

## NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL CON AMBITO PROVINCIAL DE BURGOS

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL CON ÁMBITO PROVINCIAL DE BURGOS. Aprobadas definitivamente por Orden de 15 de abril de 1996, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León y publicadas en el Boletín Oficial de Castilla y León de 9 de mayo de 1996 y modificaciones aprobadas definitivamente por:

- Orden de 19 de marzo de 1997, relativa a la modificación del art. 18.
- Orden de 19 de marzo de 1997, relativa a la modificación del art. 47.1.
- Orden de 30 de julio de 1998 relativa a la modificación del art. 45.
- Orden de 28 de mayo de 1999, relativa a la modificación del art. 64.
- Decreto 68/2003, relativa a la modificación del Título III, arts. 42 al 60.
- Orden de 11 de agosto de 2011, relativa a la modificación del título III, art. 56.

### 1.- NORMATIVA

#### TÍTULO PRELIMINAR. FINES Y OBJETIVOS DE LA PROMULGACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS PROVINCIALES

##### TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

- Art. 1. - Ámbito de aplicación. Obligatoriedad.
- Art. 2. - Aprobación y vigencia.
- Art. 3. - Revisión y modificación.
- Art. 4. - Régimen del Suelo.

##### TÍTULO II. ORDENANZAS DE EDIFICACION PARA EL SUELO URBANO

###### Capítulo I. Condiciones del Suelo Urbano

- Art. 5. - Tienen condición de Suelo Urbano.
- Art. 6. - Condiciones del núcleo de población.
- Art. 7. - Condiciones de las parcelas consideradas como edificables.
- Art. 8. - Condición de solar de las parcelas edificables.

###### Capítulo II. Condiciones de edificación en Suelo Urbano

- Art. 9. - Ordenanzas de la edificación en Suelo Urbano.
- Sección 1ª: Ordenanza de edificación para casco urbano
- Art. 10. - Ámbito.
- Art. 11. - Dimensiones mínimas de parcela
- Art. 12. - Alineaciones
- Art. 13. - Cuerpos volados.
- Art. 14. - Ocupación máxima.
- Art. 15. - Altura máxima.
- Art. 16. - Cubiertas.
- Art. 17. - Sótanos y semisótanos.
- Sección 2ª: Ordenanza de edificación para áreas de borde
- Art. 18. - Ámbito.
- Art. 19. - Dimensiones mínimas de parcela.
- Art. 20. - Alineaciones y cuerpos volados.
- Art. 21. - Ocupación máxima.
- Art. 22. - Altura máxima.
- Art. 23. - Cubiertas.
- Art. 24. - Sótanos y semisótanos.
- Sección 3ª: Condiciones constructivas y compositivas de la edificación
- Art. 25. - Integración en el entorno.
- Art. 26. - Condiciones para la integración estética.

Sección 4ª: Condiciones higiénico- sanitarias y técnicas de la edificación

Art. 27. - Condiciones de Habitabilidad.

Art. 28. - Servicios mínimos necesarios.

Art. 29. - Accesibilidad y normativa.

Sección 5ª: Condiciones generales de uso de la edificación

Art. 30. - Usos en Suelo Urbano.

Sección 6ª: Condiciones de las obras de urbanización asociadas a la edificación

Art. 31. - Determinación del grado de urbanización obligado.

Art. 32. - Red Viaria.

Art. 33. - Abastecimiento de agua.

Art. 34. - Red de evacuación de aguas.

Art. 35. - Red de energía eléctrica.

###### Capítulo III. Criterios orientativos para la delimitación de Suelo Urbano

Art. 36. - Objetivos básicos.

Art. 37. - Proceso de Delimitación.

Art. 38. - Consideración de la edificación existente.

###### Capítulo IV. Normas para la protección del Patrimonio Histórico Artístico y Cultural

Art. 39. - Protección de los Bienes Inmuebles declarados de Interés Cultural.

Art. 40. - Protección del patrimonio inmobiliario no declarado.

Art. 53. - Incentivos y vigilancia.

##### TÍTULO III. CLASIFICACION Y REGIMEN DEL SUELO RUSTICO

Sección 1ª: Criterios de clasificación y categorías del suelo rústico

Art. 42. - Condición de Suelo Rústico.

Art. 43. - Categorías de Suelo Rústico.

Sección 2ª: Régimen general del Suelo Rústico

Art. 44. - Deberes y derechos.

Art. 45. - Usos excepcionales en suelo rústico.

Art. 46. - Regímenes de autorización de los usos excepcionales en suelo rústico.

Sección 3ª. Régimen de cada categoría de Suelo Rústico

Art. 47. - Régimen del suelo rústico común.

Art. 48. - Régimen del suelo rústico con protección agropecuaria.

Art. 49. - Régimen del suelo rústico con protección de infraestructuras.

- Art. 50. - Régimen del suelo rústico con protección cultural.
- Art. 51. - Régimen del suelo rústico con protección natural, tipo forestal o corredores y enclaves ecológicos.
- Art. 52. - Régimen del suelo rústico con protección natural, tipo espacios naturales protegidos.
- Art. 53. - Régimen del suelo rústico con protección especial.
- Art. 54. - Régimen del suelo rústico con varias categorías. Sección 4ª. Condiciones de la edificación en Suelo Rústico
- Art. 55. - Condiciones generales de la edificación.
- Art. 56.- Construcciones de naves o instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales, piscícolas o cinegéticas.
- Art. 57.- Construcciones e instalaciones para el desarrollo de actividades científicas, educativas, deportivas, recreativas o turísticas.
- Art. 58.- Construcciones vinculadas al uso y servicio de las infraestructuras.
- Art. 59.- Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.
- Art. 60.- Construcciones destinadas a usos dotacionales, comerciales, industriales o de almacenamiento.

#### TITULO IV. LICENCIA Y DISCIPLINA URBANÍSTICA

- Art. 61. - Competencias.
- Art. 62. - Consulta previa.
- Capítulo I. Actos sujetos a licencia municipal
- Art. 63. - Actos sujetos a licencia municipal.
- Capítulo II. Tramitación y régimen de licencias
- Art. 64. - Solicitud de licencia.
- Art. 65. - Otorgamiento de la licencia.
- Art. 66. - Caducidad de las licencias.
- Art. 67. - Licencia de 1ª ocupación o utilización.
- Art. 68. - Obras sin licencia.
- Art. 69. - Suspensión de licencias. Art. 70. - Sanciones.
- Capítulo III. Licencias en Suelo Urbano
- Art. 71. - Procedimiento ordinario.
- Art. 72. - Procedimiento condicionado.
- Capítulo IV. Licencias en Suelo Rústico
- Art. 73. - Régimen de usos.
- Art. 74. - Procedimiento.
- Sección 1ª: Parcelaciones urbanísticas
- Art. 75. - Definiciones de parcelaciones urbanísticas.
- Art. 76.- Limitaciones a la licencia de parcelación urbanística.

DISPOSICION ADICIONAL PRIMERA.- SERVIDUMBRES AERONAÚTICAS  
DISPOSICION ADICIONAL SEGUNDA.- OTRAS SERVIDUMBRES  
DISPOSICION FINAL

## 2.- ANEXOS

- 2.1.- Condiciones de la edificación por áreas homogéneas. Elementos de la edificación. Sección tipo
- 2.2.- Condición de suelo urbano para una parcela de grandes dimensiones. Criterios para el emplazamiento adecuado de la edificación entre los bordes de los núcleos urbanos
- 2.3.- Nomenclator de núcleos de población y de municipios y comarcas
- 2.4.- Listado de bienes declarados o incoados monumentos, conjuntos históricos o áreas arqueológicas
- 2.5.- Listado de vías pecuarias
- 2.6.- Catálogo de definiciones

## 3.- PLANOS

- 3.1.- Planos de riqueza territorial
- 3.2.- Planos de ordenación del suelo no urbanizable
- 3.3.- Planos de servidumbres aeronáuticas
- 3.4.- Huellas del Ruido

**CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO**

**ORDEN de 15 de abril de 1996, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se APRUEBAN DEFINITIVAMENTE las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial de Burgos y modificaciones.**

Visto el expediente de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial de Burgos, y teniendo en cuenta los siguientes,

**ANTECEDENTES DE HECHO**

*Primero.*- La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio encargó al Departamento de Análisis e Instrumentos de Intervención Arquitectónica y Urbana de la Universidad de Valladolid, la elaboración de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial de Burgos, cuyo objeto es establecer una ordenación urbanística mínima en los municipios menores de esa provincia.

*Segundo.*- El proyecto de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial de Burgos responde a lo establecido en los arts. 76 y 80 de la Ley del Suelo y arts. 90 y 96 del, Reglamento de Planeamiento, y se ha desarrollado a partir de los, objetivos determinados durante su proceso de elaboración, durante, el cual se realizó un estudio general de la provincia, sintetizado en, el documento de «Información», y orientado a la identificación de los caracteres diferenciales de las diversas partes del territorio, que, se presentan en el documento de «Diagnóstico».

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial de Burgos tratan de resolver con equilibrio dos objetivos contrapuestos en ocasiones: Permitir (regular) la actividad, humana que modifica el territorio y proteger este territorio de intervenciones que impliquen su deterioro irreversible; lo cual se hace dentro del margen legal de este instrumento, es decir, condicionando las acciones edificatorias y urbanísticas.

Así pues, la regulación de las actividades humanas asociadas a la actividad edificatoria o al uso del suelo y que supongan alguna modificación del territorio es el fin que define el contenido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial de Burgos. Ello se aborda desde la escala global del territorio provincial sin descender, por imposibilidad legal, a una asignación detallada de usos del suelo a escala municipal; la normativa establece situaciones urbanas generales que pueden darse en cualquier pequeño municipio, y ordena el suelo no urbanizable desde la perspectiva de su protección.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial de Burgos, de acuerdo a la legislación vigente, entienden que el Suelo Urbano, en

los municipios sin planeamiento propio, está asociado a los núcleos de población existentes; el resto del territorio debe considerarse como Suelo No Urbanizable, con diversos grados de protección.

La normativa para el Suelo Urbano procura establecer con claridad qué suelos, dentro de los núcleos de población y en sus bordes, son urbanos y cómo alcanzan la condición de solar; también se desarrollan extensamente las condiciones de edificación (ordenanzas de edificación, de construcción, de condiciones higiénicas, de uso y de obras de urbanización) para cada comarca de la provincia.

Asimismo la normativa para el Suelo No Urbanizable regula la construcción de edificaciones y sus condiciones en función de las características de cada comarca y del grado de protección de cada suelo, desde el criterio de evitar la concentración irregular de edificaciones en el medio rural (en los términos de la Ley, evitar la «formación de núcleo de población»).

Por último, el apartado referido al régimen administrativo detalla el régimen de concesión de licencias y protección de la legalidad, desarrollando las prescripciones legales para la casuística concreta de los pequeños municipios.

*Tercero.*- El proyecto de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial de Burgos consta de los siguientes documentos:

1.- Información.

- 1.1. Rasgos generales del modelo socio-territorial provincial.
- 1.2. Características de los asentamientos urbanos.
- 1.3. El planeamiento urbano.
- 1.4. Actuaciones sectoriales previstas o programadas.
- 1.5. Anexos.

2.- Diagnóstico urbanístico.

- 2.1. Cuestiones derivadas de las Actas de la Comisión Provincial de Urbanismo.
- 2.2. Encuesta sobre los problemas de planificación en el medio rural.
- 2.3. Diagnóstico sobre los equipamientos y servicios en el medio rural.
- 2.4. Apuntes para la ordenación del Suelo No Urbanizable.
- 2.5. Bases para la ordenación de los núcleos menores.
- 2.6. Orientaciones para la ordenación del patrimonio cultural en el medio rural.

### 3.- Normativa.

#### 3.0. Fines y objetivos de la promulgación de las Normas.

3.1. Disposiciones Generales: Ámbito de aplicación; obligatoriedad; aprobación y vigencia; revisión y modificación; régimen del suelo.

#### 3.2. Ordenanzas de edificación para el Suelo Urbano:

- Condiciones del Suelo Urbano: núcleo de población, parcelas edificables, solar.
- Condiciones de edificación en Suelo Urbano: Condiciones generales por ámbitos de ordenanza, condiciones constructivas, condiciones higiénico-sanitarias, condiciones de uso, condiciones de las obras de urbanización.
- Criterios para la delimitación del Suelo Urbano.
- Normas para la protección del patrimonio histórico-artístico y cultural.

#### 3.3. Normas de protección para el Suelo No Urbanizable:

- Categorías de suelo no urbanizable según usos y alcance de su protección.
- Respeto de las normativas sectoriales.

3.4. Licencias y disciplina urbanística: Actos sujetos a licencia municipal: tramitación y régimen general de licencias; licencias en suelo urbano; licencias en suelo no urbanizable.

#### 3.5. Anexos:

- Condiciones y elementos de edificación: gráficos y secciones tipo.
- Criterios para el emplazamiento de la edificación en borde de núcleo.
- Nomenclátor de núcleos de población y municipios.
- Recomendación de planeamiento según municipios.
- Listado de Bienes de Interés Cultural.
- Listado de vías pecuarias.

4.- Planos. La provincia se divide en 51 planos a escala 1:50.000, sobre la base del Mapa Topográfico Nacional, señalándose en los mismos la división del territorio en:

- Suelo No Urbanizable Genérico.
- Suelo No Urbanizable Protegido de interés agrícola.
- Suelo No Urbanizable Protegido de interés forestal.
- Suelo No Urbanizable Protegido de singular valor ecológico (Red de Espacios Naturales).

- Suelo No Urbanizable Protegido por su valor arqueológico (Áreas arqueológicas declaradas).
- 5.- Estudio complementario: Planeamiento urbano para los asentamientos de población menores en la provincia de Burgos: Diagnóstico y problemas de horizonte.
- 6.- Informes sobre las alegaciones y sugerencias presentadas durante las exposiciones al público del Avance y del Documento aprobado inicialmente.

No obstante, debe resaltarse que el documento de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial de Burgos que se somete a aprobación definitiva y que tendrá el rango conferido por la Ley del Suelo se compone únicamente de los apartados 3 (Normativa) y 4 (Planos), entendiéndose el resto como documentación complementaria.

*Cuarto.-* La Comisión Provincial de Urbanismo de Burgos, con fecha 24 de junio de 1993, acordó la exposición pública del Avance de las Normas Subsidiarias con ámbito provincial, que constaba de tres volúmenes integrados por: Información Urbanística, Diagnóstico Urbanístico y Avance.

A la vista de las sugerencias presentadas en la fase de exposición pública, la Ponencia Técnica de la Comisión Provincial de Urbanismo de Burgos, en sesiones celebradas los días 22, 25 y 27 de octubre de 1993, elaboró un Informe Propuesta, de cuyo contenido se dio traslado a la Comisión Provincial de Urbanismo de Burgos y fue analizado en las reuniones de los días 9 y 10 de noviembre de 1993. '

*Quinto.-* En sesión celebrada el día 25 de noviembre de 1994, la Comisión Provincial de Urbanismo de Burgos acordó aprobar inicialmente las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial de Burgos. de acuerdo con la propuesta de la Ponencia Técnica celebrada el día 28 de octubre de 1994.

*Sexto.-* El acuerdo de aprobación inicial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial de Burgos ha sido sometido a trámite de información pública durante el plazo de un mes, con inserción de anuncios en el periódico «Diario de Burgos» de 16 de diciembre de 1994. «Boletín Oficial de Castilla y León», n.º 242, de 19 de diciembre de 1994, y en el «Boletín Oficial de la Provincia de Burgos», n.º 241, de 20 de diciembre de 1994, por lo que el plazo para presentar alegaciones concluyó el día 20 de enero de 1995.

Dentro de dicho plazo se presentaron las alegaciones de D. Víctor Somoano Casillas, Jefe de Urbanismo y Racionalización de la Dirección General de Patrimonio y Relaciones Exteriores de la Delegación Territorial en Castilla y León; Galicia y Asturias de RENFE; D. Jesús Manuel González Juez, actuando en

nombre y representación del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Burgos; D. José Antonio Gil-Fournier Carazo, Presidente de la Demarcación de Burgos del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este y por la propia Comisión Provincial de Urbanismo de Burgos.

*Séptimo.*- En sesión plenaria celebrada el día 27 de noviembre de 1995, la Comisión Provincial de Urbanismo de Burgos, a propuesta de la Ponencia Técnica, acordó aprobar provisionalmente las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de ámbito provincial de Burgos, y dar traslado al Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio para su aprobación definitiva, una vez efectuadas las correcciones oportunas por el grupo redactor.

*Octavo.*- Con fecha 24 de enero de 1996, se recibe en el Registro General de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio la documentación completa de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial de Burgos, constando de un ejemplar del Avance, que integran tres volúmenes, dos ejemplares del proyecto técnico aprobado inicialmente y del provisional junto con la documentación gráfica, y un ejemplar del expediente administrativo, todo ello para la aprobación definitiva las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial de Burgos.

*Noveno.*- La Comisión de Urbanismo de Castilla y León, en sesión plenaria celebrada el día 19 de febrero de 1996, acordó, por unanimidad, informar favorablemente la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial de Burgos, de conformidad con el texto aprobado provisionalmente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Burgos, de 27 de noviembre de 1995, al que se deberán incorporar las precisiones recogidas en el fundamento de derecho cuarto de la Propuesta de la Ponencia Técnica elaborándose así un texto refundido de las mismas para su sometimiento a la aprobación definitiva por el Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

*Décimo.*- Con posterioridad, y de acuerdo con el informe de la Comisión de Urbanismo de Castilla y León, se elaboró un Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial de Burgos.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

*Primero.*- La aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial de Burgos, corresponde al órgano competente de la Comunidad Autónoma, según lo establecido en el art. 118 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, cuyo Texto Refundido ha sido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio (Ley del Suelo de 1992).

En el ámbito de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, corresponde a esta Consejería dictar la correspondiente Orden en virtud del Decreto 28/1983, de 30 de julio, de la Junta de Castilla y León, de distribución de competencias en materia de urbanismo, y de conformidad con lo establecido en el Decreto 85/1989, de 19 de mayo, Decreto 90/1989, de 31 de mayo y Decreto 225/1995, de 2 de noviembre, por los que se establecen las competencias de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

*Segundo.-* Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial de Burgos, tienen la finalidad de establecer, para la totalidad de la provincia o parte de ella la normativa de carácter general sobre protección y aprovechamiento del suelo, urbanización y edificación aplicables a los municipios que carezcan del Plan General o de Normas Subsidiarias de carácter municipal, como lo determinan el art. 75.a) de la Ley del Suelo de 1992, y art. 88.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio (RPU).

*Tercero.-* La Comisión Provincial de Urbanismo de Burgos ha formulado las Normas Subsidiarias de conformidad con lo establecido en el art. 109.3 de la Ley del Suelo de 1992, en relación con el Decreto 28/1983, de 30 de julio, de la Junta de Castilla y León, de distribución de competencias en materia de urbanismo. En consecuencia, la aprobación inicial y provisional de las citadas Normas corresponde a la Comisión Provincial de Urbanismo de Burgos, en aplicación de lo establecido en el art.151.1 del RPU.

La tramitación del procedimiento se adecúa a lo establecido en los arts. 125, 127 a 130 del RPU, como se determina en el art. 151.2 del mismo texto legal. Así, una vez aprobado inicialmente las Normas Subsidiarias se ha sometido a información pública durante el plazo de un mes, habiéndose presentado alegaciones al mismo, que han sido estimadas de forma parcial, elaborándose un nuevo texto que se ha aprobado provisionalmente y ha sido remitido a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio para que se tramite su aprobación definitiva.

*Cuarto.-* El proyecto de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial de Burgos es completo y suficiente en cuanto a sus determinaciones y documentación, de conformidad con lo establecido en los arts. 76 y 80, respectivamente, de la Ley del Suelo de 1992, en relación con los artículos 90 y 96 del RPU.

En cuanto al articulado de las Normas del texto aprobado provisionalmente se han observado una serie de imprecisiones técnicas y jurídicas que se corrigen para su incorporación al texto refundido que es objeto de aprobación definitiva por el Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

*Quinto.-* De conformidad con lo establecido en el art. 114 de la Ley del Suelo de 1992, y art. 132 del RPU, el Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del

Territorio, como órgano competente para la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Burgos, puede otorgar o no, la aprobación definitiva; asimismo puede señalar las deficiencias y subsiguientes modificaciones que procediere introducir para que, subsanadas por la Entidad u Organismo que hubiere efectuado la aprobación provisional, se eleve de nuevo a dicha aprobación definitiva, salvo que hubiere sido relevado de hacerlo por la escasa importancia de las modificaciones.

Al haberse producido la aprobación inicial y provisional por las Comisiones Provinciales de Urbanismo, órgano jerárquicamente dependiente del Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (Decreto 172/1994, de 28 de julio), de acuerdo con los principios de eficacia y celeridad que informan nuestro ordenamiento jurídico, es posible la introducción directa de una serie de precisiones que modifican el texto aprobado provisionalmente en el acto de aprobación definitiva, evitando así de su posterior remisión a la Comisión Provincial de Urbanismo de Burgos para que incorporase dichas precisiones.

La posibilidad de que el órgano competente para aprobar definitivamente al instrumento de planeamiento, introduzca una serie de modificaciones sin suspender dicha aprobación ha sido admitido por la Jurisprudencia (St. 22 diciembre 1990, 30 enero 1994, 2 febrero 1991, 25 abril 1991) si bien se han señalado unos límites, como son el principio de participación ciudadana y de autonomía local, límites que en este caso no inciden en la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial de Burgos, por lo que se habilita la posibilidad de introducir ciertas modificaciones en el acto de aprobación definitiva.

Sexto.- Corresponde a la Comisión de Urbanismo de Castilla y León informar al Consejero sobre la procedencia o no de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial de Burgos, previa propuesta de resolución de la Ponencia Técnica de dicha Comisión, de conformidad con lo señalado en el Decreto 173/1994, de 28 de julio por el que se regula la Comisión de Urbanismo de Castilla y León.

Vistos los preceptos legales citados y el resto de legislación de general y pertinente aplicación.

En virtud de la competencia que tengo atribuida,

**RESUELVO:**

Aprobar definitivamente el Texto Refundido de las Normas Subsidiadas de Planeamiento Municipal con ámbito provincial de Burgos, cuya normativa íntegra se recoge como Anexo a esta Orden.



Contra la presente Orden del Consejero, que agota la vía administrativa, de conformidad con lo establecido en el art. 109 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo común, en relación con el art. 41.2.b) de la Ley del Gobierno y Administración de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, cuyo Texto Refundido fue aprobado por Decreto Legislativo 1/1988, de 21 de julio, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de idéntica denominación del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León con sede en Valladolid, en el plazo de dos meses contados a partir de su notificación de acuerdo con lo establecido en el art. 37.1 y art. 58 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 27 de diciembre de 1956, previa la preceptiva comunicación de esta Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, según dispone el artículo 110.3 de la Ley 30/1992 antes citada.

Valladolid, 15 de abril de 1996. *El Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio,*

Fdo.: FRANCISCO JAMBRINA SASTRE

**TÍTULO PRELIMINAR****FINES Y OBJETIVOS DE LA PROMULGACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS  
PROVINCIALES**

El presente documento de Normas Subsidiarias y Complementarias Municipales con Ámbito Provincial de Burgos corresponde con lo establecido en la legislación vigente en materia de urbanismo y responde a los objetivos expresados en los documentos ya elaborados de Información, Análisis y Diagnóstico, los cuales complementan el contenido de la normativa aquí desarrollada.

Estas Normas tienen como objetivo básico establecer una ordenación urbanística mínima en los municipios menores de la provincia de Burgos. No se trata de un documento que pretenda ordenar el territorio y su aplicación debe estar asociada a los temas urbanísticos habituales que surgen cotidianamente en los pequeños núcleos de población en los cuales no existe una ordenación urbanística específica o en los que ésta es deficitaria.

Creemos conveniente destacar la necesidad de fomentar el desarrollo de planeamiento municipal en la provincia de Burgos. En este sentido las propias carencias de una normativa como la presente, o su rigidez, deben ser acicate para la redacción de Planes Urbanísticos en las áreas dinámicas de la provincia. Cualquier desarrollo urbanístico singular, sea cual sea su contenido, deberá someterse a la legislación vigente, con las garantías que el correspondiente planeamiento de desarrollo haya de observar en función del Impacto que dicha actuación pueda suponer sobre el espacio de la provincia en la que se implante.

Las presentes Normas proceden de un estudio general de la provincia, de un conocimiento comprensivo y sintético orientado a la producción normativa. La identificación de los posibles caracteres diferenciales de las diversas partes del territorio provincial sólo son abordados en función de la tarea de regular las nuevas edificaciones en los pequeños núcleos, tarea básica de unas normas como estas.

La Provincia de Burgos, sus pueblos y paisajes, la conservación de los valores culturales y naturales del territorio, constituyen una finalidad directa de las normas, que debe ser articulada con otro tipo de medidas tendentes a velar por el patrimonio burgalés.

La regulación de las actividades humanas asociadas a la actividad edificatoria o al uso del suelo y que supongan alguna modificación del territorio es el fin que define el contenido de las normas. Ello se aborda desde la escala global del territorio provincial, sin descender a una asignación de usos del suelo detallada a escala municipal. La normativa establece situaciones urbanas generales que pueden darse en cualquier municipio, y ordena el suelo no urbanizable desde la perspectiva de su protección.

Las presentes Normas tratan de resolver con equilibrio dos objetivos contrapuestos en ocasiones: permitir la actividad humana que modifica el territorio y proteger este territorio de intervenciones que impliquen su deterioro irreversible. Lo cual se hace dentro de aquellos que las normas pueden regular, es decir, condicionando las acciones edificatorias y urbanísticas. Para ello las Normas Subsidiarias Provinciales entienden que el Suelo Urbano, en los municipios que no desarrollen su propio planeamiento suficiente, está asociado a los núcleos de población ya existentes; y el resto del suelo debe considerarse Suelo no Urbanizable, con diversos grados de protección. La normativa procura establecer con claridad que suelos, dentro de los núcleos de población existentes o en sus bordes, son urbanos y cómo alcanzan la condición de solar. Asimismo la normativa regula la construcción de edificaciones en suelo no urbanizable -viviendas unifamiliares y construcciones singulares- desde el criterio de no generar en el territorio provincial concentraciones irregulares de edificaciones. Sólo desde un planeamiento municipal específico se podrán definir suelos aptos para urbanizar que, con las garantías legales que procedan, podrán configurar nuevas áreas urbanas.

Así, la clasificación del suelo que deriva de estas normas debe constituir también una orientación para el Planeamiento Municipal, que deberá desarrollar detalladamente y comprensivamente el conjunto del territorio municipal, adecuando los límites que establecen la protección e introduciendo los datos que sólo son accesibles desde una observación más detallada de cada espacio singular.

La normativa se organiza temáticamente y busca una interpretación sencilla de cada situación, introduciendo desarrollos más complejos sólo en cuestiones complementarias como exigencias técnicas o precisiones que garanticen su correcta interpretación.

**TÍTULO I****DISPOSICIONES GENERALES*****Artículo 1.º- Ámbito de aplicación. Obligatoriedad.***

1. Las presentes Normas tiene el carácter de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial de acuerdo con lo establecido por la legislación vigente en materia de urbanismo.

Las determinaciones que contienen serán de obligado cumplimiento tanto para los particulares como para la Administración, sin perjuicio de las facultades que corresponden a las distintas Administraciones.

2. Las presentes Normas son de obligada aplicación en la totalidad de la provincia de Burgos con el siguiente carácter:

- a) En los municipios que carezcan de cualquier instrumento de planeamiento aprobado definitivamente se aplicarán de forma directa, íntegra y obligatoria.
- b) En los municipios con Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano sin ordenanzas se aplicarán de forma íntegra, excepto en lo referente a la propia delimitación del suelo urbano que será la establecida en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano municipal vigente.
- c) En los municipios con Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano con ordenanzas se aplicarán las Normas en Suelo Rústico de estas Normas Subsidiarias Provinciales y el resto del documento se aplicará de forma complementaria para todas aquellas cuestiones no reguladas o que lo estén de forma ambigua o incompleta en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.
- d) En los municipios que cuenten con Plan General o Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, el Ayuntamiento podrá aplicar las Normas Subsidiarias Provinciales de forma complementaria en caso de que el mismo mostrase carencias o ambigüedades. En especial se procurará su aplicación en el Suelo Rústico.
- e) Para la redacción de nuevo planeamiento, estas Normas Subsidiarias Provinciales tendrán carácter orientativo, y en particular para los Planes de Protección del Medio Físico y los derivados de la legislación de Espacios Naturales.

***Artículo 2.º- Aprobación y vigencia.***

Estas Normas entrarán en vigor a partir de la publicación de su aprobación definitiva en el «Boletín Oficial de Castilla y León», sin perjuicio de lo señalado



en la legislación vigente en materia de urbanismo, y su vigencia será por un tiempo indefinido.

**Artículo 3.º- Revisión y modificación.**

Su revisión y modificación se ajustará a lo previsto en la Disposición Transitoria Segunda del Decreto 45/2009, de 9 de julio.

**Artículo 4.º- Régimen del Suelo.**

Las presentes Normas desarrollan lo indicado en la legislación vigente en materia de urbanismo, estableciendo la normativa aplicable para el Suelo Urbano y el Suelo Rústico en ausencia de planeamiento municipal.

**TÍTULO II****ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN PARA EL SUELO URBANO****Capítulo I. Condiciones del Suelo Urbano****Artículo 5.º - Tienen condición de Suelo Urbano**

En municipios con Proyecto de Delimitación, Normas Subsidiarias o Plan General de Ordenación Urbana, el clasificado como tal.

En municipios sin planeamiento, los terrenos que reúnan, acumulativamente, los dos siguientes requisitos:

- A) Que formen parte de un núcleo de población existente, entendiéndose por tal la agrupación de construcciones identificable e individualizada en el territorio, que se caracterizan por su proximidad entre sí, por la consolidación de una malla urbana, y por necesitar el mantenimiento adecuado de dotaciones urbanísticas comunes.

En la consideración de núcleo de población, se evitarán sistematizaciones apriorísticas que no reconozcan cada asentamiento en su singularidad.

- B) Que cuenten con los siguientes servicios urbanos:

1º Acceso por vía de uso y dominio público, integrada en la malla urbana y transitable por vehículos automóviles.

2º Abastecimiento de agua mediante red municipal de distribución disponible a una distancia máxima de 25 metros medidos desde la alineación de la parcela a la vía pública.

3º Saneamiento mediante red municipal de evacuación de aguas residuales disponible a una distancia máxima de 25 metros medidos desde la alineación de la parcela a la vía pública.

4º Suministro de energía eléctrica mediante red de baja o media tensión disponible a una distancia máxima de 25 metros de la parcela medidos desde la alineación de la parcela a la vía pública.

En parcelas de grandes dimensiones (Ver definición Anexo 2.6), sólo se considerará suelo urbano la parte de parcela incluida en un área definida por dos parámetros:

- Fondo: 25 metros medidos desde la alineación de la parcela.
- Frente: En el Anexo 2.2 se ejemplifican gráficamente los dos posibles supuestos.

CASO 1: Existen edificaciones en la alineación opuesta de la vía pública que da acceso a la parcela.

CASO 2: No existen edificaciones en la alineación opuesta de la vía pública que da acceso a la parcela.

En uno y otro caso, se considerará el resto de parcela como suelo rústico.

En casos puntuales se podrán clasificar como urbano las parcelas que aún no contando con los servicios urbanos a las distancias señaladas pertenezcan a espacios plenamente integrados en la malla urbana.

**Artículo 6.º - Condiciones del núcleo de población.**

El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en su art. 67 exige la condición de formar parte de un núcleo de población existente a efectos de la clasificación del suelo urbano en municipios sin planeamiento y el destino de los terrenos considerados suelo rústico. En los artículos 45, 46 y 47, de las presentes Normas se regula la construcción de edificaciones aisladas en suelo rústico, en dichos artículos se establecen cautelas para evitar la formación incontrolada de nuevos núcleos de población.

En estas Normas se recogen los núcleos de población existentes en la Provincia (ver Anexo 3), fuera de los cuales cualquiera de las acciones sometidas a licencia habrán de cumplir lo exigido para el suelo no-urbanizable.

**Artículo 7.º - Condiciones de las parcelas consideradas como edificables.**

Una parcela para ser edificable deberá cumplir, además de estar en suelo urbano, las condiciones de parcela mínima que se fijen sobre sus dimensiones y alcanzar la condición de solar. La edificación se realizará de acuerdo con las especificaciones desarrolladas por ámbitos de ordenanza en la presente normativa.

No obstante, la construcción de una parcela edificable que no tenga la condición de solar se podrá autorizar con la garantía de la realización de las obras de urbanización que correspondan, en consonancia con lo dispuesto en el art. 214 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

- a) compromiso en la solicitud de licencia,
- b) prestación de fianza,
- c) compromiso de no utilizar la construcción hasta que no esté concluida la urbanización.

***Artículo 8.º-Condición de solar de las parcelas edificables.***

Un terreno o parcela edificable tienen condición de solar cuando reúne los requisitos establecidos en el art. 5 de estas Normas Subsidiarias, con las precisiones siguientes:

- Estar urbanizadas de acuerdo con las normas mínimas aquí definidas:

- a) Acceso rodado desde vía pública.
- b) Disponer de una canalización pública a pie de parcela, que garantice un suministro mínimo de agua de al menos 150 l./hab./día.
- c) Disponer de un colector público de aguas residuales a pie de parcela con capacidad de evacuación en las edificaciones propuestas de al menos el caudal equivalente al arriba descrito.
- d) Disponer de suministro de energía eléctrica de baja tensión a pie de parcela, con una capacidad mínima de 2,5 Kw. por vivienda.

- En casos de duda de la existencia de las condiciones arriba indicadas, los Ayuntamientos definirán las condiciones de urbanización existentes de cara al cumplimiento de los requisitos aquí definidos.

- Tener señaladas alineaciones y rasantes. Cuando éstas no estén claras los Ayuntamientos deberán determinarlas en cada caso.

2. No obstante, la construcción de una parcela edificable que no tenga la condición de solar se podrá autorizar con la garantía de la realización de las obras de urbanización que correspondan, según los requisitos dispuestos en el art. 214 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

**Capítulo II. Condiciones de la edificación en Suelo Urbano*****Artículo 9.º- Ordenanzas de la edificación en Suelo Urbano.***

Las condiciones de edificación en suelo urbano están estructuradas por esta normativa en dos ámbitos de ordenanza, de acuerdo con la naturaleza de las parcelas consideradas edificables:

- La Ordenanza de Edificación en Cascos Urbanos.
- La Ordenanza de Edificación en Áreas de Borde.

En el Anexo 1 se clarifican los elementos que definen las condiciones de la edificación.

**Sección 1ª. Ordenanza de Edificación para Cascos Urbanos****Artículo 10.- Ámbito.**

El ámbito de aplicación de a Ordenanza de Edificación de Casco Urbano corresponde al conjunto edificado tradicional de los núcleos de población identificable con el asentamiento originario.

Se considerarán como pertenecientes a este ámbito de ordenanza las parcelas pertenecientes a manzanas consolidadas en más del 75% de su superficie, bien por edificaciones bien por espacios libres de parcelas vinculados efectivamente por el uso a dichas edificaciones, así como aquellas parcelas pertenecientes a las áreas homogéneas de Merindades y Demanda formadas por edificaciones dispersas.

**Artículo 11.- Dimensiones mínimas de parcela.**

Las dimensiones mínimas de parcela edificable en cascos urbanos son:

- I. de 100 m<sup>2</sup>, o la catastral existente, en manzanas cerradas o manzanas lineales, en el caso de parcelas para edificación entre medianeras.
- II. de 300 m<sup>2</sup>, o la catastral existente, en manzanas de viviendas aisladas o en espacios urbanos tradicionales formados por viviendas con huertos o jardines más o menos agrupadas.
- III. Las parcelas podrán ser menores sólo en caso de edificación preexistente, que se reforma o sustituye, y en el caso de solares vacíos sin posibilidad de ampliación, si coincide con la catastral existente. Cuando se definan nuevas parcelas éstas nunca podrán tener un frente o fachada a calle menor de 6 m.

**Artículo 12.- Alineaciones.**

Se entienden por alineaciones las líneas de separación entre el espacio edificable o vinculado a la edificación y el espacio público no edificable.

Las alineaciones serán las definidas por la edificación existente, mientras no sean modificadas por el planeamiento municipal. El plano de las fachadas o de las tapias y cierres de parcela se ajustará a la alineación definida por la calle. Si existieren soportales la nueva edificación respetará y se ajustará a esa forma tipológica. Los locales en Planta Baja habrán de adecuarse al diseño de fachada evitándose bajeras continuas sin tratar.

En el ámbito de aplicación de esta Ordenanza y en todas las áreas homogéneas definidas, salvo aquellas en las que prevalece la forma de agrupación de edificaciones aisladas -Merindades y Demanda-, la fachada a frente público de la nueva edificación coincidirá con la alineación exterior al menos en el 50% del frente total de la fachada y en toda su altura, salvo en los casos en que la tipología tradicional contemple

retranqueos en la planta primera que se justificarán adecuadamente.

Dentro de ese porcentaje no contabilizarán los paños de fachada correspondientes a porches u otros elementos análogos.

Sólo se permitirán los retranqueos de la edificación, o los retranqueos de partes de la edificación, que se adapten a las formas tradicionales de ocupación de parcela.

(Ver Anexo 2.1. Resumen de conceptos y variables 6)

En todos los casos no se superará el fondo máximo edificable de 20 metros medido desde la alineación, definido en el Anexo 2.1 de las presentes Normas, y que el cierre de la parcela se conciba como elemento de fachada, es decir, con las formas, materiales y colores que en su contexto correspondan.

Como se expresa en el art. 8.º, los Ayuntamientos deberán en cada caso determinar la alineación y rasante oficiales y especificar el alcance de la urbanización, con el fin de garantizar la consecución del viario público adecuado.

### **Artículo 13.- Cuerpos volados.**

Los cuerpos volados y salientes de fachada serán menores de 1/10 de la anchura de la calle, no pudiendo nunca sobrepasar 0,90 m.

Se establecen las siguientes precisiones por áreas urbanísticas homogéneas:

- I. Merindades: Se permitirán solanas, balcones y galerías corridas a lo largo de toda la fachada análogos a los tradicionales.
- II. Bureba, Ebro y Páramos: Se permitirán galerías, balcones y miradores ocupando un máximo de 2/3 de fachada.
- III. Demanda: Se evitará los cuerpos volados salvo elementos puntuales en forma de balcón o mirador.
- IV. Arlanzón, Arlanza: Se podrán realizar cuerpos volados según las disposiciones tradicionales, con una longitud máxima de 2/3 de la fachada.
- V. Pisuerga y Ribera: Se permiten cuerpos volados solo en forma de balcones y miradores aislados que no cubran más de 1/2 de la fachada.

### **Artículo 14.- Ocupación máxima.**

La ocupación máxima de parcelas por nuevas edificaciones en Cascos Urbanos será:

-En manzanas cerradas (que son las formadas mayoritariamente por construcciones adosadas con fachadas interiores sobre patios de manzana

o similares), la ocupación máxima será del 80%, con un fondo máximo edificable de 20 m.

- En manzanas lineales (que son las formadas por construcciones adosadas con fachada a dos calles), la ocupación máxima será del 100% si el fondo de manzana es menor de 20 m., y del 85% cuando éste sea mayor de 20 m., configurando el 15% restante un patio interior o de luces.

- En manzanas formadas por edificaciones aisladas la ocupación máxima será del 60%.

- En todos los casos y para las parcelas catastrales existentes menores de 100 m<sup>2</sup> la ocupación en Planta Baja y plantas elevadas podrá alcanzar el 100%, respetándose los fondos edificables máximos en las plantas elevadas y, siempre, las servidumbres correspondientes.

**Artículo 15.- Altura máxima.**

La altura máxima de la edificación, siempre que no exista planeamiento municipal que especifique las condiciones de altura en cada caso, será de planta baja y un piso, con un límite de 7 metros medidos desde la rasante de la acera o el terreno en contacto con la edificación, al alero, pudiendo sobresalir las partes de la fachada correspondientes a la cubierta y elementos singulares como chimeneas, antenas y pequeños paños del muro asociados al diseño de la cubierta del edificio (ver Anexo 2.1).

Por otra parte se limitará el realce de la cubierta a una altura máxima de 1 metro, medido desde la cara superior del último forjado de piso hasta el encuentro con el forjado de cubierta (ver Anexo 2.1).

La altura máxima de cumbrera medida desde la línea inferior del alero, será de 4,5 m.

En los casos de manzanas lineales en que exista mayor desnivel entre rasantes, la altura de referencia será la correspondiente a la rasante más alta.

En el caso de manzanas lineales con fondo mayor de 20 m. y con gran desnivel entre las dos calles de sus fachadas, se medirá la altura de 7 m. en cada calle, con cambio de altura en la mitad del fondo edificable.

Sólo se permitirán alturas mayores en construcciones dentro de áreas tradicionales consolidadas, estableciéndose la misma de conformidad con el art. 71 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Dicha altura deberá justificarse con un alzado o axonometría que incluya todas las edificaciones del entorno. No podrán considerarse como referencia de alturas la de los edificios recientes que no correspondan a edificaciones antiguas - anteriores a 1950- del casco consolidado, en su estado original y sin recrecidos.

**Artículo 16.- Cubiertas.**

Las cubiertas tendrán una pendiente máxima del 45% en Merindades, Bureba Ebro y Páramos, y será de un máximo del 35% en la Demanda, Arlanzón y Arlanza. Pisuegra y Ribera de Duero. Asimismo le respetarán las siguientes condiciones de adaptación al entorno: en Merindades, Bureba Ebro y Páramos, las cubiertas serán inclinadas y de teja árabe o similar, en colores pardos o rojizos; en Demanda las cubiertas serán de teja roja oscura tipo árabe o la tradicional del lugar; en Arlanzón y Arlanza las cubiertas serán de tejas tipo árabe o similar, en tonos terrosos o rojizos oscuros; en Pisuegra y Ribera de Duero las cubiertas serán de tejas de color similar al tradicional en tonos oscuros.

Se prohibirán terrazas de cubierta que superen en total más del 10% de la superficie total de la cubierta, medida ésta en proyección horizontal e incluyendo la superficie correspondiente a aleros y de aquellos cuerpos volados cuya cubierta se encuentre integrada en el faldón. Del mismo modo, con arreglo a la medición anteriormente indicada, los huecos de iluminación en faldones de cubierta no sumarán una superficie mayor del 10% del total de la misma. Tampoco superarán esta superficie total los ventanales avanzados sobre la cubierta o «baburiles» que deberán retranquearse al menos 1 metro del plano de fachada, cuyos faldones serán medidos igualmente en proyección horizontal.

Se permiten los espacios bajo-cubierta con usos análogos a los tradicionales, como trasteros, almacenes o espacios vinculados a la vivienda inferior, no permitiéndose viviendas independientes en los mismos. Los espacios bajo-cubierta no contabilizarán como planta a efectos de altura máxima permitida (B+1). En dichos espacios quedará prohibida expresamente la apertura de huecos en fachadas medianeras, hastiales o piñones, sólo estando permitidos en paramentos verticales de los espacios de bajocubierta, en aquellos núcleos en que tradicionalmente exista esta solución tipológica. La suma de las anchuras de los huecos no superará una longitud mayor de 1/6 del total de cada fachada, debiendo adaptarse en su composición a la del resto de huecos de la fachada considerada.

**Artículo 17.- Sótanos y semisótanos.**

Se consideran sótanos los espacios construidos que tengan la totalidad de la cara inferior del forjado de techo, por debajo de la rasante.

Se consideran semisótanos los espacios construidos en los que la totalidad de la cara inferior del forjado de techo, no sobresalga más de un metro por encima de la rasante.

Cuando su destino sea el de garaje las rampas de acceso no superarán pendientes del 18% y se exigirá una meseta horizontal en el frente de acceso exterior al garaje de, al menos, 4 m. de fondo.

**Sección 2ª. Ordenanza de Edificación para Áreas de Borde****Artículo 18.- Ámbito.**

El ámbito de aplicación de la Ordenanza de Edificación para Áreas de Borde corresponde al espacio de crecimiento y transformación de los núcleos de población tradicionales, por expansión de los mismos, donde conviven edificaciones dispersas, áreas de nueva edificación ya consolidada y espacios vacíos sin ocupar.

Por tratarse de Suelo Urbano, definido en el art. 5, las parcelas pertenecientes a esta Ordenanza no podrán estar a una distancia mayor de 25 metros de las redes municipales.

En el Anexo 2.2 se establecen criterios que orienten la forma de implantación en edificaciones en las áreas de borde.

**Artículo 19.- Dimensiones mínimas de parcela.**

Las dimensiones mínimas de la parcela en su ámbito son: La dimensión mínima de la parcela en áreas de borde del casco urbano será de 200 m<sup>2</sup> o la catastral existente. Cuando se definan nuevas parcelas éstas nunca podrán tener un frente o fachada a calle menor de 6 metros.

**Artículo 20.- Alineaciones y cuerpos volados.**

Se entienden por alineaciones las líneas de separación entre el espacio edificable o vinculado a la edificación y el espacio público no edificable. Estarán orientadas en las áreas de borde por las calles o vías preexistentes. Cuanto éstas estén poco configuradas será exigible el respeto a la anchura del vial definida en el art. 32. Asimismo cuando las alineaciones no estén claras los Ayuntamientos deberán determinarlas en cada caso.

Se permitirán los retranqueos de la edificación que se adapten a las formas tradicionales de ocupación de parcela. El plano de las fachadas o de las tapias y cierres de parcela se ajustará a la alineación definida por la calle, debiendo en todo caso concebirse como elemento de fachada, es decir, con las formas, materiales y colores que en su contexto correspondan.

Como se expresa en los artículos precedentes los Ayuntamientos deberán en cada caso determinar la alineación y rasante oficiales y especificar el alcance de la urbanización, con el fin de garantizar la consecución del viario público adecuado.

En cuanto a las condiciones generales de los cuerpos volados se seguirá lo indicado en el art. 13.

**Artículo 21.- Ocupación máxima.**

La ocupación máxima por la edificación será del 60% de la superficie de la parcela. Cuando en una misma parcela se sitúen, adosadas o próximas, una edificación para vivienda y otra para nave, la ocupación máxima podrá ser del 80%.

**Artículo 22.- Altura máxima.**

La altura máxima de la edificación, siempre que no exista planeamiento municipal que especifique las condiciones de altura en cada caso, será de planta baja y un piso, con un límite de 7 metros medidos desde la rasante de la acera o el terreno en contacto con la edificación, al alero, pudiendo sobresalir las partes de la fachada correspondientes a la cubierta y elementos singulares como chimeneas, antenas y pequeños paños del muro asociados al diseño de la cubierta del edificio (Ver Anexo 2.1).

Por otra parte se limitará el realce de la cubierta a una altura máxima de 1 metro, medido desde la cara superior del último forjado de piso hasta el encuentro con el forjado de cubierta (Anexo 2.1).

La altura máxima de cumbrera medida desde la línea inferior del alero, será de 4,5 m.

Las naves aisladas con cubierta a dos aguas tendrán las siguientes condiciones de altura máxima: 7 m. medidos en la línea de cornisa y 9 m. medidos en la línea de cumbrera.

**Artículo 23.- Cubiertas.**

Las cubiertas tendrán una pendiente máxima del 45% en Merindades, Bureba Ebro y Páramos, y será de un máximo del 35% en la Demanda, Arlanzón y Arlanza. Pisuerga y Ribera de Duero. Asimismo le respetarán las siguientes condiciones de adaptación al entorno: en Merindades, Bureba Ebro y Páramos, las cubiertas serán inclinadas y de teja árabe o similar, en colores pardos o rojizos; en Demanda las cubiertas serán de teja roja oscura tipo árabe o la tradicional del lugar; en Arlanzón y Arlanza las cubiertas serán de tejas tipo árabe o similar, en tonos terrosos o rojizos oscuros; en Pisuerga y Ribera de Duero las cubiertas serán de tejas de color similar al tradicional en tonos oscuros. En las naves aisladas las cubiertas podrán ser de materiales ligeros, adecuándose en su color a las indicaciones de adaptación al entorno.

Se prohibirán terrazas de cubierta que superen en total más del 10% de la superficie total de la cubierta, medida ésta en proyección horizontal e incluyendo la superficie correspondiente a aleros y de aquellos cuerpos volados cuya cubierta se encuentre integrada en el faldón. Del mismo modo, con arreglo a la medición anteriormente indicada, los huecos de

iluminación en faldones de cubierta no sumarán una superficie mayor del 10% del total de la misma. Tampoco superarán esta superficie total los ventanales avanzados sobre la cubierta o «baburiles» que deberán retranquearse al menos 1 metro del plano de fachada, cuyos faldones serán medidos igualmente en proyección horizontal.

Se permiten los espacios bajo-cubierta con usos análogos a los tradicionales, como trasteros, almacenes o espacios vinculados a la vivienda inferior, no permitiéndose viviendas independientes en los mismos. Los espacios bajo-cubierta no contabilizarán como planta a efectos de altura máxima permitida (B+1). En dichos espacios quedará prohibida expresamente la apertura de huecos en fachadas medianeras, hastiales o piñones, sólo estando permitidos en paramentos verticales de los espacios de bajo-cubierta, en aquellos núcleos en que tradicionalmente exista esta solución tipológica. La suma de las anchuras de los huecos no superará una longitud mayor de 1/6 del total de cada fachada, debiendo adaptarse en su composición a la del resto de huecos de la fachada considerada.

#### **Artículo 24.- Sótanos y semisótanos.**

Se consideran sótanos los espacios construidos que tengan la totalidad de la cara inferior del forjado de techo, por debajo de la rasante.

Se consideran semisótanos los espacios construidos en los que la totalidad de la cara inferior del forjado de techo, no sobresalga más de un metro por encima de la rasante.

Cuando su destino sea el de garaje las rampas de acceso no superarán pendientes del 18% y se exigirá una meseta horizontal en el frente de acceso exterior al garaje de, al menos, 4 m. de fondo.

### **Sección 3ª. Condiciones constructivas y compositivas de la edificación**

#### **Artículo 25.- Integración en el entorno.**

Todas las construcciones de nueva planta habrán de integrarse en el entorno geográfico y deberán respetar -tanto en su implantación como en la disposición de sus elementos constructivos- las formas tradicionales de las edificaciones que configuran dicho entorno, para ello no podrán modificar sustancialmente, dentro del ambiente determinado en el que se sitúen: la forma tradicional de ocupación de parcela, cuando sean construcciones dentro de los núcleos; el cierre tradicional de la parcela; la disposición y forma tradicional del volumen edificado; la forma y materiales de cubierta; la composición general de las fachadas, las condiciones de sus materiales y el color de los mismos y, por último, la relación del edificio con el entorno

inmediato, con la contemplación visual de sus elementos singulares. Cuando las nuevas edificaciones se instalen en calles de casas porticadas habrán de respetar y recomponer este elemento tipológico.

Las construcciones de nueva planta de reforma o de ampliación que se sitúen en espacios urbanos de valor histórico-artístico, aunque éstos no estén declarados ni incoados como bienes protegidos dentro de los núcleos de población, no podrán perjudicar ni por su volumen, forma o disposición, la contemplación visual de los elementos históricos singulares. Asimismo procurarán que sus materiales y colores se adapten a los propios de esos espacios.

Asimismo se evitará el deterioro por la edificación de parajes naturales o espacios naturales valiosos históricos en los bordes del núcleo de población o interiores al mismo -vegas, laderas con vegetación, arboledas, áreas de huertos y prados con linderos de piedra o arbolados, etc.-. 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.

#### **Artículo 26.- Condiciones para la integración estética.**

Como normas compositivas y estéticas específicas, las presentes normas establecen lo siguiente, de acuerdo con las siguientes áreas urbanísticas homogéneas:

##### 1. Merindades.

La arquitectura tradicional de las tierras del Norte de Burgos se caracteriza por su correspondencia con las construcciones norteñas de Cantabria y del País Vasco (en el Valle de Mena). Las edificaciones en esta zona habrán de cumplir lo siguiente:

- a) Materiales y colores. Se utilizarán los materiales tradicionales en fachadas como piedras naturales en mampostería o revocos de tonos claros, solos o con elementos de sillar de piedra natural. Se prohibirá el ladrillo cara vista en fachadas.
- b) Los aleros, galerías, cuerpos volados y solanas se ejecutarán en forma y materiales análogos a los tradicionales.
- c) Composición de fachada. Se procurará el dominio de los paños macizos sobre los vanos. Se permiten balcones y galerías corridos a lo largo de la fachada, análogos a los tradicionales.
- d) Cubiertas. Las cubiertas serán de teja, tipo árabe o similar, en colores pardos o rojizos. La inclinación máxima de la cubierta será del 35%.

## 2. Bureba-Ebro y Páramos.

Las arquitecturas tradicionales de estas áreas, aunque diversas, presentan ciertas analogías y se corresponden con las casas agrarias de la Bureba y de la Ribera del Ebro y con las casas montañosas del Páramo de la Lora y el Valle de Sedano. Las edificaciones en estas zonas habrán de cumplir lo siguiente:

- a) Materiales y colores. Se utilizarán materiales análogos a los tradiciones como piedras naturales y revocos, tanto en fachadas como en elementos auxiliares y de cubiertas. Los colores serán claros y grises, con predominio de tierras, sienas y pardos.
- b) El ladrillo cara vista sólo podrá utilizarse en paños o fragmentos de fachadas y no en la totalidad de éstas.
- c) Composición de fachada. Deberán predominar los macizos sobre los vanos y se permiten galerías, solanas y miradores o balcones volados, sin ocupar estos todo el frente de fachada.
- d) Cubiertas. Las cubiertas serán inclinadas y de teja árabe o similar. en colores pardos o rojizos. La inclinación máxima de cubierta será del 45%.

## 3. Demanda.

La principal arquitectura tradicional de la Demanda es la casa serrana, análoga a la pinariega. Las edificaciones en esta zona habrá de cumplir lo siguiente:

- a) Materiales y colores. Las fachadas serán de piedra natural o terminadas con revocos análogos a los tradicionales. Los colores serán oscuros, terrosos, o similares.
- b) Composición de fachada. Habrán de predominar los macizos sobre los vanos y se evitarán los elementos volados, salvo elementos puntuales singulares en forma de balcón o mirador.
- c) Cubiertas. Serán de tejas rojas oscuras tipo árabe o las tradicionales del lugar. La inclinación máxima será del 35%.

## 4. Arlanzón y Arlanza.

La arquitectura tradicional de las áreas centrales de Burgos es la propia de los páramos y vegas de la meseta, variada por diversas influencias; las edificaciones en estas zonas habrán de cumplir lo siguiente:

- a) Materiales y colores. Se utilizarán en fachadas y elementos auxiliares materiales análogos a los tradicionales del lugar: piedras naturales, revocos con colores claros o terrosos, nunca blancos vivos. y ladrillo cara vista aparejado de forma acorde con la tradición local, en paños o fragmentos de fachada, nunca en su totalidad.
- b) Composición de fachada. Se respetarán las disposiciones tradicionales propias de cada lugar permitiéndose las cuerpos volados.

- c) Cubiertas. Serán de teja tipo árabe o similar, en tonos terrosos o rojizos claros. La inclinación máxima será del 35%.

## 5. Pisuerga y Ribera de Duero.

La arquitectura tradicional de estas zonas es la propia de las vegas o riberas fértiles, cuyo material básico era el adobe. Las edificaciones habrán de cumplir lo siguiente:

- a) Materiales y colores. Se utilizarán en fachadas materiales análogos a los del lugar como revocos o ladrillo en tonos oscuros y aparejado de forma acorde con la tradición local.
- b) Composición de fachada. Habrán de predominar los paños macizos sobre los vanos. Se permiten cuerpos volados en forma de balcones.
- c) Cubiertas. Serán de teja, de color similar al tradicional en tonos oscuros. La inclinación máxima será del 35%.

En todas las áreas se prohibirá la imitación de la piedra y el coloreado de las juntas de la fábrica. Las piedras naturales utilizadas serán las naturales del lugar o las utilizadas allí habitualmente, quedando prohibida expresamente la utilización de piedras cuya coloración no se adapte al existente en el lugar. La introducción de formas compositivas, novedosas tanto en volúmenes como en fachadas y huecos, sólo podrá hacerse excepcionalmente, con una justificación adecuada y sin constituirse en elementos agresivos hacia su entorno inmediato.

Los cierres de parcela en contacto con viario público se concebirán como elementos de fachada, por lo que deberán adaptarse en cuanto a formas, materiales y colores al contexto que corresponda.

En cuanto a las medianerías propias o colindantes que queden vistas por actuaciones en la propia parcela, se revestirán con el mismo material que las fachadas correspondientes o con otro de apariencia y color semejantes. Asimismo se diseñarán como fachadas, y no como medianerías, los cierres de solar y paramentos de edificaciones que sean bordes urbanos o frentes hacia huertas o arroyos, aunque no discurran por ellos vía pública.

Estas condiciones de integración estética serán de aplicación para todas las edificaciones, tanto en Casco Urbano como en Área de Borde, salvo las naves en suelo urbano, que les serán de aplicación las condiciones de integración estética respecto a los materiales y colores.

### **Sección 4ª. Condiciones higiénico-sanitarias y técnicas de la edificación**

#### **Artículo 27.- Condiciones de Habitabilidad.**

Todas las edificaciones se ajustarán a lo indicado en la normativa vigente en materia de habitabilidad y en especial cumplirán las siguientes

condiciones:

- La altura libre mínima tanto en Plantas Bajas como en Plantas de Pisos será de 2.5 m.
- No podrán existir piezas habitables sin ventilación directa al exterior.
- Los patios interiores o de ventilación tendrán una superficie mínima de 9 m<sup>2</sup> y la dimensión de su lado menor será de al menos 3 m, pudiéndose inscribir un círculo de 3 m de diámetro.
- Los sótanos o semisótanos no podrán albergar piezas habitables y tendrán una altura libre mínima de 2.30 m.

**Artículo 28.- 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 Electrotécnico de Baja Tensión, con puesta a tierra de instalación y estructura.
- Suministro de agua potable, según lo dispuesto en la normativa vigente sobre calidad del agua de consumo humano.
- Un cuarto de aseo con, al menos, retrete, lavabo y ducha. Una cocina con tomas de agua para fregadero y lavadora, con sus tomas de desagüe.
- Todos los vertidos de aguas sucias deberán recogerse y conducirse a la red general de saneamiento. Quedan prohibidos los pozos negros y las fosas sépticas en zonas urbanas.

**Artículo 29.- Accesibilidad y normativa.**

Toda edificación contará con acceso público desde la red viaria, de forma que la accesibilidad desde el exterior o la evacuación del edificio queden garantizadas, según las normas vigentes y el tipo de construcción.

Deberá cumplirse lo determinado en la Normativa vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras.

Asimismo toda construcción deberá cumplir las determinaciones aplicables contenidas en los documentos básicos del Código Técnico de la Edificación.

**Sección 5ª. Condiciones generales de uso de la edificación**

**Artículo 30.- Usos en Suelo Urbano.**

Se permitirán en suelo urbano los siguientes usos:

- El residencial que se considerará como el uso principal.
- Solo se permitirá la construcción de una vivienda unifamiliar en cada parcela, entendida como edificio residencial con acceso y servicios individuales.

- No podrán realizarse edificios de vivienda colectiva, es decir, aquella que disponga de acceso y servicios comunes para más de una vivienda.
- Usos institucionales de equipamiento y de servicios públicos.
- Usos comerciales, de servicios privados y hoteleros. Se exigirán en cada caso las instalaciones y materiales que garanticen la supresión de molestias derivadas de olores, humos, ruidos, vibraciones y peligros de propagación de incendios.
- Uso industrial y de almacenaje, limitado a talleres domésticos o artesanales y a talleres o almacenes de servicio, en planta baja o en edificio exclusivo.
- Uso agropecuario, garantizándose la inexistencia de peligros sanitarios o molestias para las viviendas próximas.

Se permite la coexistencia de ganado con el uso de vivienda en edificaciones auxiliares y con destino al ganado de labor -cuadra- o/y al consumo familiar. No se permitirá la cría de ganado porcino en suelo urbano en unidades de producción superiores a cuatro animales adultos. En cualquier caso la presencia de ganado en los núcleos urbanos se adaptará a lo dispuesto en la normativa en vigor.

Se permite la conservación y la edificación de almacenes para productos agropecuarios y maquinaria agrícola, en edificios exclusivos, con una altura máxima permitida de 7 m. medidos en la línea de cornisa y de 9 m. en la línea de cumbrera. En caso de nuevas edificaciones deberán cumplir las condiciones de integración estética respecto a materiales y colores establecidas en el art. 26. La superficie construida en planta no podrá ser superior a 200 metros cuadrados.

### ***Sección 6ª. Condiciones de las obras de urbanización asociadas a la edificación***

#### ***Artículo 31.- Determinación del grado de urbanización obligado.***

El Ayuntamiento podrá determinar, cuando no exista planeamiento específico, si los solares cumplen con las condiciones establecidas en el art. 5.º y clarificará cuando sea oportuno: la alineación oficial y el alcance de la urbanización vinculada a la edificación, necesaria para que la parcela adquiera la condición de solar edificable y siempre de acuerdo con lo expresado en la presente normativa.

#### ***Artículo 32.- Red Viaria.***

Se diseñará de forma que se garantice la comodidad de las personas y la seguridad en los tránsitos de vehículos. La anchura del vial cuando esto sea posible, y necesariamente en los de nueva construcción, se trazará con una calzada de 5 m, y unas aceras de 1,8 m. a cada lado; cuando no sea posible

el pavimento será continuo y la recogida de pluviales se hará por la zona central de la calzada. Los viales se tratarán de forma adecuada según su carácter así como los espacios públicos estanciales y de ocio (plazas, paseos). Los criterios de diseño se orientarán según lo indicado en la normativa sobre accesibilidad vigente.

**Artículo 33.- Abastecimiento de agua.**

Se cumplirán las secciones mínimas y los otros requisitos técnicos definidos en la normativa vigente sobre calidad del agua de consumo humano, en las NTE «Normas Tecnológicas de la Edificación, Instalaciones de Fontanería (Abastecimiento)», así como las determinaciones aplicables contenidas en el Código Técnico de la Edificación.

**Artículo 34.- Red de evacuación de aguas.**

Para el dimensionamiento de las canalizaciones y de la red se cumplirá la normativa vigente aplicable. En suelo urbano se prohíben los pozos negros y las fosas sépticas y se deberá proveer del correspondiente sistema de depuración. La red estará dotada de los pozos de registro necesarios para su correcto mantenimiento.

**Artículo 35.- Red de energía eléctrica.**

La red de energía eléctrica se diseñará según los reglamentos electrotécnicos vigentes y los de la compañía suministradora, previendo una electrificación mínima de 3.000 W por vivienda. Se prohíbe la instalación de cualquier tendido aéreo de nueva implantación dentro del suelo urbano, la red de distribución en baja tensión será preferentemente a 380/220 V y el tendido será subterráneo.

El Alumbrado público garantizará un nivel medio de iluminación de 5 a 30 lux según la categoría y circunstancias del viario, en todo caso se utilizarán los criterios de la NTE/IEE, el Reglamento. Electrotécnico de baja tensión y el diseño se ajustará a las directrices de las NTP (que tengan vigencia en la Provincia de Burgos).

**Capítulo III. Criterios orientativos para la delimitación de Suelo Urbano****Artículo 36.- Objetivos básicos.**

Los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano en vigor, en los términos de la Disposición Transitoria Quinta del Decreto 45/2009, de 9 de julio, tienen por objeto la regulación del uso del suelo de la estructura urbana existente y sus determinaciones no deben alterar de forma significativa las características preexistentes del núcleo. Por lo tanto con esta figura no se podrá promover la creación de nuevos núcleos urbanos.

Cada núcleo de población tiene una identidad específica, arraigada en las condiciones geomorfológicas y tipológicas de su contexto singular. La Delimitación de Suelo Urbano no podrá prescindir de considerar en cada caso esas condiciones, punto de partida necesario.

Se evitará, por lo tanto, sistematizar delimitaciones apriorísticas que no reconozcan cada asentamiento «sobre el terreno».

**Artículo 37.- *Proceso de Delimitación.***

El proceso de definición de estas delimitaciones parte del conjunto de edificación existente, definiéndose inicialmente el área totalmente consolidada por la edificación existente, definiendo uno o varios perímetros.

Asimismo se determinarán los condicionantes geomorfológicos y topográficos, los elementos naturales (regatos, cursos de agua, huertas o prados, zonas vegetales, etc.), los sistemas generales de comunicación y cualquier límite preexistente envolvente que nos permitan la definición de áreas coherentes parcialmente consolidadas.

En cada una de estas áreas se cuantifica el porcentaje de suelo con edificación y la existencia de servicios urbanos según los criterios fijados en el art. 5.º de estas Normas Subsidiarias.

Según el contexto geográfico, la naturaleza original del asentamiento con sus formas tradicionales y, de acuerdo con las transformaciones recientes que muestren las necesidades actuales y su tendencia, la delimitación tendrá una mayor o menor flexibilidad en el dimensionado del suelo urbano, en su alcance y en sus condiciones.

**Artículo 38.- *Consideración de la edificación existente.***

A efectos del artículo anterior y con objeto de adaptar el criterio a la diversidad en la morfología de los asentamientos y en la variedad tipológica se considerará como edificación perteneciente al núcleo de población:

- En Merindades: El conjunto de edificios utilizados como viviendas, y las edificaciones auxiliares como establos, graneros y auxiliares. El criterio de delimitación será flexible permitiendo cierta dispersión de la edificación en el entorno del núcleo.
- En Arlanzón, Ribera y Pisuegra: Se considerarán principalmente las edificaciones utilizadas como viviendas. Asimismo las áreas con naves agrícolas tenderán a consolidarse privilegiando la colmatación de vacíos y de la trama orientando la expansión posible del núcleo. Se protegerán las zonas de bodegas, lagares o palomares si los hubiera.
- En Páramos y Bureba: Se considerará el conjunto edificado tradicional como el área consolidada, con la tendencia a completar la trama a

partir de los elementos naturales que la condicionen. En los núcleos con exigencia de suelo para naves agrícolas se habilitará éste en los vacíos interiores o en las áreas de borde adecuadas.

- En Demanda: El conjunto de edificios utilizados como viviendas y las áreas tradicionales de tenadas y establos. Se procurará evitar la dispersión de lo edificado.

#### **Capítulo IV. Normas para la protección del Patrimonio Histórico Artístico y Cultural**

##### **Artículo 39.- Protección de los Bienes inmuebles declarados de Interés Cultural.**

Los Bienes de Interés Cultural declarados o incoados gozarán de la protección integral que les ofrece la Ley, de forma que sólo se, podrán realizar en ellos obras de restauración con el trámite de licencias oportuno. Además se protegerá su área de influencia, esté formalizada legalmente o no, dentro de la cual se controlará especialmente la edificación y usos; para ello el Ayuntamiento deberá solicitar informe de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, siempre que las edificaciones correspondan a alineaciones que se ubiquen en el entorno del bien declarado o incoado.

Cuando el área de influencia del bien de Interés Cultural no esté formalizada se acudirá a los siguientes criterios:

- a) En relación con Bienes de Interés Cultural situados dentro de un núcleo urbano quedarán afectadas las edificaciones que compartan fachada sobre el mismo espacio urbano que aquellos.
- b) En relación con Bienes de Interés Cultural situados en lugares singulares, exentos, quedarán afectadas las edificaciones que, situadas en el entorno de los mismos y por su posición o tamaño dificulten o distorsionen la contemplación de dichos Bienes.

Las presentes normas incluyen un listado de los Bienes declarados e incoados de Interés Cultural, que habrá de completarse con los inmuebles que vayan alcanzando esta calificación (Anexo 5).

##### **Artículo 40.- Protección del patrimonio inmobiliario no declarado.**

Con objeto de conservar y proteger el patrimonio inmobiliario de interés no monumental incluido en el listado anterior, especialmente la arquitectura doméstica tradicional, se considerará como catálogo de arquitectura y urbanismo a proteger y de forma orientativa el denominado «Inventario del Patrimonio Arquitectónico de Interés Histórico-Artístico en la Provincia de Burgos».



Para los elementos de arquitectura religiosa, arquitectura civil y militar (puentes, casas, casas-torre, castillos, palacios, casonas solariegas), las casas de arquitectura tradicional de valor singular y otras arquitecturas tradicionales (palomares, tenadas, silos, etc.) que estén incluidos en este catálogo deberá exigirse un informe favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural previo a la concesión de licencias de obra.

**Artículo 41.- Incentivos y vigilancia.**

Los Ayuntamientos, con objeto de incentivar la conservación y restauración de los edificios de interés, podrán disponer las medidas económicas de fomento que se consideren oportunas, como exención de impuestos y tasas, siempre dentro de la legalidad vigente. Asimismo deberán velar por la vigilancia del Patrimonio Histórico-Cultural, haciendo cuantas consultas consideren necesarias y solicitando la ayuda económica de las Instituciones provinciales y autonómicas, por las vías habilitadas para estos casos.

**TÍTULO III****CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO****Sección 1.ª Criterios de clasificación y categorías del suelo rústico****Artículo 42.- Condición de suelo rústico.**

1.- Tendrán la condición de suelo rústico todos aquellos terrenos que no reúnan los requisitos establecidos en el artículo 5 de estas Normas para ser considerados como suelo urbano.

2.- En particular, tendrán la condición de suelo rústico y, por tanto, deben preservarse del proceso de urbanización:

- a) Los terrenos que estén sometidos a algún régimen especial de protección conforme a la legislación de ordenación del territorio y los que los instrumentos que, habilitados por ésta, hayan clasificado o clasifiquen como suelo rústico.
- b) Los terrenos que presenten manifiestos valores naturales, culturales o productivos según los criterios establecidos en la normativa urbanística de Castilla y León. Igualmente, aquéllos que hubiesen tenido dichos valores en el pasado y que deban protegerse para facilitar su recuperación.
- c) Los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, conforme a los criterios dispuestos en la normativa urbanística de Castilla y León.
- d) Los terrenos que, en desarrollo de los criterios señalados por la normativa urbanística de Castilla y León, se consideren inadecuados para su urbanización por estas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial.

**Artículo 43.- Categorías de suelo rústico.**

1.- En estas Normas se establecen las siguientes categorías de suelo rústico:

- a) Suelo rústico común, que se corresponde con aquellos terrenos que no se incluye en ninguna de las categorías de superior protección que a continuación se describen.
- b) Suelo rústico de protección agropecuaria, integrado por aquellos terrenos que han de ser protegidos por su gran capacidad para los aprovechamientos agrícolas, ganaderos.
- c) Suelo rústico con protección de infraestructuras, que serán los terrenos ocupados por ya ocupados o 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. En las mismas condiciones, se incorporarán a esta categoría los terrenos que conforme a las previsiones de los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico y sectorial vayan a ser ocupados o afectados por las obras públicas y otras infraestructuras citadas anteriormente.

- d) Suelo rústico con protección cultural, en el que se incluyen los yacimientos arqueológicos, los entornos de protección de los bienes inmuebles de interés cultural o, en su defecto, una banda de 50 metros medida desde el límite exterior de los mismos. Asimismo, se incluirán en esta categoría de suelo rústico los terrenos incluidos en una banda de 50 metros alrededor de ermitas u otros elementos de reconocido valor cultural. Por último, también se incluyen en esta categoría los suelos que se clasifiquen como tal por un instrumento de ordenación del territorio cuya finalidad sea la establecida en el artículo 43 de la Ley 12/2002, de 11 de julio de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- e) Suelo rústico de protección natural, dividida en los siguientes tipos:
- 1.<sup>a</sup>- Forestal; formada por los montes, es decir, aquellos terrenos en que vegetan especies arbóreas, arbustivas, de matorral o herbáceas, sea espontáneamente o procedan de siembra o plantación, siempre que no fueran características del cultivo agrícola o fueran objeto del mismo. En particular, los terrenos en los que existan masas de arbolado o matorral formadas por especies ecológicamente relevantes, que contribuyen a la fijación del suelo o permiten el mantenimiento de otros valores naturales.
  - 2.<sup>a</sup>- Corredores y enclaves ecológicos; compuesta por los cauces de los ríos integrantes del dominio público hidráulico, así como sus riberas y zonas de servidumbre; las vías pecuarias recogidas en el Anexo 5 de estas Normas; y por los terrenos que cuenten con vegetación de sotos y de riberas, pequeñas dehesas, merenderos, oteros, etc. En especial se incluyen en esta categoría las Zonas Húmedas de Interés Especial y sus ámbitos de protección, las Riberas Protegidas y los Especímenes vegetales de singular relevancia, siempre que estén incluidos en sus respectivos Catálogos regionales conforme a la legislación de espacios naturales de Castilla y León; en estos casos, se incluirá en esta categoría de suelo rústico una banda de 50 metros alrededor de los Especímenes vegetales de singular relevancia o cuando las Zonas Húmedas no cuenten con ámbito de protección delimitado.
  - 3.<sup>a</sup>- Espacios Naturales Protegidos; integrada por los terrenos que, formando parte de algún Espacio Natural Declarado conforme a la legislación de espacios naturales de Castilla y León, han sido definidos

por su Plan de Ordenación de los Recursos Naturales en zonas de reserva o de uso limitado. Igualmente y con carácter preventivo, forman parte de esta clase todos los suelos incluidos en las delimitaciones previas de los Espacios de la provincia de Burgos incluidos en el Plan de Espacios Naturales Protegidos de Castilla y León.

- f) Suelo rústico con protección especial, constituido por los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización conforme a la normativa urbanística de Castilla y León. Esta circunstancia habrá de ser apreciada en cada caso por la Comisión Territorial de Urbanismo de Burgos, en función de indicios o estudios que manifiesten la existencia de dichas circunstancias.

2.- Atendiendo a la escala 1:50.000 empleada para la cartografía de estas Normas, se hacen las siguientes precisiones sobre la misma:

- a) La escala de los planos y la naturaleza de las fuentes de información no permiten establecer límites precisos por lo que, en casos excepcionales, los Ayuntamientos podrán clarificar la naturaleza del suelo según lo expresado en esta normativa y para parcelas situadas en el borde de espacios calificados con una categoría determinada.
- b) Los terrenos incluidos en la categoría de suelo rústico con protección natural, clase corredores y enclaves ecológicos, no se han representado en los planos por no poder representarse a esa escala. En la misma situación se encuentran los terrenos incluidos en las categorías de suelo rústico con protección de infraestructuras, de suelo rústico con protección cultural y de suelo rústico con protección especial que tampoco se representan en la cartografía.
- c) Los núcleos urbanos no aparecen con trama específica ni delimitados; las parcelas de los bordes tendrán la condición de suelo urbano si cumplen lo definidos por el artículo 5 de esta normativa.

### **Sección 2.<sup>a</sup> Régimen General del suelo rústico**

#### **Artículo 44.- Deberes y derechos.**

1.- Los propietarios de terrenos clasificados como suelo rústico conforme a estas Normas se someten al régimen general de deberes y derechos establecido en la normativa urbanística de Castilla y León.

2.- En particular, los propietarios de suelo rústico tienen 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, así como las actividades científicas,

educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico.

**Artículo 45.- Usos excepcionales en suelo rústico.**

Además de los derechos establecidos en el apartado 2 del artículo anterior, en suelo rústico pueden autorizarse los siguientes usos excepcionales, en las condiciones establecidas en los artículos siguientes de este Título:

- a) Construcciones e instalaciones necesarias para el desarrollo y funcionamiento de los usos citados en el artículo anterior:
  - 1.º- Explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, piscícolas y cinegéticas.
  - 2.º- Actividades científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares propias del suelo rústico.
- b) Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:
  - 1.º- El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
  - 2.º- La producción, transformación, distribución y suministro de energía.
  - 3.º- La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
  - 4.º- El saneamiento y depuración de aguas residuales.
  - 5.º- La recogida y tratamiento de residuos.
  - 6.º- Las telecomunicaciones.
  - 7.º- Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.
- c) 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 necesarias para el funcionamiento de las mismas.
- d) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que no formen un nuevo núcleo de población.
- e) Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos.
- f) Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- g) Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:
  - 1.º- Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.

- 2.º- Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

**Artículo 46.- Regímenes de autorización de los usos excepcionales.**

Los usos excepcionales citados en el apartado anterior 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 sólo la obtención de licencia urbanística y de las autorizaciones que procedan conforme a la legislación sectorial.
- b) Usos sujetos a autorización, que son aquéllos que deben obtener una autorización de uso excepcional previa a la licencia urbanística conforme al procedimiento establecido en la normativa urbanística de Castilla y León.
- 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 pueden ser objeto de autorización de uso excepcional en suelo rústico ni obtener licencia urbanística.

**Sección 3.ª Régimen de cada categoría de suelo rústico**

**Artículo 47.- Régimen del suelo rústico común.**

En suelo rústico común se aplica el siguiente régimen mínimo de protección, sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezcan los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico y la legislación sectorial:

- a) Son usos permitidos:
  - 1.º- Los citados en el párrafo 1º de la letra a) del artículo 45. El uso podrá englobar, como uso complementario al de la explotación, la vivienda unifamiliar del titular de la misma o un empleado.
  - 2.º- Los citados en la letra b) del artículo 45, cuando estén previstos en la planificación sectorial o instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.
- b) Son usos sujetos a autorización todos los demás citados en el artículo 45.
- c) Son usos prohibidos todos los no citados en los artículos 44.2 y 45.

***Artículo 48.- Régimen del suelo rústico con protección agropecuaria.***

En suelo rústico con protección agropecuaria se aplica el siguiente régimen mínimo de protección, sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezcan los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico y la legislación sectorial:

- a) Son usos permitidos:
  - 1.º Los citados en el párrafo 1º de la letra a) del artículo 45.
  - 2.º Los citados en la letra b) del artículo 45, cuando estén previstos en la planificación sectorial o instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.
- b) Son usos sujetos a autorización:
  - 1.º Los citados en el párrafo 2.º de la letra a), así como en las letras e) y f) del artículo 45.
  - 2.º los citados en la letra b) del artículo 45, cuando no estén previstos en la planificación sectorial ni en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.
  - 3.º Los citados en la letra g) del artículo 45, cuando no estén señalados como usos prohibidos en la siguiente letra.
- c) Son usos prohibidos:
  - 1.º Los citados en las letras c) y d) del artículo 45.
  - 2.º Dentro de los citados en la letra g) del artículo 45, los usos industriales, comerciales y de almacenamiento no vinculados a la producción agropecuaria del término municipal.
  - 3.º En general, todos los usos no citados en los artículos 44.2 y 45.

***Artículo 49.- Régimen del suelo rústico con protección de infraestructuras.***

1.- En suelo rústico con protección de infraestructuras por estar sometido a algún régimen de protección singular conforme a la legislación sectorial sobre infraestructuras, debe aplicarse el régimen de protección establecido en dicha legislación y en los instrumentos de planificación sectorial que la desarrollen.

2.- En el resto del suelo rústico con protección de infraestructuras se aplica el siguiente régimen mínimo de protección, sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezcan los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico:

- a) Son usos permitidos los citados en la letra b) del artículo 45, cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.

- b) Son usos sujetos a autorización:
- 1.º- Los citados en la letra a) y f) del artículo 45.
  - 2.º- Los citados en la letra b) del artículo 45, cuando no estén previstos en la planificación sectorial ni en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.
  - 3.º- Los citados en la letra g) del artículo 45, cuando no estén señalados como usos prohibidos en la siguiente letra.
- c) Son usos prohibidos:
- 1.º- Los citados en las letras c), d) y e) del artículo 45.
  - 2.º- Dentro de los citados en la letra g) del artículo 45, los usos industriales, comerciales y de almacenamiento no vinculados a la conservación y servicio de las infraestructuras.
  - 3.º- En general, todos los usos no citados en los artículos 44.2 y 45.

***Artículo 50.- Régimen del suelo rústico con protección cultural.***

En el suelo rústico con protección cultural se aplica el siguiente régimen mínimo de protección, sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezcan los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico y la legislación sectorial:

- a) Son usos sujetos a autorización:
- 1.º- Los citados en las letras a), b), e) y f) del artículo 45, salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante.
  - 2.º- Los citados en la letra g) del artículo 45, cuando no estén señalados como usos prohibidos en la siguiente letra.
- b) Son usos prohibidos:
- 1.º- Los citados en las letras c) y d) del artículo 45.
  - 2.º- Dentro de los citados en la letra g) del artículo 45, los usos industriales, comerciales y de almacenamiento.
  - 3.º- En general, todos los usos no citados en los artículos 44.2 y 45.

***Artículo 51.- Régimen del suelo rústico con protección natural, tipos forestal o corredores y enclaves ecológicos.***

1.- En los terrenos incluidos en estos tipos de suelo rústico con protección natural, por estar sometidos a algún régimen de protección singular conforme a la legislación de espacios naturales, vida silvestre, aguas, montes, vías pecuarias, medio ambiente en general u ordenación del territorio, debe aplicarse el régimen de protección establecido en dicha legislación y en los

instrumentos de planificación sectorial y ordenación del territorio que la desarrollen.

2.- En el resto de terrenos incluidos en estos tipos de suelo rústico con protección natural se aplica el siguiente régimen mínimo de protección:

- a) Son usos permitidos los citados en el párrafo b) del artículo 45 cuando estén previstos en la planificación sectorial o en los instrumentos de ordenación del territorio o el planeamiento urbanístico.
- b) Son usos sujetos a autorización:
  - 1.º- Los citados en las letras a), e) y f) del artículo 45, salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante, entendiéndose por tal, entre otros, el que la actuación suponga la tala de más de 1.000 m<sup>2</sup> de superficie arbolada.
  - 2.º- Los citados en el párrafo b) del artículo 45 cuando no estén previstos en la planificación sectorial o en los instrumentos de ordenación del territorio o el planeamiento urbanístico.
  - 3.º- Los citados en la letra g) del artículo 45, cuando no estén señalados como usos prohibidos en la siguiente letra.
- c) Son usos prohibidos:
  - 1.º- Los citados en las letras c) y d) del artículo 45.
  - 2.º- Dentro de los citados en la letra g) del artículo 45, los usos industriales, comerciales y de almacenamiento.
  - 3.º- En general, todos los usos no citados en los artículos 44.2 y 45.

#### **Artículo 52.- Régimen del suelo rústico con protección natural, tipo Espacios Naturales Protegidos.**

A los terrenos que se incluyen en esta categoría de suelo rústico por estar integrados en las delimitaciones previas de los Espacios de la provincia de Burgos incluidos en el Plan de Espacios Naturales Protegidos de Castilla y León les será de aplicación el siguiente régimen de usos:

- a) En tanto no se apruebe el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales, el régimen de usos será el establecido en el artículo anterior.
- b) Una vez aprobado el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales se aplicará el régimen establecido en éste, teniendo estas Normas carácter subsidiario en todo lo no regulado en aquél respecto al régimen de usos con las siguientes condiciones:
  - 1.º- A los terrenos incluidos por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales en zonas de reserva o de uso limitado se les aplicaría lo dispuesto en dicho Plan, como se señala en el apartado primero del artículo anterior.

- 2.º- A los terrenos incluidos por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales en zonas de uso compatible y de uso general se les aplicaría el régimen especial de la categoría de suelo rústico en la que estuviesen integrados conforme a lo dispuesto en el artículo 43 y la cartografía de estas Normas.

***Artículo 53.- Régimen del suelo rústico con protección especial.***

1.- En suelo rústico con protección especial por estar sometido a algún régimen de protección singular conforme a la legislación sectorial o de ordenación del territorio, debe aplicarse el régimen de protección establecido en dicha legislación y en los instrumentos de planificación sectorial y ordenación del territorio que las desarrollen.

2.- En el resto del suelo rústico con protección especial se aplica el siguiente régimen mínimo de protección, sin perjuicio de las superiores limitaciones que señalen los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico y la legislación sectorial:

- a) Son usos sujetos a autorización los citados en las letras a), b), c), e), f) y g) del artículo 45.
- b) Son usos prohibidos los citados en la letra d) del artículo 45 y en general todos los usos no citados en los artículos 44.2 y 45.

***Artículo 54.- Régimen del suelo rústico con varias categorías.***

En los terrenos incluidos simultáneamente en dos o más categorías de suelo rústico se aplican sus correspondientes regímenes de forma complementaria, prevaleciendo en caso de contradicción entre los mismos los regímenes establecidos para la protección de los valores naturales y culturales, y en último extremo aquél que otorgue una mayor protección.

***Sección 4.ª Condiciones de la edificación***

***Artículo 55.- Condiciones generales de la edificación***

1.- Las construcciones en suelo rústico que, conforme al régimen establecido en la sección anterior, estén permitidas o sean autorizadas reunirán las condiciones que se señalan en los artículos siguientes en función del tipo que se trate.

2.- Junto a la documentación que, conforme a la legislación sectorial, ha de integrar el proyecto de las edificaciones, la Comisión Territorial de Urbanismo podrá solicitar la realización de un estudio paisajístico que permita evaluar la incidencia en el paisaje de la actuación. Estarán excluidas de esta circunstancia aquellas actuaciones para las que tal estudio se exija en la legislación de medio ambiente.

**Artículo 56.- Construcciones de naves o instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales, piscícolas o cinegéticas.**

1.- Las naves o instalaciones vinculadas a explotaciones ganaderas, forestales, piscícolas o cinegéticas que, conforme a la sección anterior, estén permitidas o puedan ser autorizadas según la categoría de suelo rústico en la que se solicite su implantación habrán de cumplir los siguientes requisitos:

a) No podrán situarse a menos de 200 m. del núcleo urbano.

b) La parcela mínima será:

1ª.- Cuando exista concentración parcelaria, la resultante con un mínimo de 5.000 m<sup>2</sup>.

2.ª- En ausencia de concentración parcelaria, 5.000 m<sup>2</sup>.

c) La ocupación máxima de la parcela ocupada por las naves, a excepción de la de uso avícola en la que resulte aplicable la normativa vigente reguladora del régimen mínimo de protección de las gallinas ponedoras, responderá a la siguiente fórmula:

2.000 m<sup>2</sup> + 20% de la superficie comprendida entre 5.000 m<sup>2</sup> y 2 Ha. + 10% para la superficie comprendida en la siguiente Ha. + 1% del resto de superficie.

La ocupación máxima de la parcela ocupada por las citadas naves de uso avícola responderá a la siguiente fórmula:

4.000 m<sup>2</sup> + 40% de la superficie comprendida entre 5.000 m<sup>2</sup> y 2 Ha. + 20% para la superficie comprendida en la siguiente Ha. + 2% del resto de superficie.

No obstante, en cualquiera de los casos, se podrá llegar hasta el 80% de la superficie de parcela con el resto de elementos construidos de la instalación (balsas, estanques, rediles...) siempre que éstos no tengan cerramientos verticales opacos ni cubiertas, salvo por necesidades técnicas justificables e imprescindibles para el desarrollo de la actividad.

d) Deberán respetarse unos retranqueos mínimos a los límites de parcela de 5 m.

e) La altura máxima a la cara inferior del alero de las naves será de 7 m y de 9 m a la cumbre, excepto en las naves de uso avícola en las que resulte aplicable la normativa vigente reguladora del régimen mínimo de protección de las gallinas ponedoras, en las que la altura máxima a la cara inferior del alero será de 9 m y de 12 m a la cumbre. La altura de las cubiertas que, excepcionalmente, se pudieran autorizar sobre las instalaciones complementarias conforme a lo dicho en el apartado anterior, no podrá superar los 3,5 m al alero ni los 4,5 m a la cumbre.

2.- Las naves o instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas que, conforme a la sección anterior, estén permitidas o puedan ser autorizadas

según la categoría de suelo rústico en la que se solicite su implantación habrán de cumplir los siguientes requisitos:

- a) No podrán situarse a menos de 100 m. del núcleo urbano.
- b) La parcela mínima, en todo caso, tendrá un mínimo de 2.000 m<sup>2</sup>.
- c) La ocupación máxima de la parcela ocupada por las naves será del 50%.
- d) Deberán respetarse unos retranqueos mínimos a los límites de parcela de 5 m.
- e) Para evitar la desproporción en los volúmenes de las naves, evitando así la aparición de naves de pequeña dimensión con altura excesiva, la altura máxima a la cara inferior del alero de las naves responderá a lo siguiente:
  - En naves en la que la longitud total de alguna de sus fachadas sea inferior a 18 metros, la altura máxima de alero será de 7 m y de 9 m a la cumbre.
  - En naves en la que la longitud total de cada una de sus fachadas sea superior a 18 metros, la altura máxima de alero será de 9 m y de 12 m a la cumbre.
  - En cualquier caso la altura de las cubiertas que, excepcionalmente, se pudieran autorizar sobre las instalaciones complementarias conforme a lo dicho en el apartado anterior, no podrá superar los 3,5 m al alero ni los 4,5 m a la cumbre.

3.- Las construcciones cumplirán el deber de adaptación al entorno fijado en la normativa urbanística de Castilla y León y, en particular, lo dispuesto en el artículo 25 y lo relativo a los colores de los materiales señalados en el artículo 26 de estas Normas. A tal fin, las construcciones no podrán tener una ocupación en planta superior a 2.000 m<sup>2</sup>, excepto las construcciones de uso avícola en las que resulte aplicable la normativa vigente reguladora del régimen mínimo de protección de las gallinas ponedoras, que no podrán tener una ocupación en planta superior a 4.000 m<sup>2</sup>, salvo por razones técnicas justificables que aprecie la Comisión Territorial de Urbanismo.

4.- En suelo rústico común, en los casos en que conforme al artículo 47.a.1º se autorice una vivienda unifamiliar como uso complementario, ésta deberá englobarse en el mismo volumen que la nave o, en caso contrario, reunir las condiciones señaladas en los apartados d) a h) del artículo 59 y no hallarse a más de 50 m de la nave que constituye el uso principal ni tener, por sí misma, una ocupación de parcela superior a 150 m<sup>2</sup>.

**Artículo 57.- Construcciones e instalaciones para el desarrollo de actividades científicas, educativas, deportivas, recreativas o turísticas.**

Las construcciones o instalaciones para el desarrollo de actividades científicas, educativas, deportivas, recreativas o turísticas que, conforme a la sección anterior, puedan ser autorizadas según la categoría de suelo rústico en la que se solicite su implantación habrán de cumplir los siguientes requisitos:

- a) No podrán situarse a menos de 200 m. del núcleo urbano.
- b) La parcela mínima será:
  - 1.º- Cuando exista concentración parcelaria, la resultante de ésta con un mínimo de 5.000 m<sup>2</sup>.
  - 2.º- En ausencia de concentración parcelaria, 5.000 m<sup>2</sup>.
- c) La ocupación máxima de la parcela ocupada por las naves responderá a la siguiente fórmula:  
 $2.000 \text{ m}^2 + 20\% \text{ de la superficie comprendida entre } 5.000 \text{ m}^2 \text{ y } 2 \text{ Ha.} + 10\% \text{ para la superficie comprendida en la siguiente Ha.} + 1\% \text{ del resto de superficie}$
- d) No obstante se podrá llegar hasta el 80% de la superficie de parcela con el resto de elementos construidos de la instalación (pistas deportivas, gradas...).
- e) Deberán respetarse unos retranqueos mínimos a los límites de parcela de 5 m.
- f) La altura máxima a la cara inferior del alero de las edificaciones será de 7 m. y de 9 m. a la cumbre si son asimilables a naves ó 4,5 m. desde la cara inferior del alero si son construcciones destinadas al alojamiento. En este último caso, las condiciones de cubiertas serán las señaladas en el artículo 16 de estas Normas.
- g) Las construcciones cumplirán el deber de adaptación al entorno fijado en la normativa urbanística de Castilla y León y, en particular, lo dispuesto en el artículo 25 y lo relativo a los colores de los materiales señalado en el artículo 26 de estas Normas. A tal fin, las construcciones no podrán tener una ocupación en planta superior a 2.000 m<sup>2</sup>, salvo por razones técnicas justificables que aprecie la Comisión Territorial de Urbanismo.

**Artículo 58.- Construcciones vinculadas al uso y servicio de las infraestructuras.**

Las construcciones vinculadas al uso y servicio de las infraestructuras que, conforme a la sección anterior, puedan ser autorizadas según la categoría de suelo rústico en la que se solicite su implantación habrán de cumplir los siguientes requisitos:

- a) No podrán situarse a menos de 200 m. del núcleo urbano.

- b) La parcela mínima será de 1.500 m<sup>2</sup>.
- c) La ocupación máxima de la parcela no superará el 70% de su superficie.
- d) Deberán respetarse unos retranqueos mínimos a los límites de parcela de 5 m.
- e) La altura de las construcciones será la imprescindible para el desarrollo de la actividad siempre que se cumpla el deber de adaptación al entorno fijado en la normativa urbanística de Castilla y León y, en particular, lo dispuesto en el artículo 25 de estas Normas.

**Artículo 59.- Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.**

Las construcciones con destino a viviendas unifamiliar aislada que, conforme al artículo 47 de estas Normas, sean autorizadas habrán de reunir las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de la parcela será de 2.500 m<sup>2</sup> en cualquier comarca urbanística salvo en la de Merindades que será de 1.500 m<sup>2</sup>.
- b) No se permitirá la formación de núcleo de población, entendiéndose por tal la agrupación de más de dos viviendas, excluida la proyectada, inscritas en un círculo con centro en la vivienda y de 250 m. de radio en cualquier comarca urbanística salvo en la de Merindades que se reduce a 200 m. No computarán como viviendas incluidas en dicho círculo las edificaciones próximas situadas en núcleo urbano pero sí aquellas que, sin estar construidas, cuenten con licencia municipal concedida
- c) Ocupación máxima de la parcela no podrá superar el 12%, salvo en la comarca de Merindades que podrá llegar hasta un 20% de la misma.
- d) Deberán respetarse unos retranqueos mínimos a los límites de parcela de 5 m.
- e) La edificabilidad, incluida la de construcciones anejas como merenderos, cuartos de aperos o similares, no podrá superar los 400 m<sup>2</sup>.
- f) La altura máxima en número de plantas será baja más una. La altura máxima hasta la cara inferior del alero será de 7 m. La altura máxima desde la cara inferior del alero hasta la cumbre será de 4,5 m.
- g) Las condiciones de cubiertas serán las señaladas en el artículo 16 de estas Normas.
- h) Las edificaciones respetarán el deber de adaptación al entorno fijado en la normativa urbanística de Castilla y León y, en particular, los que sean de aplicación de los artículos 25 y 26 de estas Normas.

**Artículo 60.- Construcciones destinadas a usos dotacionales, comerciales, industriales o de almacenamiento.**

Las construcciones destinadas a usos dotacionales, comerciales, industriales o de almacenamiento que, conforme a la sección anterior, puedan ser autorizadas según la categoría de suelo rústico en la que se solicite su implantación habrán de cumplir los siguientes requisitos:

- a) No podrán situarse a menos de 200 m. del núcleo urbano.
- b) La parcela mínima será:
  - 1.º- Cuando exista concentración parcelaria, la resultante de ésta con un mínimo de 5.000 m<sup>2</sup>.
  - 2.º- En ausencia de concentración parcelaria, 5.000 m<sup>2</sup>.
- c) La ocupación máxima de la parcela ocupada por las naves responderá a la siguiente fórmula: 2.000 m<sup>2</sup> + 20% de la superficie comprendida entre 5.000 m<sup>2</sup> y 2 Ha. + 10% para la superficie comprendida en la siguiente Ha. + 1% del resto de superficie.
- d) Deberán respetarse unos retranqueos mínimos a los límites de parcela de 5 m.
- e) La altura máxima a la cara inferior del alero de las edificaciones será de 7 m. y de 9 m. a la cumbre salvo que por razones técnicas justificables éstas deban superarse.
- f) Las construcciones cumplirán el deber de adaptación al entorno señalado en la normativa urbanística de Castilla y León y, en particular, lo dispuesto en el artículo 25 y lo relativo a los colores de los materiales señalado en el artículo 26 de estas Normas. A tal fin, deberán fragmentarse las construcciones resultantes de los parámetros anteriores para que, individualmente, no tengan una ocupación en planta superior a 2.000 m<sup>2</sup>, salvo por razones técnicas justificables que aprecie la Comisión Territorial de Urbanismo.

**TÍTULO IV****LICENCIA Y DISCIPLINA URBANÍSTICA****Art. 61.- Competencias.**

Las Entidades Locales tendrán competencias en cuanto a la concesión de licencias de acuerdo con la legislación aplicable. La concesión de licencia es competencia del Alcalde, salvo que expresamente esté atribuida al Pleno o a la Comisión de Gobierno Municipales (ref. art. 24, R.D.L. 781/1981, Texto Refundido de disposiciones en materia de régimen local y art. 41, R.D.L. 2568/1986, Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales).

**Art. 62.- Consulta previa.**

Cuando lo consideren oportuno y previa a la solicitud de licencia, los interesados podrán mediante la presentación de un expediente, debidamente documentado y con objeto de conocer provisionalmente si se puede pretender la ejecución de lo deseado, elevar una consulta al Ayuntamiento sobre dicho supuesto.

Esta consulta previa a la licencia tiene un carácter informativo, pero su contenido deberá ser considerado en la decisión de la licencia, debiendo justificar el Ayuntamiento su decisión en caso de que contradiga el informe correspondiente a la consulta.

Las consultas previas irán acompañadas al menos de la siguiente documentación: objeto de la solicitud, plano de situación sobre parcelario a 1:500, descripción de la naturaleza del suelo sobre el que se desea intervenir (estado actual, usos, etc.), y justificación del cumplimiento de la normativa aplicable.

**Capítulo I, Actos sujetos a licencia municipal****Art. 63.- Actos sujetos a licencia municipal.**

Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fuesen procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, todo acto de edificación y en concreto los siguientes actos:

Licencia de Parcelación, división o segregación; licencia de parcelación urbanística, cuando proceda en los términos del art. 76.

- a) Licencia de Urbanización: el acondicionamiento del suelo, los movimientos de tierra, pavimentaciones de vías y cualquier obra en redes de servicios.

- b) Licencia de obra de edificación: las obras de construcción, ampliación y aquellas de modificación que afecten a elementos estructurales o a la fachada de edificaciones e instalaciones de toda clase.
- c) Licencia de obras menores; las obras en edificaciones o instalaciones existentes que no modifiquen la estructura, el aspecto exterior o la distribución interior de edificaciones existentes.
- d) Licencia de ocupación y autorización del uso a que van destinados el suelo y cualquier tipo de edificaciones, así como el cambio de este uso.
- e) Licencia de demolición (salvo los casos de ruina inminente).
- f) Licencia para el vallado y cerramiento de fincas, sea sobre suelo urbano o sobre suelo rústico.

### **Capítulo II. Tramitación y régimen de licencias**

La tramitación general de las licencias se realizará según el procedimiento administrativo siguiente:

#### **Art. 64.- Solicitud de licencia.**

Se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento mediante escrito que deberá contener los siguientes documentos:

- Instancia con los datos del interesado e indicación del objeto de la licencia.
- Memoria justificativa del cumplimiento de la normativa urbanística y demás normativa aplicable, en la que se recojan claramente todos los parámetros a los que se encuentre sujeto el uso solicitado.
- En el caso de obra mayor Proyecto redactado por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente en su caso, en el que queden claramente definidas las obras a realizar, así como los planos de su entorno a la escala adecuada.

Para el exacto cumplimiento de estos extremos, el plano de situación deberá contener la información fidedigna necesaria para determinar con claridad la situación urbanística del predio en el que se sitúa el proyecto.

En particular, se deberá aportar plano a escala comprendida entre 1/500 y 1/2.000, con topografía al menos esquemática.

- a) Información relativa a parcelación, ocupación, uso y alturas de la edificación, de modo que pueda inferirse con claridad el grado de consolidación de la manzana.
- b) Información relativa sobre los servicios de pavimentación, saneamiento, abastecimiento de agua, alumbrado y energía eléctrica.

- c) Información sobre la unidad y superficie de la parcela donde se pretende ubicar la construcción.
- d) Información sobre la ubicación de la construcción indicando de forma acotada la separación a linderos y otras vías.

En el caso de obra menor, se deberá acompañar documentación suficiente para definir y ejecutar las obras, incluido un presupuesto detallado suscrito por la persona que se responsabiliza de su ejecución.

En las solicitudes de uso de suelo rústico que deba autorizar la Comunidad Autónoma, deberá aportarse también certificación municipal acreditativa de la clasificación y calificación del suelo, así como fotografía de la parcela.

**Art. 65.- Otorgamiento de la licencia.**

El Alcalde del Ayuntamiento leído el expediente de concesión de licencia - que constará de un informe técnico y otro jurídico, según el art. 293 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, sin perjuicio de las delegaciones que procedan según lo previsto en el art. 21.1.11. de la Ley de Bases de Régimen Local, otorgará las licencias de acuerdo con las previsiones y determinaciones de la normativa urbanística en vigor.

Las resoluciones que otorguen o denieguen la licencia deberán ser motivadas. En ningún caso podrá autorizarse o considerarse autorizada por silencio administrativo obra o construcción alguna en contra de las previsiones de estas Normas Subsidiarias o en el Planeamiento Municipal vigente.

Asimismo se tendrá en cuenta lo establecido en el art. 9.º del Reglamento de Servicios de las Entidades Locales en cuanto a las licencias por subrogación.

**Art. 66.- Caducidad de las licencias.**

El plazo de duración, de las licencias será de 1 año transcurrido el cual si no hubiera dado comienzo la realización de la obra amparada por la licencia se extinguirá el derecho a edificar.

Igualmente se declarará caduca la licencia cuando se interrumpan las obras por un plazo superior a 12 meses.

Dichos plazos podrán prorrogarse según lo establecido en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

**Art. 67.- Licencia de Ocupación.**

Una vez finalizadas las obras, es solicitará la Licencia de Ocupación, para lo cual se presentará en el Registro General del Ayuntamiento:

- El Certificado Fin de Obra, expedido por los Técnicos Directores de obra y visado por los Colegios Oficiales correspondientes.
- La Cédula de Habitabilidad en edificios destinados a vivienda que se obtendrá de acuerdo a lo establecido en la legislación específica.
- Ningún servicio urbano (agua, electricidad, teléfono, gas, etc.) podrá obtenerse sin la correspondiente Licencia de primera ocupación o utilización.

**Art. 68.- Obras sin licencia.**

En todos los actos de edificación o uso de suelo descritos en el art. 54 que se efectúen sin licencia, o sin ajustarse a las condiciones señaladas para la misma: El Alcalde o la autoridad competente, de oficio o a instancia de parte, dispondrá la suspensión automática de dichos actos, según lo señalado en los artículos 341 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, sin perjuicio del cumplimiento de las determinaciones siguientes:

En el plazo de dos meses desde la notificación de la suspensión, el interesado habrá de solicitar la oportuna licencia, o ajustar las obras a la licencia. Si transcurrido dicho plazo no se hubiera solicitado la licencia o ajustado la obra, el Ayuntamiento acordará la demolición de las obras a costa del interesado; si éste no lo realizara en el plazo de un mes, el Alcalde o la autoridad competente de la Comunidad Autónoma lo ejecutarán, a costa del interesado.

**Art. 69.- Suspensión de licencias.**

El Alcalde podrá disponer la suspensión de los efectos de una licencia, cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya manifiestamente una infracción urbanística grave.

De igual forma las Autoridades Autonómicas competentes si apreciaren que las obras que se realizan al amparo de la licencia constituyen una infracción urbanística, lo pondrán en conocimiento de la Corporación Municipal.

Cuando la autoridad competente acuerde la suspensión de los efectos de la licencia, procederá en el plazo de tres días a dar traslado directo de dicho acuerdo a la Sala de lo Contencioso-Administrativo competente.

Todas las acciones anteriormente descritas podrán ejercitarse mientras las obras estén realizándose, cualquiera que sea la fecha de otorgamiento de la licencia o de la orden de ejecución y según el art. 361 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

**Art. 70.- Sanciones.**

En las obras realizadas sin licencia o sin observar las cláusulas de ésta, serán sancionados por infracciones urbanísticas el promotor, el empresario de las obras y el técnico director de las mismas.

En las obras amparadas en una licencia cuyo contenido sea manifiestamente constitutivo de una infracción urbanística grave serán sancionados: el facultativo que hubiese informado favorablemente el proyecto y los miembros de la Corporación que hubiesen votado a favor del otorgamiento de la licencia sin el informe técnico previo o cuando éste fuese desfavorable.

En relación con la cuantía de las sanciones por infracciones urbanísticas se tendrá presente lo establecido en el art. 352 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

**Capítulo III. Licencias en Suelo Urbano****Art. 71.- Procedimiento ordinario-**

El otorgamiento de licencias en suelo urbano se ajustará a lo establecido en los arts. 63, 64 y 65 de esta normativa, sin perjuicio de la intervención perceptiva de otros Organismos en supuestos especiales.

El Ayuntamiento concederá la licencia cuando se cumplan simultáneamente los tres requisitos:

- Que el terreno tenga la condición de solar según el art. 8.º de esta normativa.
- Que la licencia solicitada sea compatible con el Planeamiento vigente.
- Que el solar no esté supeditado al desarrollo de alguna unidad de ejecución.

Cuando el terreno no tenga la condición de solar y/o no esté incluido en una unidad de ejecución, se podría aplicar el procedimiento condicionado según lo indicado en el artículo 72 de esta normativa.

**Art. 72.- Procedimiento condicionado.**

Para autorizar una licencia en suelo urbano que no tenga la condición de solar y no esté incluido en una unidad de ejecución será necesario una garantía de la realización de las obras de urbanización que se realizará de acuerdo con los requisitos establecidos en el art. 214 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en concreto:

- En la solicitud de licencia se comprometerá el propietario expresamente a la edificación y urbanización simultáneas.
- Se prestará fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, en la parte que corresponda.
- En el escrito de solicitud de licencia se comprometerá a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

El compromiso de urbanizar alcanzará a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios.

El incumplimiento de estos compromisos comportará la caducidad de la licencia sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado y la pérdida de la fianza citada.

#### **Capítulo IV. Licencias en Suelo Rústico**

##### **Art. 73.- Régimen de usos.**

Se establecen tres regímenes distintos de usos:

- Usos permitidos, son todos aquellos que están regulados en esta normativa y que están sujetos exclusivamente a la concesión de la licencia municipal.
- Usos autorizables, son aquellos que están señalados como tales en esta normativa, cuando se den en municipios sin planeamiento, o sin ordenanzas donde estén regulados, Para poder ser autorizados se deberá solicitar el informe previo a la Comisión Territorial de Urbanismo.
- Usos prohibidos, son aquellos que no están regulados o que están específicamente prohibidos según esta normativa.

##### **Art. 74.-Procedimiento.**

La concesión de licencias para cualquiera de los actos definidos en el art. 63 en suelo rústico se adecuará a lo establecido en la Normativa Urbanística de Castilla y León, así como a lo indicado en las presentes normas. Por lo tanto, cuando las construcciones a realizar estén destinadas a explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas e infraestructuras en general, el Ayuntamiento será el Órgano competente para la concesión de licencias. En los demás casos o cuando exista vinculación con lo dispuesto por la legislación sectorial aplicable -Espacios Naturales, etc.-, el expediente se elevará a la

Comisión Territorial de Urbanismo, según la legislación vigente, en cuanto organismo competente para la autorización del uso del suelo en dichos supuestos en suelo rústico y como trámite previo al otorgamiento de la licencia por el Ayuntamiento.

### **Sección 1ª. Parcelaciones urbanísticas**

#### **Art. 75.- Definiciones de parcelaciones urbanísticas.**

Se considera parcelación urbanística a la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, con el fin de constituir la base para la consolidación y construcción del desarrollo urbano.

#### **Art. 76.- Ámbito legal.**

a) En suelo urbano:

Respeto en todo caso, de los requisitos establecidos en el art. 5 para su clasificación como suelo urbano. En parcelas de grandes dimensiones (Ver definición Anexo 2.6), sólo se considerará suelo urbano, a efectos de parcelación, la parte de parcela incluida en un área de 25 metros de frente y de fondo medidos desde la alineación (Ver Anexo 2.2.).

En todo caso, se evitarán parcelaciones intensivas sin las garantías urbanísticas que precisan de instrumentos de planeamiento urbanístico propio. Se considerará parcelación intensiva aquella que de lugar a la incorporación de nuevo viario.

Las dimensiones mínimas de parcela y frente mínimo serán:

Ordenanza de edificación en casco urbano: 100 m2 y 6 metros de frente a vía pública.

Ordenanza de edificación en área de borde: 200 m2 y 6 metros de frente a vía pública.

b) En suelo rústico, quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

**DISPOSICION ADICIONAL PRIMERA.- SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS**

Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en la provincia de Burgos, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de los vehículos no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas de los Aeropuertos de Burgos, Vitoria y la instalación radioeléctrica de ayuda a la navegación aérea VOR/DME de Tabanera de Cerrato (Palencia), en el ámbito de afección de la Provincia de Burgos, que vienen representadas en los planos 3.3 del presente documento, salvo que a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) se demuestre que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en los artículos 7º y 9º del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, según modificación introducida por Real Decreto 297/2013 sobre Servidumbres Aeronáuticas.

En caso de contradicción en la propia normativa urbanística de estas Normas Subsidiarias en relación a determinaciones relativas al suelo urbano y al suelo rústico, o entre la normativa urbanística y los planos recogidos en las Normas, prevalecerán las limitaciones o condiciones impuestas por las Servidumbres Aeronáuticas sobre cualquier otra disposición recogida en el planeamiento urbanístico. A tal efecto, la Zona de Servicio Aeroportuaria definida en coordenadas U.T.M. en el Plan Director del Aeropuerto de Burgos, se encuentra calificada como sistema general, en consonancia con las determinaciones establecidas en el Plan Especial del Sistema General Aeroportuario de Burgos.

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

El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización. Cualquier limitación del aprovechamiento urbanístico como consecuencia de su afección por una servidumbre aeronáutica, no generará, asimismo, derecho a indemnización.

Las instalaciones previstas en las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito Provincial en Burgos, en relación a determinaciones relativas al suelo urbano y al suelo rústico, no podrán emitir humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en los Aeropuertos de Burgos y de Vitoria, y la instalación radioeléctrica de Tabanera de Cerrato. Asimismo, se evitarán los usos del suelo y las instalaciones que puedan atraer a la avifauna, incluidas las que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas. Por otro lado, se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas. Dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacua solo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

Las construcciones, instalaciones o cualquier tipo de actuación, incluidos los medios necesarios para su construcción, que se emplacen en terrenos afectados por las servidumbres aeronáuticas de los aeropuertos de Burgos, Vitoria y la instalación radioeléctrica de Tabanera de Cerrato (Palencia) requerirán resolución favorable previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Real Decreto 297/2013, debiendo presentarse en caso necesario junto a un estudio aeronáutico de seguridad.

Aquellas zonas que no se encuentran situadas bajo las Servidumbres Aeronáuticas correspondientes a los Aeropuertos de Burgos y de Vitoria, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas- etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno o sobre el nivel del mar requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas, conforme a lo dispuesto en el artículo 8 del Decreto 584/72 en su actual redacción.

Las cotas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas representadas en los planos recogidos en el

Documento 3. Planos. Apartado 3.3 de las presentes Normas, determinan las alturas (respecto del nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidas antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, grúas de construcción y similares, etc.), así como el gálibo de los vehículos, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72, en su actual redacción.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Real Decreto 297/2013, la superficie comprendida dentro de la proyección octogonal sobre el terreno del área de servidumbres del aeródromo y de las instalaciones aeronáuticas de los Aeropuertos de Burgos y Vitoria, y de la instalación radioeléctrica de ayuda a la navegación aérea VOR/DME de Tabanera de Cerrato, queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas.

Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculten la implantación o ejercicio de actividades, y abarcará, entre otras:

- a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.
- b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores laser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
- c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
- d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
- e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.
- f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
- g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

Las infraestructuras viarias tendrán en cuenta las servidumbres aeronáuticas evitando que la señalización, postes, carteles, etc., o el gálibo de los vehículos invadan las superficies descritas en el mencionado artículo 10 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Real Decreto 297/2013.

En función a las huellas del ruido del vigente Plan Director del Aeropuerto de Burgos, recogidas en el Documento 3. Planos. Apartado 3.4, se establecerá la asignación de usos del suelo.

Normativa sectorial aplicable:

Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, modificada por Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre (B.O.E. nº 312, de 30 de diciembre).

Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea (B.O.E. nº 162, de 8 de julio).

Artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, (B.O.E. nº 315, de 31 de diciembre).

Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. nº 69, de 21 de marzo) de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74, de 9 de agosto (B.O.E. nº 218, de 11 de septiembre), por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre (B.O.E. nº 303, de 19 de diciembre) y por Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto (B.O.E. nº 204, de 25 de agosto), y por Real Decreto 297/2013, de 26 de abril (B.O.E. nº 118, de 17 de mayo).

Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de interés General y su Zona de Servicio (B.O.E. nº 292, de 7 de diciembre) modificado por Real Decreto 297/2013, de 26 de abril (B.O.E. nº 118, de 17 de mayo).

Real Decreto 1838/2009, de 27 de noviembre, por el que se modifican las servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Burgos (B.O.E. nº 25, de 29 de enero de 2010).

Real Decreto 377/2011, de 11 de marzo de 2011, por el que se actualizan las servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria (B.O.E. nº 77, de 31 de marzo de 2011).

Orden del Ministerio de Fomento de 18 de julio de 2001 por la que se aprueba el Plan Director del Aeropuerto de Burgos (Villafría) (B.O.E. nº 183, de 1 de agosto).

Orden del Ministerio de Fomento de 17 de julio de 2001 por la que se aprueba el Plan Director del Aeropuerto de Vitoria (B.O.E. nº 188, de 7 de agosto).

Real Decreto 2060/2004, de 11 de octubre, por el que se establecen las

servidumbres aeronáuticas de la instalación radioeléctrica de ayuda a la navegación aérea VOR/DME de Tabanera de Cerrato (Palencia) (B.O.E. nº 252, de 19 de octubre).

## **DISPOSICION ADICIONAL SEGUNDA. OTRAS SERVIDUMBRES**

Las propiedades e instalaciones del Ministerio de Defensa resultarán afectas al cumplimiento de la norma vigente sobre las instalaciones de interés para la defensa nacional, sin perjuicio de la afección al resto de determinaciones en aquellos Municipios con planeamiento urbanístico general propio,

A tal fin, cada proyecto de construcción e instalación en zona afectada requerirá de autorización expresa del Ministerio de Defensa.

## **DISPOSICION FINAL**

Marco normativo

Legislación Autonómica:

- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de Castilla y León
- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, modificada por las Leyes 10/2002, de 10 de julio; 21/2002, de 27 de diciembre; 13/2003, de 23 de diciembre; 13/2005, de 27 de diciembre, 9/2007, de 27 de diciembre, 4/2008, de 15 de septiembre; 17/2008, de 23 de diciembre; 9/2010, de 30 de agosto; 19/2010, de 22 de diciembre y 1/2012, de 28 de febrero.
- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, modificado por los Decretos 99/2005, de 22 de diciembre; 68/2006, de 5 de octubre; 6/2008, de 24 de enero; 45/2009, de 9 de julio y 10/2013, de 7 de marzo.

Legislación Estatal:

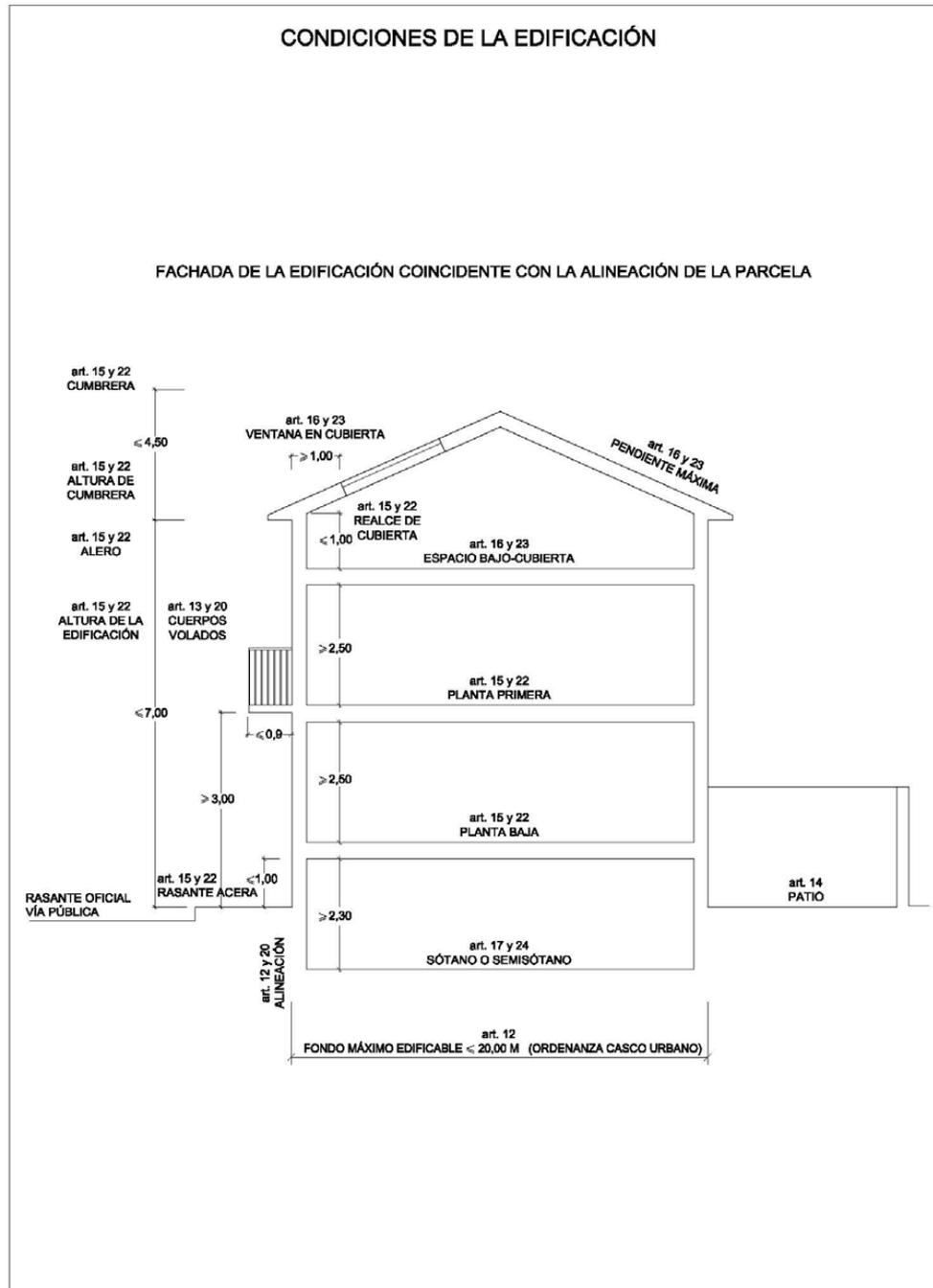
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo.

El marco normativo aplicable al presente documento se entenderá actualizado de acuerdo a la normativa en vigor que resulte de aplicación.

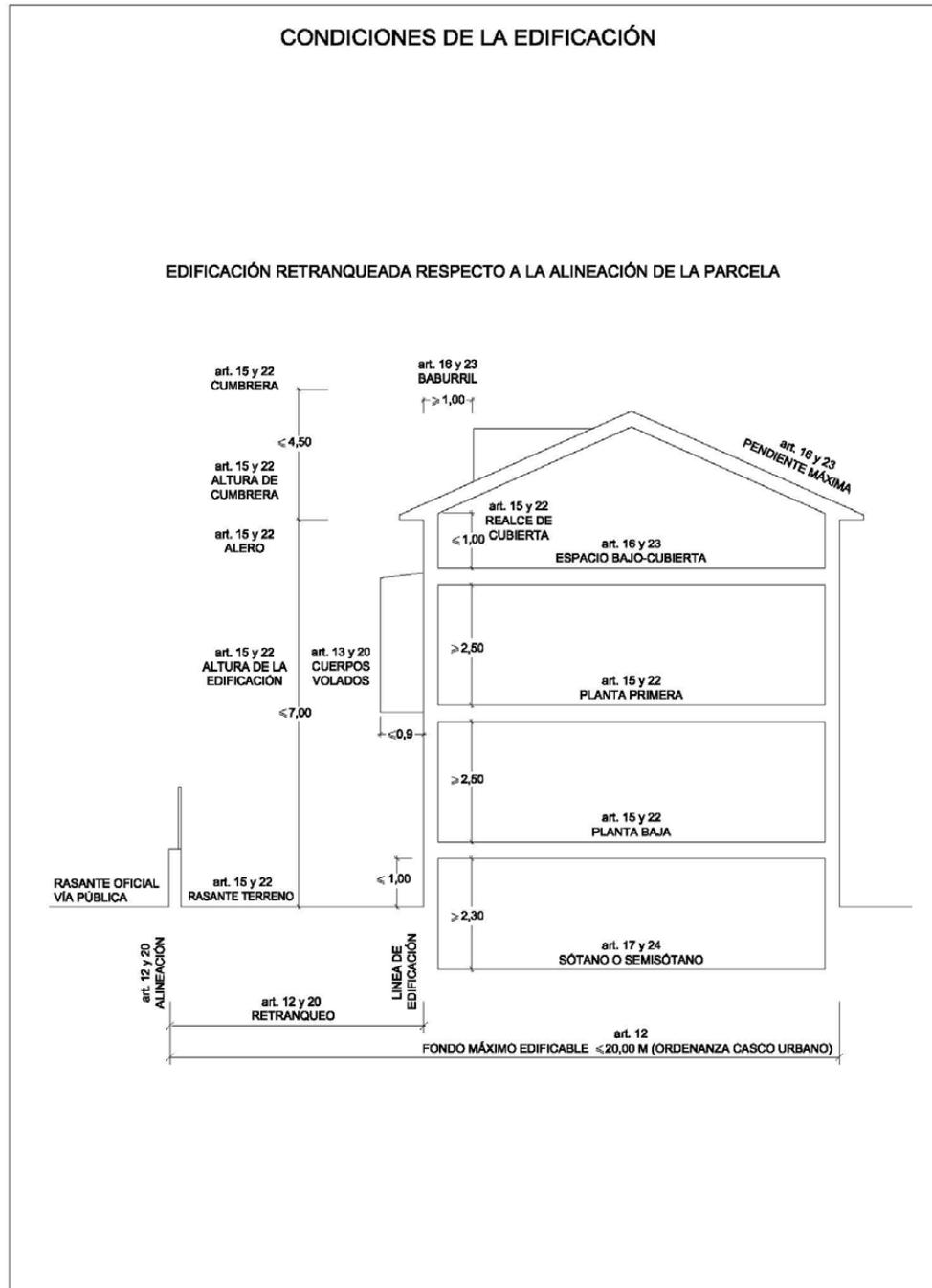


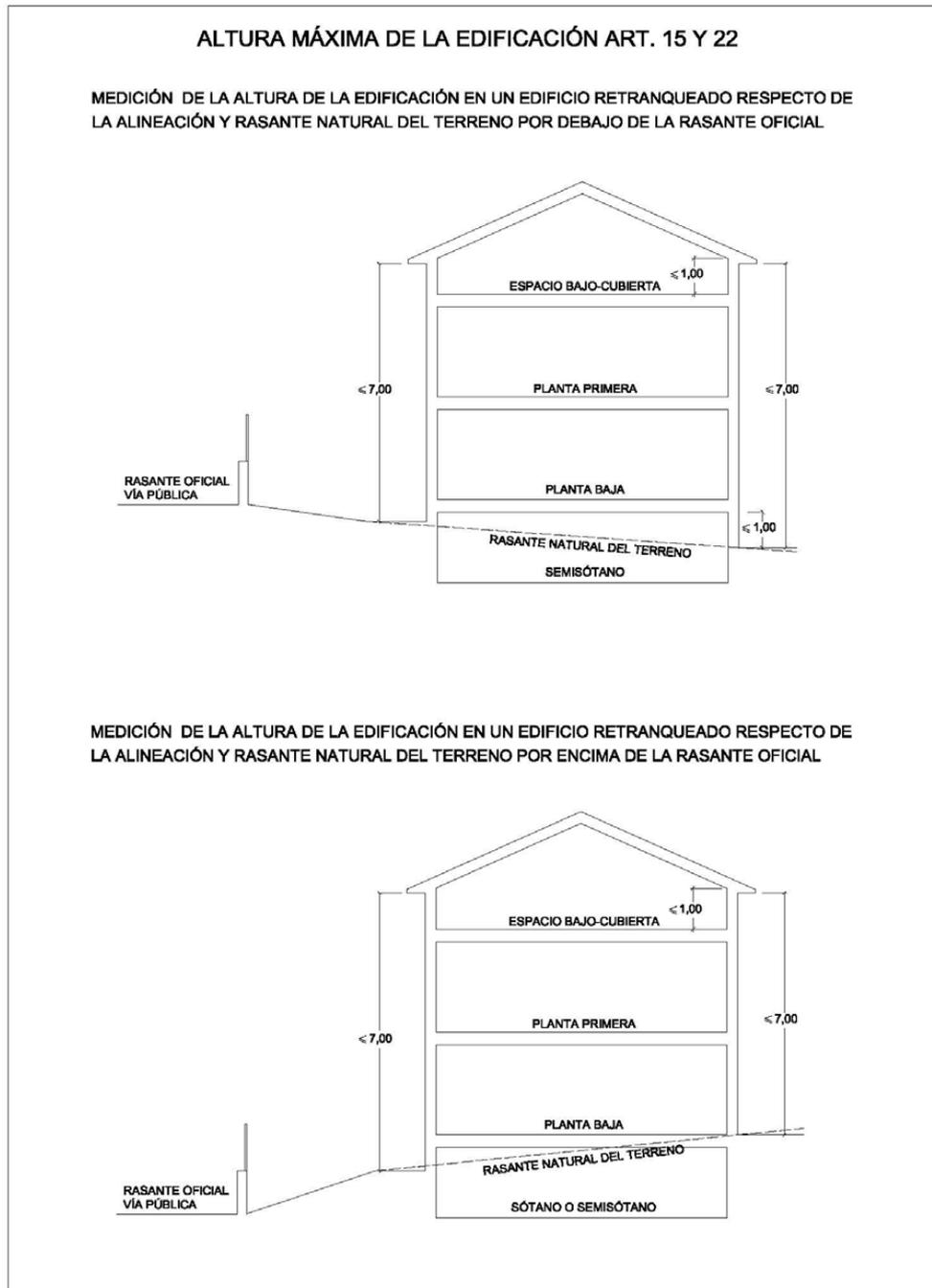
## 2.- ANEXOS

2.1.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN POR AREAS HOMOGONEAS.  
ELEMENTOS DE LA EDIFICACIÓN. SECCIONES TIPO.

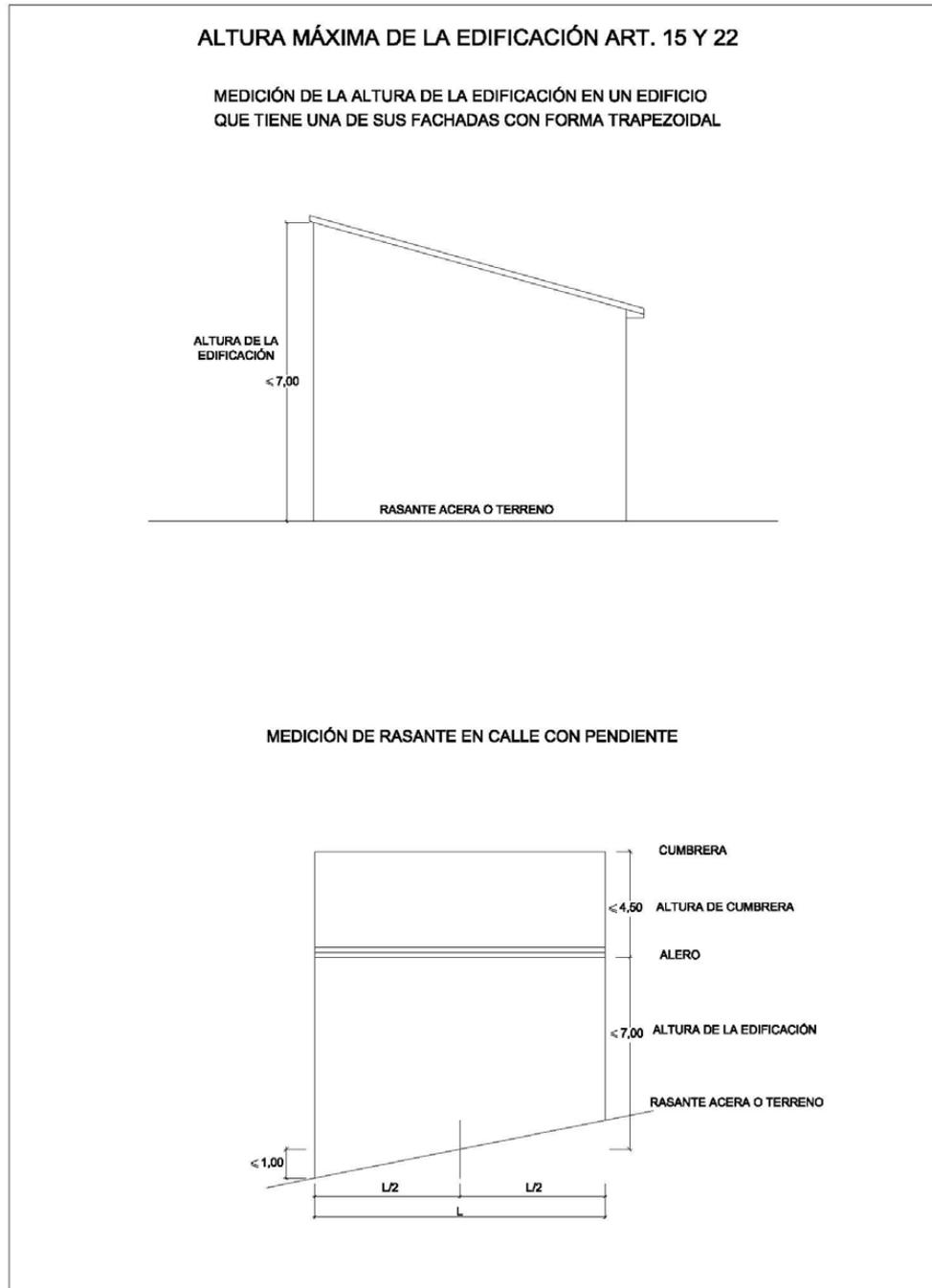
**RESUMEN DE CONCEPTOS Y VARIABLES 1.**

## RESUMEN DE CONCEPTOS Y VARIABLES 2.

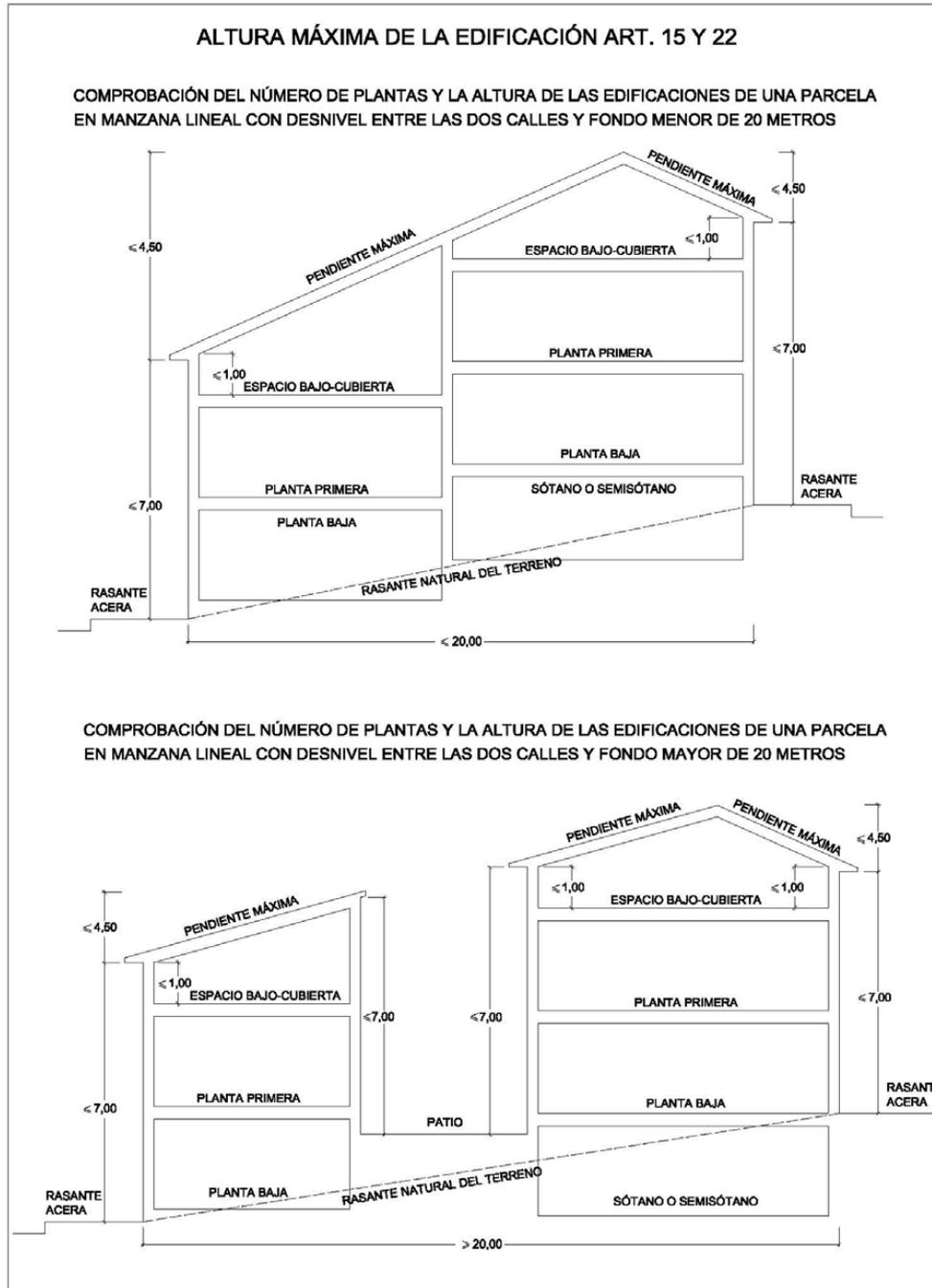


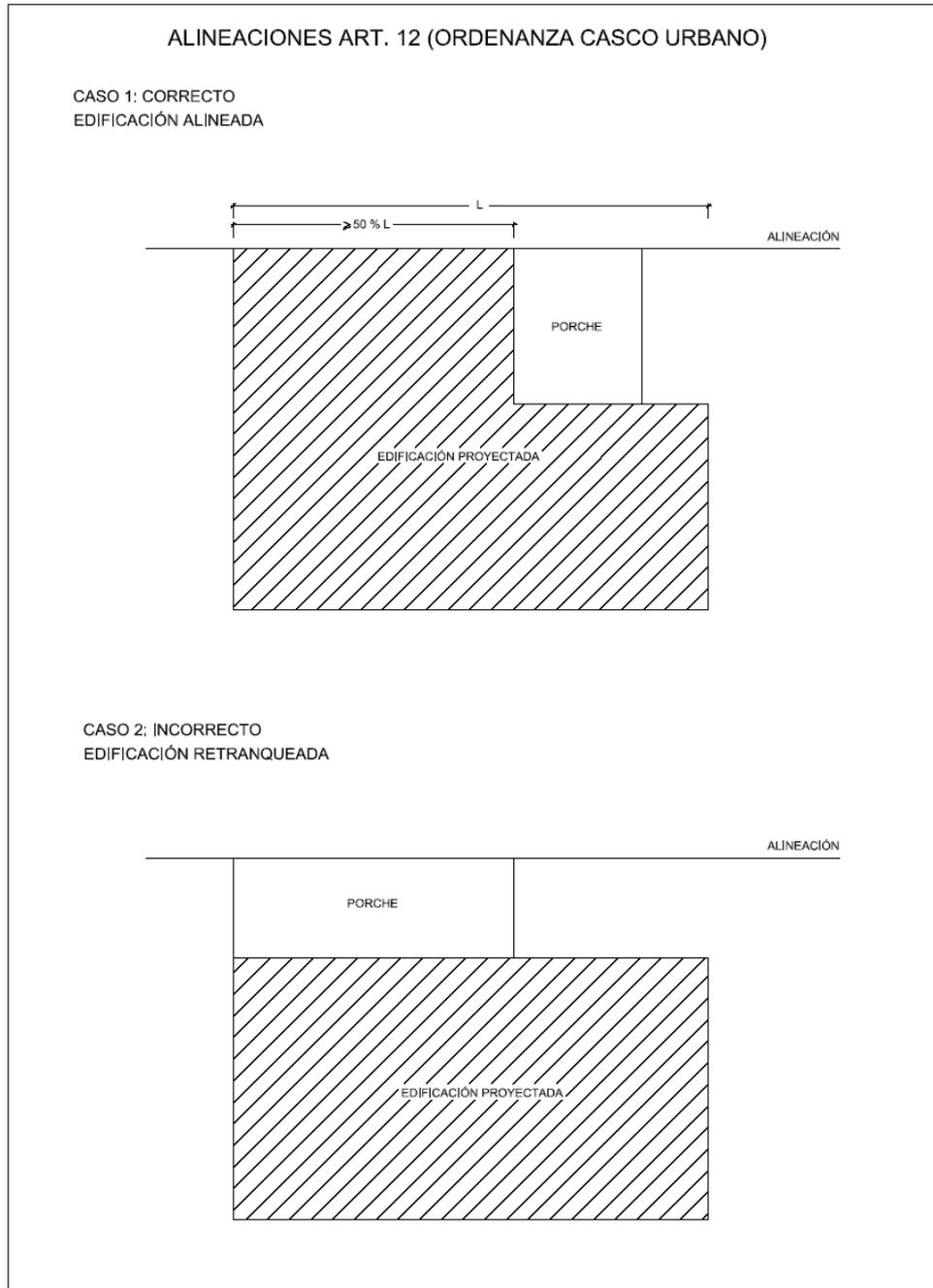
**RESUMEN DE CONCEPTOS Y VARIABLES 3.**

## RESUMEN DE CONCEPTOS Y VARIABLES 4.



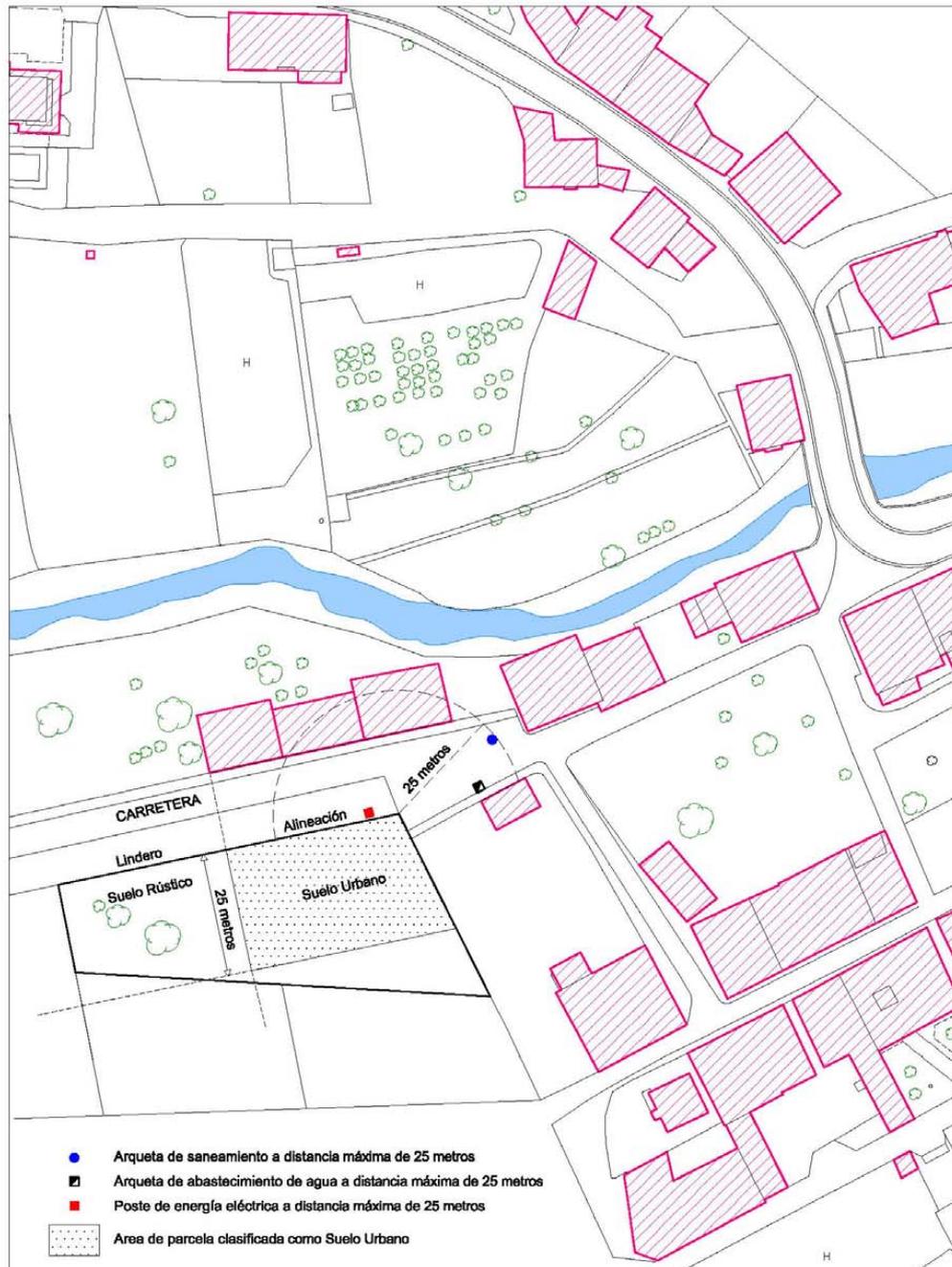
## RESUMEN DE CONCEPTOS Y VARIABLES 5.



**RESUMEN DE CONCEPTOS Y VARIABLES 6.**

## 2.2.- CONDICIÓN DE SUELO URBANO DE UNA PARCELA DE GRANDES DIMENSIONES (ART.5).

CASO 1: EXISTEN EDIFICACIONES EN LA ALINEACIÓN OPUESTA DE LA VÍA  
PÚBLICA QUE DA ACCESO A LA PARCELA



**2.2.-****CONDICIÓN DE SUELO URBANO DE UNA PARCELA DE GRANDES DIMENSIONES (ART.5).****CASO 2: NO EXISTEN EDIFICACIONES EN LA ALINEACIÓN OPUESTA DE LA VÍA PÚBLICA QUE DA ACCESO A LA PARCELA**

**2.2.-****CRITERIOS PARA EL EMPLAZAMIENTO ADECUADO DE LA EDIFICACION EN LOS BORDES DE LOS NUCLEOS URBANOS.**

Estos criterios están asociados a la tipificación de tres situaciones básicas de localización posible de edificaciones en zonas conflictivas en áreas de borde o fuera del casco urbano; es decir emplazamientos en los que la posición y disposición de edificaciones posibles no sean evidentes, y por lo tanto no se deriven de las condiciones de edificación, directamente del solar y de su relación con su entorno o contexto.

**CASO 1: VIVIENDA UNIFAMILIAR SOBRE PARCELA EN AREA DE BORDE (Aguilar de Bureba).**

Las condiciones de un núcleo como Aguilar de Bureba tienen interés para otros núcleos, incluso en otras áreas urbanas homogéneas fuera de la Bureba, debido a:

- La pervivencia de zonas de estabulación de ganado dentro del núcleo.
- La existencia de vacíos interiores como huertas, incluso dentro de manzanas urbanas.
- La indefinición de los límites o bordes del núcleo urbano.
- La existencia de una ladera donde se instalan bodegas, su gran impacto visual y su proceso de transformación como merenderos sobre rasante.
- La dificultad de controlar la imagen configurado por las nuevas construcciones en el borde urbano.

La edificación de una vivienda en una zona de borde de casco urbano está vinculada a:

- El objetivo de delimitar el área edificable vinculada a dicho borde y facilitar una expansión racional del núcleo urbano.
- la definición de los espacios vacíos o libres de edificación valiosos que es necesario proteger.
- La dificultad de conservar ciertos usos singulares ligados a las viviendas y propios de los sistemas tradicionales de organización de los mismos, como huertas, corrales, construcciones auxiliares etc. lo que exige un esfuerzo adaptativo de las tipologías modernas a cada situación específica, buscando respetar los sistemas de agrupación de la edificación tradicionales.

Factores que las nuevas edificaciones han de tener en cuenta en relación con la naturaleza del emplazamiento en los bordes de los pequeños núcleos de población son:

- La necesaria convivencia de las edificaciones residenciales con usos agropecuarios establecidos recientemente.
- La preservación de los elementos naturales de evidente interés como cerros, áreas arboladas, ríos o arroyos, y lugares singulares como campos, entorno de ermitas etc.
- La edificación en zonas próximas del borde del casco urbano con su posible carácter incompleto han de tenerse en cuenta desde una perspectiva flexible: evitar modelos rígidos o excesivamente compactos de agrupación

de las nuevas tipologías en los bordes de núcleos antiguos.

- El tamaño del parcelario de borde, con parcelas de superficie mayor al estar ligados a usos agropecuarios, debe ser respetado evitando parcelaciones intensivas para usos residenciales desarrolladas sin las garantías urbanísticas que derivan de la utilización de los instrumentos urbanísticos habituales: Planes parciales (en suelo urbanizable), estudios de detalle y proyectos de urbanización, con las precisiones que en cada caso y según las Normas Provinciales establezcan los Ayuntamientos.
- La dificultad que los usos residenciales con tipologías modernas tienen para adaptarse a las parcelas en las que se asientan sin modificar peligrosamente la estructura del paisaje debe ser tenido en cuenta al dimensionar la intervención: respeto por la escala local y sentido de la medida en relación con las formas urbanas tradicionales.
- La necesidad de apoyar las nuevas construcciones en caminos-calles que estructuran el tejido del borde urbano pero que carecen de una configuración efectiva para recibir a esas edificaciones. Las nuevas edificaciones deben realizarse después de las mejoras de la urbanización necesarias para dotar de servicios a las parcelas.
- Cuando no estén definidas las manzanas con precisión será necesario acotar las áreas edificables, mediante la determinación de alineaciones y fondos edificables o mediante la nueva parcelación para edificaciones unifamiliares aisladas. El proyecto de Urbanización debe ser el documento en el que se recoja la nueva situación de cara a su aprobación.

## SITUACIÓN

### CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN AREA DE BORDE

	Solución CORRECTA	Solución INCORRECTA
1.-Respeto a la alineación de la calle y de la estructura de la manzana existente.		
2.-Respeto a los cierres de parcela, regatos, arbolados y elementos preexistentes en la parcela.		
3.-Atención a la implantación de volúmenes compatibles con tipologías tradicionales. Peligro de desplazamiento por tipologías importadas.		

## **CASO 2: VIVIENDA UNIFAMILIAR EN PARCELA AISLADA (Quisicedo).**

Del estudio de Quisicedo (Merindad de Sotoscueva) se extraen ciertas características generales de interés:

- La dispersión de lo edificado en sus bordes.
- Su apoyo en un sistema de caminos caracterizado por la topografía, que se convierte en uno de los principales elementos de soporte para el control de lo edificado.
- La existencia de elementos de paisaje valiosos que aconsejan su preservación de la expansión urbana.
- Un problema específico de aguas subterráneas que debe ser analizado particularizadamente.
- La edificación de una vivienda aislada fuera del núcleo urbano aborda los siguientes problemas:
- La dificultad de regular una ocupación dispersa del suelo.
- La protección de los valores paisajísticos, derivados tanto de espacios naturales como del paisaje definido por el asentamiento tradicional hacia sus bordes.
- La disponibilidad y racionalidad del uso de las infraestructuras necesarias en cualquier tejido residencial y su posible incorporación anárquica en los bordes del núcleo.

Algunos criterios o factores que necesariamente hay que tener en cuenta en la edificación de viviendas aisladas en los bordes de los pequeños núcleos de población son:

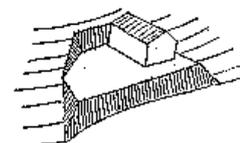
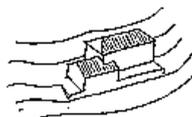
- La "malla" de caminos existentes sobre el territorio, que marca y define el territorio, es el punto de partida en la localización de las viviendas aisladas, siempre con el respeto a las distancias que garantizan que la vivienda está dentro del núcleo.
- El "modo de uso" del suelo tradicional consolidado, esto es, la forma y tipo de utilidad del propio suelo y sus diversos grados de actividad – prados, caminos forestales, huertas, cercados, arbolado, etc.- debe ser incorporado en lo posible por las nuevas construcciones.
- El tamaño y la densidad de las edificaciones unifamiliares sobre las "manzanas rústicas" debe respetar en su intensidad la naturaleza de los asentamientos originales, evitándose procesos intensivos, más o menos espontáneos, de densificación sin la necesaria instrumentación urbanística.
- La relación entre las dimensiones y posición de las "manzanas rústicas", su disponibilidad y capacidad para ser integradas en el proceso urbano, siempre en función del núcleo de población.

**SITUACIÓN****CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN PARCELA AISLADA DEL NÚCLEO**

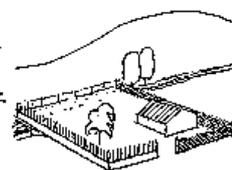
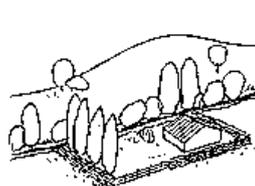
SOLUCIÓN CORRECTA

SOLUCIÓN INCORRECTA

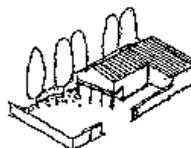
1. – Respeto a la implantación en el suelo, evitando desmontes y rellenos innecesarios.



2. – Respeto a los elementos preexistentes como cierres de parcela, regatos y arbolados.



3. – Atención a la implantación de volúmenes compatibles con tipologías tradicionales. Peligro de desplazamiento por tipologías importadas.



Otros elementos comunes a las áreas del Norte de la Provincia de Burgos, y específicamente en los pueblos de tradición ganadera, que en este caso habrían de tenerse en cuenta son:

- Los cercados existentes, especialmente en las lindes que realizados mediante muretes de lajas de piedra o cualquier material, o bien, con líneas de arbustos o hileras de arbolado, delimitan claramente las parcelas de esas "manzanas rústicas".
- El tamaño relativo de las parcelas y la intensidad de sus límites, indicadores del grado de urbanización-"ruralización".
- Los elementos estructurantes del territorio como arroyos, regatos o pequeños ríos.
- Las zonas de valor singular; ya sean de vegetación de interés, laderas y áreas de huertos o suelos de especial fertilidad, deben de ser especialmente protegidas del proceso de urbanización.

### **CASO 3: NAVE EN PARCELA EN AREA DE BORDE DE NUCLEO URBANO. (Iglesias).**

Las características generales que inciden en la ocupación del suelo en Iglesias son:

- El proceso de construcción desordenada de grandes naves va ocupando las zonas de eras.
- Existen espacios especializados propios de una economía mixta agrícola-ganadera
- (eras-bebederos). Hay asimismo áreas de bodegas.
- La tensión que supone la posición tangencial de una carretera (aún de pequeño rango) influye en la dirección de nuevo crecimiento.
- Existe una "periferia" de reciente formación en torno al núcleo tradicional en la cual se instalan las citadas naves y algunas edificaciones residenciales aisladas.

La construcción de una nave en el borde del núcleo implica enfrentarse a una serie de problemas:

- El cambio de escala en la edificación y el problema asociado del control del impacto visual sobre el núcleo.
- La nueva periferia surge espontáneamente de forma caótica sobre espacios disponibles y adoptables como las eras, su reordenación exige tener claro si se desean áreas monofuncionales en los pequeños núcleos.

Condicionantes o factores a tener en cuenta en la construcción de naves en los bordes de pequeños núcleos de población:

- Se situarán con preferencia en espacios en los que, como en las zonas de eras, se han situado históricamente por la lógica transformación del sistema productivo agrario. Se procurará que la instalación de naves aisladas no haga imposible una progresiva racionalización de los espacios de borde.
- Se fomentarán las agrupaciones mixtas de edificaciones de vivienda y naves.
- Cuando la nave contenga usos diferentes (almacenaje o taller, oficina, garaje, etc.), deberá procurarse una distribución en volúmenes segregados o, al menos, medidas que disminuyan el efecto agresivo de la instalación como cubiertas partidas, adecuada orientación del volumen principal respecto las visuales principales, etc.
- Su posición será accesible desde los caminos, que deberán ser urbanizados adecuadamente en función del uso de las naves.
- Se habilitarán siempre espacios previos para maniobra u otras actividades ligadas a edificación, evitándose ocupaciones excesivas de parcelas.

SITUACIÓN  
CONSTRUCCIÓN DE NAVE EN AREA DE BORDE

	SOLUCIÓN CORRECTA	SOLUCIÓN INCORRECTA
1. – Orden, respeto a distancias y vistas de acceso al núcleo.		
2. – Asociación de vivienda y nave en volúmenes separados.		
3. Existencia de espacios previos de maniobras. Ocupación de parcela no excesiva. Cercados adecuados.		
4. – Compensación de los efectos agresivos de grandes volúmenes.		



## 2.3.- NOMENCLATOR DE NÚCLEOS DE POBLACIÓN Y DE MUNICIPIOS Y COMARCAS

Anexo incluido en el documento original de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial de Burgos aprobadas definitivamente por Orden de 15 de abril de 1996, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León y publicadas en el Boletín Oficial de Castilla y León de 9 de mayo de 1996.



## 2.4.- LISTADO DE BIENES DECLARADOS O INCOADOS MONUMENTOS, CONJUNTOS HISTÓRICOS O ÁREAS ARQUEOLÓGICAS

Anexo incluido en el documento original de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial de Burgos aprobadas definitivamente por Orden de 15 de abril de 1996, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León y publicadas en el Boletín Oficial de Castilla y León de 9 de mayo de 1996.



## 2.5.- LISTADO DE VÍAS PECUARIAS

Anexo incluido en el documento original de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial de Burgos aprobadas definitivamente por Orden de 15 de abril de 1996, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León y publicadas en el Boletín Oficial de Castilla y León de 9 de mayo de 1996.

## 2.6.- CATÁLOGO DE DEFINICIONES

**ALERO:** Saliente de la cubierta inclinada al coincidir con el forjado horizontal.

**ALINEACIÓN DE PARCELA:** Líneas de separación entre el espacio edificable o vinculado a la edificación y el espacio público no edificable, en suelo urbano.

Nota: Serán las definidas por los planos catastrales. Cuando no estén claras los Ayuntamientos deberán determinarlas en cada caso.

**ALTURA DE PLANTA:** Distancia vertical entre las caras superiores de dos forjados consecutivos.

**ALTURA LIBRE DE PLANTA:** Distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado techo de la misma planta o en su caso del falso techo.

**ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:** Es la distancia vertical medida en metros, desde la rasante de la calle o del terreno hasta el alero.

**ALTURA MÁXIMA:** El valor límite de la altura de la edificación según la normativa urbanística.

Nota: Se computará en metros y número de plantas.

**BABURRIL:** Elemento saliente en la cubierta con tejadillo, para la iluminación y ventilación del espacio bajo la misma.

**BALCON:** Cuerpo volado constituido por un forjado o suelo transitable protegido por una barandilla o antepecho macizo que comprende un hueco de fachada.

Nota: Si comprende más de un hueco de fachada se denominará balcón corrido o balconada.

**CUERPOS VOLADOS:** Elementos habitables que sobresalen de las fachadas de la edificación.

Nota: Puede ser abiertos o cerrados, tales como balcones, miradores o galerías.

**CUMBRERA:** Línea más elevada de la cubierta de un edificio.

**EDIFICACIÓN COINCIDENTE CON ALINEACION:** Aquella que tiene una fachada coincidente con la alineación de parcela.

**EDIFICACIÓN RETRANQUEDADA DE LA ALINEACIÓN:** Aquella que no tiene ninguna fachada coincidente con la alineación de parcela.

**FONDO DE MANZANA LINEAL:** Distancia entre las alineaciones de las calles que delimitan la manzana lineal.

**FONDO DE PARCELA** Es la distancia entre el frente de parcela y el lindero de fondo de la misma.

**FONDO MÁXIMO EDIFICABLE DE PARCELA:** Es la distancia máxima edificable en profundidad de la parcela, medida desde la alineación.

**FRENTE DE PARCELA:** Longitud del lindero de frente o frontal.

**FRENTE MÍNIMO DE PARCELA:** Longitud mínima del frente de parcela, para que se puedan autorizar sobre ella los usos y edificaciones permitidos en la normativa urbanística.

**GALERÍAS CORRIDAS:** Mirador corrido o vuelo cerrado común a varios huecos, en un cuerpo de carpintería totalmente acristalado.

**LÍNEA DE EDIFICACIÓN:** Es la intersección del plano de cada fachada del edificio con el terreno.

**LINDEROS DE PARCELA:** Son las líneas perimetrales que delimitan la parcela.

Nota: El coincidente con vía o espacio público se denomina linderero de frente o frontal de parcela. El opuesto al de frente de parcela se denomina linderero de fondo de parcela, y los restantes linderos se denominan linderos laterales.

**MANZANA:** Espacio urbano delimitado por las alineaciones de vías o espacios públicos.

**MANZANA CERRADA:** Manzanas formadas mayoritariamente por construcciones adosadas con fachadas interiores sobre patios.

**MANZANA LINEAL:** Manzanas formadas mayoritariamente por construcciones adosadas con fachadas a dos calles.

**MIRADOR:** Cuerpo volado cerrado en el que en sus lados exteriores predomina el acristalamiento.

**OCUPACIÓN DE PARCELA:** Superficie comprendida dentro de la proyección sobre el plano horizontal de las líneas exteriores de la edificación, incluidos los cuerpos volados cerrados y los espacios bajo rasante.

**OCUPACIÓN MÁXIMA:** Relación entre la superficie ocupada y la superficie de parcela neta, expresada en porcentaje.

**PARCELA:** Superficie de terreno legalmente conformada o dividida.

**PARCELA MÍNIMA:** Superficie mínima que debe tener una parcela, para que se puedan autorizar sobre ella los usos y edificaciones permitidos en la normativa urbanística.

**PARCELA EDIFICABLE:** Parcela mínima en suelo urbano que cumple con las condiciones de parcela mínima y solar.

**PARCELA NETA:** Es la superficie de la parcela dentro de las alineaciones, susceptible de aprovechamiento en las condiciones previstas en la normativa urbanístico.

**PARCELA DE GRANDES DIMENSIONES:** Se consideran las parcelas que tienen o un frente o un fondo de parcela mayor de 25 m o una superficie mayor de 500 m<sup>2</sup>.

**PATIO DE MANZANA:** Espacio libre interior no edificable de las manzanas cerradas.

**PATIO DE PARCELA:** Espacio libre no edificado de la parcela.

**PATIO INTERIOR O DE VENTILACION:** Espacio libre interior vinculado a la edificación, para la iluminación y ventilación de sus estancias.

**PLANTA SÓTANO:** Planta que tiene la totalidad de la cara inferior del forjado de techo, por debajo de la rasante.

**PLANTA SEMISÓTANO:** Planta en la que totalidad de la cara inferior del forjado de techo, no sobresalga más de un metro por encima de la rasante.

**PLANTA BAJA:** Planta que tiene la cara inferior del forjado del techo a una distancia mayor a 1 metro sobre rasante, y cuyo solado se encuentre por debajo de la misma a una distancia menor o igual a 1 metro.

**PLANTA PRIMERA:** Planta situada por encima del forjado de techo de planta baja.

**PLANTA BAJOCUBIERTA:** Planta última de un edificio cuyo forjado superior está formado por los faldones de la cubierta.

**RASANTE DE LA CALLE o RASANTE OFICIAL:** Son los perfiles longitudinales de los viales públicos.

**RASANTE DEL TERRENO:** Son los perfiles longitudinales del terreno en contacto con la edificación.

**REALCE:** Distancia existente entre el punto de encuentro de la cara inferior del forjado inclinado de la cubierta con la cara interior de la fachada, con el punto de encuentro de esta con la cara superior del forjado de la última planta.

Nota: Si es mayor de 1 metro es computable como planta y se denominará planta abuhardillada. Si es menor o igual a 1 metro no es computable como planta y se denominará espacio bajo cubierta

**RETRANQUEOS:** Es la distancia entre la línea de edificación y la alineación o el lindero correspondiente.

**SALIENTES DE FACHADA:** Elementos que sobresalen de las fachadas de la edificación.

**SOLANA:** Espacio habitable cubierto, volado o retranqueado, con balaustre o barandilla de madera y situado en la última planta.

Nota: Tradicional del Área Urbanística Homogénea de Meridandes.

**SOPORTAL:** Espacio cubierto en planta baja y ocupado en las plantas superiores, abierto en toda su longitud a viario o espacio libre, ya sea público o privado.

**TERRAZA DE CUBIERTA:** Cubierta plana y practicable de un edificio.

**VENTANA DE ILUMINACIÓN EN FALDON:** Hueco practicado en el faldón de la cubierta, para la iluminación y ventilación del espacio bajo la misma.

**VIVIENDA:** Edificio para el alojamiento de personas.

**VIVIENDA UNIFAMILIAR:** Edificio de uso residencial con acceso y servicios para una vivienda.

**VIVIENDA COLECTIVA:** Edificio de uso residencial que dispone de acceso y servicios comunes para más de dos viviendas.



**3.- PLANOS**



### 3.1.- PLANOS DE RIQUEZA TERRITORIAL

Planos incluidos en el documento original de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial de Burgos aprobadas definitivamente por Orden de 15 de abril de 1996, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León y publicadas en el Boletín Oficial de Castilla y León de 9 de mayo de 1996.



### 3.2.- PLANOS DE ORDENACIÓN DEL SUELO RUSTICO

Planos incluidos en el documento original de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial de Burgos aprobadas definitivamente por Orden de 15 de abril de 1996, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León y publicadas en el Boletín Oficial de Castilla y León de 9 de mayo de 1996.