

## CAPITULO III.

### III. NORMAS CONSTRUCTIVAS DE LA EDIFICACION.

#### 1.- DEFINICIONES.

A efectos de las Ordenanzas y Normas de Edificación, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresa en los artículos siguientes:

##### 1.1.- Solar

Es la superficie de Suelo Urbano apta para la edificación, urbanizada con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso y que cumplan con las condiciones de apartado- “ Condiciones de Solar”.

##### 1.2.- Alineaciones oficiales.

Son las líneas que se fijan como tales en el plano nº 5, para la edificación, o en los Planes Parciales o en los Estudios de Detalle, y que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, públicos o privados, vías, calles y plazas.

##### 1.3.- Alineación actual.

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

##### 1.4.- Finca fuera de la línea.

Aquella en la que la alineación oficial corta la superficie de la finca, limitada por las alineaciones actuales.

##### 1.5.- Parcela edificable.

Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

##### 1.6.- Retranqueos.

Es el ancho de la franja de terreno, expresado en metros comprendida entre las lindes del solar y las líneas de edificación.

### 1.7.-Línea de la edificación.

Es la que delimita la superficie ocupada.

### 1.8.-Altura de la edificación.

Es el número máximo de plantas de la edificación, incluyendo la planta baja.

- a) Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de unidades; por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las Ordenanzas señalan ambos tipos, habrán de respetarse las dos.
- b) Para determinar la altura de un edificio, se tomará ésta por la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante señalada por el terreno hasta el plano inferior del alero de cubierta.
- c) Si la rasante de la calle a que da la fachada del edificio originase en algún punto de la fachada una diferencia de cota de más de sesenta centímetros por encima del que corresponde al punto medio de la fachada, la altura del edificio se determinará a partir del plano situado sesenta centímetros bajo la rasante del punto más alto, es decir el punto cuya diferencia de cota por encima de la del punto medio sea mayor.
- d) Si al aplicar esta regla se originan diferencias de cota de más de tres metros entre puntos determinados de la fachada, se dividirá ésta en tantas partes como sea preciso para no sobrepasar dicha medida.
- e) Alturas en edificación abierta unifamiliar. La altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada y se medirá a partir de la cota del terreno en dicho punto.

### 1.9.- Entrecubierta – Trasteros.

- Por encima de la altura máxima determinada por la Ordenanza, no se permitirá la construcción de espacios destinados a vivienda.
- Sobre la altura máxima solo se permitirá la cornisa y el antepecho de azotea, sin que la suma de ambas exceda ochenta centímetros (0.80 mts.) sobre el total de la fijada.
- No se permitirá la apertura de huecos con vistas rectas desde los espacios- trasteros, autorizándose exclusivamente la apertura huecos de iluminación y ventilación con la inclinación de cubierta.
- No se permitirá la conexión a través de escalera interior entre el espacio de entrecubierta y otros, en propuestas de construcción residencial agrupada.

### 1.10.- Altura libre de pisos.

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

#### 1.11.- Superficie ocupada.

Es la comprendida dentro de los límites de las líneas externas de la construcción, sin inclusión de los cuerpos volados.

#### 1.12.- Superficie edificada por planta.

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

#### 1.13.- Superficie total construida.

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas:

#### 1.14.- Edificabilidad.

Es la relación del total de m<sup>2</sup> de superficie construida a m<sup>2</sup> de parcela neta, esto es, una vez descontadas las superficies ocupadas por viales y las cesiones para usos públicos o reservas para uso deportivo. En el cálculo de los m<sup>2</sup> totales de superficie construida, no se incluirán los semisótanos que sobresalgan menos de 1 m. de la rasante del terreno, ni sopórtales libres al acceso público y sin cerramiento, ni las construcciones de maquinaria de ascensores, cajas de escalera y chimeneas.

En la medición de edificabilidad se incluirán los cuerpos volados y las terrazas cerradas al menos por dos de sus lados.

## 2.- CONDICIONES DE HABITABILIDAD.

### 2.1.- Vivienda Apartamento

A efectos de estas Normas toda vivienda familiar se compondrá, como mínimo, de cocina-comedor, un dormitorio, y cuarto de baño.

Toda vivienda o apartamento será exterior, con al menos dos habitaciones que den a la calle u otro espacio libre exterior y accesible al tráfico rodado, bien sea público o privado, una de las cuales deberá ser el salón.

### 2.2.- Distribución.

En las viviendas el cuarto de baño obligatorio será independiente, con acceso desde el pasillo o distribuidor pero no desde una habitación.

Los dormitorios no serán habitaciones de paso, salvo a las galerías.

En ningún caso la cocina servirá de paso al cuarto de baño.

### 2.3.- Iluminación y ventilación.

Toda pieza habitable de día o de noche tendrá iluminación y ventilación directa al exterior por medio de un hueco de superficie no inferior a 1/10 de la superficie de la planta, el cual será practicable al menos en la mitad de su superficie.

Se admite también el empleo de galerías, en cuyo caso el hueco de comunicación entre las habitaciones y la galería no será inferior a 1/5 de la superficie de cada una de aquellas (siendo practicable al menos en su mitad) y el hueco de la galería no será inferior al doble de la suma de todos aquellos huecos, (siendo practicable al menos en su cuarta parte).

### 2.4.- Dimensiones mínimas.

Las dimensiones útiles mínimas de las distintas habitaciones serán las siguientes:

- Dormitorios de una sola cama, 6 m<sup>2</sup> de superficie y 15 m<sup>3</sup> de cubicación.
- Dormitorios de dos camas, 10 m<sup>2</sup> de superficie y 25 m<sup>3</sup> de cubicación.
- Cuarto de estar, 12 m<sup>2</sup> en viviendas de un dormitorio. A partir de dos dormitorios se añaden 2 m<sup>2</sup> más por dormitorio.
- Si la cocina y cuarto de estar constituye una sola pieza, ésta tendrá una dimensión mínima de 16 m<sup>2</sup> y 2 m<sup>2</sup> más, por cada dormitorio a partir de dos dormitorios.
- La anchura mínima de pasillo será de 0,85 metros salvo en la parte correspondiente a la entrada en la vivienda, cuya anchura se elevará a un metro con veinte centímetros. (1,20)
- La altura de todas las habitaciones. medida del pavimento al cielo raso no será inferior a 2.40 metros.
- En las viviendas que tengan habitaciones abuhardilladas, la altura mínima de los parámetros verticales será de 1.20 metros, a efectos del conjunto de su superficie, y la cubicación mínima de cada una de ellas no podrá ser inferior a lo señalado anteriormente.

### 2.5.- Viviendas rurales.

En las viviendas rurales que tengan como anejo la cuadra o establo, éstos locales deben aislarse de aquellos, teniendo entradas independientes.

### 2.6.- Aislamientos.

En todo edificio destinado a viviendas, por el tipo de construcción adoptado y materiales empleados, se asegurará el aislamiento térmico para protegerlo de los rigores de las temperaturas extremas propias de la región en que está emplazado, debiendo cumplirse las disposiciones vigentes en estos aspectos.

Las plantas bajas de las casas destinadas a vivienda o apartamento estarán aisladas del terreno natural mediante una cámara de aire o una capa impermeable que proteja de las humedades del suelo.

### 2.7.- Abastecimiento de agua y red de evacuación.

La vivienda estará dotada de abastecimiento de agua corriente potable de la red municipal y de red de saneamiento entroncado con la red municipal, con los niveles de dotación señalados en éstas Normas, salvo en los casos de edificación aislada en que el abastecimiento y saneamiento podrán ser propios.

### 2.8.- Patios.

Las dimensiones y superficie mínima de los patios serán las siguientes:

Nº de plantas de edificio	Dimensiones (m.)	Superficie (m <sup>2</sup> )
1	3 x 3	9
2	3 x 3	10

- En el caso de edificios de más de dos plantas, seguirán los criterios de diseño de patios de la Normativa de V.P.O.

### 2.9.- Retranqueos.

No se pueden abrir ventanas con vistas rectas, ni balcones u otros voladizos semejantes, sobre la finca del vecino, si no hay dos metros de distancia entre la pared en que se construyan y dicha propiedad.

Tampoco pueden tenerse vistas de costado u oblicuas sobre la misma propiedad si no hay 60 centímetros de distancia.

Las referidas distancias deberán contarse en las vistas rectas desde la línea exterior de la pared en los huecos en que haya voladizos, desde la línea de éstos donde los haya y para las oblicuas desde la línea de separación de las dos propiedades.

Cuando los edificios están separados por una vía pública (calle, camino, etc.), no hay necesidad de guardar la distancias antes expresadas.

En el caso de que por cualquier título se hubiese adquirido derecho a tener vistas directas, balcones o miradores sobre la finca vecina, el dueño del predio sirviente no podrá edificar a una distancia inferior a 3 metros, tomándose la medida de la forma indicada anteriormente.

### 3.- CONDICIONES DE ESTÉTICA.-

En base a las características ambientales específicas y paisajes del Alfóz de Burgos se cumplirán las siguientes prescripciones:

- a) El acabado de las fachadas y medianerías cualesquiera que sea el material empleado, será a base de tonos ocres, tostados, salmón rojizo o tierras, quedando prohibidos los blanqueos generales en toda clase de edificios.
- b) Las cubiertas serán tratadas preferentemente con tejas de material cerámico rojo, y en cualquier caso, los faldones vistos tendrán un acabado en tono rojizo, de aspecto similar a la teja cerámica. Prohibición de uso de pizarra y uralita que no tenga colores rojizos.

Se exigirá que todos aquellos cuerpos construidos sobre cubierta, tales como los castilletes de escaleras, torres de refrigeración, depósitos de agua, chimeneas, etc., queden integrados en la composición del edificio o queden ocultos de tal manera que no puedan ser visibles desde el exterior.

- c) La Corporación Municipal exigirá que todas las nuevas construcciones cumplan estos requisitos antes de ser puestas en uso, al mismo tiempo que podrá acordar la aplicación de las regulaciones anteriores a cualquier edificación ya existente que, en forma notoria y permanente, esté en contraposición con estas Normas.

Estas condiciones generales tienen carácter acumulativo con las que se señalan en otros apartados de estas Normas.

#### 4.- OBRAS DE NUEVA PLANTA.-

Las obras de nueva planta cumplirán todo lo dispuesto en estas Normas.

El terreno sobre el que se edifiquen deberá tener la calificación de solar.

De conformidad con lo establecido en el artículo 22 del Reglamento de Servicios de las Entidades Locales, cuando con arreglo al proyecto presentado, la edificación de un inmueble se destinen específicamente a establecimiento de características determinadas, no se concederá licencia de obras sin la autorización de la apertura, si fuere procedente, y siempre que se acredite que se ha dado cumplimiento a los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor emanadas de la Administración Central.

#### 5.- OBRAS DE REFORMA.-

Las licencias para las obras de reforma seguirán la misma tramitación que las de nueva planta.

En las casas que se encuentren acordes con la alineación oficial, podrán llevarse a cabo toda clase de obras de reforma como si se tratara de obras de nueva planta.

En las casas que deban avanzar con respecto a la alineación oficial, podrán ejecutarse también toda clase de obras de reforma y consolidación cuando se adquiriera la zona de terreno hasta la línea oficial, cerrando esta faja con verja decorativa o con muro similar a la fachada, según los casos y conforme a la decisión del Ayuntamiento.

No se podrán realizar obras de reforma, consolidación, aumento de volumen o modernización de ninguno de sus elementos, en las casas afectadas por la alineación oficial y que deben remeterse.

En toda obra de reforma que se ejecute en los edificios ya construidos, y sin perjuicio de lo establecido para los que estén afectados por nueva alineación o rasante, se conservarán las reglas siguientes:

- a) Si la obra consiste en la construcción de nuevos pisos, éstos deberán sujetarse a todas las condiciones exigidas para los edificios de nueva planta
- b) Igualmente se sujetarán a ellas las reformas de distribución le se lleven a cabo de una vez en uno o más pisos, o cuando como consecuencia de la obra sea preciso levantar todo el pavimento o derribar todos los tabiques de una planta. Se entenderá que se ejecutan de una vez las variaciones de distribución entre las cuales no medie un intervalo de seis años, contados desde el término de la primera.
- c) Podrá permitirse la ampliación o reforma, aunque esté afectado el inmueble por alineaciones siempre que el propietario haga renuncia por escrito de los derechos que le pudiera

corresponder en razón al incremento de valor que experimente la finca por las obras realizadas, en el caso de que el Ayuntamiento acordara su expropiación.

## 6. CARACTERÍSTICAS DE LOS SOLARES EDIFICABLES.-

A efectos de estas Normas tendrán la calificación de solares las superficies de Suelo Urbano que reúnan los siguientes requisitos:

### 1.- En suelo urbano:

- Acceso rodado, pavimentado o no, apto para turismos.
- Abastecimiento de agua, con canalización al borde del terreno, pendiente sólo de las obras de acometida y dotación de 200 l/hab/día.
- Evacuación de aguas, mediante alcantarillado municipal por el borde del terreno y vertido de 200 l/hab/día, no siendo suficiente la instalación de fosa séptica.
- Suministro de energía eléctrica, mediante red de baja tensión, con capacidad de suministro de 3,5 kw/viv.
- Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.
- En las Unidades de Actuación, las condiciones de parcela mínima quedan fijadas en el apartado correspondiente.

### 2.- En Areas aptas para la urbanización:

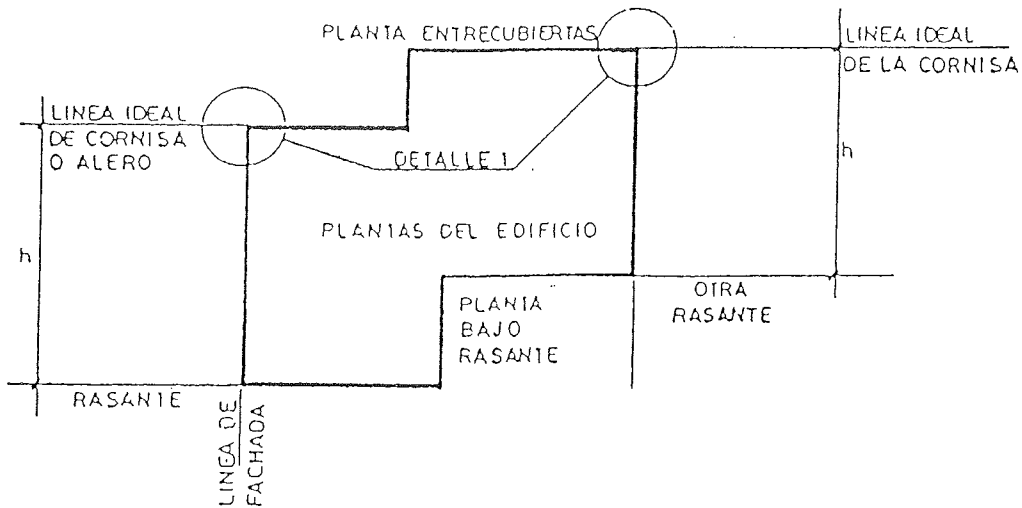
- Que estén ordenados por Plan Parcial aprobado.
- Que dispongan de los servicios urbanos que señale dicho Plan, o estas obras se realicen y terminen simultáneamente con las de edificación.



7. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN.

7.1.-Características geométricas que definen la edificación.

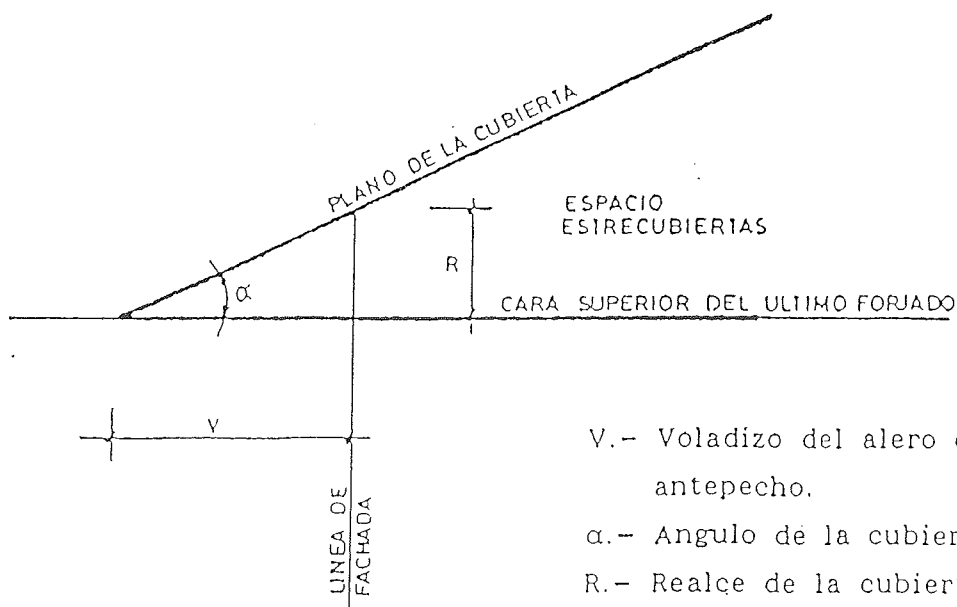
Vienen dadas en los gráficos siguientes:



La distancia entre la rasante y la línea ideal de cornisa o alero es, a efectos de éstas Normas, la altura de la edificación (h).

DETALLE 1

CASO BASE CON ALERO



- V.- Voladizo del alero o antepecho.
- $\alpha$ .- Angulo de la cubierta.
- R.- Realce de la cubierta en la línea de fachada.

## 8.-CARACTERÍSTICAS DE LAS INSTALACIONES.

### 8.1.-Bajantes.

Al extremo de las vertientes de las cubiertas se colocará una lima o canalón de hierro, plomo o zinc para recibir o conducir a las bajadas que podrán ser, de cualquiera de los materiales anteriormente indicados las aguas de cubierta.

Las bajadas que se desarrollan a lo largo de las fachadas acometerán al alcantarillado general por debajo de las aceras.

Las bajadas de los patios de aguas pluviales o residuales, verterán, asimismo en la red general de alcantarillado.

### 8.2.-Luz exterior.

En los dinteles superiores de las puertas principales de las casas, habrá un foco de luz que alumbré suficientemente el portal y haga visible durante la noche el número de la casa.

### 8.3.-Chimeneas. Hogares.

Las subidas de humos se elevarán por lo menos un metro por encima de la cubierta del edificio.

Los hogares, campanas, hornos, chimeneas, etc., estarán aislados de todo material combustible, no pudiendo entrar en su construcción material leñoso.

### 8.4.-Instalación de fontanería y saneamiento.

Las redes de Fontanería y saneamiento cumplirán las disposiciones Vigentes del Ministerio de Industria.

Todos los aparatos sanitarios deberán ir provistos de sifón que impida la salida de olores de los albañiles, y la instalación se hará de manera que no pueda perderse en ningún momento el cierre hidráulico por las variaciones de presión en la bajada, empleando tubos anti-sifónicos o cierres profundos que no puedan descebarse.

### 8.5.-Instalaciones eléctricas.

Las instalaciones eléctricas de los edificios, cualquiera que sea su uso cumplirán lo dispuesto en la Instrucción MI BT 0 10 del Ministerio de Industria.

## CAPITULO IV.

### IV. NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACION Y EDIFICACION DEL SUELO URBANO.

#### 1.- ACCIONES PERMITIDAS Y NORMAS QUE LAS REGULAN.

En Suelo Urbano pueden darse distintos tipos de acciones o intervenciones y que pueden resumirse en los siguientes grupos:

a) Acciones de ordenación.

Las acciones de ordenación en Suelo Urbano pueden ser asimiladas a los siguientes procesos e instrumentos, definidos por la Ley :

- Unidades de Actuación.

La función de las Unidades de Actuación es la de configurar y definir detalladamente los últimos extremos del planeamiento, paso previo a la concesión de licencias de edificación.

Se redactarán Unidades de Actuación para la fijación de alineaciones y rasantes y de las condiciones volumétricas de acuerdo con las características, estándares y criterios que contienen estas Normas, tanto en su desarrollo escrito como gráfico.

En los Planos nº 4.-Clasificación del Suelo y Ordenanzas.- se delimitan aquellas zonas en las cuales deberán redactarse obligatoriamente Unidades de Actuación como condición previa a la concesión de licencias de edificación.

Las condiciones específicas que deben cumplir todos ellos son las expresadas en el Artículo siguiente de este capítulo.

b) Acciones de urbanización.

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica, en Suelo Urbano, las determinaciones contenidas en estas Normas Subsidiarias.

Podrán redactarse Proyectos de Urbanización, bien directamente y al amparo de estas NUM. o bien al amparo de las Unidades de Actuación que se redacten.

c) Parcelaciones y reparcelaciones.

Las acciones de parcelación y reparcelación se ajustarán al contenido del Capítulo 1 de estas NUM., que se ajustan a la vigente Ley del Suelo.

Se admiten acciones de parcelación y reparcelaciones en aquellas zonas del Suelo Urbano no incluidas en Unidades de Actuación delimitados en el plano nº 4.- Clasificación del Suelo y Ordenanzas.- siempre que se respeten las determinaciones contenidas en las presentes Normas

Urbanísticas sobre parcela mínima, dimensiones y características geométricas de las nuevas parcelas y sobre alineaciones y asignación de volumen.

En las zonas incluidas en las Unidades de Actuación delimitados en el plano nº4.- Clasificación del Suelo y Ordenanzas. sólo se permiten acciones de parcelación y reparcelación como consecuencia y desarrollo de las Unidades de Actuación.

d) Edificación.

Las acciones de edificación solo serán autorizadas en el Suelo Urbano cuando la parcela sobre la que se propongan tenga las características de solar y se ajuste a las determinaciones de las presentes NUM. desarrolladas en las Ordenanzas y Normas Generales de Edificación. (Véase definición de Solar en estas Normas Urbanísticas).

Cuando se pretenda edificar sobre suelo urbano que no posea las características de solar se aplicarán las especificaciones contenidas en el punto 1de este capítulo IV .

En las zonas incluidas en las Unidades de Actuación delimitados en el Plano nº 4.- Clasificación del Suelo y Ordenanzas.- solo se concederán licencias de edificación una vez elaboradas y aprobadas las figuras urbanísticas correspondientes.

e) Edificios fuera de Ordenación.

La situación legal en que quedan los edificios situados en suelo urbano afectados por la ordenación establecida en estas Normas (ya sea por superar los volúmenes o alturas edificables, por no ajustarse a las alineaciones establecidas, por incompatibilidad de usos o por cualquier otra circunstancia) no implica ninguna acción específica sobre ellos, salvo las que el Ayuntamiento decidiese acometer.

No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero si las pequeñas reparaciones que exigieron la higiene, ornato y conservación del inmueble, siempre que no impliquen aumento de su valor de expropiación.

## 2.- REGIMEN DE SUELO URBANO.

Se establecen dos categorías de Suelo Urbano conforme a la ley 5/99:

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

### 2.1.- Suelo Urbano no consolidado.

Se trata de áreas de suelo urbano cuyas características permiten la justa distribución de cargas y beneficios, a través del desarrollo, primero del correspondiente Estudio de Detalle y después de la oportuna Reparcelación, y que las denominaremos conforme a la Ley 5/99: Unidades de Actuación.

Se establece para cada Unidad de Actuación grafiada en el plano nº 4: Clasificación de Suelo y Ordenanzas, una delimitación de sector, con una ordenación general, donde se definen vías públicas, y servicios generales que se deberá completar a través del oportuno Estudio de Detalle, el cual tendrá por objeto definir la ordenación detallada, conforme a las especificaciones del apartado siguiente de estas N.U.M.

Posteriormente mediante proyecto de Reparcelación, se procederá a la distribución de edificabilidad y costes de urbanización entre cada uno de los propietarios en proporción a la superficie de terreno aportada a la unidad.

Una vez acabado este proceso, se tramitará el oportuno Proyecto de Urbanización en los términos recogidos en el Capítulo I de estas NUM.

Sólo podrán concederse licencia de edificación una vez finalizado el proceso anteriormente descrito.

#### 2.1.1. Especificaciones sobre unidades de actuación.

Se fijan un total de 8 que se numerarán de nº 1 a 8.

Abarcan distintos sectores urbanos cuya compleja estructura de propiedad exige un procedimiento de Reparcelación con el fin de asignar la edificabilidad y las cuotas de urbanización a cada propietario en proporción a la superficie de terreno aportada a la unidad.

Se establecen las siguientes determinaciones aplicables por igual a todas ellas:

- 1.- Se respetará la vialidad reflejada en N.U.M.
- 2.- Aprovechamiento medio  $0.33 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .
- 3.- Densidad edificatoria 20 viviendas por Hectárea.

4.- Cesión mínimas obligatorias:

- a) Espacios libres 10 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> construibles.
- b) Equipamientos 10 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> construibles.

Para el cumplimiento de estos estándares, serán computables las reservas marcadas como obligatorias por estas NUM.

5.- Se reserva una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construibles, en superficie.

6.- En las U.A., las parcelas definidas según tipología cumplirán las condiciones de parcela mínima estableciéndose para este tipo de suelo las siguientes:

- Vivienda Aislada: 500 m<sup>2</sup>.
- Vivienda pareada: 350 m<sup>2</sup>.
- Vivienda en hilera o agrupación 170 m<sup>2</sup>.

7.- Específicamente sobre la UA-8: El acceso al área deberá ser ejecutado tal y como aparece como ordenación general, no pudiendo plantear el Estudio de Detalle de desarrollo ninguna otra conexión a la Crtra. (BU-801 Burgos-Carcedo).

Para la tramitación de licencias en las unidades, será necesario:

- 1.- Aprobación definitiva del Estudio de Detalle, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.
- 2.- Ejecución de las obras de urbanización de las calles, admitiéndose aval o fianza a favor del Ayuntamiento por el valor de tales obras para la ejecución simultanea de edificación y urbanización.

Los sistemas de actuación para estas actuaciones integradas podrán ser indistintamente:

- Sistema Concierto.
- Sistema Compensación.
- Sistema Cooperación.

RELACION DE UNIDADES		
Nº UNIDAD DE ACTUACION	SUPERFICIE AFECTADA (m <sup>2</sup> )	Nº MAXIMO VIVIENDAS
<b>1</b>	23.292,89	47
<b>2</b>	30.017,18	60
<b>3</b>	18.852,45	38
<b>4</b>	4.730,23	9
<b>5</b>	13.472,87	27
<b>6</b>	16.657,59	33
<b>7</b>	21.709,76	43
<b>8</b>	25.638,62	50
<b>TOTAL</b>	<b>154.371,59</b>	<b>307</b>

## 2.2.- Suelo Urbano consolidado.

Tienen la categoría de suelo urbano consolidado, aquellos que reúnen la condición de solar conforme a las determinaciones de planeamiento urbanístico, así como los terrenos que pueden alcanzar dicha aptitud mediante actuaciones aisladas.

Así en los terrenos incluidos en esta clasificación que no tengan adquirida la condición de solar, será necesario que se ejecuten simultáneamente las obras de edificación y urbanización, siendo preciso como garantía de la realización simultánea de éstas últimas:

- a) Que en la solicitud de licencia, el particular interesado o, en su caso, el Departamento ministerial o Entidad que administre bienes estatales, se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas, así como la cesión de los espacios necesarios para los viales contemplados en estas zonas.
- b) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, del 100 % del costo de las obras necesarias para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, en la parte que corresponde.
- c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
- d) El ejercicio garantizará el cumplimiento de "estándares" urbanísticos mínimos previstos en estas normas, aunque fuese preciso ampliar la capacidad de la real existente. En ese caso, el Ayuntamiento estimará la oportuna contribución para la ejecución de Obras que lo garanticen.

El compromiso de urbanizar alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzada, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

El cumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Así mismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado b), de este artículo.

### 3.- ORDENANZA DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.

#### 3.1.- Ambito de aplicación.

Las normas que se fijan en los apartados siguientes son de aplicación a las obras de nueva planta, de ampliación y reforma, en Suelo Urbano.

#### 3.2.- Obras en edificios existentes.

Solo se permiten obras de reforma y ampliación en fincas o locales cuando esten dedicados o se destinen a usos permitidos por la Ordenanza correspondiente.

#### 3.3.- División del suelo. Ordenanzas.

Para la fijación de las condiciones que regulan la edificación y el uso, se establecen para el Suelo Urbano distintas zonas delimitadas en el Plano nº4 Clasificación de Suelo y Ordenanzas, en el que se especifica gráficamente la Ordenanza aplicar en cada caso, así como su Ordenación detallada.

Estas zonas a las que corresponden otras tantas ordenanzas son las siguientes:

- Ordenanza 1 Casco consolidado.
- Ordenanza 2 Ampliación del Casco.
- Ordenanza 3 Ampliación del Casco Uso Mixto.
- Ordenanza 4 Industrial Urbano.
- Ordenanza 5 Dotaciones y Equipamiento.
- Ordenanza 6 Espacios Libres y Zonas Verdes.



## **ORDENANZA 1. CASCO CONSOLIDADO.**

### 1. Ambito y características

Corresponde a las zonas más antiguas del núcleos de Cardeñadijo, grafiadas en el plano nº 4 de Clasificación del Suelo y Ordenanzas.

Se trata de un área con agrupaciones compactas de edificaciones y con alineaciones en general bien definidas.

Esta Ordenanza se complementará con las condiciones generales de protección en los edificios catalogados recogidos en el plano 6.- Clasificación de bienes protegidos. Todos los cuales respetarán los grados de protección correspondiente, debiendo cumplir la normativa en este capítulo recogida en los parámetros que les puede ser de aplicación.

### 2. Tipología de la edificación

Se permite la construcción entre medianerías en manzana cerrada, con el carácter que tiene en la actualidad. Se prohíbe la edificación aislada, al interior de la parcela, debiéndose ajustar a la alineación oficial.

### 3. Condiciones de la parcela

Se establece como parcela edificable la catastral existente.

En las NUP se determina como superficie de la parcela mínima los 100 m<sup>2</sup>. Sin embargo, en este municipio la propiedad del suelo existente en el casco antiguo refleja una distribución parcelaria muy fragmentada y con dimensiones de parcelas pequeñas, suponiendo un porcentaje significativo las que se sitúan en torno a los 70 m<sup>2</sup>. Se intenta ubicar en el casco antiguo, el ámbito en el que tenga cabida la realización de tipos de edificaciones que requieran poca superficie construida, con la perspectiva de que las reparcelaciones ajustadas a la superficie de parcela mínima serán escasas en número y responderán en la mayoría de los casos al ajuste de propiedades de parcelas catastrales existentes.

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La superficie de parcela será igual o superior a setenta (70) metros cuadrados.
- b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual que cuatro (4) metros.
- c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a cuatro (4) metros.

#### 4. Separación a los linderos

La edificación deberá adosarse obligatoriamente a los linderos laterales y construirse con la línea de fachada sobre la alineación exterior. Se prohíben los retranqueos. En caso de sustitución de edificaciones existentes se mantendrá la línea de fachada primitiva.

#### 5. Fondo edificable

Se establece un fondo máximo edificable de doce (12) metros, medidos hacia el interior de la parcela desde la alineación exterior. Los terrenos interiores que superen el fondo máximo edificable quedarán como espacios libres de uso privado.

#### 6. Ocupación

La superficie ocupada máxima viene determinada por la alineación exterior, los linderos laterales y el fondo máximo edificable.

#### 7. Edificabilidad

La superficie máxima edificable de la parcela viene definida por el resultado de multiplicar la altura en número de plantas permitida por la superficie de parcela definida por la alineación exterior, los linderos laterales y la línea del fondo máximo edificable.

### 8. Altura de la edificación

El número máximo de plantas autorizadas es de:

- Calles de anchura igual o superior a 7.00 mts.: 2 plantas + ático. (esta última conforme al apartado 1.9 del capítulo III), siendo la altura máxima de cornisa de 7.00 mts.
- Calles de anchura inferior a 7.00 mts.: 2 plantas. Siendo la altura máxima de 6.50 mts.
- En edificaciones con cualquier grado de protección se respetará la del edificio existente.

### 9. Usos

El uso dominante será el de vivienda unifamiliar considerándose usos tolerados o compatibles los destinados a vivienda colectiva, alojamientos públicos (residencias, albergues, pensiones, hoteles, etc. ) talleres artesanales, de reparación, de confección, de servicios del automóvil, locales comerciales, oficinas públicas y privadas, servicios públicos (enseñanza, sanidad, religioso, culturales, de espectáculos, etc.). Se considera incompatible la instalación de cualquier tipo de industria; para la instalación de los talleres tolerados en esta Ordenanza deberá no obstante atenderse a lo dispuesto por el Reglamento de Actividades Clasificadas.

### 10. Condiciones estéticas particulares

Se prohíben las terrazas, balcones, miradores y cuerpos volados. El saliente máximo permitido de aleros es de treinta (30) centímetros.

El acabado de las fachadas deberá ser de piedra, ladrillo cara vista o revoco en tonos acordes con los colores del entorno.

La carpintería exterior será de madera, barnizada en su color, teñida o pintada, o bien de aluminio lacado. Las cubiertas serán inclinadas, de forma tradicional, con pendientes no superiores al treinta y cinco (35%) por ciento y acabado en teja curva de colores rojo y tostados.

### 11. Condiciones de habitabilidad.

La superficie de bajo cubierta no podrá tener huecos directos a la calle ni a los patios, autorizándose las claraboyas en la propia cubierta para iluminación y ventilación de los espacios bajo cubierta.

### 12. Aparcamientos.

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por vivienda, salvo que las condiciones de tránsito, la forma o dimensiones de los solares aconsejen al Ayuntamiento la reducción de este mínimo, siempre con informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

## **ORDENANZA 2. AMPLIACION DEL CASCO.**

### 1. Ámbito y características

Comprende las zonas semiconsolidadas situadas entorno al casco antiguo de Cardenadijo, y que participan en parte de las características de la ordenanza de Casco Antiguo.

Están grafiadas en el plano nº 4 de Clasificación del Suelo y Ordenanzas.

### 2. Tipología de la edificación

Se autoriza tanto la construcción unifamiliar aislada y pareada.

### 3. Condiciones de la parcela

Se establece como parcela mínima edificable la parcela de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La superficie de parcela será igual o superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados por vivienda.
- b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual que doce (12) metros.
- c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a doce (12) metros.

#### 4. Separación a los linderos

La edificación deberá retranquearse 3 m. obligatoriamente a los linderos laterales salvo en caso de actuaciones conjuntas de viviendas pareadas.

#### 5. Ocupación

Se establece una ocupación de parcela máxima del 40 % para cualquier tipología edificatoria.

#### 6. Edificabilidad

Se establece una edificabilidad máxima de 0.40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### 7. Altura de la edificación

El número de plantas autorizadas es de: (2) dos. La altura máxima de 6.50 m. a cara inferior de forjado del techo de la planta segunda.

#### 8. Condiciones estéticas particulares

El saliente máximo permitido de aleros es de ochenta (80) centímetros.

El acabado de las fachadas deberá ser de piedra, ladrillo cara vista o revoco en tonos acordes con los colores del entorno.

La carpintería exterior será de madera, barnizada en su color, teñida o pintada, o bien de aluminio lacado.

Las cubiertas serán inclinadas, de forma tradicional, con pendientes no superiores al treinta y cinco (35%) por ciento y acabado en teja curva de colores rojo y tostados.

El cerramiento de la parcela no tendrá una altura superior a ciento cincuenta (150) centímetros, pudiendo ser paramento ciego hasta una altura de sesenta (60) centímetros y el resto hasta el máximo citado se resolverá con malla metálica, cerrajería, elementos vegetales y similares.

### 9. Aparcamientos.

En la edificación de nueva planta se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada vivienda, que podrá localizarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto, en garaje, pero siempre dentro de la parcela.

#### \* PARCELAS SUELO URBANO AMPLIACIÓN CASCO CON TRATAMIENTO ESPECIAL.

##### 1.- Ambito y características.

Son parcelas de Suelo Urbano Consolidado, inmersas en área de suelo urbano no consolidado, ya que tienen:

- Viviendas o edificaciones construídas.
- Accesos autorizados directo a carretera BU-801.

##### 2.- Ordenanzas específicas de aplicación.

2.1.- Podrán mantener los accesos hoy autorizados desde la Ctra. BU-801 (Burgos – Carcedo), siempre que mantengan las construcciones existentes.

2.2.- Podrán autorizarse obras de mantenimiento y consolidación de las mismas.

2.3.- Sólo se autorizarán obras de sustitución en los siguientes casos:

- Que la Unidad de Actuación nº 8, haya sido desarrollada y ejecutada en urbanización, en la cual no están obligadas a participar.
- Se deberá renunciar expresamente al acceso actual desde la carretera BU-801.
- Cesión gratuita de la zona grafiada frente a la carretera de zona verde.
- Caso de sustitución serán de aplicación la normativa de la Ordenanza 2.- Ampliación de Casco, anterior

### ORDENANZA 3. AMPLIACION CASCO USO MIXTO.

#### 1. Ambito y características

Comprende la zona semiconsolidada existente al Oeste del municipio entre el río y la carretera, donde existe variedad de construcciones en suelo hasta el momento no edificable, y que se pretende dar una ordenación desde el momento en que se dispone de los servicios básicos para su clasificación urbana, siendo necesaria su gestión como actuación aislada conforme al art. 69 de la Ley 5/99.

Están grafiadas en el plano nº 4 de Clasificación del Suelo y Ordenanzas.

#### 2. Tipología de la edificación.

Se autoriza

2.1. Nuevas construcciones, sin edificación preexistente: viviendas unifamiliares aisladas o pareadas.

\* En este caso será de aplicación todos los parámetros recogidos en la Ordenanza 2: Ampliación de Casco.

2.2. Reformas o ampliación de construcciones en parcelas ocupadas por actividades industriales; se aplicará la Ordenanza 4.

2.3. Caso de proyecto de sustitución a uso residencial, se aplicará la Ordenanza 2.

### ORDENANZA 4. INDUSTRIAL URBANO.

#### 1. Ambito y características

Esta zona es la que está constituida por las áreas ocupadas por instalaciones industriales o almacenes relacionados con la actividad industrial.

#### 2. Tipología de la edificación

Su edificación corresponde a tipologías de industria y almacén en parcela media con edificaciones aisladas, pareadas o agrupadas en hileras.

### 3. Condiciones de la parcela

A efectos de nuevas segregaciones y parcelaciones de terrenos se establecen los siguientes valores de superficie mínima de parcela Quinientos (500) metros cuadrados.

No será de aplicación la superficie de parcela mínima en las que a la entrada en vigor de estas N.U.M. estén inscritas dentro del Registro de la Propiedad como unidad independiente.

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Su lindero fontral tendrá una longitud mínima de: diez (10) metros.
2. La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro mínimo de: diez (10) metros.

### 4. Posición de la edificación. Separación a los linderos.

La nueva edificación se situará dentro de la parcela edificable, de modo que satisfaga respecto de la alineación oficial y linderos de parcela las siguientes condiciones:

1. Retranqueos: la separación entre el plano de fachada y la alineación oficial será superior a tres (3) metros.
2. La separación de las fachadas a los linderos laterales y al lindero trasero será como mínimo de tres (3) metros.

### 5. Ocupación

La ocupación de la parcela por el conjunto de las edificaciones situadas sobre y bajo rasante, no podrá ser superior al resultado de aplicar a la superficie de parcela edificables al coeficiente de ocupación siguiente: ochenta por ciento (80%).

### 6. Edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad sobre parcela edificable se establece en ocho (8) metros cuadrados de superficie edificada por cada diez (10) metros cuadrados de parcela edificable.



### 7. Altura de la edificación

El número máximo de plantas autorizadas es de dos. La altura máxima de coronación será de ocho (8) metros. No se admiten los realces en fachadas.

En instalaciones y establecimientos que por sus características requieran la construcción de elementos singulares de gran altura tales como silos, chimeneas, torres de montaje, etc., se autorizarán para ellos alturas superiores, con un límite de diez (10) metros.

Se permite la construcción de entreplantas, de sótanos y semisótanos.

### 8. Usos

1. Uso principal:                    Uso industrial en todas sus clases y categorías, excluida la Clase Extractiva, sin perjuicio de las limitaciones a que vienen obligadas las industrias peligrosas.  
Cada parcela de esta zona urbanística soportará una única razón industrial.
2. Usos complementarios:        Uso Terciario, en la Clase Comercio, en planta baja y en edificio exclusivo, debiendo ser comercio relacionado con la producción industrial, en Clase Centros de Reunión en situación de planta baja, y en Clase de Oficinas en cualquier posición de la edificación, siempre asociada a la instalación industrial que se trate, no pudiendo superar el veinticinco (25%) por ciento de la superficie edificable por todo concepto.  
Uso Dotacional, en cualquier clase y categoría siempre que sea de uso y dominio público.  
Uso Residencial, en Clase Vivienda, con un máximo de una vivienda por instalación industrial y cien (100) metros cuadrados construidos, para guarda y custodia de las instalaciones.  
Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes en su Clase Jardines, en la superficie de parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado al servicio de la edificación.
3. Usos prohibidos:                Los restantes usos.

diez (10) metros en zona aislada y siempre que se prevea un retranqueo a linderos mínimo de cinco (5) metros.

## 2. Condiciones estéticas particulares

El cerramiento de la parcela no tendrá una altura superior a ciento cincuenta (150) centímetros, pudiendo ser paramento ciego hasta una altura de sesenta (60) centímetros y el resto hasta el máximo citado se resolverá con malla metálica, cerrajería, elementos vegetales y similares.

## **ORDENANZA 6. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.**

### 1. Ámbito y características

Comprende a los espacios libres, de dominio y uso público, destinados a espacios ajardinados o forestados, e integrantes del sistema de espacios libres de los núcleos urbanos, necesarios para la adecuada salubridad, esparcimiento y recreo de la población.

### 2. Condiciones de la parcela

No se establecen, considerándose indivisibles las previstas en los correspondientes planos de ordenación.

### 3. Edificaciones e instalaciones permitidas. Condiciones de posición

Sólo se permiten en esta zona de ordenanza, edificaciones provisionales o ligeras, tales como kioscos de bebida o de prensa, kioscos de música y similares, que tengan una sola planta con una altura de coronación máxima de tres (3) metros y una superficie construida máxima de doce (12) metros cuadrados de superficie cerrada.

Se permiten así mismo instalaciones deportivas que no supongan elevación de edificación alguna y solo requieran tratamientos superficiales (pistas, etc.).