

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº-1

MODIFICACIÓN DE LOS USOS AGROPECUARIOS

DE LAS N.U.M. DE SANTA INES (BURGOS)

AGOSTO DEL AÑO 2015

DOCUMENTACIÓN ESCRITA
DN – MI MEMORIA INFORMATIVA
DN – MV MEMORIA VINCULANTE



PROMOTOR

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA INES

DIEGO GARCÍA BARRIUSO

INGENIERO CIVIL - COLEGIADO. Nº14.353

Índice

ANTECEDENTES

DI – MI: MEMORIA INFORMATIVA

- 1. Marco normativo.**
- 2. Información del estado actual**

DN – MV: MEMORIA VINCULANTE

- 1. Introducción**
- 2. Justificación de la conveniencia e interés público de la modificación.**
- 3. Determinaciones de las NUM vigentes y la modificación propuesta.**
- 4. Análisis de la influencia de la modificación propuesta sobre el Modelo Territorial definido en los Instrumentos de Ordenación del Territorio vigentes (NUM) y sobre la Ordenación General vigente.**
- 5. Resumen ejecutivo.**

SOPORTE JURÍDICO

**Modificación RUCyL Texto comparado 17/08/2009
Tramitación y aprobación**

ANTECEDENTES

La presente modificación puntual nº1 de las NUM de Santa Inés para el cambio de las condiciones específicas de los establecimientos ganaderos, así como los usos permitidos en las ordenanzas de Casco Consolidado y de Ampliación de Casco, se redacta por encargo de Dña. Ana María Sancho Barbero como Alcaldesa del Excmo. Ayuntamiento de Santa Inés.

El ingeniero redactor de este documento es Diego García Barriuso, colegiado nº14.353 y domicilio profesional en la Travesía Real nº2 C.P. 09196 de Villamiel de Muñó (Burgos). dgbarriuso@gmail.com.

DI – MI MEMORIA INFORMATIVA

1. Marco normativo.

NORMATIVA URBANÍSTICA DE CARÁCTER GENERAL

La normativa urbanística de carácter general que se ha considerado en la redacción de la presente Modificación Puntual es:

- Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo.
- Real Decreto Legislativo 2/2008 Texto Refundido de la Ley de Suelo.
- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, que establece los principios y objetivos de la Ordenación del Territorio en la Comunidad Autónoma de Castilla y León.
- Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León.
- Ley 4/2008, de Medidas de Urbanismo y Suelo.
- Decreto 22/2004 Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- Decreto 45/2009, de Modificación del D. 22/2004 Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- Orden FOM/1083/2007, de 12 de junio, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2007, para la aplicación en la Comunidad Autónoma de Castilla y León de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.
- Orden FOM/1572/2006, de 27 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006, sobre normalización de los instrumentos de planeamiento urbanístico (ITPLAN)

NORMATIVA URBANÍSTICA DE CARÁCTER LOCAL

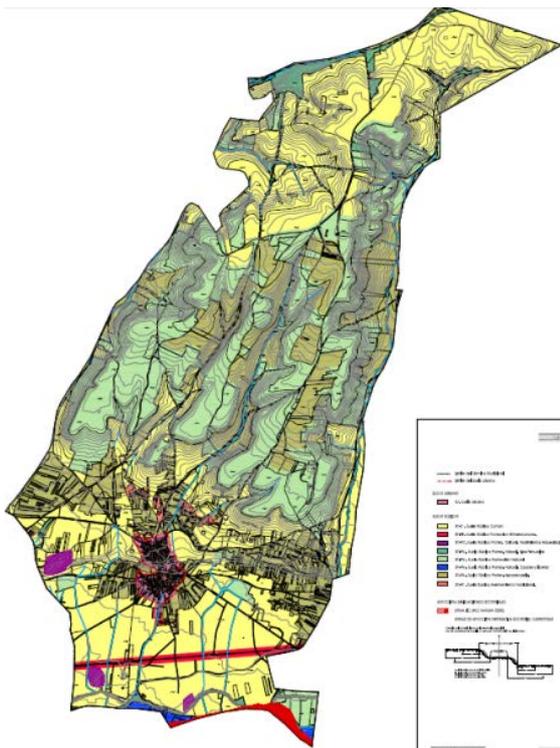
La normativa urbanística de carácter local que se ha considerado en la redacción de la presente Modificación Puntual es:

- Normas Urbanísticas Municipales de Santa Inés, aprobadas por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Burgos en fecha de 10 de julio de 2014 y publicadas con fecha 26 de agosto de 2014.

2. Información del estado actual

Con la finalidad de mejorar el [emplazamiento de los establecimientos ganaderos](#) en el término municipal de Santa Inés que en la actualidad se fijan en 1.500 metros al suelo urbano y por otro lado permitir los corrales domésticos en el suelo urbano se decide realizar la presente modificación puntual. De tal forma que el [artículo 92 del documento normativo “Condiciones específicas de los establecimientos ganaderos”](#) dice:

- 3) Las explotaciones industriales ganaderas (grado II, III y IV) no podrán instalarse dentro del suelo urbano y deberán guardar una distancia mínima a éste de **1.500 metros**. A las carreteras, a los cauces públicos a los mataderos y entre sí, deberán respetar las distancias establecidas en la normativa señalada en el punto 1 o la que la pudiera sustituir.
- 4) En particular, las explotaciones de ganado porcino se situarán, al menos, a **1.500 metros** del suelo urbano y a 25 metros de cauces y vías pecuarias. También deberán guardar una distancia mínima de **1.000 metros** a los mataderos y a cualquier otro establecimiento ganadero.
- 5) Los establecimientos avícolas deberán distanciarse también **1.000 metros** de otras explotaciones de la misma naturaleza.



El condicionante fijado en los puntos 3 y 4 de emplazamiento de los establecimientos ganaderos a 1.500 metros del casco urbano imposibilita las construcciones en el sur del municipio donde los accesos y la infraestructura eléctrica a las fincas de suelo rústico son mejores. Esta distancia resulta superior a la establecida por la correspondiente normativa sectorial.

Por otro lado la distancia establecida entre los diferentes establecimientos ganaderos fijada en 1.000 metros resulta excesiva, estando por otro lado regulada en la correspondiente normativa sectorial.

Por otro lado y atendiendo a los [Corrales Domésticos](#) y su posibilidad de emplazamiento en suelo urbano (como es lo propio en estos municipios), se encuentra prohibido por las correspondientes ordenanzas reguladoras del casco urbano (Ordenanza de Casco Consolidado y Ordenanza de Ampliación de Casco). De tal forma que el [artículo 204 del documento normativo “Ordenanza Casco Consolidado”](#) dice:

Art. 204. Ordenanza Casco Consolidado

(CC) Art. 204.1. Ficha resumen

Ficha resumen					
ORDENANZA 1		CASCO CONSOLIDADO			CC
1	Ámbito	Superficies grafiadas en los planos de Calificación como zonas de casco consolidado CC			
2	Características	Trama urbana muy heterogénea conformada por parcelaciones muy irregulares, desarrollada predominantemente en edificaciones cerradas y adosadas conformando manzanas.			
3	Grados	1			
4		B+1			
Condiciones de diseño	Parcelación	200 m ²			
	Frente mínimo	8 metros			
	Alineaciones	Las alineaciones exteriores para el cierre de parcela son las fijadas en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las zonas de dominio público o privado o bien entre zonas de dominio privado.			
	Retranqueo vial	0 metros.			
	Retranqueo lateral	0 metros			
	Retranque a fondo	La resultante de aplicar el fondo edificables			
5					
Aprovechamiento	Ocupación	Definida por fondo edificable. 100% bajo rasante			
	Fondo edificable	15 metros			
	Altura máxima	7,00 metros			
	Plantas	2 (B+1)			
	Bajo cubierta	Se admite. Vinculada a planta inferior			
	Sótano	Permitido			
	Plazas de garaje	Para vivienda 1 por cada 100 m2 con un mínimo de 1 por vivienda			
6	Usos				
Usos	Principal	Residencial Unifamiliar			
	Compatibles	Los recogidos en el art. 203.3 de esta ordenanza			
	Prohibidos	Todos los demás			
	Edificaciones auxiliares	Se permitirán de acuerdo con las condiciones establecidas en las presentes Normas.			
7	Condiciones Estéticas	Las establecidas en las condiciones estéticas generales			
	Cubiertas	Pendiente máxima de cubierta: 35%. Mínima: la establecida por el CTE. Se cumplirán las condiciones del artículo 168			

Art. 204.2. Condiciones específicas

a) Carácter de zona

Corresponde a la superficie ocupada por el núcleo primitivo de la población y sus primeros crecimientos. Trama urbana heterogénea conformada por parcelaciones irregulares, desarrollada predominantemente en edificaciones cerradas y adosadas.

Predominan las edificaciones unifamiliares con patio trasero conformando manzanas cerradas. Los usos residenciales se encuentran tradicionalmente mezclados con usos de almacenes agrícolas.

b) Tipología de edificación.

La tipología de la edificación será cerrada y adosada, procurando que los adosamientos se realicen con el criterio de evitar medianerías vistas, elementos hastiales y remates que sean desacordes con la protección específica del patrimonio edificado.

En determinadas manzanas en base a la morfología de la misma, la ordenanza de Casco Consolidado se puede intercambiar con la de Ampliación de Casco por homogeneizar la manzana. En cualquier caso se respetará el criterio de no dejar medianerías vistas.

c) Parcelación.

Con carácter general se respetará la parcelación existente. Se admiten únicamente segregaciones de solares con una superficie mínima del solar resultante de 200 m² si la fachada de la edificación tiene una anchura superior a 8 m., excepto aquellas situaciones singulares de terminaciones urbanas que, a juicio del Ayuntamiento, sean necesarias para completar volúmenes u ocultar medianerías, aún cuando tengan superficies y fachadas inferiores a la mínima establecida. En cualquier caso se exigirá que las nuevas parcelas puedan albergar un programa mínimo de vivienda.

En estos supuestos se exigirá Estudio de Detalle para definir los volúmenes que puedan resultar de la parcelación si lo considera necesario el Ayuntamiento.

d) Alineaciones, línea límite de la edificación y fondo máximo edificable.

Se respetarán las alineaciones existentes, conforme al plano que se incluye en el documento de Normas Urbanísticas Municipales. No se permitirán retranqueos a alineación de fachada, salvo en el caso que ésta venga obligada por la necesidad de respetar la línea de servidumbre del dominio público hidráulico.

La alineación interior o línea límite de la edificación se entenderá que queda definida por el fondo máximo de la edificación, (15 m) medidos perpendicularmente desde la alineación oficial.

El espacio libre de las alineaciones definidas se destinará a jardín privado autorizándose en este espacio únicamente la construcción de dos edificaciones auxiliares de la vivienda.

En los edificios catalogados sujetos a esta ordenanza se respetará la disposición actual del edificio sobre la parcela.

e) Retranqueos

Por norma general, no se permiten los retranqueos laterales. No obstante, en casos de frente de parcela superior a 10 metros o cuando la configuración de la manzana presente casos particulares con patios delanteros, puede optarse por mantener un retranqueo lateral, adosando la edificación a un único lindero. En estos casos, la medianera no adosada así como cualquier otra que quede vista, deberá tener tratamiento de fachada, cumpliendo con las condiciones estéticas que a las mismas les es de aplicación.

f) Condiciones de aprovechamiento

• Ocupación máxima.

La ocupación viene definida por la superficie de parcela existente dentro del polígono definido por la alineación oficial, los linderos laterales y la línea límite marcada por el fondo máximo permitido.

En edificaciones sujetas a algún tipo de protección, incluyendo la integral y estructural, la ocupación será la existente.

Para usos diferentes del residencial la ocupación en planta baja podrá ser del 100%.

La ocupación máxima bajo rasante será del 100% de la parcela.

- **Altura máxima.**

Se define tanto por la altura al alero como por el número de plantas. En edificios catalogados será la definida en la correspondiente ficha. La altura máxima será de dos plantas (baja más una) y 7 m al alero.

Se admiten excepcionalmente las viviendas existentes que tengan planta baja más dos alturas siempre que no sobrepasen los 9 m al alero.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta y la creación de altillos y desvanes similares a los tradicionales existentes en el Núcleo. No se admite sin vincular a la planta inferior. Se admite la instalación de baburriles con las condiciones establecidas en el art. 131 de esta normativa.

Se prohíbe expresamente la descomposición de la planta baja en semisótano y entre suelo.

g) Edificabilidad máxima.

La definida por la ocupación y el número de plantas.

h) Condiciones estéticas

Las condiciones estéticas serán las definidas en el capítulo 12, condiciones estéticas generales, dentro del título III de la presente normativa. Están prohibidas con carácter general las cubiertas planas salvo las establecidas en el artículo 168 de la presente Normativa.

Art. 204.3. Condiciones de uso

Grupo	Tipo		Subtipo/ Categorías	Situación uso
Uso PREDOMINANTE				
I	1	Residencial Unifamiliar	Se admiten usos auxiliares: cuando cumplan condiciones establecidas.	
Usos COMPATIBLES				
I	2	Residencial Colectiva		
II	Usos Industriales		Subtipo / Categorías / Grados	
	1	Industria Taller	Grado I	Situación I.
	2	Industria General	Grado I	Situación I.
	3	Industria Almacén	Grado I	Situación I.
III	Usos Terciarios			
	1	Terciario Oficinas		Situación I.
	2	Terciario Comercio	Establecimientos individuales. Cat 1ª	Situación I.
	3	Terciario Hotelero		Situación E
	4	Terciario Recreativo		Sit. I y E
IV	Usos Dotacionales			
	1	Equipamientos	Todos los subtipos	
	2	Espacios Libres Públicos	Todos los subtipos	
	3	Vías Públicas	Todos los subtipos	
Usos PROHIBIDOS				
VI	Usos Agropecuarios		Todos los Subtipos.	
	Todos los usos no recogidos en compatibles o principales			

- **Uso predominante.**

En plantas sótanos y semisótanos, no se permitirán piezas habitables de uso residencial, permitiéndose el resto de usos compatibles o complementarios siempre y cuando se ajusten a las condiciones específicas que se regulan para cada uso.

- **Usos compatibles.**

Residencial colectivo, industria taller, almacén y elaboración. El Ayuntamiento podrá denegar la licencia a actividades que considere incompatibles con el medio urbano residencial debido a sus niveles de ruido, residuos y olores que genere la actividad.

En el caso de despachos profesionales se admite su ubicación en los edificios de uso residencial colectivo

Servicios básicos subtipos transporte, seguridad, protección civil, administraciones públicas y abastecimiento. Categoría 1ª. Situación I, C y E.

Para la construcción de un merendero o bodega se exigirá que vaya vinculado a una vivienda situada en la misma parcela.

La ficha resumen de la ordenanza en su punto 6 hace referencia a los usos compatibles recogidos en el art. 203.3 de esta ordenanza, se trata de un error de referencia pues sería el artículo 204.3, por lo que se corregirá dicho error.

El artículo 204.3 prohíbe de manera expresa todos los subtipos de los usos agropecuarios, incluyendo por lo tanto los corrales domésticos propios de estos municipios, el resto de subtipos ya estarían prohibidos atendiendo a la normativa sectorial.

El [artículo 205 del documento normativo "Ordenanza Ampliación de Casco"](#) dice:

Art. 205. Ordenanza Ampliación de Casco (AC)

Art. 205.1. Ficha resumen

Ficha resumen					
ORDENANZA 2		AMPLIACION DE CASCO			AC
1	Ámbito	Superficies grafiadas en los planos de Calificación como AC			
2	Características	Corresponde a la superficie ocupada por edificaciones de vivienda unifamiliar aislada en parcela y rodeada por zonas verdes y de esparcimiento.			
3	Tipología	Abierta y aislada, Aislada y pareada.			
4	Grados	1			
Condiciones de diseño	Parcelación	350 m ²			
	Frente mínimo	10 metros			
	Alineaciones	Las alineaciones exteriores son las fijadas en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las zonas de dominio público o privado o bien entre zonas de dominio privado.			
	Retranqueo vial	0 metros			
	Retranqueo lateral	0/3 metros			
	Retranque a fondo	3 metros			
5					
Aprovechamiento	Ocupación	50%			
	Altura	7 metros			3,30 m edificaciones auxiliares
	Plantas	2 (B+1)			
	Edificabilidad	0,50 m ² /m ²			
	Bajo cubierta	Se permite para uso vivero vinculado a Planta inferior			
Sótano	Se permite con ocupación del 65% de parcela				
	Plazas de garaje	1 por cada 100 m ² construidos y mínimo 1 por vivienda			
6	Usos				
Usos	Principal	Residencial Unifamiliar			
	Compatibles	Los recogidos en condiciones específicas			
	Prohibidos	Todos los demás			
	Edificaciones auxiliares	Se permitirán de acuerdo con las condiciones establecidas en las presentes Normas.			
7	Condiciones Estéticas	Las establecidas en la características específicas			
	Cubiertas	Pendiente máxima 35% Mínima: la establecido por el CTE.			

Art. 205.2. Condiciones específicas

a) Tipología de edificación.

Se permitirán únicamente tipologías de edificación abierta y aislada, aisladas o pareadas. Se permite parear viviendas con el permiso del titular del solar colindante siempre que se inscriba en el registro de la propiedad la carga sobre el solar colindante consistente en la obligación de construir adosado, no quedando medianerías vistas.

b) Alineación y retranqueos.

Las alineaciones serán las definidas en los planos de ordenación. Para el suelo urbano no consolidado las alineaciones serán las definidas por los planes respectivos de ordenación.

En caso de edificaciones pareadas, los retranqueos a los linderos donde se produce el adosamiento se podrán suprimir con un acuerdo por escrito entre los propietarios de los solares colindantes., si no existe acuerdo para parear viviendas el retranqueo a los linderos será en todo caso de 3 m.

El retranqueo al lindero de fondo será siempre de 3 metros.

c) Edificaciones auxiliares de la edificación.

Se permitirán las edificaciones auxiliares no pudiendo exceder de dos por parcela. Las edificaciones auxiliares cumplirán con los retranqueos generales de la ordenanza.

d) Condiciones de aprovechamiento

• Alturas máximas.

La altura máxima será de planta baja más una altura y 7 m al alero. La altura al alero se medirá en cualquier punto de la edificación en contacto con el terreno.

Computando su aprovechamiento y vinculados a la planta inmediatamente inferior, se permite para uso vividero la utilización de los espacios bajo cubierta.

Se prohíben los áticos definidos como planta con luces rectas retranqueada del plano de fachada y situada por encima de la altura máxima permitida.

e) Cerramientos

La altura máxima del cerramiento diego de parcela será de 2,00 metros a excepción del cerramiento en linde de calle donde no podrá sobrepasar el metro de altura completándose el resto con setos, o protecciones de rejas, celosías metálicas o similares.

Las fábricas ciegas se acabarán en su superficie.

f) Condiciones estéticas

Las condiciones estéticas serán las definidas en el capítulo 12, condiciones estéticas generales, dentro del título III de la presente normativa.

Art. 205.3. Condiciones de uso

Grupo	Tipo		Subtipo/ Categorías	Situación uso
Uso PREDOMINANTE				
I	1	Residencial Unifamiliar	Se admiten usos auxiliares: cuando cumplan condiciones establecidas.	
Usos COMPATIBLES				
II	Usos Industriales		Subtipo / Categorías / Grados	
	1	Industria Taller	Grado I	Situación I.
	3	Industria Almacén	Grado I	Situación I.
III	Usos Terciarios			
	1	Terciario Oficinas		Situación D
	2	Terciario Comercio	Establecimientos individuales. Cat 1ª	Situación E y C
	3	Terciario Hotelero	Con autorización expresa municipal	Situación E
	4	Terciario Recreativo	Subtipo 4.1	Situación E
IV	Usos Dotacionales			
	1	Equipamientos	Todos los subtipos	Situación C y E
	3	Espacios Libres Públicos	Todos los subtipos	
	4	Vías Públicas	Todos los subtipos	
Usos PROHIBIDOS				
VI	Usos Agropecuarios		Todos los Subtipos.	
Todos los usos no recogidos en compatibles o principales				

- **Usos compatibles.**

Industria, taller y almacén, grado I, situación I, siempre que se adecue a la normativa sectorial vigente. El Ayuntamiento podrá denegar la licencia a actividades que considere incompatibles con el medio urbano residencial debido a sus niveles de ruido, residuos y olores que genere la actividad.

Residencial Comunitario en todos los subtipos. Situación E

Terciario oficinas en situación D.

Terciario Comercio en establecimientos individuales, categoría 1ª y situación E y C.

Terciario Hotelero y Recreativo en situación E.

Equipamiento en todos los subtipos en situación C y E.

El artículo 205.3 prohíbe de manera expresa todos los subtipos de los usos agropecuarios, incluyendo por lo tanto los corrales domésticos propios de estos municipios, el resto de subtipos ya estarían prohibidos atendiendo a la normativa sectorial.

El anexo.- Tabla síntesis, resume los parámetros anteriores:

Anexo.- Tabla síntesis

El anexo – Tablas síntesis resume los parámetros de las ordenanzas, por lo que se ajustará a los propuestos.

Ordenanza de aplicación	Tipología	PARCELACION		FONDO		RETRANQUEOS		Ocupación	Altura máx		Edificabilidad máx	Uso principal	Usos compatibles	
		Parcela mínima	Frente mínimo	MAXIMO	MINIMO	Calle	Lindero		Num. Plantas	Altura m				
SUELO URBANO														
CC	Trama urbana heterogénea. Parcelaciones irregulares, desarrollada en edificaciones cerradas y adosadas: manzanas	200 m2	8 m	15 m	0 metros	0 metros	0 metros	Markada por fondo edificable. BR= 100 %	2 (B+1)	7,00 m	La definida por fondo y alturas máximas	Residencial	Grupo II - Tipos 1,2 y 3 Grupo III - Tipos 1,3 y 4 en todas las Categ y Tipo 2 en Categ. 1ª Grupo IV - Tipos 1,2 y 3	Resto usos y aquellos incompatibles con el uso principal
AC	Abierta y aislada, aislada y pareada	350 m2	10 m	no marca	0 metros	0/3 metros	50%	50%	2 (B+1)	7,00 m	0,50 m2/m2	Unifamiliar Residencial	Grupo II - Tipos 1 y 3 Grupo III - Tipos 1,3 y 4 en todas las Categ y Tipo 2 en Categ. 1ª Grupo IV - Tipos 1,3 y 4	Resto usos y aquellos incompatibles con el uso principal
CT	Edificaciones destinadas a actividades con edificaciones residenciales. Abierta y aislada, aislada y adosada	350 m2	10 m	no marca	4 metros	0/3 metros	65%	65%	2 (B+1)	7,00 m	0,60 m2/m2	Industria almacén y agropecuaria. Residencial	Grupo I Grupo II - Tipos 1 y 2	Resto usos y aquellos incompatibles con el uso principal
EQ	Libre	no marca	no marca	-	-	-	-	Libres, las necesarias para desarrollar el programa	-	-	-	Dotacionales de Equipamiento	Residencial unifamiliar asociado al uso de guarda Terciario comercial cpt. 1ª	Resto usos y aquellos incompatibles con el uso principal
ZV	Abierta/Aislada	-	-	-	-	-	-	-	1	4,00 m	-	Dotacional de Espacios Libres	Kioscos, terrazas, casetas de información, servicios, urinarios, almacenes o instalaciones de mantenimiento y restauración. Usos deportivos al aire libres	Resto usos y aquellos incompatibles con el uso principal

El artículo 226 del documento normativo “Condiciones Comunes de la Edificación en Suelo Rústico” dice:

- **Distancia entre edificaciones**

En el caso de que en la finca existan otras edificaciones habrá de justificarse que la función de la edificación que se pretende construir no puede ser adecuadamente atendida con ninguna de las existentes.

Las edificaciones de distinto uso deberán distar entre sí un mínimo de 20 metros.

Cada agrupación edificatoria, entendida como el conjunto de 3 ó más edificaciones en un círculo de 100 metros de diámetro, deberá distar de otra agrupación un mínimo de 250 metros, medidos desde cualquier punto de los edificios que componen la agrupación.

Se establece la separación que debe de haber entre las edificaciones existentes y proyectadas en el suelo rústico pudiendo dar lugar a situaciones inapropiadas para la explotación proyectada y una peor integración en el entorno rústico.

DI – MV MEMORIA VINCULANTE

1. Introducción

El presente documento constituye la modificación puntual del régimen de aplicación a las condiciones específicas de los establecimientos ganaderos, en concreto a su emplazamiento en relación al suelo urbano, así como la modificación de los usos de las ordenanzas de Casco Consolidado y Ampliación de Casco en lo relativo a la compatibilidad del uso Agropecuario en su Grado I (corrales domésticos) y la distancia entre las propias edificaciones emplazadas en el suelo rústico.

2. Justificación de la conveniencia e interés público de la modificación.

La conveniencia de la redacción de esta modificación está avalada por su interés público, que se justifica en los siguientes aspectos:

- Está promovida a iniciativa pública, por el Ayuntamiento de Santa Inés.
- Se modifica el parámetro del emplazamiento de las explotaciones agropecuarias, facilitando su implantación o ampliación de las existentes.
- Se modifican las ordenanzas de Casco Consolidado y Ampliación de Casco, permitiendo los corrales domésticos, propio de estos municipios donde el autoconsumo está fuertemente implantado.
- Se modifican las distancias entre las propias edificaciones en suelo rústico, con la finalidad de poder ejecutar conjuntos formados por 3 ó más edificaciones.

Hay que hacer constar, a los efectos del apartado 1 del artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de Marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León, que los terrenos objeto del presente documento no son áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo.

Interés público.

Se justifica el interés público, en el hecho de facilitar la implantación de explotaciones agropecuarias o ampliar las existentes, manteniendo de esta forma los recursos naturales y económicos de la zona, así como la fijación de empleo.

3. Determinaciones de las N.U.M. vigentes y modificación propuesta.

3.1.- Se precisa modificar el artículo 92 del documento normativo “Condiciones específicas de los establecimientos ganaderos”

Normas Urbanísticas Municipales vigentes

De tal forma que el artículo dice:

- 3) Las explotaciones industriales ganaderas (grado II, III y IV) no podrán instalarse dentro del suelo urbano y deberán guardar una distancia mínima a éste de **1.500 metros**. A las carreteras, a los cauces públicos a los mataderos y entre sí, deberán respetar las distancias establecidas en la normativa señalada en el punto 1 o la que la pudiera sustituir.
- 4) **En particular, las explotaciones de ganado porcino se situarán, al menos, a 1.500 metros del suelo urbano y a 25 metros de cauces y vías pecuarias. También deberán guardar una distancia mínima de 1.000 metros a los mataderos y a cualquier otro establecimiento ganadero.**
- 5) Los establecimientos **avícolas deberán distanciarse también 1.000 metros de otras explotaciones de la misma naturaleza.**

Modificación de Normas Urbanísticas Municipales

Se propone:

- 3) Las explotaciones industriales ganaderas (grado II, III y IV) no podrán instalarse dentro del suelo urbano y deberán guardar una distancia mínima a éste de **800 metros**. A las carreteras, a los cauces públicos a los mataderos y entre sí, deberán respetar las distancias establecidas en la normativa señalada en el punto 1 o la que la pudiera sustituir.
- 4) ~~En particular, las explotaciones de ganado porcino se situarán, al menos, a 1.000 metros del suelo urbano y a 25 metros de cauces y vías pecuarias. También deberán guardar una distancia mínima de 1.000 metros a los mataderos y a cualquier otro establecimiento ganadero.~~ **Se suprime este apartado.**
- 5) Los establecimientos **ganaderos avícolas se distanciarán de otras explotaciones de la misma naturaleza según lo establecido por la correspondiente normativa sectorial.** ~~ganaderos avícolas deberán distanciarse también 1.000 metros de otras explotaciones de la misma naturaleza~~

3.2.- Se precisa modificar el [artículo 204 del documento normativo “Ordenanza Casco Consolidado”](#)

Normas Urbanísticas Municipales vigentes

De tal forma que el artículo dice:

Art. 204. Ordenanza Casco Consolidado

(CC) Art. 204.1. Ficha resumen

Ficha resumen		ORDENANZA 1			CASCO CONSOLIDADO			CC		
1	Ámbito	Superficies grafiadas en los planos de Calificación como zonas de casco consolidado CC								
2	Características	Trama urbana muy heterogénea conformada por parcelaciones muy irregulares, desarrollada predominantemente en edificaciones cerradas y adosadas conformando manzanas.								
3	Grados	1								
4		B+1								
Condiciones de diseño	Parcelación	200 m ²								
	Frente mínimo	8 metros								
	Alineaciones	Las alineaciones exteriores para el cierre de parcela son las fijadas en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las zonas de dominio público o privado o bien entre zonas de dominio privado.								
	Retranqueo vial	0 metros.								
	Retranqueo lateral	0 metros								
	Retranque a fondo	La resultante de aplicar el fondo edificables								
5										
Aprovechamiento	Ocupación	Definida por fondo edificable. 100% bajo rasante								
	Fondo edificable	15 metros								
	Altura máxima	7,00 metros								
	Plantas	2 (B+1)								
	Bajo cubierta	Se admite. Vinculada a planta inferior								
	Sótano	Permitido								
	Plazas de garaje	Para vivienda 1 por cada 100 m2 con un mínimo de 1 por vivienda								
6	Usos									
Usos	Principal	Residencial Unifamiliar								
	Compatibles	Los recogidos en el art. 203.3 de esta ordenanza								
	Prohibidos	Todos los demás								
	Edificaciones auxiliares	Se permitirán de acuerdo con las condiciones establecidas en las presentes Normas.								
7	Condiciones Estéticas	Las establecidas en las condiciones estéticas generales								
	Cubiertas	Pendiente máxima de cubierta: 35%. Mínima: la establecida por el CTE. Se cumplirán las condiciones del artículo 168								

Art. 204.2. Condiciones específicas

a) Carácter de zona

Corresponde a la superficie ocupada por el núcleo primitivo de la población y sus primeros crecimientos. Trama urbana heterogénea conformada por parcelaciones irregulares, desarrollada predominantemente en edificaciones cerradas y adosadas.

Predominan las edificaciones unifamiliares con patio trasero conformando manzanas cerradas. Los usos residenciales se encuentran tradicionalmente mezclados con usos de almacenes agrícolas.

b) Tipología de edificación.

La tipología de la edificación será cerrada y adosada, procurando que los adosamientos se realicen con el criterio de evitar medianerías vistas, elementos hastiales y remates que sean desacordes con la protección específica del patrimonio edificado.

En determinadas manzanas en base a la morfología de la misma, la ordenanza de Casco Consolidado se puede intercambiar con la de Ampliación de Casco por homogeneizar la manzana. En cualquier caso se respetará el criterio de no dejar medianerías vistas.

c) Parcelación.

Con carácter general se respetará la parcelación existente. Se admiten únicamente segregaciones de solares con una superficie mínima del solar resultante de 200 m² si la fachada de la edificación tiene una anchura superior a 8 m., excepto aquellas situaciones singulares de terminaciones urbanas que, a juicio del Ayuntamiento, sean necesarias para completar volúmenes u ocultar medianerías, aún cuando tengan superficies y fachadas inferiores a la mínima establecida. En cualquier caso se exigirá que las nuevas parcelas puedan albergar un programa mínimo de vivienda.

En estos supuestos se exigirá Estudio de Detalle para definir los volúmenes que puedan resultar de la parcelación si lo considera necesario el Ayuntamiento.

d) Alineaciones, línea límite de la edificación y fondo máximo edificable.

Se respetarán las alineaciones existentes, conforme al plano que se incluye en el documento de Normas Urbanísticas Municipales. No se permitirán retranqueos a alineación de fachada, salvo en el caso que ésta venga obligada por la necesidad de respetar la línea de servidumbre del dominio público hidráulico.

La alineación interior o línea límite de la edificación se entenderá que queda definida por el fondo máximo de la edificación, (15 m) medidos perpendicularmente desde la alineación oficial.

El espacio libre de las alineaciones definidas se destinará a jardín privado autorizándose en este espacio únicamente la construcción de dos edificaciones auxiliares de la vivienda.

En los edificios catalogados sujetos a esta ordenanza se respetará la disposición actual del edificio sobre la parcela.

e) Retranqueos

Por norma general, no se permiten los retranqueos laterales. No obstante, en casos de frente de parcela superior a 10 metros o cuando la configuración de la manzana presente casos particulares con patios delanteros, puede optarse por mantener un retranqueo lateral, adosando la edificación a un único lindero. En estos casos, la medianera no adosada así como cualquier otra que quede vista, deberá tener tratamiento de fachada, cumpliendo con las condiciones estéticas que a las mismas les es de aplicación.

f) Condiciones de aprovechamiento

• Ocupación máxima.

La ocupación viene definida por la superficie de parcela existente dentro del polígono definido por la alineación oficial, los linderos laterales y la línea límite marcada por el fondo máximo permitido.

En edificaciones sujetas a algún tipo de protección, incluyendo la integral y estructural, la ocupación será la existente.

Para usos diferentes del residencial la ocupación en planta baja podrá ser del 100%.

La ocupación máxima bajo rasante será del 100% de la parcela.

- **Altura máxima.**

Se define tanto por la altura al alero como por el número de plantas. En edificios catalogados será la definida en la correspondiente ficha. La altura máxima será de dos plantas (baja más una) y 7 m al alero.

Se admiten excepcionalmente las viviendas existentes que tengan planta baja más dos alturas siempre que no sobrepasen los 9 m al alero.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta y la creación de altillos y desvanes similares a los tradicionales existentes en el Núcleo. No se admite sin vincular a la planta inferior. Se admite la instalación de baburriles con las condiciones establecidas en el art. 131 de esta normativa.

Se prohíbe expresamente la descomposición de la planta baja en semisótano y entre suelo.

g) Edificabilidad máxima.

La definida por la ocupación y el número de plantas.

h) Condiciones estéticas

Las condiciones estéticas serán las definidas en el capítulo 12, condiciones estéticas generales, dentro del título III de la presente normativa. Están prohibidas con carácter general las cubiertas planas salvo las establecidas en el artículo 168 de la presente Normativa.

Art. 204.3. Condiciones de uso

Grupo	Tipo		Subtipo/ Categorías	Situación uso
Uso PREDOMINANTE				
I	1	Residencial Unifamiliar	Se admiten usos auxiliares: cuando cumplan condiciones establecidas.	
Usos COMPATIBLES				
I	2	Residencial Colectiva		
II	Usos Industriales		Subtipo / Categorías / Grados	
	1	Industria Taller	Grado I	Situación I.
	2	Industria General	Grado I	Situación I.
	3	Industria Almacén	Grado I	Situación I.
III	Usos Terciarios			
	1	Terciario Oficinas		Situación I.
	2	Terciario Comercio	Establecimientos individuales. Cat 1ª	Situación I.
	3	Terciario Hotelero		Situación E
	4	Terciario Recreativo		Sit. I y E
IV	Usos Dotacionales			
	1	Equipamientos	Todos los subtipos	
	2	Espacios Libres Públicos	Todos los subtipos	
	3	Vías Públicas	Todos los subtipos	
Usos PROHIBIDOS				
VI	Usos Agropecuarios		Todos los Subtipos.	
	Todos los usos no recogidos en compatibles o principales			

- **Uso predominante.**

En plantas sótanos y semisótanos, no se permitirán piezas habitables de uso residencial, permitiéndose el resto de usos compatibles o complementarios siempre y cuando se ajusten a las condiciones específicas que se regulan para cada uso.

- **Usos compatibles.**

Residencial colectivo, industria taller, almacén y elaboración. El Ayuntamiento podrá denegar la licencia a actividades que considere incompatibles con el medio urbano residencial debido a sus niveles de ruido, residuos y olores que genere la actividad.

En el caso de despachos profesionales se admite su ubicación en los edificios de uso residencial colectivo

Servicios básicos subtipos transporte, seguridad, protección civil, administraciones públicas y abastecimiento. Categoría 1ª. Situación I, C y E.

Para la construcción de un merendero o bodega se exigirá que vaya vinculado a una vivienda situada en la misma parcela.

Modificación de Normas Urbanísticas Municipales

Se propone:

Art. 204. Ordenanza Casco Consolidado

(CC) Art. 204.1. Ficha resumen

Ficha resumen					
ORDENANZA 1		CASCO CONSOLIDADO			CC
1	Ámbito	Superficies grafiadas en los planos de Calificación como zonas de casco consolidado CC			
2	Características	Trama urbana muy heterogénea conformada por parcelaciones muy irregulares, desarrollada predominantemente en edificaciones cerradas y adosadas conformando manzanas.			
3	Grados	1			
4		B+1			
Condiciones de diseño	Parcelación	200 m ²			
	Frente mínimo	8 metros			
	Alineaciones	Las alineaciones exteriores para el cierre de parcela son las fijadas en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las zonas de dominio público o privado o bien entre zonas de dominio privado.			
	Retranqueo vial	0 metros.			
	Retranqueo lateral	0 metros			
	Retranque a fondo	La resultante de aplicar el fondo edificables			
5					
Aprovechamiento	Ocupación	Definida por fondo edificable. 100% bajo rasante			
	Fondo edificable	15 metros			
	Altura máxima	7,00 metros			
	Plantas	2 (B+1)			
	Bajo cubierta	Se admite. Vinculada a planta inferior			
	Sótano	Permitido			
	Plazas de garaje	Para vivienda 1 por cada 100 m2 con un mínimo de 1 por vivienda			
6	Usos				
Usos	Principal	Residencial Unifamiliar			
	Compatibles	Los recogidos en el art. 204.3 de esta ordenanza			
	Prohibidos	Todos los demás			
	Edificaciones auxiliares	Se permitirán de acuerdo con las condiciones establecidas en las presentes Normas.			
7	Condiciones Estéticas	Las establecidas en las condiciones estéticas generales			
	Cubiertas	Pendiente máxima de cubierta: 35%. Mínima: la establecida por el CTE. Se cumplirán las condiciones del artículo 168			

Art. 204.2. Condiciones específicas

a) Carácter de zona

Corresponde a la superficie ocupada por el núcleo primitivo de la población y sus primeros crecimientos. Trama urbana heterogénea conformada por parcelaciones irregulares, desarrollada predominantemente en edificaciones cerradas y adosadas.

Predominan las edificaciones unifamiliares con patio trasero conformando manzanas cerradas. Los usos residenciales se encuentran tradicionalmente mezclados con usos de almacenes agrícolas.

b) Tipología de edificación.

La tipología de la edificación será cerrada y adosada, procurando que los adosamientos se realicen con el criterio de evitar medianerías vistas, elementos hastiales y remates que sean desacordes con la protección específica del patrimonio edificado.

En determinadas manzanas en base a la morfología de la misma, la ordenanza de Casco Consolidado se puede intercambiar con la de Ampliación de Casco por homogeneizar la manzana. En cualquier caso se respetará el criterio de no dejar medianerías vistas.

c) Parcelación.

Con carácter general se respetará la parcelación existente. Se admiten únicamente segregaciones de solares con una superficie mínima del solar resultante de 200 m² si la fachada de la edificación tiene una anchura superior a 8 m., excepto aquellas situaciones singulares de terminaciones urbanas que, a juicio del Ayuntamiento, sean necesarias para completar volúmenes u ocultar medianerías, aún cuando tengan superficies y fachadas inferiores a la mínima establecida. En cualquier caso se exigirá que las nuevas parcelas puedan albergar un programa mínimo de vivienda.

En estos supuestos se exigirá Estudio de Detalle para definir los volúmenes que puedan resultar de la parcelación si lo considera necesario el Ayuntamiento.

d) Alineaciones, línea límite de la edificación y fondo máximo edificable.

Se respetarán las alineaciones existentes, conforme al plano que se incluye en el documento de Normas Urbanísticas Municipales. No se permitirán retranqueos a alineación de fachada, salvo en el caso que ésta venga obligada por la necesidad de respetar la línea de servidumbre del dominio público hidráulico.

La alineación interior o línea límite de la edificación se entenderá que queda definida por el fondo máximo de la edificación, (15 m) medidos perpendicularmente desde la alineación oficial.

El espacio libre de las alineaciones definidas se destinará a jardín privado autorizándose en este espacio únicamente la construcción de dos edificaciones auxiliares de la vivienda.

En los edificios catalogados sujetos a esta ordenanza se respetará la disposición actual del edificio sobre la parcela.

e) Retranqueos

Por norma general, no se permiten los retranqueos laterales. No obstante, en casos de frente de parcela superior a 10 metros o cuando la configuración de la manzana presente casos particulares con patios delanteros, puede optarse por mantener un retranqueo lateral, adosando la edificación a un único lindero. En estos casos, la medianera no adosada así como cualquier otra que quede vista, deberá tener tratamiento de fachada, cumpliendo con las condiciones estéticas que a las mismas les es de aplicación.

f) Condiciones de aprovechamiento

• Ocupación máxima.

La ocupación viene definida por la superficie de parcela existente dentro del polígono definido por la alineación oficial, los linderos laterales y la línea límite marcada por el fondo máximo permitido.

En edificaciones sujetas a algún tipo de protección, incluyendo la integral y estructural, la ocupación será la existente.

Para usos diferentes del residencial la ocupación en planta baja podrá ser del 100%.

La ocupación máxima bajo rasante será del 100% de la parcela.

- **Altura máxima.**

Se define tanto por la altura al alero como por el número de plantas. En edificios catalogados será la definida en la correspondiente ficha. La altura máxima será de dos plantas (baja más una) y 7 m al alero.

Se admiten excepcionalmente las viviendas existentes que tengan planta baja más dos alturas siempre que no sobrepasen los 9 m al alero.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta y la creación de altillos y desvanes similares a los tradicionales existentes en el Núcleo. No se admite sin vincular a la planta inferior. Se admite la instalación de baburriles con las condiciones establecidas en el art. 131 de esta normativa.

Se prohíbe expresamente la descomposición de la planta baja en semisótano y entre suelo.

g) Edificabilidad máxima.

La definida por la ocupación y el número de plantas.

h) Condiciones estéticas

Las condiciones estéticas serán las definidas en el capítulo 12, condiciones estéticas generales, dentro del título III de la presente normativa. Están prohibidas con carácter general las cubiertas planas salvo las establecidas en el artículo 168 de la presente Normativa.

Art. 204.3. Condiciones de uso

Grupo	Tipo		Subtipo/ Categorías	Situación uso
Uso PREDOMINANTE				
I	1	Residencial Unifamiliar	Se admiten usos auxiliares: cuando cumplan condiciones establecidas.	
Usos COMPATIBLES				
I	2	Residencial Colectiva		
II	Usos Industriales		Subtipo / Categorías / Grados	
	1	Industria Taller	Grado I	Situación I.
	2	Industria General	Grado I	Situación I.
	3	Industria Almacén	Grado I	Situación I.
III	Usos Terciarios			
	1	Terciario Oficinas		Situación I.
	2	Terciario Comercio	Establecimientos individuales. Cat 1ª	Situación I.
	3	Terciario Hotelero		Situación E
	4	Terciario Recreativo		Sit. I y E
IV	Usos Dotacionales			
	1	Equipamientos	Todos los subtipos	
	2	Espacios Libres Públicos	Todos los subtipos	
	3	Vías Públicas	Todos los subtipos	
VI	Usos Agropecuarios		Grado I Corrales Domésticos	
Usos PROHIBIDOS				
VI	Usos Agropecuarios		Todos los Subtipos	
Todos los usos no recogidos en compatibles o principales				

- **Uso predominante.**

En plantas sótanos y semisótanos, no se permitirán piezas habitables de uso residencial, permitiéndose el resto de usos compatibles o complementarios siempre y cuando se ajusten a las condiciones específicas que se regulan para cada uso.

- **Usos compatibles.**

Residencial colectivo, industria taller, almacén y elaboración. El Ayuntamiento podrá denegar la licencia a actividades que considere incompatibles con el medio urbano residencial debido a sus niveles de ruido, residuos y olores que genere la actividad.

En el caso de despachos profesionales se admite su ubicación en los edificios de uso residencial colectivo

Servicios básicos subtipos transporte, seguridad, protección civil, administraciones públicas y abastecimiento. Categoría 1ª. Situación I, C y E.

Para la construcción de un merendero o bodega se exigirá que vaya vinculado a una vivienda situada en la misma parcela.

3.3.- Se precisa modificar el artículo 205 del documento normativo “Ordenanza Ampliación de Casco”

Normas Urbanísticas Municipales vigentes

De tal forma que el artículo dice:

Art. 205. Ordenanza Ampliación de Casco (AC)

Art. 205.1. Ficha resumen

Ficha resumen					
ORDENANZA 2		AMPLIACION DE CASCO			AC
1	Ámbito	Superficies grafiadas en los planos de Calificación como AC			
2	Características	Corresponde a la superficie ocupada por edificaciones de vivienda unifamiliar aislada en parcela y rodeada por zonas verdes y de esparcimiento.			
3	Tipología	Abierta y aislada, Aislada y pareada.			
4	Grados	1			
Condiciones de diseño	Parcelación	350 m ²			
	Frente mínimo	10 metros			
	Alineaciones	Las alineaciones exteriores son las fijadas en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las zonas de dominio público o privado o bien entre zonas de dominio privado.			
	Retranqueo vial	0 metros			
	Retranqueo lateral	0/3 metros			
	Retranque a fondo	3 metros			
5					
Aprovechamiento	Ocupación	50%			
	Altura	7 metros			3,30 m edificaciones auxiliares
	Plantas	2 (B+1)			
	Edificabilidad	0,50 m ² /m ²			
	Bajo cubierta	Se permite para uso vividero vinculado a Planta inferior			
Sótano	Se permite con ocupación del 65% de parcela				
	Plazas de garaje	1 por cada 100 m ² construidos y mínimo 1 por vivienda			
6	Usos				
Usos	Principal	Residencial Unifamiliar			
	Compatibles	Los recogidos en condiciones específicas			
	Prohibidos	Todos los demás			
	Edificaciones auxiliares	Se permitirán de acuerdo con las condiciones establecidas en las presentes Normas.			
7	Condiciones Estéticas	Las establecidas en la características específicas			
	Cubiertas	Pendiente máxima 35% Mínima: la establecido por el CTE.			

Art. 205.2. Condiciones específicas

a) Tipología de edificación.

Se permitirán únicamente tipologías de edificación abierta y aislada, aisladas o pareadas. Se permite parear viviendas con el permiso del titular del solar colindante siempre que se inscriba en el registro de la propiedad la carga sobre el solar colindante consistente en la obligación de construir adosado, no quedando medianerías vistas.

b) Alineación y retranqueos.

Las alineaciones serán las definidas en los planos de ordenación. Para el suelo urbano no consolidado las alineaciones serán las definidas por los planes respectivos de ordenación.

En caso de edificaciones pareadas, los retranqueos a los linderos donde se produce el adosamiento se podrán suprimir con un acuerdo por escrito entre los propietarios de los solares colindantes., si no existe acuerdo para parear viviendas el retranqueo a los linderos será en todo caso de 3 m.

El retranqueo al lindero de fondo será siempre de 3 metros.

c) Edificaciones auxiliares de la edificación.

Se permitirán las edificaciones auxiliares no pudiendo exceder de dos por parcela. Las edificaciones auxiliares cumplirán con los retranqueos generales de la ordenanza.

d) Condiciones de aprovechamiento

• Alturas máximas.

La altura máxima será de planta baja más una altura y 7 m al alero. La altura al alero se medirá en cualquier punto de la edificación en contacto con el terreno.

Computando su aprovechamiento y vinculados a la planta inmediatamente inferior, se permite para uso vividero la utilización de los espacios bajo cubierta.

Se prohíben los áticos definidos como planta con luces rectas retranqueada del plano de fachada y situada por encima de la altura máxima permitida.

e) Cerramientos

La altura máxima del cerramiento diego de parcela será de 2,00 metros a excepción del cerramiento en linde de calle donde no podrá sobrepasar el metro de altura completándose el resto con setos, o protecciones de rejas, celosías metálicas o similares.

Las fábricas ciegas se acabarán en su superficie.

f) Condiciones estéticas

Las condiciones estéticas serán las definidas en el capítulo 12, condiciones estéticas generales, dentro del título III de la presente normativa.

Art. 205.3. Condiciones de uso

Grupo	Tipo		Subtipo/ Categorías	Situación uso
Uso PREDOMINANTE				
I	1	Residencial Unifamiliar	Se admiten usos auxiliares: cuando cumplan condiciones establecidas.	
Usos COMPATIBLES				
II	Usos Industriales		Subtipo / Categorías / Grados	
	1	Industria Taller	Grado I	Situación I.
	3	Industria Almacén	Grado I	Situación I.
III	Usos Terciarios			
	1	Terciario Oficinas		Situación D
	2	Terciario Comercio	Establecimientos individuales. Cat 1ª	Situación E y C
	3	Terciario Hotelero	Con autorización expresa municipal	Situación E
	4	Terciario Recreativo	Subtipo 4.1	Situación E
IV	Usos Dotacionales			
	1	Equipamientos	Todos los subtipos	Situación C y E
	3	Espacios Libres Públicos	Todos los subtipos	
	4	Vías Públicas	Todos los subtipos	
Usos PROHIBIDOS				
VI	Usos Agropecuarios		Todos los Subtipos.	
Todos los usos no recogidos en compatibles o principales				

- **Usos compatibles.**

Industria, taller y almacén, grado I, situación I, siempre que se adecue a la normativa sectorial vigente. El Ayuntamiento podrá denegar la licencia a actividades que considere incompatibles con el medio urbano residencial debido a sus niveles de ruido, residuos y olores que genere la actividad.

Residencial Comunitario en todos los subtipos. Situación E

Terciario oficinas en situación D.

Terciario Comercio en establecimientos individuales, categoría 1ª y situación E y C.

Terciario Hotelero y Recreativo en situación E.

Equipamiento en todos los subtipos en situación C y E.

Modificación de Normas Urbanísticas Municipales

Se propone:

Art. 205. Ordenanza Ampliación de Casco (AC)

Art. 205.1. Ficha resumen

Ficha resumen					
ORDENANZA 2		AMPLIACION DE CASCO			AC
1	Ámbito	Superficies grafiadas en los planos de Calificación como AC			
2	Características	Corresponde a la superficie ocupada por edificaciones de vivienda unifamiliar aislada en parcela y rodeada por zonas verdes y de esparcimiento.			
3	Tipología	Abierta y aislada, Aislada y pareada.			
4	Grados	1			
Condiciones de diseño	Parcelación	350 m ²			
	Frente mínimo	10 metros			
	Alineaciones	Las alineaciones exteriores son las fijadas en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las zonas de dominio público o privado o bien entre zonas de dominio privado.			
	Retranqueo vial	0 metros			
	Retranqueo lateral	0/3 metros			
	Retranque a fondo	3 metros			
5					
Aprovechamiento	Ocupación	50%			
	Altura	7 metros			3,30 m edificaciones auxiliares
	Plantas	2 (B+1)			
	Edificabilidad	0,50 m ² /m ²			
	Bajo cubierta	Se permite para uso vividero vinculado a Planta inferior			
	Sótano	Se permite con ocupación del 65% de parcela			
	Plazas de garaje	1 por cada 100 m ² construidos y mínimo 1 por vivienda			
6	Usos				
Usos	Principal	Residencial Unifamiliar			
	Compatibles	Los recogidos en condiciones específicas			
	Prohibidos	Todos los demás			
	Edificaciones auxiliares	Se permitirán de acuerdo con las condiciones establecidas en las presentes Normas.			
7	Condiciones Estéticas	Las establecidas en la características específicas			
	Cubiertas	Pendiente máxima 35% Mínima: la establecido por el CTE.			

Art. 205.2. Condiciones específicas

a) Tipología de edificación.

Se permitirán únicamente tipologías de edificación abierta y aislada, aisladas o pareadas. Se permite parear viviendas con el permiso del titular del solar colindante siempre que se inscriba en el registro de la propiedad la carga sobre el solar colindante consistente en la obligación de construir adosado, no quedando medianerías vistas.

b) Alineación y retranqueos.

Las alineaciones serán las definidas en los planos de ordenación. Para el suelo urbano no consolidado las alineaciones serán las definidas por los planes respectivos de ordenación.

En caso de edificaciones pareadas, los retranqueos a los linderos donde se produce el adosamiento se podrán suprimir con un acuerdo por escrito entre los propietarios de los solares colindantes., si no existe acuerdo para parear viviendas el retranqueo a los linderos será en todo caso de 3 m.

El retranqueo al lindero de fondo será siempre de 3 metros.

c) Edificaciones auxiliares de la edificación.

Se permitirán las edificaciones auxiliares no pudiendo exceder de dos por parcela. Las edificaciones auxiliares cumplirán con los retranqueos generales de la ordenanza.

d) Condiciones de aprovechamiento

• **Alturas máximas.**

La altura máxima será de planta baja más una altura y 7 m al alero. La altura al alero se medirá en cualquier punto de la edificación en contacto con el terreno.

Computando su aprovechamiento y vinculados a la planta inmediatamente inferior, se permite para uso vivero la utilización de los espacios bajo cubierta.

Se prohíben los áticos definidos como planta con luces rectas retranqueada del plano de fachada y situada por encima de la altura máxima permitida.

e) Cerramientos

La altura máxima del cerramiento diego de parcela será de 2,00 metros a excepción del cerramiento en linde de calle donde no podrá sobrepasar el metro de altura completándose el resto con setos, o protecciones de rejas, celosías metálicas o similares.

Las fábricas ciegas se acabarán en su superficie.

f) Condiciones estéticas

Las condiciones estéticas serán las definidas en el capítulo 12, condiciones estéticas generales, dentro del título III de la presente normativa.

Art. 205.3. Condiciones de uso

Grupo	Tipo		Subtipo/ Categorías	Situación uso
Uso PREDOMINANTE				
I	1	Residencial Unifamiliar	Se admiten usos auxiliares: cuando cumplan condiciones establecidas.	
Usos COMPATIBLES				
II	Usos Industriales		Subtipo / Categorías / Grados	
	1	Industria Taller	Grado I	Situación I.
	3	Industria Almacén	Grado I	Situación I.
III	Usos Terciarios			
	1	Terciario Oficinas		Situación D
	2	Terciario Comercio	Establecimientos individuales. Cat 1ª	Situación E y C
	3	Terciario Hotelero	Con autorización expresa municipal	Situación E
	4	Terciario Recreativo	Subtipo 4.1	Situación E
IV	Usos Dotacionales			
	1	Equipamientos	Todos los subtipos	Situación C y E
	3	Espacios Libres Públicos	Todos los subtipos	
	4	Vías Públicas	Todos los subtipos	
VI	Usos Agropecuarios		Grado I Corrales Domésticos	
Usos PROHIBIDOS				
VI	Usos Agropecuarios		Todos los Subtipos	
Todos los usos no recogidos en compatibles o principales				

- **Usos compatibles.**

Industria, taller y almacén, grado I, situación I, siempre que se adecue a la normativa sectorial vigente. El Ayuntamiento podrá denegar la licencia a actividades que considere incompatibles con el medio urbano residencial debido a sus niveles de ruido, residuos y olores que genere la actividad.

Residencial Comunitario en todos los subtipos. Situación E

Terciario oficinas en situación D.

Terciario Comercio en establecimientos individuales, categoría 1ª y situación E y C.

Terciario Hotelero y Recreativo en situación E.

Equipamiento en todos los subtipos en situación C y E.

3.4.- Se precisa modificar el **anexo – Tabla Síntesis**

Normas Urbanísticas Municipales vigentes

El anexo.- Tabla síntesis, resume los parámetros anteriores:

Ordenanza de aplicación	Tipología	DESCRIPCIÓN	PARCELACION		FONDO MAXIMO	RETRANQUEOS		Ocupación	Altura máx		Edificabilidad máx	Uso principal	Usos compatibles	
			Parcela mínima	Frente mínimo		Calle	Lindero		Num. Plantas	Altura m.				
CC	ORDENANZA DE CASCO CONSOLIDADO	Trama urbana heterogénea. Parcelaciones irregulares, desarrollada en edificaciones cerradas y adosadas manzanas	200 m2	8 m	15 m	0 metros	0 metros	Marcada por fondo edificable. BR = 100 %	2 (B+1)	7,00 m	La definida por fondo y alturas máximas	Residencial	Grupo II - Tipos 1,2 y 3 Grupo III - Tipos 1,3 y 4 en todas las Categ y Tipo 2 en Categ. 1ª Grupo IV - Tipos 1,2 y 3	Resto usos y aquellos incompatibles con el uso principal
AC	ORDENANZA DE AMPLIACION DE CASCO	Abierta y aislada, aislada y pareada	350 m2	10 m	no marca	0 metros	0/3 metros	50%	2 (B+1)	7,00 m	0,50 m2/m2	Unifamiliar Residencial	Grupo II - Tipos 1 y 3 Grupo III - Tipos 1,3 y 4 en todas las Categ y Tipo 2 en Categ. 1ª Grupo IV - Tipos 1,3 y 4	Resto usos y aquellos incompatibles con el uso principal
CT	ORDENANZA DE TRANSICION	Edificaciones destinadas a actividades con edificaciones residenciales. Abierta y aislada, aislada y adosada	350 m2	10 m	no marca	4 metros	0/3 metros	65%	2 (B+1)	7,00 m	0,60 m2/m2	Industria almacén y agropecuaria. Residencial	Grupo I Grupo II - Tipos 1 y 2	Resto usos y aquellos incompatibles con el uso principal
EQ	EQUIPAMIENTO	Libre	no marca	no marca	-	-	-	Libres, las necesarias para desarrollar el programa	-	-	-	Dotacionales de Equipamiento	Residencial unifamiliar asociado al uso de guarda Terciario comercial cat. 1ª	Resto usos y aquellos incompatibles con el uso principal
ZV	ESPACIOS LIBRES	Abierta/Aislada	-	-	-	-	-	-	1	4,00 m	-	Dotacional de Espacios Libres	kioscos, terrazas, casetas de información, servicios, urinarios, almacenes o instalaciones de mantenimiento y restauración. Usos deportivos al aire libres	Resto usos y aquellos incompatibles con el uso principal

Anexo.- Tabla síntesis

Uso principal	Usos compatibles	Resto usos y aquellos incompatibles con el uso principal
Residencial	Grupo II - Tipos 1,2 y 3 Grupo III - Tipos 1,3 y 4 en todas las Categ y Tipo 2 en Categ. 1ª Grupo IV - Tipos 1,2 y 3	Resto usos y aquellos incompatibles con el uso principal
Unifamiliar Residencial	Grupo II - Tipos 1 y 3 Grupo III - Tipos 1,3 y 4 en todas las Categ y Tipo 2 en Categ. 1ª Grupo IV - Tipos 1,3 y 4	Resto usos y aquellos incompatibles con el uso principal
Industria almacén y agropecuaria. Residencial	Grupo I Grupo II - Tipos 1 y 2	Resto usos y aquellos incompatibles con el uso principal
Dotacionales de Equipamiento	Residencial unifamiliar asociado al uso de guarda Terciario comercial cat. 1ª	Resto usos y aquellos incompatibles con el uso principal
Dotacional de Espacios Libres	kioscos, terrazas, casetas de información, servicios, urinarios, almacenes o instalaciones de mantenimiento y restauración. Usos deportivos al aire libres	Resto usos y aquellos incompatibles con el uso principal

Modificación de Normas Urbanísticas Municipales

Se propone:

- 1.- Incluir al Grupo VI Usos Agropecuarios Grado I en los usos compatibles de la Ordenanza de Casco Consolidado.
- 2.- Incluir al Grupo VI Usos Agropecuarios Grado I en los usos compatibles de la Ordenanza de Ampliación Casco.

3.5.- Se precisa modificar el [artículo 226 del documento normativo “Condiciones Comunes de la Edificación en Suelo Rústico”](#)

Normas Urbanísticas Municipales vigentes

- **Distancia entre edificaciones**

En el caso de que en la finca existan otras edificaciones habrá de justificarse que la función de la edificación que se pretende construir no puede ser adecuadamente atendida con ninguna de las existentes.

Las edificaciones de distinto uso deberán distar entre sí un mínimo de 20 metros.

Cada agrupación edificatoria, entendida como el conjunto de 3 ó más edificaciones en un círculo de 100 metros de diámetro, deberá distar de otra agrupación un mínimo de 250 metros, medidos desde cualquier punto de los edificios que componen la agrupación.

Modificación de Normas Urbanísticas Municipales

Se **propone**:

~~En el caso de que en la finca existan otras edificaciones habrá de justificarse que la función de la edificación que se pretende construir no puede ser adecuadamente atendida con ninguna de las existentes.~~

~~Las edificaciones de distinto uso deberán distar entre sí un mínimo de 20 metros.~~

~~Cada agrupación edificatoria, entendida como el conjunto de 3 ó más edificaciones en un círculo de 100 metros de diámetro, deberá distar de otra agrupación un mínimo de 250 metros, medidos desde cualquier punto de los edificios que componen la agrupación.~~

Se justificará tanto el emplazamiento de las edificaciones en la propia parcela, así como la separación entre los diferentes edificios que componen el conjunto de la explotación y su integración en el entorno en el que se emplazan, indicando las medidas correctoras propuestas para evitar el menor impacto ambiental tanto individualmente como en su conjunto.

4. Análisis de la influencia de la modificación propuesta sobre el Modelo Territorial definido en los Instrumentos de Ordenación del Territorio vigentes (NUM) y sobre la Ordenación General vigente.

La presente modificación puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de Santa Inés no supone una alteración de las determinaciones de ordenación general establecidas por las mismas, debido a que modifica aspectos muy determinados del uso agropecuario.

Por todo lo anteriormente expuesto, la modificación propuesta no influye en modo alguno sobre el Modelo Territorial definido en los Instrumentos de Ordenación del Territorio vigentes.

5. Resumen ejecutivo

El ámbito donde la nueva ordenación altera la vigente es en todo el término municipal, pues se modifica el emplazamiento de las explotaciones agropecuarias en suelo rústico y se modifica (permitiéndose) los corrales domésticos en el suelo urbano.

No existe actualmente en curso trámite alguno sobre las parcelas afectadas por la presente modificación puntual.

SOPORTE JURÍDICO

El municipio de Santa Inés cuenta con Normas Urbanísticas Municipales, aprobadas por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Burgos de Urbanismo en fecha de 10 de julio de 2014 y publicadas con fecha 26 de agosto de 2014.

Modificación RUCyL Texto comparado 17/08/2009

Artículo 169 Modificaciones

1. Los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento general se consideran como modificación de dichos instrumentos, salvo cuando impliquen su revisión o cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello.

2. Los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se consideran como modificación de dichos instrumentos, salvo cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello.

3. Las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico deben:

a) Limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en este Reglamento para el instrumento modificado.

b) Contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes, incluyendo al menos un documento independiente denominado Memoria vinculante donde se expresen y justifiquen dichos cambios, y que haga referencia a los siguientes aspectos:

1º. La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.

2º. La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.

3º. El análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.

4. La aprobación de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico debe ajustarse al procedimiento establecido para la aprobación de los instrumentos que se modifican, con las excepciones señaladas en los artículos siguientes.

Artículo 172 Modificaciones de espacios libres y equipamientos

La aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que alteren los espacios libres públicos o los equipamientos públicos, tanto existentes como previstos en el planeamiento, requiere que la superficie de espacio libre o de equipamiento que se destine a otro uso sea sustituida por una nueva superficie con la misma calificación y equivalente superficie y funcionalidad, situada:

- a) Cuando se trate de suelo urbano consolidado, en la misma unidad urbana o bien en un sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable colindante, pero sin disminuir los espacios libres y equipamientos públicos propios de dicho sector.
- b) Cuando se trate de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, en el mismo sector, o de ser imposible en un sector próximo, pero sin disminuir sus propios espacios libres y equipamientos públicos.

Por todo lo cual, se entiende se da cumplimiento a este artículo.

Tramitación y aprobación

La tramitación y aprobación de la Modificación Puntual nº1 de las N.U.M. de Santa Inés que se desarrolla se regirá por las determinaciones señaladas en el artículo 58 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León.

Así como en el artículo 169 del Capítulo V. ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO, *Sección 5ª.- Vigencia, revisión y modificación del planeamiento urbanístico*, de la Modificación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Conclusión:

El presente documento define de forma inequívoca la modificación puntual nº1 de las N.U.M. de Santa Inés que se propone para el cambio de las condiciones del uso agropecuario en su emplazamiento y en las ordenanzas de Casco Consolidado y ampliación de Casco

En Burgos a agosto de 2015

Vº Bº El promotor:

El ingeniero:

Fdo.: Dña. Ana María Sancho Barbero
Alcalde del Excmo. Ayto. de Santa Inés

Fdo.: Diego García Barriuso