

**MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE  
09197 ALFOZ DE QUINTANADUEÑAS  
INCLUYENDO LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR I-01**

**MEMORIA DESCRIPTIVA.**

**1.- DETERMINACIONES GENERALES**

- 1.1. ANTECEDENTES
- 1.2. OBJETO
- 1.3. AUTOR DEL ENCARGO
- 1.4. AUTOR DEL PROYECTO
- 1.5. PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN DEL DOCUMENTO.
- 1.6. DOCUMENTO Y TRAMITACIÓN
- 1.7. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS GENERAL
- 1.8. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD
- 1.9. IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES QUE SE ALTERAN
- 1.10. INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL
- 1.11. CALIDAD URBANA Y COHESIÓN SOCIAL
- 1.12. ORDENACIÓN DETALLADA EN SUELO URBANIZABLE

**2. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS..**

- 2.1 SUELO URBANIZABLE

**3. TERRITORIO**

- 3.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR
- 3.2. SUPERFICIE
- 3.3. TOPOGRAFÍA
- 3.4. CARACTERÍSTICAS
- 3.5. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

**4. ORDENACIÓN**

- 4.1. DESCRIPCIÓN GENERAL
- 4.2. ORDENACIÓN DETALLADA
- 4.3. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA
- 4.4. ZONIFICACIÓN Y APROVECHAMIENTO
- 4.5. CARACTERÍSTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS URBANÍSTICAS
- 4.6. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN
- 4.7. SISTEMA DE ACTUACIÓN
- 4.8. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO
- 4.9. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

**5. NORMATIVA SECTORIAL DE APLICACIÓN**

- 5.1. CARRETERA BU-30 SUELOS AFECTADOS Y COLINDANTES
- 5.2. CAUCES PUBLICOS Y ACUIFEROS.
- 5.3. LÍNEAS ELÉCTRICAS DE ALTA TENSIÓN
- 5.4. GASODUCTO

**6. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN**

- 6.1. RED VIARIA
- 6.2. RED DE VÍAS Y CAMINOS EN SUELO RÚSTICO
- 6.3. RED DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES
- 6.4. PARCELAS DE EQUIPAMIENTOS
- 6.5. BASES DE CÁLCULO PARA LAS REDES DE SERVICIOS URBANOS Y PAVIMENTACIONES

**7. NORMATIVA SECTORIAL.**

- 7.1. PROTECCIÓN CIUDADANA.
- 7.2. LEY DEL RUIDO.
- 7. 3. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.
- 7.4. EVALUACIÓN AMBIENTAL
- 7.5. ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS
- 7.6. CONDICIONES DE APROXIMACIÓN Y ENTORNO

**8. COMPETENCIA PARA LA APROBACIÓN DE ESTA MODIFICACIÓN.**

**9. CONCLUSION**

**10. PLANOS**

## MEMORIA DESCRIPTIVA 1. DETERMINACIONES GENERALES

### 1.1. ANTECEDENTES

La localidad de Quintanadueñas pertenece al municipio de **Alfoz de Quintanadueñas**.

El municipio cuenta con Normas Urbanísticas Municipales **aprobadas definitivamente** mediante ACUERDO de Comisión Territorial de Urbanismo de Burgos de **15 de enero de 2013**, de la Comisión Territorial de Urbanismo de Burgos, de aprobación definitiva de Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales (Normas Urbanísticas Municipales) de Alfoz de Quintanadueñas, Expediente: 219-04w.AA y publicadas el Boletín Oficial de Castilla y León, Núm. 39 Martes, 26 de febrero de 2013.

La parcela objeto del presente documento se encuentra en la carretera Burgos-Aguilar de Campo y cuenta con **una superficie de 6.637 m<sup>2</sup>** correspondiendo la referencia catastral es **9925601VM3992N0000SS**.



**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**9925601VM3992N0000SS**

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN:  
CR BURGOS-AGUILAR DE CAMPOO 2  
09197 ALFOZ DE QUINTANADUEÑAS [Quintanadueñas] [BURGOS]

USO PRINCIPAL: **Agrario [Improductivo 00]**      AÑO CONSTRUCCIÓN: **---**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000**      SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): **---**

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN:  
CR BURGOS-AGUILAR DE CAMPOO 2  
ALFOZ DE QUINTANADUEÑAS [Quintanadueñas] [BURGOS]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): **0**      SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m<sup>2</sup>): **6.637**      TIPO DE FINCA: **---**

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA  
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1500



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Viernes, 8 de Diciembre de 2017

439,950 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETR689  
--- Límite de Manzana  
--- Límite de Parcela  
--- Límite de Construcciones  
--- Mobiliario y aceras  
--- Límite zona verde  
--- Hidrografía

Las NNUU la clasifican como suelo urbanizable, sector I-01, cuyas características son las señaladas en el Anexo TABLA SÍNTESIS: Sectores, uso, superficie neta, edificabilidad y densidad.

USO PREDOMINANTE	INDUSTRIAL	
SUELO INTERIOR AL SECTOR (m <sup>2</sup> )	6.565	6.637
COEFICIENTE MÁXIMO DE EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,50	
SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE (m <sup>2</sup> )	3.282,50	3.318,50
USOS COMPATIBLES (20%) (m <sup>2</sup> )	657	663,70
SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> )	761	497,78
SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> )	432	497,78

En la tercera columna se han señala la superficie real de la parcela aplicando los estándares de equipamientos y espacios libres conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León vigente.

Por tratarse de suelo urbanizable para definir la ordenación detallada del sector precisamos **redactar un plan parcial**.

Como también pretendemos modificar el uso predominante del sector, ahora industrial, necesitamos modificar las NNUU. El nuevo uso sería el de dotacional privado.

Por tanto esta Modificación Puntual de las citadas NNUU de Alfoz de Quintanadueñas comprende También la ordenación detallada del Sector I incluyendo las siguientes determinaciones de ordenación detallada:

**Calificación** de las parcelas.

**Condiciones** de urbanización y de edificación.

Delimitación de **Unidades de Actuación**.

Previsión de **vías públicas**.

Previsión de **servicios urbanos**.

Previsión de **espacios libres públicos** al servicio del sector, en proporción de al menos 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles en el uso predominante.

Previsión de **equipamientos** al servicio del sector, en proporción de al menos 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles en el uso predominante.

Al menos una **plaza de aparcamiento de uso público** por cada 100 metros cuadrados construibles en el uso predominante.

Concretamente se propone como uso predominante el dotacional privado en sus categorías de residencial comunitario (RC) compatible con el uso dotacional comercial y de oficinas (DA).

## 1.2. OBJETO

Se redacta el presente documento, Modificación de Normas Urbanísticas incluyendo Ordenación Detallada del Sector de suelo urbanizable denominado I-01 que pasa a tener como uso predominante el de Dotacional Privado.

El SECTOR I-01 corresponde al **Sector 1** de las anteriores Normas Subsidiarias y se encuentra situado a la entrada del núcleo de Quintanadueñas, según venimos de Burgos, junto a la carretera comarcal BU-622 (Burgos - Aguilar), a la izquierda en el sentido de la marcha hacia Aguilar de Campoo inmediatamente antes de cruzar el puente sobre el río Ubierna.

A consecuencia de la realización del acceso desde la autovía BU-30 queda expropiada parte de la finca pasando de 8.103,94 m<sup>2</sup> a los actuales 6.637 m<sup>2</sup>.

El propietario único del Sector 1 desea desarrollar el sector mediante el preceptivo proyecto de actuación y de urbanización edificar y urbanizar el área. A tal fin es preciso definir tanto la ordenación detallada como el nuevo uso predominante propuesto.

## 1.3. AUTOR DEL ENCARGO

El promotor del presente documento es D. José Antonio Rey Rojo, con N.I.F. nº 13.109.151-W como representante de PROYECTOS Y PROMOCIONES MODESA, S.L., con C.I.F. nº B09370107 y con domicilio a efectos de comunicaciones en Pasaje Fernando de Rojas nº 2, 8ºC, 09007 en Burgos.

## 1.4. AUTOR DEL PROYECTO

El presente Proyecto de Modificación lo redacta el Doctor Don Jesús-Tomás Serna Iglesias, Arquitecto colegiado en el COACYL, con el nº 177 y con ejercicio profesional en su Demarcación de Burgos, con N.I.F. nº 13.068.277-E y estudio profesional en la ciudad de 09004 Burgos, calle Vitoria 17, despacho 901.

## 1.5. PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN DEL DOCUMENTO.

En el capítulo tercero del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León se desarrolla la regulación de las Normas Urbanísticas Municipales, admitiendo la posibilidad de establecer para el suelo urbanizable la ordenación detallada, sólo para los sectores donde el Ayuntamiento considere oportuno ahorrar el ulterior planeamiento de desarrollo.

En la Disposición adicional única del RUCyL, denominada Conceptos, a los efectos de la normativa urbanística, se entiende por: **c) Uso del suelo**: cualquier tipo de utilización humana de un terreno, incluido el subsuelo y el vuelo que le correspondan, y en particular su urbanización y edificación.

En relación con este concepto, se entiende por: 1.º **Uso predominante**: el uso característico de un ámbito, de tal forma que sea mayoritario respecto del aprovechamiento total del mismo.

En el apartado **d) Determinaciones**: cada una de las diferentes normas, criterios y orientaciones, tanto de carácter escrito como gráfico, que se contienen en los instrumentos de ordenación del territorio, planeamiento y gestión urbanística. Entre las determinaciones se distinguen:

1º **Ordenación general**: conjunto de las determinaciones del planeamiento general que por su especial relevancia configuran el modelo territorial del término municipal. Los parámetros de ordenación general son las determinaciones de ordenación general que caracterizan un sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable.

2º **Ordenación detallada**: conjunto de las determinaciones del planeamiento urbanístico que no forman parte de la ordenación general.

En el apartado **e) Sector**: ámbito de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable que se utiliza como referencia para establecer las determinaciones de ordenación detallada.

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 46, apartado a), de la vigente Ley de Urbanismo, los Planes Parciales pueden tener por objeto en los sectores de suelo urbanizable delimitado, establecer la ordenación detallada, o bien modificar o completar la que hubiera ya establecido el planeamiento general, en su caso.

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

Los Planes Parciales establecerán las determinaciones de ordenación detallada conforme a lo dispuesto en el artículo 44, por tratarse de normas Urbanísticas Municipales.

Precisamos tanto modificar la ordenación general (uso predominante) como establecer la ordenación detallada del Sector I-01.

El Artículo 27 del RUCyL titulado Criterios de clasificación, en su apartado 4 establece como: Los terrenos incluidos en suelo urbanizable deben agruparse en ámbitos denominados sectores, donde la ordenación detallada puede ser establecida directamente por los instrumentos citados en el artículo 21 (en nuestro caso Normas Urbanísticas Municipales) o remitirse a un Plan Parcial.

Tras la aprobación de este documento el Sector I.01 tendría la condición de suelo urbanizable con ordenación detallada regulado el artículo 44 del RUCyL los derechos de los propietarios: Corresponde a los propietarios el aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el 85 por ciento del aprovechamiento medio del sector.

#### 1.6. DOCUMENTO Y TRAMITACIÓN

El documento para desarrollar la ordenación urbanística comentada en los párrafos anteriores, deberá la modificación de las Normas Urbanísticas Municipales, tal como queda señalado en el apartado 1 del Artículo 169 del RUCyL titulado Modificaciones:

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

Su contenido queda regulado en su apartado 3: Las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico deben:

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

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

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

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

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

Por último, en el apartado 4 se señala como la aprobación de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico debe ajustarse al procedimiento establecido para la aprobación de los instrumentos que se modifican, con las excepciones señaladas en los artículos siguientes (Modificaciones de la ordenación detallada, de los ámbitos de Gestión o de los plazos para cumplir deberes, de espacios libres y equipamientos, que aumenten el volumen edificable o la intensidad de población, para mejorar la accesibilidad).

#### 1.7. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS GENERAL

El la Disposición adicional única del RUCyL, denominada Conceptos, a los efectos de la normativa urbanística, se entiende por: **f) Dotaciones urbanísticas:** conjunto de los sistemas y elementos que se caracterizan por estar destinados al servicio de la población, que comprenden vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos, **equipamientos** y espacios protegidos. En relación con este concepto, se entiende por:

**5.º Equipamientos:** sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios básicos a la comunidad, de carácter educativo, cultural, sanitario, social, religioso, deportivo, administrativo, de ocio, de transporte y logística, de seguridad, de cementerio y de alojamiento de integración.

Asimismo podrán considerarse equipamientos las construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de otros servicios respecto de los que se justifique en cada caso su carácter de servicio básico a la comunidad.

En los espacios citados en esta definición se entienden incluidas las plazas de aparcamiento anejas y las superficies cubiertas con vegetación complementarias de los equipamientos.

Los equipamientos pueden ser de titularidad pública o privada.

A efectos de los deberes de cesión y urbanización, sólo los equipamientos de titularidad pública tienen carácter de dotaciones urbanísticas públicas, sin perjuicio del sistema de gestión que utilice la Administración para su ejecución y explotación.

Como uso predominante del Sector I-01 proponemos el de **equipamiento privado**, destinado a la prestación de servicios básicos a la comunidad.

El sector I-01 se encuentra separado del suelo urbano residencial por el cauce del río Ubierna, de la carretera por el arroyo y también de la zona industrial propiamente por la circunvalación BU-30. El lugar resulta apropiado para materializar, en lugar de un establecimiento fabril, la propuesta aceptada por el Ayuntamiento de construir un centro de carácter social para la atención a las personas mayores.

La situación es óptima, a la entrada de la localidad con acceso directo desde la rotonda y junto al río y zona de equipamientos, circunstancia unida a la ausencia en el municipio de terrenos adecuados para esta finalidad teniendo en cuenta la nueva normativa aprobada por la Junta de Castilla y León que resumimos a continuación:

El DECRETO 2/2016, de 4 de febrero, de autorización y funcionamiento de los centros de carácter social para la atención a las personas mayores en Castilla y León, publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León, Viernes, 5 de febrero de 2016, hace referencia a los avances técnicos, que facilitan que la nueva configuración de los centros **se aleje del carácter hospitalario que tenían** en el modelo de atención anterior. Además, dicho criterio se ajusta a las recomendaciones emanadas desde distintos organismos de la Unión Europea instando a superar la atención institucionalizada de las personas con discapacidad o dependencia, apuntando hacia fórmulas de atención comunitaria, con una escala familiar.

El nuevo modelo, al que se ajustaría nuestra propuesta de equipamiento privado de atención en centros para personas mayores en el Sector I-01, está basado en los siguientes pilares:

1. La actividad principal en los centros residenciales se orienta a asimilar la vida cotidiana a la del entorno familiar, muy diferente a la actividad hospitalaria

2. Se abre paso un nuevo tipo de centro, bajo la denominación de centro multiservicio, destinado a personas usuarias en horario parcial diurno y a personas usuarias en estancias nocturnas.

Las principales características de estos centros son, por un lado, que sus usuarios siguen conservando su domicilio habitual, pero disfrutan en horarios personalizados de la totalidad de los servicios que el centro multiservicios tenga inscritos en el registro de entidades, servicios y centros de carácter social de Castilla y León; y por otro lado, que las personas usuarias de los centros multiservicios en horario parcial diurno podrán optimizar las dotaciones de instalaciones y de personal de los centros residenciales y de los centros de día para hacer más eficiente la prestación de servicios a la vez que pueden ser usuarias de servicios a los que hasta la fecha no podían acceder.

3. Se aglutinan en una única categoría los tipos de plazas residenciales, la de aptas para atender a personas en situación de dependencia, que responde a la mayoría de personas usuarias de los centros residenciales, superando así la diversa clasificación existente de plazas aptas para válidos, para asistidos, plazas mixtas o para asistidos que adolezcan o no de graves dificultades para el desplazamiento.

### **Artículo 2. Tipología de centros.**

a) Centro residencial. Conjunto de espacios y servicios configurados como **agrupación de hogares**, dirigido preferentemente a personas mayores dependientes o a personas con necesidades afines, que garantice con carácter permanente o temporal la **atención integral y continuada** a la persona, **promoviendo su autonomía y potenciando sus capacidades**, según el cometido social de su ciclo vital.

Incluye el alojamiento, la manutención, la atención de sus necesidades básicas y de las necesidades particulares derivadas de su situación personal y social.

En el centro residencial la vida cotidiana se organiza **a partir de la autodeterminación de la persona**, debiéndose garantizar una atención personalizada basada en la identidad de la persona, su historia de vida, sus expectativas y deseos, su visión y su enfoque de la vida cotidiana, a través de un proyecto de vida personal, del profesional de referencia y de los apoyos que lo hagan posible.

Sus características deben permitir que todas sus plazas **puedan ser ocupadas por personas dependientes**.

b) Centro de día. Conjunto de espacios y servicios dirigidos preferentemente para personas mayores, que puede contar con:

Unidad de estancias diurnas: Servicio dirigido preferentemente a personas mayores en situación de dependencia o a personas con necesidades afines, en el que, **en jornada diurna**, se les presta atención personalizada, con el objetivo de mantener o mejorar el mayor nivel posible de autonomía personal y de independencia, a través de **actividades adaptadas** a cada persona, mediante los correspondientes planes de apoyo que potencien sus capacidades.

Estas unidades **sirven de respiro a familias y cuidadores**, favoreciendo la permanencia de la persona usuaria en su entorno habitual.

En estas unidades la vida cotidiana se organiza a partir de la autodeterminación de la persona en unidades de convivencia.

Unidad de atención social: Aquella en el que se desarrollan, en jornada diurna, servicios **de carácter preventivo** y de **promoción personal**, dirigidos a personas mayores con autonomía personal e independencia funcional, a través de la realización de actividades socioculturales y recreativas, pudiendo, además, ofrecer otros servicios.

Queda justificado el interés general al proponer el cambio de un uso industrial por otro dotacional que por las características tanto de parcela como de entorno posibilita la construcción de un centro de carácter social para la atención a las personas mayores conforme a la nueva normativa autonómica.

#### 1.8. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

La situación y las dimensiones del Sector I-01 le confieren cierta peculiaridad.

La situación del Sector es privilegiada con respecto a la localidad, tanto por su inmediatez a ésta, como por su proximidad al polígono industrial de Villalonquéjar con su continuidad en el término de Alfoz de Quintanadueñas y también por la presencia del río Ubierna en su linde noroeste, confiriéndole un entorno visual excepcional.

Sus reducidas dimensiones devienen de la delimitación natural del sector; el río, los dos cauces, el camino y el límite del término municipal. Curiosamente en las anteriores NNSS de Alfoz de Quintanadueñas se requería una superficie mínima para la creación de nuevos sectores de una hectárea (1,0 Ha) cuando este sector tenía antes de la expropiación una superficie de 0,81 Ha, es decir 8.103,94 m<sup>2</sup>.

Estas circunstancias implicarían la implantación de un tejido industrial de pequeñas dimensiones, **sin posible expansión**, o de apoyo al tejido industrial, como las oficinas o la hostelería.

Las características del sector le aportan cierta singularidad, siendo adecuados estos terrenos tanto para uso industrial como se establece en las NNUU dada su proximidad a los sectores delimitados más al sur de la localidad, como para otros **usos de interés social** de los que adolece en la actualidad el municipio de Alfoz de Quintanadueñas y en especial la propia localidad de Quintanadueñas, actualmente en expansión.

En concreto la intención es desarrollar el área y edificar un centro de carácter social para la atención a las personas mayores, uso indispensable y cada vez más demandado por la sociedad y especialmente en el Alfoz de Quintanadueñas, que carece de este tipo de alojamiento tutelado.

Por todo lo anteriormente expuesto queda a juicio del técnico que suscribe justificada la conveniencia y oportunidad, así como del **interés general**, de desarrollar en el momento presente el Plan Parcial aquí presentado a la vez que se tramitan las nuevas Normas Urbanísticas Municipales que darán al sector que tratamos el uso dominante Residencial Comunitario.

#### 1.9. IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES QUE SE ALTERAN

Una vez justificada la conveniencia de la modificación, habiendo acreditado su interés público pasamos a identificar las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, justificándolas pormenorizadamente y reflejando el estado actual y el propuesto.

DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO MODIFICADO QUE SE ALTERAN		
	ESTADO ACTUAL	PROPUESTA
Uso predominante	Industrial	Equipamiento privado General (EQ-G)

Como ya hemos indicado anteriormente proponemos un cambio de uso predominante, pasando del industrial al de equipamiento privado.

En la página 33 de las NNUU queda definido el concepto de Equipamientos: Sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinan a la prestación de servicios básicos a la comunidad, de carácter educativo, cultural, sanitario, asistencial, religioso, comercial, deportivo, administrativo, de ocio, de transporte, de seguridad y otros análogos, incluidas las plazas de aparcamiento anejas y las superficies cubiertas con vegetación complementarias de los equipamientos.

Pueden ser de titularidad pública o privada.

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

Los usos previstos corresponden a la categoría 2ª del uso dotacional asistencial: residencia de ancianos, hoy denominada centros de carácter social para la atención a las personas mayores, página 31 de la Normativa de las NNUU.

La residencia comunitaria, definida en la página 34, se destina a albergar a personas que no configuran un núcleo familiar, como pueden ser las casas de huéspedes, las comunidades religiosas y los centros de la tercera edad.

El posible equipamiento comercial queda definido en la página 30 como uso terciario comercial. Se tendrán en cuenta el contenido de los siguientes artículos de las NNUU de Alfoz de Quintanadueñas:

### **Artículo 79 CATEGORÍAS**

1. Comprende las siguientes:

- General (EQ-G) También denominado de contingencia y utilizado para albergar cualquiera de las siguientes categorías.
- Educativo – docente (EQ-E) Centros docentes destinados a la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas y la investigación.
- Deportivo (EQ-D) Instalaciones para la práctica del deporte y el desarrollo de la cultura física, incluyendo los clubes deportivos.
- Comercial (EQ-C) Equipamiento de servicios urbanos a fin de proveer productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento a la población.
- Administrativo (EQ-M) Equipamiento de servicios urbanos a fin de desarrollar las tareas de gestión de los asuntos estatales, autonómicos y locales, así como la atención al público.
- Cultural (EQ-T) Destinado a la conservación y transmisión del conocimiento, como bibliotecas, museos, salas de exposiciones, jardines botánicos, recintos feriales,...
- Ocio y espectáculos (EQ-O) Instalaciones destinadas al recreo de las personas mediante actividades lúdicas y culturales, como teatro, cine, parques zoológicos, parque de atracciones. Se incluyen el salón de actos, cine, biblioteca y teleclub.
- Social y asistencial (EQ-A) Prestación de asistencia no específicamente sanitaria, mediante servicios sociales.
- Sanitario (EQ-S) Prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización, excluyendo los que se presten en despachos profesionales: Centros sanitarios de carácter ambulatorio y asistencial
- Residencia comunitaria (EQ-R) Destinada al alojamiento de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familia, incluidos los centros dedicados a la tercera edad.
- Garaje – aparcamiento en local (EQ-J) Destinado a cumplir las exigencias de aparcamiento, carga y descarga.
- Religioso (EQ-L) Edificios destinados a la celebración de culto, como el centro parroquial
- Servicios (EQ-V) Equipamiento de servicios urbanos a fin de cubrir los servicios de salvaguardar las personas y los bienes, mantenimiento de espacios públicos y en general todas las instalaciones destinadas a la provisión de servicios a los ciudadanos.

2. Dentro del uso dotacional se establecen las siguientes Categorías para cada una de las Clases de uso diferenciadas:

Clase Asistencial:

- Categoría 1ª. Centros de servicios sociales sin residencia colectiva aneja, tales como clubs de ancianos, guarderías, etc., de titularidad pública o privada.
- Categoría 2ª. Centros de servicios sociales con residencia colectiva, de titularidad pública o privada, tales como residencias de ancianos, residencia de estudiantes, centros de acogida infantil o adultos, etc.

### **Artículo 245 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL.**

Las Normas Urbanísticas de Alfoz de Quintanadueñas ha dividido el suelo urbanizable delimitado en ámbitos para su ordenación detallada, denominados sectores, estableciendo las siguientes determinaciones de ordenación.

### **Artículo 249 USO INDUSTRIAL**

Las Normas Urbanísticas de Alfoz de Quintanadueñas han previsto 7 sectores de suelo urbanizable con uso predominante residencial (I-01 a I-07), siendo compatible el uso Terciario.

Tal compatibilidad se entiende como coexistencia o posibilidad de implantación de uno u otro uso o de ambos, pero siempre en edificios diferenciados.

Usos compatibles con el industrial son los siguientes:

- Una vivienda por establecimiento, siempre que esté adscrita al uso industrial y no supere los ciento veinticinco metros cuadrados (125) de superficie construida.
- Oficinas propias de la industria.
- Dotacional en todas sus clases y en edificio exclusivo.

### **Artículo 255** **CARGA URBANÍSTICA**

Por carga urbanística entendemos el coste de todas las obras de conexión, refuerzo y ampliación necesarias para garantizar la viabilidad de los doce nuevos sectores previstos.

.....

Se establece la carga urbanística en:

Para la superficie edificable de uso residencial, CURES = 20 €/m<sup>2</sup>e RES.

Para la superficie edificable de uso industrial, CUIND = 17 €/m<sup>2</sup>e IND

Para la superficie edificable de uso dotacional privada, CUDOT = 14 €/m<sup>2</sup>e DOT

.....

#### **1.10. INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL**

En este apartado analizamos la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.

En relación con los instrumentos de ordenación del territorio resulta irrelevante este cambio de uso predominante.

En relación con el modelo territorial cabe señalar también su irrelevancia, llegando a suponer una mejora al reducir el tráfico de vehículos pesados en la rotonda que se produciría si implantáramos un establecimiento industrial.

En relación a la calidad de vida pasamos de un uso productivo a otro de prestación de servicios básicos a la comunidad de carácter asistencial.

#### **1.11. CALIDAD URBANA Y COHESIÓN SOCIAL**

En el Artículo 38 de la Ley 5/1999 se establece también como objetivo del planeamiento urbanístico la mejora de la calidad de vida y la cohesión social de la población.

Para ello se establecen un conjunto de dotaciones urbanísticas en particular: Vías Públicas, Servicios urbanos, Espacios libres de Uso público y Equipamientos.

Este conjunto de dotaciones se desarrolla y proyecta en la ordenación urbanística de este sector de acuerdo con las determinaciones de esa Ley como queda justificado con detalle en los apartados de esta memoria que describen pormenorizadamente la ordenación detallada.

#### **1.12. ORDENACIÓN DETALLADA EN SUELO URBANIZABLE**

El contenido de los planes parciales, se regula por la Ley de Urbanismo de Castilla y León, (Ley 5/1999 de 8 de abril), y por el Reglamento de Urbanismo:

##### **Artículo 128.**

Ordenación detallada en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

1. Las Normas Urbanísticas Municipales pueden establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable donde se estime oportuno habilitar su ejecución directa sin necesidad de planeamiento de desarrollo. En otro caso debe aprobarse posteriormente un instrumento de planeamiento de desarrollo.

2. La ordenación detallada del suelo urbano no consolidado y urbanizable comprende al menos las siguientes determinaciones:

a) Calificación urbanística, respetando las reglas y criterios establecidos en los artículos 103, 106 bis y 127.

##### **Artículo 103.**

###### **Criterios para la calificación urbanística.**

2. Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbanizable deben aplicarse las reglas señaladas en el apartado anterior y además las siguientes:

a) La altura de las fachadas a vía pública no puede exceder de tres medios de la distancia a la fachada más próxima de otro edificio situado al otro lado de la vía pública de que se trate.

b) Se evaluará la exposición de las áreas residenciales y de los equipamientos sanitarios, educativos y asistenciales a las fuentes existentes y previstas de contaminación.

c) Se procurará implantar sistemas colectivos de calefacción susceptibles de gestión centralizada.

d) Cuando se ocupen zonas de servidumbre acústica de grandes infraestructuras de transporte, se dispondrán apantallamientos que reduzcan el ruido en el exterior de las áreas habitadas por debajo de los valores establecidos como límite de inmisión.

##### **Artículo 106 bis.**

###### **Garantía de dotaciones.**

1. Los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado y urbanizable mantendrán sus estándares dotacionales incluso tras convertirse en suelo urbano consolidado.

2. No obstante, transcurridos ocho años desde la recepción de la urbanización, el Ayuntamiento podrá destinar a equipamiento privado los terrenos clasificados como equipamiento público que aún estuvieran sin uso, hasta un máximo del 50 por ciento de la reserva original, y aplicando las siguientes reglas:

a) Previamente el Ayuntamiento deberá ofrecer los terrenos a la Junta de Castilla y León, que dispondrá de un plazo de 3 meses para resolver sobre la conveniencia de destinarlos a la ubicación de un equipamiento público de su competencia.

b) El uso de equipamiento privado sobre parcelas reservadas para equipamiento público se materializará mediante procedimientos que aseguren el mantenimiento de la titularidad pública de los terrenos.

**Artículo 127.**

**Ordenación detallada en suelo urbano consolidado.**

1. Las Normas Urbanísticas Municipales deben establecer la calificación urbanística en todo el suelo urbano consolidado, en alguna de las modalidades señaladas en el artículo anterior. La calificación urbanística comprende:

a) La asignación del uso pormenorizado, adscribiendo los usos posibles a los tipos previstos en el artículo 122.2.a), o indicando el único o únicos usos admisibles, quedando prohibidos los demás. Además deben respetarse las condiciones establecidas en el apartado 1.a) del artículo 94.

**Artículo 122.**

**Ordenación general en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable**

1. a) Uso predominante, y en su caso usos compatibles y prohibidos. Todo uso no designado expresamente como predominante o prohibido debe entenderse compatible.

ASIGNACIÓN DEL USO PORMENORIZADO	
Uso predominante, único admisible:	Equipamiento General (EQ-G) También denominado de contingencia

**Artículo 94.**

**Calificación urbanística.**

1. La calificación urbanística comprende:

a) La asignación del uso pormenorizado, adscribiendo los usos posibles a los tipos previstos en el artículo 86.2.a), o indicando el único o únicos usos admisibles, quedando prohibidos los demás. Además deben respetarse las siguientes condiciones:

1ª Se prohíbe el uso residencial en sótanos y semisótanos, sin perjuicio de que puedan ubicarse en dicha situación dependencias auxiliares o complementarias de la vivienda.

2ª Se prohíbe la compatibilidad en una misma parcela entre el uso de espacio libre público y cualquier otro, a excepción del uso deportivo público al aire libre, los usos no constructivos vinculados al ocio, el aparcamiento bajo rasante en condiciones que permitan la plantación de especies vegetales en superficie y otros usos dotacionales; estos últimos no deben ocupar más de un 10 por ciento de la superficie.

**b) La asignación de la intensidad de uso o edificabilidad**, que puede expresarse de forma numérica, en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de superficie de los terrenos, o de forma volumétrica, definiendo el sólido capaz mediante parámetros tales como altura máxima y mínima, fondo edificable, distancias a linderos u otros análogos. Si aplicando ambos índices se obtienen resultados diferentes, la edificabilidad es el menor de los mismos.

ASIGNACIÓN DE LA INTENSIDAD DE USO O EDIFICABILIDAD		
Edificabilidad	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	3.318,50 m <sup>2</sup> edificables

c) La asignación de la tipología edificatoria.

ASIGNACIÓN DE LA TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	
Tipología edificatoria	Edificación aislada

b) Reservas de suelo para los servicios urbanos del sector, en las condiciones señaladas en el apartado 5 del artículo 104.

**Artículo 104.**

**Reservas para los sistemas locales de vías públicas y servicios urbanos.**

5. Al definir el sistema local de servicios urbanos deben resolverse:

a) El ciclo del agua, incluyendo la distribución de agua potable, el saneamiento y su conexión a las redes municipales, así como el refuerzo de éstas en caso necesario, o en su defecto instalaciones independientes de captación, potabilización y depuración; en todo caso debe justificarse el caudal de agua disponible y su origen, con informe favorable del Organismo de Cuenca.

b) El suministro de energía eléctrica y servicios de telecomunicaciones, y en su caso de gas, incluyendo la conexión y las instalaciones de transformación y distribución necesarias.

**c) Reservas de suelo para las vías públicas** del sector, previendo al menos una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 metros cuadrados edificables, con las reglas de los apartados 2 y 3 del artículo 104.

PLAZAS DE APARCAMIENTO DE USO PÚBLICO	
M <sup>2</sup> EDIFICABLES	PLAZAS
3.318,50	34

De las 34 plazas necesarias ubicamos en el viario público 21 plazas, el resto se situarán en la parcela privada.

**Artículo 104.**

**Reservas para los sistemas locales de vías públicas y servicios urbanos.**

2. Para determinar la superficie total de aparcamiento se toma como referencia una plaza de 10 metros cuadrados de superficie, sin perjuicio de que las dimensiones reales de las plazas se adapten a las características de los diferentes tipos de vehículos.

3. Las plazas de aparcamiento pueden ubicarse sobre terrenos de titularidad pública o privada, respetando las siguientes reglas:

c) En sectores con uso predominante no residencial, pueden establecerse coeficientes que ponderen la equivalencia entre las plazas de aparcamiento ordinarias y los espacios necesarios para la circulación, maniobra, aparcamiento y operaciones de carga y descarga de los vehículos de transporte de mercancías.

**d) Reservas de suelo para los espacios libres públicos** del sector, con las reglas de los apartados 2, 3 y 4 del artículo 105 y previendo al menos:

2º En suelo urbanizable, 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables, con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector.

RESERVAS DE SUELO PARA LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DEL SECTOR			
M <sup>2</sup> EDIFICABLES	15 %	SUPERFICIE	5%
3.318,50	497,78	6.637	331,85

Manteniendo los criterios de la ficha proyectamos los 761 m<sup>2</sup>.

**e) Reservas de suelo para los equipamientos públicos** del sector, con las reglas del apartado 3 del artículo 106, y previendo al menos:

2º En suelo urbanizable, 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables, con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector.

RESERVAS DE SUELO PARA LOS EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS DEL SECTOR			
M <sup>2</sup> EDIFICABLES	15 %	SUPERFICIE	5%
3.318,50	497,78	6.637	331,85

Proyectamos 478,00 m<sup>2</sup>.

**f) Determinación del aprovechamiento medio**, dividiendo el aprovechamiento del sector por su superficie, conforme a las reglas establecidas en el artículo 107.

**Artículo 107.**

**Determinación del aprovechamiento medio.**

1. Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, debe calcularse su aprovechamiento medio, dividiendo el aprovechamiento total del sector entre su superficie total, conforme a las siguientes reglas:

a) El aprovechamiento total del sector debe obtenerse sumando todos los aprovechamientos permitidos sobre el sector, incluyendo todo uso no dotacional así como las dotaciones urbanísticas privadas, y excluyendo las dotaciones urbanísticas públicas.

b) Los aprovechamientos permitidos sobre el sector deben expresarse en metros cuadrados edificables en el uso predominante, previa ponderación de la superficie edificable en los usos compatibles. Para ello se multiplica la superficie edificable en cada uso compatible por su coeficiente de ponderación, y se suman los resultados para obtener el aprovechamiento total del sector.

c) Los coeficientes de ponderación expresan la relación entre la rentabilidad de cada uso compatible y la del uso predominante, cuyo coeficiente es la unidad. En defecto de asignación expresa para todos o algunos de los usos, se entiende que su coeficiente es la unidad.

d) De la superficie total del sector debe restarse la superficie ocupada por las dotaciones urbanísticas públicas existentes, tanto de carácter general como local, que ya estén afectas a su destino, y para las cuales no se prevea ningún cambio en la nueva ordenación.

g) División de los sectores en dos o más ámbitos de gestión urbanística integrada, denominados unidades de actuación, entendiéndose de lo contrario que constituyen una única

unidad. Las unidades deben respetar las reglas señaladas en el artículo 108, entendiendo las referencias a los sistemas generales como hechas a las dotaciones urbanísticas públicas.

DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO	
Aprovechamiento total del sector (m <sup>2</sup> )	3.318,50
Coefficiente de ponderación	1,0
Aprovechamiento ponderado (m <sup>2</sup> )	3.318,50
Superficie ocupada por las dotaciones urbanísticas públicas existentes	0,00
Superficie total del Sector	6.637,00
Aprovechamiento medio (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,50

3. En suelo urbanizable en tanto no se apruebe el correspondiente Plan Parcial, así como en suelo rústico, no será aplicable la técnica del aprovechamiento medio ni siquiera cuando se trate de sistemas generales, salvo que el planeamiento general adscriba los terrenos a algún sector de suelo urbanizable.

Corresponde a los propietarios el aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el 85 por ciento del aprovechamiento medio del sector.

Corresponde al Ayuntamiento de Alfoz de Quintanadueñas 497,78 m<sup>2</sup> edificables, que corresponden al 15% de la parcela edificable que se proyecta en proindiviso.

#### **Artículo 128.**

##### **Ordenación detallada en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable**

3. Asimismo, la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable puede incluir una relación de los usos del suelo que se declaren fuera de ordenación, y señalar plazos para cumplir los deberes urbanísticos, respectivamente conforme a los apartados 4.c) y 4.d) del artículo anterior.

c) Relación de los usos del suelo y en especial de las construcciones e instalaciones que se declaren fuera de ordenación de forma expresa por su disconformidad con las determinaciones de las propias Normas, conforme a las reglas establecidas en el artículo 98.

d) Señalamiento de plazos para cumplir los deberes urbanísticos exigibles, conforme a las reglas establecidas en el artículo 49, y bien para parcelas concretas o en cualquiera de las modalidades previstas en el artículo anterior.

#### **Artículo 49.**

##### **Determinación de los plazos.**

1. El instrumento que establezca la ordenación detallada debe señalar plazos para cumplir los deberes urbanísticos regulados en este capítulo, a contar desde su entrada en vigor, con un máximo de diez años como plazo total para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos.

2. En defecto de indicación expresa, se entiende que el plazo total para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos es de ocho años desde la entrada en vigor del instrumento que establezca la ordenación detallada.

PLAZOS PARA CUMPLIR LOS DEBERES URBANÍSTICOS  
Ocho años desde la entrada en vigor del instrumento que establezca la ordenación detallada.

Establecemos un plazo de ocho años.

#### **1.12. GESTIÓN URBANÍSTICA**

A partir de la Aprobación Definitiva de este documento que establece la ordenación detalladas del sector I-01, para ejecutar y realizar la urbanización de los terrenos, y asegurar la condición de solar que permita edificar las parcelas, será preciso desarrollar las Actuaciones Integradas correspondientes a cada una de las Unidades de Actuación que se establezcan en el Plan Parcial. (Artículos 72 y 73 de la LU), en nuestro caso se trata de una única Unidad de Actuación.

Esta Actuación Integrada se desarrollará mediante el oportuno proyecto de Actuación, (Art. 75 de la LUCyL)

El Proyecto de Actuación tendrá por objeto, establecer las bases técnicas y económicas de las actuaciones integradas. Su contenido se ajustará a lo dispuesto en el Art. 75 de la LUCyL y debe contener tanto la reparcelación de fincas, las cesiones correspondientes al Ayuntamiento y la adjudicación de parcelas resultantes a los propietarios, como la definición técnica de las obras de urbanización, con el mismo grado de detalle y contenido exigible reglamentariamente a cualquier "Proyecto de Urbanización."

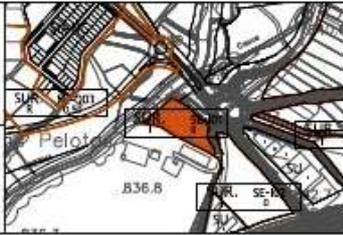
Tanto el Proyecto de Actuación como las características del sistema establecido, se ajustarán al contenido del Capítulo III (GESTIÓN DE ACTUACIONES INTEGRADAS) del Título III (GESTIÓN URBANÍSTICA) de la Ley de Urbanismo.

**2. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS..**

**2.1 SUELO URBANIZABLE**

En la actualidad son de aplicación las Normas Urbanísticas Municipales **aprobadas definitivamente** mediante ACUERDO de Comisión Territorial de Urbanismo de Burgos de **15 de enero de 2013**, de la Comisión Territorial de Urbanismo de Burgos, de aprobación definitiva de Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales (Normas Urbanísticas Municipales) de Alfoz de Quintanadueñas, Expediente: 219-04w.AA y publicadas el Boletín Oficial de Castilla y León, Núm. 39 Martes, 26 de febrero de 2013.

Las NNUU asignan al sector SE-I01 de suelo urbanizable delimitado con uso dominante industria la siguiente ficha resumen:

FICHA DE SECTOR																									
	<p><b>SUELO URBANIZABLE SECTOR</b></p> <hr/> <p>NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES ALFOZ DE QUINTANADUEÑAS (BURGOS)</p>																								
FICHA DEL SECTOR _____																									
NOMBRE DEL SECTOR:..... SE-I01		Nº SECTOR:..... I-01																							
ORDENACION DETALLADA:..... NO		DISCONTINUO:..... NO																							
PARAMETROS DE ORDENACION GENERAL _____																									
SUPERFICIE TOTAL (m²):.....	6,565	SUPERFICIE SG INCLUIDOS (m²):.....	X																						
DENSIDAD DE EDIFICACION (m²/m²):.....	X	PLAZO PARA OD (años):.....	8																						
USO PREDOMINANTE:..... INDUSTRIA GENERAL		INDICE DE VARIEDAD DE USO (%):.....	20																						
CATEGORIA SUELO:.. URBANIZABLE		ASUMIDO:.....	NO																						
DENSIDAD DE POBLACION (v/h/ha):.....	X																								
INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%):.....	X	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL (%):.....	0																						
PARAMETROS DE ORDENACION DETALLADA _____																									
APROVECHAMIENTO MEDIO (m²/m²):.....	0,50	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL (m²):.....	3,283																						
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2" style="text-align: left; padding: 2px;">SISTEMAS GENERALES</th> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">VIAS PUBLICAS (m²):.....</td> <td style="padding: 2px; text-align: center;">X</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">SERVICIOS URBANOS (m²):.....</td> <td style="padding: 2px; text-align: center;">X</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">ESPACIOS LIBRES (m²):.....</td> <td style="padding: 2px; text-align: center;">X</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">EQUIPAMIENTOS (m²):.....</td> <td style="padding: 2px; text-align: center;">X</td> </tr> </table>		SISTEMAS GENERALES		VIAS PUBLICAS (m²):.....	X	SERVICIOS URBANOS (m²):.....	X	ESPACIOS LIBRES (m²):.....	X	EQUIPAMIENTOS (m²):.....	X	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2" style="text-align: left; padding: 2px;">SISTEMAS LOCALES</th> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Nº DE PLAZAS DE APARCAMIENTO:.....</td> <td style="padding: 2px; text-align: center;">33</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">VIAS PUBLICAS (m²):.....</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">SERVICIOS URBANOS (m²):.....</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">ESPACIOS LIBRES (m²):.....</td> <td style="padding: 2px; text-align: center;">761</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">EQUIPAMIENTOS (m²):.....</td> <td style="padding: 2px; text-align: center;">432</td> </tr> </table>		SISTEMAS LOCALES		Nº DE PLAZAS DE APARCAMIENTO:.....	33	VIAS PUBLICAS (m²):.....		SERVICIOS URBANOS (m²):.....		ESPACIOS LIBRES (m²):.....	761	EQUIPAMIENTOS (m²):.....	432
SISTEMAS GENERALES																									
VIAS PUBLICAS (m²):.....	X																								
SERVICIOS URBANOS (m²):.....	X																								
ESPACIOS LIBRES (m²):.....	X																								
EQUIPAMIENTOS (m²):.....	X																								
SISTEMAS LOCALES																									
Nº DE PLAZAS DE APARCAMIENTO:.....	33																								
VIAS PUBLICAS (m²):.....																									
SERVICIOS URBANOS (m²):.....																									
ESPACIOS LIBRES (m²):.....	761																								
EQUIPAMIENTOS (m²):.....	432																								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">Nº DE UNIDADES DE ACTUACION:.....</td> <td style="padding: 2px; text-align: center;">NO</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">USOS FUERA DE ORDENACION:.....</td> <td style="padding: 2px; text-align: center;">NO</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">AREAS DE TANTEO Y RETRACTO:.....</td> <td style="padding: 2px; text-align: center;">NO</td> </tr> </table>		Nº DE UNIDADES DE ACTUACION:.....	NO	USOS FUERA DE ORDENACION:.....	NO	AREAS DE TANTEO Y RETRACTO:.....	NO	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2" style="text-align: left; padding: 2px;">VIVIENDAS</th> <th colspan="2" style="text-align: left; padding: 2px;">PLAZOS</th> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">LIBRES:.....</td> <td style="padding: 2px; text-align: center;">0</td> <td style="padding: 2px;">URBANIZACION:.....</td> <td style="padding: 2px; text-align: center;">4</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">PROTEGIDAS:.....</td> <td style="padding: 2px; text-align: center;">0</td> <td style="padding: 2px;">CESION:.....</td> <td style="padding: 2px; text-align: center;">4</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">TOTALES:.....</td> <td style="padding: 2px; text-align: center;">0</td> <td style="padding: 2px;">EDIFICACION:.....</td> <td style="padding: 2px; text-align: center;">8</td> </tr> </table>		VIVIENDAS		PLAZOS		LIBRES:.....	0	URBANIZACION:.....	4	PROTEGIDAS:.....	0	CESION:.....	4	TOTALES:.....	0	EDIFICACION:.....	8
Nº DE UNIDADES DE ACTUACION:.....	NO																								
USOS FUERA DE ORDENACION:.....	NO																								
AREAS DE TANTEO Y RETRACTO:.....	NO																								
VIVIENDAS		PLAZOS																							
LIBRES:.....	0	URBANIZACION:.....	4																						
PROTEGIDAS:.....	0	CESION:.....	4																						
TOTALES:.....	0	EDIFICACION:.....	8																						
OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL (Art. 91. R.U.C y L.) _____																									
<ul style="list-style-type: none"> <li>- El sector no incluye Sistemas Generales. La superficie neta equivale a la bruta.</li> <li>- Ordenanzas de aplicación: 12, EQ1, T1, EL.</li> <li>- Conexiones:</li> <li>- Espacios Libres:</li> <li>- Las dotaciones urbanísticas públicas adscritas al Sector, serán las mas próximas al propio Sector o las que concrete el Ayuntamiento según las prioridades de la necesidad social del término municipal.</li> <li>- La Ordenación del Sector tendrá en cuenta la continuidad y conexión visual con los Sectores colindantes y con el Suelo Urbano.</li> <li>- El Sector limita con la BU-622 por lo que le será de aplicación el contenido del Capítulo 12 (art. 181) de la Normativa Urbanística.</li> </ul>																									

En relación a esta ficha proponemos las siguientes modificaciones:

Concepto	Estado actual	Propuesta de modificación
ORDENACIÓN DETALLADA	NO	SI
SUPERFICIE TOTAL (M <sup>2</sup> )	6.565	6.637
USO PREDOMINANTE	INDUSTRIA GENERAL	EQUIPAMIENTO PRIVADO
INDICE DE VARIEDAD DE USO (%)	20	0
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL (M <sup>2</sup> )	3.282,50	3.318,50
Nº DE PLAZAS DE APARCAMIENTO	33	34
ESPACIOS LIBRES (M <sup>2</sup> )	656,50	761,00
EQUIPAMIENTOS (M <sup>2</sup> )	492,38	498,00
Ordenanzas de aplicación	I2-EQ1-T1-EL	EQ1-T1-EL

**Artículo 292**  
**APROVECHAMIENTO LUCRATIVO**

Las Normas Urbanísticas de Alfoz de Quintanadueñas delimitan la superficie de suelo en la que se incluye todo el suelo urbanizable,

Se establece una densidad máxima de edificación en usos privados por cada hectárea del Sector de en 0,50 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s.

**TITULO VI.**  
**CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE.**

**CAPÍTULO 1.**  
**RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.**

**Artículo 241**  
**CONDICIONES COMUNES**

Constituye el suelo urbanizable el conjunto de terrenos aptos para ser incorporados al proceso de urbanización o en curso de incorporación al mismo. Concretamente, aquellos terrenos cuya transformación en suelo urbano se considera más adecuada a los criterios y previsiones de la normativa urbanística y que, a tales efectos, se dividen en Sectores.

El suelo urbanizable se divide en Sectores, cuyos ámbitos se definen y delimitan con precisión en el plano de ordenación PO-4 (Plano de Estructura Urbana y Territorial, Dotaciones y Sectores), y en las fichas correspondientes a esta Normativa, en donde se establecen las condiciones específicas que además de las generales afectan al desarrollo de cada Sector.

El suelo urbanizable delimitado se ha dividido en 22 Sectores.

**CAPÍTULO 2.**  
**CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.**

**Artículo 245**  
**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL.**

Las Normas Urbanísticas de Alfoz de Quintanadueñas ha dividido el suelo urbanizable delimitado en ámbitos para su ordenación detallada, denominados sectores, estableciendo las siguientes determinaciones de ordenación.

1. Uso predominante, y en su caso usos compatibles y prohibidos.

Todo uso no designado expresamente como predominante o prohibido debe entenderse compatible.

DETERMINACIÓN DE ORDENACIÓN GENERAL QUE PROPONEMOS MODIFICAR		
USO PREDOMINANTE	NORMAS URBANÍSTICAS	MODIFICACIÓN PROPUESTA
	INDUSTRIIA GENERAL	EQUIPAMIENTO PRIVADO

2. Plazo para establecer la ordenación detallada, que es de ocho (8) años.

Los plazos para cumplir los deberes urbanísticos exigibles en cada sector se establecerán de forma que las viviendas con protección pública se construyan de forma acompasada con las demás.

3. Densidad máxima de edificación, o edificabilidad máxima en usos privados.

Por cada hectárea del sector, excluyendo a tal efecto de la superficie del sector los terrenos reservados para sistemas generales.

Este parámetro no puede superar los cinco mil metros cuadrados por hectárea (5.000 m<sup>2</sup>/Ha.).

4. Índice de variedad de uso, que expresa el porcentaje de aprovechamiento del sector que debe destinarse a usos compatibles con el predominante, entre los cuales puede incluirse la edificación de viviendas con protección pública.

Este índice debe ser igual o superior al 20 por ciento (20 %).

DETERMINACIÓN DE ORDENACIÓN GENERAL QUE PROPONEMOS MODIFICAR		
INDICE DE VARIEDAD DE USO	NORMAS URBANÍSTICAS	MODIFICACIÓN PROPUESTA
	20 por ciento (20 %).	No se establece

Tanto por no tener carácter obligatorio en municipios que cuente con Normas Urbanísticas como por la reducida dimensión de sector.

5. El aprovechamiento del subsuelo no podrá ser superior al diez por ciento (10%) del permitido sobre rasante, salvo para los usos de aparcamiento, bodegas, trasteros, almacenes o instalaciones.

6. La ocupación del terreno por las construcciones no podrá ser superar lo siguientes porcentajes referidos a la superficie neta del sector:

- Uso residencial: veinticinco por ciento (25%)
- Uso terciario: treinta y tres por ciento (33%).
- Uso industrial: cincuenta por ciento (50%).

DETERMINACIÓN DE ORDENACIÓN GENERAL QUE PROPONEMOS MODIFICAR		
OCUPACIÓN DEL TERRENO POR LAS CONSTRUCCIONES	NORMAS URBANÍSTICAS	MODIFICACIÓN PROPUESTA
	No se establece para uso de equipamiento	(33%)

Proponemos la correspondiente al uso terciario, son 2.190,21 m<sup>2</sup> sobre rasante.

7. La separación mínima entre edificios (S) no será nunca inferior a la mitad de la altura (H/2) del edificio medida desde el eje del vial al que de frente.

8. La edificación podrá adosarse a los edificios colindantes.

9. La separación a linderos laterales y de fondo, y siempre sin perjuicio de lo anteriormente dispuesto, será igual a la mitad de la altura (H/2), con un mínimo de tres metros (3 m.)

10. Para cada sector se determina la reserva destinada al sistema local de espacios libres públicos, nunca inferior a veinte metros cuadrados (20 m<sup>2</sup>) por cada cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>) construibles.

Tampoco resultará inferior al diez por ciento (10%) de la superficie neta del sector, es decir, excluyendo los sistemas generales.

DETERMINACIÓN DE ORDENACIÓN GENERAL QUE PROPONEMOS MODIFICAR		
RESERVA DESTINADA AL SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	NORMAS URBANÍSTICAS	MODIFICACIÓN PROPUESTA
	nunca inferior a veinte metros cuadrados (20 m <sup>2</sup> ) por cada cien metros cuadrados (100 m <sup>2</sup> ) construibles	Será de 761,00 m <sup>2</sup>
	Tampoco resultará inferior al diez por ciento (10%) de la superficie neta del sector	

11. El índice de permeabilidad o porcentaje de superficie que haya de destinarse a la plantación de espacios vegetales sería inferior al ochenta por ciento (80%) quedando prohibidas las pavimentaciones.

12. Para cada sector se determina la reserva destinada al sistema local de equipamientos, nunca inferior a quince metros cuadrados (15 m<sup>2</sup>) por cada cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>) construibles.

Tampoco resultará inferior al cinco por ciento (5 %) de la superficie neta del sector, es decir, excluyendo los sistemas generales.

En su totalidad serán de titularidad pública.

13. A efectos de la delimitación de cada Sector, se sitúa en la línea en el límite de Dominio de Infraestructuras, quedando pues excluidos aquellos terrenos que pertenecen a dominio público.

#### Artículo 247

#### DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA USO PREDOMINANTE INDUSTRIAL O Terciario.

1. En los sectores con uso predominante industrial o de servicios, los espacios libres públicos deben destinarse preferentemente a arbolado en bandas lineales con un ancho mínimo de cinco metros (5m), que favorezca la integración con el medio ambiente circundante, así como la salvaguarda de los espacios arbolados y de los cauces naturales y vías pecuarias afectados.

MODIFICACIÓN ARTÍCULO 247 DE LAS NNUU		
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	NORMAS URBANÍSTICAS	MODIFICACIÓN PROPUESTA
	En los sectores con uso predominante industrial o de servicios.	En los sectores con uso predominante industrial o de servicios <u>o de equipamientos.</u>

**Artículo 249**  
**USO INDUSTRIAL**

Las Normas Urbanísticas de Alfoz de Quintanadueñas han previsto 7 sectores de suelo urbanizable con uso predominante industrial (I-01 a I-07), siendo compatible el uso TERCARIO.

Tal compatibilidad se entiende como coexistencia o posibilidad de implantación de uno u otro uso o de ambos, pero siempre en edificios diferenciados.

Usos compatibles con el industrial son los siguientes:

- Una vivienda por establecimiento, siempre que esté adscrita al uso industrial y no supere los ciento veinticinco metros cuadrados (125) de superficie construida.
- Oficinas propias de la industria.
- Dotacional en todas sus clases y en edificio exclusivo.

**Artículo 251**  
**LICENCIA URBANÍSTICA PREVIA AL CUMPLIMIENTO ÍNTEGRO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS**

Por supuestos de interés general el Ayuntamiento de Alfoz de Quintanadueñas podrá conceder licencia urbanística para la implantación de usos industriales y de servicios siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones

- Esté aprobado inicialmente el Plan Parcial correspondiente al sector.
- El uso propuesto sea el previsto en dicho Plan.
- El peticionario haya presentado en el Ayuntamiento compromiso del íntegro cumplimiento de los deberes urbanísticos, garantizando mediante aval bancario el cuatro por ciento (4 %) de los gastos de urbanización que le correspondieran.
- Las condiciones especiales, que de acuerdo con el equipo redactor del Plan Parcial deban indicarse, se harán constar en el Registro de la Propiedad a fin de garantizar su cumplimiento íntegro.

**Artículo 252**  
**RESERVA DE APARCAMIENTOS**

Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado, deben preverse una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>) edificables siendo al menos la mitad de las mismas de uso público.

Para determinar la superficie total de aparcamiento se toma como referencia una plaza de diez metros cuadrados (10 m<sup>2</sup>) de superficie, sin perjuicio de que las dimensiones reales de las plazas se adapten a las características de los diferentes tipos de vehículos.

Las plazas de aparcamiento pueden ubicarse sobre terrenos de titularidad pública o privada, respetando las siguientes reglas:

- Al menos el 25 por ciento deben ubicarse sobre terrenos de uso y dominio público.
- Al menos el 50 por ciento deben ubicarse sobre terrenos de titularidad privada.

En sectores con uso predominante industrial, pueden establecerse coeficientes que ponderen la equivalencia entre las plazas de aparcamiento ordinarias y los espacios necesarios para la circulación, maniobra, aparcamiento y operaciones de carga y descarga de los vehículos de transporte de mercancías.

**Artículo 253**  
**RED VIARIA**

Al definir el sistema local de vías públicas deben analizarse los movimientos de población y mercancías derivados del desarrollo del sector, así como las posibilidades de transporte respecto de la capacidad y funcionalidad de la red viaria.

**Artículo 254**  
**SERVICIOS URBANOS**

Al definir el sistema local de servicios urbanos deben resolverse:

1. El ciclo del agua, incluyendo la distribución de agua potable, el saneamiento y su conexión a las redes municipales, así como el refuerzo de éstas en caso necesario, o en su defecto instalaciones independientes de captación, potabilización y depuración; en todo caso debe justificarse el caudal de agua disponible y su origen, con informe favorable del Organismo de Cuenca.

2. El suministro de energía eléctrica y servicios de telecomunicaciones, y en su caso de gas, incluyendo la conexión y las instalaciones de transformación y distribución necesarias.

**Artículo 255**  
**CARGA URBANÍSTICA**

Por carga urbanística entendemos el coste de todas las obras de conexión, refuerzo y ampliación necesarias para garantizar la viabilidad de los doce nuevos sectores previstos.

Su distribución se hace entre los veintidós (22) Sectores del suelo urbanizable y proporcionalmente tanto al uso predominante como a la superficie edificable que corresponde a los propietarios.

Consideramos razonable que la carga no supere el valor unitario de los veintiocho euros (28,00 €), para alcanzar este objetivo pudieran revisarse los aprovechamientos, un alza superior al cincuenta por ciento (50%) de esta cuantía sería causa objetiva para la revisión del planeamiento.

Para su cálculo incluiremos aquellas obras precisas para conectar el sector con los sistemas generales, así como para la ampliación o refuerzo de éstos, de forma que se asegure su correcto funcionamiento.

Entre dichas obras se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora y las infraestructuras de transporte público que el planeamiento exija para promover la movilidad sostenible.

Se establece la carga urbanística en:

Para la superficie edificable de uso residencial, CURES = 20 €/m<sup>2</sup>e RES.

Para la superficie edificable de uso industrial, CUIND = 17 €/m<sup>2</sup>e IND

Para la superficie edificable de uso dotacional privada, CUDOT = 14 €/m<sup>2</sup>e DOT

CARGA URBANÍSTICA		
Uso dotacional privado	CUDOT = 14 €/m <sup>2</sup> e DOT	Carga en €
M <sup>2</sup> edificables	3.318,50	46.459,00

### Artículo 256

#### RESERVA DE SUELO PARA GARANTIZAR LA URBANIZACIÓN.

Como consecuencia de la actual crisis financiera y a fin de evitar la imposibilidad de presentar avales bancarios, cada sector reservará una cantidad de suelo suficiente para garantizar los gastos de urbanización.

Esta reserva se determinará en el proyecto de ejecución, pudiendo ser enajenada, a fin de evitar desembolsos económicos por parte de los propietarios de suelo. Para su cálculo se incluirán los costes correspondientes a:

- Garantizar los derechos de realojo y retorno de los ocupantes legales de viviendas que constituyan su residencia habitual.
- Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

La retribución al urbanizador mediante solares debe concretarse en el instrumento que contenga las determinaciones completas sobre reparcelación.

Una vez aprobado el mismo, las fincas destinadas a retribuir al urbanizador quedan afectas a tal fin, como carga real por importe cautelar estipulado en la cuenta de liquidación provisional para cada propietario.

### 2.2 ORDENANZAS DE APLICACIÓN.

El uso predominante es el de equipamiento privado al que corresponde la Ordenanza Quinta que transcribimos:

### Artículo 237

#### ORDENANZA QUINTA "EQUIPAMIENTO" EQ

Esta zona de Ordenanza opera sobre las áreas destinadas a la dotación de equipamientos de todo tipo del núcleo urbano, tanto de titularidad pública como privada. Incluye las áreas destinadas a la educación, cultura, al culto, al deporte, a la administración y a la asistencia social y sanitaria.

#### 1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

La presente Ordenanza de Uso tiene un doble ámbito de aplicación:

1.- Por una parte, aquellas zonas destinadas a equipamientos, reflejadas con el índice de zona o clave correspondiente en los planos de ordenación.

Estas áreas se regulan íntegramente en cuanto a la edificación y usos por lo expuesto en el presente Capítulo.

2.- Con carácter puntual, aquellos edificios, fracciones de edificios o parcelas destinadas actualmente a equipamientos de cualquier tipo, que se han señalado en los planos de ordenación incluidos en cualquier otra zona de Ordenanza. Quedarán sometidos, por lo que se refiere a las características de la edificación a las normas específicas de la Ordenanza en que quede incluido, sin perjuicio de las determinaciones, normas o instrucciones que sean de aplicación por razón de la actividad que se desarrolle o se vaya a desarrollar. Por lo que se refiere al uso, será de aplicación lo previsto en las condiciones que se determinan en el presente artículo.

#### 2. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.

Las tipologías edificatorias son edificación aislada o pareada.

#### 3. GRADOS.

A efectos de aplicación de las condiciones de la Ordenanza de Uso no se establecen Grados diferenciados.

#### 4. CONDICIONES DE PARCELACIÓN.

No se determina parcela mínima edificable entre las existentes siendo por tanto edificable cualquier parcela siempre que se cumplan el resto de las condiciones de la Ordenanza de Uso.

A estos efectos se entenderá como parcela existente la que se encuentre debidamente registrada en el correspondiente Registro de la Propiedad, o bien provenga de un expediente municipal de parcelación o reparcelación que haya adquirido firmeza en vía administrativa.

#### 5. CONDICIONES DE VOLUMEN.

El volumen edificable para esta zona será el necesario justificando por el Ayuntamiento su necesidad para el desarrollo de cualquier equipamiento público.

#### 6. CONDICIONES DE POSICIÓN.

- Alineaciones oficiales: Son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las zonas de dominio público y privado, o bien entre diferentes zonas de dominio privado.

- Retranqueos a alineaciones oficiales: Libre.

- Retranqueo a linderos laterales: Se establece en un mínimo de tres (3,00) metros. Si se diese el caso de tipologías pareadas, el retranqueo del lindero compartido será nulo (0 m).

- Retranqueo al lindero posterior: Será igual o superior a tres (3,00) metros. Podrá ser nulo si hay acuerdo con los propietarios colindantes.

#### 7. ÍNDICE DE OCUPACIÓN MÁXIMA SOBRE PARCELA NETA.

60% para las edificaciones cerradas sobre rasante. Sin limitación para las edificaciones bajo rasante.

#### 8. CONDICIONES DE USO.

Uso predominante:

Uso Dotacional, en todas sus clases y categorías.

Usos compatibles:

Uso Terciario Comercial, en la clase Comercio, categoría 1ª asociado al uso Dotacional y como complemento de éste y en clase Centros de Reunión, así mismo asociado a algún uso Dotacional, en categoría 1ª en situación de planta baja, y categorías 2ª y 3ª en situación de planta baja e inferiores a la baja.

Uso Terciario Oficinas, en clase Oficinas en categorías 2ª, 3ª y 4ª en cualquier posición en la edificación, asociado al uso Dotacional.

Uso de Espacios Libres en su clase de Jardines y Juegos de Niños en categorías 1ª y 2ª en la superficie de la parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado al servicio de la edificación.

Usos prohibidos:

Los restantes.

#### 9. CONDICIONES ESTÉTICAS, HIGIÉNICAS Y DE SEGURIDAD.

Las actuaciones edificatorias y de todo orden se someterán a las previstas con carácter general en las presentes Normas Urbanísticas.

Las instalaciones dotacionales y de equipamientos que queden incluidas dentro del ámbito territorial correspondiente a la Ordenanza de Uso 1 se someterán en todo a las condiciones estéticas que para dicha zona se determinan en las presentes Normas.

#### 10. OTRAS CONDICIONES.

La dotación de aparcamiento se regula para el uso Dotacional en el artículo 4.7.3.

Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto, en garaje.

El cerramiento de la parcela no tendrá una altura superior a 2,00 metros, pudiendo ser de fábrica, mampostería o chapado de piedra, con un máximo de 1,00 metro, y el resto hasta el máximo citado se resolverá a base de malla metálica, cerrajería, elementos vegetales y similares.

### **Artículo 238 ORDENANZA SEXTA "ESPACIOS LIBRES" EL**

Comprende los espacios libres de dominio y uso públicos destinados a espacios ajardinados o forestados, e integrantes de la red de espacios libres del núcleo urbano, necesarios para la adecuada salubridad, esparcimiento y recreo de la población.

#### 1. GRADOS.

A efectos de la aplicación de las condiciones de esta Ordenanza de Uso no se establecen Grados diferenciados.

#### 2. CONDICIONES DE PARCELACIÓN.

Sólo se permiten en esta Ordenanza de Uso, edificaciones provisionales o ligeras, tales como kioscos de bebidas o de prensa, kioscos de música y similares, que tengan una sola planta con un total máximo de tres (3,00) metros de altura y doce (12,00) metros cuadrados de superficie cerrada.

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

No se superará el uno (1,00) por ciento de ocupación por cualquier instalación sobre cada área delimitada por la presente Ordenanza de Uso.

El retranqueo mínimo de cualquier instalación a las alineaciones y linderos será de tres (3,00) metros.

En cualquier caso se respetarán las rasantes naturales del terreno, quedando prohibida su modificación salvo la adecuación mínima a que obligan las instalaciones antes mencionadas.

Se podrá dar acceso a fincas privadas urbanas a través de suelos calificados por esta Ordenanza.

### **3. CONDICIONES DE USO.**

El uso predominante es el de Espacios Libres Públicos en todas sus clases y categorías; son usos compatibles el Comercial en clase Comercio categoría 1ª, en pequeños kioscos en las condiciones antes previstas de ocupación y volumen y el uso Dotacional en clase Deportivo categoría 1ª en situación al aire libre.

En los espacios libres se admite la construcción subterránea de instalaciones asociadas a infraestructuras de servicios urbanos públicos tales como aliviaderos de aguas pluviales, los elementos de filtrado y desbaste interpuestos al vertido en la infraestructura de saneamiento de pluviales, y otros, siempre y cuando su instalación sea compatible con el dominio y uso públicos del suelo y no se limite la implantación de las actividades propias de esta zona y su desarrollo.

#### **Artículo 239 ORDENANZA SEPTIMA "RED VIARIA."**

Es el área adscrita a los espacios públicos de relación y de comunicación entre las diversas áreas del núcleo, tanto a nivel peatonal como a nivel rodado.

#### **Artículo 240 ORDENANZA OCTAVA "SERVICIOS URBANOS"**

Son las áreas destinadas a la implantación de las instalaciones de infraestructuras urbanas al servicio general del núcleo urbano.

En función de la instalación de que se trate se justificarán los siguientes parámetros: retranqueo, altura, ocupación, etc.,

Solamente se permiten los usos propios de las instalaciones que se consideran, con los usos complementarios necesarios para el correcto funcionamiento de la instalación, servicio o infraestructura.

### **3. TERRITORIO**

#### **3.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR**

El área tiene forma irregular y está situada al sureste del núcleo consolidado, correspondiente a la parcela con referencia catastral 9925601 VM3992N 0001 / DD.

Están determinados en el Plano de las NNUU de Alfoz de Quintanadueñas, su situación y ubicación.

Se encuentra delimitado por accidentes topográficos en todos sus linderos.

NORDESTE: en línea prácticamente recta de aproximadamente 70 m. linda con un arroyo que vierte sus aguas directamente al Ubierna y que discurre paralelo a la carretera comarcal BU-622 Burgos - Aguilar de Campoo.

NOROESTE: en línea recta aproximadamente de 90 m., linda con la margen izquierda del río Ubierna.

SUROESTE: en línea recta quebrada de 40 m. y 115 m., linda con un cauce (que por supuesto no queda integrado en el Sector) que coincide con el límite entre los términos municipales de Burgos y de Alfoz de Quintanadueñas (en esta linde existe una finca privada vallada y edificada con una nave).

ESTE: en línea recta de aproximadamente 70 m., linda con el denominado Camino del Barquillo y al otro lado de éste con el Sector industrial SUR I-02 del Alfoz de Quintanadueñas.

#### **3.2. SUPERFICIE**

En las Normas Urbanísticas la superficie del sector queda establecida en 6.565 m<sup>2</sup> (seis mil quinientos sesenta y cinco metros cuadrados).

Según medición in situ efectuada por el Ingeniero Técnico Topógrafo D. José Luis Fernández Rodríguez, la superficie real de la parcela, con los linderos y morfología reflejados en el plano presentado, es de 8.103,94 m<sup>2</sup>, es decir, 0,810394 Ha.

Como consecuencia de la realización de las obras de la circunvalación de Burgos, autovía BU-30, fue expropiada parte de la finca restando una superficie de 6.637 m<sup>2</sup> coincidente con la señalada en Catastro.

Esta superficie es la que se toma como base del Plan Parcial.

#### **3.3. TOPOGRAFÍA**

El sector SUR I-02 del Alfoz de Quintanadueñas se encuentra situado en la margen izquierda del río Ubierna, elevado con respecto a la margen derecha en su descenso, con una altura relativa respecto a ésta, no afectándole las crecidas en las épocas de lluvias torrenciales.

El terreno es sensiblemente horizontal, en el rango de los 899,00 m. a 900,00 m. de altura real según se muestra en el topográfico con leve ascenso hacia el noroeste, hacia el terreno edificado por la nave y hacia el cauce del río Ubierna.

Entre la carretera y el sector existe una franja de terreno no incluida en el sector que es el acceso directo rodado al río Ubierna. Este camino de acceso esta conformado por tierras compactadas no regularizadas jalonado por la vegetación propia de ribera y a la izquierda hacia el río por un arroyo de reducidas dimensiones ampliado y rectificado como consecuencia de las obras de la circunvalación de Burgos.

### 3.4. CARACTERÍSTICAS

El uso actual de la finca es agrícola encontrándose en la actualidad en barbecho.

Presenta vegetación silvestre en su perímetro con el río.

También el arbolado existente acompaña en su margen al arroyo situado en el límite con la carretera.

Los terrenos que conforman el Sector pertenecen a un único propietario:

nº parcela referencia catastral	superficie NNUU	superficie catastral	superficie medición	propiedad
9925601VM3992N 0000SS	6.565,00 m <sup>2</sup>	6.637,00m <sup>2</sup>	6.637,00m <sup>2</sup>	PROYECTOS Y PROMOCIONES MODESA, S.L., C.I.F. nº B09370107

### 3.5. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

#### Red viaria

En el interior de la parcela no existe ningún tipo de red viaria.

Junto al sector se encuentra la carretera provincial BU-622, donde se ha realizado una rotonda desde donde se accede al sector por el camino del Barquillo, asfaltado.



#### Red de saneamiento

No existe red de saneamiento en el interior de la parcela.

#### Red de abastecimiento

No existe red de abastecimiento en el interior de la parcela.

#### Red eléctrica

No existe red eléctrica de baja tensión en el interior de la parcela.

Pasa una red de alta tensión por el extremo sureste de la parcela, donde se sitúa una torreta de la misma.

#### Red telefónica

Pasa una línea telefónica aérea a lo largo del extremo este del sector que está previsto enterrar.

### **Red de gas**

No existe red de gas en el interior de la parcela pero existe una caseta de registro de gas natural al otro lado del cauce del arroyo con el que limita el sector en su extremo norte.

## **4. ORDENACIÓN**

### **4.1. DESCRIPCIÓN GENERAL**

Para definir la ordenación urbanística del sector se han adoptado las determinaciones del planeamiento general, en nuestro caso Normas Urbanísticas Municipales, desarrollando los criterios correspondientes con la mayor coherencia posible.

### **Red viaria**

Se prevé el asfaltado del camino del Barquillo que será la única calle prevista en el sector. No es necesaria una red viaria interior puesto que sólo existen tres parcelas y todas tienen acceso a esta nueva calle.

El camino del Barquillo no está incluido dentro del sector y sirve también de acceso al sector de urbanizable SUR\_I02 y a una zona de suelo urbano consolidado situada al sur. El camino continúa con un paso elevado sobre la BU-30 ya en el término municipal de Burgos.



### **Edificación**

El objetivo prioritario del desarrollo de este Plan Parcial en la parcela de propiedad privada es la construcción de un uno o varios edificios conforme a los usos permitidos en las ordenanzas de edificación aplicables; todo ello una vez reparcelado el Sector lo que supone la cesión obligatoria del quince por ciento (15%) del aprovechamiento asignado al Ayuntamiento y las parcelas destinadas a espacios libres y dotaciones correspondientes.

No hemos previsto una parcela independiente para ubicar la cesión municipal proponiendo una parcela proindiviso para posteriormente monetizarlo.

El uso previsto para las edificaciones se ajustará justificadamente a los dotacionales definidos en las tablas de compatibilidad de las NNUJMM de Alfoz de Quintanadueñas.

### **Dotaciones**

Las dotaciones urbanísticas y el sistema de espacios libres, se han considerado de acuerdo con el Art. 128.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. lo que supone considerar 15 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> edificables en el uso predominante del sector, con un mínimo del 5% de la superficie del sector destinados al Sistema de Espacios Libres y otros 15 m<sup>2</sup> destinados a suelo para Equipamientos (de dominio público).

Los espacios libres se han concentrado en las áreas próximas a la ribera del río Ubierna y al arroyo del límite norte del sector.

Se prevé para espacios libres una parcela de una superficie de 761 m<sup>2</sup> y para equipamientos otra de 498 m<sup>2</sup>, cifras ambas superiores a las exigidas por la ley.

### **Cesiones**

El desarrollo del plan parcial de acuerdo con la legislación urbanística supone la cesión gratuita al Ayuntamiento, del suelo correspondiente a toda la red viaria tanto rodada como peatonal, el sistema de espacios libres, y el suelo correspondiente a las dotaciones de dominio público.

Además de las cesiones anteriores por los propietarios del suelo se asume el coste de las obras de urbanización correspondientes a la red viaria, la ejecución de las redes y servicios urbanos y el acondicionamiento de los Jardines y Espacios Libres.

Además de las cargas anteriores la Ley establece la obligación de ceder gratuitamente al Ayuntamiento, el 15% del aprovechamiento lucrativo (solares) sin repercutir costes de urbanización al Ayuntamiento.

### **Costes de urbanización**

También se incluye en las cargas de urbanización del sector todos los costes de expropiación, o indemnizaciones necesarias, y los de reposición de los servicios públicos que fuera necesario.

#### 4.2. ORDENACIÓN DETALLADA

La definición del propio concepto de ordenación detallada, supone establecer las determinaciones del Artículo 44 de la Ley de Urbanismo, sobre todo el ámbito territorial del sector de planeamiento, las cuales se concretan en:

Calificación y regulación detallada, de Usos, intensidades de uso y tipologías edificatorias por manzanas u otras áreas homogéneas.

Regulación detallada de las demás condiciones, características y parámetros de la urbanización y de la edificación.

Previsión de dotaciones urbanísticas de ámbito local, indicando su carácter público o privado.

Relación de construcciones o instalaciones que se declaren fuera de ordenación.

Señalamiento de plazos y delimitación si procede de áreas de tanteo y retracto.

La calificación y regulación detallada de Usos, intensidades y tipologías edificatorias por manzanas.

En los planos se estructura un conjunto de manzanas y zonas homogéneas definidas e identificadas mediante siglas y tramas en los cuadros correspondientes.

En los cuadros que se incluyen, se detallan zonas y superficies por manzanas, incluyendo un número de referencia, la superficie de suelo y el aprovechamiento lucrativo correspondiente a cada una.

En estos cuadros se identifican y diferencian las zonas homogéneas que corresponden a dominio privado y a dominio público, estableciendo para todas las dotaciones previstas, el carácter de dominio público.

Las zonas asignadas y reguladas con aprovechamientos lucrativos en este sector son las siguientes:

PARCELAS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO			
DENOMINACIÓN	USO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
R1	Equipamiento Privado	4.886 m <sup>2</sup>	3.318,50 m <sup>2</sup>

Las condiciones de urbanización se definen en los planos de ordenación, (Alineaciones, Perfiles longitudinales, Secciones tipo y Servicios urbanos) y en las ordenanzas correspondientes.

El conjunto de dotaciones urbanísticas se configura de acuerdo con el Art. 38 de la Ley 5/1999 por: EL Espacios Libres Y EQ Equipamientos

Estas se identifican en los planos de ordenación con las tramas correspondientes, y para todas ellas se establece su carácter público, vinculando la obtención de los terrenos correspondientes a la aprobación del proyecto de actuación.

PARCELAS DESTINADAS A DOTACIONES URBANÍSTICAS			
DENOMINACIÓN	USO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
EL 1	Espacios libres	761 m <sup>2</sup>	Según Ordenanza
EQ 1	Equipamientos	498 m <sup>2</sup>	

Dentro del sector no existen edificaciones en la actualidad por lo que no procede ninguna declaración como fuera de ordenación.

#### 4.3. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

Se da acceso al sector desde el Camino del Barquillo el cual se comunica con directamente con la rotonda.

A esa rotonda confluyen las siguientes carreteras BU-622 Burgos –Aguilar de Campoo, BU-V-6278 a Villarmero y BU-30, circunvalación de Burgos.

Dicho camino continua hasta el término municipal de Burgos con un paso superior sobre la BU-30..

Debido tanto a las reducidas dimensiones del sector como al uso dotacional privado propuesto no se precisa de una red viaria propiamente dicha al interior del sector, planteando una zona de aparcamiento (VI-1) con entrada y salida desde el camino del Barquillo.

La parcela EL 1 destinada a espacios libres se sitúa perimetralmente junto a las márgenes del río Ubierna y el arroyo.

La parcela EQ 1 destinada a equipamiento se sitúa con acceso desde la playa de aparcamientos y en colindancia la una única parcela privada.

Todo ello está descrito gráficamente en el plano PO-1 de ordenación y gestión.

#### 4.4. ZONIFICACIÓN Y APROVECHAMIENTO

Según el artículo 122.2.c) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León la densidad máxima de edificación, o edificabilidad máxima en usos privados por cada hectárea del sector.

Este parámetro no puede superar 5.000 m<sup>2</sup>/ha. (6.637,00 m<sup>2</sup> x 5.000 m<sup>2</sup>/ha = 3.318,50 m<sup>2</sup>), por lo cual el aprovechamiento lucrativo total es de 3.282,50 m<sup>2</sup>.

**Parcela R\_1**

De propiedad privada, le corresponde todo el aprovechamiento lucrativo de sector que se materializa en una sola parcela con el uso de equipamiento privado.

Puesto que el aprovechamiento total del sector es de 3.318,50 m<sup>2</sup> corresponden al ayuntamiento de Alfoz de Quintanadueñas el quince por ciento (15%) del asignado a esta parcela, 497,78 m<sup>2</sup> edificables.

**Parcela EQ\_1**

Por tratarse de una parcela dotacional pública la misma carece de aprovechamiento lucrativo.

Superficie mínima: 15 m<sup>2</sup> de suelo destinado a equipamientos por cada 100 m<sup>2</sup> edificables en el uso predominante del sector, con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector.

15% de 3.318,50 = 497,78 m<sup>2</sup>

5% de 6.637 m<sup>2</sup> = 331,85 m<sup>2</sup>

Hemos proyectado una parcela de 498,00 m<sup>2</sup>.

**Parcela EL\_1**

Según el artículo 128, 2.d) 2º y cumplimiento de lo establecido en los apartados 2 y 3 del artículo 104 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León se deben prever 15 m<sup>2</sup> de suelo destinado a espacios libres por cada 100 m<sup>2</sup> edificables en el uso predominante del sector, con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector.

15% de 3.318,50 = 497,78 m<sup>2</sup>

5% de 6.637 m<sup>2</sup> = 331,85 m<sup>2</sup>

Hemos proyectado una parcela de 761,00 m<sup>2</sup> que por su situación protege las zonas más delicadas del Sector, como son el cauce junto a la carretera y la ribera del Río Ubierna.

**Parcelas de aparcamientos VI-1**

Exigencias de la normativa:

Según el artículo 128.2.c) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León se debe reservar una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 m<sup>2</sup> edificables en el uso predominante del sector, en las condiciones señaladas en los apartados 2, 3a) y 3c) del Artículo 104.

3.318,50 m<sup>2</sup>/100 = 33, 18, redondeando al alza 34 plazas de aparcamiento.

Artículo 104.2) se tomarán 10 m<sup>2</sup> por plaza de aparcamiento.

34 x 10 m<sup>2</sup> = 340 m<sup>2</sup> destinados a aparcamientos.

Artículo 104.3) las plazas de aparcamiento pueden ubicarse sobre terrenos de uso y dominio público.

a) al menos el 25% deben ubicarse sobre terrenos de uso y dominio público.

c) se refiere a suelos de uso predominantemente industrial por lo que no le afecta.

Conclusión: al menos existirán 33 plazas de aparcamiento.

Al menos el 9 plazas deben ubicarse sobre terrenos de uso y dominio público.

Al menos la superficie destinada a aparcamiento será de 330 m<sup>2</sup>

Las parcelas VI-A tienen una superficie de 218 m<sup>2</sup>. Está destinada a aparcamiento en suelo público y comprende un total de 17 plazas de aparcamiento de dimensiones 2,20m por 4,50m.

Las plazas de aparcamiento restantes se podrán ubicar donde se considere necesario dentro de la parcela privada R1\_1.

Hemos proyectado 21 plazas en vía pública ubicándose el resto al interior de la parcela privada.

**Viales**

El sector sólo plantea conexión con el camino del Barquillo que es el frente con vía pública de todas las parcelas. DE este camino parte el vial unidireccional que sirve de acceso a parcelas y queda acompañado de 17 plazas de aparcamiento.

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES, USOS Y APROVECHAMIENTO				
PARCELAS	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	PROPIETARIO	APROVECHAMIENTO	USO
R1_1	4.864,00 m <sup>2</sup>	MODESA, S.L. (85%) Ayuntamiento (15%)	3.318,50 m <sup>2</sup>	Equipamiento privado
EQ_1	498,00 m <sup>2</sup>	Ayuntamiento	Según Ordenanza	Equipamientos
EL_1	761,00 m <sup>2</sup>			Espacios Libres
VI_1	514,00 m <sup>2</sup>			Viarío Público
TOTAL	6.637,00 m <sup>2</sup>			

**4.5. CARACTERÍSTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS URBANÍSTICAS**

**Red viaria**

El sistema viario se diseña de acuerdo con las necesidades de circulación y ajustándose a las Normas Urbanísticas Municipales.

El acceso al área se realiza a través de un camino de tierras compactadas (camino del Barquillo) de 7 m de anchura.

Los aparcamientos se localizan alrededor de este acceso

Los tratamientos de las redes viarias serán para acceso rodado de aglomerado en caliente y para la formación de aceras de 1,00 metros de anchura, bordillo de hormigón y loseta de hormigón.

La urbanización del camino comprenderá las correspondientes aceras y zona adicional de aparcamientos.

#### **Red de saneamiento**

La evacuación de aguas se diseña mediante una red de alcantarillado adecuada a la zona a servir y ajustándose a las Ordenanzas establecidas en las Normas Urbanísticas.

La red general de acometida a la red municipal existente se realizará según plano adjunto y con la pendiente natural del terreno siempre superior al 2,5 %, disponiendo de tubería de PVC de 400 mm de diámetro con arquetas decantadoras de registro cada 40 m, según criterios y diseño del Ayuntamiento.

La distribución de saneamiento se realizará por las calzadas y con una previsión de 200 l/hab/día y según se establece en las Normas Urbanísticas.

#### **Red de agua e hidrantes contra incendio.**

El cálculo se realizará en base a los consumos y determinaciones establecidas en las Normas Urbanísticas.

La instalación de los hidrantes se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Código Técnico.

La red general de agua que atraviesa la parcela se canalizará por vías públicas y conforme a los criterios de la entidad competente.

#### **Red de energía eléctrica y alumbrado público.**

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, ubicando los centros de transformación en terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

El diseño y cálculo de la red de iluminación de las vías públicas se realizará conforme al lo dispuesto en las Normas Urbanísticas.

#### **Red de telefonía.**

Dichas redes se estudiarán y detallarán en el correspondiente proyecto de urbanización y según directrices de la compañía competente.

#### **Red de gas.**

Dicha instalación se estudiará y detallará en el correspondiente proyecto de urbanización, distribuyendo los depósitos en propiedad privada.

#### **Espacios libres.**

Las zonas verdes de los espacios libres serán objeto de estudio en los pertinentes proyectos de urbanización proyectándose paralelas al cauce del río.

### 4.6. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN

Según queda dispuesto en el artículo 44.1.b)1º del Reglamento de Castilla y León "Corresponde a los propietarios el aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el 85 por ciento del aprovechamiento medio del sector". Y según el artículo 45.1.b) "los propietarios deben ceder gratuitamente al Municipio los terrenos reservados para la ubicación de dotaciones urbanísticas públicas, ..., así como los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios."

Siendo el aprovechamiento edificatorio del área de 3.318,50 m<sup>2</sup> corresponde un 15% de cesión al Ayuntamiento:

15% de 3.318,50 m<sup>2</sup> = 497,78 m<sup>2</sup>, de superficie edificable a ceder

### 4.7. SISTEMA DE ACTUACIÓN

El sistema de actuación elegido es el sistema de concierto.

#### **Artículo 255 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:**

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

a) El propietario único o la comunidad en pro indiviso de la totalidad de los terrenos de la unidad de actuación que no sean de uso y dominio público."

#### 4.8. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

A continuación se incluye el cuadro resumen del estudio económico financiero:

<b>CUADRO RESUMEN DEL ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO</b>		
Obra de urbanización	32.000,00 €	
Gastos Generales y Beneficio Industrial (15 %)	4.800,00 €	
TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA		36.800,00 €
Carga Urbanística de 14 €/m <sup>2</sup> (3.318,50 m <sup>2</sup> )		46.459,00 €
Redacción Plan Parcial	3.000,00 €	
Redacción Proyecto de Actuación	1.750,00 €	
Redacción Convenio Urbanístico	2.000,00 €	
Gastos de Notaría y Registro	1.500,00 €	
Gastos de planeamiento y Gestión		8.250,00 €
TOTAL		91.509,00 €
IVA (21%)		19.216,89 €
SUMA		110.725,89 €

#### 4.9. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

A la parcela R 1 es de aplicación el contenido de la ORDENANZA QUINTA, titulada "EQUIPAMIENTO", EQ. Está regulada en el Artículo 237 de las Normas Urbanísticas de Alfoz de Quintanadueñas.

A la parcela EL 1 es de aplicación el contenido de la ORDENANZA SEXTA, titulada "ESPACIOS LIBRES", EL. Está regulada en el Artículo 238 de las Normas Urbanísticas de Alfoz de Quintanadueñas.

A la parcela EQ 1 es de aplicación el contenido de la ORDENANZA QUINTA, titulada "EQUIPAMIENTO", EQ. Está regulada en el Artículo 237 de las Normas Urbanísticas de Alfoz de Quintanadueñas.

A la parcela VI 1 es de aplicación el contenido de la ORDENANZA SÉPTIMA, titulada "RED VIARIA". Está regulada en el Artículo 239 de las Normas Urbanísticas de Alfoz de Quintanadueñas.

#### 5. NORMATIVA SECTORIAL DE APLICACIÓN

El Artículo 179 de las Normas Urbanísticas de Alfoz de Quintanadueñas, titulado obligatoriedad, recoge como además de las determinaciones contenidas en estas Normas Urbanísticas, para la construcción de las edificaciones y de las instalaciones que se pretendan realizar, se deberán observar también las contenidas en las legislaciones sectoriales que les afecten en cada caso, dependiendo fundamentalmente de la ubicación y del uso de la construcción pretendida.

En estos casos, se deberán aportar, junto con la solicitud de la licencia, los informes y las autorizaciones que esta legislación sectorial exija.

Comprende los siguientes aspectos sectoriales que puedan afectar al Sector SUR\_I01:

Márgenes de las carreteras está condicionada por lo dispuesto en la legislación sectorial, estatal y autonómica.

Cauces públicos y acuíferos.

Gaseoducto.

Barreras arquitectónicas.

#### 5.1. CARRETERA BU-30 SUELOS AFECTADOS Y COLINDANTES.

Estas Normas regulan de forma general y para la totalidad de los suelos afectados y colindantes a la carretera BU-30 las condiciones de protección que les resulta de aplicación, de acuerdo con lo previsto en el punto 10.2 de la vigente Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras, y el artículo 21 del Reglamento General de Carreteras aprobado por Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, especialmente las limitaciones a la propiedad establecidas para el uso y defensa de la carretera, con sus zonas de dominio público, servidumbre y afección y las líneas límite de edificación.

#### Artículo 181

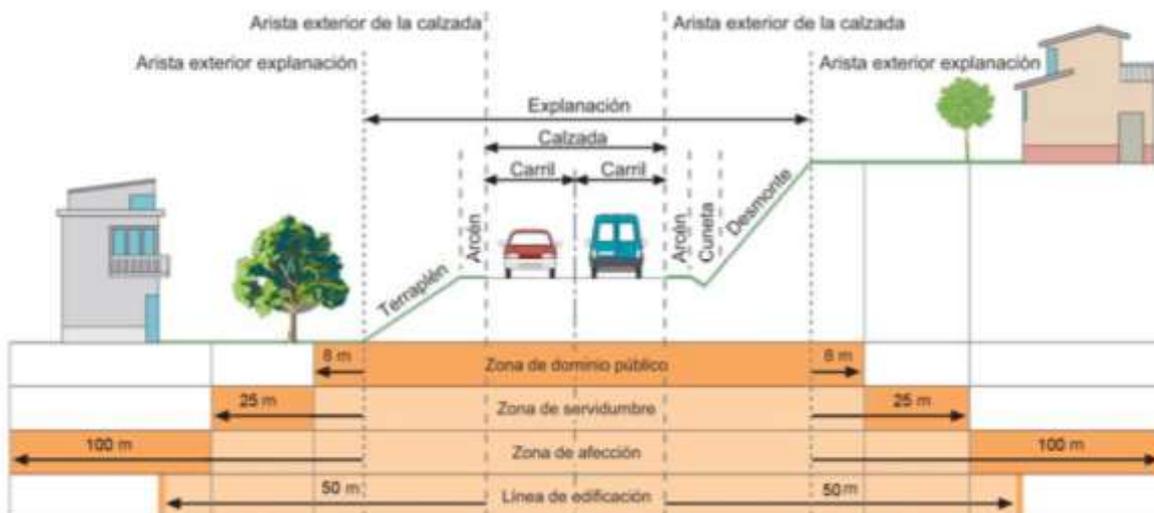
##### NORMAS EN RELACIÓN A LA PROTECCIÓN DE CARRETERAS

1. La línea límite de edificación es la definida en la Ley y Reglamento de Carreteras sin que por lo tanto ningún elemento constructivo incluso subterráneo rebase dicha línea (sótanos, aleros, voladizos, etc.). La línea de edificación, deberá cumplir con la determinación mínima exigida en la legislación vigente en relación con la carretera, cien metros (100 m) medidos desde la arista exterior de la calzada más próxima a la autovía y veinticinco metros (25 m) desde la arista exterior de la calzada más próxima de los ramales de enlace, en caso de existir las dos se tomará la más desfavorable de ellas.

2. Asimismo debe cumplirse, en todo caso, las previsiones del artículo 86 del Reglamento sobre coincidencia de zonas bien por la proyección de los taludes, bien por la superposición de las líneas límite de edificación debiendo prevalecer la más alejada de la carretera, cualquiera que sea la carretera o elemento determinante.

3. Los cerramientos, entre el borde exterior de la zona de servidumbre y la línea límite de edificación definida por la Ley y Reglamento de Carreteras, únicamente podrán ser diáfanos.

4. En la zona de servidumbre no se permiten zonas pavimentadas para nuevos viales o aparcamientos salvo casos excepcionales.



Autovías y Autopistas (Ley 10/2008, Carreteras de Castilla y León).

#### Artículo 182

#### ACCESOS A LA CARRETERA BU-30

En cuanto a los accesos a la carretera o modificación de los existentes deberá estarse a lo preceptuado en el Título III, Uso y Defensa de las Carreteras, Capítulo Segundo, Accesos del Reglamento General de Carreteras (art. 101 y siguientes) así como ajustarse a las determinaciones de la normativa específica de aplicación (O.M. de 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios, B.O.E. 24-01; Norma de trazado, etc.).

Como criterio general, las propiedades colindantes no tendrán acceso directo a la carretera debiendo accederse, siempre que sea posible, por viario secundario y para el caso concreto que se trata resulta plenamente de aplicación, al ser posible el acceso desde los viales ya existentes. En el caso presente y tratándose la carretera BU-30 de una circunvalación no se admitirán otras conexiones que las que contemple el Ministerio de Fomento, no pudiendo por tanto realizar accesos a y desde la carretera BU-30, ni desde la autovía, ni de los ramales de enlace.



Las canalizaciones subterráneas (abastecimiento, saneamiento, electricidad, telefonía, gas, etc.), deberán situarse con carácter general fuera de la zona de servidumbre. En ningún caso se ocupará la zona de dominio público.

Los movimientos de tierras, con carácter general, no podrán afectar a la zona de dominio público, a excepción de los necesarios para la realización de accesos debidamente autorizados.

#### Artículo 183

#### AUTORIZACIÓN POR PARTE DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS

Tanto los futuros Planes Parciales, como el Proyecto de Urbanización, y en general todas las obras a realizar dentro de la zona de afectación de la BU-30, estarán sometidos al régimen de informe o

de autorización por parte de la Dirección General de Carreteras, en los cuales se habrán de considerar aspectos tales como:

Los sistemas de recogida y evacuación de aguas de manera que la urbanización no aporte caudales de escorrentía a los elementos de drenaje de la carretera, y que asimismo contemple la recogida y evacuación de los caudales procedentes de los sistemas de drenaje de la propia carretera interceptados por los planes parciales.

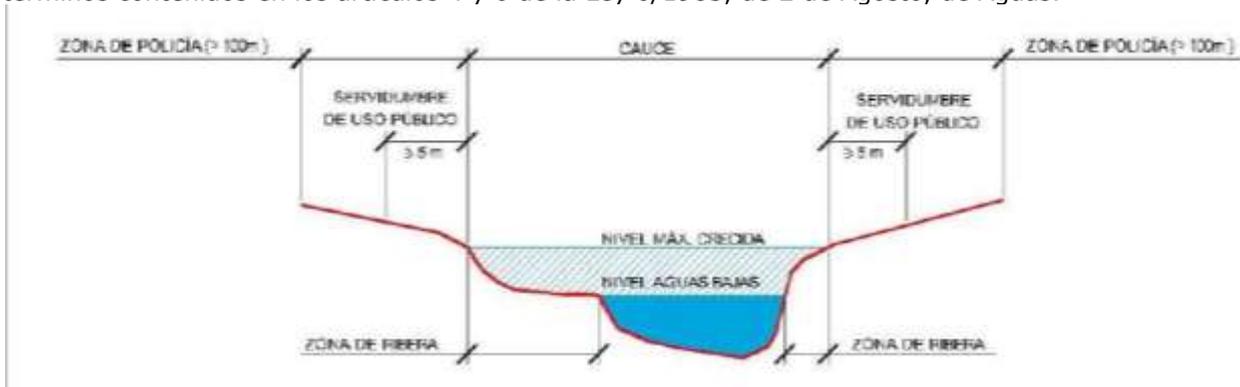
Ordenación de la franja de terrenos comprendida entre la carretera y la línea límite de edificación.

Ornato y adecuación estética.

Iluminación, señalización, etc.

## 5.2. CAUCES PÚBLICOS Y ACUÍFEROS.

Se establece la categoría de suelo rústico con protección natural (SR-PN) que incluye los cauces de integrantes del dominio público hidráulico, así como sus riberas, y la zona de servidumbre de cinco metros (5,00 m) de anchura de los márgenes entendiendo por cauce, ribera y margen, aquellos términos contenidos en los artículos 4 y 6 de la Ley 6/1985, de 2 de Agosto, de Aguas.



### Artículo 184 CAUCES PÚBLICOS Y ACUÍFEROS 2. Zona de servidumbre.

Las márgenes de los cauces públicos están sujetas, en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de cinco metros (5,00 m) de anchura para uso público y a una zona de policía de cien metros (100,00 m) de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen en la misma.

- No se podrán realizar edificaciones a menos de cinco metros (5,00 m) de distancia de un cauce público y las que se realicen a menos de cien metros (100,00 m) del mismo, habrán de contar con la previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Duero, dependiente del Ministerio de Obras Públicas y Transporte.

- No podrá autorizarse ningún tipo de edificación ni la instalación de ninguna actividad o uso cuyos vertidos puedan suponer riesgos de contaminación de los acuíferos subterráneos.

- Queda prohibido, con carácter general y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 92 de la Ley de Aguas lo siguiente:

- Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas.

- Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.

Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo.

### 3. Autorizaciones.

- Toda actividad susceptible de provocar la contaminación o degradación del Dominio Público Hidráulico y, en particular, el vertido de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales, requiere autorización administrativa. El procedimiento para obtener dicha autorización administrativa viene determinado en el artículo 246 y siguientes del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

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

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



### 5.3. LÍNEAS ELÉCTRICAS DE ALTA TENSIÓN

#### **Artículo 185**

#### **LÍNEAS DE TRANSPORTE DE ENERGÍA ELÉCTRICA DE ALTA TENSIÓN**

Las líneas eléctricas de alta tensión establecen unas servidumbres a la implantación de usos y a la edificación, que se recogen en el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión, de 28 de Noviembre de 1968, así como en la Ley de Expropiación Forzosa en materia de instalaciones eléctricas de 18 de Marzo de 1966 y su Reglamento (Decreto del Ministerio de Industria de 20 de Octubre de 1966).

No se podrán plantar árboles, edificar ni instalar industrias en la proyección o en las proximidades de las líneas eléctricas de alta tensión, debiendo respetarse las distancias siguientes medidas en metros:

Para edificios, construcciones y otras instalaciones:  $d = 3,3 + U/100$ , con un mínimo de 5 m.

Para árboles y masas arbóreas:  $d = 1,5 + U/100$ , con un mínimo de 2 m.

U se corresponde con la tensión de a línea en kw.

### 5.4. GASODUCTO

A propuesta de ENAGAS, cualquier Plan de Actuación, en el tramo clasificado como categoría de emplazamiento 1a, se situará fuera de la franja de 500 m (quinientos metros), tomando como eje la ubicación de los Gasoductos de Transporte, con objeto de mantener el índice de densidad de población indicado en la Norma UNE 60.302, Y las condiciones de seguridad requeridas en el Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos, I.T.C. -M.I.G. 5.1, en especial las estipuladas en la I.T.C. M.I.G. 5.1, cumpliendo siempre los condicionantes particulares y generales. Por ello se clasifica esta banda de 500 m como suelo rústico de protección de infraestructuras.



## **6. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN.**

Estas Normas Generales serán de aplicación en el espacio exterior urbano del término municipal de Alfoz de Quintanadueñas, y en los equipamientos, zonas verdes y espacios libres públicos, y en la red viaria, con independencia de la clase de suelo en que se sitúen.

Se considera espacio exterior urbano a estos efectos el suelo libre de edificación situado en los terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable.

Este espacio exterior podrá ser público (uso y dominio públicos) o privado.

### **Artículo 189**

#### **ESPACIO EXTERIOR PRIVADO.**

En el espacio exterior privado, la propiedad deberá hacer manifiesta su inaccesibilidad a través del cierre exterior con las características marcadas por la presente Normativa, y atenderá a lo especificado en el Capítulo 6.

### **Artículo 190**

#### **ESPACIO EXTERIOR PÚBLICO.**

En el espacio exterior público se deberá garantizar por intervención municipal donde corresponda, las funciones de paso y plantación de arbolado y vegetación, así como de canalización de servicios urbanos, en desarrollo de lo contenido en esta Normativa y en concordancia con un adecuado nivel de seguridad, conservación y mantenimiento.

Para la aplicación de estas Normas el espacio libre público se clasifica en:

- Red viaria en suelo urbano o urbanizable.
- Red de caminos en suelo rústico.
- Espacios libres y zonas verdes.
- Espacios libres en parcelas de equipamientos.

### **6.1. RED VIARIA**

Constituyen espacios públicos destinados a la circulación y estancia de personas y vehículos, de forma separativa, como área de dominio de cada modo de transporte, o combinada, como coexistencia de ambos modos de tránsito.

Con objeto de mejor adecuar las condiciones requeridas de urbanización a la realidad del municipio se ha elaborado una clasificación urbanística y funcional de las vías públicas.

Se considera que el grado y el tipo de urbanización varían en función de la clase de vía pública. En nuestro caso se trata de un viario local.

Son las vías de acceso a las parcelas y usos situados en sus márgenes. Sus funciones principales son encauzar el tránsito peatonal, dotar de acceso rodado y peatonal, permitir la estancia y relación social y constituir el espacio exterior al que se asoman los edificios. Complementariamente, deberán satisfacerse el resto de las funciones, a excepción de las de conexión interurbana.

El trazado de las vías se ajustará a las alineaciones y rasantes señaladas en el instrumento de planeamiento de aplicación.

La traza de las vías se adaptará a la topografía del terreno evitando desniveles y movimientos de tierra innecesarios.

En el artículo 194 de las NNUU se señala, con carácter indicativo un ancho de calzada (espacio reservado al tráfico de vehículos) para vías locales de un carril 3,75 metros y de 6,00 metros para dos carriles.

### **Artículo 195**

#### **SECCIÓN LONGITUDINAL**

Se establece la pendiente mínima) de sesenta y seis cienavos por ciento (0,66%) o de uno en cincuenta (1 en 150).

Se podrán utilizar pendientes menores en el caso de que el Proyecto resuelva el drenaje de la plataforma utilizando cunetas o incrementado el número de sumideros.

En cualquier caso, la pendiente mínima absoluta será de cinco décimos por ciento (0,5%) o de uno en doscientos (1 en 200).

### **Artículo 196**

#### **SECCIÓN TRANSVERSAL**

Como regla general, y salvo casos excepcionales, el bombeo de la calzada exigido para eliminar el agua de lluvia es del dos por ciento (2%) o uno en cincuenta (1 en 50).

En pavimentos bituminosos el mínimo estricto será del uno y medio por ciento (1,5%) y en firmes de hormigón, del uno por ciento (1%).

### **Artículo 197**

#### **ANCHO DE LA ACERA**

Las aceras son bandas longitudinales laterales elevadas respecto a la calzada y reservadas para el tránsito de peatones. Constituyen el elemento mayoritario de las redes e itinerarios peatonales urbanos.

Su anchura, altura de bordillo y acondicionamiento determinan su capacidad y grado de adecuación a las necesidades del tránsito, estancia y relación social de los peatones.

Las aceras deben diseñarse para cumplir algunas de las siguientes funciones:

Encauzar el movimiento y estancia de los peatones.  
Servir de punto de acceso de los peatones a los diversos medios de transporte (vehículos, taxis, autobuses, metro, estacionamientos subterráneos, etc.).  
Servir de soporte al alumbrado, la señalización y otros servicios públicos (correos, teléfonos).  
Albergar actividades comerciales, como quioscos (prensa, lotería, etc.), terrazas de cafés, etc.  
Alojar la vegetación urbana, árboles y arbustos, que humanizan y cualifican la ciudad.  
Acoger manifestaciones colectivas (exposiciones, concursos, ventas especiales, ferias, etc.).  
Servir de cobertura a diversas infraestructuras urbanas.  
La anchura mínima de la sección útil será de 1,50 metros y el ancho mínimo total de la acera será de 2,00 metros.

La anchura de acera necesaria para el tránsito peatonal (sección útil) deberá corregirse al alza en función de otras actividades u obstáculos que puedan desarrollarse sobre ella. Los valores de las bandas de afección sobre la acera son los siguientes:

#### **Artículo 198**

#### **INTERSECCIONES Y PASOS DE PEATONES**

Se entienden por intersecciones y pasos de peatones los acondicionamientos específicos que facilitan el cruce de calzadas de circulación rodada por los peatones, en condiciones de seguridad. Pueden localizarse en un punto de un tramo de vía o integrarse en una intersección de dos o más vías.

....

#### **Artículo 199**

#### **TRÁNSITO PEATONAL Y DE VEHÍCULOS**

La separación entre el tránsito peatonal y el de vehículo señalado en los planos de ordenación tiene el carácter indicativo, pudiendo ser variado en su disposición sin que represente modificación de las Normas Urbanísticas, si bien su alteración deberá ser motivada.

#### **Artículo 200**

#### **MATERIALES Y TRATAMIENTOS**

#### **EN**

#### **SENDAS PÚBLICAS PARA PEATONES**

1. La pavimentación se realizará de forma uniforme, continua en toda su longitud y sin desniveles, con diseño tal que permita el acceso excepcional de vehículos, bien con carácter exclusivo a los residentes, bien a los servicios de urgencia.

#### **Artículo 201**

#### **MATERIALES Y TRATAMIENTOS**

#### **EN**

#### **CALLES DE COEXISTENCIA**

Se trata al mismo nivel los espacios peatonales y la calzada. El pavimento s a cota uniforme o con leves desniveles ( $\leq 0,03$  m) entre la acera y la calzada.

#### **Artículo 202**

#### **MATERIALES Y TRATAMIENTOS**

#### **EN**

#### **CALLES CON SEPARACIÓN DE TRÁNSITOS**

1. Las aceras tendrán el ancho mínimo y características señaladas para cada tipo de sección, con un tránsito suave hasta la calzada, bien con la interposición de un bordillo resaltado, o bien con la configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente que garantice de esta forma el encauzamiento de las aguas pluviales de escorrentía.

#### **Artículo 203**

#### **VADOS PERMANENTES**

Los vados permanentes autorizados en las calles con separación de tránsitos (barbacanas) deberán resolverse mediante rebaje de altura del bordillo, hasta una altura máxima comprendida entre los 3 y 4 centímetros, y rampa con un desarrollo no inferior a los 40 centímetros medidos desde el borde exterior del bordillo, dejando por lo menos  $3/4$  del ancho de la acera al mismo nivel de rasantes de la misma antes del establecimiento del vado, de manera que no sufra variaciones en el tramo considerado el perfil longitudinal de la misma.

#### **Artículo 204**

#### **CANALIZACIONES DE INFRAESTRUCTURAS**

Las canalizaciones de infraestructuras de suministro de agua y red de saneamiento se situarán discurriendo por la red viaria y los espacios libres, siempre de dominio y uso público para evitar problemas de establecimiento de servidumbres sobre fincas privadas.

**Artículo 205**  
**ALUMBRADO PÚBLICO**

1. El alumbrado público podrá ser de brazo horizontal mural o de báculo o columna vertical colocado sobre la acera, siendo obligatoria la primera disposición cuando la distancia entre alineaciones de la edificación en el punto considerado sea inferior a cinco metros (5 m.).

Los báculos o columnas verticales se colocarán con una separación mínima de 1,25 metros de las alineaciones oficiales en caso de tipologías edificatorias cuya edificación se sitúe sobre la alineación oficial, y de 1,00 metros en caso contrario en que la edificación se retranquee respecto de la alineación oficial.

2. Las luminarias serán preferentemente cerradas, armonizando su diseño y tamaño con el emplazamiento, función y altura de montaje.

3. Las redes de alimentación serán subterráneas.

Los componentes visibles de la red e instalaciones armonizarán con las características urbanas de la zona, y el nivel de iluminación dará satisfacción a los objetivos visuales deseados de seguridad en el tráfico rodado, seguridad en la circulación peatonal, señalización o balizamiento de itinerarios, o ambientación, estando sujetos en su aspecto exterior a selección y dictamen de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

**Artículo 206**  
**ALCORQUES**

1. Las aceras que se establecen según los tipos de sección de las calles, se acompañarán de alineaciones de arbolado plantados en alcorques contruidos con este fin, o bien en áreas terrazas lineales y continuas.

La anchura libre mínima entre alcorque o borde de área terraza y alineaciones oficiales será de 1,00 metro.

2- En el caso de construirse alcorques para el arbolado, éstos serán de forma cuadrada o circular, con dimensión mínima de anchura o diámetro de un metro (1,00 m.), manteniendo una separación en planta entre centros de alcorques entre 4,50 metros y 6,50 metros dependiendo de las especies a plantar, concitando el respeto a los vados y accesos existentes o proyectados con la necesidad estética y ordenación regular.

Sus bordes se realizarán con piedra natural, elementos prefabricados de hormigón, en fábrica de ladrillo a sardinel o testa en todo su perímetro, o se realizará con cantos rodados en zunchos recibidos con mortero aligerado. Por cada árbol se incluirá una pica perforada y hueca de 30 mm. de diámetro mínimo y de un metro de longitud que facilite el rendimiento de agua de riego.

**6.2. RED DE VÍAS Y CAMINOS EN SUELO RÚSTICO**

**Artículo 207**  
**CARRETERAS**

1. Los márgenes de carreteras que discurren por el término están sometidos a las limitaciones y servidumbres que determinan las Leyes de Carreteras del Estado y de la Comunidad de Castilla y León que definen una zona de dominio público de 3 metros de anchura a ambos lados desde la arista de la explanación de la carretera en general aumentando a 8 metros en caso de autopistas y autovías, afectando una zona de servidumbre en el primer caso de hasta 8 metros y hasta 25 metros en ambos márgenes para las autopistas y autovías, medidos desde la misma arista.

2. Se prevé la posible localización de sendas peatonales y arbolado en la zona de dominio público contigua a la zona de servidumbre.

El arbolado, en su caso, se colocará a 2,50 metros de la arista exterior de la explanación, con sendas peatonales de un ancho mínimo de un metro.

**Artículo 208**  
**CAMINOS**

1- Los caminos públicos definen alineaciones en ambos márgenes de 8 metros medidos desde el eje del mismo.

2. Todo tratamiento de pavimentación de caminos deberá tener en cuenta la no ocupación de nuevos suelos y la correcta adecuación a su destino.

Su tratamiento será el siguiente, debiéndose justificar adecuadamente un tratamiento distinto al señalado a continuación.

Ancho de pista afectada cinco metros (5 m.), comprendiendo: pista peatonal con tratamiento de tierra natural o engavillado de 1,5 metros, banda de rodadura de tres metros de anchura con tratamiento y estabilización del firme, arcén-cuneta de 0,5 metros de ancho.

Se dispondrán ensanchamientos cada 600 metros o a la distancia que recomiende el específico trazado del camino en cuestión (cambios de rasante, curvas de encuentro, etc.).

### 6.3. RED DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

#### **Artículo 211 TOPOGRAFÍA**

Se mantendrán sin alteraciones sustanciales las rasantes originales de las áreas destinadas a este fin, y las intervenciones que se realicen tenderán a evitar su degradación y vulnerabilidad con respecto a los procesos litológicos así como la estructura y textura de los materiales sobre los que se incida.

#### **Artículo 212 MATERIALES Y TEXTURAS**

1. Los materiales a utilizar se deberán adecuar al aspecto y características del paisaje.

Se recomienda el uso de fábricas de ladrillo y piezas cerámicas, preferentemente hechas a mano, piedras naturales y áridos vistos armonizando con la disposición y tipo de plantaciones.

La solución a incorporar tendrá en cuenta, en tamaño y forma, la escala del paisaje en que se sitúa.

2. Queda prohibida la ejecución de soluciones e incorporación de materiales que den como resultado grandes superficies de obra continua, elementos lineales de gran longitud, superficies artificiales impermeables o coloraciones en superficies distintas de las existentes.

#### **Artículo 213 ARBOLADO**

El arbolado se podrá plantar en alineaciones, masas vegetales, áreas terrazas localizadas, zonas de ordenación natural o ajardinamiento.

En el caso de disponerse en alcorques, el volumen de excavación no será inferior de un metro cúbico.

Si el árbol se planta en alcorques, la superficie de éste no será inferior a un metro cuadrado. La profundidad mínima de la excavación será de 0,60 metros.

#### **Artículo 214 DOTACIONES Y SERVICIOS**

Los espacios de estancia, circulación y servicios o dotaciones de todo tipo que se incorporen, deberán adecuarse a las necesidades de los usuarios con movilidad reducida o con deficiencias sensoriales.

#### **Artículo 215 INFRAESTRUCTURAS**

Las redes de infraestructuras se adecuarán a lo señalado en el Capítulo 6.

La red de riego deberá adecuarse a la utilización racional del agua, bien de escorrentía, bien de agua reciclada proveniente de depuradora, procurando garantizar un riego natural y eficaz que reduzca el consumo de agua y el coste de mantenimiento.

#### **Artículo 216 PROTECCIÓN**

Los árboles existentes en el espacio libre deberán ser protegidos y conservados.

Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causas imponderables, se procurará que la sustitución afecte a los ejemplares de menor edad y porte.

La sustitución se hará con las especies más adecuadas desde el punto de vista edafológico.

### 6.4. PARCELAS DE EQUIPAMIENTOS

#### **Artículo 217 ESPACIOS LIBRES DE LAS PARCELAS DE EQUIPAMIENTOS.**

1. Los distintos tipos de equipamientos deberán disponerse de forma que el suelo ocupado por la edificación se integre en la ordenación urbana, completando las zonas verdes y espacios libres con el acondicionamiento que facilite la incorporación al paisaje urbano.

2. Se dispondrá en los espacios exteriores hidrantes de carga y suministro de agua que contemplen las condiciones del entorno de acuerdo con las medidas de protección contra incendios que establezcan los Servicios Técnicos municipales (como complemento de la NBE-CPI-96).

#### **Artículo 218 APARCAMIENTOS**

1. Las plazas de aparcamiento que se establezcan justificadamente como de disposición y reserva obligatoria se consideran inseparables de las edificaciones, a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente licencia municipal.

2. La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados mediante alguna de las soluciones siguientes:

- En la propia parcela, bien sea en espacio libre o edificado.

- En un espacio comunal, bien sea libre, en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente, o bien edificado.

3. En los espacios libres que se destinen a aparcamiento de superficie no se autorizarán más construcciones que las posibles marquesinas para el cubrimiento de los vehículos, debiendo hacerse compatible su uso con el arbolado.

### **Artículo 219 VEGETACIÓN**

1- Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten.

En estos casos se garantizará que durante el transcurso de las obras se protegerán los troncos de los árboles o éstos en su conjunto con un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.

2. Los espacios exteriores no accesibles que se encuentren en la actualidad con vegetación arbórea, deberán conservar y mantener un buen estado lo existente cualquiera que sea su porte.

En todo caso deberá ajardinarse con las especies locales el 50% de la superficie exterior accesible, prohibiéndose expresamente la incorporación de otras variedades vegetales salvo el arbolado preexistente.

## **6.5. BASES DE CÁLCULO PARA LAS REDES DE SERVICIOS URBANOS Y PAVIMENTACIONES**

### **Artículo 220 ALUMBRADO PÚBLICO**

Las lámparas a utilizar serán preferentemente de vapor de sodio a alta presión o de vapor de mercurio de color corregido. Se evitará el uso de lámparas de vapor de sodio a baja presión por las disfunciones cromáticas que producen.

Se admitirá el uso de innovaciones técnicas de iluminación siempre que aúnen buen rendimiento y buenas características cromáticas.

En sendas peatonales y alumbrados ambientales se admiten luminarias con bajo control de deslumbramiento, cuando la potencia instalada sea reducida.

Como alternativa al uso de circuitos de alumbrado reducido, se valorará en cada caso la inclusión de reductores de potencia.

La red de alimentación de las luminarias será subterránea y discurrirá por el viario o áreas de dominio y uso públicos.

La red de alumbrado público se adecuará a las exigencias de iluminación establecidas en el cuadro adjunto, teniendo en cuenta en su disposición y selección su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano. Los valores de iluminancia que se establecen deberán tener en cuenta el coeficiente de reflexión del pavimento.

.....

### **Artículo 221 DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA**

El cálculo de las redes de distribución de energía en baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico vigente, previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción ITC-BT-10 y el grado de electrificación deseado para las viviendas.

La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes siguientes:

En nuestro caso, por tratarse de tres acometidas (equipamiento privado, equipamiento público y espacio libre y viario) será de 0,90.

En suelo urbano y urbanizable la red se canalizará subterránea bajo la red viaria y espacios de dominio y uso públicos.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación o su disposición subterránea siempre que, en este caso, se resuelva su acceso directo desde la vía pública, y su drenaje directo a la red de alcantarillado.

### **Artículo 222 ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE**

La procedencia de agua de suministro domiciliario es directa desde la red municipal. En actuaciones en suelo no urbanizable en que esto no fuese posible, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización del Órgano competente en materia de aguas, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía del suministro, así como compromiso y procedimiento de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones, de forma que se cumplan los requisitos de calidad fijados por Aguas de Burgos.

Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia igual o superior a 50 metros del punto de vertido de las aguas residuales, debiendo éste último emplazarse, o estar emplazado, aguas abajo en relación con aquel.

Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer al menos de dos bombas.

En caso de ser necesarios depósitos de regulación, su capacidad será la suficiente para regular al menos la dotación media diaria.

Los elementos privados contenedores o acumuladores de agua conectados de forma directa o indirecta a la red de suministro, tales como acequias, aljibes, estanques para riego o albercas, indistintamente a la clase de suelo en donde se sitúen, que no formen parte de las instalaciones de

infraestructura de la propia red, tendrán una capacidad no superior a 13 metros cúbicos en condiciones de aforo máximo.

Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 13 metros cúbicos se considerará piscina. Toda piscina con independencia del sistema de alimentación que utilice deberá estar dotada de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo a cauce libre o público, debiendo en todo caso disponer de sistema de utilización posterior del agua desechada.

**Artículo 223**  
**RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA.**  
**RED DE RIEGO.**  
**HIDRANTES CONTRA INCENDIOS**

Toda red que se proyecte y ejecute en el término municipal deberá contemplar las condiciones que establece Aguas de Burgos para este tipo de instalaciones.

La disposición y trazado de la red de distribución urbana tenderá a ser mallada en las conducciones de mayor jerarquía.

La instalación deberá garantizar una presión normalizada de 15 atmósferas. Las acometidas domiciliarias deberán contar con llave de paso registrable según modelo dictado por el Ayuntamiento.

Los materiales constitutivos de la red podrán ser de los sancionados como adecuados por la práctica, pudiendo utilizarse entre otros la fundición dúctil o gris, el acero, el fibrocemento de presión, el policloruro de vinilo (PVC) y el polietileno de alta y baja densidad. Para la red principal se restringirá el uso a la fundición y al fibrocemento de presión.

En cualquier caso los materiales de las tuberías deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad, teniendo una resistencia suficiente a la presión interior y una estanqueidad adecuada. Los materiales cumplirán las condiciones requeridas por Aguas de Burgos.

La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar en los puntos más desfavorables la aparición de cloro residual por estancamiento. Además se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. A título orientativo, no se deberán sobrepasar los valores de 0,6 metros por segundo como velocidad mínima de circulación y 2,50 metros por segundo como velocidad máxima, pudiendo admitirse en tramos cortos velocidades algo superiores y siempre en las conducciones de mayor nivel jerárquico.

El recubrimiento mínimo de la tubería en la zona en donde pueda estar sometida a cargas de tráfico rodado no será inferior a un metro medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos la profundidad mínima tolerable será de 0,60 metros, siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro nominal mínimo permitido en redes de distribución será de 50 mm.

En todos los Sectores de suelo urbanizable y en suelo urbano no consolidado se preverán hidrantes contra incendios, de las características adecuadas a las requeridas por el Servicio municipal o regional contra incendios a que queda adscrito el municipio. La disposición de los mismos, sin perjuicio de que la normativa específica establezca condiciones más restrictivas, será tal que no existirán distancias superiores a los 150 metros lineales entre dos consecutivos, medidos sobre áreas de dominio y uso públicos con capacidad para el acceso de vehículos para extinción de incendios, para áreas industriales y residenciales de alta densidad de población, y de 200 metros, en idénticas condiciones, para áreas residenciales unifamiliares de baja densidad (menor o igual que 20 viviendas por hectárea).

**Artículo 224**  
**RED DE EVACUACIÓN Y SANEAMIENTO**

Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se producirá por sumideros de rejilla convenientemente dimensionados. En tramos separativos la red de aguas pluviales se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 0,30 metros, hacia un curso de agua próximo.

En tramos unitarios se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose el sumidero con la canalización o alcantarilla a través de pozos de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán sumideros o absorbedores de aguas pluviales y en cualquier caso cada 50 metros de desarrollo de la red.

Los aliviaderos de crecida se dimensionarán para una dilución de 5:1 (cinco partes de agua de lluvia por una de aguas residuales) y se situarán tan próximos a los cauces naturales como sea posible.

La velocidad máxima del fluido en la tubería será de 3 metros por segundo, pudiendo admitirse hasta 6 metros por segundo en tramos cortos y reforzados para evitar problemas de abrasión, por arrastre de partículas sólidas, del material de la canalización. La velocidad mínima será de 0,5 metros por segundo a fin de evitar deposiciones de material y estancamientos.

La red estará formada por tubos de hormigón centrifugado o vibropresado para secciones de hasta 0,60 metros de diámetro, debiendo ser de hormigón armado para secciones superiores. Las

uniones podrán ser encochetadas con ladrillos cerámicos macizos recibidos con mortero de cemento no atacable por aguas selenitosas.

Podrán utilizarse también tuberías de fibrocemento sanitario, policloruro de vinilo (PVC) y polietileno. Se aconseja el uso de juntas estancas y flexibles.

En cualquier caso los materiales de la red cumplirán las condiciones establecidas por el Servicio Territorial de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León para abastecimiento y saneamiento y se acreditará el cumplimiento de su correspondiente normativa de calidad. Las tuberías se asentarán sobre un lecho adecuado.

En las conducciones y alcantarillas colectoras la sección nominal mínima será de 0,30 metros. Este diámetro podrá reducirse en las acometidas domiciliarias a 0,15 metros. En este último supuesto las pendientes mínimas exigibles serán 1,25% (1 en 80).

Los pozos de registro o resalto se dispondrán en todos los cambios de alineación, tanto vertical como horizontal, y así mismo en las cabeceras de todos los ramales. La distancia máxima entre pozos consecutivos será de 50 metros.

Las tuberías se situarán a una profundidad mínima de 0,75 metros medida desde la generatriz superior externa de la conducción. Cuando atravesase áreas sometidas a tránsitos rodados, y sin perjuicio de los refuerzos mecánicos que procedan, la profundidad mínima será de 1,20 metros.

...

El vertido de aguas pluviales en los arroyos se hará interponiendo los adecuados mecanismos de pre tratamiento, decantación y tratamiento superior, tal y como se regula el vertido de aguas pluviales.

### **Artículo 225 DIMENSIONADO DE FIRMES. EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE**

Se establecen para cada tipo de calle las secciones mínimas de firme a que habrá de ajustarse su ejecución, en base a la Instrucción de Carreteras (61IC y 62IC) y al Manual de Pavimentos de Hormigón para vías de baja intensidad de tráfico (IECA), para las calles de cierta intensidad de tráfico rodado.

## **7. NORMATIVA SECTORIAL.**

### **7.1. PROTECCIÓN CIUDADANA.**

Protección contra riesgo de inundación que afecta a los terrenos donde concurren riesgos objetivos de avenida o inundación. En estos ámbitos cualquier actuación de transformación de usos estará sometida a la obligación de un informe previo vinculante por parte de la Confederación Hidrográfica del Duero.

Protección contra riesgo de expansividad, estableciendo como en los ámbitos señalados por el Plan de Emergencia Municipal de Burgos, suelo colindante con su término municipal, afectados por los efectos de las variaciones de humedad sobre sus suelos arcillosos, con carácter previo a la realización de cualquier proyecto de edificación o de obras públicas será obligatoria la realización de un estudio geológico para determinar las posibles afecciones a las estructuras y las medidas correctas que deberán adoptarse en proyecto y obra.

Protección contra riesgo de hundimiento, estableciendo como en los ámbitos señalados por el Plan de Emergencia Municipal de Burgos como sometidos a riesgo de hundimiento por solubilidad de rocas calizas, con carácter previo a la realización de cualquier proyecto de edificación o de obras públicas será obligatoria la realización de un estudio geológico para determinar las posibles afecciones a las estructuras y las medidas correctas que deberán adoptarse en proyecto y obra.

Protección contra riesgos industriales que hace referencia al ámbito de la unidad urbana del vecino Polígono Industrial de Villalonquéjar donde los proyectos deberán tener en cuenta las determinaciones de los Planes de Emergencia de las instalaciones industriales de Adiseo y de L'Oreal. Este no es nuestro caso.

Por todo lo expuesto, puede concluirse que al ámbito territorial de esta Modificación de las Normas Urbanísticas de Alfoz de Quintanadueñas no se encuentra afectado por riesgos que se consideren incompatibles con la actuación que se pretende, no siendo necesario establecer medidas especiales ni otras modificaciones en el documento, salvo lo que resulte del informe de la Confederación Hidrográfica del Duero sobre riesgo de inundación.

### **7.2. LEY DEL RUIDO.**

Respecto a la situación acústica actual del ámbito, se concluye que los niveles sonoros a los que se encuentra expuesto el ámbito de esta actuación no son superiores a los establecidos como objetivos de calidad acústica en la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.

De conformidad al apartado 3 del anexo II de la misma Ley, "En las áreas urbanizadas con valores acústicos superiores a los valores objetivo, no podrán instalarse nuevos focos sonoros que ocasionen un incremento en los valores existentes".

Teniendo en cuenta lo anterior, y en relación a la situación acústica futura, cabe señalar que las vigentes Normas Urbanísticas incorporan las determinaciones necesarias para la coherencia entre las ordenaciones acústicas y urbanísticas, tal y como se indica en su Memoria Vinculante.

Por ello, y dado que la presente modificación no clasifica suelo, ni establece nuevos viarios u otras dotaciones urbanísticas, ni incrementa su edificabilidad (la reduce en 971 m<sup>2</sup>), se considera que no es necesario un nuevo estudio acústico para este instrumento de planeamiento.

No obstante se recuerda que, en virtud del artículo 28 de la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, previamente a la concesión de nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, el promotor deberá presentar un estudio acústico realizado por una de las entidades reconocidas, que determine los niveles sonoros ambientales existentes en la parcela donde se ubicará el edificio.

Cuando el Municipio disponga de mapa de ruido actualizado, estos niveles sonoros podrán obtenerse del mapa de ruido, no siendo necesario presentar estudio acústico específico. En cualquier caso, en proyecto, se deberán justificar estos niveles sonoros en referencia al mapa de ruido o al estudio acústico.

### 7. 3. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.

Al encontrarse la totalidad del ámbito de la presente modificación no incluida en las zonas y espacios afectadas por servidumbres aeronáuticas, concretamente dentro de la Envolvente de Operaciones de Aeronaves, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores - incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción -incluidas las grúas de construcción y similares-) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013. (Real Decreto 1838/2009 de 27 de noviembre, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Burgos.)

Tras un análisis de las zonas afectadas por las servidumbres aeronáuticas, se estudia la cota del terreno, las alturas máximas permitidas de las edificaciones y las servidumbres aeronáuticas en cada caso.

Se analiza la normativa, en particular, la definición de altura máxima, si se permiten construir elementos por encima de la altura máxima, etc., así como las fichas urbanísticas. Se analizan las zonas de seguridad de las instalaciones radioeléctricas y si el planeamiento permite realizar desarrollos dentro de estas zonas. Se incluyen una serie de cláusulas que se deberán incluir en la normativa, en particular, que independientemente del presente informe al planeamiento urbanístico, en las zonas afectadas por servidumbres aeronáuticas se tendrá que solicitar una autorización a la Agencia Estatal de Seguridad Aérea para la construcción (edificios), instalación o plantación (grúas para la construcción, antenas, tendidos eléctricos, etc.) de objetos.

#### **Indicaciones a incluir en la normativa.**

Las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Burgos, representadas en el correspondiente Plano Normativo determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, etc.), así como el gálibo de los vehículos.

La totalidad del ámbito de la presente modificación se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Burgos. En el plano de Información PI-10 se representan las líneas de nivel de las superficies delimitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Burgos que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no deben sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

La Altura Máxima de las construcciones, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc., no puede superar las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Burgos.

En los terrenos incluidos en las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) de acuerdo con el Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Decreto 2490/1974

Según el artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, el planeamiento deberá indicar que las instalaciones previstas en la parcela sita en calle Barrio Gimeno nº 24, no emiten humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Burgos, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad.

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 conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas. Igualmente deberá indicarse que, 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 se no generará ningún tipo de derecho a indemnización.



**Autorización.**

Al encontrarse el ámbito de esta modificación incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas- etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas.

Como condición para su consolidación, el titular del Aeropuerto no correrá con los costes de la insonorización de las construcciones conforme al documento básico DB-HR Protección frente al ruido del C.T.E. Consultada la normativa y los planos de de servidumbres de aeródromo y radioeléctricas e sector queda fuera de la zona de afección. No sucede lo mismo en relación con la Servidumbres de Operación de las aeronaves, donde se localiza en el límite de aproximación VOR RWY 04 altitud 1046m, siendo estas las alturas (sobre el nivel del mar) que no deben sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones de terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.) así como el gálibo de viario o vía férrea.

Teniendo en cuenta que las cotas del terreno en al ámbito se encuentran por debajo de 840 metros de altitud, en ningún caso va a superar la altura límite de los 1046 metros, dado que la altura máxima permitida por la actuación para las edificaciones del ámbito son 3 plantas o menos y no superarían la altura límite, por lo que existe margen suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas.

<b>COTAS ALTIMÉTRICAS (msnm)</b>	
PARCELA	838,60
ROTONDA	842,19
EDIFICCIÓN	850,00

No obstante, cualquier emisor radioeléctrico u otros dispositivos que puedan 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 conforme a lo previsto en el artículo 16 del decreto 587/72. Dado que las servidumbres aeronáuticas suponen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de

la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacua no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

#### 7.4. EVALUACIÓN AMBIENTAL

Considerando que las vigentes Normas Urbanísticas de Alfoz de Quintanadueñas ya ha evaluado ambientalmente, que la presente modificación no clasificar ni calificar nuevos suelos; y que de su aplicación no se deriva un incremento de los posibles efectos significativos sobre el medio ambiente respecto a los ya previstos en el vigente Plan general, no resulta necesaria una evaluación ambiental de la presente modificación.

Por otra parte hemos de tener en cuenta la RESOLUCIÓN de 5 de noviembre de 2009, de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León, por la que se hace pública la Declaración de Impacto Ambiental del Plan Parcial para desarrollo urbano del Sector 1 en Quintanadueñas, en el término municipal de Alfoz de Quintanadueñas, promovido por Proyectos José Rey, S.L (2977-BU-044).

En cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 39 del Decreto 209/1995, de 5 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de Castilla y León, y del artículo 54 de la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, se hace pública, para general conocimiento, la Declaración de Impacto Ambiental del Proyecto de Plan parcial del Sector 1 de Quintanadueñas, en el término municipal de Alfoz de Quintanadueñas (Burgos), promovido por el Ayuntamiento de Alfoz de Quintanadueñas, que figura como Anexo a esta Resolución.

ANEXO QUE SE CITA, DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL DEL PROYECTO, DE PLAN PARCIAL PARA DESARROLLO URBANO DEL SECTOR 1 DE QUINTANADUEÑAS, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALFOZ DE QUINTANADUEÑAS (BURGOS), PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE ALFOZ DE QUINTANADUEÑAS. (2007-BU-044)

De conformidad con lo dispuesto en el Art. 46- 2 de la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, es la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León el Órgano competente para dictar la declaración de impacto ambiental cuando ésta se refiera a actividades comprendidas en el Anexo IV de la Ley.

El Decreto 2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, establece en su artículo 157 b) 2.º, que están sometidos a procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, los Planes Parciales que desarrollen sectores de suelo urbanizable delimitado que no sean colindantes al suelo urbano de los núcleos de población existentes.

El Proyecto evaluado, se encuentra separado del casco urbano de Quintanadueñas.

El área de planeamiento objeto del presente Estudio de Impacto Ambiental se encuentra situada al Sureste del municipio de Quintanadueñas, provincia de Burgos, en el margen izquierdo de la Carretera Comarcal BU-622, de Burgos a Aguilar de Campoo, antes de cruzar el puente sobre el río Ubierna. La delimitación, es la siguiente:

- Nordeste: Arroyo que vierte directamente al río Ubierna y que discurre paralelo a la carretera comarcal BU-622 Burgos -Aguilar de Campoo.
- Noroeste: Margen izquierdo del río Ubierna.
- Suroeste: Cauce que coincide con el límite del término municipal, (en esta linde existe una finca privada vallada y edificada con una nave industrial).
- Este: Camino del Barquillo y al otro lado de éste con el Sector industrial 2 de Alfoz de Quintanadueñas.

La superficie total del área que nos ocupa es de 8.103,94 m<sup>2</sup>. La parcela catastral tiene la referencia 9925601VM3992N0001DD.

El acceso a los terrenos objeto del presente Estudio se realiza a través del camino del Barquillo, de 7 m. de anchura, el cual se comunica con la Carretera BU-622 Burgos-Aguilar de Campoo.

El Plan Parcial tiene por objeto la clasificación del suelo como urbanizable con ordenación del ámbito del suelo, calificado como urbanizable de uso dominante residencial comunitario, cumplimentando las prescripciones de la Ley de Urbanismo de Castilla y León. Más concretamente, se pretende desarrollar el área y edificar una Residencia para Mayores siendo una actividad incluida dentro del citado uso.

La red de abastecimiento de agua, riego e incendios se plantea mediante la conexión a la red de aguas municipal.

La evacuación de aguas se diseña mediante una red de alcantarillado. La red general de acometida a la red principal municipal ya existente se realiza con tubería de PVC de 400 mm. de diámetro.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 8-1 del Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos, se ha solicitado informe a las siguientes Administraciones e instituciones:

- Confederación Hidrográfica del Duero.
- Servicio Territorial de Cultura de Burgos.
- Unidad de Ordenación y Mejora del Servicio Territorial de M. A.
- Servicio Territorial de Fomento.

Se han recibido informes de los siguientes Administraciones e instituciones:

Servicio Territorial de Cultura de Burgos.

Unidad de Ordenación y Mejora del Servicio Territorial de M.A.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 9.1 del Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos de la Ley 11/2003, el estudio de impacto ambiental, redactado por equipo multidisciplinar homologado, fue sometido a trámite de información pública durante 30 días, por el Ayuntamiento de Quintanadueñas, mediante anuncio publicado en el «Boletín Oficial de Castilla y León», n.º 37 de 24 de febrero de 2009, no habiéndose formulado alegaciones al mismo.

La Delegación Territorial vista la Propuesta de la Comisión de Prevención Ambiental de Burgos de 4 de noviembre de 2009 considera adecuadamente tramitado el expediente de Evaluación de Impacto Ambiental referenciado, y en el ejercicio de las atribuciones conferidas en el Art. 38 del Decreto 209/1995, formula la preceptiva:

#### **DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL**

La Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en Burgos determina, a los solos efectos ambientales, informar favorablemente el desarrollo del Proyecto de Plan Parcial de desarrollo urbano del Sector n.º 1 de Quintanadueñas, en el término municipal de Alfoz de Quintanadueñas (Burgos), promovido por Proyectos José Rey S.L., propuesto en el referido Proyecto y Estudio de Impacto Ambiental, siempre y cuando se cumplan las condiciones que se establecen en esta Declaración, sin perjuicio del cumplimiento de otras normas vigentes que pudieran impedir o condicionar su realización.

1.- Las medidas preventivas, correctoras y/o compensatorias a efectos ambientales a las que queda sujeta la ejecución y posterior fase de funcionamiento del proyecto de urbanización, son las siguientes, además de las contempladas en el Proyecto y en el apartado 7 «Medidas preventivas y correctoras» del Estudio de Impacto Ambiental y en lo que no contradigan a las mismas:

a) Vallado y señalización. – Se procederá al vallado y señalización de los frentes de excavaciones y desniveles pronunciados, así como de todas aquellas infraestructuras que puedan suponer un peligro para las personas y animales, de modo que se impida el acceso incontrolado a la zona del proyecto.

b) Red Viaria. – Se adaptará el trazado de los viales para permitir la circulación por ellos de vehículos de reparto, recogida de R.S.U., mudanzas y similares, adaptando a tal efecto los radios de giro de las glorietas diseñadas.

c) Red de saneamiento. – La red de saneamiento será separativa con conducciones diferentes para aguas de lluvia y para aguas residuales. Los vertidos de aguas residuales se verterán a colector municipal. En cuanto al colector de pluviales, existirá un único punto de vertido, que previo paso por decantador y desengrasador podrá ser vertido a cauce público. Los vertidos a cauce público deberán contar con la correspondiente autorización del Organismo de Cuenca. Se construirán arquetas en los puntos de vertido, tanto de pluviales como de fecales, que permita comprobar la calidad del agua en cada momento por el organismo que corresponda.

d) Servicios en aceras. – Todas las aceras contarán con servicios de saneamiento, abastecimiento, lucha contra incendios e iluminación, entre otros. Las que delimiten zonas verdes estarán dotadas de la infraestructura necesaria para el riego, utilizándose para este fin prioritariamente las aguas pluviales, previa decantación y desengrasado de las mismas.

e) Líneas eléctricas. – Todas las líneas eléctricas de media y baja tensión serán soterradas o desviadas, al igual que las telefónicas.

f) Gestión de Residuos. – Los materiales sobrantes en ningún momento se acumularán en los cauces de regatos, ni arroyos, ni en sus márgenes o proximidades, con el fin de evitar el arrastre y aporte de sólidos a sus aguas. Los materiales sobrantes, así como los escombros y otros residuos no peligrosos que se generen tanto en la ejecución de las obras como en el posterior desarrollo de las actividades que se efectúen, se depositarán únicamente en vertederos autorizados y siempre deberán contar con el visto bueno del Servicio Territorial de Medio Ambiente de Burgos.

g) Gestión de tierras. – Los suelos ocupados se retirarán de forma selectiva, reservando y tratando adecuadamente la parte correspondiente a la tierra vegetal, para su posterior utilización en la restauración de los terrenos alterados.

El acopio se realizará en cordones de reducida altura, inferior a 2 m., para evitar la compactación de la tierra y siempre fuera de los cauces de drenaje, minimizando así el arrastre por escorrentía del humus, mantillo y sustancias nutrientes. Asimismo, se deberá evitar que el tiempo en que los materiales estén acopiados, y sin reutilizar, sea prolongado y, si no pudiera evitarse, se deberán tratar con siembra y abonado para permitir la subsistencia de la microfauna y microflora originales y mantener su fertilidad.

h) Contaminación atmosférica. – Se evitará la producción del polvo que pueda generarse durante la fase de construcción, mediante la aplicación de riegos periódicos, cuando las circunstancias climatológicas lo aconsejen, en las zonas de paso de los camiones y en todas aquellas áreas donde se prevea que se pueda producir polvareda. Durante la construcción, se pondrá especial atención en evitar que las emisiones de polvo afecten a las carreteras limítrofes.

i) Afección a la Red Viaria. – Para cualquier actuación que tenga incidencia sobre la carretera BU-622, como accesos, instalaciones etc., deberá de tenerse en cuenta lo establecido en la legislación sectorial, solicitando al organismo competente las autorizaciones precisas.

j) Gestión de áridos. – Si durante la fase de construcción y explotación se necesitasen préstamos de áridos o subproductos de cantería, éstos se beneficiarán de canteras autorizadas, no extrayéndose nunca de otras zonas no autorizadas. Se eliminarán completamente todos los restos de construcción, que deberán ser depositados en vertedero autorizado.

k) Protección de los Recursos Hídricos. – Se garantizará la no afección a recursos de agua, superficiales o subterráneos por vertidos contaminantes que pudieran producirse accidentalmente durante la fase de construcción o una vez se encuentre en funcionamiento este Sector. Con este fin se preverán las medidas adecuadas que garanticen un correcto drenaje y recogida de los diversos tipos de sustancias.

Cualquier actuación en los cauces del río Ubierna y en los arroyos existentes, como canalización, modificación de trazado, dragado, etc., deberá contar con la correspondiente autorización del organismo de cuenca. De igual forma se cumplirán los requisitos en cuanto a distancias a cauces, protección contra inundaciones, etc., que decida en cada momento el Organismo de Cuenca.

l) Protección de la Vegetación. – Durante la fase de construcción se tendrá especial cuidado en no dañar la vegetación presente dentro de las zonas proyectadas como zonas verdes. Se mantendrá la vegetación existente junto a los cauces en el área perimetral. Dentro de estas zonas verdes se mantendrá, con las correspondientes mejoras, la vegetación autóctona que en la actualidad cubre la parcela.

En el límite noreste de la parcela, paralelo a la carretera BU-622, se realizará una pantalla vegetal que cumpla las condiciones de aislamiento visual y sonoro. Se utilizará planta de hoja perenne y follaje denso compatible con las servidumbres de la carretera. El mantenimiento y reposición de marras deberá estar incluido en el presupuesto del proyecto de ejecución.

m) Contaminación lumínica. – Las luminarias que se instalen en el exterior de las edificaciones deberán estar dotadas de pantallas que eviten las emisiones luminosas directas por encima de la horizontal.

n) Protección arqueológica. – La intervención arqueológica no ha identificado yacimientos arqueológicos en el área de actuación del proyecto. No obstante, dadas las deficientes condiciones de visibilidad que presentaba el terreno cuando se realizó la prospección arqueológica, y dada la proximidad del yacimiento prehistórico de FFCC/La Dehesa al área de actuación, se deberá realizar un seguimiento arqueológico durante las labores de remoción del terreno, que garantice la correcta protección y conservación del patrimonio arqueológico.

2.- Si en el transcurso de los trabajos de urbanización apareciesen en el subsuelo restos históricos, arqueológicos o paleontológicos, se paralizarán las obras en la zona afectada procediendo el promotor a ponerlo en conocimiento del Servicio Territorial de Cultura, que dictará las normas de actuación que procedan.

3. – Modificaciones. – Toda modificación significativa sobre las características de éste proyecto, deberá ser notificada previamente a la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en Burgos, que prestará su conformidad si procede, sin perjuicio de las licencias o permisos que en su caso correspondan. Se consideran exentas de esta notificación, a efectos ambientales, las modificaciones que se deriven de la aplicación de las medidas protectoras de esta declaración.

4.- Vigilancia Ambiental.– La vigilancia y seguimiento del cumplimiento de lo establecido en esta Declaración de Impacto Ambiental corresponde a los órganos competentes por razón de la materia, facultados para el otorgamiento de la autorización del proyecto, sin perjuicio de la alta inspección que se atribuye a la Consejería de Medio Ambiente como órgano ambiental, quien podrá recabar información de aquellos al respecto, así como efectuar las comprobaciones necesarias en orden a verificar el cumplimiento del condicionado ambiental.

5.- Comunicación de inicio de obras.– El promotor deberá comunicar al Servicio Territorial de Medio Ambiente de Burgos, con la suficiente antelación, la fecha de comienzo de la ejecución de dicho proyecto o actividad, de acuerdo con lo establecido en el artículo 14.3. del Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de Proyectos.

6.- Publicidad del documento autorizado.– El órgano sustantivo que adopte la autorización o aprobación de la actuación a que se refiere esta Declaración de Impacto Ambiental deberá poner a disposición del público la información incluida en el artículo 15 del Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos.

7.- Caducidad de la DIA.– Conforme se indica en el Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de Proyectos, esta Declaración de Impacto Ambiental caducará en el plazo de 5 años si no hubiera comenzado su ejecución. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, el órgano ambiental podrá resolver, a solicitud del promotor, que dicha Declaración sigue vigente si no se hubieran producido

cambios sustanciales en los elementos esenciales que sirvieron de base para realizar la Evaluación de Impacto Ambiental.

Burgos, 5 de noviembre de 2009, El Delegado Territorial, Fdo.: Jaime Matéu Istúriz.

#### 7.5. ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS.

Todo el ámbito afectado por la presente actuación está clasificado como suelo urbanizable en las vigentes Normas Urbanísticas y se encuentra pendiente de urbanizar.

Todos los espacios públicos a urbanizar se adaptarán a la vigente normativa en materia de accesibilidad y supresión de barreras urbanísticas.

Debido a las reducidas dimensiones del sector y por el hecho por el cual el viario exterior ya se encuentra ejecutado, no se considera necesario incluir en este instrumento de planeamiento ninguna acción específica en materia de accesibilidad y supresión de barreras urbanísticas.

No obstante, el proyecto de edificación que se presente de conformidad con esta modificación, deberá cumplir las condiciones en materia de accesibilidad y supresión de barreras, según lo dispuesto en la legislación específica aplicable.

#### 7.6. CONDICIONES DE APROXIMACIÓN Y ENTORNO

##### 1 Condiciones de aproximación y entorno

##### 1.1 Aproximación a los edificios

1 Los viales de aproximación de los vehículos de los bomberos a los espacios de maniobra a los que se refiere el apartado 1.2, deben cumplir las condiciones siguientes:

- a) anchura mínima libre 3,5 m;
- b) altura mínima libre o gálibo 4,5 m;
- c) capacidad portante del vial 20 Kn/m<sup>2</sup>.

Los elementos del entorno del edificio a los que les son de obligada aplicación sus condiciones son únicamente aquellos que formen parte del proyecto de edificación.

Conforme al artículo 2, punto 3 de la ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE), se consideran comprendidas en la edificación sus instalaciones fijas y el equipamiento propio, así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio.

##### 1.2 Entorno de los edificios

1 Los edificios con una altura de evacuación descendente mayor que 9 m deben disponer de un espacio de maniobra para los bomberos que cumpla las siguientes condiciones a lo largo de las fachadas en las que estén situados los accesos, o bien al interior del edificio, o bien al espacio abierto interior en el que se encuentren aquellos.

- a) anchura mínima libre: 5 m;
- b) altura libre: la del edificio
- c) separación máxima del vehículo de bomberos a la fachada del edificio:
  - edificios de hasta 15 m de altura de evacuación: 23 m
  - edificios de más de 15 m y hasta 20m de altura de evacuación: 18 m
  - edificios de más de 20 m de altura de evacuación: 10 m;

d) distancia máxima hasta los accesos al edificio necesarios para poder llegar hasta todas sus zonas: 30 m;

- e) pendiente máxima: 10%;
- f) resistencia al punzonamiento del suelo: 100 kN sobre 20 cm<sup>2</sup>.

##### Distancia desde el espacio de maniobra hasta las entradas al edificio.

El espacio de maniobra para bomberos al que hace mención el artículo se ha situado delante de las fachadas en las que estén los accesos y también en el espacio abierto interior de la manzana a la que pertenezca el edificio donde también se encuentran los accesos al interior del mismo.

El límite de 30 m de distancia citado en el punto d) debe considerarse desde el espacio de maniobra hasta los accesos al edificio desde el nivel de calle por los que se pueda llegar hasta todas sus zonas.

Los viales de aproximación de los vehículos de los bomberos a los espacios de maniobra deben cumplir las condiciones indicadas a fin de que los bomberos puedan efectuar su intervención en caso de incendio.

En las vías de acceso sin salida de más de 20 m de largo se dispondrá de un espacio suficiente para la maniobra de los vehículos del servicio de extinción de incendios.

Los edificios con una altura de evacuación descendente mayor que 9 m deben disponer de un espacio de maniobra para los bomberos que cumpla las condiciones antes señaladas a lo largo de las fachadas en las que estén situados los accesos.

Los viales de aproximación de los vehículos de los bomberos a los espacios de maniobra deben cumplir las condiciones indicadas a fin de que los bomberos puedan efectuar su intervención en caso de incendio.

### **8. COMPETENCIA PARA LA APROBACIÓN DE ESTA MODIFICACIÓN.**

La aprobación definitiva de esta modificación es competencia de la Junta de Castilla y León, tanto por alterarse determinaciones de ordenación general (de uso industrial a dotacional privado), como por determinar la ordenación detallada del sector.

### **9. CONCLUSION**

El presente documento contiene las determinaciones y documentación necesarias para su finalidad específica, incluyendo su propia justificación y el análisis de su influencia sobre la ordenación general del municipio.

Con lo expuesto se considera justificada la propuesta por lo que somete a la aprobación por parte del Ayuntamiento de Alfoz de Quintanadueñas, previa a la definitiva por parte de la Junta de Castilla y León.

El presente documento es copia de su original del que es autor el Arquitecto Doctor don Jesús Tomás María Serna Iglesias. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Burgos, 11 de Diciembre de 2017.

La Propiedad:

El Arquitecto redactor:

Fdo:

Fdo :

Don José Antonio Rey Rojo.

Doctor Don Jesús-Tomás Serna Iglesias.

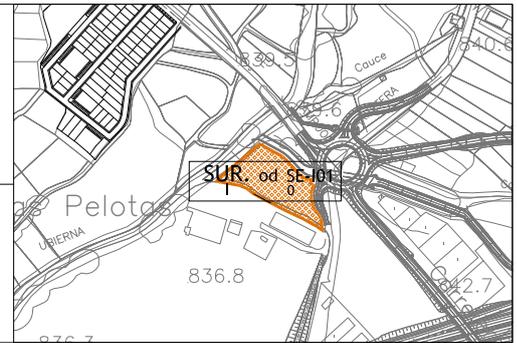
# FICHA DE SECTOR



## SUELO URBANIZABLE SECTOR

NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES  
ALFOZ DE QUINTANADUEÑAS (BURGOS)

SUBSANACIÓN DEFICIENCIAS ACUERDO C.T.U. 20.10.2011



### FICHA DEL SECTOR

NOMBRE DEL SECTOR:..... SE-I01	Nº SECTOR:..... I-01
ORDENACION DETALLADA:..... NO	DISCONTINUO:..... NO

### PARAMETROS DE ORDENACION GENERAL

SUPERFICIE TOTAL (m²):..... 6.565	SUPERFICIE SG INCLUIDOS (m²):..... X
DENSIDAD DE EDIFICACION (m²/m²):..... X	PLAZO PARA OD (años):..... 8
USO PREDOMINANTE:..... INDUSTRIA GENERAL	INDICE DE VARIEDAD DE USO (%):..... 20
CATEGORÍA SUELO:.... URBANIZABLE	ASUMIDO:..... NO
DENSIDAD DE POBLACION (viv/Ha.):..... X	
INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%):..... X	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL (%):..... 0

### PARAMETROS DE ORDENACION DETALLADA

APROVECHAMIENTO MEDIO (m²/m²):..... 0,50	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL (m²):..... 3.283
<b>SISTEMAS GENERALES</b> VIAS PUBLICAS (m²):..... X SERVICIOS URBANOS (m²):..... X ESPACIOS LIBRES (m²):..... X EQUIPAMIENTOS (m²):..... X	<b>SISTEMAS LOCALES</b> Nº DE PLAZAS DE APARCAMIENTO:..... 33 VIAS PUBLICAS (m²):..... SERVICIOS URBANOS (m²):..... ESPACIOS LIBRES (m²):..... 761 EQUIPAMIENTOS (m²):..... 492
Nº DE UNIDADES DE ACTUACION:..... NO USOS FUERA DE ORDENACION:..... NO AREAS DE TANTEO Y RETRACTO:..... NO	<b>VIVIENDAS</b> LIBRES:..... 0 PROTEGIDAS:..... 0 TOTALES:..... 0
	<b>PLAZOS</b> URBANIZACION:.. 4 CESION:..... 4 EDIFICACION:..... 8

### OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL (Art. 91. R.U.C y L.)

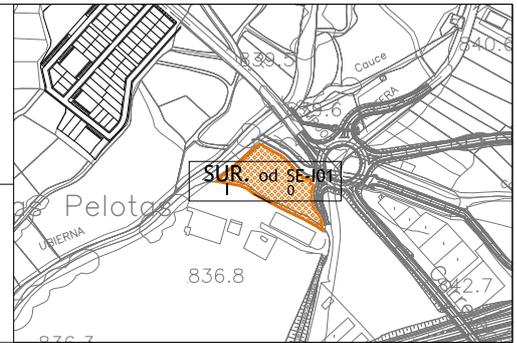
- El sector no incluye Sistemas Generales. La superficie neta equivale a la bruta.
- Ordenanzas de aplicación: I2, EQ1, T1, EL
- Conexiones:
- Espacios Libres:
- Las dotaciones urbanísticas públicas adscritas al Sector, serán las mas próximas al propio Sector o las que concrete el Ayuntamiento según las prioridades de la necesidad social del término municipal.
- La Ordenación del Sector tendrá en cuenta la continuidad y conexión viaria con los Sectores colindantes y con el Suelo Urbano.
- El Sector limita con la BU-622 por lo que le será de aplicación el contenido del Capítulo 12 (art. 181) de la Normativa Urbanística.

# FICHA DE SECTOR



## SUELO URBANIZABLE SECTOR

NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES  
ALFOZ DE QUINTANADUEÑAS (BURGOS)  
PROPUESTA DE MODIFICACIÓN. DICIEMBRE-2017



### FICHA DEL SECTOR

NOMBRE DEL SECTOR:.....	SE-I01	Nº SECTOR:.....	I-01
ORDENACION DETALLADA:.....	SI	DISCONTINUO:.....	NO

### PARAMETROS DE ORDENACION GENERAL

SUPERFICIE TOTAL (m²):.....	6.637	SUPERFICIE SG INCLUIDOS (m²):.....	X
DENSIDAD DE EDIFICACION (m²/m²):.....	X	PLAZO PARA OD (años):.....	8
USO PREDOMINANTE:.....	EQUIPAMIENTO PRIVADO	INDICE DE VARIEDAD DE USO (%):.....	NO
CATEGORÍA SUELO:...	URBANIZABLE	ASUMIDO:.....	NO
DENSIDAD DE POBLACION (viv/Ha.):.....	X		
INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%):.....	X	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL (%):.....	0

### PARAMETROS DE ORDENACION DETALLADA

APROVECHAMIENTO MEDIO (m²/m²):.....	0,50	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL (m²):.....	3.318,50
<b>SISTEMAS GENERALES</b> VIAS PUBLICAS (m²):..... X SERVICIOS URBANOS (m²):..... X ESPACIOS LIBRES (m²):..... X EQUIPAMIENTOS (m²):..... X		<b>SISTEMAS LOCALES</b> Nº DE PLAZAS DE APARCAMIENTO:..... 34 VIAS PUBLICAS (m²):..... SERVICIOS URBANOS (m²):..... ESPACIOS LIBRES (m²):..... 761 EQUIPAMIENTOS (m²):..... 498	
Nº DE UNIDADES DE ACTUACION:..... NO USOS FUERA DE ORDENACION:..... NO AREAS DE TANTEO Y RETRACTO:..... NO		<b>VIVIENDAS</b> LIBRES:..... 0 PROTEGIDAS:..... 0 TOTALES:..... 0	<b>PLAZOS</b> URBANIZACION:.. 4 CESION:..... 4 EDIFICACION:..... 8

### OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL (Art. 91. R.U.C y L.)

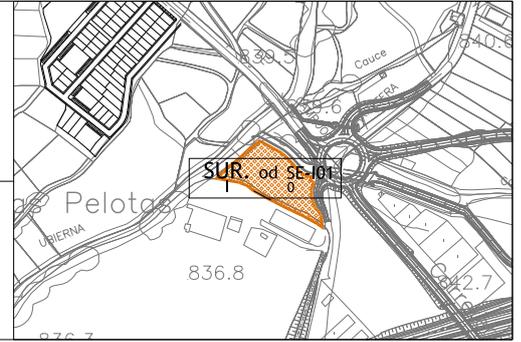
- El sector no incluye Sistemas Generales. La superficie neta equivale a la bruta.
- Ordenanzas de aplicación: EQ1, T1, EL
- Conexiones:
- Espacios Libres:
- Las dotaciones urbanísticas públicas adscritas al Sector, serán las mas próximas al propio Sector o las que concrete el Ayuntamiento según las prioridades de la necesidad social del término municipal.
- La Ordenación del Sector tendrá en cuenta la continuidad y conexión viaria con los Sectores colindantes y con el Suelo Urbano.
- El Sector limita con la BU-622 por lo que le será de aplicación el contenido del Capítulo 12 (art. 181) de la Normativa Urbanística.

# FICHA DE SECTOR



SUELO URBANIZABLE  
SECTOR

NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES  
ALFOZ DE QUINTANADUEÑAS (BURGOS)  
PROPUESTA DE MODIFICACIÓN. DICIEMBRE-2017

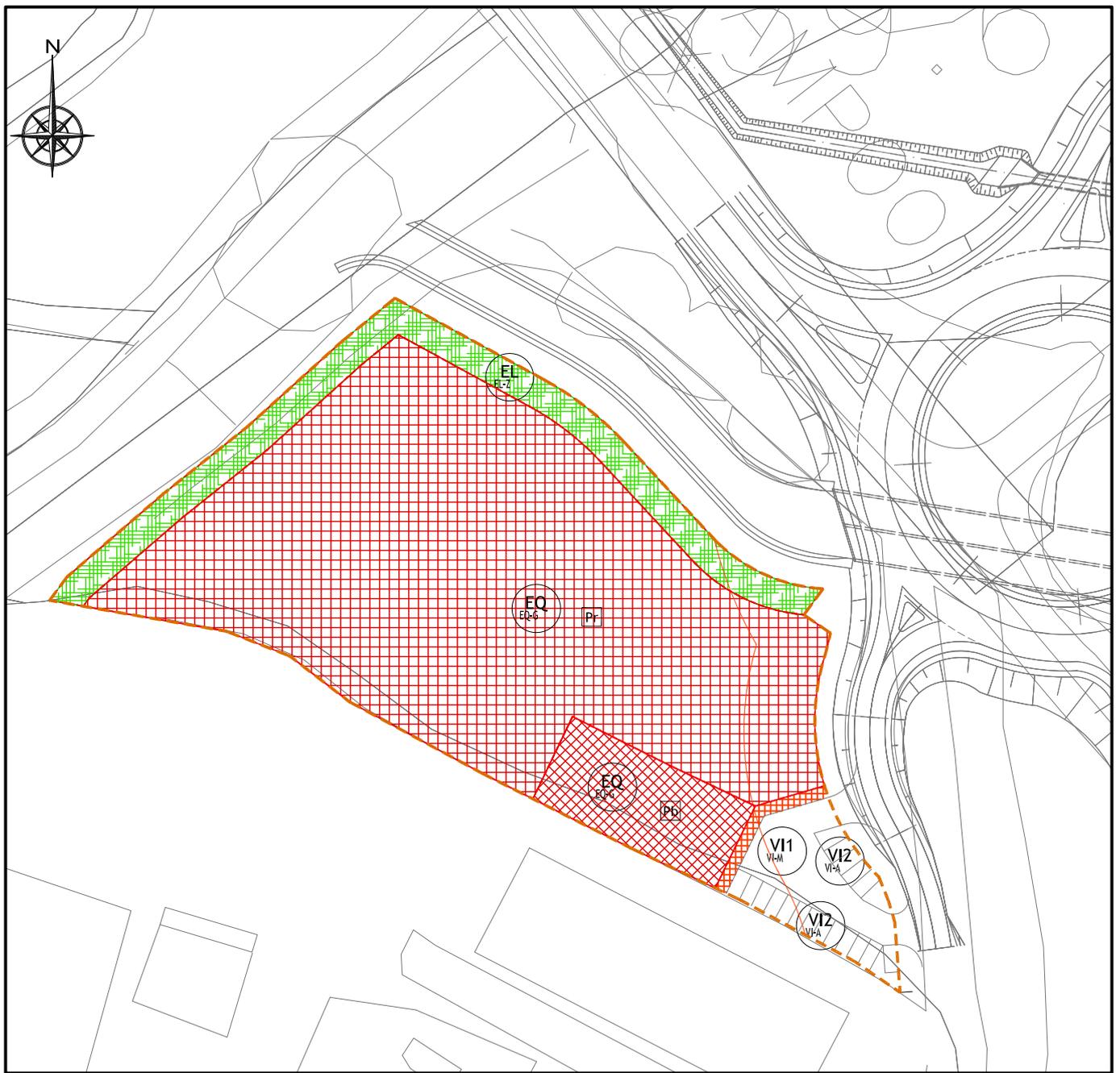


FICHA DEL SECTOR \_\_\_\_\_

NOMBRE DEL SECTOR:..... SE-I01

Nº SECTOR:..... I-01

ORDENACIÓN DETALLADA \_\_\_\_\_



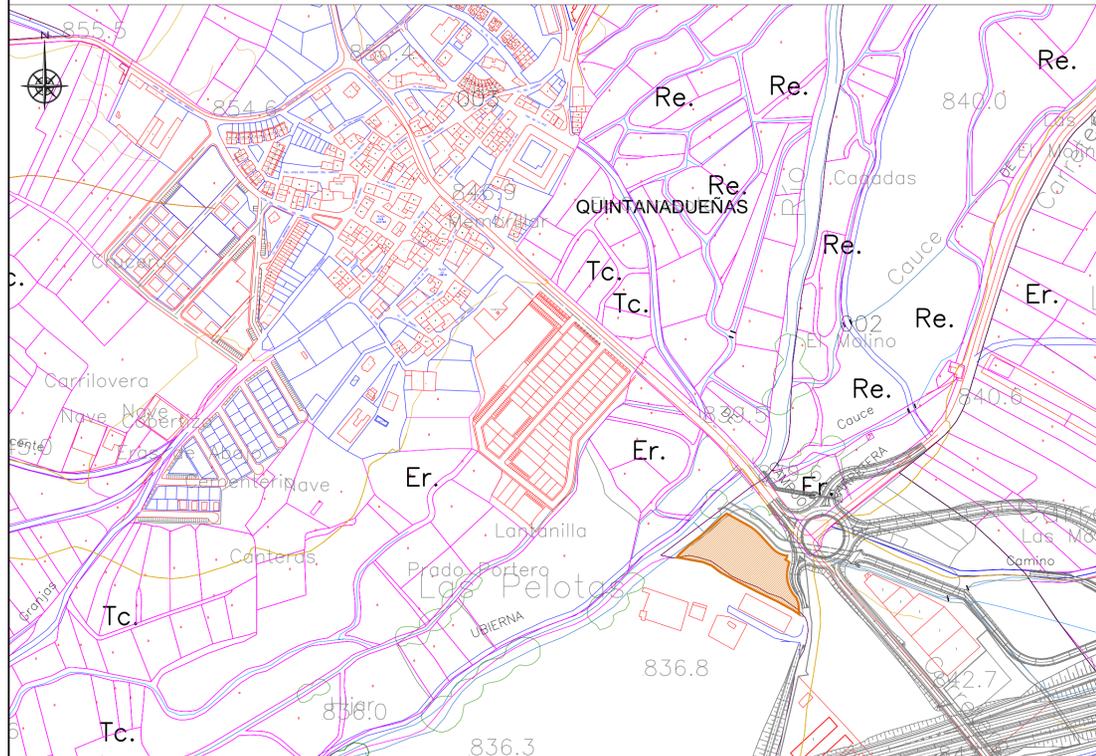
ESC:1/1.000

ESCALA GRAFICA:

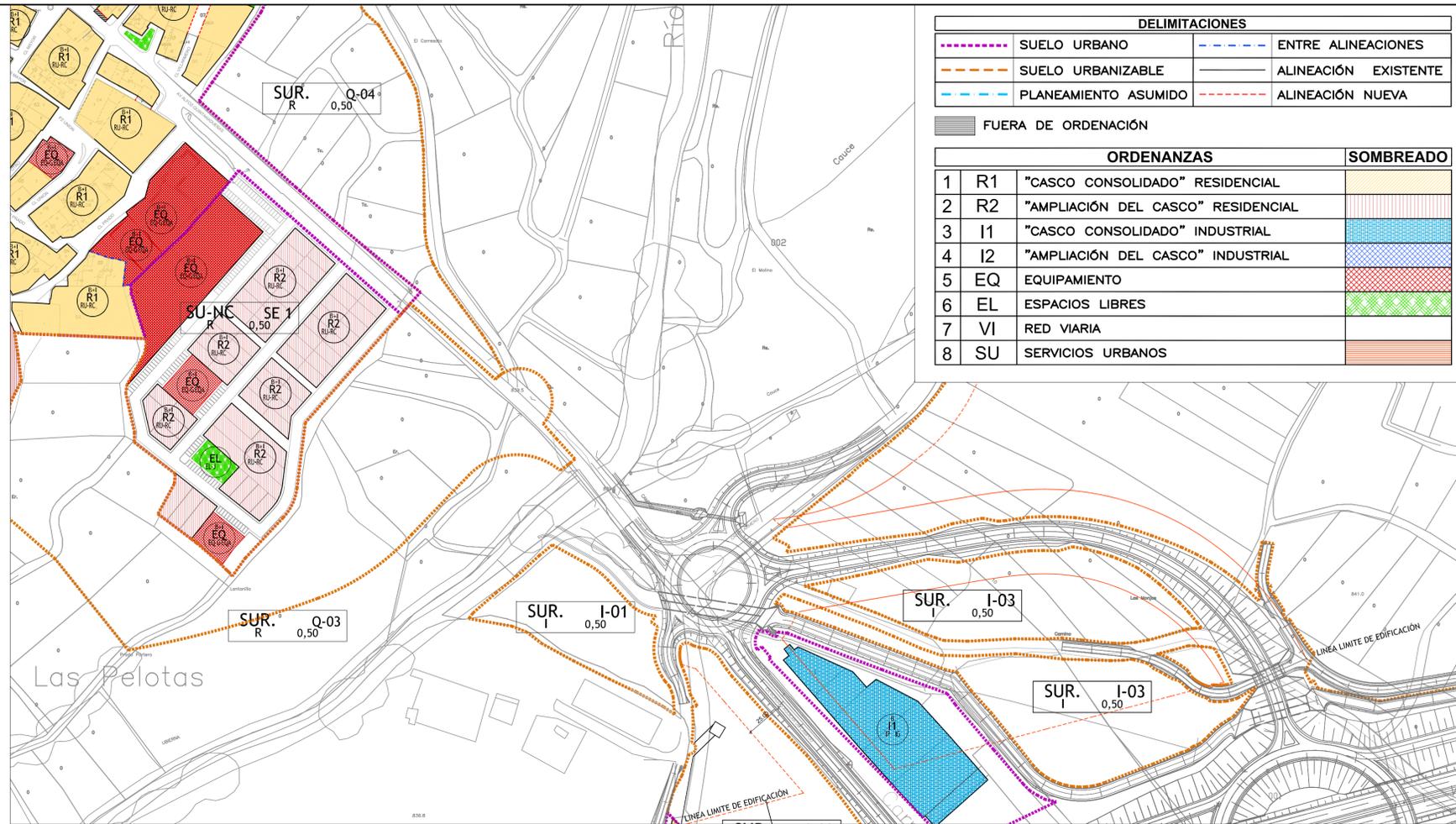




SITUACION ESCALA 1/10.000



EMPLAZAMIENTO ESCALA 1/4.000



PLANEAMIENTO VIGENTE. CALIFICACION DEL SUELO ESCALA 1/2.000

DELIMITACIONES			
	SUELO URBANO		ENTRE ALINEACIONES
	SUELO URBANIZABLE		ALINEACION EXISTENTE
	PLANEAMIENTO ASUMIDO		ALINEACION NUEVA
	FUERA DE ORDENACION		

ORDENANZAS			SOMBREADO
1	R1	"CASCO CONSOLIDADO" RESIDENCIAL	
2	R2	"AMPLIACION DEL CASCO" RESIDENCIAL	
3	I1	"CASCO CONSOLIDADO" INDUSTRIAL	
4	I2	"AMPLIACION DEL CASCO" INDUSTRIAL	
5	EQ	EQUIPAMIENTO	
6	EL	ESPACIOS LIBRES	
7	VI	RED VIARIA	
8	SU	SERVICIOS URBANOS	



TOPOGRAFICO ESCALA 1/500

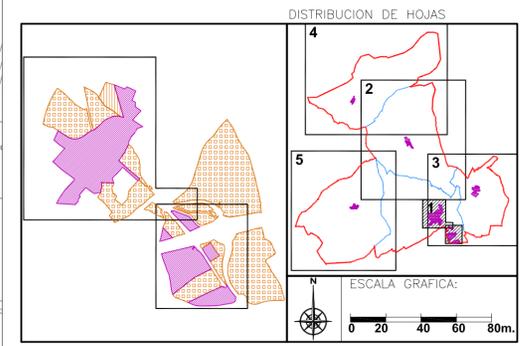
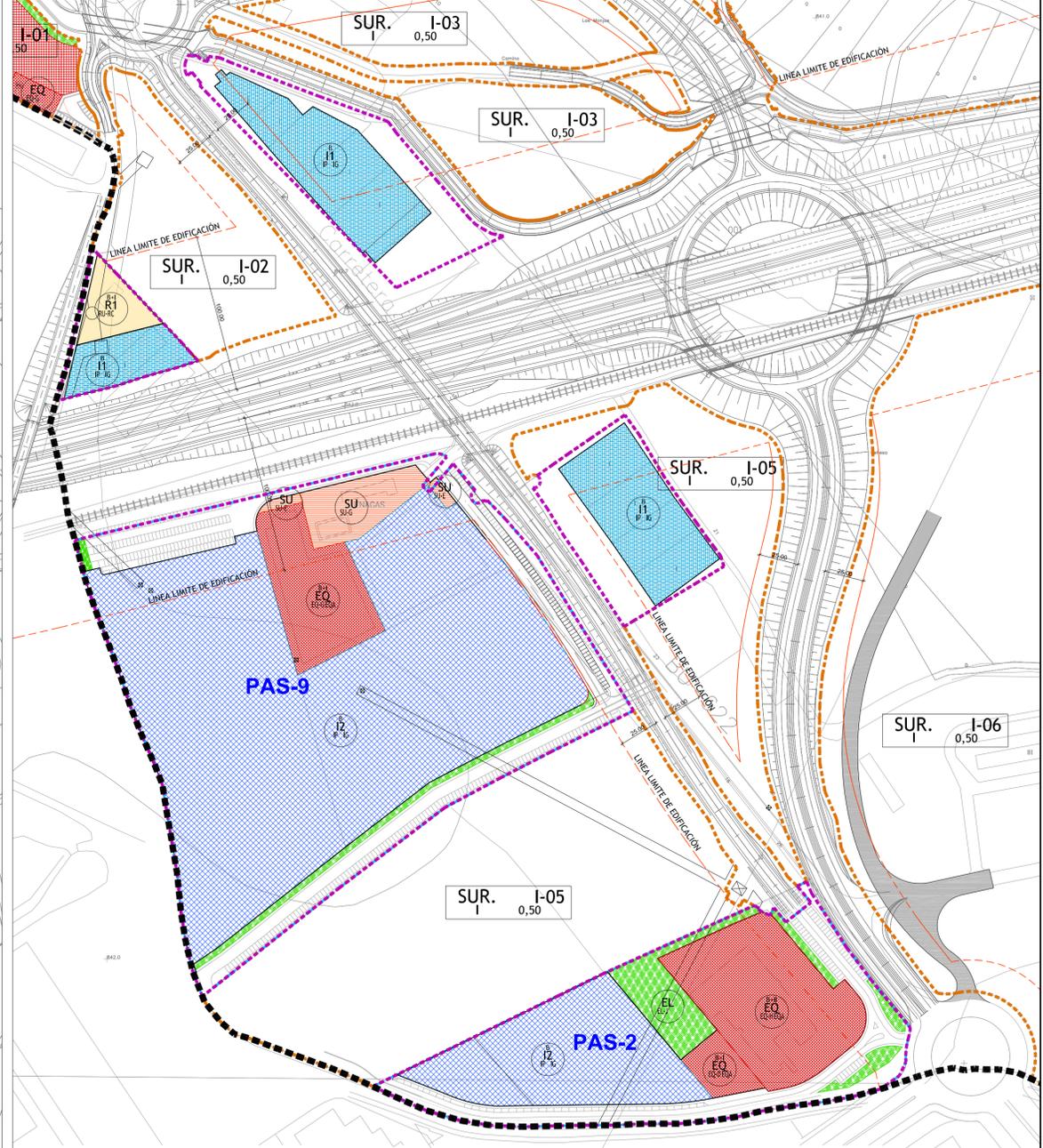
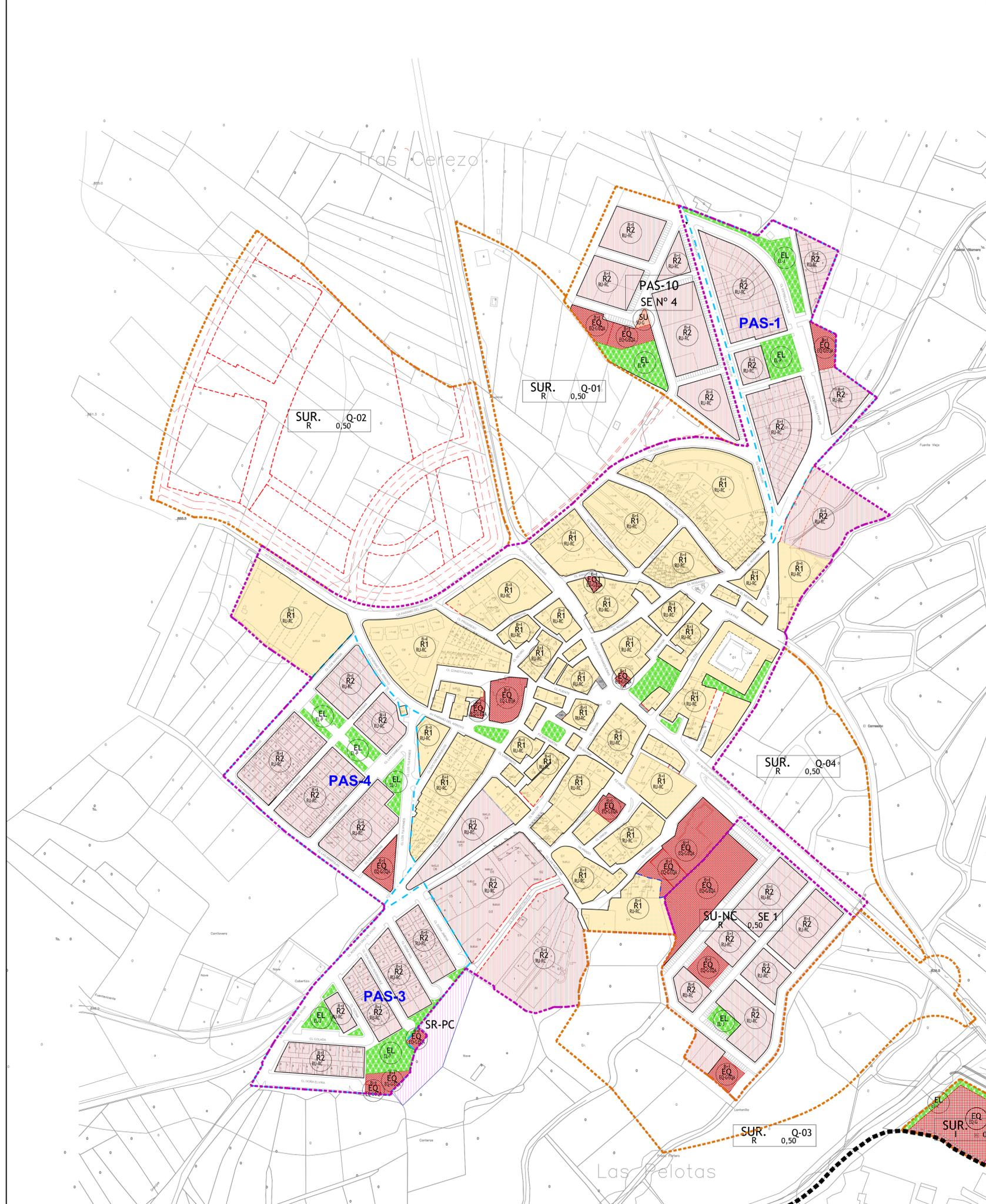


ORTOFOTO ESCALA 1/5.000

MODIFICACION NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES				EXPTE. NUM.
09197 ALFOZ DE QUINTANADUEÑAS INCLUYENDO LA ORDENACION DETALLADA DEL SECTO I-01				0415
PLANO DE :	INFORMACION	ESCALA	FECHA	PLANO NUM.
SITUACION, EMPLAZAMIENTO, TOPOGRAFICO		VARIAS	DIC-2017	PI-1.1
PLANEAMIENTO VIGENTE		1/2.000		

URBANIZADOR: PROYECTOS Y PROMOCIONES MODESA S.L.  
 DOCTOR ARQUITECTO:

Fdo.: D. Jose Antonio REY ROJO  
 Fdo.: D. Jesús-Tomás Serna Iglesias



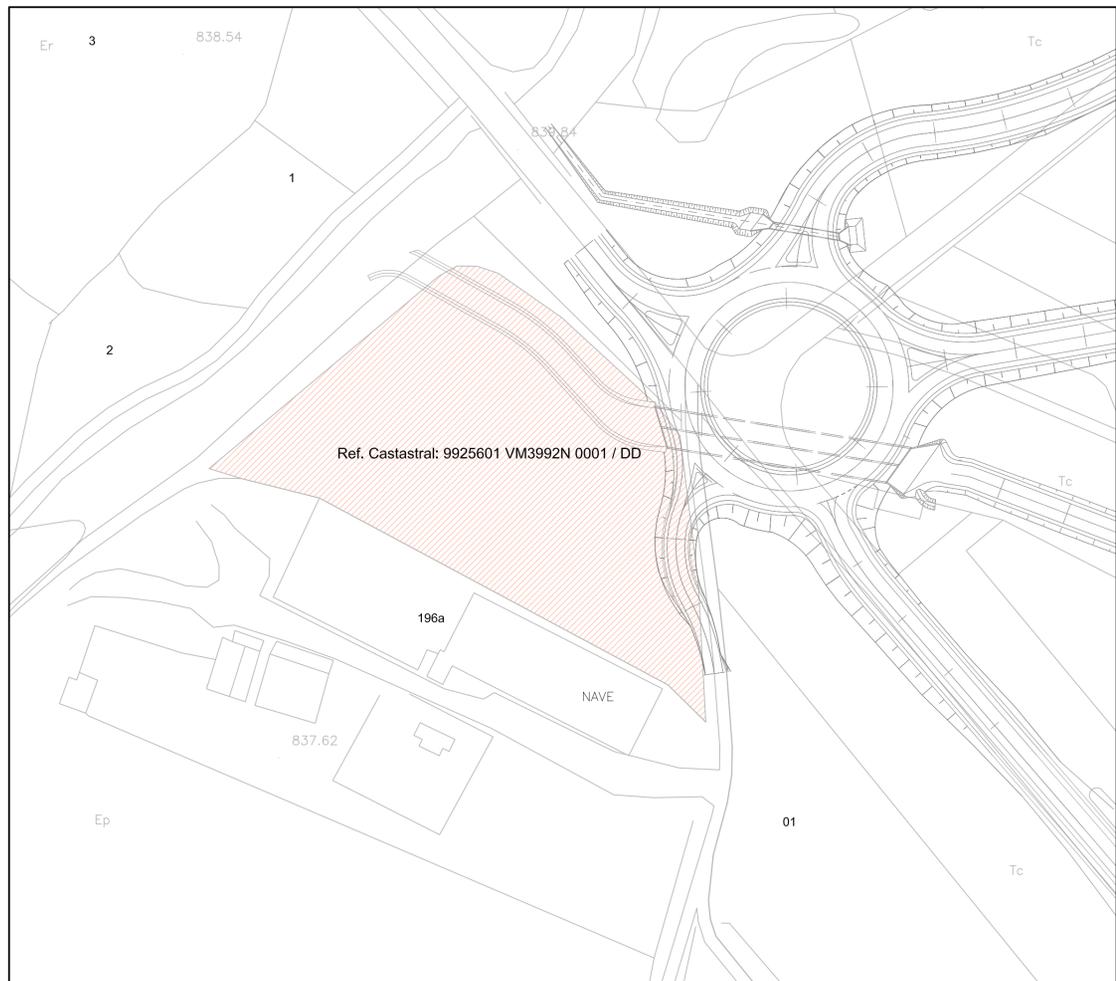
DELIMITACIONES	
	SUELO URBANO
	ENTRE ALINEACIONES
	SUELO URBANIZABLE
	ALINEACIÓN EXISTENTE
	PLANEAMIENTO ASUMIDO
	ALINEACIÓN NUEVA
	FUERA DE ORDENACIÓN

ORDENANZAS	SOMBREADO
1 R1 "CASCO CONSOLIDADO" RESIDENCIAL	
2 R2 "AMPLIACIÓN DEL CASCO" RESIDENCIAL	
3 I1 "CASCO CONSOLIDADO" INDUSTRIAL	
4 I2 "AMPLIACIÓN DEL CASCO" INDUSTRIAL	
5 EQ EQUIPAMIENTO	
6 EL ESPACIOS LIBRES	
7 VI RED VIARIA	
8 SU SERVICIOS URBANOS	

MODIFICACIÓN NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES		EXPT. NUM.
09197 ALFOZ DE QUINTANADUEÑAS INCLUYENDO LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTO I-01		0415
PLANO DE : INFORMACIÓN	ESCALA	FECHA
PLANEAMIENTO VIGENTE	A1:1:2.000	DIC-2017
CALIFICACIÓN. QUINTANADUEÑAS		PI-1.2

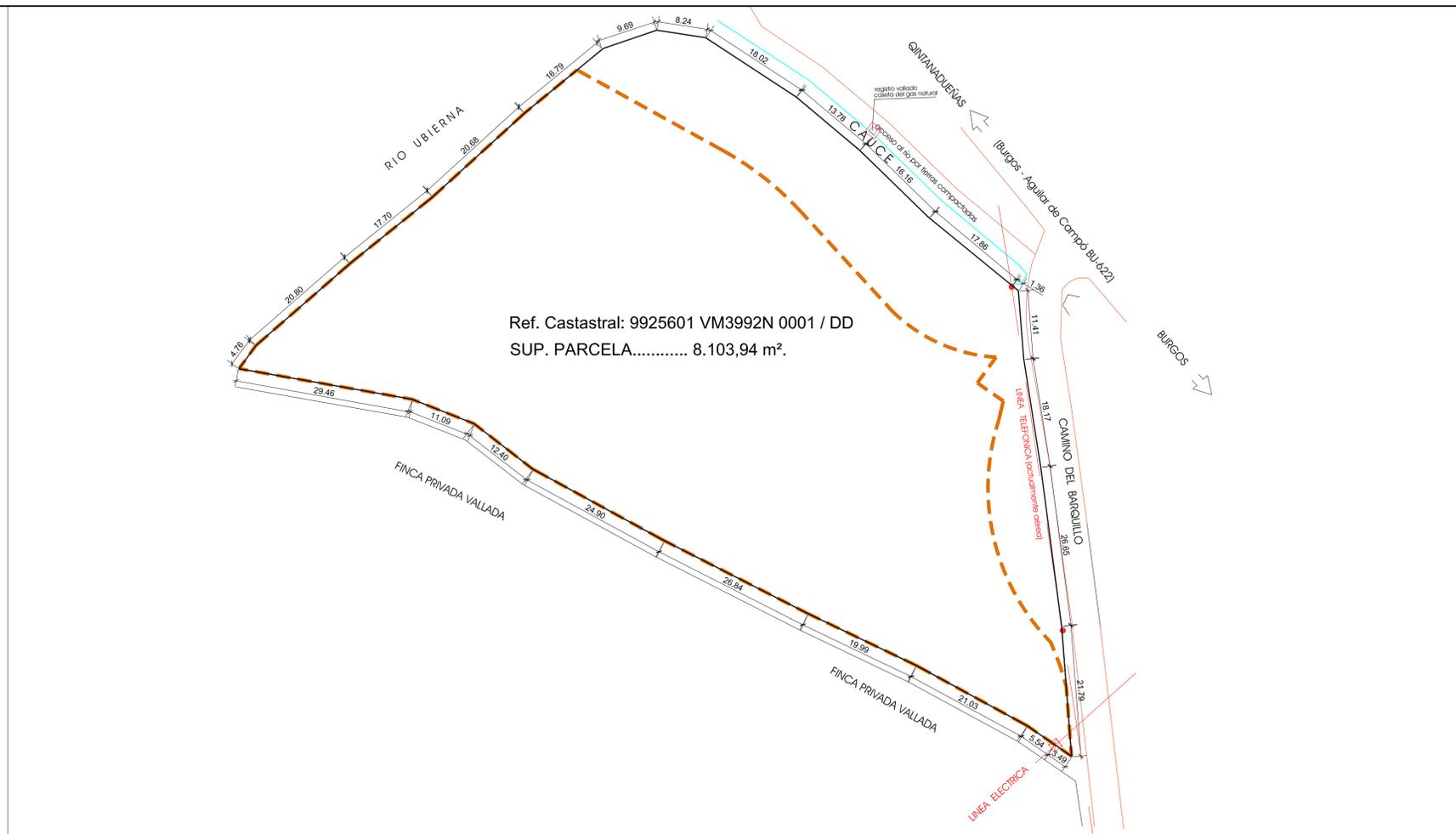
URBANIZADOR PROYECTOS Y PROMOCIONES MODESA S.L.	DOCTOR ARQUITECTO:
Fdo. D. Jose Antonio REY ROJO	

Fdo.: D. Jesús-Tomás Serna Iglesias  
 EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL, DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO D. JESÚS-TOMÁS SERNA IGLESIAS. SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS REQUERIRÁ LA PREVA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR. QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.



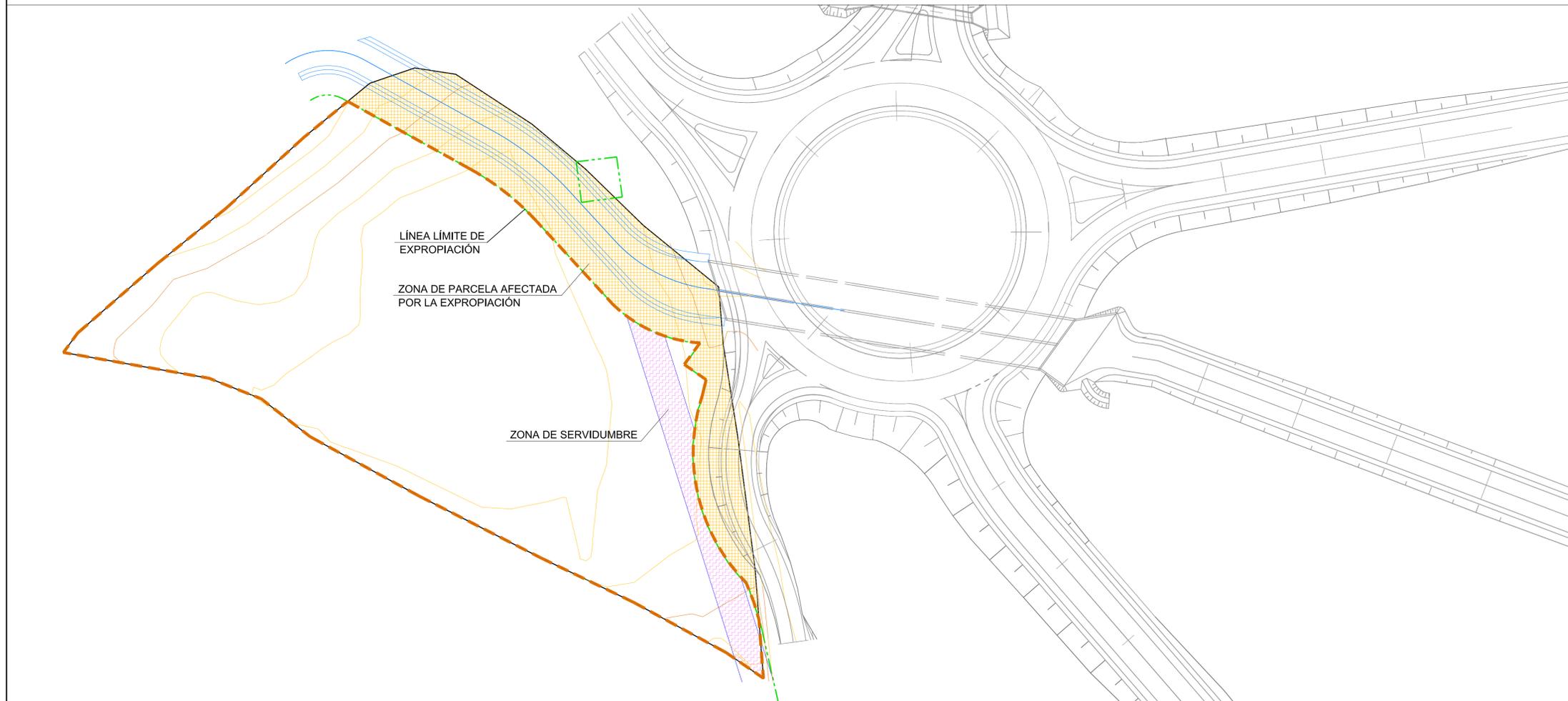
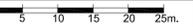
PARCELA AFECTADA

ESCALA 1/1.000



PARCELA ACOTADA Y SERVICIOS EXISTENTES

ESCALA 1/500



EXPROPIACION

ESCALA 1/500



DELIMITACIONES	
	LÍMITE SECTOR
	LÍMITE EXPROPIACIÓN

PARCELA AFECTADA	
SUPERFICIE DE PARCELA	8.175,94 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE EXPROPIADA	1.538,94 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>6.637,00 m<sup>2</sup></b>

SECTOR	
SUPERFICIE DEL SECTOR	6.637,00 m <sup>2</sup>

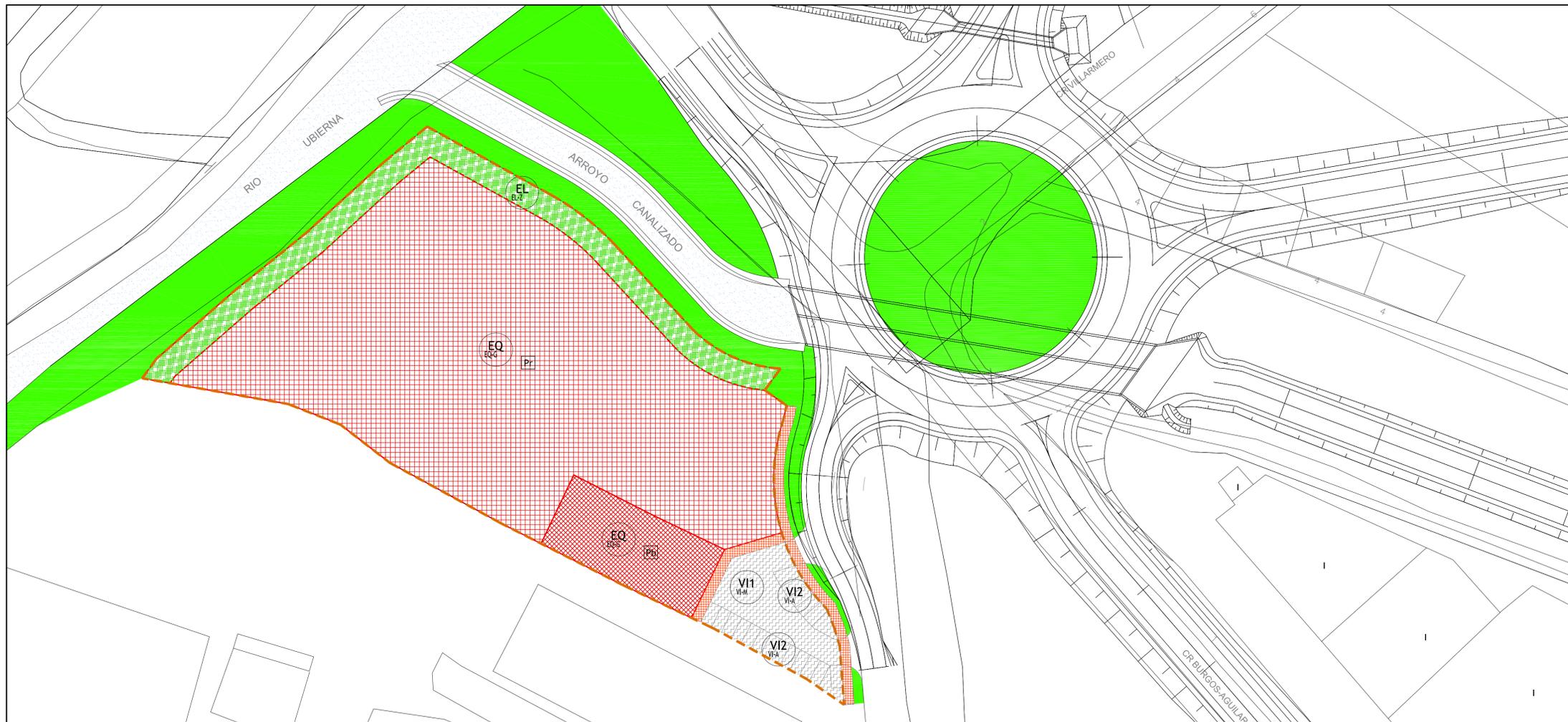
<b>MODIFICACIÓN NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES</b>	EXPT. NUM.
<b>09197 ALFOZ DE QUINTANADUEÑAS INCLUYENDO LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTO I-01</b>	<b>0415</b>

PLANO DE : <b>INFORMACIÓN</b>	ESCALA	FECHA	PLANO NUM.
<b>ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD</b>	VARIAS	DIC-2017	<b>PI-2</b>
<b>EXPROPIACION Y SERVICIOS EXISTENTES</b>	1/500		

URBANIZADOR PROYECTOS Y PROMOCIONES MODESA S.L.	DOCTOR ARQUITECTO:
--	--------------------

Fdo.: D. Jesús-Tomás Serna Iglesias  
EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO O JEFE-TOMÁS SERNA IGLESIAS. SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUIEREN LA PRESENTA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.

Fdo: D. Jose Antonio REY ROJO



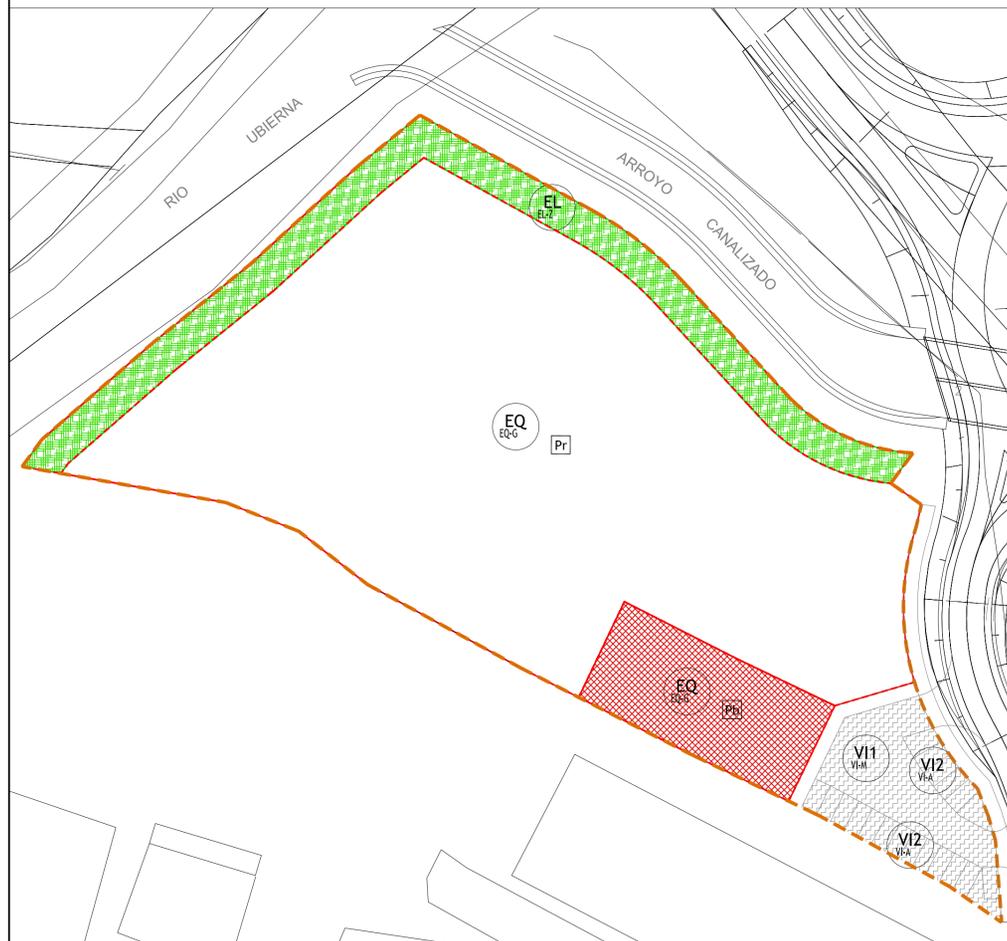
DELIMITACIONES	
	LIMITE SECTOR
	LIMITE NORMA ZONAL
	ALINEACION NUEVA
	LIMITE EDIFICACION

SIMBOLOGIA	
	ORDENANZA Y NORMA ZONAL
	NÚMERO DE PARCELA
	PÚBLICO

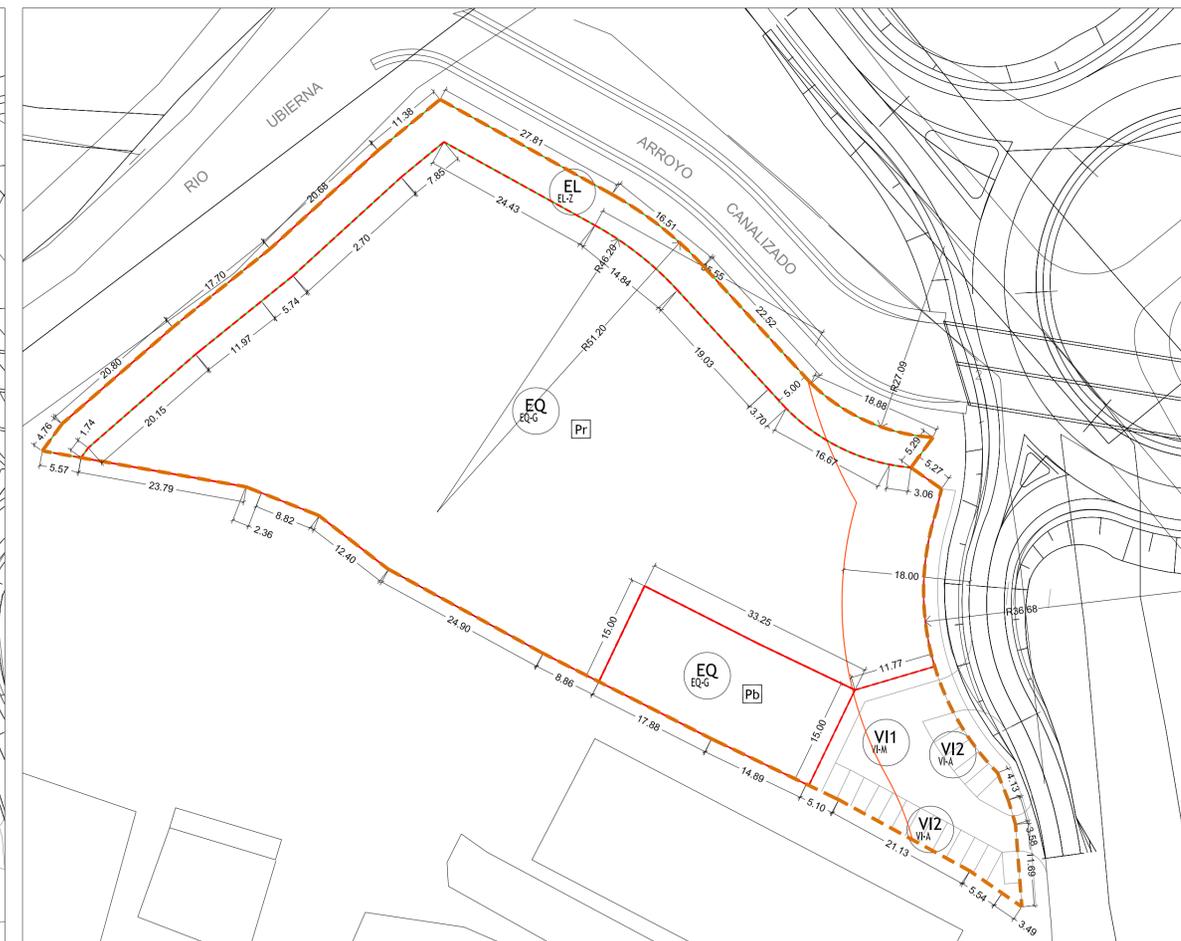
ORDENANZAS	SOMBREADO
R1 RESIDENCIAL COMUNITARIO	
EQ EQUIPAMIENTO GENERAL	
EL1 ESPACIOS LIBRES (ZONAS VERDES)	
VI1 VIARIO PÚBLICO (VIA MIXTA)	
VI2 VIARIO PÚBLICO (APARCAMIENTOS)	
VI3 VIARIO PÚBLICO (VIA PEATONAL)	

SUPERFICIES	
<b>EQUIPAMIENTO PRIVADO</b>	<b>SUP.</b>
EQ (Pr)	4.864 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>4.864 m<sup>2</sup></b>
<b>EQUIPAMIENTO PÚBLICO</b>	<b>SUP.</b>
EQ (Pb)	498 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>498 m<sup>2</sup></b>
<b>ESPACIOS LIBRES</b>	<b>SUP.</b>
EL	761 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>761 m<sup>2</sup></b>
<b>VIARIO PÚBLICO</b>	<b>SUP.</b>
CALZADA	251 m <sup>2</sup>
ACERAS	52 m <sup>2</sup>
APARCAMIENTO	211 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>514 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>6.637 m<sup>2</sup></b>

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA



DOTACIONES URBANÍSTICAS



ALINEACIONES Y RASANTES



MODIFICACIÓN NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES		EXPT. NUM.
09197 ALFOZ DE QUINTANADUEÑAS INCLUYENDO LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTO I-01		0415
PLANO DE : ORDENACION Y GESTION	ESCALA	FECHA
CALIFICACION URBANISTICA	1/500	DIC-2017
DOTACIONES URBANISTICAS	1/500	PLANO NUM.
		PO-1

URBANIZADOR: PROYECTOS Y PROMOCIONES MODESA, S.L.	DOCTOR ARQUITECTO:
--	--------------------

Fdo. D. José Antonio REY ROJO

Fdo. D. Jesús-Tomás Serna Iglesias

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO D. JESÚS-TOMÁS SERNA IGLESIAS. SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUIEREN LA PREVA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.