ese punto y una vez obtenida la correspondiente licencia, podrá comenzarse la obra y en paralelo a la misma efectuarse el seguimiento oportuno. Este requerirá obligatoriamente de la presencia constante del técnico con competencia profesional en Arqueología, según lo indicado en la Propuesta de Intervención.

La función del citado técnico será la documentación de los restos descubiertos y su protección si ello fuera preciso. Contará con la posibilidad de solicitar la paralización temporal de la obra una vez descubiertos elementos arqueológicos de relevancia histórica que vayan a verse afectados por la obra en ejecución. Ello podría provocar el cambio de categoría de la protección aplicable al elemento, por lo que en ese momento serían de aplicación los apartados indicados en el Grado A. La financiación de la intervención correrá a cargo del promotor o propietario.

Realizada la intervención sin que se detecten restos arqueológicos de relevancia o que vayan a ser afectados por la obra que la originó, deberá redactarse un Informe Final que se elevará a la Administración competente en materia de Patrimonio Histórico en un plazo no superior a 30 días, contados a partir de la finalización de la intervención. En él se propondrá la finalización de los trabajos.

Si finalizada la actuación hubiera sido detectados y puestos al descubierto restos arqueológicos de relevancia histórica que no van a verse afectados por la obra proyectada pero pudiera serlo en futuras actuaciones o en operaciones en espacios contiguos, deberá hacerse mención especial en el Informe Final para que el Órgano responsable de la Administración competente en materia de Patrimonio Histórico adopte las precauciones oportunas.

En todo caso, a la luz del citado Informe Final el Órgano responsable de la Administración dará por concluido el seguimiento y tras ello, podrá continuarse la obra.

Si se hubieran comprobado la existencia de restos arqueológicos, el técnico con competencia profesional en Arqueología responsable del seguimiento, tendrá un plazo máximo de 2 meses para la redacción y entrega al Servicio Territorial de Cultura de la correspondiente Memoria de Excavación, que contendrá como mínimo y salvo indicación expresa del citado Servicio Territorial, los elementos originales de registro y documentación, la relación y estudio de los materiales exhumados, así como la interpretación del yacimiento y la bibliografía complementaria.

A continuación aparecen las fichas individualizadas de cada elemento del Catálogo de yacimientos arqueológicos en el término municipal de MIRAVECHE, para los que se detalla ubicación, atribución cultural, tipología y grado de protección.

### **FICHAS DEL CATÁLOGO.**

- 1.-Miraveche Pueblo.** Protección Preventiva Grado B.
- 2.-Silanes-La Llana.** Protección Preventiva Grado B.
- 3.-Silanes- La Atalaya.** Protección Preventiva Grado B.
- 4.-Miraveche-Finca Carranogal.** Protección Preventiva Grado B.

CATALOGO DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO DE MUNICIPIO T.M. MIRAVECHE			FICHA Nº: 1
ELEMENTO	NUCLEO	Nº DEL INVENTARIO	
Miraveche-Pueblo (Yacimiento)	Miraveche		

CARACTERÍSTICAS GENERALES		
COORDENADAS	LATITUD	42° 40' 25''
	LONGITUD	0° 29' 25''
	ALTITUD	
TIPOLOGÍA	Hallazgo Aislado Lugar funerario (Necrópolis)	
ATRIBUCIÓN CULTURAL	Posible: Hierro II	
DESCRIPCIÓN	Aquí se excavó en los años treinta la famosa necrópolis. Sus habitantes constataron la continua aparición de restos de tumbas al construir casas o ca minos, entregándonos una punta de lanza de hierro. En los alrededores del pueblo mas cercano no se encuentran restos.	
REF. CATASTRAL		
NIVEL DE PROTECCIÓN PROPUESTO		
CLASE DE SUELO EN NUM		

PLANO DE SITUACIÓN





JUNTA DE CASTILLA Y LEON

Consejería de Educación y Cultura  
Dirección General de Patrimonio Cultural

1

INVENTARIO ARQUEOLOGICO DE CASTILLA Y LEON

Provincia BURGOS  
Municipio Miraveche  
Yacimiento MIRAVECHE PUEBLO

1.-LOCALIZACION

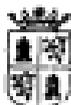
- Municipio Miraveche
  - Localidad En el mismo pueblo
  - Nombre del yacimiento Miraveche Pueblo.
  - Accesos Desde la carretera nacional I
- 
- Hoja M.T.N.: Esc. 1/50.000 Número 136 Nombre Cda \_\_\_\_\_  
 Latitud 42°40'29" Longitud 29°25' Meridiano \_\_\_\_\_
  - Fotografía aérea:  
 Esc. 1/ 30.000 Pasada J/ H 168 Fotograma 2-8  
 Organismo Ejército del Aire Fecha 30-4-05

2.- ATRIBUCION CULTURAL Y TIPOLOGICA DEL YACIMIENTO

A) Atribución

Segura/Possible			Segura/Possible		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cantos trabajados	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hierro I
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Achelense	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Hierro II
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Paleolítico Medio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Romano Republicano
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Paleol. Superior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Romano Altoimperial
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Epipaleolítico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Tardorromano
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Neolítico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Visigodo
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Calcolítico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Islámico
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Campaniforme	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Altomedieval Cristiano
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bronce Antiguo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bajomedieval Cristiano
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bronce Medio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Moderno(S. XVI-XVIII)
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bronce Final	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Contemporáneo(XIX-XX)

7 |



**JUNTA DE CASTILLA Y LEON**

Consejería de Educación y Cultura  
Dirección General de Patrimonio Cultural

**INVENTARIO ARQUEOLOGICO DE CASTILLA Y LEON**

Provincia Burgos  
Municipio Miraveche  
Yacimiento Miraveche pueblo

ANEXO I-A

DOCUMENTACION PLANIMETRICA: M.T.N.

Vid: Miraveche-Finca Carranagal

B) Tipología

- Hallazgo aislado
- Yacimiento sin diferenciar
- Lugar de habitación
  - Núcleo urbano
  - Villa
  - Cueva
  - Abrigo
  - Castro
  - Recinto militar
  - Indeterminado
- Lugar funerario
  - Tumba simple
  - Necrópolis
  - Monumento funerario/dolmen
  - Cueva
- Lugar de actividad económica
  - Explotación de recursos primarios
  - Establecimiento de transformación de materias primas
- Lugar cultural: santuario, ermita, etc. \_\_\_\_\_
- Edificio público, obra pública, etc. \_\_\_\_\_
- Estaciones de Arte Rupestre:
  - Cueva
  - Abrigo
  - Aire libre
- Otros \_\_\_\_\_

3.- DESCRIPCIÓN

Descripción general: condiciones geográficas, estructuras visibles, etc.  
Aquí se excavó en los años treinta la famosa necrópolis. Sus habitantes  
constataron la continua aparición de restos de tumbas al construir es  
o caminos, entregándolos una tumba de loza de hierro. En las alrededores  
del pueblo más cercanos no encontramos restos.

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_



**JUNTA DE CASTILLA Y LEON**

Consejería de Educación y Cultura  
Dirección General de Patrimonio Cultural

INVENTARIO ARQUEOLOGICO DE CASTILLA Y LEON

Provincia  
Municipio  
Yacimiento

A N E X O I-B

DOCUMENTACION PLANIMETRICA: Plano parcelario, Plano yacimiento,  
croquis, etc.





**JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN**

Consejo de Educación y Cultura  
Dirección General de Patrimonio Cultural

INVENTARIO ARQUEOLOGICO DE CASTILLA Y LEÓN

Provincia Burgos  
Municipio Miraveche  
Yacimiento Miraveche-Pueblo

A N E X O I I

DOCUMENTACION FOTOGRAFICA

Miraveche visto desde el SO





**JUNTA DE CASTILLA Y LEON**

Consejería de Educación y Cultura

Dirección General de Patrimonio Cultural

INVENTARIO ARQUEOLOGICO DE CASTILLA Y LEON

Provincia

Municipio

Yacimiento

A N E X O III

TEXTO COMPLEMENTARIO

- Extensión \_\_\_\_\_
- Entorno/Vegetación Construcciones y agricultura. \_\_\_\_\_

**4.- MATERIALES ARQUEOLOGICOS**

Punta de lanza de hierro entregada por los habitantes del pueblo.

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

- Hallazgos singulares \_\_\_\_\_
- Localización de materiales \_\_\_\_\_

**5.- CONSERVACION**

- Yacimiento en suelo urbano
- Grado de destrucción
  - Yacimiento desaparecido
  - Yacimiento dañado
  - Extensión del deterioro \_\_\_\_\_

- Causas
  - Obras
  - Labores agrícolas
  - Erosión
  - Clandestinos
  - Otras causas \_\_\_\_\_

Fecha \_\_\_\_\_ Responsable \_\_\_\_\_

- Observaciones \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

6.- ACTUACION

- Prospección: Titular y campañas R. Sans Serrano/H. Farsinger  
I. Ruiz Vález-prospección 1991
- Excavación: Titular y campañas \_\_\_\_\_
- Consolidación/Restauración: Proyecto y Organismo \_\_\_\_\_

7.- DOCUMENTACION GRAFICA

- Fotográfica H. Farsinger  
Archivo de negativos Inst. Arg. alemán, Frankfurt,  
Dep. Hist. Ant. Univ. Complutense de Madrid  
Fotocopias \_\_\_\_\_  
Escala 1/ \_\_\_\_\_ Archivo \_\_\_\_\_

8.- SITUACION LEGAL

- Propietario: nombre, dirección, parcela \_\_\_\_\_
- Incoación: Decreto \_\_\_\_\_ B.O.E./B.O.C.yL. \_\_\_\_\_
- Declaración: Decreto \_\_\_\_\_ B.O.E./B.O.C.yL. \_\_\_\_\_
- Observaciones \_\_\_\_\_

9.- BIBLIOGRAFIA

- \_\_\_\_\_ Museo Miraveche-Finca Carrascal \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

10.- OBSERVACIONES

Imposibilidad de detectar la necrópolis si no es a través de los habitantes del pueblo. Prospecciones los alrededores sin resultados, salvo en el caso del poblado de Gastranuco, excepto: en la Finca Carrascal.

11.- ELABORACION FICHA

- Arqueólogo R. Sans Serrano
- Fecha 18 marzo 1992



CATALOGO DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO DE MUNICIPIO T.M. MIRAVECHE			FICHA Nº: <b>2</b>
ELEMENTO	NUCLEO	Nº DEL INVENTARIO	
Silanes-La Llana (Yacimiento)	Silanes		

CARACTERÍSTICAS GENERALES		
COORDENADAS	LATITUD	42° 40' 20''
	LONGITUD	0° 30' 30''
	ALTITUD	
TIPOLOGÍA	Lugar de habitación: Indeterminado.	
ATRIBUCIÓN CULTURAL	Hierro II	
	Romano Altoimperial	
DESCRIPCIÓN	Entre las primeras estribaciones montañosas y la zona abierta del valle, a 500m al sur de Silanes, en una plataforma alargada que empuja hacia la llanura al sur y al este, paralela al emplazamiento de La Atalaya. Sin restos de estructuras.	
REF. CATASTRAL		
NIVEL DE PROTECCIÓN PROPUESTO	Preventiva GRADO B	
CLASE DE SUELO EN NUM	SUELO RÚSTICO PROTECCIÓN CULTURAL	

PLANO DE SITUACIÓN





JUNTA DE CASTILLA Y LEON

Consejería de Educación y Cultura  
Dirección General de Patrimonio Cultural

MIRAVECHE (2)

INVENTARIO ARQUEOLOGICO DE CASTILLA Y LEON

Provincia BURGOS  
Municipio Silanes  
Yacimiento SILANES-LA LLANA

1.- LOCALIZACION

- Municipio Silanes.
- Localidad La llana, a unos 500 mts. del pueblo
- Nombre del yacimiento Silanes-La Llana.
- Accesos Vid. Silanes-La Alalaya

- Hoja M.T.N.: Esc. 1/50.000 Número 169 Nombre Casalarreina  
Latitud 42-40'20" Longitud 3-30' Meridiano \_\_\_\_\_

- Fotografía aéreas:  
Esc. 1/ 30.000 Pasada J-K Fotograma 3-4  
Organismo Ministerio del Aire Fecha abril 85

2.- ATRIBUCION CULTURAL Y TIPOLOGICA DEL YACIMIENTO

A) Atribución

Segura/Posible			Segura/Posible		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cantos trabajados	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hierro I
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Achelense	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hierro II
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Paleolítico Medio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Romano Republicano
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Paleolí. Superior	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Romano Altoimperial
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Epipaleolítico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Tardorromano
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Neolítico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Visigodo
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Calcolítico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Islámico
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Campaniforme	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Altomedieval Cristiano
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bronce Antiguo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bajomedieval Cristiano
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bronce Medio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Moderno(S. XVI-XVIII)
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bronce Final	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Contemporáneo(XIX-XX)

120

B) Tipología

- Hallazgo aislado
- Yacimiento sin diferenciar
- Lugar de habitación
  - Núcleo urbano
  - Villa
  - Cueva
  - Abrigo
  - Castro
  - Recinto militar
  - Indeterminado
- Lugar funerario
  - Tumba simple
  - Necrópolis
  - Monumento funerario/dolmen
  - Cueva
- Lugar de actividad económica
  - Explotación de recursos primarios
  - Establecimiento de transformación de materias primas
- Lugar cultural: santuario, ermita, etc. \_\_\_\_\_
- Edificio público, obra pública, etc. \_\_\_\_\_
- Estaciones de Arte Rupestre:
  - Cueva
  - Abrigo
  - Aire libre
- Otros \_\_\_\_\_

3.- DESCRIPCION

Descripción general: condiciones geográficas, estructuras visibles, etc.  
Entre las primeras estribaciones montañosas y la zona abierta del  
vally, a 500 mts. al sur de Bilanes, en una plataforma alargada  
que empuja hacia la llanura al sur y al este, paralela al empla-  
zamiento de La Atalaya. Sin restos de estructuras.



**JUNTA DE CASTILLA Y LEON**

Consejería de Educación y Cultura

Dirección General de Patrimonio Cultural

**INVENTARIO ARQUEOLOGICO DE CASTILLA Y LEON**

Provincia	Burgos
Municipio	Silanes
Yacimiento	Silanes-La Llana

**A N E X O I-A**

**DOCUMENTACION PLANIMETRICA: M.T.N.**

Vidi Silanes-La Atalaya



JUNTA DE CASTILLA Y LEON

Consejería de Educación y Cultura

Dirección General de Patrimonio Cultural

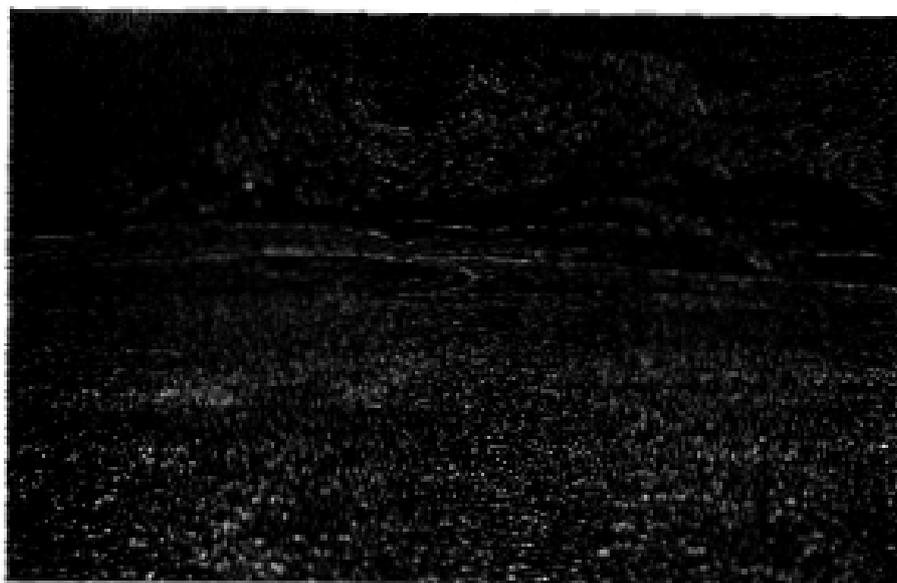
INVENTARIO ARQUEOLOGICO DE CASTILLA Y LEON

Provincia Burgos  
Municipio Siles  
Yacimiento Siles-La Llana

A N E X O II

DOCUMENTACION FOTOGRAFICA

Visto desde el Sur





**JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN**

Consejería de Educación y Cultura  
Dirección General de Patrimonio Cultural

INVENTARIO ARQUEOLOGICO DE CASTILLA Y LEÓN

Provincia

Municipio

Yacimiento

A N E X O III

TEXTO COMPLEMENTARIO





**JUNTA DE CASTILLA Y LEON**

Consejería de Educación y Cultura

Dirección General de Patrimonio Cultural

**INVENTARIO ARQUEOLOGICO DE CASTILLA Y LEON**

Provincia

Municipio

Yacimiento

A N E X O I-B

DOCUMENTACION PLANIMETRICA: Plano parcelario, Plano yacimiento,  
croquis, etc.



- Extensión Vasta. Asentamiento muy extendido.
- Entorno/Vegetación agricultura.

4.- MATERIALES ARQUEOLOGICOS

- ~~5 fragmentos de cerámica negra a mano~~
- ~~15 de cerámica celtibérica enroscada, 2 de ellos pintados.~~
- ~~40 fragmentos de Terra Sigillata.~~
- ~~11 fragmentos de cerámica común romana.~~
- ~~1 fragmento de vidrio.~~

- Hallazgos singulares \_\_\_\_\_

- Localización de materiales \_\_\_\_\_

5.- CONSERVACION

- Yacimiento en suelo urbano
- Grado de destrucción
  - Yacimiento desaparecido
  - Yacimiento dañado
  - Extensión del deterioro \_\_\_\_\_
- Causas
  - Obras
  - Labores agrícolas
  - Erosión
  - Clandestinos
  - Otras causas \_\_\_\_\_

Fecha \_\_\_\_\_ Responsable \_\_\_\_\_

- Observaciones \_\_\_\_\_

6.- ACTUACION

- Prospección: Titular y campañas R.Sanz Serrano/  
H.Parzinger y I.Ruiz Vélez-septiembre 1991
- Excavación: Titular y campañas \_\_\_\_\_
- Consolidación/Restauración: Proyecto y Organismo \_\_\_\_\_

7.- DOCUMENTACION GRAFICA

- Fotográfica H.Parzinger.  
Archivo de negativos Inst.Arq.Alemán de Frankfurt. Complutense  
de Madrid-Dep.Antigua.
- Planimétrica \_\_\_\_\_  
Escala 1/ \_\_\_\_\_ Archivo \_\_\_\_\_

8.- SITUACION LEGAL

- Propietario: nombre, dirección, parcela \_\_\_\_\_
- Incoación: Decreto \_\_\_\_\_ B.O.E./B.O.C.yL. \_\_\_\_\_
- Declaración: Decreto \_\_\_\_\_ B.O.E./B.O.C.yL. \_\_\_\_\_
- Observaciones \_\_\_\_\_

9.- BIBLIOGRAFIA

- A.García y Bellido, Esculturas romanas de España y Portugal, Madrid, 1949,  
449
- S.González, NAN, II, 1-3, 1983
- Abascal, Carta arqueológica, 47-48

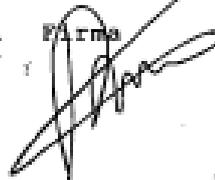
10.- OBSERVACIONES

Ya se había observado la existencia de este yacimiento que  
más parece tratarse de un extenso asentamiento que de un nú-  
cleo reducido de población. Se supone una villa.

11.- ELABORACION FICHA

- Arqueólogo Rosa Sanz Serrano.
- Fecha 18 de marzo de 1992.

Firma



CATALOGO DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO DE MUNICIPIO T.M. MIRAVECHE			FICHA Nº: <b>3</b>
ELEMENTO	NUCLEO	Nº DEL INVENTARIO	
Silanes-La Atalaya (Yacimiento)	Silanes		

CARACTERÍSTICAS GENERALES		
COORDENADAS	LATITUD	42° 39' 58''
	LONGITUD	0° 30' 05''
	ALTITUD	
TIPOLOGÍA	Lugar de habitación: Indeterminado.	
ATRIBUCIÓN CULTURAL	Posible Calcolítico	
DESCRIPCIÓN	Plataforma alargada dirigida hacia la llanura en el Sur, dominándola o hay resto visibles de estructuras.	
REF. CATASTRAL		
NIVEL DE PROTECCIÓN PROPUESTO	Preventiva GRADO B	
CLASE DE SUELO EN NUM	SUELO RÚSTICO PROTECCIÓN CULTURAL	

PLANO DE SITUACIÓN





JUNTA DE CASTILLA Y LEON

Consejería de Educación y Cultura  
Dirección General de Patrimonio Cultural

MIRAVECHE

3

INVENTARIO ARQUEOLÓGICO DE CASTILLA Y LEÓN

Provincia BURGOS  
Municipio SILANES  
Yacimiento Silanes-La ATALAYA

1.- LOCALIZACIÓN

- Municipio Silanes.
- Localidad al Suroeste de Silanes, a 300 mts, en la plataforma de
- Nombre del Yacimiento La Atalaya  
SILANES-LA ATALAYA
- Accesos Carratera Nla. I por Villanueva de Toba o Santa María  
de Ribarredonda.
- Hoja M.T.N.: Esc. 1/50.000 Número 169 Nombre Casalarraina  
Latitud 42°39'58" Longitud 30°05" Meridiano \_\_\_\_\_
- Fotografía aérea:  
Esc. 1/30.000 Pasada J-K Fotograma 3-4  
Organismo Ministerio del Aire Fecha abril 85

2.- ATRIBUCION CULTURAL Y TIPOLOGICA DEL YACIMIENTO

A) Atribución

Segura/Posible			Segura/Posible		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cantos trabajados	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hierro I
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Achelense	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hierro II
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Paleolítico Medio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Romano Republicano
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Paleolí. Superior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Romano Altoimperial
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Epipaleolítico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Tardorromano
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Neolítico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Visigodo
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Calcolítico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Islámico
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Campaniforme	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Altomedieval Cristiano
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bronce Antiguo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bajomedieval Cristiano
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bronce Medio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Moderno(S. XVI-XVIII)
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bronce Final	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Contemporáneo(XIX-XX)

131

B) Tipología

- Hallazgo aislado
- Yacimiento sin diferenciar
- Lugar de habitación
  - Núcleo urbano
  - Villa
  - Cueva
  - Abrigo
  - Castro
  - Recinto militar
  - Indeterminado
- Lugar funerario
  - Tumba simple
  - Necrópolis
  - Monumento funerario/dolmen
  - Cueva
- Lugar de actividad económica
  - Explotación de recursos primarios
  - Establecimiento de transformación de materias primas
- Lugar cultural: santuario, ermita, etc. \_\_\_\_\_
- Edificio público, obra pública, etc. \_\_\_\_\_
- Estaciones de Arte Rupestre:
  - Cueva
  - Abrigo
  - Aire libre
- Otros \_\_\_\_\_

3.- DESCRIPCION

Descripción general: condiciones geográficas, estructuras visibles, etc.

Plataforma alargada dirigida hacia la llanura en el sur, dominándola, o hay restos visibles de estructuras.



**JUNTA DE CASTILLA Y LEON**

Consejería de Educación y Cultura

Dirección General de Patrimonio Cultural

**INVENTARIO ARQUEOLOGICO DE CASTILLA Y LEON**

Provincia Burgos  
Municipio Silanes  
Yacimiento Silanes-La Atalaya

**A N E X O I-A**

**DOCUMENTACION PLANIMETRICA: M.T.N.**

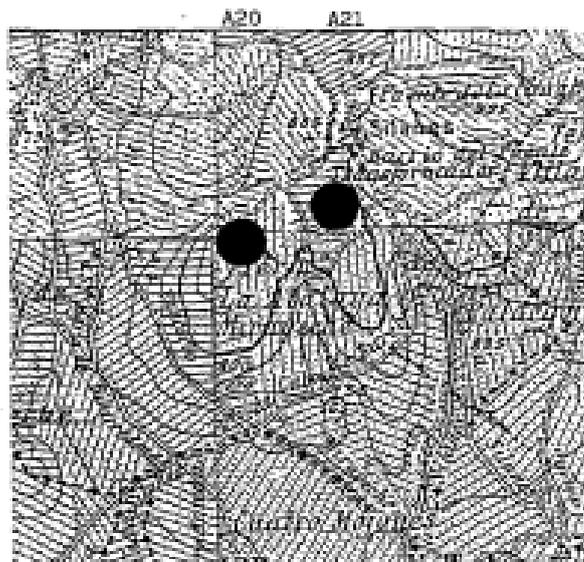


Fig. 20: Silanes-La Atalaya (A20) und  
Silanes-La Llana (A21)



**JUNTA DE CASTILLA Y LEON**

Consejería de Educación y Cultura  
Dirección General de Patrimonio Cultural

**INVENTARIO ARQUEOLOGICO DE CASTILLA Y LEON**

Provincia

Municipio

Yacimiento

**A N E X O I-B**

DOCUMENTACION PLANIMETRICA: Plano parcelario, Plano yacimiento,  
croquis, etc.



**JUNTA DE CASTILLA Y LEON**

Consejería de Educación y Cultura  
Dirección General de Patrimonio Cultural

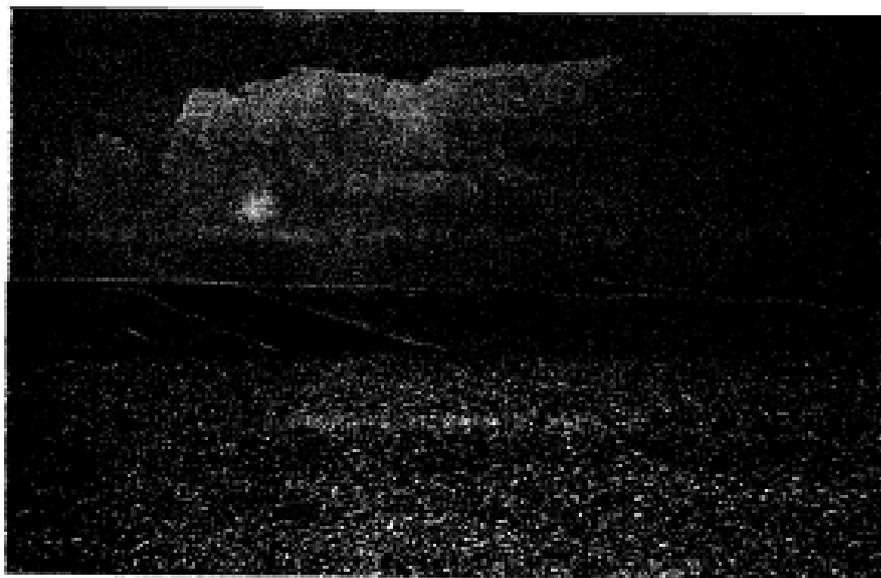
INVENTARIO ARQUEOLOGICO DE CASTILLA Y LEON

Provincia Burgos  
Municipio Silanes  
Yacimiento Silanes-La Atalaya

A N E X O II

DOCUMENTACION FOTOGRAFICA

Visto desde el SE





**JUNTA DE CASTILLA Y LEON**

Consejería de Educación y Cultura

Dirección General de Patrimonio Cultural

INVENTARIO ARQUEOLOGICO DE CASTILLA Y LEON

Provincia

Municipio

Yacimiento

A N E X O III

TEXTO COMPLEMENTARIO



**UNTA DE CASTILLA Y LEON**

consejería de Educación y Cultura

Instituto General de Patrimonio Cultural

INVENTARIO ARQUEOLOGICO DE CASTILLA Y LEON

2

Provincia

Municipio

Yacimiento

A N E X O III

TEXTO COMPLEMENTARIO



- Extensión media
- Entorno/Vegetación agricultura.

**4.- MATERIALES ARQUEOLOGICOS**

32 fragmentos de cerámica posiblemente calcolíticas, semejante  
a la de Imezugo-El Prado.  
Utensilio de piedra pulimentada.

- Hallazgos singulares \_\_\_\_\_
- Localización de materiales \_\_\_\_\_  
dispersos, pero sobre todo en su zonasur

**5.- CONSERVACION**

- Yacimiento en suelo urbano
- Grado de destrucción
  - Yacimiento desaparecido
  - Yacimiento dañado
  - Extensión del deterioro \_\_\_\_\_
- Causas
  - Obras
  - Labores agrícolas
  - Erosión
  - Clandestinos
  - Otras causas \_\_\_\_\_

Fecha \_\_\_\_\_ Responsable \_\_\_\_\_

- Observaciones \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

6.- ACTUACION

- Prospección: Titular y campañas R.Sanz Serrano/ H.Parzinger y I.Ruiz Vélez. Septiembre 1991
- Excavación: Titular y campañas \_\_\_\_\_
- Consolidación/Restauración: Proyecto y Organismo \_\_\_\_\_

7.- DOCUMENTACION GRAFICA

- Fotográfica H.Parzinger.  
Archivo de negativos Inst.Arq.Alemán en Frankfurt y Dep. Historia Antigua, Complutense de Madrid.
- Planimétrica \_\_\_\_\_  
Escala 1/ \_\_\_\_\_ Archivo \_\_\_\_\_

8.- SITUACION LEGAL

- Propietario: nombre, dirección, parcela \_\_\_\_\_
- Incoación: Decreto \_\_\_\_\_ B.O.E./B.O.C.yL. \_\_\_\_\_
- Declaración: Decreto \_\_\_\_\_ B.O.E./B.O.C.yL. \_\_\_\_\_
- Observaciones \_\_\_\_\_

9.- BIBLIOGRAFIA

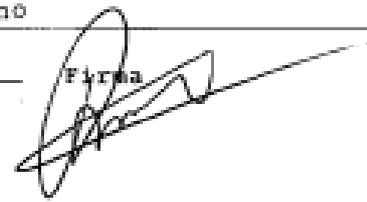
- Sobre esta zona no existe, pero en general para Silanes Viejo  
Silanes-La Llana
- J.M.Ibero, Grabados rupestres calcolíticos en los alrededores de  
Oña (Burgos), Razón y Fe, 88, 1923, 217

10.- OBSERVACIONES

No se puede adelantar nada sobre el posible yacimiento.

11.- ELABORACION FICHA

- Arqueólogo Rosa Sanz Serrano
- Fecha 18 de marzo de 1992.

Firma  




CATALOGO DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO DE MUNICIPIO T.M. MIRAVECHE			FICHA Nº: 4
ELEMENTO	NUCLEO	Nº DEL INVENTARIO	
Miraveche-Finca Carranogal (Yacimiento)	Miraveche		

CARACTERÍSTICAS GENERALES		
COORDENADAS	LATITUD	42° 41' 10''
	LONGITUD	0° 29' 40''
	ALTITUD	
TIPOLOGÍA	Lugar de habitación: Castro.	
	Lugar funerario: Tumba simple.	
	Explotación de recursos primarios	
ATRIBUCIÓN CULTURAL	Hierro II	
	Romano Republicano	
	Romano Altoimperial	
	Tardorromano	
DESCRIPCIÓN	<p>La prospección del Castrocuño donde se situaba antes el poblado fue infructuosa, pero al pie del mismo, en la finca Carranogal, se encuentra el castro de altura media, típico de toda esta zona como en Cubo de Bureba, repartido en varias terrazas escalonadas hacia el pueblo. No había restos visibles de estructura y en el lado occidental de la más baja pudimos apreciar en el perfil del terreno hoyos correspondientes a incineraciones expoliadas.</p> <p>Hay que señalar la existencia de adobes en las terrazas superiores y posiblemente la existencia de una necrópolis en este lado, paralela a la excavada en el pueblo.</p>	
REF. CATASTRAL		
NIVEL DE PROTECCIÓN PROPUESTO	Preventiva GRADO B	
CLASE DE SUELO EN NUM	SUELO RÚSTICO PROTECCIÓN CULTURAL	

PLANO DE SITUACIÓN



4



JUNTA DE CASTILLA Y LEON

Consejería de Educación y Cultura  
Dirección General de Patrimonio Cultural

INVENTARIO ARQUEOLOGICO DE CASTILLA Y LEON

Provincia BURGOS  
Municipio Miraveche  
Yacimiento MIRAVECHE-FINCA CASERNO-  
GAL

1.-LOCALIZACION

- Municipio Miraveche
- Localidad Al pie del monte Castrocuervo.
- Nombre del yacimiento Miraveche-Finca Carranogal.
- Accesos \_\_\_\_\_

- Hoja M.T.N.: Esc. 1/50.000 Número 136 Nombre Oña  
Latitud 42°41'10" Longitud 0°29'40" Meridiano \_\_\_\_\_

- Fotografía aérea:

Esc. 1/ 30.000 Pasada J/ # 168 Fotografía 2-8  
Organismo Ejército del Aire Fecha 30-4-85

2.- ATRIBUCION CULTURAL Y TIPOLOGICA DEL YACIMIENTO

A) Atribución

Segura/Posible			Segura/Posible		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cantos trabajados	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hierro I
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Achelense	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hierro II
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Paleolítico Medio	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Romano Republicano
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Paleolít. Superior	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Romano Altoimperial
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Epipaleolítico	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Tardorromano
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Neolítico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Visigodo
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Calcolítico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Islámico
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Campaniforme	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Altomedieval Cristiano
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bronce Antiguo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bajomedieval Cristiano
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bronce Medio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Moderno(S. XVI-XVIII)
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bronce Final	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Contemporáneo(XIX-XX)

101

B) Tipología

- Hallazgo aislado
- Yacimiento sin diferenciar
- Lugar de habitación
  - Núcleo urbano
  - Villa
  - Cueva
  - Abrigo
  - Castro
  - Recinto militar
  - Indeterminado
- Lugar funerario
  - Tumba simple
  - Necrópolis
  - Monumento funerario/dolmen
  - Cueva
- Lugar de actividad económica
  - Explotación de recursos primarios
  - Establecimiento de transformación de materias primas
- Lugar cultural: santuario, ermita, etc. \_\_\_\_\_
- Edificio público, obra pública, etc. \_\_\_\_\_
- Estaciones de Arte Rupestre:
  - Cueva
  - Abrigo
  - Aire libre
- Otros \_\_\_\_\_

3.- DESCRIPCIÓN

Descripción general: condiciones geográficas, estructuras visibles, etc.  
La prospección del Castrocuño donde se situaba antes el poblado fue infructuosa, pero al pie del mismo, en la Pinea Carranegal, se encue  
tra el castro de altura media, típico de toda esta zona como en Cubo  
Bureba, repartido en varias terrazas escalonadas hacia el pueblo. No  
había restos visibles de estructuras y en el lado occ. de la más baja  
podimos apreciar en el perfil del terreno hoyos correspondientes a inc  
neraciones expoliadas.

Hay que señalar la existencia de adobes en las terrazas superiores  
y posiblemente la existencia de una necrópolis en este lado, paralela  
a la excavada en el pueblo.



**JUNTA DE CASTILLA Y LEON**

Consejería de Educación y Cultura  
Dirección General de Patrimonio Cultural

INVENTARIO ARQUEOLOGICO DE CASTILLA Y LEON

Provincia  
Municipio  
Yacimiento

A N E X O I-B

DOCUMENTACION PLANIMETRICA: Plano parcelario, Plano yacimiento,  
croquis, etc.





**JUNTA DE CASTILLA Y LEON**

Consejería de Educación y Cultura  
Dirección General de Patrimonio Cultural

INVENTARIO ARQUEOLOGICO DE CASTILLA Y LEON

Provincia

Municipio

Yacimiento

A N E X O III

TEXTO COMPLEMENTARIO



**JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN**

Consejería de Educación y Cultura  
Dirección General de Patrimonio Cultural

**INVENTARIO ARQUEOLOGICO DE CASTILLA Y LEÓN**

Provincia Burgos  
Municipio Miraveche  
Yacimiento Miraveche-Finca Carranogal

**A N E X O I - A**

DOCUMENTACION PLANIMETRICA: M.T.N.

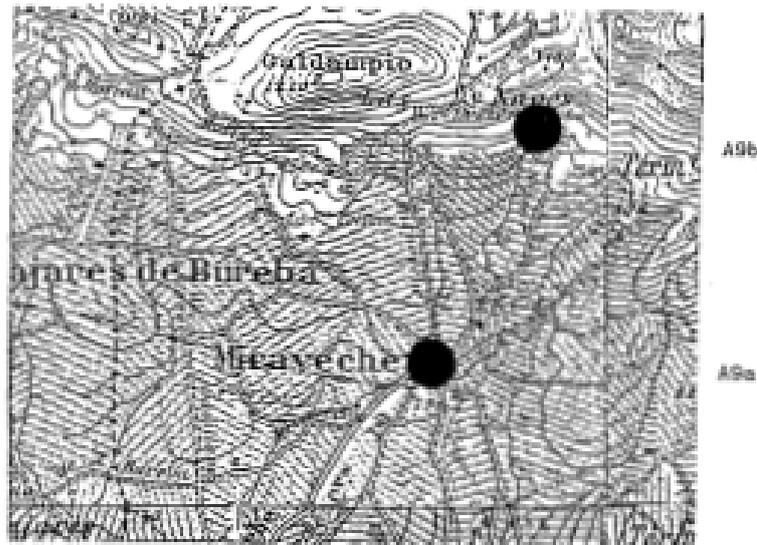


Fig. 13: Miraveche-Pueblo (A9a) und  
Miraveche-Finca Carranogal (A9b)



**JUNTA DE CASTILLA Y LEON**

Consejería de Educación y Cultura  
Dirección General de Patrimonio Cultural

INVENTARIO ARQUEOLOGICO DE CASTILLA Y LEON

Provincia Burgos  
Municipio Miraveche  
Yacimiento Miraveche-Finca Carranegal

A N E X O II

DOCUMENTACION FOTOGRAFICA

Miraveche-Finca Carranegal vista desde Castrocuño



- Extensión Muy extensa, en terrazas escalonadas desde Castrocu<sup>o</sup> hasta casi el actual pueblo de Miraveche.
- Entorno/Vegetación Cultivos.

#### 4.- MATERIALES ARQUEOLOGICOS

No hay materiales arqueológicos en Castrocu<sup>o</sup> pero en las terrazas superiores de la finca hemos recogido 68 fragmentos de reductores celtibéricos, 38 fragmentos de celtibérica encajonada, 2 de celtibérica gris y 3 piedras pulimentadas. En las inferiores, 30 de reductores celtibéricos, 99 de anaranjados, 4 de gris, 8 de Terra Sigillata y 128 de cerámicas conda romana y tardorromana-visigoda, 2 escorias de hierro.

De las tumbas de incineración de la ladera más baja, sólo quedaban restos de cenizas pegadas en el interior y dos pequeños huesos.

Se aprecia que las superiores e inferiores son de poblamiento celtibérico pero sólo las inferiores llegaron hasta época romana e incluso visigoda.

- Hallazgos singulares \_\_\_\_\_

- Localización de materiales En las terrazas y las tumbas.

#### 5.- CONSERVACION

- Yacimiento en suelo urbano
- Grado de destrucción

- Yacimiento desaparecido
- Yacimiento dañado
- Extensión del deterioro \_\_\_\_\_

- Causas

- Obras
- Labores agrícolas
- Erosión
- Clandestinos
- Otras causas \_\_\_\_\_

Fecha \_\_\_\_\_ Responsable \_\_\_\_\_

- Observaciones En concreto las tumbas han sido expoliadas, quedan dos fragmentos atípicos reductores de época celtibérica y dos pequeños huesos en las incineraciones.

6.- ACTUACION

- Prospección: Titular y campañas R.Sanz Serrano/H.Pinzinger/  
I.Ruiz Vélez sep iembre 1991
- Excavación: Titular y campañas \_\_\_\_\_
- Consolidación/Restauración: Proyecto y Organismo \_\_\_\_\_

7.- DOCUMENTACION GRAFICA

- Fotográfica H.Pinzinger  
Archivo de negativos Inst.Arq.Alemán de Frankfurt y Dep. His  
Ant. Universidad Complutense de Madrid.
- Planimétrica \_\_\_\_\_  
Escala 1/ \_\_\_\_\_ Archivo \_\_\_\_\_

8.- SITUACION LEGAL

- Propietario: nombre, dirección, parcela \_\_\_\_\_
- Incoación: Decreto \_\_\_\_\_ B.O.E./B.O.C.yL. \_\_\_\_\_
- Declaración: Decreto \_\_\_\_\_ B.O.E./B.O.C.yL. \_\_\_\_\_
- Observaciones \_\_\_\_\_

9.- BIBLIOGRAFIA

- J.A. Ibasolo Alvarez, Carta arqueológica de la provin  
cia de Burgos I., Studia Archaeologica, 33, Valladolid, 1974.
- W.Schöls, Die Meseta-Kulturen der Iberischen Halbinsel, MW, Berlin, 1969,
- M.Pellicer, Tratado de materiales metálicos de la necrópolis del Hierro  
Castro de Miraveche (Burgos), Inf. e Trabajos de Lav. del Lab.  
y Rest. de obras de arte, Arqueol. y Etnología, 7, 1968

10.- OBSERVACIONES

El poblado correspondiente a la famosa necrópolis tuvo que estar  
situado en la finca el Carragonal, ya que Castrocuño, donde se ha pen  
sado situado no da materiales y además topográficamente no responde  
a un posible poblamiento. Debido a la gran cantidad de materiales en  
contrados en esta finca creemos que es más factible aquí su ubicación.  
La gran cantidad de materiales y la importancia de su necrópolis será  
merecedora de una excavación arqueológica exhaustiva, sin duda.

- Fecha R.Sanz Serrano  
18 marzo 1992

Firma  


**DOCUMENTO 4º.**

**CATALOGO**

**2.-CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS**

El objeto del presente Documento es la protección y conservación de los bienes incluidos que, por sus valores arquitectónicos, urbanísticos, artísticos, culturales, ambientales o paisajísticos sean susceptibles de ser considerados como bienes catalogado, en arreglo a lo dispuesto en el artículo 44 de la LUCyL y en los artículos 49 y 54 de la Ley 12/2002 de 11 de Julio de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

El presente Catálogo contiene un inventario de los bienes referido en la legislación de patrimonio referida, mediante el cual se instrumenta el objetivo de protección y conservación, a través de un conjunto de condiciones de actuación, uso y tramitación que son de aplicación a cualquier intervención sobre los bienes presentes en este Documento. Los elementos a proteger que recoge el presente Catálogo, se dividen en los siguientes grupos:

- a) Edificaciones y elementos urbanos.
- b) Yacimientos Arqueológicos.
- c) Paisajes y elementos naturales.
- d) Vías de comunicación, infraestructuras y cauces públicos.

## **a) EDIFICACIONES Y ELEMENTOS URBANOS.**

---

Las normas de protección de edificaciones y elementos urbanos se aplicarán a edificios, construcciones, ambientes y en general elementos urbanos considerados de interés. Resulta de aplicación la siguiente legislación sectorial:

### 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 Castilla y León los “hórreos” y “pallozas” existentes en su ámbito territorial.
- Orden de 14 de octubre de 1986 de la Conserjería de Educación y Cultura de la Junta de Castilla y León 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, 19 de Abril, 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 PAHIS 2004-2012 del Patrimonio Histórico de Castilla y León.

Se considera tres niveles de protección en Bienes inmuebles catalogados.

#### 1.-Nivel ambiental.

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

#### 2.-Nivel estructural.

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

#### 3.-Nivel Integral.

Grado de protección que afecta a todo el inmueble, preservando por tanto todas sus características, su forma de ocupación del espacio y demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio construido.

Se delimitarán zonas o áreas de influencia en el entorno de los BIC declarados y será necesaria la aprobación de las intervenciones a realizar en estas zonas por parte de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

Las normas particulares para la ejecución de obras en estas zonas se describen, en su caso, en las fichas correspondientes del presente Catálogo.

### ▪ **NORMAS DE PROTECCION AMBIENTAL**

Las zonas y edificios señalados con grado de protección ambiental cumplirán las condiciones estéticas fijadas en el apartado *4.-Condiciones Estéticas* de las Ordenanzas de Edificación de estas Normas.

Además cumplirán:

-Las obras permitidas en el ámbito de este grado son de restauración, de conservación o mantenimiento, de reparación, de acondicionamiento y de reestructuración.

Además, se permite la apertura de vanos en paños actualmente ciegos, en obras de rehabilitación, acondicionamiento o reestructuración total o parcial de la edificación cuya finalidad sea un cambio de uso total o parcial, siempre manteniendo la prevalencia del macizo sobre el vano y la proporción vertical de los huecos.

-Únicamente se permitirán las obras de demolición, cuando las condiciones de conservación o el acondicionamiento y desarrollo de un nuevo uso así lo aconsejen.

Estas obras de demolición deberán aprobarse conjuntamente con las de la nueva edificación proyectada, que deberá ajustarse a las condiciones estéticas fijadas, reutilizando, en su caso los elementos señalados como objeto de la protección.

-El resto de condiciones de la edificación serán las fijadas para la zona.

-Para la solicitud de licencia, además de la documentación definida en capítulo IV del Documento 3º. *Normativa Urbanística, Ordenanzas de aplicación y Fichas*, se deberá aportar:

a) Descripción fotográfica del edificio y de las zonas de intervención, en el caso de obras en los edificios o demoliciones.

b) Descripción por escrito del edificio, detallando usos y estados actuales y posteriores a la actuación proyectada.

c) Fotografías del tramo de calle donde se ubique la edificación y planos de alzados del mismo de estado actual y posterior a la intervención cuando la obra afecte a fachada, ya sea obra nueva y otras.

d) En caso de obras de demolición, acondicionamiento, restauración, reestructuración y exteriores, descripción de la edificación gráficamente, a escala no menor de 1/100, en plantas, alzados y secciones.

#### ▪ **NORMAS DE PROTECCION ESTRUCTURAL.**

Los edificios señalados con grado de protección estructural cumplirán las condiciones estéticas fijadas en el apartado 4.-*Condiciones Estéticas* de las Ordenanzas de Edificación de estas Normas.

Además cumplirán:

-Las obras permitidas en este nivel son las de restauración, conservación y mantenimiento, consolidación o reparación y acondicionamiento.

-El resto de condiciones de la edificación serán las fijadas para la zona.

-Para la solicitud de licencia, además de la documentación definida en capítulo IV del Documento 3º. *Normativa, Ordenanzas de aplicación y Fichas*, se deberá aportar la misma documentación especificada para protección ambiental pero con la documentación gráfica a escala 1/50.

#### ▪ **NORMAS DE PROTECCION INTEGRAL.**

Los edificios señalados con grado de protección integral cumplirán las condiciones estéticas fijadas en el apartado 4.-*Condiciones Estéticas* de las Ordenanzas de Edificación de estas Normas.

Además cumplirán:

-Las obras admitidas en los edificios con protección integral son las de restauración, conservación, consolidación, acondicionamiento, demolición de cuerpos añadidos al

original y reconstrucción de partes del original desaparecidas, debidamente documentadas.

-No se admitirán cambios de la distribución espacial del edificio ni modificaciones de su envolvente.

-El resto de las condiciones de la edificación serán las fijadas para la zona.

-Para la solicitud, además de la documentación definida en capítulo IV del Documento 3º. *Normativa, Ordenanzas de aplicación y Fichas*, se deberá aportar la misma documentación especificada para protección ambiental pero con la documentación gráfica a escala 1/50.

---

## **CONDICIONES DE PROTECCIÓN EN LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL.**

Condiciones particulares de intervención en los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas miliares de interés histórico artístico, declarados de forma genérica:

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

-Las instalaciones de publicidad, conducciones de infraestructuras o elementos similares, tienen que disponerse de forma que no menoscaben la apreciación del bien ni puedan comprometer su conservación.

-Las actuaciones sobre estos elementos son las señaladas en el nivel de protección integral (tanto si forman parte de otros inmuebles como si tienen carácter aislado).

---

Cualquier intervención en los Bienes de Interés o en sus entornos deberá ser autorizada, con carácter previo a la concesión de la licencia municipal, por la Consejería competente en materia de cultura.

## **b) YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.**

---

Se protegerán todos los yacimientos arqueológicos y/o paleontológicos conocidos y los que aparezcan, ya sea en Suelo Urbano, Urbanizable y Rústico, debiendo notificarse al Ayuntamiento que remitirá al Servicio Territorial de Cultura informe del hallazgo.

Por su localización en el exterior al núcleo urbano, estos yacimientos se clasificarán como SR-PC.

Las determinaciones respecto del Patrimonio Arqueológico de Miraveche figuran en el Documento 4.1º.CATALOGO Y NORMATIVA ARQUEOLÓGICA, redactado al efecto.

## **c) PAISAJES Y ELEMENTOS NATURALES**

---

Las determinaciones respecto del Paisaje y Medio Ambiente figuran en el Documento 3º, Capítulo IX, Artículo 9.3 y 9.4.

## **d) VIAS DE COMUNICACIÓN, VÍAS FÉRREAS, INFRAESTRUCTURAS Y CAUCES PÚBLICOS.**

---

Las determinaciones respecto de Infraestructuras, cauces y arroyos públicos figuran en el Documento 3º, Capítulo IX, Artículo 9.1 y 9.5.

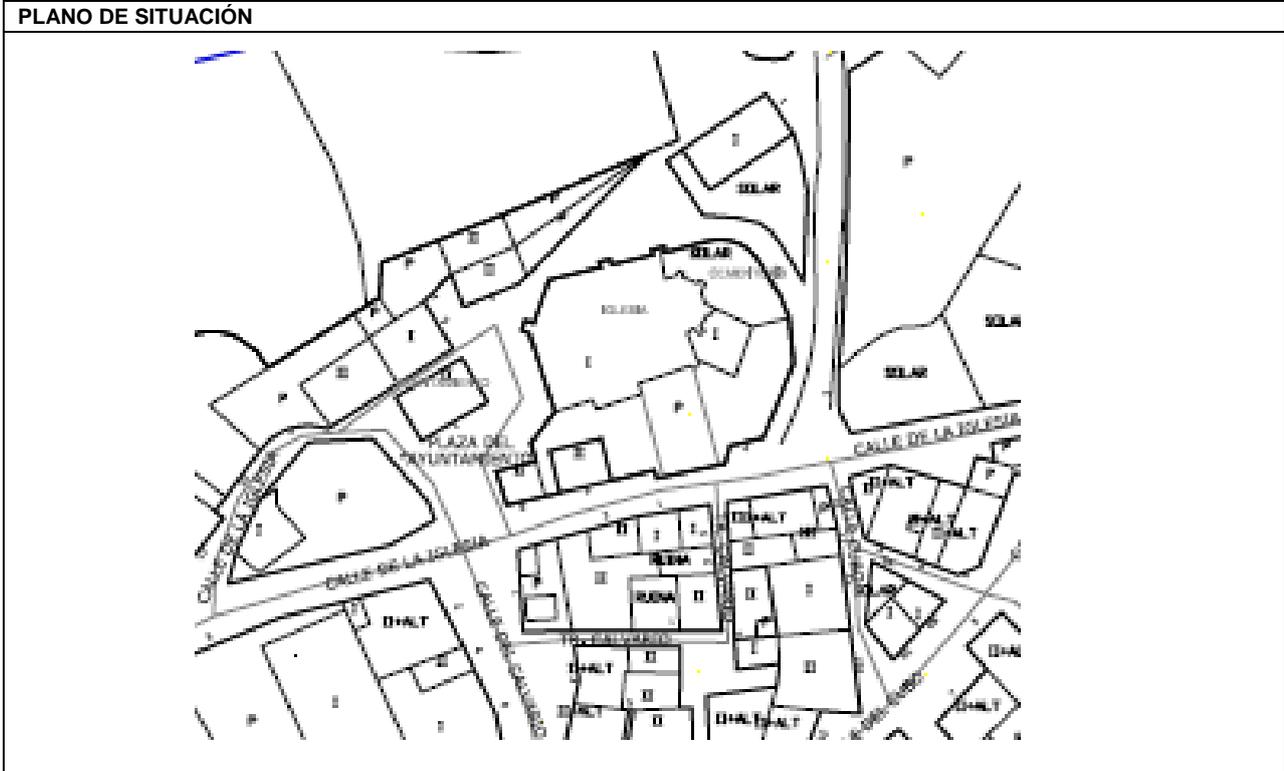
A continuación se expone una tabla resumen que intenta facilitar la búsqueda, de las edificaciones y elementos protegidos y catalogados

<b>EDIFICACIONES</b>		
<b>Nº Ficha</b>	<b>Denominación / Localización</b>	<b>Nivel Protección</b>
<b>1</b>	IGLESIA de Santa Eulalia de Mérida de MIRAVECHE	INTEGRAL
<b>2</b>	IGLESIA de SILANES	INTEGRAL

<b>ELEMENTOS SINGULARES (Escudos, Emblemas...)</b>		
<b>Nº Ficha</b>	<b>Denominación / Localización</b>	<b>Nivel Protección</b>
De forma genérica son Bienes de Interés Cultural, los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico artístico. (De acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y el Decreto 571/1963, de 14 de marzo.		



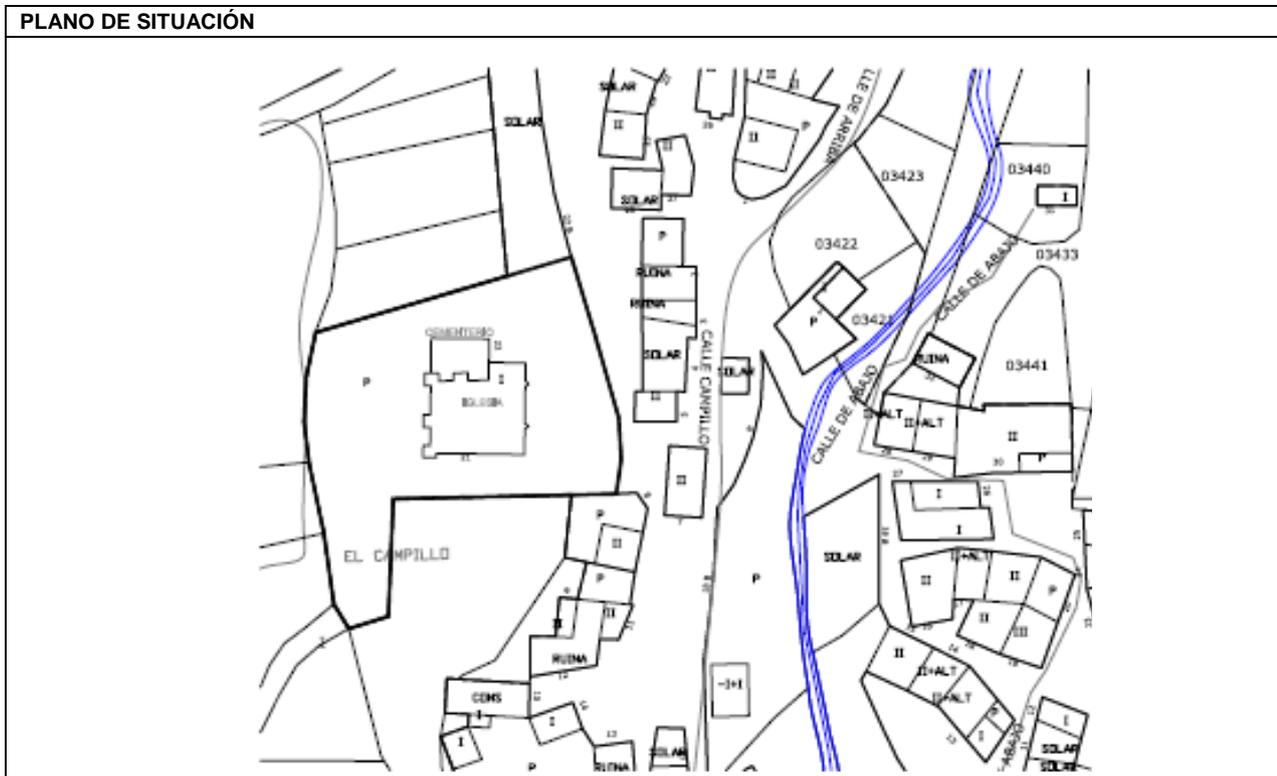
CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL TERMINO MUNICIPAL DE: <b>MIRAVECHE</b>			FICHA Nº: <b>1</b>
<b>ELEMENTO</b>	<b>NUCLEO</b>	<b>LOCALIZACIÓN</b>	
Iglesia Santa Eulalia de Mérida	MIRAVECHE	C/ Iglesia 4	



<b>CARACTERÍSTICAS GENERALES</b>		<b>OBSERVACIONES</b>
<b>AÑO APROXIMADO DE CONSTRUCCIÓN:</b>		Este edificio es de estilo Hallenkirche, similar a las iglesias de Sana María de Miranda de Ebro o la de San Esteban de Orón. Posee una pila bautismal e base cuadrada y alta decorada con gallones vegetales. Interviene Francisco Berno, principalmente en el sagrario y en el retablo mayor que inició en el año 1742 y que fue terminado por otro maestro, Felipe Arche y Juan José Ortega, de la escuela retablista churrigueresca comarcal.
<b>Nº DE PLANTAS:</b>	I	
<b>SUPERFICIE PARCELA</b>	1.264 m <sup>2</sup>	
<b>SUPERFICIE EN PLANTA (m<sup>2</sup>)</b>	611 m <sup>2</sup>	
<b>USO</b>	Religioso	
<b>MATERIALES APARENTES EXTERIORES</b>		
<b>Cubierta</b>	Teja arabe	
<b>Fachadas</b>	Piedra sillería en exterior y madera interior	
<b>Carpintería</b>	Madera	
<b>Otros.</b>		
<b>ESTADO DEL EDIFICIO</b>		
<b>..Nueva Construcción</b>	<b>..Degradado</b>	
<b>.X.Reformada Parcialmente</b>	<b>..Deficiente</b>	
<b>..Estado Mejorable</b>	<b>. .En ruina</b>	
<b>REGIMEN DEL SUELO</b>		
<b>Clasificación</b>	Suelo Urbano	
<b>Calificación</b>	Equipamiento Religioso	

<b>GRADO DE PROTECCIÓN:</b>	<b>INTEGRAL</b>
<b>INTERVENCIONES:</b>	Las definidas en las Normas de Protección Integral del Catálogo de Elementos Protegidos del Documetno 4º.

CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL TERMINO MUNICIPAL DE: <b>MIRAVECHE</b>			<b>FICHA Nº: 2</b>
<b>ELEMENTO</b>	<b>NUCLEO</b>	<b>LOCALIZACIÓN</b>	
Iglesia de Silanes	SILANES	C/ Campillo 21	



**DESCRIPCIÓN FOTOGRÁFICA**



<b>CARACTERÍSTICAS GENERALES</b>			
<b>AÑO APROXIMADO DE CONSTRUCCIÓN:</b>	1900	<b>OBSERVACIONES</b>	
<b>Nº DE PLANTAS:</b>	1		
<b>SUPERFICIE PARCELA</b>	m <sup>2</sup>		
<b>SUPERFICIE EN PLANTA (m<sup>2</sup>)</b>	283 m <sup>2</sup>		
<b>USO</b>	Religioso		
<b>MATERIALES APARENTES EXTERIORES</b>			
<b>Cubierta</b>	Teja arabe		
<b>Fachadas</b>	Piedra sillería en exterior y madera interior		
<b>Carpintería</b>	Madera		
<b>Otros.</b>			
<b>ESTADO DEL EDIFICIO</b>			
<b>..Nueva Construcción</b>	<b>..Degradado</b>		
<b>..Reformada Parcialmente</b>	<b>..Deficiente</b>		
<b>.X.Estado Mejorable</b>	<b>..En ruina</b>		
<b>REGIMEN DEL SUELO</b>			
<b>Clasificación</b>	Suelo Urbano		
<b>Calificación</b>	Equipamiento Religioso		

<b>GRADO DE PROTECCIÓN:</b>	<b>INTEGRAL</b>
<b>INTERVENCIONES:</b>	Las definidas en las Normas de Protección Integral del Catálogo de Elementos Protegidos del Documetno 4º.



**Núcleo MIRAVECHE**



**Núcleo SILANES**

## **Normas Urbanísticas Municipales de T.M. MIRAVECHE**

**Fase: Aprobación Inicial**

**Mayo 2009**

### **Documento 5º DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**

**Redactor: Javier Gonzalez Agreda**

**Excmo. AYUNTAMIENTO DE MIRAVECHE**



**DOCUMENTO 5º.**  
**DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.**

**PLANOS DE INFORMACIÓN.**

PI-01.-LÍMITES TERMINO MUNICIPAL

PI-02.-ZONIFICACIÓN ESPACIO NATURAL MONTES OBARENES

PI-03.1.-RED DE ABASTECIMIENTO. Núcleo Miraveche.

PI-03.2.-RED DE ABASTECIMIENTO. Núcleo Silanes.

PI-04.1.-RED DE SANEAMIENTO. Núcleo Miraveche.

PI-04.2.-RED DE SANEAMIENTO. Núcleo Silanes.

PI-05.1.-RED DE ALUMBRADO PÚBLICO. Núcleo Miraveche.

PI-05.2.-RED DE ALUMBRADO PÚBLICO. Núcleo Silanes.

PI-06.- PROPIEDADES MUNICIPALES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL MIRAVECHE.

PI-07.1.-PROPIEDADES MUNICIPALES EN NÚCLEO DE MIRAVECHE.

PI-07.2.-PROPIEDADES MUNICIPALES EN NÚCLEO DE SILANES.

**PLANOS DE ORDENACIÓN.**

P0-01.-CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

PO-02.1.-ORDENACIÓN Y GESTIÓN. Núcleo Miraveche.

PO-02.2.-ORDENACIÓN Y GESTIÓN. Núcleo Silanes.



# FICHA SINTESIS DE DATOS DE PLANEAMIENTO

DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO					
Nombre del Planeamiento		Normas Urbanísticas Municipales de Miraveche			
Tipo Planeamiento		NUM			
Nombre del Municipio	MIRAVECHE	Provincia	BURGOS	Codigo INE	092208
Fecha aprobación definitiva					

REDACTORES
JAVIER GONZALEZ AGREDA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	
Suelo Urbano	Miraveche : 9,7867 Ha
	Silanes: 3,9603 Ha
Suelo Urbanizable	
Suelo Rústico	2.268,5662 Ha.
<b>Total Clases</b>	<b>2.282,3132 Ha.</b>

CATEGORÍA DEL SUELO		
Suelo Urbano	Urbano Consolidado	13,7470 Ha
	Común	1.319,4903 Ha.
Suelo Rústico	Entorno Urbano	
	Protección Agropecuaria	
	Protección Infraestructuras	
	Protección Cultural	
	Protección Natural	946,3597 Ha
	Protección Especial	2,7162 Ha

## Normas Urbanísticas Municipales de MIRAVECHE

Fase: Aprobación Inicial

Mayo 2009

Excmo. AYUNTAMIENTO DE MIRAVECHE.