

**Normas Urbanísticas Municipales de  
VILLAFRANCA MONTES DE OCA**

**Fase: APROBACION INICIAL**

**Marzo 2025**

**NORMATIVA URBANISTICA**

**Ordenanzas de aplicación y Fichas**

# NORMATIVA URBANÍSTICA

## INDICE

<b>TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES</b>	<b>1</b>
Capítulo 1.- Naturaleza, ámbito y vigencia.....	1
Artículo 1. Naturaleza.....	1
Artículo 2. Ámbito territorial.....	1
Artículo 3. Vigencia.....	1
Artículo 4. Efectos de la aprobación de las Normas Urbanísticas Municipales.....	1
Artículo 5. Modificación y revisión.....	2
Capítulo 2.- Documentación escrita y gráfica de las NUM.....	3
Artículo 6. Documentación integrante de las Normas Urbanísticas Municipales.....	3
Artículo 7. Interpretación de la documentación de las NUM.....	4
Capítulo 3.- Desarrollo de las Normas Urbanísticas Municipales.....	4
Artículo 8. Desarrollo de las Normas Urbanísticas Municipales.....	4
<b>TITULO II.- DESARROLLO Y GESTIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.</b>	<b>6</b>
Capítulo 1.- Planeamiento de desarrollo.....	6
Artículo 9. Instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.....	6
Artículo 10. Estudios de detalle.....	6
Artículo 11. Proyectos de Normalización y Urbanización.....	6
Artículo 12. Planes Especiales.....	6
Artículo 13. Planes Especiales de Regularización.....	7
Capítulo 2.- Disciplina Urbanística.....	7
Artículo 14. Órdenes de Ejecución.....	7
Artículo 15. Deber de Conservación.....	8
Artículo 16. Declaración de Ruina.....	8
Artículo 17. Contenido mínimo del deber de conservación de las urbanizaciones de dominio privado.....	9
Artículo 18. Régimen particular de los solares.....	9
Artículo 19. Disciplina e intervención en el uso del suelo.....	10
<b>TITULO III- LICENCIAS.</b>	<b>13</b>
Artículo 20. Licencia Urbanística.....	13
Artículo 21. Trámites regulados.....	13
Artículo 22. Actos sujetos a licencia urbanística.....	13
Artículo 23. Actos no sujetos a licencia urbanística.....	13
Artículo 24. Actos promovidos por Administraciones Públicas.....	13

Artículo 25. Régimen, Procedimiento, Plazos y Publicidad.....	14
Artículo 26. Autorización usos excepcionales .....	14
Artículo 27. Licencia de parcelación.....	14
Artículo 28. Licencia parcial .....	14
Artículo 29. Licencia de uso provisional en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.....	14
Artículo 30. Licencia en supuestos de interés general.....	14
Artículo 31. Declaración Responsable .....	14
Artículo 32. Licencias de derribos. ....	15
Artículo 33. Licencias de obras de nueva planta, ampliación y reforma. ....	15
Artículo 34. Licencias de primera ocupación.....	16
Artículo 35. Licencias de actividad. ....	16
Artículo 36. Tramitación de Licencias en Suelo Rústico. ....	16
Artículo 37. Construcción de carreteras .....	16
<b>TITULO IV.- CONDICIONES GENERALES DE USO.</b>	<b>18</b>
<b>SECCIÓN 1.- Definición y clasificación de los usos.</b>	<b>18</b>
Artículo 38. Relación de Usos .....	18
Capítulo 1.- <b>Uso Residencial</b> .....	18
Artículo 39. Definición y Clasificación .....	18
Artículo 40. Clasificación y definición de usos pormenorizados.....	18
Artículo 41. Condiciones de la vivienda. ....	19
Artículo 42. Dimensiones y Habitabilidad.....	19
Capítulo 2.- <b>Uso Garaje y aparcamiento</b> .....	19
Artículo 43. Definición y Clasificación .....	19
Artículo 44. Condiciones del Uso Garaje y Aparcamiento.....	19
Capítulo 3.- <b>Uso Industrial y Agropecuario</b> .....	20
Artículo 45. Definición y clasificación .....	20
Artículo 46. Condiciones del uso industrial y agropecuario.....	21
Capítulo 4.- <b>Uso Terciario</b> . ....	21
Artículo 47. Definición y clasificación .....	21
Artículo 48. Condiciones del uso terciario. ....	22
Capítulo 5.- <b>Uso Equipamiento</b> . ....	22
Artículo 49. Definición y clasificación .....	22
Capítulo 6.- <b>Uso de Espacios Libres</b> .....	23
Artículo 50. Definición de Uso Espacios Libres y Zonas Verdes. ....	23
Capítulo 7.- <b>Uso Viario</b> . ....	23
Artículo 51. Definición .....	23

<b>SECCIÓN 2.-Zonificación Acústica.</b>	<b>24</b>
Artículo 52. Delimitación de áreas acústicas.....	24
Artículo 53. Medidas para prevenir y reducir la contaminación acústica.....	25
<b>TITULO V.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.</b>	<b>26</b>
Capítulo 1.-NORMAS GENERALES DE EDIFICACION.....	26
Capítulo .2. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIENICAS.....	29
<b>TITULO VI.- CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN.</b>	<b>34</b>
Capítulo 1.- Vías Públicas. ....	35
Artículo 54. Condiciones de las vías públicas. ....	35
Capítulo 2.-Espacios Libres Públicos.....	36
Artículo 55. Condiciones de los Espacios Libres Públicos.....	36
Capítulo 3.- Servicios Urbanos.....	36
Artículo 56. Red de saneamiento, evacuación de aguas residuales y pluviales. ....	36
Artículo 57. Red de abastecimiento, riego e hidrantes contra incendios.....	37
Artículo 58. Servicios eléctricos. ....	38
<b>TITULO VII.-CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO.</b>	<b>40</b>
Capítulo 1.- Régimen del suelo urbano.....	40
Artículo 59. Suelo Urbano Consolidado. ....	40
Artículo 60. Suelo Urbano No Consolidado.....	40
Capítulo 2.- Ordenanzas de la edificación. ....	41
Artículo 61. Ordenanzas en Suelo Urbano.....	42
Artículo 62. O.1.-Ordenanza 1. Edificación Cerrada.....	43
Artículo 63. O.2.-Ordenanza 2. Edificación Abierta.....	47
Artículo 64. O.3.-Ordenanza 3. Dotacional.....	50
Artículo 65. O.4.-Ordenanza 4. Espacio Libre Público.....	52
Artículo 66. Suelo Urbano Consolidado. Actuaciones Aisladas.....	54
Capítulo 3.- Condiciones específicas en Suelo Urbano No Consolidado.....	54
<b>TITULO VIII.- CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE.</b>	<b>55</b>
<b>TITULO IX.- CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO RÚSTICO.</b>	<b>56</b>
Capítulo 1.- Régimen del Suelo Rústico.....	56
Artículo 67. Suelo Rústico.....	56
Artículo 68. Condiciones Generales del Suelo Rústico.....	56
Capítulo 2. Normas de protección.....	57
Capítulo 3.-Condiciones de Parcelación y Edificación en Suelo Rústico.....	66
Artículo 69. Parcelaciones Urbanísticas en Suelo Rústico. ....	66
Artículo 70. Núcleo de Población.....	67
Artículo 71. Integración en el entorno y condiciones estéticas.....	67
Artículo 72. Cerramientos y Vallados.....	69
Artículo 73. Condiciones de edificación. ....	70

Capítulo 4.- Condiciones Particulares de cada Categoría de Suelo Rústico. ....	73
Artículo 74. Condiciones particulares del SUELO RÚSTICO COMÚN. SR-C.....	74
Artículo 75. Condiciones particulares de SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.....	76
Artículo 76. Condiciones particulares de SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL.....	76
Artículo 77. Condiciones particulares de SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL. 79	
Artículo 78. Condiciones particulares del SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN ESPECIAL. ....	81

## **INDICE DE ANEJOS**

**ANEJO 1.- DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO**

**ANEJO 2.- FICHAS SECTORES SU-NC CON ORDENACION DETALLADA**

**ANEJO 3.- PLANOS DE INFORMACION Y ORDENACIÓN**

## **TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES**

---

### **Capítulo 1.- Naturaleza, ámbito y vigencia.**

#### **Artículo 1. Naturaleza.**

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

#### **Artículo 2. Ámbito territorial.**

La presente Revisión de estas Normas Urbanísticas será de aplicación en la totalidad del territorio del Término Municipal de Villafranca Montes de Oca y a tal efecto y de conformidad con la legislación urbanística vigente, define los elementos básicos de la estructura general del territorio y clasifica el suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo.

A ellas se sujetará toda actividad urbanística en el mismo.

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

#### **Artículo 3. Vigencia.**

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

#### **Artículo 4. Efectos de la aprobación de las Normas Urbanísticas Municipales.**

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

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

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

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

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

A partir de la fecha de aprobación de las presentes Normas Urbanísticas Municipales, el territorio del Término Municipal queda clasificado en Suelo Urbano, en la categoría de Consolidado y No consolidado y Suelo Rústico.

La delimitación de cada una de estas clases de suelo es la señalada en los planos de Ordenación de estas Normas, prevaleciendo en caso de duda, los de mayor escala (1/1.000 sobre 1/10.000)

#### **Artículo 5. Modificación y revisión.**

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

- a. Aparición de circunstancias de carácter demográfico o socioeconómico que incidan sustancialmente en la ordenación o el programa de actuación.
- b. Agotamiento de la capacidad de planeamiento.
- c. Cuando la demanda de las diferentes clases o categorías del suelo delimitadas en las Normas, obligue a modificar de modo significativo la

delimitación adoptada o sus características.

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

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

## **Capítulo 2.- Documentación escrita y gráfica de las NUM.**

### **Artículo 6. Documentación integrante de las Normas Urbanísticas Municipales.**

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

Los documentos que integrarán las Normas Urbanísticas Municipales de Villafranca Montes de Oca son:

DI-MI Memoria Informativa

DI-PI Planos de Información

DN-MV Memoria Vinculante

DN-NU Normativa Urbanística

DN-PO Planos de Ordenación

DN-CT Catálogo de Elemento Protegidos

Prospección y Estudio Arqueológico (ADES-Arqueología y Patrimonio Cultural)

Análisis de Riesgos Naturales y Tecnológicos

Documento Inicial Estratégico

### **Artículo 7. Interpretación de la documentación de las NUM.**

En caso de que hubiera contradicciones gráficas entre planos a diferentes escalas, prevalecerá lo señalado en los de mayor escala.

En caso de contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerá la realidad.

El orden de prevalencia de los documentos de las NUM es el siguiente:

- Memoria Vinculante
- Normativa Urbanística
- Catálogo
- Estudio Arqueológico
- Planos de Ordenación
- Documentación de Información

### **Capítulo 3.- Desarrollo de las Normas Urbanísticas Municipales.**

#### **Artículo 8. Desarrollo de las Normas Urbanísticas Municipales.**

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

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

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

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

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

#### En Suelo Urbano Consolidado.

La gestión urbanística se efectuará mediante actuaciones aisladas, o previa normalización de sus linderos, considerando a tal fin, y atendiendo a lo descrito por el artículo 2 de la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo que modifica el artículo 11 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, los terrenos integrados de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios de un núcleo de población, y que, por tanto, cuenten con acceso público integrado en la malla urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, en condiciones suficientes y adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones que permita el planeamiento urbanístico. A su vez, atendiendo a los artículos 23 y 25 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se considerarán suelos en esta categoría aquellos terrenos que tengan la condición de solar, así como los que puedan alcanzar dicha condición mediante actuaciones de gestión urbanística aislada, así como los terrenos que sustenten dotaciones urbanísticas propias de las zonas urbanas en las condiciones establecidas por el planeamiento urbanístico, y los terrenos donde se prevea ubicar dichas dotaciones mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.

#### En Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable.

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

#### En Suelo Rústico.

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

## **TITULO II.- DESARROLLO Y GESTIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.**

---

### **Capítulo 1.- Planeamiento de desarrollo.**

#### **Artículo 9. Instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.**

Cuando se redacten Modificaciones Puntuales de las Normas Urbanísticas o algún Estudio de Detalle los instrumentos para su desarrollo se ajustarán a lo establecido en la LUCyL y en el RUCyL.

En los casos de Suelo Urbano Consolidado cuya urbanización no alcance los niveles establecidos en el TITULO VI o no tengan adquirida la condición de solar (Según el RUCyL) se deberá presentar junto con el proyecto de edificación un proyecto de urbanización que incluya las obras necesarias para alcanzar tal fin.

#### **Artículo 10. Estudios de detalle.**

Los Estudios de Detalle son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para concretar la ordenación detallada en suelo urbano y suelo urbano No consolidado, su desarrollo está regulado en los artículos 131 a 136 del RUCyL.

Conjuntamente al Estudio de Detalle se deberán presentar si fuera preciso proyecto de actuación y proyecto de urbanización.

#### **Artículo 11. Proyectos de Normalización y Urbanización**

Las Unidades de Normalización y Urbanización se desarrollarán con Proyectos de Normalización según define y regula el RUCyL en los artículos 216 y siguientes y en la parte de Urbanización según lo establecido en los artículos 211 y siguientes del RUCyL.

#### **Artículo 12. Planes Especiales.**

Los Planes Especiales son instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para regular situaciones de especial complejidad urbanística, así como aspectos sectoriales de la ordenación urbanística, en cualquier clase de suelo.

Se podrán redactar Planes Especiales según regula el RUCYL en artículo 143 y siguientes, con sus finalidades y objetivos.

Los Planes Especiales delimitarán su ámbito de actuación y el objeto del mismo.

### **Artículo 13. Planes Especiales de Regularización**

Los Planes Especiales de Regularización tienen por objeto ordenar los terrenos de suelo rústico de Asentamiento Irregular incluidos en áreas de Regularización y sus fines y determinaciones se regulan en el artículo 146bis del RUCyL.

### **Capítulo 2.- Disciplina Urbanística.**

#### **Artículo 14. Órdenes de Ejecución.**

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

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

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

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

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

### **Artículo 15. Deber de Conservación.**

Los propietarios de bienes inmuebles deben conservarlos en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad según su destino, ejecutando los trabajos y obras necesarios para mantener en todo momento dichas condiciones o para reponerlas si se hubieran perdido o deteriorado. Deberán también ejecutar las obras adicionales de conservación que se impongan por motivos de interés general mediante el procedimiento de orden de ejecución.

Las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad serán las que quedan definidas en el artículo 19 del RUCyL.

### **Artículo 16. Declaración de Ruina**

Según lo contenido en los artículos 323 a 328 del RUCyL, cuando alguna construcción o parte de ella estuviera en estado ruinoso, el Ayuntamiento de oficio o a instancias de cualquier interesado, declarará esta situación y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

La declaración de ruina producirá los efectos establecidos en la legislación urbanística aplicable.

El ayuntamiento debe declarar el estado de ruina de un inmueble, previa tramitación del correspondiente procedimiento en los siguientes supuesto:

- a) Cuando el coste de las obras y otras actuaciones necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad, señaladas en el artículo 19 del RUCyL, exceda del límite del deber legal de conservación definido en el apartado 3 del mismo artículo.
- b) Cuando se requiera la realización de obras de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad que no puedan ser autorizadas por encontrarse declarado el inmueble fuera de ordenación de forma expresa en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada.

Los inmuebles catalogados como de interés histórico-artístico, no podrán ser objeto de declaración de ruina atendiendo al coste de las obras de reparación que sean precisas en los mismos, en cuyo caso solo procederán obras de conservación o rehabilitación. En ningún caso podrá procederse a la demolición sin autorización de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, según establece el artículo 40 de la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

Tanto el Procedimiento como la definición de Ruina Parcial y Ruina inminente quedan reflejados en el RUCyL (artículos 323 a 328).

### **Artículo 17. Contenido mínimo del deber de conservación de las urbanizaciones de dominio privado.**

1. Las obligaciones para las urbanizaciones de iniciativa privada, se traducen en el mantenimiento de la totalidad de las instalaciones que compongan la urbanización, pavimentación, alumbrado público, saneamiento, abastecimiento de agua potable y ajardinamiento espacios públicos y privados, hasta el momento de su recepción definitiva por el Ayuntamiento en caso de ser objeto de cesión de obligado cumplimiento.
2. Igualmente se entenderán sujetas al deber de mantenimiento, las instalaciones de servicio común a la urbanización, cualquiera que sea su tipo y aquellos suelos que sin ser de cesión obligatoria al municipio vayan dirigidos a la colocación de equipamientos y servicios colectivos.
3. En el caso de urbanizaciones de mantenimiento privado bien por no ser objeto de cesión en desarrollo de las presentes Normas Urbanísticas o por no haber sido constituida una entidad urbanística colaboradora, la obligatoriedad del mantenimiento de la urbanización en las condiciones establecidas en el proyecto de urbanización o por el Ayuntamiento en su caso, será temporalmente indefinida en el primer caso y con los plazos definidos en los estatutos de la entidad urbanística en el segundo.

### **Artículo 18. Régimen particular de los solares.**

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

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

Esta ocupación se mantendrá hasta el momento en que, a solicitud del propietario, se otorgará la licencia de edificación correspondiente, quedando obligado el Ayuntamiento a la retirada de instalaciones provisionales que hubiese podido colocar para el mejor

uso del terreno y responsabilizándose de los daños y perjuicios que cualquier demora produzca.

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

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

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

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

## **Artículo 19. Disciplina e intervención en el uso del suelo.**

### **1.- Información.**

Toda persona física o jurídica tendrá derecho a que el Ayuntamiento correspondiente le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a un terreno concreto, o bien al sector, unidad de actuación o ámbito de planeamiento o gestión urbanística equivalente en que se encuentre incluido.

Esta información deberá facilitarse por el Ayuntamiento en el plazo de dos meses desde que se presente la solicitud en el registro municipal, mediante certificación que expresará al menos:

- a)* Los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos aplicables, indicando si alguno de ellos está en revisión o modificación y en tal caso si se ha acordado la suspensión de licencias.
- b)* La clasificación del suelo y las demás determinaciones urbanísticas significativas, en especial las referidas a sus posibilidades de urbanización y edificación.
- c)* Si el terreno tiene condición de solar y, en caso negativo, qué actuaciones urbanísticas son necesarias para alcanzarla, en particular en cuanto a los deberes urbanísticos exigibles.

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

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

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

1. Los interesados podrán solicitar del Ayuntamiento el señalamiento sobre el terreno de alineación y rasantes sobre cualquier finca del suelo urbano para lo que aportarán copia del parcelario municipal a escala 1:500 ó 1:1000 con indicación de la finca objeto de solicitud.
2. Una vez satisfecho el pago de los derechos correspondientes se requerirá al interesado el día y hora para que se presente en el lugar objeto de alineación o rasante que será practicada por el Ayuntamiento en legales.
3. Las alineaciones tendrán un plazo de validez de seis meses, contados a partir de la fecha en que fueron practicadas, transcurrido el cual sin haber sido solicitada la licencia de construcción, quedarán caducadas.

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

1. Atendiendo a lo descrito en el artículo 47 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, los actos de las Administraciones Públicas son nulos de pleno derecho en los casos siguientes:
  - a) Los que lesionen los derechos y libertades susceptibles de amparo constitucional.
  - b) Los dictados por órgano manifiestamente incompetente por razón de la materia o del territorio.
  - c) Los que tengan un contenido imposible.
  - d) Los que sean constitutivos de infracción penal o se dicten como consecuencia de ésta.
  - e) Los dictados prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido o de las normas que contienen las reglas esenciales para la formación de la voluntad de los órganos colegiados.
  - f) Los actos expresos o presuntos contrarios al ordenamiento jurídico

por los que se adquieren facultades o derechos cuando se carezca de los requisitos esenciales para su adquisición.

- g) Cualquier otro que se establezca expresamente en una disposición con rango de Ley.
2. También serán nulas de pleno derecho las disposiciones administrativas que vulneren la Constitución, las leyes u otras disposiciones administrativas de rango superior, las que regulen materias reservadas a la Ley, y las que establezcan la retroactividad de disposiciones sancionadoras no favorables o restrictivas de derechos individuales.
  3. La responsabilidad patrimonial de la Administración a los efectos de emisión de informes o cédulas se regulará por el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.
  4. Las cédulas urbanísticas tienen carácter vinculante para la Administración y el administrado, siempre que no contradigan las Normas de rango superior.
  5. Las cédulas urbanísticas quedarán en suspenso o serán nulas de pleno derecho en forma indisoluble con el planeamiento, de desarrollo o no, que las preste su base.
  6. Los informes municipales no tienen carácter vinculante, no provocando por ello responsabilidad patrimonial alguna de la Administración, excepto las reguladas con carácter general por la legislación administrativa.

## **TITULO III- LICENCIAS.**

---

### **Artículo 20. Licencia Urbanística.**

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

### **Artículo 21. Trámites regulados.**

Las actuaciones urbanísticas se llevarán a cabo de acuerdo con los procedimientos y tramitaciones fijados para cada caso por la Ley de Urbanismo de Castilla y León y sus Reglamentos en vigencia, así como por lo previsto en las presentes normas y por cuantas Ordenanzas o instrucciones sean aprobadas por el Excmo. Ayuntamiento de Villafranca Montes de Oca durante el período de vigencia de las Normas Urbanísticas Municipales.

### **Artículo 22. Actos sujetos a licencia urbanística.**

Están sujetos a previa licencia urbanística los actos constructivos y no constructivos señalados en el artículo 288 del RUCyL.

### **Artículo 23. Actos no sujetos a licencia urbanística.**

No requieren licencia urbanística los actos de usos del suelo señalados en el artículo 289 del RUCyL.

### **Artículo 24. Actos promovidos por Administraciones Públicas.**

Los actos de uso del suelo que se promuevan por órganos de las Administraciones públicas o de sus entidades dependientes están igualmente sujetos a previa licencia urbanística en los casos y con las excepciones previstos en los artículos de esta sección, sin perjuicio del régimen especial aplicable a la Administración General del Estado conforme a lo dispuesto en la disposición adicional décima del texto refundido de la ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

### **Artículo 25. Régimen, Procedimiento, Plazos y Publicidad.**

En cuanto al régimen general, procedimiento, plazos de resolución y publicidad de las licencias urbanísticas se cumplirá con lo especificado en los artículos 291 y siguientes del RUCyL.

### **Artículo 26. Autorización usos excepcionales**

Los actos de uso del suelo sujetos a autorización en suelo rústico conforme a los artículos 59 a 65 deben obtener dicha autorización previamente al otorgamiento de licencia urbanística, salvo si están previstos y definidos en un Plan o Proyecto Regional aprobado conforme a la legislación sobre ordenación del territorio.

La competencia y procedimiento para esta autorización serán conforme a los artículos 306 a 308 del RUCyL.

### **Artículo 27. Licencia de parcelación.**

Toda parcelación, división o segregación de terrenos precisa licencia urbanística, que sólo podrá otorgarse si las fincas resultantes reúnen las características exigidas por la legislación aplicable y el planeamiento territorial y urbanístico.

Las condiciones y limitaciones para este tipo de licencia están señaladas en los artículos 309 a 311 del RUCyL.

### **Artículo 28. Licencia parcial**

Podrá otorgarse licencia urbanística de carácter parcial según los criterios del artículo 312 del RUCyL.

### **Artículo 29. Licencia de uso provisional en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.**

Según lo indicado en el artículo 313 del RUCyL.

### **Artículo 30. Licencia en supuestos de interés general.**

Según lo indicado en el artículo 314 del RUCyL.

### **Artículo 31. Declaración Responsable**

Estarán sujetos al régimen de declaración responsable los actos del suelo señalados en el artículo 314.bis del RUCyL.

En cuanto al régimen y procedimientos de estos actos están regulados en los artículos 314.ter y 314.quater del RUCyL.

### **Artículo 32. Licencias de derribos.**

A la solicitud se acompañarán con el correspondiente Proyecto de Demolición visado por el Colegio Oficial correspondiente. Una vez presentada la documentación citada se formulará la propuesta de concesión o denegación de la licencia.

### **Artículo 33. Licencias de obras de nueva planta, ampliación y reforma.**

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

A la solicitud se acompañarán:

- Oficios de Dirección Facultativa de Técnicos competentes legalmente autorizados y al menos una copia en papel y otra copia en formato digital del Proyecto visado por el Colegio Profesional correspondiente.
- Los proyectos de edificios y obras en general destinados a usos que necesitan licencia de apertura o alojen instalaciones que se presume pueden originar molestias, incomodidades o peligrosidad, deberán contener datos suficientes para justificar que se ajustan a cuanto determina el Reglamento de Actividades Molestas.

Una vez presentados los documentos citados, se formulará la propuesta de concesión o denegación de la licencia. En el primer caso, se señalará el plazo de ejecución de las obras, según las características específicas de éstas. En caso de denegación, se comunicará al interesado esta resolución, dándole cuenta de las modificaciones que sea necesario introducir, las cuales, suscritas además por el técnico competente correspondiente, deberán presentarse, por comparecencia, en un plazo no superior a quince días, transcurrido el cual sin haberse efectuado se propondrá, sin más trámite, la denegación.

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

### **Artículo 34. Licencias de primera ocupación.**

Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la licencia, deberán presentar ante el Ayuntamiento Declaración Responsable conforme a lo indicado en el artículo 105.bis de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León., modificado por el Decreto Ley 4/2020 de 18 de junio, de impulso y simplificación de la actividad administrativa para el fomento de la reactivación productiva en Castilla y León.

### **Artículo 35. Licencias de actividad.**

Será de aplicación lo dispuesto en el Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de **la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León** (BOCyL, 13 de noviembre de 2015).

### **Artículo 36. Tramitación de Licencias en Suelo Rústico.**

Las solicitudes de licencias en Suelo Rústico se tramitarán por el Ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido más adelante en estas Normas y el Artº 25 de la L.U.C. y L. Las Entidades locales realizarán el aprovechamiento de sus montes con subordinación en lo técnico facultativo, incluido fijación de precios mínimos, a lo que disponga la Administración Forestal (Ley de Montes, art. 38.1). La Administración Forestal regulará el disfrute de los montes organizando sus aprovechamientos y mejoras con arreglo a los principios económicos sin infringir los selvícolas (Reglamento de Montes, art. 203.1).

Las licencias de disfrute de los montes catalogados vienen reguladas por el Reglamento de Montes (art. 216 y siguiente). No puede realizarse aprovechamiento alguno sin que por la Jefatura de Montes se expida la correspondiente licencia. En los montes o fincas particulares cuando se desee realizar aprovechamientos maderables o leñosos, se deberá solicitar autorización y licencia de corta de la Jefatura de Montes quien resolverá técnicamente (art. 229 del Reglamento).

### **Artículo 37. Construcción de carreteras**

Las obras y servicios de construcción, reparación, conservación o explotación del dominio público viario, incluyendo todas las actuaciones necesarias para su concepción y realización, no están sometidas, por constituir obras públicas de interés

general, a los actos de control preventivo municipal a los que se refiere el artículo 84.1.b) del la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local, ni por consiguiente al abono de ningún tipo de tasas por licencia de obras, actividades o similares.

## **TITULO IV.- CONDICIONES GENERALES DE USO.**

---

### **SECCIÓN 1.- Definición y clasificación de los usos.**

#### **Artículo 38. Relación de Usos**

A los efectos de estas Normas se distinguen los siguientes usos globales del suelo que caracterizan genéricamente el destino urbanístico de los suelos del territorio municipal:

- Residencial.
- Garaje y aparcamiento.
- Industrial y Agropecuario.
- Terciario.
- Equipamiento.
- Espacios Libres.
- Viario.

En el Suelo Urbano se establece para cada ámbito el uso predominante, así como los usos compatibles y por exclusión los prohibidos.

En el Suelo Rústico los usos son definidos y regulados dentro de la Ordenanza de cada clase de suelo.

En cualquier caso, la obligatoriedad de los usos definidos por las Normas Urbanísticas Municipales se aplicará sin perjuicio de lo dispuesto en otras normas legales cuya aplicación sea preferente, bien por razones de jerarquía o de competencia.

### **Capítulo 1.- Uso Residencial**

#### **Artículo 39. Definición y Clasificación**

Se entiende por uso residencial el desarrollado en todo edificio o parte de él, destinado a viviendas con uso autónomo, que haga posible el desarrollo de la vida individual y privada.

#### **Artículo 40. Clasificación y definición de usos pormenorizados.**

Abarca los siguientes usos pormenorizados:

##### **1.- Viviendas unifamiliares.**

Son las dedicadas a la vida familiar, ya sea por viviendas aisladas, pareadas o adosadas exteriormente a otras, pero con acometida de servicios y acceso exclusivo desde el exterior.

## **2.- Viviendas colectivas.**

Son las que agrupadas con otras utilizan conjuntamente elementos de edificación comunes, especialmente de acceso desde el exterior.

### **Artículo 41. Condiciones de la vivienda.**

1. No se permitirán viviendas en sótano o en semisótano.
2. Toda vivienda o apartamento ha de ser exterior y al menos tendrá una de sus estancias habitables abierta a una calle, plaza o espacio libre público.
3. En todos los casos se considera vivienda exterior la que cumpla la condición anterior en una longitud de fachada de tres metros como mínimo, en caso de que recaiga una pieza habitable, ésta será el salón-comedor.

### **Artículo 42. Dimensiones y Habitabilidad.**

Son de aplicación las condiciones establecidas en la legislación que regula el régimen de las viviendas protegidas y las que derivan del Código Técnico de la Edificación (CTE) en cuanto a superficies mínimas, dimensiones y condiciones de habitabilidad.

## **Capítulo 2.- Uso Garaje y aparcamiento.**

### **Artículo 43. Definición y Clasificación**

Se denomina garaje-aparcamiento a todo local destinado a la estancia de vehículos a motor, incluyéndose en este uso los espacios de paso y acceso. A efectos de su capacidad se computará un vehículo por cada 20 m<sup>2</sup> de construcción.

Se clasifican en:

- a) Garaje privado, diferenciando los de las viviendas unifamiliares.
- b) Garaje anejo a uso industrial y agropecuario.
- c) Aparcamiento público.

### **Artículo 44. Condiciones del Uso Garaje y Aparcamiento.**

-La altura libre mínima será de 2,40m.

-Las rampas de acceso o interiores, no sobrepasarán una pendiente del 16 por ciento en los tramos rectos y del 12 por ciento en los tramos curvos. En el caso de que sean públicos o para más de 5 vehículos, el acceso a las rampas se hará con una meseta

previa (dentro del espacio privado) con una pendiente máxima del 6 por ciento, una longitud mínima de 5 metros y un ancho mínimo de 3 metros.

- Las puertas de garaje se abrirán de forma que no invadan la vía pública, bien con la apertura de la puerta hacia el interior o bien dejando un previo de forma que no obstaculiza la vía pública.

-Las plazas de estacionamiento deben tener unas dimensiones mínimas de 4,50 x 2,50 y estar debidamente señalizadas. La anchura mínima de calles será 3m y el espacio de acceso a las plazas se fija en 5 metros. Las plazas reservadas para minusválidos cumplirán con las dimensiones que el Reglamento de Accesibilidad exige para ellas.

- En cuanto a ventilación se cumplirá con las condiciones que para este uso exige el Código Técnico de la Edificación.

-Se cumplirán todas las exigencias del Código Técnico de la Edificación y en especial las Exigencias básicas de seguridad en caso de incendios (SI) y Exigencias básicas de seguridad de utilización (SU).

### **Capítulo 3.- Uso Industrial y Agropecuario**

#### **Artículo 45. Definición y clasificación**

Se entiende por uso industrial y agropecuario el desarrollado en un edificio o nave o en parte de él, destinado a almacén, taller y actividades de carácter industrial, agrícola o ganadero.

Se clasifican en:

-Industrial. Los establecimientos que se dedican a la obtención, elaboración, transformación, reparación, almacenaje, distribución o manipulación de productos

-Naves agropecuarias: Los establecimientos destinados a usos agrícolas o ganaderos y a estancia del ganado.

-Almacenes. Los establecimientos destinados a la conservación, guarda o distribución de las materias primas elaboradas. Los almacenes de uso agrícola no destinados a la venta de los productos, serán considerados en esta Normativa urbanística como naves agropecuarias.

-Talleres. Son pequeños locales de reparación o tratamiento de productos, con una superficie construida máxima de 200 m<sup>2</sup> y 10 kilovatios de potencia mecánica instalada máxima, situados en planta baja de la edificación.

-Instalación Ganadera Menor: Corresponde al uso de Corral doméstico, núcleo zoológico, etc. entendiéndose por tales las instalaciones pecuarias orientadas al

autoconsumo doméstico y/o cría o guarda de animales de compañía, que no superen 2 UGM (Unidad de Ganado Mayor) y siempre con un máximo de 100 animales para el caso de Corral Doméstico y 30 animales para el caso de Núcleo Zoológico.

Las UGM se obtendrán de la suma de todos los animales de acuerdo con la tabla de conversión a unidades de ganado del Anexo III de la Ley 1/2015, de 12 de noviembre por la que se prueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León.

#### **Artículo 46. Condiciones del uso industrial y agropecuario**

La altura máxima de cornisa y la ocupación máxima de parcela se regula en la Ordenanza específica de cada zona.

Las naves ganaderas estarán prohibidas en todo el Suelo Urbano, debiendo instalarse en Suelo Rústico.

En los edificios o locales destinados al uso industrial, agrícola o ganadero serán de aplicación las condiciones de la normativa sectorial de aplicación en cada caso y dependiendo de la actividad a desarrollar, así como la legislación en materia de seguridad e higiene en el trabajo.

Las edificaciones industriales y agropecuarias resolverán en sí mismas las medidas de protección contra el fuego, cumpliendo las exigencias del Código Técnico de la Edificación y del Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.

### **Capítulo 4.- Uso Terciario.**

#### **Artículo 47. Definición y clasificación**

Se entiende por uso terciario el destinado a la venta o prestación de servicios al público, el uso de oficinas y el destinado al hospedaje o residencia eventual de personas.

Se clasifica en:

- a) Comercio y Servicios: Locales abiertos al público destinados a la exposición y venta de mercancías o a la prestación de servicios privados al público de carácter no administrativo.
- b) Oficina: Locales destinados a la prestación de servicios privados al público, de carácter administrativo o profesional.

- c) Hostelería: Locales abiertos al público con fines de restauración y expedición de bebidas: bares, bares musicales, merenderos, restaurantes y similares.
- d) Alojamiento turístico: Todo edificio o parte de él, destinado a uso colectivo para la estancia temporal: hoteles, hostales, casa de turismo rural y similares.

#### **Artículo 48. Condiciones del uso terciario.**

La altura máxima de cornisa y ocupación máxima de parcela se regula en la Ordenanza específica de cada zona.

En caso de situarse en edificios con otros usos, dispondrán de accesos independientes, excepto en los despachos profesionales dentro de la vivienda del propietario.

La zona destinada al público no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, excepto en los casos existentes en la fecha de aprobación de estas NUM. No se admiten locales comerciales en sótano o semisótano. Los usos de hostelería, oficina y alojamiento no podrán situarse en sótano, salvo los espacios destinados a bodegas o instalaciones.

Será de aplicación la normativa en vigor para cada tipo, especialmente la referida a turismo y Reglamento General de Espectáculos y Actividades Recreativas cuando sea de aplicación.

### **Capítulo 5.- Uso Equipamiento.**

#### **Artículo 49. Definición y clasificación**

Se entiende por uso equipamiento el desarrollado en edificios o locales que se caracterizan por estar destinados a la prestación de servicios básicos a la comunidad, de titularidad pública o privada.

Se clasifica en:

-Equipamiento colectivo: locales, instalaciones, construcciones y espacios asociados destinados a servicios de carácter escolar, cultural, religioso, asistencial, sanitario, institucional, administrativo o general.

-Equipamiento deportivo: instalaciones para la práctica deportiva al aire libre o en un edificio destinado a ese fin.

Deberá tramitarse el expediente de apertura del establecimiento, cumplimentando

todos los requisitos establecidos para la seguridad del local, su facilidad de evacuación, instalaciones especiales y demás condiciones teniendo como primordiales los relativos a la prevención de incendios.

Sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones vigentes para cada tipo de actividad, los locales destinados a equipamiento cumplirán las condiciones asignadas a las zonas de ordenanza donde se sitúen.

En el caso de realizarse en edificio exclusivo para dicha actividad, podrán variarse las condiciones de altura, posición y estética, previa autorización y visto bueno de las Comisiones Territoriales de Urbanismo y Patrimonio.

## **Capítulo 6.- Uso de Espacios Libres.**

### **Artículo 50. Definición de Uso Espacios Libres y Zonas Verdes.**

Comprende todos los espacios abiertos previstos para la estancia, paseo y esparcimiento de personas, ajardinadas o no.

Los espacios libres y zonas verdes se diseñarán y ejecutarán de acuerdo con las funciones que pretendan cubrir, dando prioridad a los espacios abiertos destinados a la estancia de personas.

Estarán regulados por la Ordenanza “Espacio Libre Público” de estas Normas.

Pueden incluir áreas dedicadas al deporte, así como zonas de aparcamiento.

La conservación de estas zonas corresponderá a los propietarios de los terrenos en los que se ubique.

Podrán delimitarse espacios libres privados cuando se trate de parcelas o parte de ellas destinadas únicamente a ese fin, excluyendo cualquier otro uso, incluyendo los espacios privados que deja libre la edificación posible, dentro de cada parcela privada, incluso la unión de patios de parcela que puede constituir un patio de manzana.

## **Capítulo 7.- Uso Viario.**

### **Artículo 51. Definición**

Son los espacios de movimiento de carácter público que se destinan al tránsito de personas o al transporte de mercancía. Incluye además zonas de estancia y celebración, como las plazas públicas no incorporadas al sistema de parques y jardines.

Incluye en su ámbito zonas de recreo, expansión y escalinatas de acceso a las parcelas privadas.

## **SECCIÓN 2.-Zonificación Acústica.**

### **Artículo 52. Delimitación de áreas acústicas.**

La normativa de aplicación es la Ley 5/2009, de 4 de junio, de ruido de Castilla y León. Dentro del término municipal de Villafranca Montes de Oca, se determinan varias áreas acústicas exteriores. Éstas se clasifican en función del uso predominante del suelo. Por tanto, a los efectos de lo establecido en la normativa sectorial sobre ruido, el Suelo Urbano de Villafranca Montes de Oca se clasifica en las siguientes áreas acústicas:

- Tipo 1. Área de silencio. Zona de alta sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que requieren una protección muy alta contra el ruido. En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo:
  - Uso dotacional sanitario.
  - Uso dotacional docente, educativo, asistencial o cultural.
  - Cualquier tipo de uso en espacios naturales en zonas no urbanizadas.
  - Uso para instalaciones de control del ruido al aire libre o en condiciones de campo abierto.
- Tipo 2. Área levemente ruidosa. Zonas de considerable sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que requieren de una protección alta contra el ruido. En este tipo se incluyen las zonas con uso residencial, alojamiento turístico y Equipamiento. Ámbito de las Ordenanzas de edificación:
  - - O.1.- Ordenanza 1.-Edificación Cerrada
  - - O.2.- Ordenanza 2.-Edificación Abierta
- Tipo 3. Área tolerablemente ruidosa. Zonas de moderada sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que requieren de una protección media contra el ruido. En este tipo se incluyen las zonas con usos comercio y servicios, industria, oficina, hostelería, equipamiento y espacios libres públicos. Ámbito de las Ordenanzas de edificación:
  - - O.3.- Ordenanza 6.-Dotacional
- Tipo 4. Área ruidosa. Zona de baja sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que no requieren de una especial protección contra el ruido.

- Tipo 5. Área especialmente ruidosa. Zona de nula sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio afectados por servidumbres acústicas. En este tipo se incluyen las zonas de dominio público de las carreteras que cruzan el término municipal, incluidas las travesías del casco urbano.

La delimitación de la extensión geográfica de las áreas acústicas está definida por los límites de los ámbitos de las Ordenanzas en Suelo Urbano reflejados en los Planos de Ordenación, incluyendo el viario asociado a cada ámbito de Ordenanza, con la excepción del área especialmente ruidosa, cuya delimitación está definida por el límite del dominio público de las carreteras, reflejado en los planos de estructura territorial.

#### **Artículo 53. Medidas para prevenir y reducir la contaminación acústica.**

En la zona de servidumbre acústica de las carreteras, que discurren por el término municipal y se encuentran cercanas a los núcleos de población, delimitada conforme a lo establecido en la normativa sectorial de ruido, se condiciona el otorgamiento de licencias de obra nueva a las actuaciones de aislamiento acústico necesarias para garantizar el cumplimiento en el interior del inmueble de los valores límite de inmisión en interiores establecidos para cada uso en la normativa sectorial de ruido. Las carreteras próximas al núcleo son la N-120 (carretera estatal), BU-703 y BU-704 (carreteras autonómicas), BU-V-7031, BU-V-7032 y BU-V-7033 y no se considera necesaria la delimitación de ninguna zona de servidumbre acústica en las zonas de travesía por la limitación de velocidad ya existente, si bien podría resultar conveniente la incorporación de más dispositivos de reducción de velocidad.

## **TITULO V.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.**

---

### **Capítulo 1.-NORMAS GENERALES DE EDIFICACION**

#### **1.1. Definiciones**

A efectos de la aplicación de estas Normas Generales de Edificación, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, tendrán este significado:

**1. Solar:** Es toda superficie de Suelo Urbano que reúna los siguientes requisitos:

- Acceso rodado, apto para turismos.
- Abastecimiento de agua, con canalización al borde del terreno, a falta en todo caso, de las obras de acometida, dotación mínima 200 l/hab/día.
- Evacuación de aguas, mediante alcantarillado municipal por el borde del terreno y capacidad mínima de vertido 200 l/hab/día, no siendo suficiente la instalación de fosa séptica, salvo las excepciones señaladas en estas Normas, en su caso.
- Suministro de energía eléctrica mediante red de baja tensión, con capacidad de 1,5 Kw/viv.
- Que tenga señaladas alineaciones y rasantes oficiales.

**2. Alineaciones oficiales:** Los linderos de las fincas con los espacios viales de dominio público, señalados por el Ayuntamiento.

**3. Rasantes oficiales:** Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidos en los documentos oficiales vigentes.

**4. Solar edificable:** Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales, con las condiciones que señale el planeamiento o las Ordenanzas, en su caso.

**5. Línea de edificación:** Es la que delimita la superficie ocupada por ella, de acuerdo con el párrafo 10.

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

**7. Altura de la edificación:** Es la distancia vertical expresada en metros, desde la rasante de la acera en contacto con la edificación, a la cara inferior del alero en el punto de encuentro con el plano de fachada. También es el número máximo de plantas de la edificación, incluyendo la planta baja. En el caso de naves o pabellones, se tendrá en cuenta la altura del alero medida en su borde superior, y la

altura de cumbrera máxima, excluyendo los silos, chimeneas y elementos auxiliares.

**8. Altura de pisos:** Es la distancia entre las caras inferiores de los forjados consecutivos.

**9. Altura libre de pisos:** Es la distancia de la cara exterior del pavimento a la interior del techo de la planta correspondiente.

**10. Superficie ocupada:** Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical de la edificación sobre un plano horizontal, incluyéndose los cuerpos volados, aleros de cubierta y sótanos.

**11. Superficie construida:** Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta, medida a la cota de la cara exterior del pavimento.

**12. Superficie total construida:** Es la resultante de la suma de las superficies construidas en todas las plantas.

**13. Volumen total construido:** Es la suma de los productos de las superficies construidas por las alturas de pisos en cada una de las plantas. En el caso de naves o pabellones, la altura de cálculo será la del alero, según la definición del párrafo 7 anterior.

**14. Edificabilidad neta:** Es la relación de  $m^2$  de superficie total construida a los  $m^2$  de parcela neta, esto es, una vez descontadas las superficies ocupadas por viales y las cesiones para usos públicos. También se podrá expresar en  $m^3$  de volumen total construido por  $m^2$  de parcela neta. En la medición de edificabilidad se incluirán los cuerpos volados y las terrazas, cuando estén cubiertas y cerradas por tres de sus caras en caso contrario computarán al 50 %.

**15. Edificabilidad bruta:** Igual que la definición anterior pero referida a cada  $m^2$  de terreno bruto o total superficie de la finca o fincas incluidas, sin ninguna deducción y de acuerdo con la unidad de actuación o polígono de que se trate, en su caso.

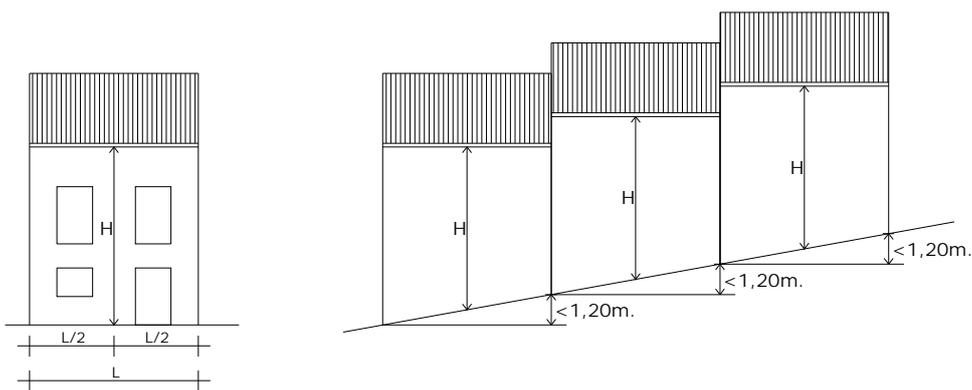
**16. Sótanos y semisótanos:** Se entiende por sótano la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos, a menos de un metro por encima de la rasante de la acera, o del terreno en contacto con la edificación. Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, siempre y cuando su techo se encuentre entre un metro y 1,90 metros por encima de la rasante.

## **1.2. Medición de alturas**

**A.-** Para la medición de las alturas se establecen 2 tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las Ordenanzas señalen ambos tipos, habrán de respetarse las dos.

**B.-** Para determinar la altura de un edificio, se tomará ésta por la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante señalada para el acerado hasta la cara inferior del alero en el punto de encuentro con el plano de fachada.

**C.-** En calles y terrenos con pendiente tal que la diferencia de cota de rasante de calle o del terreno en los extremos de la fachada sea superior a 1,20 m., la medición de altura se realizará por el mínimo número de tramos que no superen esa diferencia, efectuándose entonces como se ha descrito en el punto anterior.



**D.-** Alturas en edificación aislada: La altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada y se medirá a partir de la cota del terreno en dicho punto.

**E.-** Alturas en naves o pabellones. De acuerdo con el punto 1.1.7.

**F.-** Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, se seguirán prioritariamente las condiciones establecidas en las condiciones de volumen e higiénicas de las Ordenanzas particulares de cada zona.

## **1.3. Servidumbres urbanas**

El Ayuntamiento podrá a su cargo instalar, suprimir o modificar, en las fincas (y los propietarios vendrán obligados a consentirlo) soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la comunidad municipal.

## **Capítulo .2. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIENICAS**

**1.- Parcela.** La parcela mínima será la que se establezca en las Ordenanzas particulares de cada zona.

**2.- Alineaciones.** Las alineaciones y rasantes serán las señaladas en los planos o Estudios de Detalle, o en su defecto las actuales, sin que en ningún caso se produzcan estrechamientos de calles.

Con carácter general cuando las determinaciones de estas N.U.M. sean insuficientes o presenten dudas de interpretación, las alineaciones serán establecidas por los SS.TT. Municipales atendiendo a los siguientes criterios genéricos:

- No se producirán estrechamientos de calles.
- En el caso de edificaciones preexistentes próximas en ordenación, se tenderá a establecer continuidad entre alineaciones.
- Las anchuras de calle, siempre que ello sea posible, no deberán tener una anchura inferior a 5 metros.

En todos los casos las superficies destinadas a viales deberán ser cedidas por los propietarios debidamente urbanizadas de acuerdo con lo establecido en el Artº 18 de la L.U.C. y L.

**3.- Fondo edificable.** El fondo máximo edificado será de 20 metros salvo en vivienda o edificación aislada, que no se fija.. En todo caso prevalecerán las condiciones particulares de cada zona.

**4.- Alturas.** Las condiciones de altura serán las que se establezcan en las Ordenanzas particulares de cada zona.

### **5.- Sótanos y semisótanos.**

A. Estarán perfectamente impermeabilizados.

B. No se permiten viviendas en sótanos ni en semisótanos.

C. La altura libre no podrá ser inferior a dos metros.

## **6.- Entrantes, salientes y vuelos**

- A.** Los salientes, rótulos, motivos decorativos, anuncios o cualquier elemento similar que se instale en la fachada, habrán de situarse a una altura superior a 2,5 metros, medido en la intersección de la fachada con la acera y no deberán exceder su vuelo máximo de 1,00 metros.
- B.** Las jambas de portadas y huecos podrán sobresalir de la alineación hasta 1/10 del ancho de la acera, sin exceder de 10 centímetros.
- C.** Queda prohibido que las puertas de planta baja abran hacia la calle. Cuando por normas específicas (C.T.E., etc.) a esta sea obligatorio abrir hacia el exterior, deberán quedar remetidas en la fachada.
- D.** Las rejas en planta baja no tendrán un vuelo superior al quinto del ancho de la acera, y no excederá de 20 centímetros.
- E.** Las vitrinas, escaparates, zócalos y demás elementos ornamentales no sobrepasarán la línea de fachada.

## **7. Patios interiores o de parcela.**

- A.** Las superficies destinadas a patios, en edificios de nueva planta cuyo uso sea vivienda, serán tales que pueda inscribirse un círculo con un diámetro igual a 1/3 de la altura del paramento más alto que lo encuadre, tendrán un lado mínimo de 3 metros y una superficie mínima de 9 m<sup>2</sup>.
- B.** No se permitirá reducir la superficie mínima de los patios con galerías, terrazas en voladizo, ni salientes de ningún género.
- C.** Los patios situados entre medianeras de dos edificios cumplirán las condiciones anteriores, pudiéndose hacer mancomunadamente, para lo cual formularán escritura pública constitutiva de derecho real para la edificación que se construya con posterioridad, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas y que se presentará en el Ayuntamiento como requisito previo a la licencia.
- D.** Se prohíben patios a fachada.

## **8.- Condiciones de los locales: luz y ventilación.**

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directas, por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo y un décimo respectivamente de la útil que tenga el local, permitiendo dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación siempre que el fondo total contado a partir del hueco no exceda de los

8 metros y la superficie de embocadura sea superior a 6 m<sup>2</sup>.

**9. Cubiertas.** No se admitirán cubiertas con pendientes superiores al 40%, prevaleciendo las ordenanzas particulares de cada zona.

#### **10. Cerramientos.**

**A.** Será obligatoria la ejecución de cerramiento de parcela en los solares no edificados y éste deberá situarse en la alineación oficial. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, sin que prevea una construcción inmediata, será obligatoria la ejecución de cerramiento de parcela, situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de tres meses contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo o a partir del requerimiento del Ayuntamiento.

Este cerramiento de solares deberá realizarse de fábrica con acabado raseado o ejecutado en bloque de hormigón visto tipo Split, hasta una altura de 2m, quedando prohibida la ejecución de este tipo de cerramiento con malla de simple torsión.

**C.** Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán obligación de efectuarlo en el plazo de tres meses, a partir de la terminación de las obras, la colocación de los bordillos y pavimentación.

**D.** Las cercas definitivas deberán levantarse siguiendo la línea y rasante oficial, y los paramentos de las mismas habrán de dejarse acabados, como si se tratase de una fachada, de acuerdo con las condiciones establecidas en estas normas.

**E.** Las cercas en zonas verdes cumplirán con las normas anteriores, pero únicamente hasta la altura máxima de 1 m. en total, siendo diáfanas a partir de un metro de altura, hasta un máximo de 2 metros en total.

**F.** Los cerramientos de fincas en Suelo No Urbanizable que comprendan edificaciones al amparo de los artículos correspondientes, serán tales que no produzcan impactos negativos en el medio físico, siendo necesario, si así lo estima el Ayuntamiento, el informe favorable previo de los Servicios Técnicos de la Diputación, sin perjuicio del cumplimiento de las normas particulares.

#### **11. Cierres provisionales en plantas bajas.**

Cuando terminado un edificio no vayan a habilitarse de inmediato los locales en planta baja, deberá efectuarse un cerramiento provisional de los mismos que tenga

un tratamiento estético y sea tupido, de forma que no permita arrojar objetos al interior.

## **12. Instalaciones.**

**A.** Las instalaciones de calefacción, climatización, agua caliente sanitaria, cargadores de vehículos eléctricos y comunicaciones, (calderas, conducciones, depósito de combustible, tanques nodriza, contadores, etc.) deberán cumplir con la legislación específica vigente y en particular con el Reglamento para tales instalaciones. En ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.

**B.** Los aparatos de aire acondicionado ventilarán o a patios interiores o a fachada siempre que no sean visibles desde el exterior ni en planta baja ni en plantas superiores y queden enrasados con la misma de manera que no se produzcan molestias a los transeúntes por aire, gotas, saliente, etc., no se causen perjuicios estéticos y cualesquiera de otros efectos que puedan preverse.

**C.** En todo caso su aprobación será potestativa del Ayuntamiento.

**D.** Además de lo establecido en la legislación de Actividades, los extractores de humos deberán constar de filtro y otros medios suficientes, que eviten la salida de grasa y olores. Su salida no se autorizará a menos de 2,50 metros de la rasante.

Estos elementos estarán integrados en la composición de la fachada.

**E.** Se instalarán antenas colectivas de televisión y de frecuencia modulada en lo alto de los edificios, prohibiéndose conducciones de cables en fachadas.

## **13. Condiciones de habitabilidad de las viviendas**

**A.** Toda vivienda se compondrá como mínimo de cocina, estar-comedor, dormitorio y cuarto de aseo, con lavabo, inodoro y ducha, con dimensiones mínimas de 7, 18, 10 y 3 m<sup>2</sup> respectivamente y una superficie útil mínima total de 40 m<sup>2</sup>.

Se admite la solución de cocina-estar-comedor con una superficie mínima de 20 m<sup>2</sup>, sin disminuir la superficie útil total antes señalada.

**B.** No se permitirán viviendas en sótanos o semisótanos.

**C.** La anchura mínima de los pasillos será de 0,90 metros, permitiéndose estrechamientos puntuales de 10 cm. En cualquier caso, en la parte correspondiente a la entrada en la vivienda, la anchura será de 1,20 metros como mínimo.

**D.** Cada vivienda dispondrá de un tendedero de ropa, o sistema equivalente independiente, que podrá situarse en el interior de la misma, o en las galerías o

terrazas. En todo caso, no será visible desde la vía pública.

#### **14. Garajes**

Cuando se dispongan en el interior de las edificaciones se acomodarán a los siguientes parámetros, además del cumplimiento de la normativa sectorial que le sea de aplicación:

- La anchura mínima de calles de acceso a plazas de aparcamiento: 3m.
- En la zona de acceso a las plazas el ancho se fija en 5 metros
- Las plazas de aparcamiento tendrán una dimensión mínima de 4,50 x 2,50m.
- Si existiesen rampas, éstas tendrán una pendiente máxima del 16% en tramos rectos y del 12% en tramos curvos, que tendrán un radio mínimo de giro al eje de 5'50 m.
- Se dispondrá de una meseta horizontal de espera previa dentro del edificio o parcela privada de 5 m. de fondo, sin que en ningún caso puedan invadirse espacios públicos, ni siquiera para maniobras, salvo los vados de aceras cuando éstos sean inevitables.
- En vivienda unifamiliar aislada la pendiente máxima en rampas podrá admitirse hasta el 20% y la banda de acceso tendrá una anchura mínima de 2,50 m.

## **TITULO VI.- CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN.**

---

El Suelo Urbano no podrá ser edificado en tanto no se establezcan en él los servicios urbanísticos que esta Norma establece, permitiéndose la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, de acuerdo con los casos excepcionales establecidos en la legislación vigente. En particular cualquier intervención en Suelo Urbano deberá garantizar, quedando estos extremos reflejados en el preceptivo proyecto técnico, la dotación de todos los servicios urbanísticos que serán por cuenta del promotor de acuerdo con las indicaciones que facilite al respecto el Ayuntamiento.

El Suelo Urbanizable, una vez aprobados los correspondientes Planes Parciales y Proyectos de Urbanización, deberá ser objeto, igualmente, de las preceptivas obras de urbanización, previa o simultáneamente a la edificación, conforme las determinaciones de dichos documentos y lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

Los Proyectos de Urbanización comprenderán los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva de las características de las obras.
- Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- Planos de proyecto y detalles.
- Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.
- Mediciones.
- Presupuesto.

El Proyecto estará firmado por técnico competente y llevará el visado colegial correspondiente.

Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos relacionados anteriormente, serán al menos las siguientes:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución de energía eléctrica.

- Red de telecomunicaciones.
- Red de alumbrado público.
- Jardinería en el sistema de espacios libres.

Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales del municipio y acreditar que éstos tienen capacidad suficiente para integrarlos o garantizar que dichos servicios pueden prestarse con autonomía dentro del ámbito territorial de la actuación. Así mismo se preverán los espacios privados necesarios para albergar instalaciones (gas, CT, etc.).

En cuanto a los costes de urbanización, mantenimiento y conservación de las obras de urbanización y de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos se estará a lo establecido en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Sin perjuicio del cumplimiento de las determinaciones particulares establecidas para cada clase de Suelo en las Normas y Ordenanzas de esta Normativa Urbanística, que tendrán carácter prioritario, a continuación, se señalan los niveles dotacionales de los distintos servicios urbanísticos y estándares de calidad.

## **Capítulo 1.- Vías Públicas.**

### **Artículo 54. Condiciones de las vías públicas.**

En los planos de ordenación se señala el viario.

En todo proyecto de urbanización se tendrá en cuenta tanto las determinaciones de la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras, con el Reglamento que la desarrolla en cuanto a los condicionantes del diseño, así como la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (Boletín Oficial del Estado: 6 de agosto de 2021, núm. 187).

En el suelo urbano, el sistema viario se proyectará de acuerdo con las determinaciones de las NUM, y en su caso con arreglo a los siguientes criterios, que tienen carácter indicativo:

- Vías principales de circulación rodada, ancho mínimo de calzada ..... 6 m
- Vías secundarias de circulación rodada, ancho mínimo de calzada ..... 5 m
- Aceras para peatones, ancho mínimo ..... 1,8 m
- Bandas de aparcamiento ..... 2,2 m
- Sendas para peatones en espacios peatonales ..... 2 m
- Dimensiones mínimas de la plaza en exterior: ..... 2,20 x 4,50 m

Los viales se ejecutarán de forma que reúnan las condiciones adecuadas a su carácter y tránsito. Se adaptarán a las prescripciones recogidas en los Planes y Proyectos de aplicación en cuanto a las alineaciones y rasantes.

## **Capítulo 2.-Espacios Libres Públicos.**

### **Artículo 55. Condiciones de los Espacios Libres Públicos.**

Se plantará preferentemente vegetación autóctona.

Se limitará la superficie de césped y de plantas de temporada, utilizando vegetación de baja demanda de riego y que exija poco mantenimiento.

Los proyectos de urbanización incluirán el diseño de los paseos peatonales, las áreas de reposo y de juegos de niños, especificando los tipos de plantaciones a emplear.

## **Capítulo 3.- Servicios Urbanos.**

### **Artículo 56. Red de saneamiento, evacuación de aguas residuales y pluviales.**

La evacuación de aguas residuales se establecerá normalmente mediante red de alcantarillado adecuada a la zona que ha de servir. En nuevos sectores tendrá carácter separativo.

El caudal a tener en cuenta para el cálculo del alcantarillado será el mismo que el calculado para la dotación de agua, con excepción de la prevista para riego.

Las conducciones serán subterráneas, seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.

Cuando el efluente no vierta directamente al colector municipal, sino a alguna vaguada, arroyo o cauce público, deberá preverse el correspondiente sistema de depuración, y será necesario acompañar la oportuna autorización de los organismos públicos competentes en el expediente tramitado, así como el correspondiente proyecto ajustado a las condiciones de vertido que impongan dichos organismos administrativos.

La distancia a la estación depuradora se ceñirá a lo dispuesto en la vigente legislación específica. Jamás el efluente de la estación depuradora podrá ser empleado para el riego, por sus posibles repercusiones en la salud pública.

No se admite el uso de fosas sépticas, en ningún caso.

Los proyectos de la red estarán sujetos a las siguientes condiciones que no obstante podrán ser modificadas en el Proyecto de Urbanización justificándose adecuadamente:

- Velocidad de agua a sección llena 0,50 - 3,00 m/seg.
- Cámaras de descarga automática en cabeceras de redes de fecales con capacidad de 0,50 m<sup>3</sup> para las alcantarillas de diámetro 0,30 m. y de 1 m<sup>3</sup> mínimo, para las restantes.
- Pozos de registro en cambios de dirección y de rasante, y en alineaciones rectas, cada 50 m., como mínimo.

#### **Artículo 57. Red de abastecimiento, riego e hidrantes contra incendios.**

El cálculo del consumo diario medio se realizará a base de los sumandos siguientes;

-Agua potable para usos domésticos, un mínimo de 200 l/habitante/día.

-Agua para riegos, piscinas y otros usos, según las características de la ordenación.

La red de riego será de 30 m<sup>3</sup>/Ha.

-Agua para usos industriales o ganaderos, un mínimo de 0,3 l/seg. por Ha. bruta de sector o 0,5 l/seg. por Ha. neta.

En cualquier caso, la dotación global por habitante y día no será inferior a 300 litros.

El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo medio por tres (coeficiente de punta). En la medida de lo posible se tenderá a redes en anillo.

Será preciso demostrar por medio de la documentación legal requerida en cada caso, la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea procedente de la red municipal o de manantial, captación y/o red propia.

La acometida máxima por vivienda será de ¾" con puente con contador y llave de corte en la entrada de la propiedad.

El contador se instalará en armario homologado en la pared de la propiedad o en arqueta homologada en suelo.

Deberá acompañarse igualmente, el análisis químico y bacteriológico de las aguas, así como el certificado de aforo realizado por organismo oficial, en el caso de

captación no municipal.

La presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de una atmósfera.

Los hidrantes contra incendios serán como mínimo de 1 por urbanización o sector y 1 por Ha y 1 en el caso de construcción de viviendas colectivas de nueve viviendas o más. En cualquier caso, deberá garantizarse un hidrante cada 50ml.

Serán del tipo "arqueta" y racor Barcelona (75 diámetro). Se cumplirán además las exigencias del CTE y normativa de establecimiento industriales.

#### **Artículo 58. Servicios eléctricos.**

*a)* El suministro de energía eléctrica se realizará de forma que reúna las condiciones establecidas en el correspondiente proyecto que sea de aplicación, y si éste no existiese, se estará a lo dispuesto por la presente norma y lo señalado por el Excmo. Ayuntamiento.

*b)* Las líneas de distribución de energía eléctrica en baja tensión y alumbrado público serán subterráneas. No obstante, cuando las preexistencias no permitan la realización de la instalación en la forma antes descrita, por su imposibilidad por motivos técnicos, el Ayuntamiento podrá autorizar la instalación de tendidos aéreos, siempre que quede acreditada y justificada dicha imposibilidad.

*c)* Se prohíbe ubicar los centros de transformación en vías públicas; únicamente podrán establecerse sobre terrenos de propiedad particular, y en este caso, las condiciones de volumen y estética del edificio deberán sujetarse a lo que establezcan las Ordenanzas y lo que determine el Excmo. Ayuntamiento.

*d)* Las vías públicas, deberán tener iluminación suficiente y uniforme sobre la calzada y las instalaciones de alumbrado se ajustarán a las reglamentaciones electrotécnicas vigentes y a las normas que apruebe el Ayuntamiento. Del mismo modo, todos sus elementos, tales como báculos, luminarias, conductores, etc., deberán ser de modelos y calidades previamente aprobadas por el Ayuntamiento.

El nivel de iluminación de las vías se fijará de acuerdo con la importancia de su tráfico. A estos efectos la iluminación media requerida para el alumbrado público medida a 1 m. del pavimento será:

- En vías principales ..... 10 lux.

- En vías secundarias y peatonales ..... 5 lux.

El alumbrado público será con doble sistema de encendido, programador horario y

célula fotoeléctrica, limitador de intensidad, máximo 30 lux.

Se prohíben las instalaciones de alumbrado público que pudieran producir contaminación lumínica. Por tanto, será de aplicación la Ley 15/2010, de 10 de diciembre, de Prevención de la Contaminación Lumínica y del Fomento del Ahorro y Eficiencia Energéticos derivados de las Instalaciones de Iluminación. Están sujetos a las prescripciones de esta ley la totalidad de los promotores, titulares u operadores de instalaciones, aparatos o fuentes de iluminación exteriores, públicos o privados; así como de iluminación y alumbrado interior, público o privado, cuando incida de manera notoria y ostensible en ámbitos exteriores, todo ello dentro del territorio de la Comunidad de Castilla y León (Para su cálculo y dimensionamiento se tendrá en cuenta). Será también de aplicación lo dispuesto en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que aprueba el Reglamento de Eficiencia Energética en Instalaciones de Alumbrado Exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-01 a EA-07.

## **TITULO VII.-CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO.**

---

### **Capítulo 1.- Régimen del suelo urbano.**

#### **Artículo 59. Suelo Urbano Consolidado.**

El régimen del Suelo Urbano Consolidado viene regulado en la LUCyL en el Reglamento que lo desarrolla.

En las parcelas de Suelo Urbano Consolidado, el aprovechamiento urbanístico será el resultante de la aplicación de las Ordenanzas correspondientes.

El derecho a edificar se adquiere mediante la concesión de la licencia correspondiente.

Los propietarios de suelo urbano consolidado deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar. Deberán costear los gastos de urbanización precisos para completar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas, ejecutar en su caso las obras correspondientes y ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento.

En el Suelo Urbano Consolidado de Villafranca Montes de Oca, la ordenación se regula por las alineaciones señaladas en los Planos PO-02 de Ordenación y Gestión, y por la asignación de una ordenanza edificatoria.

#### **Artículo 60. Suelo Urbano No Consolidado.**

El régimen del Suelo Urbano No Consolidado viene regulado en la LUCyL y en el RUCyL. Dentro del Suelo Urbano para aquellas áreas no desarrolladas completamente, bien porque no reúnen todas las condiciones del Suelo Urbano, porque precisan actuaciones de urbanización o porque es necesario dotarlas de sistemas locales, se delimitan en Sectores de SU-NC cuyas condiciones se imponen en cada ficha.

Se ha establecido un Sector de Suelo Urbano No Consolidado, con el objeto de completar la trama urbana de una zona del casco urbano del núcleo de Villafranca Montes de oca. Se trata de una zona situada en el centro del casco y con frente a la Carretera N-120, eje vertebrador del núcleo.

En el ANEJO 2 de este documento se incorpora la Ficha correspondiente.

## **Capítulo 2.- Ordenanzas de la edificación.**

Villafranca Montes de Oca presenta un núcleo compacto en el que las tipologías de vivienda entremedianeras configurando manzanas cerradas y lineales es la más frecuente. A medida que se aleja del núcleo la edificación va adquiriendo un carácter aislado.

Las ordenanzas que desde aquí se proponen pretenden, dentro de las tendencias y modos de hacer actuales, mantener las tipologías y condiciones tradicionales de la edificación, aunque ello suponga una cierta complejidad en la materialización textual de la propia ordenanza.

Además de las condiciones generales de volumen e higiénicas se plantean tres ordenanzas para el suelo urbano:

La **Ordenanza 1** tiene como ámbito de aplicación las manzanas cerradas o lineales con edificación continua según alineaciones de vial de los núcleos de Ocón de Villafranca y Villafranca Montes de Oca

La **Ordenanza 2** tendrá como ámbito de aplicación las áreas del suelo urbano correspondiente al espacio de crecimiento y transformación del núcleo de población tradicional, que se sitúan generalmente en el borde del casco y en las cuales coexisten diversas tipologías de forma más o menos dispersa y donde las edificaciones mantienen una posición variable respecto de la alineación.

La **Ordenanza 3** se referirá a las zonas previstas para dotaciones comunitarias.

La **Ordenanza 4** se referirá a las zonas previstas para Espacios libres Públicos.

## **Artículo 61. Ordenanzas en Suelo Urbano.**

El Suelo Urbano se divide en las siguientes zonas de Ordenanza:

- **O.1.-** Ordenanza 1.-Casco Antiguo de Villafranca Montes de Oca
- **O.2.-** Ordenanza 2.-Expansión Casco
- **O.3.-** Ordenanza 3.-Dotacional
- **O.4.-** Ordenanza 4.-Espacio Libre Público

Los aspectos que no estén regulados en estas ordenanzas se remitirán a la normativa sectorial de aplicación además de la legislación vigente en materia urbanística estatal y autonómica.

Tal y como recoge la legislación de carreteras (estatal y autonómica), los planos de información "PI-01 Clasificación del Suelo" recogen las determinaciones correspondientes (zonas de dominio público, servidumbre, afección y línea límite de edificación) en función de la titularidad y categoría (red regional básica o complementaria) atribuidas a cada una de las carreteras que discurren por el término municipal de Villafranca Montes de Oca.

Sobre el Suelo Urbano tal y como recoge la Ley de Carreteras y en función de que se trate de tramo urbano o travesía (grado de consolidación, edificaciones existentes, estructura general del núcleo...) en estas NUM se establece una línea límite de edificación y una alineación que se grafía en los planos de ordenación "PO-02 Ordenación y Gestión. S.U."

## Artículo 62. O.1.-Ordenanza 1. Edificación Cerrada

Esta Ordenanza engloba la mayoría de las parcelas de los cascos de Ocón de Villafranca y Villafranca Montes de Oca, con la finalidad de garantizar el mantenimiento de las características tradicionales de estos espacios.

Será de aplicación en las áreas así señaladas en los planos *PO.02.-Ordenación y Gestión. S.U.* del presente documento.

Además de lo señalado en la presente Ordenanza para los edificios catalogados será de aplicación los criterios de intervención constructiva que se señalan en el documento de *Catalogo de Elementos Protegidos* de las presentes NUM.

### 1.-Condiciones de Uso.

#### Uso predominante:

- Uso Residencial. (Vivienda Unifamiliar).

Usos compatibles (siempre que no originen inconvenientes a los valores que se desean preservar).

- Uso Industrial y Agropecuario en las siguientes categorías:

\**Industrial artesanal.*

\**Taller.*

- Uso Terciario.
- Uso Equipamiento.

#### Usos prohibidos:

- Todos los demás.

### 2.-Tipología Edificatoria.

La edificación normal será cerrada o en línea entre medianerías, manteniendo el carácter original del antiguo poblamiento, prevaleciendo las determinaciones contenidas en la parte gráfica de estos documentos.

### 3.-Condiciones de Volumen e Higiénicas.

- Parcela Mínima

La parcela mínima será la catastral existente ó 100 m<sup>2</sup> en nuevas parcelaciones.

- **Frente Mínimo**

El frente mínimo será el catastral existente o 6 m en nuevas parcelaciones.

- **Alineaciones**

Las alineaciones de las fachadas principales y de los espacios interiores de parcela y manzana son las que se fijan en los planos correspondientes y tienen carácter de alineación obligatoria, o, en su defecto, las actuales sin que se produzcan estrechamientos de calles, salvo en los casos que se recupere la trama originaria. Cuando se presenten casos que ofrezcan dudas en su interpretación serán señaladas por el Ayuntamiento, pudiéndose exigir, en su caso, la redacción de Estudios de Detalle.

- **Altura Máxima**

La altura máxima para todo el Suelo Urbano en que sea de aplicación esta Ordenanza, será de 7,00 m. al alero. Se medirá desde la rasante de la acera hasta el encuentro de la fachada con la parte baja del alero.

- **Número de plantas máximo**

El número máximo de plantas sobre rasante será de dos (Planta baj y planta primera, más una entrecubierta que no podrá tener en el frente de fachada un realce superior a 1m.

- **Ocupación y Fondo Máximo Edificable**

La ocupación se limitará en función del fondo, que podrá ser como máximo de 20m, medidos desde la alineación principal.

La ocupación podrá ser del 100% en parcelas con superficie inferior a 100 m<sup>2</sup>s.

Los espacios libres privados se configuran como zonas abiertas en el interior de manzanas en las que se permiten únicamente las obras de pavimentación, ajardinamiento y mobiliario urbano inherente a su condición.

Los patios interiores tendrán unas dimensiones mínimas de 3m debiendo poderse inscribir en su superficie una circunferencia de 3m de diámetro.

- **Edificabilidad Máxima**

La edificabilidad máxima será la resultante de aplicar las condiciones de altura y fondos autorizados establecidos en esta normativa.

- **Cubiertas**

Las cubiertas serán inclinadas, con una pendiente máxima del 40%.

Se permiten las terrazas o azoteas planas con una superficie inferior al 10% de la superficie total de la cubierta.

Quedan prohibidas las cubiertas amansardadas y los tejados en colores distintos a los rojizos o pardos.

La cobertura será en lo posible con teja cerámica, color rojizo, pudiendo emplear otro material de color y textura similar.

Es obligatorio el empleo de aleros. El vuelo máximo será de 80 cm.

#### **4.-Condiciones Estéticas y de Composición.**

Las condiciones arquitectónicas que se realicen en estas zonas deberán tratarse con la máxima dignidad arquitectónica, dentro de la composición que será libre.

##### **A.- Materiales.**

El material a emplear deberá ser piedra natural, revocos, enfoscados y pinturas lisas o con textura muy fina en tonos grises, tierras y en general de cualquier tono apagado y color cálido, similar a los predominantes en la zona. Se prohíbe el blanco puro.

Se prohíbe todo tipo de aplacados, excepto los de piedra natural, tales como plaquetas de ladrillos, materiales vítreos, etc.

Se prohíbe el bloque de hormigón cerámico sin revestir.

Se prohíben las medianerías vistas que deberán ser tratadas como fachadas.

No se admiten vuelos cerrados en fachada, salvo balcones y miradores.

##### **B.- Diseño de Huecos.**

Los huecos serán preferentemente rectangulares, de proporción vertical y alineados en ejes compositivos verticales.

En planta bajocubierta se permiten huecos cuadrados o apaisados.

Deberán prevalecer las partes macizas sobre los huecos.

Se prohíbe expresamente el aluminio en su color.

## **Artículo 63. O.2.-Ordenanza 2. Edificación Abierta**

Esta Ordenanza engloba aquellas parcelas situadas en el entorno del casco tradicional, resultantes del desarrollo histórico del casco. Se trata de parcelas de mayores dimensiones que las de la ordenanza 1.

Será de aplicación en las áreas así señaladas en los planos *PO.02.-Ordenación y Gestión. S.U.* del presente documento.

Además de lo señalado en la presente Ordenanza para los edificios catalogados será de aplicación los criterios de intervención constructiva que se señalan en el documento de *Catalogo de Elementos Protegidos* de las presentes NUM.

### **1.-Condiciones de Uso.**

#### **Uso predominante:**

- Uso Residencial. (Vivienda Unifamiliar).

**Usos compatibles** (siempre que no originen inconvenientes a los valores que se desean preservar).

- Uso Industrial y Agropecuario en las siguientes categorías:

\**Industrial artesanal.*

\**Taller.*

- Uso Terciario.
- Uso Equipamiento.

#### **Usos prohibidos:**

- Todos los demás.

### **2.-Tipología Edificatoria.**

La edificación que se desarrolle en este ámbito prevé situaciones en las que se mantiene una posición de la edificación respecto de la alineación principal variable. En unos casos coinciden ambas y otros la edificación se retranquea en parte o totalmente de la alineación principal.

### **3.-Condiciones de Volumen e Higiénicas.**

- **Parcela Mínima**

La parcela mínima será la catastral existente ó 300 m<sup>2</sup> en nuevas parcelaciones.

- **Frente Mínimo**

El frente mínimo será el catastral existente o 6 m en nuevas parcelaciones.

- **Alineaciones**

Serán las establecida en el plano de ordenación, e general se corresponden con las alineaciones de los cerramientos de parcela y edificaciones existentes. En algún caso se fija nueva alineación ya que se requiere un ancho de calle mínimo.

- **Altura Máxima**

La altura máxima para todo el Suelo Urbano en que sea de aplicación esta Ordenanza, será de 7,00 m. al alero. Se medirá desde la rasante de la acera hasta el encuentro de la fachada con la parte baja del alero.

- **Número de plantas máximo**

El número máximo de plantas sobre rasante será de dos (Planta baj y planta primera, más una entrecubierta que no podrá tener en el frente de fachada un realce superior a 1m.

- **Ocupación y Fondo Máximo Edificable**

La ocupación podrá ser del 70% de la superficie de la parcela neta.

- **Retranqueos**

La edificación puede presentar retranqueo respecto de los linderos. En caso de existir retranqueos éstos serán como mínimo de 3m.

- **Edificabilidad Máxima**

La edificabilidad máxima se fija en un 1,50 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s

- **Cubiertas**

Las cubiertas serán inclinadas, con una pendiente máxima del 40%.

Se permiten las terrazas o azoteas planas con una superficie inferior al 10% de la superficie total de la cubierta.

Quedan prohibidas las cubiertas amansardadas y los tejados en colores distintos a los rojizos o pardos.

La cobertura será en lo posible con teja cerámica, color rojizo, pudiendo emplear otro material de color y textura similar.

Es obligatorio el empleo de aleros. El vuelo máximo será de 80 cm.

#### **4.-Condiciones Estéticas y de Composición.**

Las condiciones arquitectónicas que se realicen en estas zonas deberán tratarse con la máxima dignidad arquitectónica, dentro de la composición que será libre.

##### **A.- Materiales.**

El material a emplear deberá ser piedra natural, revocos, enfoscados y pinturas lisas o con textura muy fina en tonos grises, tierras y en general de cualquier tono apagado y color cálido, similar a los predominantes en la zona. Se prohíbe el blanco puro.

Se prohíbe todo tipo de aplacados, excepto los de piedra natural, tales como plaquetas de ladrillos, materiales vítreos, etc.

Se prohíbe el bloque de hormigón cerámico sin revestir.

Se prohíben las medianerías vistas que deberán ser tratadas como fachadas.

No se admiten vuelos cerrados en fachada, salvo balcones y miradores.

### **Artículo 64. O.3.-Ordenanza 3. Dotacional**

Será de aplicación en todas las áreas del municipio destinadas a equipamiento y servicios sociales, docentes, sanitarios, culturales, religiosos, deportivos y demás dotaciones al servicio de la población, sean públicos o privados.

Será de aplicación en el área así señalada en los planos *PO.02.-Ordenación y Gestión. S.U.* del presente documento.

Además de lo señalado en la presente Ordenanza para los edificios catalogados será de aplicación los criterios de intervención constructiva que se señalan en el documento de *Catálogo de Elementos Protegidos* de las presentes NUM.

#### **1.-Condiciones de Uso.**

Se admiten los usos dotacionales sanitarios, asistenciales, administrativos, docentes, religiosos y sociales, así como cualquier otro uso comunitario que sea compatible con aquéllos o equipamientos públicos o privados, incluso el deportivo.

#### **2.-Condiciones de Volumen e Higiénicas.**

Las actuales instalaciones quedan consolidadas pudiéndose realizar en ellas las obras de consolidación, rehabilitación, modernización o ampliación que sean necesarias para su correcto funcionamiento.

- **Aprovechamiento**

Aprovechamiento máximo 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Se admite la agrupación de parcelas para la ampliación de estos usos.

- **Altura Máxima**

La altura máxima se limita a dos plantas ó 7,00 m. En casos en que las necesidades así lo requieran se podrá subir una tercera planta debidamente justificada.

- **Ocupación Máxima**

La ocupación de parcela no se fija.

- **Retranqueos**

No se establecen.

En caso de realizarse retranqueos estos serán de 3 m mínimo.

### **3.-Condiciones Estéticas y de Composición.**

#### **A.- Materiales.**

La composición de volúmenes y su diseño serán libres. No obstante, en atención a la proximidad al núcleo urbano y a la calidad del paisaje, el tratamiento estético será adecuado a estas circunstancias quedando prohibidos el color blanco en acabados.

#### **B.- Cubierta.**

Las cubiertas serán preferentemente inclinadas y el material de cubrición en la medida de lo posible será la teja cerámica. Los aleros tendrán un máximo de 80cm y tendrán carácter obligatorio, salvo que las peculiaridades del edificio desaconsejen esta solución.

### **4.-Condiciones de Ejecución y Gestión.**

Al tratarse de equipamientos de titularidad pública en su práctica totalidad, la gestión de estas áreas de Suelo Urbano Consolidado únicamente requerirá la obtención de la autorización de los organismos competentes en cada caso.

## **Artículo 65. O.4.-Ordenanza 4. Espacio Libre Público**

Son las áreas del municipio destinadas a Zonas ajardinadas, áreas de juego y recreo, espacios destinados a protección y mantenimiento de las vías de comunicación, etc.

Será de aplicación en el área así señalada en los planos *PO.02.-Ordenación y Gestión. S.U.* del presente documento.

### **1.-Condiciones de Uso.**

#### **Uso predominante:**

- Zonas Verdes y Espacios Libres.

#### **Usos compatibles**

- Usos Públicos de ocio, estancia y esparcimiento y el uso de equipamiento deportivo abierto.

#### **Usos prohibidos:**

- Todos los demás.

### **2.-Condiciones de Volumen e Higiénicas.**

#### ▪ **Alineaciones**

Las alineaciones son las señaladas en los planos *PO.02.-Ordenación y Gestión. S.U.* del presente documento. La alineación corresponde a la delimitación del ámbito de aplicación de esta Ordenanza.

#### ▪ **Altura Máxima**

La altura máxima se fija en 1 planta (Baja). La altura máxima de cornisa será 4 m. Esta altura podrá superarse excepcionalmente, cuando a juicio de los servicios técnicos municipales, existan circunstancias objetivas que lo justifiquen en razón a las naturales y funcionalidad de dichos elementos.

#### ▪ **Edificabilidad Máxima**

La edificabilidad será como máximo de 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- **Ocupación Máxima**

En planta la ocupación máxima será del 10%.

- **Retranqueos**

La situación de la edificación será libre. En caso de producirse retranqueos serán superiores a 3 m.

#### **4.-Condiciones Estéticas y de Composición.**

##### **A.- Materiales.**

Se deberán utilizar materiales y cerramientos que procuren la integración estética acorde con el carácter de estas áreas, de acuerdo con las determinaciones que establezca el Ayuntamiento.

### **Artículo 66. Suelo Urbano Consolidado. Actuaciones Aisladas**

En el suelo urbano consolidado no se han delimitado ninguna Actuación Aislada de Urbanización y/o Normalización.

### **Capítulo 3.- Condiciones específicas en Suelo Urbano No Consolidado.**

Esta categoría del Suelo Urbano está constituida por los terrenos que pueden ser clasificados como tal y que a efectos de su consolidación se han agrupado en Sectores de acuerdo con los criterios del Artº 12 de la L.U.C. y L. y Artº 26 del R.U.C. y L.

En este caso las NUM de Villafranca Montes de Oca establecen un sector de Suelo Urbano No Consolidado (SU-NC SE1 “El Parral”) con el fin de completar la trama urbana.

En el **ANEJO 2** del presente documento se expone la ficha individualizada de este sector y se establecen a su vez las determinaciones de Ordenación Detallada, así como los parámetros urbanísticos de aplicación.

## **TITULO VIII.- CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE.**

---

De acuerdo con lo establecido en el Artº 14 de la L.U.C. y L. está constituido por los terrenos cuya transformación en suelo urbano se considera adecuada a las previsiones de estas N.U.M. y que a tal efecto quedan agrupados en ámbitos denominados sectores, difiriendo la ordenación detallada de los mismos a los correspondientes Planes Parciales, siendo el plazo máximo para su aprobación de ocho años, transcurrido el cual los terrenos se considerarán como Suelo Urbanizable No Delimitado a todos los efectos. En defecto de indicación expresa el plazo para la aprobación del Plan Parcial será de ocho años.

En este caso las NUM de Villafranca Montes de Oca no establecen ningún sector urbanizable, ni residencial ni industrial.

## **TITULO IX.- CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO RÚSTICO.**

---

### **Capítulo 1.- Régimen del Suelo Rústico**

#### **Artículo 67. Suelo Rústico**

Según la Ley y Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, los propietarios de suelo rústico tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos sin restricciones urbanísticas a cualesquiera usos no constructivos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos, tales como la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética o las actividades culturales, científicas, educativas, deportiva, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico.

Además de los derechos ordinarios en suelo rústico pueden autorizarse usos excepcionales descritos en el RUCyL y con las limitaciones establecidas para cada una de sus categorías.

#### **Artículo 68. Condiciones Generales del Suelo Rústico**

En las presentes Normas se definen para todos los terrenos clasificados como Suelo Rústico, las condiciones de uso, parcelación y edificación. En el Suelo Rústico con Protección se deberá cumplir además con las condiciones específicas establecidas en cada caso.

El régimen de derechos y limitaciones de los propietarios de Suelo Rústico será el definido por el artículo 24 de la LUCyL y desarrollado por el RUCyL.

## **Capítulo 2. Normas de protección.**

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

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

#### **-Carreteras**

En las actuaciones que se proyecten en el ámbito de las Normas Urbanísticas sobre terrenos lindantes con carreteras, deberán tenerse en cuenta las distancias mínimas a ambos lados de cada vía que vienen establecidas en la Legislación vigente de Carreteras.

\*\*\*Las carreteras de la Red de Carreteras del Estado que discurren por el Término Municipal de Villafranca Montes de Oca son:

- **N-120**, de Logroño a Vigo
- **A-12**, Autovía del Camino de Santiago (Sin ejecutar, en proceso de construcción)

En las cuales la normativa de aplicación es la de la Red de Carreteras Estatales:

- *Ley 37/2015, de 29 de septiembre de CARRETERAS.*
- *R.D. 1812/94, Reglamento General de Carreteras.*
- *O.M. de 16 de diciembre de 1997.*

Los artículos 29, 31 y 32 de la Ley 37/2015, de Carreteras, definen las zonas de dominio público, servidumbre y afección para las autopistas y autovías de 8, 25 y 100, respectivamente y para el resto (carreteras convencionales, carreteras multicarril y vías de servicio) de 3,8 y 50 respectivamente, desde la arista exterior de la explanación, en las que se requiere autorización del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, para cualquier tipo de obra e instalaciones.

El artículo 33 de la de la misma Ley establece la línea límite de edificación en 50m en autopistas y autovía y 25m en el resto (carreteras convencionales, carreteras multicarril y vías de servicio), medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima. La arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general. La franja de terreno comprendida entre las línea límite de edificación establecidas en las respectivas márgenes de una vía se denomina zona de limitación a la

edificabilidad. Queda prohibido en esta zona cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo o cambio de uso, a excepción de las que resultaren imprescindible para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes.

\*\*\* Las carreteras de titularidad autonómica son:

- **BU-703**, de Castil de Peones a Villafranca Montes de Oca.
- **BU-704**, de Villalómez a Tosantos.

\*\*\* Las carreteras de la Red Provincial de Carreteras son: (Titularidad Diputación Provincial de Burgos)

- **BU-V-7031**, De Mozoncillo de Oca a BU-7030.
- **BU-V-7032**, De Ocón de Villafranca a BU-7030.
- **BU-V-7033**, de acceso a la presa de Alba.

Tanto en las carreteras de titularidad autonómica como provincial la normativa de aplicación es la de la Red de Carreteras Autonómicas y Provinciales:

- *Ley 10/2008, de Carreteras de Castilla y León.*

Los artículos 23, 24 y 25 de la Ley 10/2008, de Carreteras de Castilla y León, establecen zonas de dominio público, servidumbre y afección para las autopistas, autovías y vías rápidas o vías para automóviles de 8, 25 y 100, respectivamente y para el resto de 3,8 y 30 respectivamente, desde la arista exterior de la explanación, en las que se requiere autorización del órgano titular de la carretera para cualquier tipo de obra e instalación.

El artículo 26 de la misma Ley establece la línea límite de edificación en 50 m en autopistas, autovías y vías rápidas y 18 m en el resto, medidas desde la arista exterior de la calzada y desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

Las afecciones de las distintas construcciones sobre la carretera de titularidad autonómica como mínimo serán:

- Las edificaciones a construir, dentro del suelo urbano y urbanizable, se situarán alineadas con las edificaciones colindantes en caso de existir. En caso de no existir será el Ayuntamiento quien defina la misma, previo informe del Organismo titular de la carretera en el caso de ser inferior a la definida en el punto siguiente.
- Las nuevas edificaciones, dentro del suelo rústico, que no tengan edificaciones colindantes deberán guardar una distancia mínima de 18,00 metros respecto a las carreteras de titularidad autonómica, medido desde la misma arista exterior de la calzada más próxima.
- Los nuevos cerramientos se situarán alineados con los cerramientos colindantes existentes (siempre y cuando éstos estén autorizados por el Órgano Titular de la Carretera).
- En el caso de no existir colindantes se situarán a las siguientes distancias, dentro del suelo rústico:
  - *Diáfanos*: Formados por tela metálica de simple torsión sustentada sobre piquetes hincados de madera o metálicos, sin cimiento de fábrica, se colocarán a tres (3,00) metros de la arista exterior de la explanación.
  - *Semi-diáfanos*: Formados por tela metálica de simple torsión sustentada sobre piquetes de madera o metálicos, con un cimiento de fábrica de ladrillo, hormigón o mampostería de hasta 60 cm de altura, se colocará a ocho (8,00) metros de la arista exterior de la explanación.
  - *No diáfanos*: Los cerramientos que no estén incluidos dentro de los anteriores grupos deberán situarse exteriores a la línea de edificación explicada en el punto correspondiente a las nuevas edificaciones en suelo rústico.
- Las **conducciones subterráneas**, por regla general, se situarán fuera de la zona de dominio público de las carreteras de titularidad autonómica (3,00 metros), excepto las que sirvan para prestar un servicio público de interés general, que podrán invadirlo y siempre lo más alejado posible de la calzada,

salvo en las zonas que estén dotadas de aceras que podrán instalarse las conducciones por debajo de las mismas.

- Las conducciones de interés privado sólo podrán autorizarse en la zona de afección de la carretera, a una distancia mínima de ocho (8,00) metros de la arista exterior de la explanación.
- Los **tendidos aéreos** se situarán preferentemente detrás de la línea límite de edificación definida en el punto 1º, y los apoyos, en tal caso a una distancia mínima de 1,50 veces su altura con respecto a la arista exterior de la calzada.
- Las **plantaciones** podrán colocarse fuera de la zona de dominio público siempre que no perjudiquen la visibilidad en la carretera ni la seguridad de la circulación vial.
- Los **vertederos** no se autorizarán en ningún caso.
- Todos los **nuevos accesos fuera de los tramos urbanos** cuyo objetivo sea dar servicio a una vivienda particular, explotación agrícola, instalación de uso particular, instalaciones utilizadas por una colectividad, instalaciones industriales o de servicios deberán cumplir la Instrucción C.E.-1/2005 de la Dirección General de Carreteras e Infraestructuras sobre autorizaciones de Acceso a las Carreteras Regionales.

#### **-Red Ferroviaria.**

En el término de Villafranca Montes de Oca no está incluido ningún tramo de línea ferroviaria.

#### **-Transporte y distribución de energía eléctrica. Tendidos eléctricos**

El término municipal de Villafranca Montes de Oca es atravesado por varias líneas aéreas de alta y media tensión.

De acuerdo con el artículo 158 del R.D. 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministros y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, la servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica comprenderá, el vuelo sobre el predio sirviente, el establecimiento de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de los cables conductores de energía eléctrica e instalación de puestas a tierra de dichos postes, torres o apoyos fijos, el derecho de paso o acceso para atender al establecimiento,

vigilancia, conservación, reparación de la línea eléctrica y corte de arbolado, si fuera necesario así como la ocupación temporal de terrenos y otros bienes, en su caso, necesarios a los fines indicados anteriormente.

Para las líneas eléctricas aéreas, queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección.

Los tendidos eléctricos deberán cumplir las condiciones técnicas establecidas en el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09, así como la aplicación del Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión.

#### **-Transporte y distribución de gas.**

No se encuentra ningún conducto subterráneo de distribución de gas o gasoducto dentro de los límites del término municipal de Villafranca Montes de Oca.

#### **-Telecomunicaciones.**

Será de aplicación para estas instalaciones el *Decreto 267/2001, relativo a la instalación de Infraestructuras de Radiocomunicación*, de 29 de noviembre, y especialmente su artículo 5 donde se establece que para la elección de los emplazamientos de estas instalaciones se deberá valorar, entre otras circunstancias la no interferencia con las visuales a bienes del patrimonio cultural y la no alteración de vistas características en espacios naturales, prohibiéndose con carácter general su instalación en las Zonas de Reserva de los Espacios Naturales Protegidos y en los Bienes de Interés Cultural y sus entornos de protección.

Según el artículo 7 los distintos operadores estarán obligados a compartir las infraestructuras (terrenos, accesos, torres de soporte, líneas eléctricas, etc.) en Suelo Rústico con cualquiera de las ya existentes en un radio de 2 Kilómetros.

### **-Vías Pecuarias**

En el término municipal de Villafranca Montes de Oca no se localiza ninguna Vía Pecuaria.

## **2.- Protección del Medio Ambiente**

### **-Ríos y Cauces**

Los márgenes están sujetos, en toda su extensión longitudinal:

- a) A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura, para uso público que se regulará reglamentariamente.
- b) A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

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

Los posibles usos del suelo permitidos dentro de zonas inundables, definidas según artículo 14 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, deberán respetar los siguientes criterios:

- Dentro de la *Zona de Flujo Preferente*, definida en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico como *“aquella zona constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas (...)”*, sólo podrán ser autorizados aquellos usos no vulnerables frente a avenidas, que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de la Zona de Flujo Preferente y que, por tanto, no requieran estructuras, terraplenes o almacenamiento permanente de bienes o equipos.

Por tanto, los usos permitidos dentro de la Zona de Flujo Preferente serán:

- a) Uso agrícola: como tierras de labranza, pastos, horticultura, viticultura, césped, silvicultura, viveros al aire libre y cultivos silvestres.
  - b) Uso industrial-comercial: como áreas de almacenaje temporal, aparcamiento de vehículos, etc.
  - c) Usos recreativos públicos y privados: como campos de golf, pistas deportivas al aire libre, zonas de descanso, zonas de natación, reservas naturales y de caza, parques, cotos de caza y pesca, circuitos de excursionismo y equitación, entre otros.
- Dentro de la zona de inundación correspondiente a la avenida de 100 años de periodo de retorno y fuera de la *Zona de Flujo Preferente*, no se permitirán edificaciones de carácter residencial, aunque pueden ser admisibles las construcciones no residenciales (industriales, comerciales, etc.), siempre y cuando se implanten en zonas donde los calados calculados para la avenida de 100 años de periodo de retorno sean inferiores a 0,50 metros.
  - Dentro de la zona de inundación correspondiente a la avenida de 500 años y fuera de la de 100 años de periodo de retorno, se podrían admitir edificaciones de carácter residencial, pero en cualquier caso deberán tener la planta baja, o el sótano si lo hubiera, a una cota tal que no se produzcan graves daños (materiales y humanos) con la avenida de 500 años, es decir, fuera de la zona de inundación peligrosa de esta avenida, definida como la envolvente de los puntos que cumplen uno o más de los siguientes criterios: calados superiores a 1 m, velocidades superiores a 1 m/s o producto de calado por velocidad superior a 0,5 m<sup>2</sup>/s.

Previamente al inicio de las obras, que afecten a cualquier cauce público y/o a la zona de policía de 100 metros en la margen, debe haber sido previamente otorgada la preceptiva autorización del Organismo de Cuenca, que será solicitada por el Promotor.

#### **-Protección de aguas para abastecimiento público y privado**

La instalación de actividades insalubres o nocivas que por su emplazamiento o vertido de aguas residuales supongan un riesgo de contaminación o alteración de la potabilidad de aguas destinadas a abastecimiento público o privado, no podrán

autorizarse si no se cumplen las condiciones señaladas en el Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León (BOCYL 13/11/2015) y Decreto 159/94 de 14 de Julio sobre “Reglamento para Aplicación de la Ley de Actividades Clasificadas (BOCYL 20/07/94). Los mismos requisitos serán exigidos respecto de los vertidos de establecimientos sanitarios.

Las condiciones de depuración y los límites de toxicidad se regularán según lo establecido en la legislación citada y demás disposiciones específicas que sean de aplicación.

### **-Protección de aguas en relación con los vertidos mineros, industriales y de ganadería intensiva**

Las explotaciones mineras, industriales o ganaderas cuyos vertidos puedan impurificar las aguas de un cauce público con daño para la salud pública o para la riqueza piscícola, pecuaria, forestal y agrícola, deberán proveerse de la correspondiente autorización administrativa para el vertido de sus aguas residuales y establecer, en su caso, las estaciones de depuración correspondientes de acuerdo con los términos de la autorización, no permitiéndose el establecimiento de pozos, zanjas, galerías o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

Sólo se podrán autorizar pozos absorbentes con el citado fin, cuando éstos se sitúen a 500 m. o más de todo poblado y vengan avalados por un estudio geológico que justifique la imposibilidad de contaminación de las capas acuíferas y profundas.

Todo ello de conformidad con lo dispuesto en la vigente Ley de Aguas y disposiciones complementarias, que confieren la autorización del vertido a la Comisaría de Aguas, previo informe del organismo competente de medio ambiente y sanidad.

### **-Contaminación atmosférica**

En relación con las actividades molestas se exigirá para autorizar su funcionamiento, que las chimeneas, y demás elementos e instalaciones, que puedan producir

emisión de humos, polvo y olores, estén dotados de las medidas correctoras necesarias, además de las demás que, en general, se puedan establecer para el buen funcionamiento de las instalaciones.

### **-Ruidos y vibraciones**

Salvo cuando se trate de edificación aislada, en los comercios, viviendas, oficinas y locales públicos en general, no podrán instalarse en lo sucesivo, motores fijos cualquiera que sea su potencia, sin la previa autorización municipal, estableciendo las condiciones que procedan. Lo mismo se aplicará en el caso de instalación de grupos electrógenos de reserva instalados en teatros, cines y demás locales de pública concurrencia, así como las instalaciones de aireación, refrigeración y calefacción por aire caliente y de aparatos de sonido.

En todo caso el límite máximo de ruidos admisible será el que establece la ley del Ruido 5/2009, de Castilla y León

### **-Explosiones e incendios**

Sin perjuicio de la legislación y normativa específica vigente, regirá el CTE-SI o la que en cada momento sea de aplicación sobre "Seguridad en caso de incendio", resultando de particular relevancia para el objeto de estas Normas lo dispuesto sobre condiciones urbanísticas.

Las columnas de enganche correspondientes a las bocas de agua serán con salidas de racord tipo "Barcelona" (R.D. 824/1.982 de 26 de marzo) o bien el tipo Columna - Codo giratorio de 45 cms. de diámetro OPT 29.057, según acuerdo del Pleno de la Excm. Diputación Provincial de Burgos de 5 de marzo de 1.982.

Se prohíbe la instalación de actividades que exijan la utilización de materias primas de naturaleza inflamable o explosiva en locales que formen parte de edificios destinados a alojamiento.

Las edificaciones o locales destinados a depósitos de materiales inflamables; las industrias petrolíferas; los garajes y estaciones de servicio, etc.; deberán cumplir en cuanto a su localización y características técnicas de protección, lo previsto en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres o Peligrosas.

Los almacenes de gases envasados se ajustarán en lo que se refiere a las condiciones de su ubicación y características de las instalaciones a la normativa

específica del organismo de Industria competente, así como la instalación y funcionamiento de centrales eléctricas, líneas de transporte eléctrico y estaciones transformadoras.

El término municipal de Villafranca Montes de Oca se encuentra calificado por la Junta de Castilla y León en cuanto a Riesgos de Incendios Forestales se refiere, con un Riesgo Local Bajo. La Normativa que establece la época de peligro alto de incendios forestales, las normas sobre uso del fuego y fija las medidas previstas para la lucha contra incendios, es de obligado cumplimiento.

#### **-Telefonía móvil y Campos electromagnéticos**

Se atenderá a la normativa vigente en esta materia. La Ley General de Telecomunicaciones actualmente en vigor es la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones.

### **3.- Protección del Patrimonio Edificado y Protección arqueológica.**

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

Los lugares en que se encuentran los yacimientos arqueológicos se clasificarán como Suelo Rústico con Protección Cultural.

Estas protecciones y actuaciones permitidas en cada elemento se definen en el Documento DN-CT: CATÁLOGO y en el documento de “Prospección y estudio arqueológico para las Normas Urbanísticas de Villafranca Montes de Oca (Burgos)”, redactado por técnico competente.

### **Capítulo 3.-Condiciones de Parcelación y Edificación en Suelo Rústico.**

#### **Artículo 69. Parcelaciones Urbanísticas en Suelo Rústico.**

1.-En Suelo Rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas entendidas como parcelaciones realizadas con el fin manifiesto o implícito de urbanizar o edificar los terrenos total o parcialmente, entendiéndose que existe dicho fin cuando las parcelas o lotes resultantes presentan dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las propias de las parcelas urbanas.

No se considera parcelación urbanística la segregación de partes de una finca con diferente clasificación.

2.-En Suelo Rústico sólo se podrán realizar parcelaciones rústicas que se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria, a lo previsto en el Decreto 76/1984 de la Consejería de Agricultura, Ganadería y Montes de la Junta de Castilla y León y a las restantes disposiciones aplicables.

Las parcelaciones serán superiores a las unidades mínimas de cultivo, 6 Has. en secano y 2 Ha. en regadío, según Decreto 76/1984 de 16 de agosto, de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, por el que se fija la superficie de la unidad mínima de cultivo.

3.-En los supuestos en los que la legislación agraria u otras normas sectoriales permitan divisiones, segregaciones o fraccionamiento de fincas rústicas no debe producir parcelas de extensión inferior a la parcela mínima fijada en los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico aplicable, o en su defecto a la Unidad Mínima de Cultivo.

4.-En los supuestos en los que la legislación sectorial permite divisiones, segregaciones o fraccionamientos de fincas rústicas dando lugar a parcela de extensión inferior a la Unidad Mínima de Cultivo, con finalidad constructiva, ésta queda subordinada al régimen establecido en la Ley 5/99 modificada por la Ley 4/2008, para mantener la naturaleza rústica de los terrenos y no puede dar lugar a la implantación de servicios urbanos o a la formación de nuevos núcleos de población.

5.- Se podrán autorizar segregaciones que tengan como fin la simultánea agrupación de las fincas segregadas a otras contiguas, pero nunca segregaciones urbanísticas.

#### **Artículo 70. Núcleo de Población.**

Se entenderá como núcleo de población toda agrupación que comprenda más de dos viviendas, las cuales puedan incluirse en un círculo trazado en el centro de la edificación para la cual se pide licencia con radio de 100 m. Para este cómputo no se contabilizarán las edificaciones situadas en los núcleos urbanos, pero sí las edificaciones no construidas, pero con licencia municipal concedida y no caducada.

#### **Artículo 71. Integración en el entorno y condiciones estéticas.**

Todas las construcciones de nueva planta habrán de integrarse en el entorno geográfico y deberán respetar las formas tradicionales de las edificaciones que configuran dicho entorno.

Los materiales y colores de las edificaciones deberán armonizar con el entorno.

Se evitará el deterioro por la edificación de parajes naturales o espacios naturales valiosos históricos. Las nuevas edificaciones respetarán la valiosa configuración originaria de los mismos, para lo cual evitarán destruir el arbolado, respetarán tanto los regatos o pequeños cursos de agua como los caminos.

No se permitirán las construcciones que se ubiquen sobre elementos dominantes, cumbres o cortados salvo en el caso de obras de infraestructuras y equipamientos de utilidad pública que deban ocupar dichas localizaciones. En el caso de equipamientos de utilidad pública deberá justificarse técnicamente que se trata del único lugar posible donde se puedan instalar frente a otras alternativas que supongan un menor impacto para el paisaje.

Las actuaciones que se proyecten se adecuarán a la pendiente natural del terreno, de modo que ésta se altere en el menor grado posible y se propicie la adecuación a su topografía natural.

No podrán levantarse construcciones por interés particular en lugares próximos a vías pecuarias, montes de utilidad pública u otros bienes de dominio público, que puedan suponer una pérdida de naturalidad del entorno.

Las nuevas construcciones se deben adaptar al ambiente en que se sitúan, no distorsionando el cromatismo ni la textura de éste. La proporción, el color, la arquitectura y las características volumétricas deben enlazar con las construcciones tradicionales de su entorno, sumándose de manera más armoniosa posible al paisaje. El color, el tamaño, la forma y la vegetación son los responsables de integrarlo en el paisaje donde se encuentra.

Las cubiertas serán con faldones inclinadas, excepto en los edificios de utilidad pública o interés social, en los que, por razones funcionales, se podrá acudir a otras soluciones debidamente justificadas, con empleo de materiales de color y textura que se asemejen a la teja curva roja tradicional, que será obligatoria en los edificios destinados a vivienda.

Se prohíbe el ladrillo caravista, que no sea de color rojizo o tostado y el ladrillo esmaltado en cualquier color, y cualquier acabado de fachada en color blanco.

El bloque de hormigón prefabricado solo se admite de forma puntual y en color tostado, recomendándose texturas que emulen sillería.

Las naves agrícolas podrán tener acabados en materiales prefabricados, a los que se deberá dar un tratamiento de color y textura posteriormente. Se deben rechazar materiales que desvalorizan el paisaje por su color, brillo o naturaleza (materiales de desecho, fibrocemento, plásticos, paramentos de acero brillante, etc.)

Respecto a los colores se prefiere el uso de tonos oscuros (excepto el negro). Se deben evitar volúmenes completamente monocromos y en todo caso, la cubierta nunca puede ser de un color más claro que la fachada. Asimismo, no se deben utilizar colores saturados, discordantes y brillantes. El uso del color verde debe ser limitado, puesto que puede destacar por su artificiosidad y contrastar en relación con los tonos de la vegetación, ricos, complejos y cambiantes.

Deberá fomentarse la presencia de vegetación en torno a las edificaciones, evitando podas geométricas y setos tupidos lineales con especies no autóctonas, siendo más interesante la plantación de bosquetes de especies autóctonas.

#### **Artículo 72. Cerramientos y Vallados.**

En Suelo Rústico se autoriza el vallado de parcelas que dispongan de licencia de actividad o de edificación y para aquellas explotaciones agrícolas y ganaderas que por razón de su uso y destino exijan, por razones de seguridad, el cerramiento de las mismas.

En Suelo Rústico en caso de autorizarse vallado en el frente de caminos éste se realizará a 3 metros del límite exterior del camino, si dicho límite no está claro debe situarse al menos a 5 metros del eje del camino.

El cerramiento será transparente o vegetal (verja metálica, celosía de madera, seto vegetal o soluciones similares) hasta una altura máxima de 2,25m y con una altura máxima de zócalo opaco de 1 m. En cualquier caso se exigirá la plantación de especies vegetales en el perímetro de la parcela en al menos un 50% de la longitud, excepto por imposibilidad material de las plantaciones por la naturaleza del terreno.

### **Artículo 73. Condiciones de edificación.**

En los casos en que se autoricen construcciones se deberá preservar siempre la condición específicamente rústica del suelo, y en caso de vivienda unifamiliar no se debe constituir núcleo de población.

#### **\*\*VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA.**

Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>

No debe existir posibilidad de formación de núcleo de población.

Ocupación Máxima: 4 %

Edificabilidad máxima: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Retranqueos mínimos a todos los linderos: 5 m.

Número máximo de plantas: B+I.

Altura máxima al alero: 7 m.

Altura máxima a cumbrera: 9m.

Separación a carreteras: la establecida por la norma sectorial vigente.

Servicios mínimos necesarios:

- Energía eléctrica para alumbrado y usos domésticos, cumpliendo el Reglamento de Baja Tensión.
- Suministro de agua potable.
- Saneamiento con depuración de residuos.
- Acceso rodado desde la red de carreteras o caminos existente, con un ancho mínimo de 4 m.

#### **\*\*NAVES O INSTALACIONES VINCULADA A EXPLOTACIÓN AGROPECUARIA.**

Superficie vinculada: 5.000 m<sup>2</sup> en una o varias parcelas exigiéndose una parcela receptora superior a 1.000 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad máxima: 0,20 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s

Separación a linderos: 3 m.

Ocupación máxima: 50% de la parcela receptora.

Número máximo de plantas: I.

Altura máxima al alero: 8,50 m.

Altura máxima cumbrera: 12,50 m.

Separación específica de las explotaciones pecuarias:

-A cursos de agua y pozos no destinados a consumo: 50m

- A pozos y manantiales de abastecimiento y a espacios protegidos: 200m
- A núcleo de población: Se estará a lo dispuesto en la normativa exigible por la Comisión de Actividades Clasificadas.

#### **\*\*CASETAS DE APEROS ASOCIADAS A HUERTOS**

Parcela mínima: Catastral existente.

Edificabilidad máxima: 25 m<sup>2</sup>c. (No se permiten porches)

Retranqueos mínimos a todos los linderos: 3 m (Podrá eximirse de esta condición con autorización expresa del propietario de la parcela colindante)

Número máximo de plantas: B

Altura máxima al alero: 3 m.

Altura máxima a cumbrera: 4,5m.

El acabado de fachada podrá ser de ladrillo galletero, bloque de hormigón visto tipo "Split", enfoscado pintado o madera.

Cubierta inclinada entre 30% y 40% con acabado en teja cerámica curva o mixta.

Separación a carreteras: la establecida por la norma sectorial vigente.

#### **\*\*EDIFICACIONES DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL Y OTROS USOS Y EDIFICACIONES QUE PUEDAN CONSIDERARSE DE INTERÉS PÚBLICO QUE HAYAN DE EMPLAZARSE EN EL MEDIO RURAL.**

-Elementos funcionales de las carreteras, puestos de auxilio sanitario:

Número de plantas: 1.

Separación a linderos: 4 m.

Separación a carreteras: según la normativa sectorial aplicable vigente.

Edificabilidad: libre.

Ocupación: libre.

-Áreas de servicio de carreteras:

Edificabilidad: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Superficie mínima vinculada: 2.500 m<sup>2</sup> en parcela única.

Superficie máxima cubierta por edificaciones y marquesinas: 30%.

Número máximo de plantas: 2.

Altura máxima: a cornisa o alero: 7 m. a cumbrera: 9 m.

Separación a carreteras: las establecidas por la normativa sectorial aplicable vigente.

Usos permitidos: todos los vinculados a su condición como bares, restaurantes, pequeñas tiendas de artículos de 1ª necesidad, etc...

#### **\*\*CAMPAMENTOS DE TURISMO.**

Edificabilidad: 0,050 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

Superficie mínima vinculada: 10.000 m<sup>2</sup> en parcela única.

Ocupación máxima: 5%.

Número máximo de plantas: 1.

Altura máxima: a cornisa o alero: 4,5 m.

Separación a linderos: 10 m.

Separación a carreteras: las establecidas por la normativa sectorial aplicable vigente.

Sólo se permitirán aquellas edificaciones que tenga por objeto satisfacer necesidades colectivas de las acampadas, prohibiéndose todas las demás, incluidas las transportables (módulos o mobilhomes) que exijan ayuda de medios especiales.

No se considerarán campamentos de turismo o campings aquellos terrenos de cuyas parcelas se disponga por medio de compraventa o por cualquier título del que se deriven derechos de uso y disfrute de carácter permanente.

#### **\*\*CEMENTERIO**

- Las edificaciones vinculadas al uso de cementerio se permitirán sin ningún tipo de restricciones.

#### **\*\*DEPURADORA Y DEPOSITOS.**

- Las depuradoras y depósitos de agua se permitirán sin ningún tipo de restricción siempre que su ubicación, diseño y condiciones constructivas no lesionen los valores que se desean proteger.

En cualquier caso, se exigirá proyecto técnico suscrito por técnico competente acompañado de un E.I.A.

#### **\*\*INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIONES.**

Parcela mínima: la existente.

Retranqueos mínimos a linderos: 3 m (a excepción de las ejecutadas y existentes, que mantendrán los retranqueos actuales existentes).

Se atenderá a la normativa vigente en esta materia. La Ley General de Telecomunicaciones actualmente en vigor es la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones.

El artículo 5 del Decreto 267/2001, de 29 de noviembre, relativo a la instalación de Infraestructuras de Radiocomunicación, establece que para la elección de los emplazamientos de las mismas se deberá valorar, entre otras circunstancias, la preferencia por la ubicación en zonas industriales o degradadas paisajísticamente, la no interferencia con las visuales a bienes del patrimonio cultural, la posible mimetización con arbolado u otros elementos existentes y la no alteración de vistas características en espacios naturales, prohibiéndose con carácter general su instalación en las Zonas de Reserva de los Espacios Naturales Protegidos y en los Bienes de Interés Cultural y sus entornos de protección.

Existe una gran variedad de tipos de instalaciones de telecomunicación utilizadas para ofrecer diferentes servicios (telefonía, radiodifusión sonora, televisión, servicios policía local, radioaficionados, emergencias, etc.), que no pueden ser reguladas con los mismos criterios, dados sus diversos usos, sus funcionalidades y finalidades, etc.

<b>** RESTO DE EDIFICACIONES.</b>
-----------------------------------

Edificabilidad: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Superficie mínima vinculada: 10.000 m<sup>2</sup> en parcela única.

Ocupación máxima: 10%.

Número máximo de plantas: 2.

Altura máxima: a cornisa o aleros: 7 m. a cumbre: 9 m.

Separación a linderos: 10 m.

Separación a carreteras: las establecidas por la normativa sectorial de aplicación vigente.

---

#### **Capítulo 4.- Condiciones Particulares de cada Categoría de Suelo Rústico.**

El suelo clasificado como Rústico dentro del término municipal se divide en las siguientes categorías, dependiendo de su grado de protección, atendiendo a sus especiales valores ecológicos, paisajísticos, tradicionales, agrícolas o ganaderos, culturales, etc....

#### **Artículo 74. Condiciones particulares del SUELO RÚSTICO COMÚN. SR-C.**

Dentro del Suelo Rústico, se incluyen en la categoría de Suelo Rústico Común los terrenos que aunque deban ser protegidos y preservados del proceso de urbanización, no precisen ser incluidos en ninguna de las categorías con superior nivel de protección, que no forman parte de los núcleos de población y se destinan en general a la explotación directa de la capacidad productiva del suelo, ya sea agropecuario o forestal, de explotación de yacimiento o extracción de tierras, piedras o sustancias minerales y a las edificaciones e instalaciones que desarrollen un fin social, asistencial, educativo, sanitario o industrial que necesiten un emplazamiento rural y que se consideren de utilidad pública o interés social.

Las edificaciones actualmente existentes en este tipo de suelo implantadas con licencia y que no estén expresamente señalados como fuera de ordenación, quedan consolidadas pudiendo autorizarse las obras de rehabilitación, reforma, ampliación y nueva planta establecidas en las normas generales para esta clase de suelo citado anteriormente.

Los vertidos precisarán tratamiento previo, siendo preceptivo, en la solicitud de licencia, la incorporación de la solución técnica adoptada. Se prohíben expresamente los pozos negros.

En general, en Suelo Rústico Común se aplica el siguiente régimen mínimo de protección:

##### Usos permitidos:

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico, entendiéndose como tales:
  - El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
  - La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.

- La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
- El saneamiento y depuración de aguas residuales.
- La recogida y tratamiento de residuos.
- Las telecomunicaciones.
- Las instalaciones de regadío.
- Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

Usos sujetos a autorización:

- Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, las extracciones de gas y petróleo mediante la técnica de la fractura hidráulica de rocas así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento y al tratamiento in situ de la materia prima extraída.
- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluida su rehabilitación y reconstrucción con uso residencial, dotacional o turístico, así como las construcciones e instalaciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del asentamiento.
- Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que resulten necesarias para el funcionamiento de alguno de los demás usos citados en este apartado.
- Obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos citados en este artículo.
- Otros usos, sean dotaciones, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:
  - Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
  - Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en Suelo Rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia

de ubicación, superficie, accesos, ventilación y otras circunstancias especiales o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

- Por estar vinculados a la producción agropecuaria.
- Por la conveniencia de regularizar y consolidar los asentamientos irregulares y de dotarles con los servicios necesarios.

Usos prohibidos:

Todos los no citados anteriormente.

**Artículo 75. Condiciones particulares de SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.**

Todos los terrenos no urbanos ocupados por carreteras e infraestructuras energéticas que discurren por el término municipal de Villafranca Montes de Oca y sus respectivas zonas de afección, de protección y de servidumbre se han clasificado como suelo Rústico con Protección de infraestructuras.

A los efectos de su delimitación, definición de zonas y de línea límite de edificación prevalece la definición legal de la normativa sectorial de aplicación sobre la documentación gráfica de las NUM que se considera indicativa y no limitativa.

En Suelo Rústico con protección de infraestructuras por estar sometidas a algún régimen de protección singular conforme a la legislación sectorial, debe aplicarse el régimen establecido en dicha legislación y en los instrumentos de planificación sectorial que la desarrollen.

Además de lo que señalen las normativas sectoriales específicas será de aplicación el régimen de usos que el artículo 63 del RUCyL establece para este tipo de suelo.

**Artículo 76. Condiciones particulares de SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL.**

Se establece como Suelo Rústico con Protección Cultural los entornos de los yacimientos arqueológicos incluidos en el Patrimonio Arqueológico definidos en el Documento de Catálogo de estas Normas.

A efectos de su delimitación, prevalece la detallada en el correspondiente Estudio Arqueológico adjunto a las presentes Normas sobre lo grafiado en los Planos de Ordenación que debe considerarse indicativa y no limitativa.

Cualquier uso del suelo deberá atenerse a las limitaciones establecidas en el Informe Arqueológico citado en el punto anterior, previo informe del Servicio Territorial de Cultura.

Queda expresamente prohibido cualquier uso que implique movimiento de tierras, incluso labores agrícolas que impliquen la alteración del terreno natural, como labores de labranza, plantación de especies arbóreas, etc., sin la ejecución previa de las prospecciones arqueológicas que procedan de acuerdo con el Nivel de Protección establecido en el repetido Catálogo Arqueológico.

Además, en el Suelo Rústico con Protección Cultural se aplica el siguiente régimen mínimo de protección, atendiendo a lo descrito en el artículo 64 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y sus posibles modificaciones:

Usos sujetos a autorización:

Los siguientes salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante.

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:
  - El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
  - La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
  - La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
  - El saneamiento y depuración de aguas residuales.
  - La recogida y tratamiento de residuos.
  - Las telecomunicaciones.
  - Las instalaciones de regadío.
  - Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.
- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluida su rehabilitación y reconstrucción con uso residencial, dotacional o

turístico, así como las construcciones e instalaciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del asentamiento.

- Obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos citados en este artículo.
- Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público, cuando no estén señalados como usos prohibidos:
  - Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
  - Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en Suelo Rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación y otras circunstancias especiales o por su incompatibilidad con los usos urbanos.
  - Por estar vinculados a la producción agropecuaria
  - Por la conveniencia de regularizar y consolidar los asentamientos irregulares y de dotarles con los servicios necesarios.

#### Usos prohibidos:

Son usos prohibidos todos los no citados anteriormente y además:

- Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento y al tratamiento in situ de la materia prima extraída.
- Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que resulten necesarias para el funcionamiento de alguno de los demás usos citados en este artículo.
- Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento que puedan considerarse de interés público.

## **Artículo 77. Condiciones particulares de SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL.**

Se establece como Suelo Rústico con Protección Natural los Monte de Utilidad Pública, las vías pecuarias en suelo rústico, terrenos de monte, el dominio público hidráulico de los cauces naturales y las zonas correspondientes a hábitats naturales de interés comunitario.

Se definen en estas normas tres sub-categorías de suelo rústico con protección natural:

\*SR-PN (cm), Cuestas, Montes y MUP.

\*SR-PN (vp), Vías Pecuarias

\*SR-PN (rib); Cauces y Riberas.

A los efectos de su delimitación, en el caso de los terrenos incluidos de acuerdo a la legislación sectorial (aguas, vías pecuarias, montes) prevalece la definición legal de su ámbito incluida en la normativa sectorial correspondiente sobre la grafía de los Planos de Ordenación que debe considerarse indicativa y no limitativa.

En el Suelo Rústico con Protección Natural solo se podrán desarrollar actividades agropecuarias, ganaderas, forestales, piscícolas y cinegéticas extensivas tradicionales que no lesionen los valores que se pretenden proteger, sin edificación asociada. Se permite la rehabilitación de las construcciones tradicionales existentes para los usos a que estaban destinadas.

El SR-PN Vías Pecuarias se regirá por lo establecido por La Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

El SR-PN Cauces y Riberas se regirá por lo establecido en la Ley de Aguas, R.D Legislativo 1/2001, de 20 de julio.

El SR-PN Cuestas, Montes y MUP, se regirá entre otros por la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes y la Ley 3/2009, de 6 de abril, de Montes de Castilla y León.

Se tendrá en cuenta lo establecido en las normas de protección de Suelo Rústico.

Además, siempre que la legislación sectorial lo permita, en el Suelo Rústico con Protección Natural se aplica el siguiente régimen mínimo de protección:

### Usos sujetos a autorización:

Los siguientes salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante.

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiendo como tales:
  - El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
  - La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
  - La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
  - El saneamiento y depuración de aguas residuales.
  - La recogida y tratamiento de residuos.
  - Las telecomunicaciones.
  - Las instalaciones de regadío.
  - Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.
- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluida su rehabilitación y reconstrucción con uso residencial, dotacional o turístico, así como las construcciones e instalaciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del asentamiento.
- Obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos citados en este artículo.
- Otros usos, sean dotacionales, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público, cuando no estén señalados como usos prohibidos:
  - Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
  - Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en Suelo Rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en

materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación y otras circunstancias especiales o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

- Por estar vinculados a la producción agropecuaria
- Por la conveniencia de regularizar y consolidar los asentamientos irregulares y de dotarles con los servicios necesarios.

#### Usos prohibidos:

Son usos prohibidos todos los no citados anteriormente y además:

- Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que resulten necesarias para el funcionamiento de alguno de los demás usos citados en este artículo.
- Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento y al tratamiento in situ de la materia prima extraída.
- Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento que puedan considerarse de interés público.

#### **Artículo 78. Condiciones particulares del SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN ESPECIAL.**

En Suelo Rústico con Protección Especial por estar sometido a algún régimen de protección singular conforme a la legislación sectorial o de ordenación del territorio, debe aplicarse el régimen establecido en dicha legislación y en los instrumentos de planificación sectorial y ordenación del territorio que la desarrollen.

Se establece en este caso el entorno de los cementerios de Ocón de Villafranca y Villafranca Montes de Oca, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 36 del Decreto 16/2005 de 10 de febrero, por el que se regula la policía sanitaria mortuoria en la Comunidad de Castilla y León, modificado por la Disposición Final Segunda del nuevo Decreto de Modificación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que dice:

“... Se modifica el apartado 5 del artículo 36 del Decreto 16/2005, de 10 de febrero, de policía sanitaria mortuoria, que queda redactado del siguiente modo:”

“Las edificaciones de uso residencial deben respetar las siguientes distancias a los cementerios:

- a) 100 metros en núcleos con población igual o superior a 20.000 habitantes.
- b) 50 metros en núcleos con población igual o superior a 5.000 habitantes e inferior a 20.000.
- c) 15 metros en núcleos con población inferior a 5.000 habitantes.”

Se establece además en el Suelo Rústico con Protección Especial el siguiente régimen mínimo de protección:

Usos sujetos a autorización:

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
- Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento y al tratamiento in situ de la materia prima extraída.
- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:
  - El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
  - La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
  - La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
  - El saneamiento y depuración de aguas residuales.
  - La recogida y tratamiento de residuos.
  - Las telecomunicaciones.
  - Las instalaciones de regadío.
  - Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.
- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluida su rehabilitación y reconstrucción con uso residencial, dotacional o turístico, así como las construcciones e instalaciones necesarias para la

obtención de los materiales de construcción característicos del asentamiento.

- Obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos citados en este artículo.
- Otros usos, sean dotaciones comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:
  - Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
  - Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en Suelo Rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación y otras circunstancias especiales o por su incompatibilidad con los usos urbanos.
  - Por estar vinculados a la producción agropecuaria
  - Por la conveniencia de regularizar y consolidar los asentamientos irregulares y de dotarles con los servicios necesarios.

#### Usos prohibidos:

Son usos prohibidos todos los no citados anteriormente y además:

Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que resulten necesarias para el funcionamiento de alguno de los demás usos citados.

---

Normas Urbanísticas Municipales de  
**VILAFRANCA MONTES DE OCA**

Fase: APROBACION INICIAL

Marzo 2025

**ANEJO 1.** NORMATIVA URBANÍSTICA

**DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO**

# FICHA SINTESIS DE DATOS DE PLANEAMIENTO

## DATOS GENERALES

### DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO

NOMBRE DEL PLANEAMIENTO: NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE VILLAFRANCA MONTES DE OCA  
 TIPO DE PLANEAMIENTO: NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES MODIFICACION DE PLANEAMIENTO PREVIO: NO  
 NOMBRE DEL MUNICIPIO: VILLAFRANCA MONTES DE OCA PROVINCIA: BURGOS CODIGO INE: 094311  
 FECHA DE APROBACION DEFINITIVA: ---

### OTROS DATOS DE INTERES

POBLACION (Habitantes): 116 (2022)  
 SUPERFICIE MUNICIPAL (m<sup>2</sup>): 52.412.349

### CARTOGRAFIA DE REFERENCIA

TIPO DE CARTOGRAFIA: \_\_\_\_\_ FECHA DE CARTOGRAFIA: \_\_\_\_\_  
 CARTOGRAFIA GERENCIA DE CATASTRO RUSTICA Y URBANA

## REDACTORES

ARQUITECTO: JAVIER GONZÁLEZ ÁGREDA

## CLASIFICACION DEL SUELO

### CLASES DE SUELO

SUELO URBANO (m <sup>2</sup> ):	193.813
SUELO URBANIZABLE (m <sup>2</sup> ):	0
SUELO RUSTICO (m <sup>2</sup> ):	52.218.649
<b>TOTAL CLASES (m<sup>2</sup>):</b>	<b>52.412.349</b>

### CATEGORÍAS DEL SUELO

URBANO		URBANIZABLE		RUSTICO	
SU-C	186.763	SUR	0	SR-C.....	9.878.582
SU-NC	7.050			SR-PC (superposi).....	26.502
				SR-PE.....	4600
				SR-PI (superposi).....	2.119.111
				SR-PN.....	42.340.067
<b>TOTAL (m<sup>2</sup>):</b>	<b>193.813</b>	<b>TOTAL (m<sup>2</sup>):</b>	<b>0</b>	<b>TOTAL (m<sup>2</sup>):</b>	<b>52.218.649</b>

## AMBITOS DE PLANEAMIENTO

### SECTORES EN SUR

NO SE PLANTEAN SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

TOTAL SECTORES EN SUR-D (m<sup>2</sup>): -

### SECTORES EN SU-NC

SU-NC SE1 "El Parral"..... 7.050

TOTAL SECTORES EN SU-NC (m<sup>2</sup>): 7.050 -

## DOTACIONES URBANISTICAS

### DOTACIONES URBANISTICAS

EQUIPAMIENTOS (m<sup>2</sup>): \_\_\_\_\_  
 ESPACIOS LIBRES (m<sup>2</sup>): \_\_\_\_\_  
 SERVICIOS URBANOS (m<sup>2</sup>): \_\_\_\_\_  
 INFRA. TERRITORIALES (m<sup>2</sup>): \_\_\_\_\_  
**TOTAL (m<sup>2</sup>):** \_\_\_\_\_

### SISTEMAS GENERALES

EQUIPAMIENTOS (m<sup>2</sup>): \_\_\_\_\_  
 ESPACIOS LIBRES (m<sup>2</sup>): \_\_\_\_\_  
 SERVICIOS URBANOS (m<sup>2</sup>): \_\_\_\_\_  
 INFRA. TERRITORIALES (m<sup>2</sup>): \_\_\_\_\_  
**TOTAL (m<sup>2</sup>):** \_\_\_\_\_

### SISTEMAS LOCALES

EQUIPAMIENTOS (m<sup>2</sup>): \_\_\_\_\_  
 ESPACIOS LIBRES (m<sup>2</sup>): \_\_\_\_\_  
 SERVICIOS URBANOS (m<sup>2</sup>): \_\_\_\_\_  
 INFRA. TERRITORIALES (m<sup>2</sup>): \_\_\_\_\_  
**TOTAL (m<sup>2</sup>):** \_\_\_\_\_

### TOTALES

EQUIPAMIENTOS (m<sup>2</sup>): \_\_\_\_\_  
 ESPACIOS LIBRES (m<sup>2</sup>): \_\_\_\_\_  
 SERVICIOS URBANOS (m<sup>2</sup>): \_\_\_\_\_  
 INFRA. TERRITORIALES (m<sup>2</sup>): \_\_\_\_\_  
**TOTAL (m<sup>2</sup>): (SALVO VIARIO)** \_\_\_\_\_

NUM VILLAFRANCA MONTES DE OCA

**Normas Urbanísticas Municipales de  
VILLAFRANCA MONTES DE OCA**

**Fase: APROBACION INICIAL**

**Marzo 2025**

**ANEJO 2. NORMATIVA URBANÍSTICA**

**FICHAS DE SECTORES SU-NC con ORDENACIÓN DETALLADA**

**\*SU-NC SE1 “El Parral”**

**ORDENACION DETALLADA  
del Sector SU-NC SE1 "El Parral"**

**VILAFRANCA MONTES DE OCA (BURGOS)**

**MARZO 2025**



## **ORDENACION DETALLADA**

Sector SU-NC SE1 "El Parral"

### **MEMORIA INFORMATIVA**

#### **DATOS GENERALES**

1.1.-Propiedad y redactor del documento.....	1
1.2.-Antecedentes y objeto.....	1
1.3.-Situación y Emplazamiento.....	2
1.4.- Características naturales, usos y edificaciones existentes.....	3
1.5.-Estructura de la propiedad.....	4
1.6.-Dotaciones Urbanísticas Existentes.....	4
1.7.-Normativa Básica.....	7

### **MEMORIA VINCULANTE**

#### **TITULO I.-OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN**

Capítulo 1.-OBJETIVOS Y CRITERIOS.....	8
Capítulo 2.-DESCRIPCIÓN GENERAL.....	8
Capítulo 3.-DESCRIPCIÓN DETALLADA.....	11
<b>TITULO II.-ORDENACION GENERAL.....</b>	<b>13</b>
<b>TITULO III.-ORDENACION DETALLADA.....</b>	<b>14</b>

### **NORMATIVA URBANISTICA-ORDENANZAS REGULADORAS**

TITULO I.-DISPOSICIONES GENERALES.....	18
TITULO II.-ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZAS.....	19
TITULO III.-DESARROLLO Y GESTION.....	23

### **ESTUDIO ECONOMICO**

TITULO I.-ESTUDIO ECONOMICO.....	24
TITULO II.-PLAN DE ETAPAS.....	28
TITULO II.-INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	29

### **DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**

- P-01.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
- P-02.-ESTADO ACTUAL Y CONEXIÓN A SERVICIOS
- P-03.-ORDENACION PROPUESTA. CALIFICACIÓN DEL SUELO
- P-04.-ORDENACION PROPUESTA. COTAS Y SUPERFICIES
- P-05.-RED VIARIA. PLANTA
- P-06.-SECCION TRANSVERSAL
- P-07.-POSIBLE PARCELACIÓN USO RESIDENCIAL

# MEMORIA INFORMATIVA

## 1.-DATOS GENERALES

### 1.1.-Situación y emplazamiento.

Las parcelas que configuran el ámbito del sector propuesto **SU-NC SE1** son:

- Parcela C/ Mayor 45A
- Parcela C/ Mayor 45
- Parte C/ Cauce Parral 3



ÁMBITO SECTOR SU-NC SE1			
Localización	Referencia Catastral	Afección	Superficie
C/ Mayor 45A	4731422VM7943S0001FB	Total	2.341 m <sup>2</sup> s
C/ Mayor 45	4731408VM7943S0001AB	Total	2.531 m <sup>2</sup> s
C/ Cauce Parral 3	4731406VM7943S0001HB	Total	2.178 m <sup>2</sup> s
<b>SUPERFICIE ÁMBITO</b>			<b>7.050 m<sup>2</sup>s</b>



### **1.2.- Características naturales, usos y edificaciones existentes.**

Las parcelas que conforman el ámbito afectado por el presente Estudio de Detalle carecen de edificaciones. Se trata de un prado situado entre el casco urbano y una zona de huertas. El sector tiene una forma alargada asimilable a un rectángulo.

En la actualidad el frente a la Calle Mayor y el lindero sur se encuentra delimitado por un cerramiento de piedra.

Se trata de un terreno con ligera pendiente estando la zona mas alta en la Calle Mayor y la pendiente va descendiendo hacia el Este (rio Oca). El desnivel medio está en torno a 6m.

El ámbito linda al norte con la Calle Cauce Parral nº5.

El ámbito linda al Sur con la Vía Pública (Calle Mayor) y con la parcela de Calle Mayor nº49.

El ámbito linda al Este con sendero /canal de las fincas destinadas huerta situadas al este.

El ámbito linda al Oeste con la Calle Mayor nº21, Calle nº37, Calle Mayor nº 21, Calle Travesía Calle Cauce nº4 que se corresponde con el patio del edificio municipal de las Antiguas Escuelas y con la Calle Mayor (Ctra. N-120)



Vista del Sector desde la Calle Mayor (Ctra.N-120)

### **1.3.-Estructura de la propiedad.**

El presente Estudio de Detalle afecta a las siguientes parcelas catastrales:

<b>AMBITO ESTUDIO DE DETALLE</b>		
<b>LOCALIZACION</b>	<b>REFERENCIA CATASTRAL</b>	<b>Propiedad (al menos desde 2018)</b>
C/ Mayor 45A	4731422VM7943S0001FB	AYTO. VILLFRANCA MONTES DE OCA CIF P-0944300-C
C/ Mayor 45	4731408VM7943S0001AB	
C/ Cauce Parral 3	4731406VM7943S0001HB	

### **1.4.-Dotaciones Urbanísticas Existentes.**

#### **ACCESO**

El ámbito está dotado de unas buenas condiciones de accesibilidad por su posición con frente y acceso a la Calle Mayor.

El casco urbano de Villafranca de Montes de Oca se desarrolla de forma lineal en torno a la Calle Mayor (Ctra. N-120). El ámbito se corresponde con una zona situada al Este de la Carretera que se encuentra sin edificar, aunque rodeada de edificios residenciales. Se plantea el acceso al sector en el punto en el que actualmente se accede a un ramal de la Calle Mayor que da acceso a varias parcelas

Se propone el viario interior del nuevo Sector con un vial que nace perpendicular a la Calle Mayor (en el que se salva el desnivel) para luego girar 90 grados a la izquierda y discurrir de forma paralela a la Calle Mayor, pero a una rasante inferior.

Al fondo del vial se plantea la parcela de Equipamiento Público. Tanto el vial como la parcela conectan con el patio del Edificio Municipal destinado a Albergue. De esta forma se agrupan los equipamientos.



Calle Mayor, punto de conexión del vial del nuevo Sector.



En amarillo patio del Edificio Municipal y en rojo trazado del vial del Sector desde C/Mayor.

## ABASTECIMIENTO DE AGUA

El sector no cuenta en la actualidad con conexión a este servicio ya que carece de edificaciones, si bien la red de abastecimiento de agua discurre de forma soterrada por la Calle Mayor, que se corresponde con el lindero oeste del sector.

La conexión al sector de este servicio es posible desde la Calle Mayor.

### **SANEAMIENTO.**

Al carecer de edificaciones el sector no cuenta en la actualidad con conexión directa a este servicio.

Debido al desnivel del terreno la conexión a la red de saneamiento se sitúa en el extremo Norte, ya que en esa zona la red de saneamiento municipal atraviesa el patio del edificio municipal de las antiguas escuelas.

La orografía del sector favorece la conexión de la red de saneamiento del sector con la red municipal.

### **ENERGIA ELECTRICA**

El servicio de energía eléctrica discurre de forma aérea por la Calle Mayor.

El suministro al Sector se realizará desde el punto de conexionado con las líneas existentes que señale la Compañía Suministradora.

En caso de que sea necesaria la instalación de un Centro de Transformación, éste se colocará en la parcela de Reserva de Instalaciones propuesta y a partir de este punto se dará servicio a cada una de las parcelas que componen el sector.

### **TELECOMUNICACIONES**

Este servicio discurre de forma aérea por la Calle Mayor.

El suministro al Sector se realizará desde el punto de conexionado que señale la Compañía Suministradora. Una vez definido el punto de conexión se propone resolver el suministro al sector con una nueva red soterrada que de servicio a todas las parcelas.

### **GAS**

La red de gas no discurre en las proximidades del sector y en principio la demanda que pueda originar este sector no hace viable dotar de suministro al mismo

### **1.5.-Normativa Básica.**

#### NORMATIVA URBANISTICA DE CARACTER ESTATAL

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

#### NORMATIVA URBANISTICA DE CARACTER AUTONÓMICO

- Ley 14/2006, de 4 de diciembre, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.
- Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004 de 29 de enero y sus posteriores modificaciones.
- Ley de Urbanismo de Castilla y León, Ley 5/1999 de 8 de abril (BOE 15/05/1999) y sus posteriores modificaciones.
- Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo

#### NORMATIVA URBANISTICA DE CARACTER LOCAL

- Normas Urbanísticas Municipales siendo de aplicación las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial de Burgos, aprobadas definitivamente por Orden de 15 de abril de 1996, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León.

## MEMORIA VINCULANTE

### TITULO I.-OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

---

#### **Capítulo 1.-OBJETIVOS Y CRITERIOS.**

El objetivo buscado con el presente instrumento legal, es el establecimiento de las determinaciones necesarias para la ordenación detallada de la edificación y el aprovechamiento urbanístico asignado al suelo, incluido en el ámbito de planeamiento y de acuerdo con la legislación urbanística en vigor, y que se puede resumir en:

- Diseñar una zonificación de usos apropiada para la tipología del uso principal (Residencial Unifamiliar)
- Ubicar las dotaciones obligatorias estipuladas por el Reglamento de Planeamiento Urbanístico y la Ley de Urbanismo de Castilla y León, Ley 5/1999 de 8 de abril.
- Dotar al Sector de una red viaria adecuada que se apoye en el sistema viario existente.
- Establecer los esquemas básicos de los servicios urbanos de los que se debe dotar al Sector y sentar las bases para el posterior Proyecto de Urbanización.
- Proyectar la parcelación de forma que facilite la cesión y asignación futura en el Proyecto de Actuación por el Sistema que se determine en el mismo.
- Establecer unas bases coherentes para la futura gestión del Sector.

La ordenación y nuevo viario propuesto, responde a la topografía y orientación de los terrenos y al sistema viario existente.

#### **Capítulo 2.-DESCRIPCIÓN GENERAL.**

El casco urbano de Villafranca Montes de Oca, se desarrolla en torno a la Carretera N-120. Es el eje vertebrador del municipio, denominado Calle Mayor.

El nuevo Sector se sitúa en la zona central del casco, al este de la Carretera y se corresponde con un espacio libre de edificaciones, aunque las parcelas situadas al norte y sur del ámbito están consolidadas, tal y como se aprecia en la siguiente imagen:



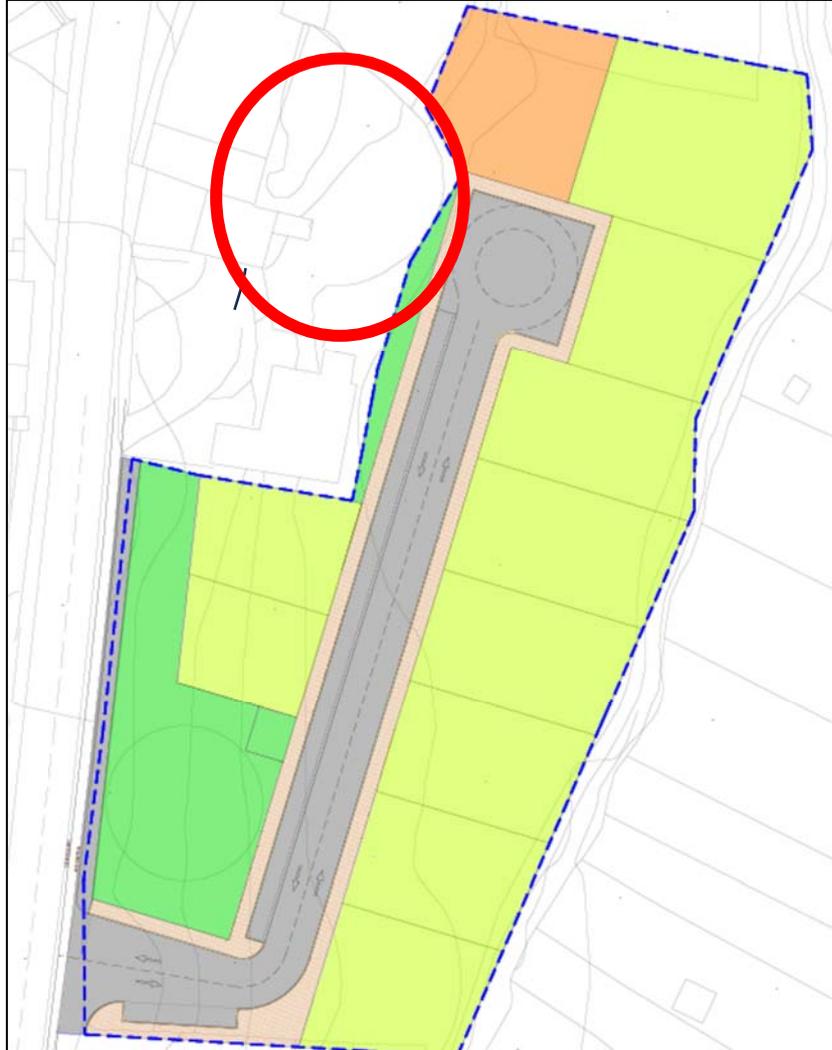
Se señala en amarillo el área correspondiente con el nuevo Sector SU-NC SE1.

La propuesta de ordenación que plantea el Estudio de Detalle parte de la conexión del ámbito con la Calle Mayor y creación de un nuevo vial que discurre paralelo a la Calle Mayor, dando frente a una nueva franja de Suelo Residencial.

Se plantea el Espacio Libre Público de forma que separe la Calle Mayor (Ctra. N-120) de la nueva zona residencial y a su vez permite salvar el desnivel existente entre la Calle Mayor y el nuevo sector. La parcela de Equipamiento se propone en el extremo norte del ámbito de forma que tenga conexión con el patio del edificio municipal (Albergue) y así agrupar los espacios dotacionales del municipio en una misma zona.

El sector tiene una forma alargada y estrecha lo que no permite crear un vial de entrada y salida del ámbito hasta la Calle Mayor.

Para el tránsito rodado se ha generado un fondo de saco, en cambio el tránsito peatonal puede conectar por el norte con la Calle Mayor a través del patio del Edificio Municipal ya que trata de un espacio abierto.



Propuesta de ordenación del Estudio de Detalle, en rojo señalado el Patio..

Quedan definidos en el presente documento tanto los terrenos previstos para ser edificables, públicos o privados, como los destinados a espacios libres públicos, viales y demás elementos que señala el RUCyL.

La reserva de espacio para plazas de aparcamiento se plantea en la nueva calle, en el lado del vial que tiene menos parcela residencial de modo que sea viable el acceso rodado a las futuras parcelas residenciales.

Ámbito	Superficie (m <sup>2</sup> s)	Coef. Edificabilidad	Edificabilidad Máxima
Sector SU-NC SE1	7.050,00 m <sup>2</sup> s	0,3 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	2.115 m <sup>2</sup> c

### **Capítulo 3.-DESCRIPCIÓN DETALLADA.**

#### **Ordenación y Red viaria.**

El ámbito a ordenar está condicionado en gran medida por la orográfica y el viario del entorno.

El sector se encuentra colindante al suelo urbano consolidado por tres de sus linderos (Norte, Sur y Este) y por suelo rústico por el cuarto (Oeste).

Se plantea conectar el sector con la Calle Mayor en un solo punto y crear un nuevo vial con un criterio de pavimentación similar al resto de viales del municipio.

El vial propuesto tendrá de anchura 12,50m y contará con una calzada de doble sentido de 6,00m de anchura con una banda de aparcamiento de 2,50m, ambos acabados en hormigón y con un caz lineal de hormigón prefabricado que se situará entre la banda de aparcamiento y la calzada.

Se plantea un vial de plataforma única sin bordillos, por lo que a ambos lados se propone una acera de 2,00m de anchura acabada en adoquín.

#### **Equipamiento.**

La reserva de suelo para equipamiento se propone al norte del sector, con conexión con el patio del edificio municipal del Albergue, con el fin de completar esta zona de equipamiento dotacional.

#### **Espacio Libre Público.**

La reserva de suelo para espacio libre público se propone al oeste del ámbito. La orográfica del terreno hace que esta parcela quede con una ligera pendiente hacia el este.

Tendrá un tratamiento de zona ajardinada con acabado en césped.

Se plantea como espacio de separación entre la carreta y las parcelas residenciales.

### **-Esquemas de Servicios.**

El proyecto de Urbanización definirá exactamente los puntos de conexión de cada uno de los servicios, una vez consultado a la correspondientes Compañías Suministradora y las condiciones de cálculo de cada una de las redes en función de la normativa de aplicación. El sector se encuentra en una zona con presencia de todos los servicios, por lo que en el presente documento se plantean los esquemas de servicios:

## TITULO II.-ORDENACION GENERAL

### Determinaciones de ordenación general (Art. 122 RUCyL)

SECTOR SU-NC SE1 "EL PARRAL"		
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL (Art. 122 RUCyL)		
<b>Núcleo</b>	Villafranca Montes de Oca	
<b>Clasificación NUM</b>	Suelo Urbano No Consolidado	
<b>Denominación</b>	<b>SU-NC SE1</b>	
<b>Superficie Total</b>	7.050m <sup>2</sup>	
<b>Parcelas catastrales afectadas</b>	C/ Mayor 45A	4731422VM7943S0001FB
	C/ Mayor 45	4731408VM7943S0001AB
	C/ Cauce Parral 3	4731406VM7943S0001HB
<b>Situación</b>	Parcelas situadas en el centro del casco urbano, rodeadas de parcelas edificadas y con frente a la Calle Mayor.	
<b>Uso Predominante</b>	Residencial	
<b>Usos Prohibidos</b>	Todos los demás	
<b>Densidad Máx. Edificación</b>	3.000 m <sup>2</sup> edificables/Ha. (2.115 m <sup>2</sup> c)	
<b>Nº Mínimo de Viviendas</b>	10 Viv/Ha. (7 viviendas)	
<b>Nº Máximo de Viviendas</b>	30 Viv/Ha. (21 viviendas)	
<b>Índice de integración social</b>	--	
<b>Plazo para establecer la ordenación detallada</b>	8 años	
<b>Objetivo</b>	Se crea este Sector de Suelo Urbano no Consolidado para completar la trama urbana del casco urbano del núcleo de Villafranca de Montes de Oca. El casco se desarrolla de forma lineal a ambos lados de la Carretera N-120 y se trata de consolidar un vacío existente dentro del casco urbano, ordenando los terrenos para un uso residencial.	

### TITULO III.-ORDENACION DETALLADA

#### Relación de las Determinaciones de Ordenación Detallada (Art. 128 RUCyL)

##### 1.-Calificación Urbanística.

Según ordenación establecida en el **Plano PO-01. Calificación del Suelo** y que se expone en el siguiente cuadro de ordenación:

CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN							
Parcela	Superficie (m <sup>2</sup> s)	Uso	Observaciones	Ordenanza R1 Coef. Edific. Máxima	Edificabilidad TOTAL (m <sup>2</sup> c)	Coef Pond	Aprovc. m <sup>2</sup> cup
<b>R.1</b>	3.258,62	Residencial	Vivienda libre	0,5605	1.826,46	1	1.826,46
<b>R.2</b>	514,15			0,5605	288,18	1	288,18
<b>EQ</b>	416,55	Equipamiento Público <b>EQ</b>	Titularidad Pública				
<b>ELP-1</b>	806,29	Espacio Libre Público <b>ELP</b>	Titularidad Pública				
<b>ELP-2</b>	101,82						
<b>RI</b>	30,00	Reserva Infraestructuras <b>RI</b>					
<b>VI</b>	1922,57	Red viaria <b>VI</b>	Titularidad Pública				
<b>TOTAL</b>	<b>7.050,00</b>						
<b>TOTAL ORDENACIÓN PROPUESTA</b>					<b>2.114,64</b>		<b>2.114,64</b>
<b>CESION</b>				Según Ley y Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, cediendo al menos Viario, Parcela de EQ y ELP.			

La edificabilidad total resultante de aplicar las condiciones de la Ordenanza **R1** a las parcelas netas residenciales, resulta **2.114,64 m<sup>2</sup>c**.

La edificabilidad máxima del sector SU-NC SE1 establecida en las determinaciones de ordenación general es **2.115 m<sup>2</sup>c**.

**La edificabilidad total que permite la ordenación detallada propuesta es similar y no supera a la edificabilidad máxima del sector.**

Las reservas para Sistema Local de Vías Públicas, Equipamiento y Espacio Libre Público se realizarán en función de la Edificabilidad Máxima (2.115 m<sup>2</sup>c).

## **2.-Reservas de suelo para los servicios urbanos del sector**

---

Los entronques a las redes urbanas de las que conecta el sector deberán realizarse según las indicaciones de los Servicios Técnicos Municipales y Compañías suministradoras.

El Proyecto de Urbanización desarrollará de forma más precisa las provisiones que se señalan en esta Ordenación Detallada.

Abastecimiento: El sector se encuentra dentro de la trama del casco urbano de Villafranca de Montes de Oca, tiene frente a la Calle Mayor, que se sitúa al oeste del ámbito. Por la Calle Mayor discurre la red de abastecimiento y se propone la conexión de este servicio al sector a la altura del número 51 (según catastro). Se realizará la distribución en anillo cerrado con tubería de polietileno.

Saneamiento: Debido a la pendiente del terreno, la red de colectores de saneamiento de pluviales y fecales discurrirán paralelas, hacia el norte. Conectará en el patio del edificio municipal del Albergue con la red general del municipio que discurre por ese espacio.

### Energía Eléctrica:

El suministro al sector se plantea desde la línea existente en la Calle Mayor, en el punto que señale la compañía suministradora.

En caso de que la Compañía suministradora indique la necesidad de instalar un Centro de Transformación para el sector, éste se ubicará en la parcela **RI-Reserva Infraestructuras**.

### Telecomunicaciones:

El punto de conexión propuesto se encuentra en la Calle Mayor, ya que el servicio discurre de forma aérea por esa zona. Desde el punto de conexión que señale la compañía se llevará la red al sector soterrada para dar servicio de la misma forma a las parcelas residenciales.

### 3.-Reservas de suelo para las vías públicas del sector (Art. 128.2.c)

Una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 m<sup>2</sup> edificables, con las condiciones señaladas en los apartados 2 y 3 del artículo 104.

<b>APARCAMIENTOS</b>	
Edificabilidad Total	<b>2.115 m<sup>2</sup>c</b>
Reserva de Plazas de Aparcamientos de Uso público <b>1 Plaza/100 m<sup>2</sup>c.</b>	<b>22 plazas</b>
Para determinar la superficie total de aparcamiento se toma como referencia una plaza de 10 m <sup>2</sup> de superficie.	<b>220,00 m<sup>2</sup>s</b>
Reserva de plazas de aparcamientos de Uso Público <b>EXIGIDAS.</b>	Reserva de plazas de Uso Público <b>PROYECTADA</b>
<b>22 Plazas</b> (220,00 m <sup>2</sup> s)	La superficie reservada en la Red Viaria para aparcamiento es de 248,17 m <sup>2</sup> s, equivalente a 24 Plazas.
De las plazas de uso público al menos 1 (1/40) de ellas se reservarán a discapacitados, según lo señalado en el Decreto 217/2001 sobre el Reglamento de accesibilidad de Castilla y León, estableciéndose en el Proyecto de Urbanización la ubicación exacta de los mismos siguiendo las recomendaciones del citado Reglamento y en el viario o parcela de Equipamiento Público.	

### 4.-Reservas de suelo para los espacios libres públicos del sector. (Art. 128.2.d)

10 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> edificables, con las condiciones señaladas en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 105.

<b>SISTEMAS LOCAL DE ESPACIO LIBRE PÚBLICO</b>	
Edificabilidad	<b>2.115 m<sup>2</sup>c</b>
Superficie Reserva de suelo para Sistema Local de Espacios Libres Públicos <b>10 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>c.</b>	<b>211,50 m<sup>2</sup>s</b>
<b>Reserva de suelo EXIGIDA</b> para Sistema Local de Espacio Libre Público	<b>Reserva de suelo PROYECTADA</b> para Sistema Local de Espacio Libre Público.
<b>211,50 m<sup>2</sup>s</b>	<b>ELP: 908,11 m<sup>2</sup>s</b> La reserva de Espacio Libre Público se resuelve en dos parcelas: ELP-1 de 806,29 m <sup>2</sup> s ELP-2 101,8 a efectos de cumplir el apartado 2.b) del artículo 105 se tendrá en consideración la reserva ELP-1, ya que supera los 500 m <sup>2</sup> s y se permite inscribir un círculo de ø20m.

## 5.-Reservas de suelo para los equipamientos públicos del sector. (Art. 128.2.e)

10 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100m<sup>2</sup> edificables, con las condiciones señaladas en el apartado 3 del artículo 106.

<b>SISTEMAS LOCAL DE EQUIPAMIENTOS.</b>	
Edificabilidad Máxima	<b>2.115 m<sup>2</sup>c</b>
Superficie Reserva de suelo para Sistema Local de Equipamientos <b>10 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>cup.</b>	<b>211,50 m<sup>2</sup>s</b>
<b>Reserva de suelo EXIGIDA</b> para Sistema Local de Equipamientos	<b>Reserva de suelo PROYECTADA</b> para Sistema Local de Equipamientos.
<b>211,50 m<sup>2</sup>s</b>	<b>EQ: 416,55 m<sup>2</sup>s.</b>

## 6.-Determinación del aprovechamiento medio.

Según lo indicado en el artículo 107 del RUCyL se efectúa el cálculo del Aprovechamiento Medio del Sector dividiendo su aprovechamiento total entre su superficie total conforme a las siguientes reglas:

Aprovechamiento total del sector: Se considera como aprovechamiento total del sector toda la edificabilidad que le ha sido asignada previa ponderación de la superficie edificable en los usos compatibles.

Superficie total del Sector: 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.

<b>APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR</b>	
Aprovechamiento	2.115 m <sup>2</sup> c
Superficie Bruta del Sector	7.050 m <sup>2</sup> s
(No existe superficie de dotaciones públicas existente)	
<b>Aprovechamiento medio</b>	<b>0,30 m<sup>2</sup>cup/m<sup>2</sup>s</b>

El aprovechamiento medio que se señala en este documento es indicativo, sin perjuicio de los ajustes que puedan producirse en el Proyecto de Actuación.

## 7.-División en ámbitos de gestión.

El sector constituye una única unidad.

## 8.-Sistemas de Actuación

El sistema de actuación se propondrá en el correspondiente Proyecto de Actuación.

## TITULO I.-DISPOSICIONES GENERALES

---

### Capítulo 1.- Vigencia

De acuerdo con los artículos 60 y 61 de la LUCyL, el acuerdo de Aprobación definitiva deberá publicarse en el Boletín Oficial de Castilla y León, y entrará en vigor al día siguiente de su publicación. Se publicará en el Boletín Oficial de Castilla y León la memoria vinculante y las normas urbanísticas del instrumento aprobado, entendiendo como tales exclusivamente los documentos escritos de carácter normativo; asimismo se publicará una relación de los demás documentos que integren el instrumento aprobado y la documentación exigida en la legislación ambiental.

Las presentes ordenanzas serán de aplicación obligatoria para la redacción de Proyectos de Urbanización y Edificación, de Reparcelación y Parcelación, tanto de carácter público como privado.

### Capítulo 2.-Objeto y ámbito.

La presente Normativa Urbanística es el documento que regula las actuaciones urbanísticas en el nuevo sector **SU-NC SE1** de Villafranca de Montes de Oca (Burgos), cuyo emplazamiento queda definido en los documentos y planos que se acompañan.

En cuanto a los aspectos que no se contemplen en estas Ordenanzas, serán de aplicación con carácter complementario lo definido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial de Burgos.

### Capítulo 3.-Efectos

La entrada en vigor de este Estudio de Detalle, le confiere los efectos de Publicidad, Ejecutoriedad y Obligatoriedad en los términos recogidos por la Legislación Urbanística vigente.

## **TITULO II.-ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZAS**

---

### **Capítulo 1.-Clasificación del suelo.**

A todos los efectos el suelo ordenado en el presente documento, una vez se apruebe, corresponderá a la clasificación de Suelo Urbano No Consolidado.

Pasará a ser Suelo Urbano tras el desarrollo del Proyecto de Actuación y ejecución completa de las obras de Urbanización.

### **Capítulo 2.-Calificación del suelo.**

Se ha establecido para el sector una calificación de suelo pormenorizada que se recoge en el Plano *P-03 Calificación del suelo*, mediante la división del suelo del sector en una serie de zonas.

La Ordenación Detallada propuesta se remite a ordenanzas que se desarrollan en este documento.

A los efectos de regular los usos y aprovechamientos de los terrenos incluidos en el Sector, las ordenanzas que se proponen en el ámbito del **SU-NC SE1** son:

**R1** – Residencial Unifamiliar

**EQ** –Equipamiento

**ELP** –Espacios Libres Públicos

**RI** -Reserva de Instalaciones

**VI** – Viario Público

<b>- R1 – Residencial Unifamiliar</b>		
<b>Ámbito de Aplicación</b>	Será de aplicación en las parcelas así definidas en el plano <i>P-03 Calificación del suelo</i> del presente Estudio de Detalle. En este caso las parcelas R1 y R2.	
<b>Condiciones de Uso</b>	<b>Uso Predominante</b>	Residencial
	<b>Usos compatibles</b>	Garage vinculado a vivienda
	<b>Usos prohibidos</b>	Todos los demás
<b>Tipología</b>	Edificación aislada y pareada	
<b>Condiciones de parcela.</b>	<b>Parcela Mínima</b>	Vivienda Aislada: 300 m <sup>2</sup> Vivienda Pareada: 200 m <sup>2</sup>
	<b>Frente Mínimo</b>	Vivienda Aislada: 6m Vivienda Pareada: 6m
<b>Condiciones de Volumen y Edificación</b>	<b>Altura</b>	B+I+BC (7 m. al alero) El espacio bajocubierta podrá tener uso vividero siempre que esté vinculado a la planta inferior.
	<b>Edificabilidad</b>	El coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta será de 0,5605 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s.
	<b>Ocupación</b>	La ocupación máxima de parcela será del 56%
	<b>Retranqueos</b>	<u>En edificación aislada:</u> Los retranqueos mínimos a todos los linderos serán de 3 m. <u>En edificación pareada:</u> El retranqueo mínimo a alineación, lindero posterior y lateral en su caso será de 3m.
<b>Condiciones estéticas y de composición</b>	Las condiciones arquitectónicas que se realicen en estas zonas deberán tratarse con la máxima dignidad arquitectónica, dentro de la composición que será libre. Se permiten las cubiertas planas y con faldones inclinados.	

<b>- EQ - Equipamiento Público</b>		
<b>Ámbito de Aplicación</b>	Será de aplicación en las parcelas así definidas en el plano <i>P-03 Calificación del suelo</i> del presente Estudio de Detalle. En este caso la parcela EQ	
<b>Condiciones de parcela.</b>	<b>Parcela Mínima</b>	300 m <sup>2</sup> s.
	<b>Frente Mínimo</b>	10 m.
<b>Condiciones de uso.</b>	<b>Uso predominante</b>	Equipamiento, entendiendo como tal los siguientes usos: -Deportivo. -Espectáculos. -Servicios Públicos. -Educativo. -Cultural. -Religioso. -Sanitario.
	<b>Usos prohibidos</b>	Todos los demás
<b>Tipología Edificatoria</b>	Edificación Aislada	
<b>Condiciones de la edificación.</b>	<b>Edificabilidad Máxima</b>	1,50 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
	<b>Ocupación Máxima</b>	60%
	<b>Retranqueos</b>	El retranqueo mínimo a todos los linderos es de 3 m.
	<b>Altura Máxima</b>	B+I. 7m al alero
	<b>Edificación Bajo rasante</b>	Se permite la edificación bajo rasante, en las mismas condiciones de posición que la edificación, siempre que estos espacios estén destinados a almacenaje, aparcamiento o instalaciones técnicas.
	<b>Alineaciones</b>	Las alineaciones oficiales son las señaladas en el <i>P-03 Calificación del suelo</i> .
<b>Condiciones de adecuación al entorno</b>	<b>Condiciones estéticas</b>	Composición Libre.
	<b>Cerramientos de parcela</b>	El cerramiento de parcela coincidirá con la alineación oficial.

<b>- ELP - Espacio Libre Público</b>		
<b>Ámbito de Aplicación</b>	Será de aplicación en las parcelas así definidas en el plano <i>P-03 Calificación del suelo</i> del presente Estudio de Detalle. En este caso las parcelas ELP-1 y ELP-2	
<b>Condiciones de uso.</b>	<b>Uso predominante</b>	Zona Verde
	<b>Usos compatibles</b>	Uso Público deportivo al aire libre. Usos no constructivos vinculados al ocio.
	<b>Usos prohibidos</b>	Todos los demás.
<b>Tipología Edificatoria</b>	Edificación Aislada	
<b>Condiciones de edificación.</b>	Se permite únicamente jardinería, arbolado y mobiliario urbano. Se establece una edificabilidad residual máxima de 0,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> en una sola planta, para elementos compatibles de la zona verde como quioscos, cobertizos de mantenimiento de jardinería, etc.	
<b>Otras condiciones</b>	El porcentaje de superficie destinada a la plantación de especies vegetales no será inferior al 50%.	

<b>- RI - Reserva de Instalaciones</b>		
<b>Ámbito de Aplicación</b>	Será de aplicación en las parcelas así definidas en el plano <i>P-03 Calificación del suelo</i> del presente Estudio de Detalle. En este caso la parcela RI	
<b>Condiciones de parcela.</b>	<b>Parcela Mínima</b>	Será la determinada en los planos del Estudio de Detalle
	<b>Frente Mínimo</b>	
<b>Condiciones particulares</b>	Las instalaciones se ejecutarán con arreglo a las determinaciones de la correspondiente normativa sectorial. Podrá ocuparse la totalidad de la parcela destinada a este uso. Todas las parcelas destinadas a centros de transformación habrán de contar con acceso desde vía pública. El tratamiento superficial una vez ejecutado el paso de las instalaciones será preferentemente de adoquín - césped.	

<b>- RV - Red Viaria</b>		
<b>Ámbito de Aplicación</b>	Será de aplicación en las parcelas así definidas en el plano <i>P-03 Calificación del suelo</i> del presente Estudio de Detalle. En este caso la parcela VI	
<b>Condiciones de uso.</b>	<b>Uso predominante</b>	Viario y Comunicación, incluye zonas de estacionamiento.

La ordenación de una parcela será el resultado de aplicar las condiciones de uso y volumen de cada ordenanza y las indicaciones señaladas en el plano de ordenación.

## **TITULO III.-DESARROLLO Y GESTION**

---

### **Capítulo 1.-Condiciones generales.**

Las condiciones de desarrollo que se establecen sobre este sector son:

- Se delimita un único sector, estableciéndose el ámbito del mismo en el presente documento y de acuerdo a lo señalado en la Ficha de nueva creación.
- La totalidad del sector constituye una única Unidad de Actuación, conforme al artículo 73 de la LUCyL.
- El sistema de actuación se definirá en el correspondiente proyecto de actuación.
- Se establece un única Etapa de desarrollo para el sector, sin perjuicio de las distintas fases de ejecución que puedan ser establecidas por el proyecto de Urbanización.

### **Capítulo 2.-Proyecto de Actuación.**

En desarrollo del presente Estudio de Detalle, será necesaria la elaboración y aprobación del Proyecto de Actuación.

Su contenido se ajustará a lo establecido en el artículo 75.3 de la LUCyL.

### **Capítulo 3.-Proyecto de Urbanización.**

La definición técnica de las obras que se desarrolle en el proyecto de urbanización será lo regulado Normativa sectorial vigente.

### TITULO I.-ESTUDIO ECONÓMICO

---

El estudio económico debe recoger las determinaciones sobre programación, valoración y financiación de sus objetivos y propuestas, en especial en cuanto a ejecución de las dotaciones urbanísticas públicas propuestas.

El presente documento trata de dar cumplimiento a dichos objetivos, realizando un estudio orientativo acerca del total de costes que intervienen hasta la finalización completa de la urbanización, así como una estimación de los beneficios que hacen rentable esta actuación. Se analizan estos desde un punto de vista estático ya que es incierto el tiempo en el que se producen estos gastos e ingresos.

Se incluye un informe de sostenibilidad económica que pondera en particular el impacto de la actuación en las Haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

#### **Capítulo 1.-Concepto**

Para determinar los gastos de urbanización, el presente documento se remite al art. 198 del RUCyL.

La evaluación económica de los gastos de urbanización incluye:

#### **\*GASTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LA URBANIZACIÓN**

- Ejecución de las vías públicas previstas en el Proyecto de Urbanización
- Ejecución o ampliación de los servicios urbanos:
  - Abastecimiento Agua, incluidos conexiones, redes, hidrantes contra incendios y riego...
  - Saneamiento, incluidos los sumideros, conducciones y colectores de pluviales y residuales, incluso conexión y ampliación de depuradora si fuera necesario.

- Suministro de energía eléctrica, incluida transformación, conducción y alumbrado público.
- Suministro de Telefonía y Telecomunicaciones.
- Ejecución de los espacios libres públicos:
  - Plantación césped y jardinería.
  - Tratamiento espacios no ajardinados.

**\*GASTOS DE REDACCIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA.**

- Estudio de Detalle
- Proyecto de Reparcelación
- Proyecto de Urbanización.

**\*GASTOS DE INDEMNIZACIÓN A PROPIETARIOS Y ARRENDATARIOS**

Sobre los terrenos de este ámbito no se conocen servidumbres ni derechos de arrendamiento que sea necesario extinguir.

## Capítulo 2.-Evaluación Económica de los Gastos de Urbanización.

A continuación, se expone la evaluación económica de cada uno de los apartados que se han enumerado anteriormente y que componen los gastos de urbanización.

En este caso las obras necesarias se corresponden con la ejecución de un nuevo vial que nace de la Calle Mayor y se desarrolla paralelo a ésta conecte la Calle Convento con la Calle Vega del Camino, que, junto con éstas, den acceso a las parcelas propuestas y la conexión con los servicios urbanos existentes en el entorno

La siguiente evaluación económica tiene un carácter orientativo.

<b>EJECUCIÓN MATERIAL URBANIZACIÓN</b>		
Ejecución vías públicas.	Actu Prev y Mov. Tierras.....34.083,58€ Pavimentación.....72.163,83 € Señalización .....1.504,57 €	<b>Presupuesto de Contrata</b> Incluido Beneficio Industrial y Gastos Generales (x 1,19): <b>266.547,08 €</b>  (Incluyendo IVA 322.521,98 €)
Ejecución servicios urbanos.	Red Abast/Riego.....14.525,71 € Red Saneamiento.....35.507,22 € Energía Elec.....23.275,22 € Alumbrado.....23.115,62 € Otras Redes (Telec.).....8.826,30 €	
Ejecución ELP	Jardinería.....2.737,35 €	
Otros	Varios.....1.530,00 € Ges.Res+S.Salud.... 6.719,75 €	
<b>P.E.M.:</b>	<b>223.989,15 €</b>	
<b>INSTRUMENTOS PLANEAMIENTO Y GESTIÓN</b>		
Honorarios elaboración Planeamiento y Gestión.		<b>24.659 €</b>
<b>INDEMNIZACIÓN A PROPIETARIOS Y ARRENDATARIOS</b>		
No proceden indemnizaciones en este caso.		<b>0</b>
<b>CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO</b>		
Conservación y Mantenimiento hasta recepción.	750 €	<b>750€</b>
<b>PRESUPUESTO TOTAL</b>		<b>347.930€</b>

### Capítulo 3.-Repercusión

	<b>Superficies parcela neta.</b>	<b>Coste Total</b>
<b>Costes P.Contrata</b>	3.772,77 m2s	291.956,08 €
<b>Repercusión sobre parcela neta.</b>		<b>77,38 €/m<sup>2</sup></b>

## **TITULO II.- PLAN DE ETAPAS**

---

El objeto de este apartado es dar cumplimiento al artículo 136.2.d, según el cual el Estudio de Detalle deberá fijar la programación para el desarrollo de las determinaciones, con fijación de los plazos para dar cumplimiento a los deberes urbanísticos.

Se establece una única etapa para el desarrollo del sector, sin perjuicio de las distintas fases de ejecución que se establezcan en el Proyecto de Urbanización.

### Plazos

Se establecen los plazos siguientes:

-Presentación del Proyecto de Normalización y Urbanización: 1 año a partir de la aprobación definitiva de la Ordenación Detallada del Estudio de Detalle

### Puesta en servicio reservas de suelo

Una vez recibida la urbanización, los terrenos destinados en el planeamiento urbanístico para vías públicas, espacios libres públicos y demás usos y servicios públicos, deben integrarse en el dominio público para su afección al uso común general o al servicio público.

Se exceptúan de esta obligación las instalaciones y demás elementos necesarios para la prestación de servicios que conforme a la legislación sectorial deban ser cedidos a las entidades prestadoras de los mismos.

### **TITULO III.-INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA**

El Informe de sostenibilidad económica consta de dos partes, el impacto de la actuación en las Administraciones públicas y la adecuación del suelo a usos productivos.

Los datos a tener en cuenta del sector son los siguientes:

Parcela	Superficie (m <sup>2</sup> s)	Uso	Observaciones	Ordenanza R1 Coef. Edific. Máxima	Edificabilidad TOTAL (m <sup>2</sup> c)
<b>R.1</b>	3.258,62	Residencial	PARCELA EDIFICABLE <b>3.772,77 m<sup>2</sup>s</b>	0,5605	2.114,63 m <sup>2</sup> c
<b>R.2</b>	514,15				
<b>EQ</b>	416,55	Equipamiento Público <b>EQ</b>	CESIONES <b>3.277,23 m<sup>2</sup>s</b>		
<b>ELP-1</b>	806,29	Espacio Libre Público <b>EL</b>			
<b>ELP-2</b>	101,82				
<b>RI</b>	30,00	Reserva Infraestructuras			
<b>Viario</b>	1.922,57	Red viaria <b>VI</b>			
<b>TOTAL</b>	<b>7.050</b>				

La superficie de cesiones es de 3.277,23 m<sup>2</sup>s que representa el 46,48% del sector.

La superficie de parcela neta de uso Residencial es 3.772,77 m<sup>2</sup>s que representa el 53,52% del sector.

Según la ordenanza *R1.-Residencial*, el desarrollo de sector supondrá la posibilidad de construcción de 2.115 m<sup>2</sup>c m<sup>2</sup>c de vivienda.

#### **Capítulo 1.-Impacto de la actuación sobre la hacienda pública.**

En cumplimiento del artículo 136.2.d) del RUCyL se expone en este capítulo el impacto que producirá la realización de las obras de urbanización y la prestación de los servicios urbanos necesarios sobre las Haciendas Públicas.

La administración pública más afectada es el Ayuntamiento de Villafranca Montes de Oca.

La actuación prevista no supone ningún impacto negativo para la hacienda del Ayuntamiento de Villafranca Montes de Oca tal y como se justifica en los siguientes apartados.

El coste de la ejecución de todas las obras de urbanización corresponde al promotor de la actuación urbanística, que en este caso será el Ayuntamiento de Villafranca Montes de Oca.

El PEM de la urbanización, según el Estudio Económico del presente documento asciende a **223.989,15€**, resultando un presupuesto de contrata de **266.547,08 €**, incluyendo honorarios y otros costes asciende a **291.956,08 €**

La repercusión de los costes de urbanización por metro cuadrado de parcela neta residencial es **77,38 €/m<sup>2</sup>**.

El Ayuntamiento una vez ejecutada la urbanización acudirá a la venta de parcelas residenciales con un precio de venta no inferior a **80,00€/m<sup>2</sup>**, por lo que la hacienda pública municipal arroja un resultado positivo.

### **Estimación de costes de mantenimiento de la Urbanización.**

Hasta la entrada en funcionamiento del sector no es posible conocer la parcelación y actividades definitivas y por lo tanto no se puede valorar exactamente la prestación de los servicios. Si bien a continuación se realiza una estimación.

A partir de la finalización de las obras de urbanización y vendidas las parcelas, corresponde al ayuntamiento el mantenimiento y la prestación de todos los servicios, sin perjuicio de las competencias y obligaciones correspondiente a las compañías suministradoras conforme a la legislación aplicable.

Los servicios urbanos que debe prestar el Ayuntamiento de Villafranca Montes de Oca y que generarán un gasto sobre la hacienda Local son:

- Viario.
- Suministro Eléctrico.
- Alumbrado Público.
- Espacios Libres Públicos/Jardines.
- Redes Telecomunicaciones
- Redes Abastecimiento, riego y saneamiento.

La valoración del mantenimiento se realiza atendiendo a las siguientes premisas para su cálculo:

-Viario: Son tareas de mantenimiento la reposición de pavimentos, tanto rodados como aceras, señalización, mobiliario urbano, alumbrado, reposición de arbolado, limpieza, etc...

Se estima que la conservación anual de la red viaria alcanza un 2% de la inversión realizada. Aplicado al presupuesto de contrata de los capítulos de ejecución de vías públicas (141.928,33 €), el mantenimiento anual asciende a:

$141.928,33 \times 2\% = \mathbf{2.838,56 \text{ €/año}}$  a cargo del Ayuntamiento de Villafranca Monte de Oca.

-Suministro eléctrico: En este caso es la compañía suministradora la que se hace cargo del mantenimiento de las redes de media y baja tensión, así como de los centros de transformación, si los hubiera, una vez cedidos por los urbanizadores. La administración municipal no participa del mantenimiento.

-Alumbrado Público: Se estima que la reposición y mantenimiento de las luminarias supone un coste anual del 6% de la inversión inicial y aplicado al presupuesto de contrata:

$33.284,18 \times 6\% = \mathbf{1.997,05 \text{ €/año}}$  a cargo del Ayuntamiento de Villafranca Monte de Oca

-Espacio libre público/Jardines: La urbanización de los espacios libres públicos se realizará con criterios de mínimo mantenimiento futuro (especies autóctonas de bajo coste de conservación, etc) Hay que tener en cuenta que es un sector pequeño y por lo tanto las parcelas de ELP tienen un tamaño reducido, por lo que se estima que el mantenimiento anual de las zonas ajardinadas tiene un coste de un 4% de la inversión inicial y aplicado al presupuesto de contrata:

$3.941,51 \times 4\% = \mathbf{157,66 \text{ €/año}}$  a cargo del Ayuntamiento de Villafranca Monte de Oca.

-Redes Telecomunicaciones: El mantenimiento correrá a cargo de las compañías suministradoras. La administración municipal no participa del mantenimiento.

### -Redes de Abastecimiento, riego y saneamiento

Se han tenido en cuenta los siguientes índices para el cálculo de los costes de mantenimiento:

\*Índice de mantenimiento de red de abastecimiento sobre m.l de tubería: 1,00€/ml/año  
145 m.l x 1,00 = **145 €/ año**

\*Índice de mantenimiento de red de saneamiento (Pluviales y Fecales) sobre m.l de colector: 1,30 €/ml/año  
145 m.l x 1,30 = **188 €/año**

---

La valoración económica de los costes de mantenimiento de las infraestructuras y prestación de servicios a cargo del ayuntamiento de Villafranca Monte de Oca arroja un coste total anual de **5.326,27€**

### Estimación de los ingresos del Ayuntamiento de Villafranca Monte de Oca derivados de la actuación:

-El desarrollo urbanístico del sector tiene como objetivo disponer de suelo Residencial y el Ayuntamiento pretende acudir a la venta de parcelas residenciales. El desarrollo del sector supondrá la posibilidad de construcción de 2.115 m<sup>2</sup>c de vivienda unifamiliar. El desarrollo urbanístico del Sector generará, tanto durante la construcción como a lo largo del tiempo, unos importantes ingresos para la hacienda Local.

Los impuestos afectados serán principalmente:

-ICIO-Impuesto de licencia de construcciones, instalaciones y obras.

IBI-Impuesto sobre bienes inmuebles.

-Residuos urbanos.

**-ICIO-** Impuesto de licencia de construcciones, instalaciones y obras. Es un impuesto puntual que se cobra una única vez.

La actuación posibilita la construcción al menos de 2.115 m<sup>2</sup>c de vivienda. Se considera el módulo de 687 €/m<sup>2</sup>c y el gravamen es 2%

2.115 m<sup>2</sup>c x 687 €/m<sup>2</sup>c x 2,00% = 29.060 €

Se estima que los ingresos se producirán progresivamente. Se prevé que en los próximos 8 años se ejecute un 70%, lo que representa  $29.060 \text{ €} \times 0,7 / 8 \text{ años} = \mathbf{2.542,75 \text{ €/año}}$

**-IBI**-Impuesto sobre bienes inmuebles. Se prevén  $2.115 \text{ m}^2\text{c}$  y el Valor de Bien Inmuebles por precio medio de mercado de la JCyL en este caso resulta de  $831 \text{ €/m}^2\text{c}$ .

Se estima que el IBI por parcela edificada estará en torno a  $310 \text{ €}$ ., por lo que el total de ingresos por IBI asciende a  $10 \text{ viv} \times 310\text{€} = \mathbf{3.100\text{€/año}}$

**-Residuos Urbanos.** La tasa se estima en  $35\text{€}$  por vivienda al año. Estimando la construcción de 10 viviendas, los ingresos por Tasa de Recogida de Basuras ascienden a  $10 \times 35\text{€} = \mathbf{350 \text{ €/año}}$ .

**-Agua y Alcantarillado.** La tasa mínima por vivienda se sitúa en  $25 \text{ €/año} + \text{consumo}$ . Estimando la construcción de 10 vivienda, los ingresos por agua y alcantarillado ascienden como mínimo a  $10 \times 25 = \mathbf{250 \text{ €/año} + \text{tasa por consumo}}$ .

---

La valoración económica de los ingresos por impuesto y tasas asciende a **6.242,75€**.

### **Viabilidad Económica.**

A la vista de los datos obtenidos podemos decir que el impacto de la actuación en la hacienda pública municipal arroja un resultado positivo, pues no hay que realizar inversiones de entidad y los ingresos periódicos superan ampliamente los gastos.

Se puede prever que el desarrollo completo del Sector además de ser viable económicamente supondrá un saldo positivo para la hacienda municipal, tanto a nivel global como en la relación ingresos-gastos anuales.

### **Capítulo 2.-Suficiencia y Adecuación del suelo destinado a usos productivos**

El sector **SU-NC SE1**, clasificado como suelo urbano no consolidado se encuentra colindante al Suelo Urbano consolidado Residencial de Villafranca Monte de Oca.

En la actualidad el ámbito del sector se corresponde con terrenos sin uso y carece de edificaciones. Además, no existen en el ámbito usos dotacionales o de equipamiento comunitario.

Dentro del ámbito del sector SU-NC SE1 se propone la ordenación de suelo para viario, espacio libre público y equipamiento público quedando el resto de parcelas reservadas para el uso Residencial.

Debido a su posición sobre la trama urbana se considera que el desarrollo del sector no produce una alteración negativa en los parámetros de suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, antes al contrario, ya que completa la trama urbana y aumenta la oferta de suelo residencial que permita fijar población.

Con el presente Estudio Económico y resto de la documentación escrita y planos queda definido, a juicio del técnico que suscribe, el presente Estudio de Detalle

## **DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**

P-01.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.

P-02.-ESTADO ACTUAL Y CONEXIÓN A SERVICIOS

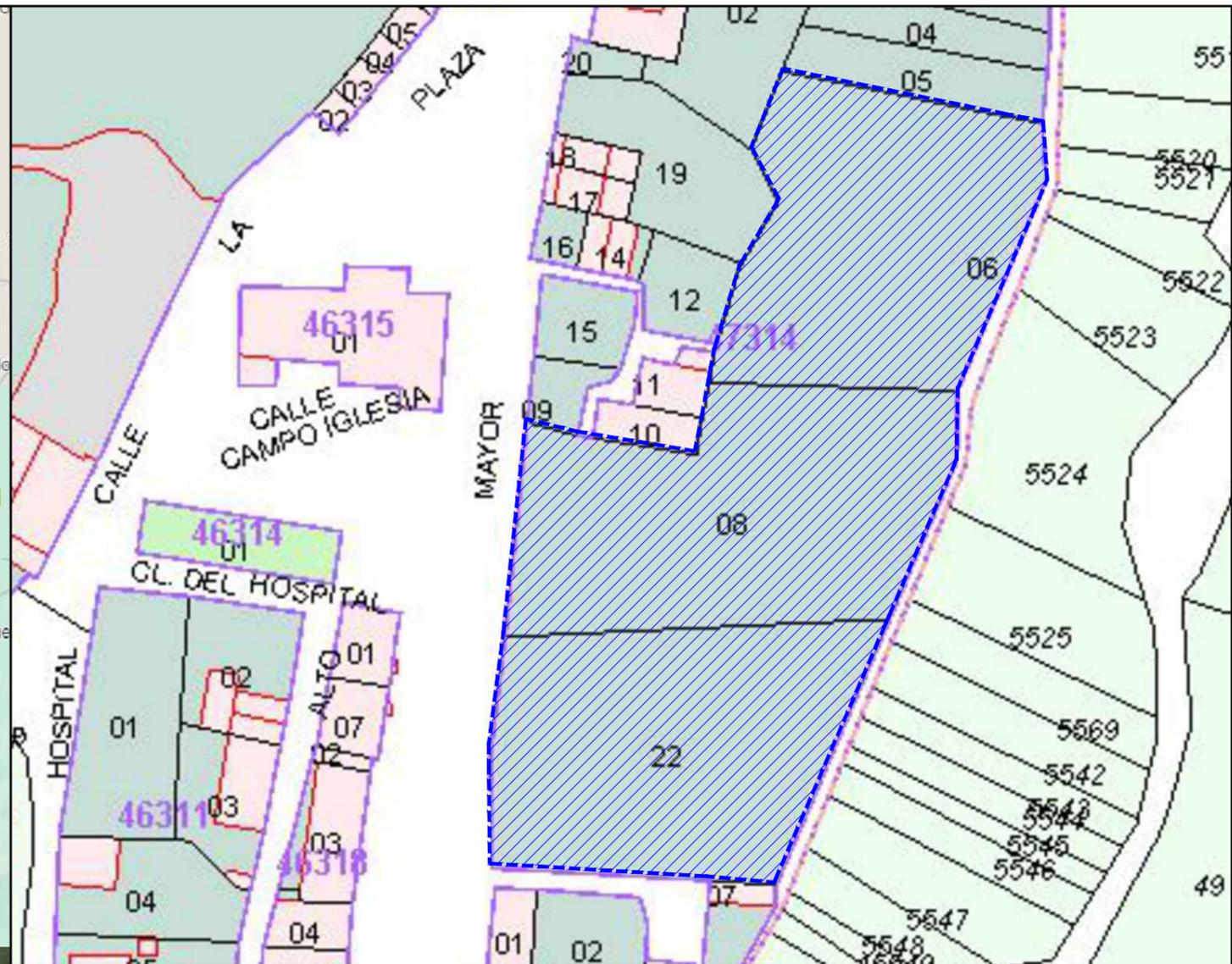
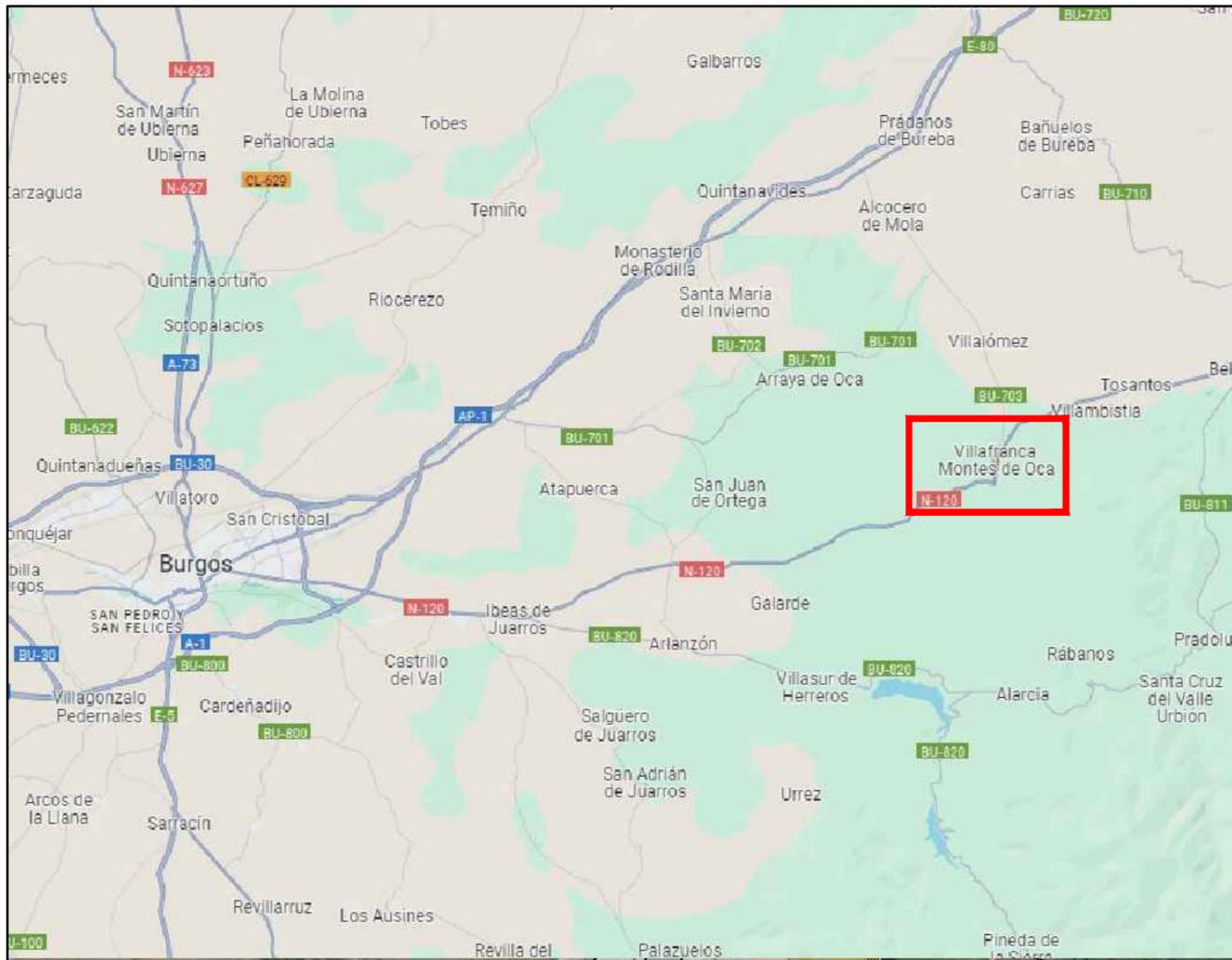
P-03.-ORDENACION PROPUESTA. CALIFICACIÓN DEL SUELO

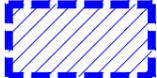
P-04.-ORDENACION PROPUETA. COTAS Y SUPERFICIES

P-05.-RED VIARIA. PLANTA

P-06.-SECCION TRANSVERSAL

P-07.-POSIBLE PARCELACIÓN USO RESIDENCIAL



 AMBITO SECTOR SU-NC SE1

**SECTOR SU-NC SE1 "El Parral"  
ORDENACION DETALLADA**

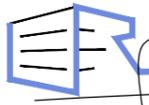
DESIGNACION  
**SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO**

LA PROPIEDAD  
AYUNTAMIENTO DE VILAFRANCA MONTES DE OCA

ESCALA  
Sin escala

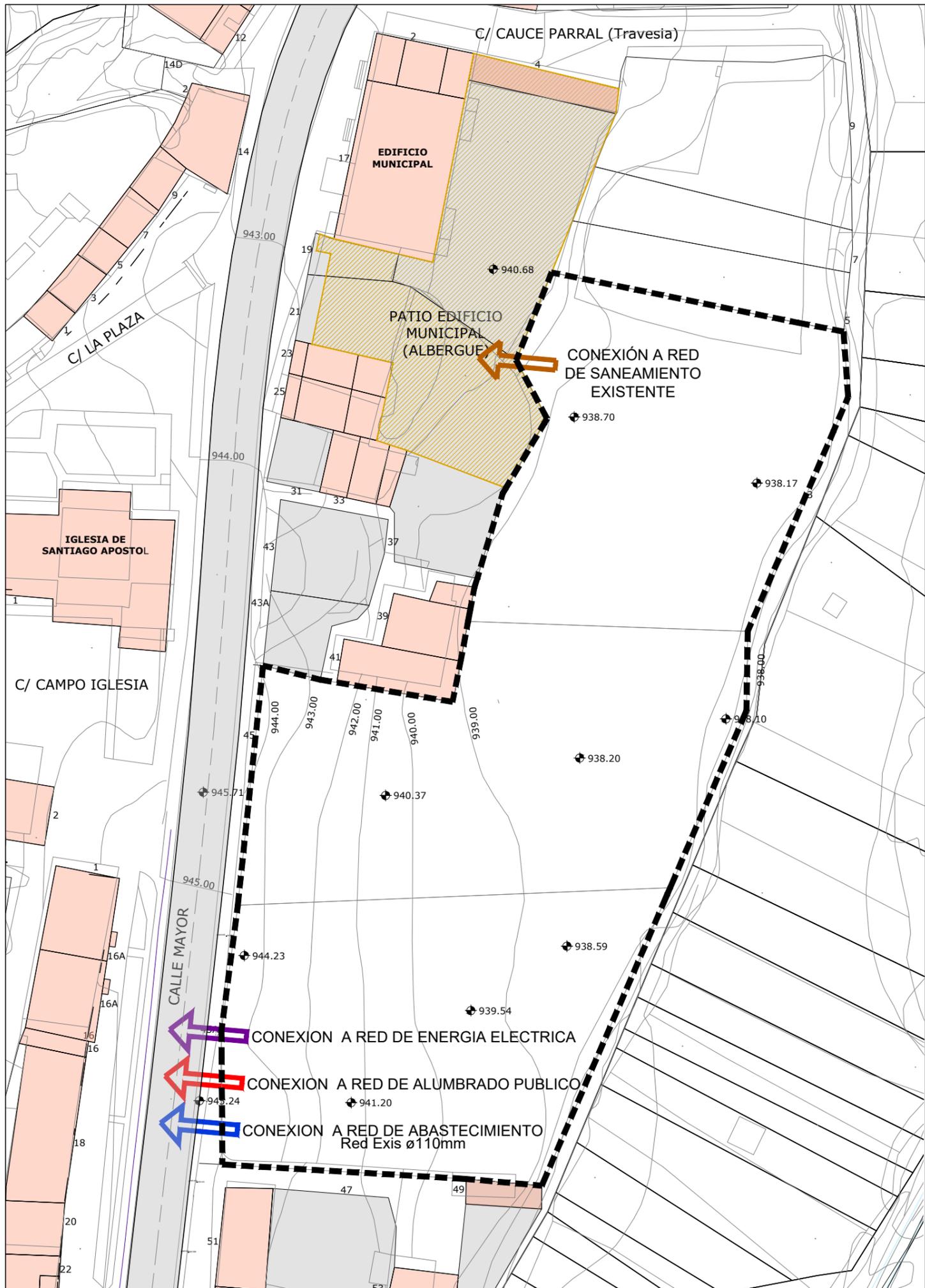
FECHA  
MARZO 2025

PLANO  
**01**

 **URBACYL G2**  
  
JAVIER GONZÁLEZ ÁGREDA  
arquitecto

VISADO ELECTRONICO

VISADO ELECTRONICO



AMBITO SECTOR	7.050 m <sup>2</sup> s
PARCELA C/MAYOR 45A	2.341 m <sup>2</sup> s
PARCELA C/MAYOR 45	2.531 m <sup>2</sup> s
PARCELA C/CAUCE PARRAL 3	2.178 m <sup>2</sup> s

**SECTOR SU-NC SE1 "El Parral"**  
**ORDENACION DETALLADA**

DESIGNACION  
**ESTADO ACTUAL Y CONEXIÓN A SERVICIOS**

LA PROPIEDAD  
AYUNTAMIENTO DE VILAFRANCA MONTES DE OCA



ESCALA  
Sin escala

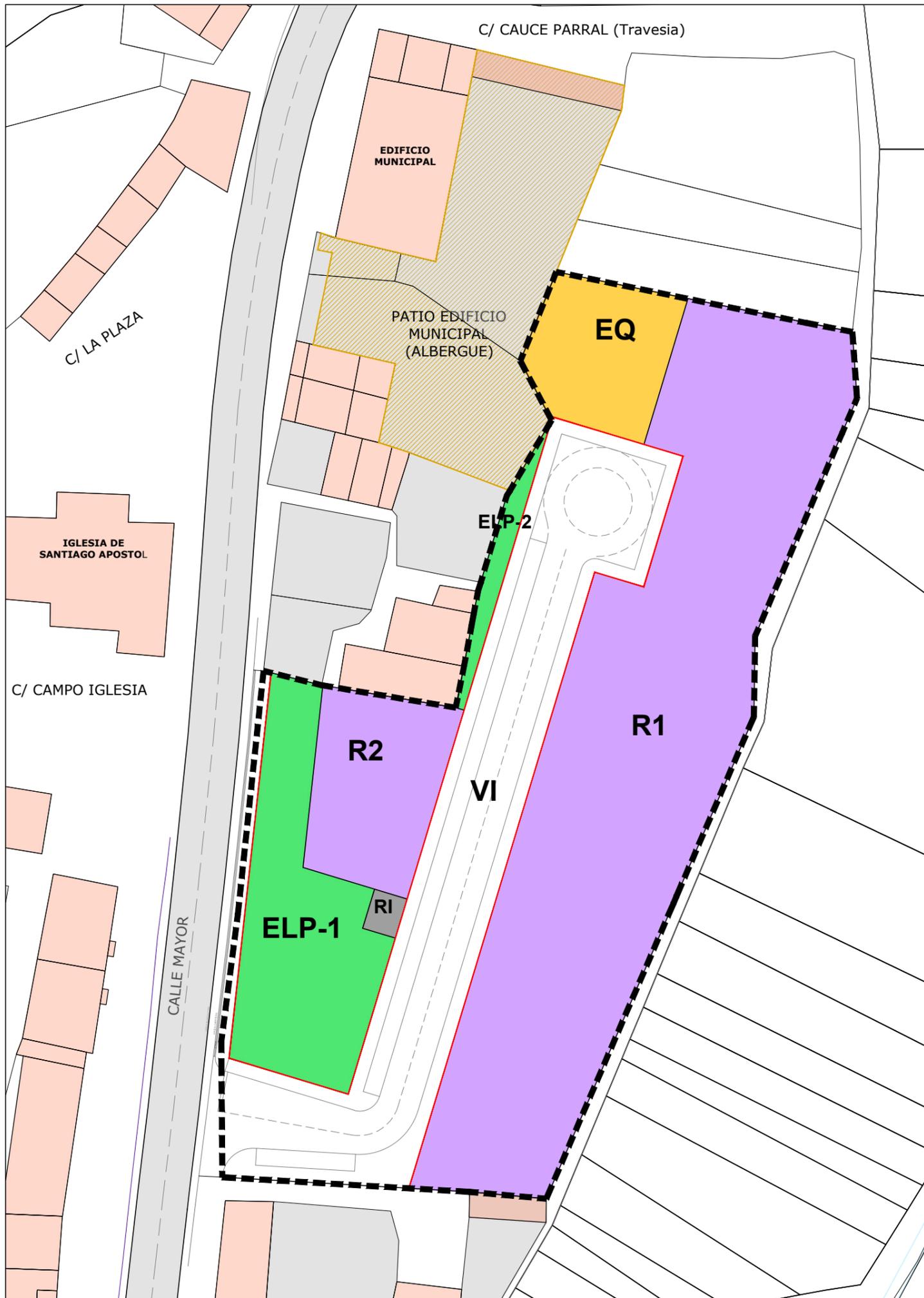
FECHA  
MARZO 2025

PLANO  
**02**

JAVIER GONZÁLEZ ÁGREDA  
arquitecto

VISADO ELECTRONICO

VISADO ELECTRONICO



CALIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO			
R1	3.258,62 m <sup>2</sup>	3.772,62 m <sup>2</sup>	RESIDENCIAL
R2	514,15 m <sup>2</sup>		
ELP-1	806,29 m <sup>2</sup>	908,11 m <sup>2</sup>	ESPACIO LIBRE PÚBLICO
ELP-2	101,82 m <sup>2</sup>		
EQ		416,55m <sup>2</sup>	EQUIPAMIENTO PÚBLICO
RI		30,00 m <sup>2</sup>	RESERVA INFRAESTRUCTURAS
VI		1.922,58 m <sup>2</sup>	VIARIO PUBLICO
		7.050 m <sup>2</sup> s	DELIMITACIÓN AMBITO SU-NC-01
			ALINEACIÓN

**SECTOR SU-NC SE1 "El Parral"  
ORDENACION DETALLADA**

DESIGNACION  
ORDENACION DETALLADA  
CALIFICACIÓN DE SUELO

LA PROPIEDAD  
AYUNTAMIENTO DE VILAFRANCA MONTES DE OCA



ESCALA  
Sin escala

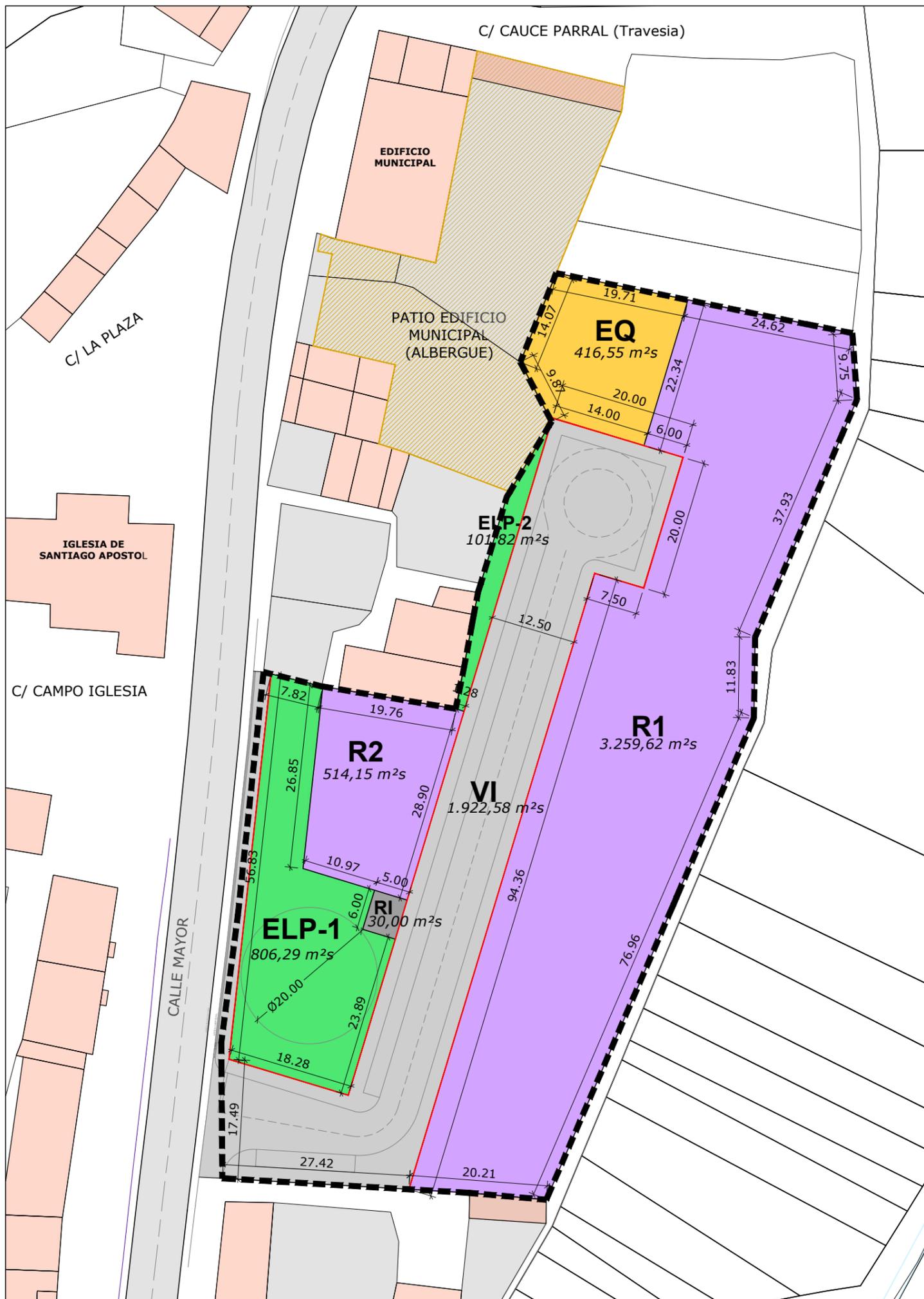
FECHA  
MARZO 2025

PLANO  
**03**

JAVIER GONZÁLEZ ÁGREDA  
arquitecto

VISADO ELECTRONICO

VISADO ELECTRONICO



CALIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO			
R1	3.258,62 m <sup>2</sup>	3.772,62 m <sup>2</sup>	RESIDENCIAL
R2	514,15 m <sup>2</sup>		
ELP-1	806,29 m <sup>2</sup>	908,11 m <sup>2</sup>	ESPACIO LIBRE PÚBLICO
ELP-2	101,82 m <sup>2</sup>		
EQ	416,55 m <sup>2</sup>	416,55 m <sup>2</sup>	EQUIPAMIENTO PÚBLICO
RI	30,00 m <sup>2</sup>	30,00 m <sup>2</sup>	RESERVA INFRAESTRUCTURAS
VI	1.922,58 m <sup>2</sup>	1.922,58 m <sup>2</sup>	VIARIO PUBLICO
-		7.050 m <sup>2</sup>	DELIMITACIÓN AMBITO SU-NC-01
-		-	ALINEACIÓN

### SECTOR SU-NC SE1 "El Parra"

### ORDENACION DETALLADA

DESIGNACION

### ORDENACION DETALLADA

### COTAS Y SUPERFICIES

LA PROPIEDAD

AYUNTAMIENTO DE VILAFRANCA MONTES DE OCA

ESCALA

Sin escala

FECHA

MARZO 2025

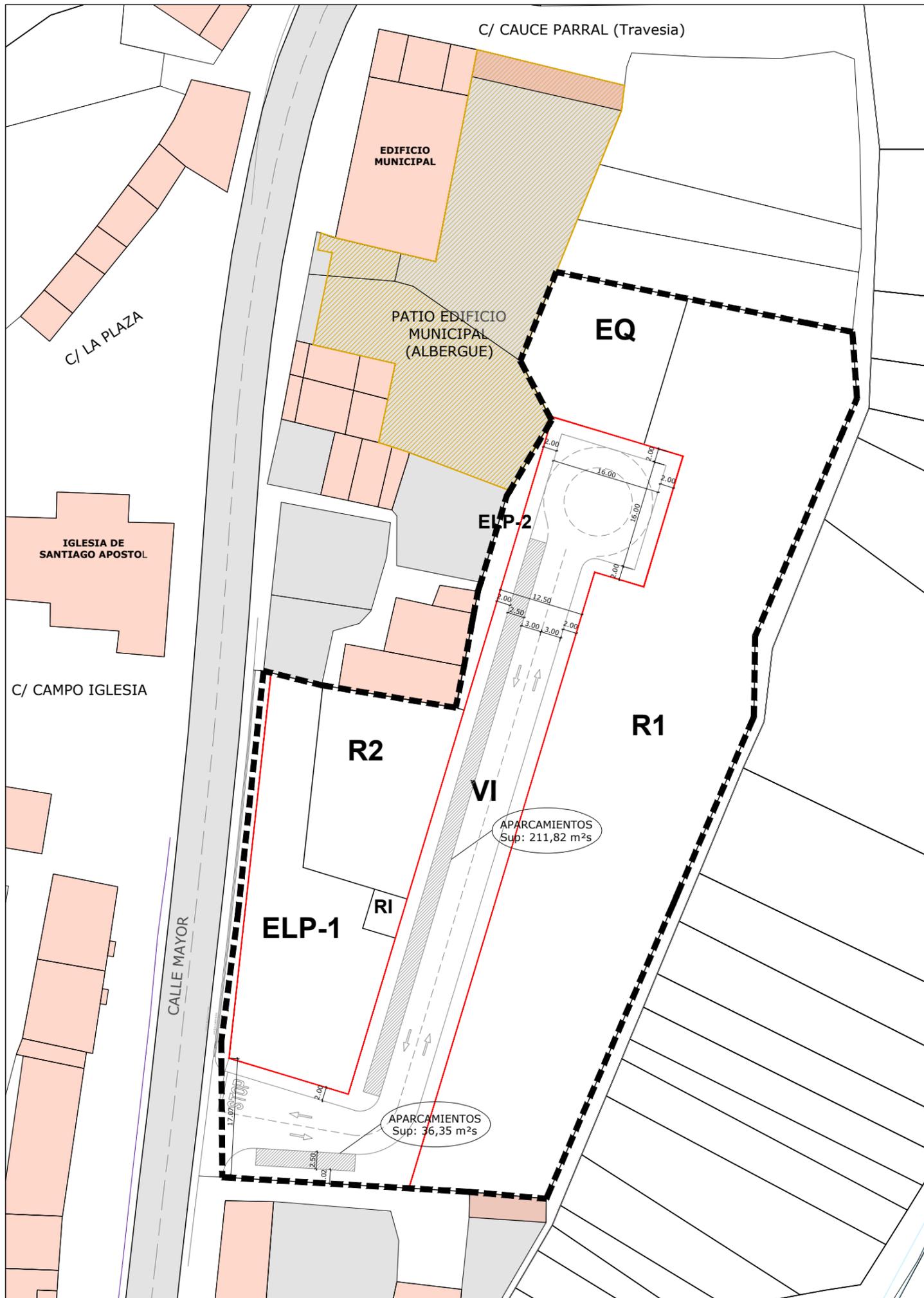
PLANO

**04**

JAVIER GONZÁLEZ ÁGREDA  
arquitecto

VISADO ELECTRONICO

VISADO ELECTRONICO



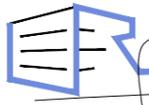
	BANDAS APARCAMIENTO EN VÍA PÚBLICA
	SUPERFICIE APARCAMIENTO (m²)
	SENTIDO CIRCULACIÓN
	LIMITE DEL SECTOR

TOTAL SUPERFICIE APARCAMIENTOS	248,17 m²
--------------------------------	-----------

**SECTOR SU-NC SE1 "El Parra"  
ORDENACION DETALLADA**

DESIGNACION RED VIARIA-PLANTA

LA PROPIEDAD  
AYUNTAMIENTO DE VILAFRANCA MONTES DE OCA



**URBACYL G2**  
JAVIER GONZÁLEZ ÁGREDA  
arquitecto

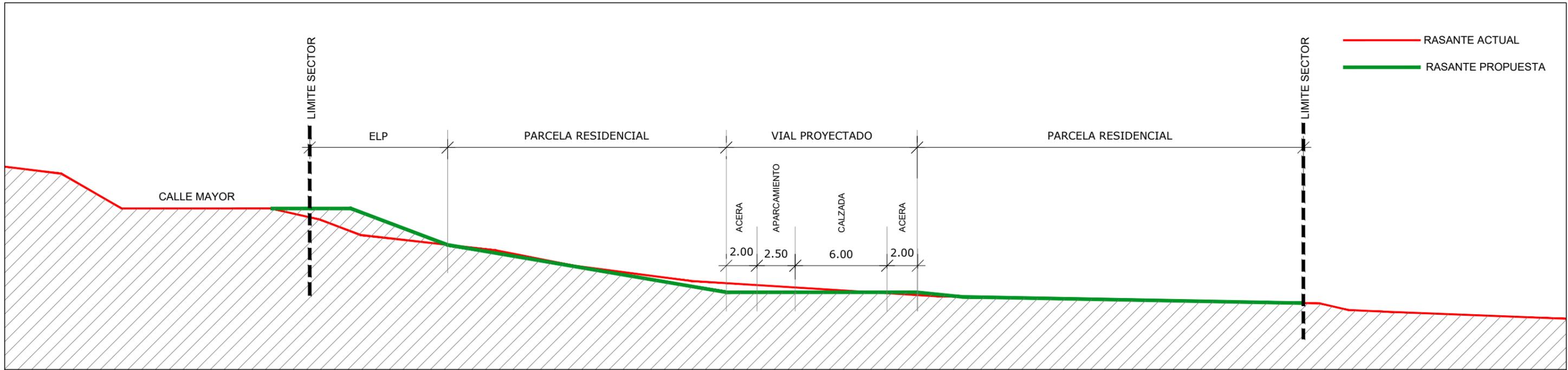
ESCALA  
Sin escala

FECHA  
MARZO 2025

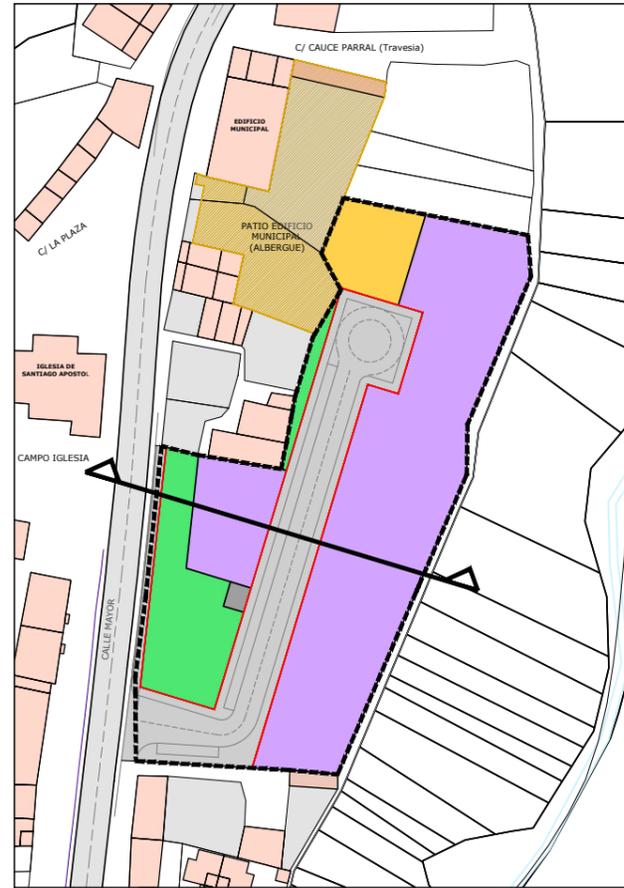
PLANO  
**05**

VISADO ELECTRONICO

VISADO ELECTRONICO



**SECCION TRANSVERSAL**



**SECTOR SU-NC SE1 "El Parra"  
ORDENACION DETALLADA**

DESIGNACION  
**SECCION SECTOR**

LA PROPIEDAD  
AYUNTAMIENTO DE VILAFRANCA MONTES DE OCA

ESCALA  
**Sin escala**

FECHA  
**MARZO 2025**

PLANO  
**06**

**URBACYL G2**  
JAVIER GONZÁLEZ ÁGRED A  
arquitecto

VISADO ELECTRONICO

VISADO ELECTRONICO

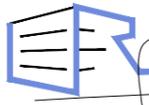


PROPUESTA DE PARCELACIÓN		
PARCELA N°	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD Max
1	350,43 m <sup>2</sup>	196,41 m <sup>2</sup> c
2	334,65 m <sup>2</sup>	187,57 m <sup>2</sup> c
3	360,39 m <sup>2</sup>	201,99 m <sup>2</sup> c
4	386,12 m <sup>2</sup>	216,42 m <sup>2</sup> c
5	411,85 m <sup>2</sup>	230,84 m <sup>2</sup> c
6	401,94 m <sup>2</sup>	225,28 m <sup>2</sup> c
7	382,23 m <sup>2</sup>	214,23 m <sup>2</sup> c
8	630,96 m <sup>2</sup>	353,65 m <sup>2</sup> c
9	238,97 m <sup>2</sup>	133,94 m <sup>2</sup> c
10	275,18 m <sup>2</sup>	154,23 m <sup>2</sup> c

**SECTOR SU-NC SE1 "El Parra"**  
**ORDENACION DETALLADA**

DESIGNACION  
POSIBLE PARCELACIÓN EN USO RESIDENCIAL

LA PROPIEDAD  
AYUNTAMIENTO DE VILAFRANCA MONTES DE OCA



**URBACYL G2**

JAVIER GONZÁLEZ ÁGREDA  
arquitecto

ESCALA  
Sin escala

FECHA  
MARZO 2025

PLANO  
**07**

VISADO ELECTRONICO

VISADO ELECTRONICO

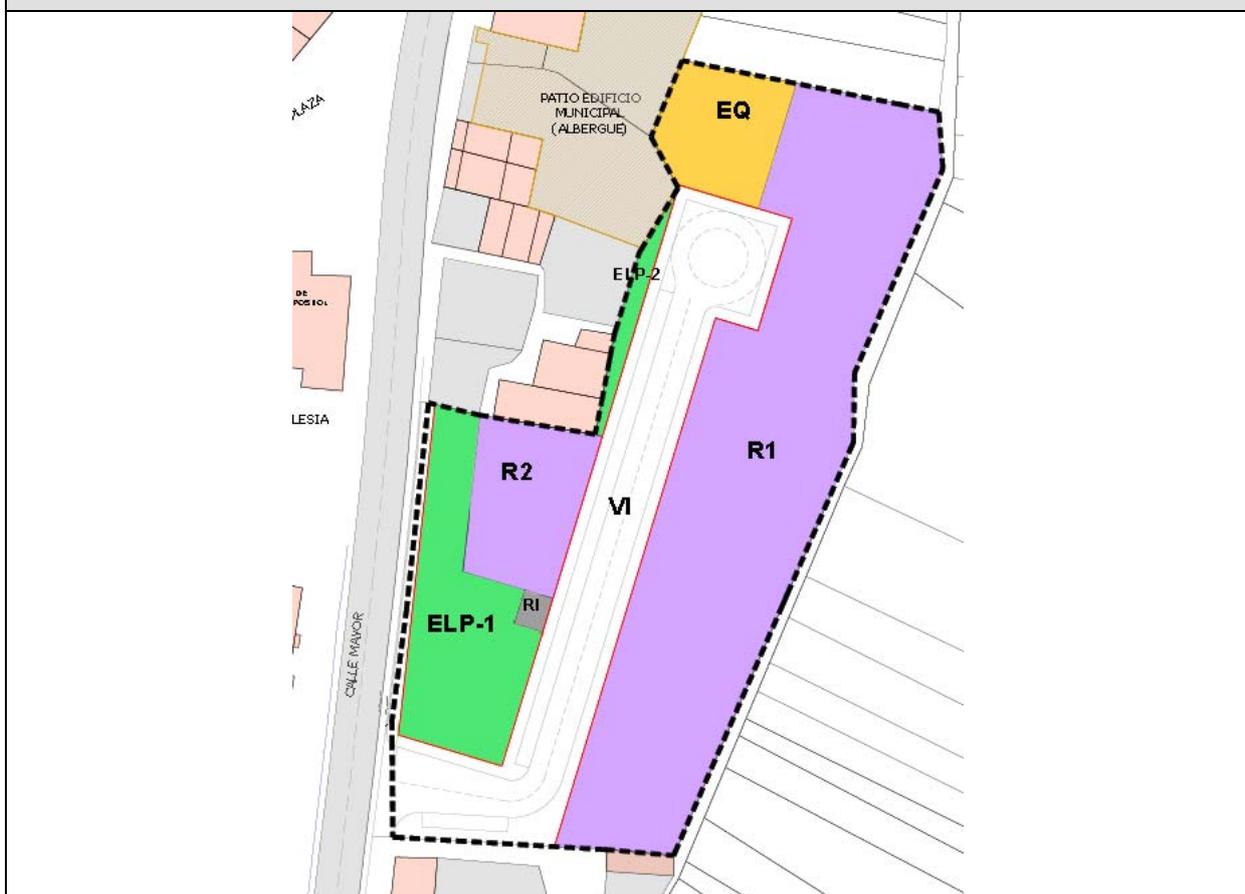
## SECTOR SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

## SU-NC SE1

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

<b>Núcleo</b>	Villafranca Montes de Oca	
<b>Clasificación NUM</b>	Suelo Urbano No Consolidado (Con Ordenación Detallada)	
<b>Denominación</b>	SU-NC SE1 "El Parral"	
<b>Superficie Total</b>	7.050 m <sup>2</sup> s	
<b>Parcelas afectadas</b>	C/ Mayor 45A	4731422VM7943S0001FB
	C/ Mayor 45	4731408VM7943S0001AB
	C/ Cauce Parral 3	4731406VM7943S0001HB
<b>Situación</b>	Parcelas situadas en el centro del casco urbano, rodeadas de parcelas edificadas y con frente a la Calle Mayor.	
<b>Uso Predominante</b>	Residencial	
<b>Usos Prohibidos</b>	Todos los demas	
<b>Densidad Máx. Edificación</b>	3.000 m <sup>2</sup> edificables/Ha. (2.115 m <sup>2</sup> c)	
<b>Nº Mínimo de Viviendas</b>	10 Viv/Ha. (7 viviendas)	
<b>Nº Máximo de Viviendas</b>	30 Viv/Ha. (21 viviendas)	
<b>Índice de Integración Social</b>	--	
<b>Plazo para establecer la ordenación detallada</b>	8 años.	
<b>Objetivo</b>	Se crea este Sector de Suelo Urbano no Consolidado para completar la trama urbana del casco urbano del núcleo de Villafranca de Montes de Oca. El casco se desarrolla de forma lineal a ambos lados de la Carretera N-120 y se trata de consolidar un vacío existente dentro del casco urbano, ordenando los terrenos para un uso residencial.	

## PLANO DE SITUACIÓN



**CONDICIONES PARTICULARES**

-La Reserva de Sistema local de Equipamiento se situará junto al edificio municipal de la Antiguas Escuelas

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA  
(SE DEFINEN A CONTINUACION)**

Normas Urbanísticas Municipales de  
**VILLAFRANCA MONTES DE OCA**

Fase: APROBACION INICIAL

Marzo 2025

**ANEJO 3** NORMATIVA URBANÍSTICA

PLANOS DE INFORMACION

PLANOS DE ORDENACIÓN

## **PLANOS DE INFORMACIÓN**

PI-1.1 ESTRUCTURA TERRITORIAL

PI-1.2 ESTRUCTURA TERRITORIAL

PI-2.1 USOS DEL SUELO

PI-2.2 USOS DEL SUELO

PI-3.1. ESTRUCTURA CATASTRAL. SUELO RÚSTICO

PI-3.2. ESTRUCTURA CATASTRAL. SUELO RÚSTICO

PI-4.1. ESTRUCTURA CATASTRAL. SUELO URBANO

PI-4.2. ESTRUCTURA CATASTRAL. SUELO URBANO

## **PLANOS DE ORDENACIÓN**

PO-01.1.-CLASIFICACIÓN DEL SUELO

PO-01.2.-CLASIFICACIÓN DEL SUELO

PO-02.1.-ORDENACIÓN Y GESTIÓN. S.U.

PO-02.2.-ORDENACIÓN Y GESTIÓN. S.U.