

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES CALERUEGA (BURGOS)

Modificación nº 11

**Para la inclusión de suelo rústico en área de borde como
suelo urbano y**

**Refundido del documento de las NUM con las
modificaciones puntuales aprobadas definitivamente
Actualización del plano de ordenación según base
fotogramétrica del CIT de la JCyL y ortofotografía aérea
PNOA 50 cm de 2014**

APROBACIÓN INICIAL

MARZO 2017

La presente Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales del término municipal de Caleruega (Burgos) ha sido redactada por el arquitecto María del Mar Ayllón Rodríguez.

*Fdo: M. Mar Ayllón Rodríguez
Arquitecto COACYLE 1691*

MEMORIA

1. MEMORIA INFORMATIVA.....	5
1.1. Promotor	
1.2. Redactor	
1.3. Objeto de la modificación	
2. MEMORIA VINCULANTE.....	9
2.1. Justificación de la conveniencia de la modificación	
2.2. Antecedentes y planeamiento urbanístico	
3. MODIFICACIONES.....	11
4. TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.....	35
5. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS.....	35
6. MODIFICACIONES QUE AFECTEN AL VOLUMEN EDIFICABLE	35

MEMORIA

MODIFICACIÓN PUNTUAL NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES CALERUEGA (BURGOS)

Modificación nº 11

APROBACIÓN INICIAL

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. Promotor

El promotor de la Modificación puntual nº 11 de las Normas Urbanísticas Municipales (NUM) de Caleruega es el Ayuntamiento de Caleruega, con NIF P0906600B, y domicilio en la C/ Excma. Diputación de Burgos, 1 de la localidad de Caleruega.

1.2. Redactor

Da. M. del Mar Ayllón Rodríguez, Arquitecto colegiado 1691 del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, demarcación de Burgos, con NIF 45416.606-R y domicilio profesional en Aranda de Duero (Burgos), en calidad de Arquitecto Asesor del Ayuntamiento de Caleruega.

La cartografía ha sido elaborada por GAMA Grupo de Alternativas Medioambientales y Territoriales, S.L., bajo la dirección de D. Miguel Ángel Ceballos Ayuso, Geógrafo Urbanista, con NIF 09306614-D.

1.3. Objeto de la modificación

Las NUM de Caleruega fueron aprobadas definitivamente por Acuerdo de 21 de octubre de 2005, de la Comisión Territorial de Urbanismo de Burgos (BOCyL de 21 de noviembre de 2005). Desde entonces, han sido objeto de nueve modificaciones previas aprobadas definitivamente y publicadas en el BOCyL, Actualmente se tramita otra modificación, aprobada inicialmente por el Ayuntamiento.

El objetivo principal de la Modificación puntual nº 11 de las NUM de Caleruega es disponer de un único documento escrito refundido que recoja las modificaciones aprobadas definitivamente y confeccionar un plano de ordenación actualizado y adaptado a los criterios normativos de representación gráfica de documentos urbanísticos, realizado sobre la base fotogramétrica oficial 1:1000 del Centro de Información Territorial (CIT) de la Junta de Castilla y León, actualizada con la ortofotografía aérea PNOA 50 cm de 2014, manteniendo su estructura.

A la vista de la actualización de la cartografía se proponen además las siguientes modificaciones en la clasificación del suelo, de Suelo Rústico Común a Suelo Urbano:

1º La inclusión dentro de los límites de Suelo Urbano de seis parcelas al sur de la localidad, actualmente clasificadas como Suelo Rústico Común Grado 2 pero que dadas sus condiciones de proximidad al casco puede considerarse que estas parcelas corresponden a un espacio de crecimiento donde conviven edificaciones dispersas y áreas de nueva edificación y espacios vacíos sin ocupar cerrando además el Suelo Urbano por el sur. Disponen de acceso por vía pública obtenida por la cesión de los propietarios al determinar el Ayuntamiento la alineación y rasante oficiales y además especificar el alcance de la urbanización con el fin de garantizar la consecución del viario público adecuado, así como los servicios urbanos a una distancia próxima que hacen viable la inclusión de estos terrenos

como Suelo Urbano. Se garantiza además el cumplimiento del art. 173 del RUCyL al disponer de 120 m² de reserva de EL (20,00 m² por vivienda) al aumentarse el EL situado en la carretera a la entrada de la calle que sirve de acceso a las parcelas que se incluyen en Suelo Urbano. Esta superficie se aumenta en 172,00 m² al incluir la totalidad de la parcela catastral 09066A019000120000XX de superficie 426 m² de los cuales 254,00 m² ya estaban calificados como EL.

2º Se incluyen de nuevo en Suelo Urbano con ordenación detallada trece parcelas situadas al sur de la antigua Cooperativa que en las NUM originales estaban clasificadas como Suelo Urbano y en la Modificación puntual nº 4 de las NUM se incluyeron dentro del Suelo Rústico Común Grado 1. Se garantiza además la reserva necesaria de EL que marca el art. 173 del RUCyL (20,00 m²/vivienda: 240,00 m²) al proponerse una única vivienda por parcela. Esta superficie se aumenta en 252,00 m² en una parcela de nueva calificación como EL Se cambia la Ordenanza F. Almacenes y talleres a la Ordenanza D. Residencial Ensanche, homogeneizando toda la zona con una ordenanza residencial y no industrial o de naves agrícolas de manera que se fomente la ocupación de las parcelas industriales en el Sector de Suelo Urbanizable industrial "El Prado" que se está desarrollando en la Carretera de Aranda a Salas (Modificación puntual nº 6 aprobada definitivamente en noviembre de 2014).

Partiendo del Plano O.4 Ordenación vigente y las bases citadas, en el nuevo Plano de Ordenación se han delineado clasificación, calificación, alineaciones, cambios de rasantes, cotas y protecciones intentando mantener los grafismos originales mejorados para la edición en color.

Las actualizaciones propuestas son:

1. Ajuste cartográfico en la delimitación del Suelo Urbano en aquellos bordes en los que sin ninguna duda pueden corregirse con la base oficial de la Junta de Castilla y León, evitando que parcelas que ahora se encuentran divididas dejando superficies residuales en Suelo Rústico o en Suelo Urbano tengan claramente toda su superficie dentro de una de estas clases de suelo, evitando asimismo mantener parcelas en Suelo Urbano que no dispongan de acceso por vía pública.

En los puntos en los que no está claro el límite en la base oficial se mantiene la línea de Suelo Urbano de las NUM hasta una posible futura revisión de las mismas.

2. Inclusión de la Modificación puntual nº 2, aprobada definitivamente por Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Burgos de 19 de diciembre de 2008 (BOCyL de 2 de julio de 2010), para la reclasificación de parte de una parcela de Suelo Rústico Común como Suelo Urbano, en el ámbito de aplicación de la Ordenanza G. Casco Exterior.

3. Inclusión de la Modificación puntual nº 4, aprobada definitivamente por Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Burgos de 28 de abril de 2011 (BOCyL de 11 de enero de 2012), que delimitó un nuevo grado de Suelo Rústico Común Grado 1 (SR-C GR1) en el Suelo Rústico más próximo al núcleo urbano, por el sur.

4. Incorporación de la nueva nomenclatura del Catálogo del Plano O6 aprobado por la Modificación puntual nº 4, en la que se cambió la catalogación de estructural a ambiental. Se mantiene la catalogación integral de la Iglesia del Convento de las MM. Dominicas, la Torre del Convento de los PP. Dominicos y la Iglesia de San Sebastián. Se mantiene la catalogación estructural del Convento de los PP. Dominicos y el Convento de las MM. Dominicas.

5. Inclusión de la Modificación puntual nº 5, aprobada definitivamente por Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Burgos de 27 de febrero de 2014 (BOCyL de 8 de abril de 2014), para la ordenación detallada de la parcela de la antigua Cooperativa del Campo “La Burgalesa”, clasificada como Suelo Urbano, que pasa de la Ordenanza F. Almacenes y Talleres a la Ordenanza D. Ensanche.

6. Inclusión de la Modificación puntual nº 6, aprobada definitivamente por Acuerdo de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Burgos de 11 de noviembre de 2014 (BOCyL de 17 de diciembre de 2014), para la ordenación detallada del nuevo Sector de Suelo Urbanizable industrial “El Prado”, situado al sureste del núcleo urbano, entre la carretera BU-910 y el río Gromejón, que se ordena con la normativa específica de dicha Modificación. Para incorporar esta Modificación, se amplía el ámbito del Plano O.4 y se desdobra en dos hojas.

7. Inclusión de la Modificación puntual nº 7, aprobada definitivamente por Acuerdo de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Burgos de 23 de diciembre de 2014 (BOCyL de 9 de febrero de 2015), para la ampliación del Suelo Urbano el noroeste de la antigua Unidad de Actuación U.A.1, la supresión de la misma y la corrección de alineaciones en la C/ Munio Díaz.

8. Incorporación parcial de la ordenación general de la Modificación puntual nº 8, aprobada definitivamente por Acuerdo de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Burgos de 19 de febrero de 2015 (BOCyL de 14 de abril de 2015), por la que se clasifica el nuevo Sector de Suelo Urbanizable “La Nevera”, situado al norte del núcleo urbano, sólo en el ámbito territorial original del Plano O.4. La delimitación completa, la ordenación detallada y la normativa específica de dicho Sector se remite a la Modificación puntual referida,

9. Mantenimiento de la protección como Suelo Rústico con Protección Natural Cursos de Agua del río Gromejón en 30 metros a cada margen, conforme a la Modificación puntual nº 7 en Suelo Urbano y la Modificación puntual nº 6 en el Sector de Suelo Urbanizable industrial.

10. Mantenimiento de la delimitación indicativa de las vías pecuarias en Suelo Urbano, por los caminos y cerramientos existentes de las edificaciones o parcelas colindantes, al no disponer de deslinde oficial de dichas vías.

11. Supresión de la línea límite de edificación de la carretera BU-910 en Suelo Urbano, ya que pasa en muchos casos por edificaciones ya construidas con anterioridad a la aprobación definitiva de las NUM. En Suelo Rústico, se mantiene en 18,00 metros para todas las carreteras que confluyen en el núcleo urbano, definiendo el ámbito del Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras.

12. Definición de la alineación de la Actuación Aislada A.A.1, según los cerramientos existentes, como consecuencia de la supresión de la línea límite de edificación de la carretera BU-910 en Suelo Urbano. Se mantiene dicha Actuación Aislada por la necesidad de reparcelar las fincas de su ámbito para que puedan alcanzar la condición de solar.

13. Supresión de la Unidad de Actuación U.A.2, por estar ya desarrollada y haberse construido un hotel según las determinaciones de la ficha de la Unidad que marcaban las NUM vigentes en la Ordenanza H. Equipamiento. Grado 4.

14. División de la Zona A. Casco Antiguo en dos nuevos ámbitos de Ordenanza. Por un lado la Zona A. Casco Antiguo, que mantendrá los criterios de la Ordenanza actual de las NUM con el fin de preservar el entorno del Convento e Iglesia de las MM. Dominicas, el

Convento de los PP. Dominicos y la Iglesia Parroquial. Y por otro la Zona A1. Casco Antiguo Exterior en el que se aplicarán los cambios de la Ordenanza según de la Modificación puntual nº 9, aprobada definitivamente por Acuerdo de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Burgos de 15 de diciembre de 2016 (BOCyL de 16 de enero de 2017), asumiendo el criterio de los informes emitidos por la propia Comisión y por Comisión Territorial de Patrimonio Cultural. Corrección de la altura máxima al alero de 7,50 m a 7,25 m. y la altura máxima a cumbrera de 10,50 m a 10,25 m.

15. Incorporación de las modificaciones de la Ordenanza D. Ensanche y corrección de la altura máxima al alero de 7,50 m de la Modificación puntual nº 9 a 7,25 m y la altura máxima de cumbrera de 10,50 m a 10,25 m.

16. Exclusión de los viarios de las zonas de ordenanza, abriéndolos en blanco, para diferenciarlos de los demás usos, por lo que en algunas zonas se han tenido que completar las alineaciones de manzana, en ocasiones confusas o inexistentes en el Plano O.4 vigente.

17. Reorganización de los viarios del extremo oriental del municipio, abriendo dos calles de nuevo trazado, acotadas respectivamente en 8 y 6 m, sobre terrenos de uso y dominio público. Asimismo, se suprime un vial inexistente sobre terrenos privados en la calle Cava de Arriba 8, 10 y 12, ajustando el viario público a la realidad.

En cuanto al texto se incluyen los artículos de las NUM que han sido cambiados en alguna de las Modificaciones aprobadas definitivamente reproduciendo todo el texto de las ordenanzas en las que se ha modificado el articulado. Concretamente han sido modificadas la Ordenanza A. Casco Antiguo, la Ordenanza D. Ensanche en Suelo Urbano, la definición de núcleo de población y las condiciones de la edificación en Suelo Rústico Común con los grados GR1 y GR2, las categorías del Catálogo y la nueva ordenanza E1. Polígono Industrial para el Suelo Industrial del Sector “El Prado”.

Las Modificaciones puntuales que se recogen son las siguientes:

Nº	Aprobación	Modificación
1	19/12/2008	Modificación de la Ordenanza Zona D. Ensanche
2	19/12/2008	Reclasificación como Suelo Urbano de parte de la parcela 296 del polígono 30
3	28/04/2011	Clasificación como Suelo Rústico Común en el paraje San Llorente Rectificación del límite con los municipios de Arauzo de Miel y Arauzo de Salce
4	28/04/2011	Modificación de las Ordenanzas Zona A. Casco Antiguo y Zona D. Ensanche Modificación del Catálogo y división del Suelo Rústico Común en dos grados
5	27/02/2014	Recalificación como residencial de la Cooperativa del Campo La Burgalesa
6	11/11/2014	Clasificación de Suelo Urbanizable con ordenación detallada (Sector El Prado)
7	23/12/2014	Corrección de alineaciones en C/ Munio Díaz y eliminación de la U.A.1
8	19/02/2015	Clasificación de Suelo Urbanizable con ordenación detallada (Sector La Nevera)
9	15/12/2016	Modificación de las Ordenanzas Zona A. Casco Antiguo y Zona D. Ensanche. Modificación del artículo 5.3. Condiciones Generales de la Edificación
10	En trámite	Modificación de la Ordenanza D. Ensanche. Inclusión del uso Equipamiento

2. MEMORIA VINCULANTE

2.1. Justificación de la modificación.

El objeto principal de la modificación planteada es:

Disponer de un documento refundido con todas las modificaciones puntuales realizadas desde el año 2005 y, sobre todo, actualizar el Plano de Ordenación de forma que refleje la situación vigente del núcleo urbano de Caleruega,

Resolver de modo adecuado el requerimiento de la última modificación puntual aprobada por la CTU en Diciembre de 2016 sobre la delimitación y definición de los ámbitos de aplicación de la Ordenanza A. Casco Antiguo

Rematar los bordes del Suelo Urbano donde se incluyen las dos bolsas de Suelo Rústico con un crecimiento ordenado y coherente con las zonas donde se propone su inclusión. La primera con viviendas en grandes espacios abiertos y la segunda completando la ordenación con el mismo criterio que las viviendas colindantes previstas en la antigua Cooperativa del Campo "La Burgalesa".

2.2. Antecedentes y planeamiento urbanístico

Las Normas Urbanísticas Municipales de Caleruega fueron aprobadas definitivamente por la C.T.U. de Burgos en sesión celebrada el día 21 de Octubre de 2005 y publicadas en el B.O.P. de Burgos de fecha 21 de noviembre de 2005, siendo dicho documento el instrumento de planeamiento vigente en el municipio.

Modificaciones puntuales aprobadas definitivamente

Nº	Aprobación	Modificación
1	19/12/2008	Modificación de la Ordenanza Zona D. Ensanche
2	19/12/2008	Reclasificación como Suelo Urbano de parte de la parcela 296 del polígono 30
3	28/04/2011	Clasificación como Suelo Rústico Común en el paraje San Llorente Rectificación del límite con los municipios de Arauzo de Miel y Arauzo de Salce
4	28/04/2011	Modificación de las Ordenanzas Zona A. Casco Antiguo y Zona D. Ensanche Modificación del Catálogo y división del Suelo Rústico Común en dos grados
5	27/02/2014	Recalificación como residencial de la Cooperativa del Campo La Burgalesa
6	11/11/2014	Clasificación de Suelo Urbanizable con ordenación detallada (Sector El Prado)
7	23/12/2014	Corrección de alineaciones en C/ Munio Díaz y eliminación de la U.A.1
8	19/02/2015	Clasificación de Suelo Urbanizable con ordenación detallada (Sector La Nevera)
9	15/12/2016	Modificación de las Ordenanzas Zona A. Casco Antiguo y Zona D. Ensanche Modificación del artículo 5.3. Condiciones Generales de la Edificación
10	En tramite	Modificación de la Ordenanza D. Ensanche. Inclusión del uso Equipamiento

En virtud del art. 58.1 de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre de medidas sobre urbanismo y suelo, y sus correspondientes del RUCyL (art. 169 y siguientes), se plantea la Modificación puntual de las Normas, ya que la propuesta adjunta no plantea una revisión del documento vigente.

No hay ninguna influencia de las modificaciones propuestas sobre la ordenación general, ya que se mantiene el tipo de suelo y no se aumenta la superficie de suelo clasificada por las normas en más de un 50%.

Por el alcance de las modificaciones, no se considera necesaria la delimitación de un ámbito de suspensión de licencias y otros instrumentos de planeamiento y gestión (No hay ningún sector de suelo urbanizable afectado).

También entendemos que la actuación propuesta no crea ningún impacto negativo sobre la sostenibilidad económica de la Hacienda Pública ni se menoscaba el suelo destinado a usos productivos.

En aplicación de los artículos 6.2 y 29.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se acompaña Documento Ambiental Estratégico de la Modificación propuesta.

A continuación se recogen los textos íntegros de los capítulos y ordenanzas de las diferentes modificaciones puntuales de las NUM. Se resalta en cursiva el texto modificado.

CAPÍTULO V. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN Y DE LA EDIFICACIÓN. (Modificación puntual nº 9, aprobada def. CTU 15/12/2016-BOCYL 16/01/2017)

5.3. Condiciones Generales de la Edificación.

5.3.1. Condiciones de ocupación y volumen.

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia ésta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

2. Salvo los vuelos o salientes de la fachada que expresamente se autoricen en estas Normas, ninguna parte ni elementos de edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de línea respecto a la alineación exterior.

3. Por encima de la altura máxima podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

a. Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado de la última planta en fachadas y patios con una inclinación máxima del 50% (26,50°).

b. Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire con las alturas que en orden de correcto funcionamiento determinen las NTE y en su defecto el buen hacer constructivo.

4. Voladizos

Los voladizos (cuerpos de edificación cerrados, miradores, terrazas, balcones, marquesinas y aleros) sobre la alineación de la calle en caso de que se autoricen se realizarán según las condiciones que se determinen en las correspondientes Normas Particulares.

5. Parcela mínima

Se define como tal la determinada en las respectivas Normas Particulares. Serán considerados como no edificables todos los solares que no cumplan la condición de parcela mínima fijada por la zona en la que estén situados, los cuales deberán ser objeto de expropiación, compensación o reparcelación, de acuerdo con la legislación vigente.

Excepcionalmente podrán edificarse solares que no cumplan las anteriores condiciones cuando estén situados entre dos edificaciones que por su estado no sea previsible su derribo.

6. Máxima ocupación de parcela

Será variable para cada zona como se establece en las Ordenanzas Particulares

7. Altura máxima

La altura máxima de la edificación será la que se indica para cada zona en las Ordenanzas Particulares.

Las alturas de plantas estarán comprendidas dentro de los límites siguientes

Planta baja:

La altura libre mínima permitida para plantas bajas destinadas a usos no residenciales, es decir para uso exclusivo de garajes e instalaciones vinculados al uso residencial y portal de acceso a la vivienda será de 2,30 m.

La altura libre mínima para uso residencial será de 2,50 m.

La altura libre máxima será de 3,00 m.

Planta pisos:

La altura libre mínima para zonas de uso residencial será 2,50 m.

La altura libre máxima para zonas de uso residencial en planta pisos será de 3,00 m.

En caso de existencia de semisótanos su altura sobre rasante sumada a la de la planta baja no superará la máxima altura permitida en planta baja.

5.3.2. Sótanos y semisótanos

1. Sótanos: Se considerará como tal aquella planta edificada y que se sitúa en su totalidad (altura libre) por debajo de la rasante.

Su altura mínima será de 2,20 m y en ella no podrán instalarse piezas habitables.

2. *Semisótanos. Se considerará como semisótano aquella planta edificada situada en parte bajo rasante y cuya altura no sobrepase 1,00 m medidos desde la rasante a la cara superior del forjado sin contar con el solado terminado de la planta baja.*

En plantas de semisótano, sólo se autorizará la instalación de piezas habitables si no están adscritas a usos residenciales, salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar y cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene.

1. ZONA A. CASCO ANTIGUO

***(Modificación Puntual nº 4. Aprobación def. CTU 28/04/2011-BOCYL 11/01/2012)
(Modificación Puntual nº 9. Aprobación def. CTU 15/12/2016-BOCYL 16/01/2017)***

Zona A. Casco Antiguo

1.1. Definición

Comprende las zonas edificadas del primitivo núcleo urbano de Caleruega y las áreas de ensanche consolidadas al N y SE., según plano de ordenación O.4.

1.2. Condiciones de volumen

a. Tipo de edificación

La señalada en la documentación gráfica a base fundamentalmente de edificación en manzana compacta o manzana cerrada.

Se reconocen, asimismo, otras tipologías existentes no consideradas éstas como fuera de ordenación.

b. Alineaciones, Rasantes y Fondo edificable

Se respetarán en todo caso las alineaciones exteriores (Alineación de Edificación) existente y las rasantes excepto aquellas zonas que expresamente se modifiquen por las presentes Normas.

La nueva construcción (en altura) tendrá a partir de la Alineación de Edificación un fondo máximo de 14 metros (Alineación Interior)

El resto de los terrenos sólo podrá edificarse en planta baja
En edificios con Protección Estructural, la Alineación interior (Fondo Edificable) será la de la edificación principal que se protege.

En edificios con Protección Ambiental la Alineación Interior será la de la edificación, la alineación interior será la que tenía la edificación original y en caso de ser menor podrá llegar a los 14,00 m de fondo máximo en altura y en planta baja. El resto de los terrenos no ocupados por la edificación tendrá la consideración de espacios libres no edificables de uso y dominio privado.

c. Altura máxima

La altura máxima autorizada para obras de nueva planta será de 2 PLANTAS+DESVÁN (Baja+Una+Desván) y con las siguientes condiciones:

Máxima de 7,00 m de altura de cornisa (medido desde la rasante a la zona inferior del alero en el punto medio de la fachada) y de 10,00 m de altura máxima en cumbre.

No obstante, si el nuevo edificio se encuentra entre dos edificios protegidos, la altura de cornisa de aquel, no podrá superar la media de éstos y si es colindante con uno protegido, la de éste.

En edificios con algún tipo de protección, la Altura máxima y la Altura total (de cornisa y cumbre) será la de la edificación que se protege.

Se autoriza asimismo la edificación con una altura máxima de 2 PLANTAS (Baja+Una) con un máximo de 6,00 m de altura de cornisa y 9,00 m de altura de cumbre.

La altura máxima de plantas será la comprendida entre

Planta baja (incluido forjado): 2,80 a 3,30 m. medida desde la rasante de la calle.

Planta pisos (incluido forjado): 2,80 a 3,10 m.

d. Parcela mínima

A los efectos de la edificación no se determina parcela mínima, debiendo en todo caso conservarse el parcelario tradicional existente.

e. Aprovechamiento máximo

Será el resultado de aplicar al fondo máximo edificable en altura, la altura máxima que en esta Ordenanza se determina, más el que resulte de edificar el resto de terrenos en planta baja.

Se autoriza la utilización del Desván o en su caso del espacio bajo cubierta como pieza habitable, así como la construcción de sótanos y semisótanos (aprovechamiento no computable, excepto la parte de semisótano por encima de la rasante).

En caso de existencia de desván, su espacio edificable formará parte del señalado bajo cubierta.

f. Cuerpos volados

Cuerpos de edificación cerrados, miradores y terrazas: Prohibidos

Balcones: Se autorizan con un vuelo máximo de 40 cm. y las condiciones que se determinan en el punto 1.4.c siguiente.

Marquesinas: Prohibidas

g. Segregaciones y Agregaciones

En caso de segregaciones la superficie mínima de la parcela segregada será de 100,00 m² con un frente mínimo de 6,00 m.

Se permiten agregaciones de parcelas hasta un máximo de dos y una superficie máxima de 250,00 m². Cuando se realicen construcciones en parcelas agregadas, se deberá mostrar en la fachada del edificio que se construya de nueva planta la parcelación original de la que procede.

1.3. Condiciones de uso

a. Uso Residencial

Permitidas todas las Clases y Categorías

b. Uso Dotacional

Permitidas únicamente las Clases 1: Equipamiento Comunitario, en sus Tipos 1.1., 1.2., 1.3., 1.4., 1.6., 1.7 y 1.8.; la Clase 2, Servicios Terciarios, en sus tipos 2.1, 2.2. y 2.3. y la Clase 3, Turismo, en sus Tipos 3.1. y 3.2. en todas las Situaciones.

c. Uso de Industria y Extractivo

Permitido únicamente la Clase Talleres Tipo Doméstico (Categoría Primera)

d. Agropecuarias

Prohibidas

1.4. Condiciones Estéticas

Además de las Condiciones Generales Estéticas descritas en el punto 5.3.5. se tendrán en cuenta las siguientes:

a. No se permiten cuerpos volados cerrados, los miradores, ni las terrazas.

Los balcones que se autorizan podrán realizarse sin vuelo o con vuelo, rematándose éstos con moldura de canto inferior a 12 cms.

En todo caso los balcones se autorizan únicamente en planta primera y no podrán realizarse en más de un hueco si la fachada dispone de un máximo de tres, pudiendo aumentarse en una unidad por cada dos huecos que supere el número de tres.

b. No se permiten barandillas de balaustres ni de fábrica opaca ni de celosía de piedra cerámica u hormigón. Únicamente se permiten de cerrajería a la manera tradicional.

c. No se permiten huecos de ventana o balcón de proporción apaisada y de anchura superior a 1,20 m, debiendo ser en todo caso cuadrados o rectangulares en vertical (alto>ancho). La barandilla en su caso se podrá prolongar un máximo de 30 cm a cada lado y no podrá servir a más de un hueco.

La iluminación y ventilación del desván podrá hacerse en fachada mediante pequeños huecos cuadrados.

La composición y forma de los huecos de fachada tanto en planta pisos como en planta baja, que se diseñarán conjuntamente, se adecuará al entorno existente debiendo prevalecer en todo caso el macizo sobre el hueco.

Se autorizan las puertas de cochera en planta baja con una anchura máxima de 3,00 m y una altura igual a la del resto de huecos de la planta baja.

Se autorizará únicamente la carpintería exterior de madera para barnizar o pintar en color marrón o tonos oscuros de cualquier otro material que por su textura, brillo o color se adecue a las condiciones del entorno, debiendo ser en todo caso de color marrón de tonos oscuros o imitación madera.

Se prohíbe el empleo del aluminio anodizado en su color y el empleo del color blanco en cualquier tipo de material, ya sea PVC, aluminio o madera.

En los edificios con cualquier tipo de protección (integral, estructural o ambiental) no se permitirá la utilización de carpintería exterior de PVC o aluminio imitación madera. La carpintería será de madera o aluminio en tonos marrones preferiblemente oscuros.

Se prohíben las persianas enrollables con guías por el exterior sólo en los edificios con algún tipo de catalogación (integral, estructural, ambiental)

*d. Las fachadas principales de las viviendas, es decir, las que den frente a calles, serán de piedra natural (sillería o mampostería) rejuntada con mortero bastardo o de cal. No se admiten los aplacados imitando la mampostería o sillería de piedra con rejuntados de cemento gris o coloreado. Para las fachadas principales, **NO** se admite el revoco para pintar en tonos ocres o tierras dejando la piedra vista sólo en esquinas, recercados y dinteles. Sólo las fachadas a patios interiores en manzanas cerradas podrán utilizar paños enfoscados y pintados en tonos ocres o tierras con refuerzos y recercados en esquinas y dinteles de piedra natural o madera a la manera tradicional.*

Las medianeras vistas deberán tratarse como fachadas a base de enfoscado y pintura en tonos ocres o tierras.

e. La cubierta será en todo caso inclinada a fachada y a patio, rematada con alero o cornisa de vuelo máximo 60 cm, pendiente máxima del 40%, altura máxima de cumbrera la establecida en el punto 1.2 c) y terminación en teja curva cerámica tradicional o en teja cerámica o de mortero del tipo envejecido. Se prohíben los quiebros de la cubierta, las mansardas y las buhardillas, realizándose la ventilación e iluminación de los desvanes o del propio espacio bajo cubierta mediante los huecos en fachadas o lucernarios integrados en el propio faldón.

Los aleros se realizarán con piezas cerámicas voladas o molduras a la manera tradicional de piedra o con canes de madera.

f. Se prohíben los letreros luminosos por encima de la planta baja y en todo caso serán a base de letras sueltas y metálicas. Se prohíben los letreros perpendiculares a fachadas, excepto las tradicionales banderolas.

Toldos y Marquesinas

Se permite la colocación de toldos para la protección de huecos. Se colocarán únicamente en colores cremas homogéneos no reflectantes sin ningún tipo de dibujo.

La altura libre mínima sobre la rasante de la acera será de 2,25 m. Su saliente máximo será el ancho de la acera menos 40 cms. sin sobrepasar los 2,00 m.

No se permiten las marquesinas sobre los huecos de planta baja.

Máquinas de aire acondicionado

No se permite la colocación en las fachadas ni en las cubiertas de máquinas de aire acondicionado. Las máquinas deberán colocarse en las fachadas traseras de las edificaciones

en manzanas cerradas en lugares que no puedan ser vistos desde el exterior o en los patios interiores o traseros. En edificaciones aisladas se integrarán en el diseño del edificio, no pudiéndose colocar en ninguna de las fachadas ni cubierta del edificio proyectado. Se deberá presentar plano de ubicación de los aparatos de aire acondicionado que acompañe el correspondiente proyecto o solicitud de licencia.

Elementos captación solar.

Se entiende por elementos solares todos aquellos equipos destinados a la captación de la energía solar para su utilización en la producción de agua caliente sanitaria (colectores solares) o electricidad (placas fotovoltaicas) para la/s vivienda/s de la parcela en la que se instalen.

Se reconocen dos situaciones para la ubicación de los elementos solares:

En cubierta o en el espacio libre de parcela.

Cuando los elementos solares se sitúen en cubierta deberán disponerse superpuestos a los faldones, con la misma pendiente que la cubierta. No se permitirá la disposición de estos elementos sobre subestructuras o construcciones similares que se levanten sobre el plano de los faldones o que rebasen la línea de la cumbrera.

En todas aquellas parcelas en las que se prevea o sea obligatoria la instalación de elementos solares se deberá valorar que el impacto ambiental en la escena urbana es mínimo. Para ello deberá incluirse la siguiente información en la documentación requerida para la solicitud de Licencia.

- Plano de planta en el que se señale la ubicación de los elementos solares.*
- Sección general según la dirección del acimut de los elementos solares, abarcando todas las edificaciones existentes o proyectadas en la parcela, las edificaciones vecinas existentes o permitidas por el planeamiento y las vías públicas más próximas, existentes o futuras.*

Los elementos solares deberán quedar ocultos ante cualquier visual desde la vía pública, tanto según la dirección marcada por el acimut como ante cualquier otra dirección oblicua, para esto último se aportará la documentación que sea necesaria.

Si debido al soleamiento disponible no es posible ocultar los elementos de la vista desde la vía pública se dispondrán de modo que estén lo más alejados posible de ella. En el caso de que los elementos solares se instalen en parcelas afectadas por la Ordenanza A. Casco Antiguo, además su superficie será la estrictamente necesaria para cumplir la dotación mínima que fije la Normativa de obligado cumplimiento vigente en materia de edificación. CTE-DB-HE.

g. En general, en los edificios de nueva planta se incorporarán los elementos de interés procedentes de la existente que se derriba y en concreto, los zócalos de piedra, pilares, recercados de piedra, cornisa, escudos,... etc.

1.5. Condiciones de protección.

Serán de aplicación a los edificios y elementos que expresamente se protegen (Ver Volumen IV. Catálogo) de acuerdo con lo determinado en el punto 11 siguiente: NORMAS DE PROTECCIÓN y en el CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS, que completa estas Normas.

Zona A.1. Casco Antiguo Exterior

1.2. Definición

Comprende el área de ensanche del núcleo urbano de Caleruega situada al SE., de la población según delimitación del Plano de ordenación O.4.

1.2. Condiciones de volumen

a. Tipo de edificación

La señalada en la documentación gráfica a base fundamentalmente de edificación en manzana compacta o manzana cerrada.

Se reconocen, asimismo, otras tipologías existentes no consideradas éstas como fuera de ordenación.

b. Alineaciones, Rasantes y Fondo edificable

Se respetarán en todo caso las alineaciones exteriores (Alineación de Edificación) existente y las rasantes excepto aquellas zonas que expresamente se modifiquen por las presentes Normas.

La nueva construcción (en altura) tendrá a partir de la Alineación de Edificación un fondo máximo de 14 metros (Alineación Interior)

El resto de los terrenos sólo podrá edificarse en planta baja.

En edificios con Protección Estructural, la Alineación interior (Fondo Edificable) será la de la edificación principal que se protege.

En edificios con Protección Ambiental la Alineación Interior será la de la edificación, la alineación interior será la que tenía la edificación original y en caso de ser menor podrá llegar a los 14,00 m de fondo máximo en altura y en planta baja. El resto de los terrenos no ocupados por la edificación tendrá la consideración de espacios libres no edificables de uso y dominio privado.

c. Altura máxima

La altura máxima autorizada para obras de nueva planta vendrá determinada por la envolvente exterior del edificio al aplicar las condiciones de alineaciones, ocupación de parcela y altura máxima a la parte inferior del alero medida desde el punto medio de la rasante en cada una de las fachadas incluida la fachada interior al patio de parcela.

La altura máxima al alero será de 7,25 m.

La altura máxima a la cumbra será de 10,25 m.

El número máximo de plantas será de 2 ó de 3 plantas en función de la altura libre del resalte interior de la planta bajo cubierta, estando en cualquier caso la tercera planta integrada en este bajo cubierta de la vivienda.

Se considerará que el edificio tiene tres plantas cuando el realce libre interior de la planta bajo cubierta sea mayor de 1,50 m en alguna de sus fachadas a alineación tanto exterior como interior.

Si el realce interior es menor o igual a 1,50 m se considerará que la vivienda tiene dos plantas y bajo cubierta no computando éste a efecto de número de plantas.

No obstante, si el nuevo edificio se encuentra entre dos edificios protegidos, la altura de cornisa de aquel, no podrá superar la media de éstos y si es colindante con uno protegido, la de éste.

En edificios con algún tipo de protección, la Altura máxima y la Altura total (de cornisa y cumbre) será la de la edificación que se protege.

Se autoriza asimismo la edificación con una altura máxima de 2 PLANTAS (Baja+Una) con un máximo de 6,00 m de altura de cornisa y 9,00 m de altura de cumbre.

La altura máxima de plantas será la comprendida entre

Planta baja:

La altura libre mínima permitida para plantas bajas destinadas a usos no residenciales, es decir para uso exclusivo de garajes e instalaciones vinculados al uso residencial y portal de acceso a la vivienda será de 2,30 m.

La altura libre mínima para uso residencial será de 2,50 m.

La altura libre máxima será de 3,00 m.

Planta pisos:

La altura libre mínima para zonas de uso residencial será 2,50 m.

La altura libre máxima para zonas de uso residencial en planta pisos será de 3,00 m.

d. Parcela mínima

A los efectos de la edificación no se determina parcela mínima, debiendo en todo caso conservarse el parcelario tradicional existente.

e. Aprovechamiento máximo

Será el resultado de aplicar al fondo máximo edificable en altura, la altura máxima que en esta Ordenanza se determina, más el que resulte de edificar el resto de terrenos en planta baja.

Se autoriza la utilización del Desván o en su caso del espacio bajo cubierta como pieza habitable, así como la construcción de sótanos y semisótanos (aprovechamiento no computable, excepto la parte de semisótano por encima de la rasante).

En caso de existencia de desván, su espacio edificable formará parte del señalado bajo cubierta.

f. Cuerpos volados

Cuerpos de edificación cerrados, miradores y terrazas: Prohibidos

Balcones: Se autorizan con un vuelo máximo de 40 cm. y las condiciones que se determinan en el punto 1.4.c siguiente.

Marquesinas: Prohibidas

g. Segregaciones y Agregaciones

En caso de segregaciones la superficie mínima de la parcela segregada será de 100,00 m² con un frente mínimo de 6,00 m.

Se permiten agregaciones de parcelas hasta un máximo de dos y una superficie máxima de 250,00 m². Cuando se realicen construcciones en parcelas agregadas, se deberá mostrar en la fachada del edificio que se construya de nueva planta la parcelación original de la que procede.

1.3. Condiciones de uso

e. Uso Residencial

Permitidas todas las Clases y Categorías

f. Uso Dotacional

Permitidas únicamente las Clases 1: Equipamiento Comunitario, en sus Tipos 1.1., 1.2, 1.3., 1.4, 1.6., 1.7 y 1.8.; la Clase 2, Servicios Terciarios, en sus tipos 2.1, 2.2. y 2.3. y la Clase 3, Turismo, en sus Tipos 3.1. y 3.2. en todas las Situaciones.

g. Uso de Industria y Extractivo

Permitido únicamente la Clase Talleres Tipo Doméstico (Categoría Primera)

h. Agropecuarias

Prohibidas

1.4. Condiciones Estéticas

Además de las Condiciones Generales Estéticas descritas en el punto 5.3.5. se tendrán en cuenta las siguientes:

a. No se permiten cuerpos volados cerrados, los miradores, ni las terrazas.

Los balcones que se autorizan, podrán realizarse sin vuelo o con vuelo, rematándose éstos con moldura de canto inferior a 15 cm.

En todo caso los balcones se autorizan sólo en planta primera y no podrán realizarse en más de un hueco si la fachada dispone de un máximo de tres, pudiendo aumentarse en una unidad por cada dos huecos que supere el número de tres.

La altura mínima libre para los balcones con vuelo será de 2,65 m desde la parte inferior del mismo a la rasante de la calle. En este caso el vuelo máximo será de 40 cm.

b. No se permiten barandillas de balaustres ni de fábrica opaca ni de celosía de piedra cerámica u hormigón. Únicamente se permiten de cerrajería a la manera tradicional.

c. Se permiten huecos de ventana o balcón de proporción apaisada y de anchura máxima 1,40 m. debiendo ser en todo caso cuadrados o rectangulares en vertical (alto >

ancho). La barandilla en su caso se podrá prolongar un máximo de 30 cm a cada lado y no podrá servir a más de un hueco.

La iluminación y ventilación de la planta bajo cubierta se hará en las fachadas de menor altura mediante huecos de proporción cuadrada de anchura máxima 1,00 m o rectangulares en vertical de anchura máxima 1,20 m. Cuando en la planta bajo cubierta aparezcan hastiales (parte superior triangular de la fachada lateral) se permitirá la iluminación de la planta bajo cubierta a través de estos huecos de los hastiales que cumplirán las condiciones definidas en el párrafo anterior (anchura máxima 1,40 m)

La composición y forma de los huecos de fachada tanto en planta pisos como en planta baja, que se diseñarán conjuntamente, se adecuará al entorno existente debiendo prevalecer en todo caso el macizo sobre el hueco.

Se autorizan las puertas de cochera de planta baja con una anchura máxima del hueco de 3,25 m y una altura igual al resto de los huecos de la planta baja.

Se autorizará únicamente la carpintería exterior de madera para barnizar o pintar en color marrón o tonos oscuros de cualquier otro material que por su textura, brillo o color se adecue a las condiciones del entorno, debiendo ser en todo caso de color marrón de tonos oscuros o imitación madera.

Se prohíbe el empleo del aluminio anodizado en su color y el empleo del color blanco en cualquier tipo de material, ya sea PVC, aluminio o madera.

En los edificios con cualquier tipo de protección (integral, estructural o ambiental) no se permitirá la utilización de carpintería exterior de PVC o aluminio imitación madera. La carpintería será de madera o aluminio en tonos marrones preferiblemente oscuros.

Se prohíben las persianas enrollables con guías por el exterior sólo en los edificios con algún tipo de catalogación (integral, estructural, ambiental)

*d. Las fachadas principales de las viviendas, es decir, las que den frente a calles, serán de piedra natural (sillería o mampostería) rejuntada con mortero bastardo o de cal. No se admiten los aplacados imitando la mampostería o sillería de piedra con rejuntados de cemento gris o coloreado. Para las fachadas principales, **NO** se admite el revoco para pintar en tonos ocres o tierras dejando la piedra vista sólo en esquinas, recercados y dinteles. Sólo las fachadas a patios interiores en manzanas cerradas podrán utilizar paños enfoscados y pintados en tonos ocres o tierras con refuerzos y recercados en esquinas y dinteles de piedra natural o madera a la manera tradicional.*

Las medianeras vistas deberán tratarse como fachadas a base de enfoscado y pintura en tonos ocres o tierras.

e. La cubierta será en todo caso inclinada a fachada y a patio, rematada con alero o cornisa de vuelo máximo 60 cm, pendiente máxima del 40%, altura máxima de cumbrera la establecida en el punto 1.2 c) y terminación en teja curva cerámica tradicional o en teja cerámica o de mortero del tipo envejecido. Se prohíben los quiebros de la cubierta, las mansardas y las buhardillas, realizándose la ventilación e iluminación de los desvanes o del propio espacio bajo cubierta mediante los huecos en fachadas o lucernarios integrados en el propio faldón.

Los aleros se realizarán con piezas cerámicas voladas o molduras a la manera tradicional de piedra o con canes de madera.

f. Se prohíben los letreros luminosos por encima de la planta baja y en todo caso serán a base de letras sueltas y metálicas. Se prohíben los letreros perpendiculares a fachadas, excepto las tradicionales banderolas.

Toldos y Marquesinas

Se permite la colocación de toldos para la protección de huecos .Se colocarán únicamente en colores cremas homogéneos no reflectantes sin ningún tipo de dibujo.

La altura libre mínima sobre la rasante de la acera será de 2,25 m. Su saliente máximo será el ancho de la acera menos 40 cms. sin sobrepasar los 2,00 m.

No se permiten las marquesinas sobre los huecos de planta baja.

Máquinas de aire acondicionado

No se permite la colocación en las fachadas ni en las cubiertas de máquinas de aire acondicionado. Las máquinas deberán colocarse en las fachadas traseras de las edificaciones en manzanas cerradas en lugares que no puedan ser vistos desde el exterior o en los patios interiores o traseros. En edificaciones aisladas se integrarán en el diseño del edificio, no pudiéndose colocar en ninguna de las fachadas ni cubierta del edificio proyectado. Se deberá presentar plano de ubicación de los aparatos de aire acondicionado que acompañe el correspondiente proyecto o solicitud de licencia.

Elementos captación solar.

Se entiende por elementos solares todos aquellos equipos destinados a la captación de la energía solar para su utilización en la producción de agua caliente sanitaria (colectores solares) o electricidad (placas fotovoltaicas) para la/s vivienda/s de la parcela en la que se instalen.

Se reconocen dos situaciones para la ubicación de los elementos solares:

En cubierta o en el espacio libre de parcela.

Cuando los elementos solares se sitúen en cubierta deberán disponerse superpuestos a los faldones, con la misma pendiente que la cubierta. No se permitirá la disposición de estos elementos sobre subestructuras o construcciones similares que se levanten sobre el plano de los faldones o que rebasen la línea de la cumbrera.

En todas aquellas parcelas en las que se prevea o sea obligatoria la instalación de elementos solares se deberá valorar que el impacto ambiental en la escena urbana es mínimo. Para ello deberá incluirse la siguiente información en la documentación requerida para la solicitud de Licencia.

- Plano de planta en el que se señale la ubicación de los elementos solares.*
- Sección general según la dirección del acimut de los elementos solares, abarcando todas las edificaciones existentes o proyectadas en la parcela, las edificaciones vecinas existentes o permitidas por el planeamiento y las vías públicas más próximas, existentes o futuras.*

Los elementos solares deberán quedar ocultos ante cualquier visual desde la vía pública, tanto según la dirección marcada por el acimut como ante cualquier otra dirección

oblicua, para esto último se aportará la documentación que sea necesaria.

Si debido al soleamiento disponible no es posible ocultar los elementos de la vista desde la vía pública se dispondrán de modo que estén lo más alejados posible de ella. En el caso de que los elementos solares se instalen en parcelas afectadas por la Ordenanza A. Casco Antiguo, además su superficie será la estrictamente necesaria para cumplir la dotación mínima que fije la Normativa de obligado cumplimiento vigente en materia de edificación. CTE-DB-HE.

g. En general, en los edificios de nueva planta se incorporarán los elementos de interés procedentes de la existente que se derriba y en concreto, los zócalos de piedra, pilares, recercados de piedra, cornisa, escudos,... etc.

1.5. Condiciones de protección.

Serán de aplicación a los edificios y elementos que expresamente se protegen (Ver Volumen IV. Catálogo) de acuerdo con lo determinado en el punto 11 siguiente: NORMAS DE PROTECCIÓN y en el CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS, que completa estas Normas.

2. ZONA D. ENSANCHE

(Modificación Puntual nº 1. Aprob. def. CTU 19/12/2008-BOCYL 03/02/2009)
(Modificación Puntual nº 4. Aprobación def. CTU 28/04/2011-BOCYL 11/01/2012)
(Modificación Puntual nº 9. Aprobación def. CTU 15/12/2016-BOCYL 16/01/2017)
(Modificación puntual nº 10. En trámite).

4.1. Definición

Comprende las zonas de borde así calificadas, situadas al E, S y O y que como tal se señalan en el correspondiente Plano de Ordenación O.4.

4.2. Condiciones de volumen.

a. Tipo de edificación

Edificación aislada. Se autoriza la edificación pareada siempre que conste acuerdo con el colindante o responda a un proyecto unitario.

b. Alineaciones y rasantes

Las definidas en la correspondiente Documentación Gráfica. En ella se determina la Alineación de Manzana, fijándose en su momento la de la Edificación por la aplicación del resto de las condiciones que en esta Ordenanza se dictan.

c. Retranqueos

Se determina un retranqueo mínimo a todos los linderos laterales de 1,50 m. No se determinan retranqueos mínimos obligatorios al frente de parcela y al fondo de parcela, pudiéndose adosar la edificación principal al frente de parcela y las edificaciones auxiliares, no la principal al fondo de la parcela.

d. Altura máxima

*La altura máxima autorizada será de DOS PLANTAS más desván (Baja+Una+desván) con una **altura de cornisa máxima medida en la parte inferior del alero de 7,25 m y una altura de cumbrera máxima de 10,25 m.***

El resalte interior de cubierta será menor o igual de 1,50 m.

La iluminación y ventilación de la planta bajo cubierta se hará en las fachadas de menor altura mediante huecos de proporción cuadrada de anchura máxima 1,00 m o rectangulares en vertical de anchura máxima 1,20 m. Cuando en la planta bajo cubierta aparezcan hastiales (parte superior triangular de la fachada lateral) se permitirá la iluminación de la planta bajo cubierta a través de estos huecos de los hastiales que cumplirán las condiciones definidas en el párrafo anterior (anchura máxima 1,40 m)

e. Parcela mínima y Ocupación máxima

La parcela mínima para edificación aislada, pareada o adosada será de 200,00 m² con una ocupación máxima de la edificación del 50%. Se autorizan así mismo parcelas existentes de menor dimensión siempre que correspondan al parcelario tradicional.

f. Aprovechamiento máximo

El aprovechamiento máximo autorizado para las viviendas de esta Ordenanza es de 1,00 m²/m².

Se autoriza la utilización del espacio bajo cubierta como pieza habitable y la construcción de sótanos y semisótanos no computable en ambos casos a efectos de edificabilidad salvo los semisótanos cuya altura desde la rasante a la cara superior del nivel del forjado del techo del sótano con suelo terminado esté a más de 1,20 m.

En el caso del bajo cubierta habitable éste tampoco cuenta a efectos de cómputo de número de plantas.

g. Cuerpos volados

Se autorizan los cuerpos volados con un máximo de 0,80 m y ocupando como máximo 1/3 de la longitud de la fachada (en cada una de ellas).

4.3. Condiciones de uso

a. Residencial

Permitido únicamente la Clase vivienda, categoría unifamiliar.

b. Dotacional

Permitidos únicamente la Clase 2. Servicios Terciarios

Usos compatibles con el uso residencial, sin generación de ruidos u olores que provoquen malestar vecinal.

Comercio

Oficinas (Despachos profesionales, archivos, pequeños talleres artesanales..)

Reunión (Salas de conferencias, academias, aulas...)

S.1. En edificios de viviendas

Únicamente permitida la apertura de estos locales de sector terciario integrados en los edificios de vivienda unifamiliar aislada que caracterizan esta zona

Superficie máxima de estos locales: 50,00 m² útiles

Espacio independiente de la propia vivienda

Local acondicionado para el uso con previo visado de Proyecto de cambio de uso si fuera necesario.

c. Industrial y extractivo

Prohibido en todos sus Tipos y Categorías

d. Agropecuario

Prohibido

4.4. Condiciones estéticas

Se estará a lo que se determina en las Condiciones Generales que se determinan en el punto 5.3.5. Condiciones estéticas del Capítulo 5.3. Condiciones Generales de la Edificación y las condiciones estéticas particulares del punto 1.4. de la Ordenanza de la Zona A1. Casco Antiguo Exterior.

Las cubiertas serán inclinadas, prohibiéndose las buhardillas, con terminación de teja curva de color pardo rojizo y los materiales de acabado de las fachadas serán la piedra natural y los enfoscados de colores terrosos.

La carpintería será de madera para pintar o barnizar o de cualquier otro material que por su textura, brillo o color se adecue a las condiciones del entorno.

Se permiten las separaciones de parcela con cerramientos ciegos de fábrica, además de los cerramientos realizados con un zócalo de fábrica y celosía. Para este tipo de cerramiento se permite una altura máxima de 0,80 m. de zócalo y el resto del cerramiento hasta los 2,20 m. de altura máxima podrá realizarse con un cerramiento vegetal, celosía o malla metálica.

4.4. Condiciones de Ejecución

Se delimita una única Actuación Aislada de Urbanización: AA1, debiendo realizarse previamente a cualquier acción urbanizadora o edificatoria el correspondiente Proyecto de Normalización de Fincas. Ver ficha de las NUM.

Se eliminan la UA1 por aprobación definitiva de la Modificación puntual nº 7 y la AA2 por desarrollo de la misma mediante la oportuna reparcelación de la actuación.

ORDENANZA ZONA E.1. POLÍGONO INDUSTRIAL

Comprende el sector de Suelo Urbanizable al oeste del Término Municipal, paralelo a la Crta. BU-910 por el Sur y el río Gromejón por el Norte. Sector El Prado

1. Tipo de edificación

Naves aisladas y naves nido

2. Alineaciones y Rasantes

La señalada en los planos de ordenación

3. Retranqueos

Frente de parcela: 5,00 m

Linderos: 3,00 m

4. Altura máxima: 9,00 m a cornisa, 13,00 m a cumbrera.

5. Parcela mínima: 500,00 m²

6. Aprovechamiento máximo: 0,88 m²/m² sobre la superficie de la parcela

7. Condiciones de uso

Uso residencial. Prohibido

Uso dotacional: Compatible con el uso industrial

Uso Industrial: Permitido en todas las categorías. Industria vinculada a explotaciones.

Uso administrativo.. Compatible con el uso industrial.

8. Edificios representativos.

Se podrán construir edificios representativos en los frentes de las edificaciones hasta completar el total de la edificabilidad de cada una de las parcelas:

Altura máxima: Tres plantas B+2 con una altura máxima total del bloque de 13,00 m. correspondiéndose ésta con la altura máxima de cumbrera de la nave industrial.

Fondo máximo edificable para los bloques representativos: 12,00 m. si están adosados a las naves industriales y de 15,00 m. en caso de ser exentos con iluminación por ambas bandas.

El bloque representativo puede ocupar la totalidad del frente de la nave. En parcelas en esquina el bloque representativo, sólo puede ocupar el frente de menor longitud.

Materiales

Edificios representativos

Piedra caliza regular para aplacar

Muro cortina vidrio

Carpintería de aluminio en tonos oscuros (gris antracita, negro) o acero inoxidable. Se prohíbe la carpintería de aluminio o PVC imitación madera.

Naves:

Hormigón armado in situ en tonos ocres.

Paneles sándwich

Paneles prefabricados de hormigón armado

No se permite el ladrillo cara vista ni en naves ni en bloques representativos.

9. Cerramientos de parcelas

Las alineaciones de los frentes de parcela se realizarán mediante vallado tipo:

Zócalo de 50 cm de fábrica para revestir con aplacado de piedra caliza de Caleruega en formato regular.

Reja traslúcida de barrotes metálicos, chapa perforada u otro elemento que permita la visión entre la cerca del interior de la finca.

Altura máxima de la totalidad del vallado, incluido el zócalo 2,00 m. medidos en el punto medio de la fachada en la rasante de la calle.

Los vallados laterales entre parcelas se realizarán con zócalo de fábrica de bloques de hormigón en tonos ocres o tierras y malla de tela metálica hasta una altura total incluido el zócalo de 2,00 m.

8.2. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO RÚSTICO **(Modificación puntual nº 4. Aprobación definitiva 28/04/2011-BOCYL 11/01/2012)**

8.2.2.1. Núcleo de población.

A los efectos de lo prevenido en estas Normas y en lo referente a la formación del núcleo de población se estará a lo siguiente:

a. Se entiende por núcleo de población el conjunto de edificios, instalaciones o infraestructuras permanentes concentradas en el lugar del territorio, destinadas a residencia, servicio o trabajo de una comunidad humana heterogénea, que libremente en ese lugar se asienta.

b. Son condiciones objetivas de carácter general que dan lugar a la formación de un núcleo de población

- La parcelación entendida como la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes si en ella concurre alguna de las demás condiciones objetivas que dan lugar a la formación del núcleo.

- El cambio de uso agrícola, forestal o ganadero, salvo en los casos de edificios relacionados con las obras públicas, edificios e instalaciones de utilidad pública o interés social o viviendas unifamiliares aisladas.

- La aparición de edificios en este Suelo con características propias de núcleos urbanos, tales como edificios comerciales, de reunión, asistenciales, docentes, destinados al servicio de las residencias que en este suelo pudieran ubicarse ya sean estos sufragados con fondos públicos o privados, no pudiendo asumirse para su declaración posible de Utilidad Pública o Interés Social, el hecho de enclavarse en una zona donde coexisten edificaciones unifamiliares aisladas.

- Aunque no aparezca la edificación, la dotación a este suelo de infraestructuras o instalaciones que no estén destinadas a los usos propios de este suelo o edificios excepcionalmente permitidos.

- El otorgamiento a estos terrenos de cualquier edificación, infraestructura, instalación o bien de cualquier procedimiento que modifique un valor inicial para otorgarle un valor urbanístico.

c. Para evitar la formación de núcleo de población con la solicitud de licencia de viviendas unifamiliares en Suelo Rústico deberá presentarse un plano a escala mínima 1:5000 en el que se incluyan los terrenos y construcciones situados en un radio de 200,00 m alrededor del centro de gravedad de la edificación proyectada. Sólo podrá concederse la preceptiva licencia cuando se verifiquen simultáneamente

- Que en un radio de 200,00 m no existan más de dos edificaciones, incluida la edificación para la que se solicita la licencia de obras.*
- Que la edificación proyectada se encuentre a más de 500,00 m de cualquier punto del Suelo Urbano.*

Se considerará edificación a estos efectos

- *las naves agrícolas y/o ganaderas de superficie mayor de 400,00 m²*
- *edificaciones vinculadas a ocio, deportivas, recreativas, turísticas o con edificación significativa de cualquier superficie.*
- *las viviendas unifamiliares de cualquier superficie.*
- *Las edificaciones no construidas pero con licencia municipal concedida y no caducada.*

d. Medidas para impedir la formación de Núcleo de Población

En base al art. 23.2. de la Ley de Urbanismo de Castilla y León no se podrán construir viviendas unifamiliares en cualquier porción de suelo no urbanizable si con ello existe la posibilidad de formación de núcleo de población.

No son aplicables las condiciones respecto de la formación de núcleo de población a las construcciones e instalaciones destinadas a las tareas agrícolas y las vinculadas a las obras públicas, si bien habrán de cumplir las condiciones que para cada una de ellas se fijan en estas Normas.

8.2.2.9. Condiciones para la edificación en Suelo Rústico Común

Comprende este tipo de suelo los terrenos del Término Municipal de Caleruega con una clara vocación agrícola y que como tal se señalan en los correspondientes planos de Ordenación.

En este tipo de suelo en general serán de aplicación las determinaciones de los puntos anteriores y las que se determinan a continuación:

Construcciones vinculadas al Uso Agropecuario

Grado 1

Parcela mínima: Superficie comprendida entre 2.500,00 m² y 5.000,00 m²

Ocupación máxima:

500,00 m² + 10% de la superficie comprendida entre 2.500,00 m² y 5.000,00 m².

Se podrá llegar a la ocupación del 80% de la superficie de la parcela con el resto de elementos construidos de la instalación (balsas, estanques, rediles...) siempre que éstos no tengan cerramientos verticales opacos ni cubiertas salvo por necesidades técnicas justificables e imprescindibles para el desarrollo de la actividad.

Altura máxima: Altura máxima al alero de la edificación de 9,00 m y de 13,00 m a cumbre.

Retranqueos mínimos a linderos laterales: 3,00 m

Retranqueo frontal y trasero mínimo: 5,00 m.

Grado 2

Parcela mínima: A partir de 5.001,00 m²

Ocupación máxima:

2000,00 m² + 20% de la superficie comprendida entre 5.000,00 m² y 2 Ha. + 10% para la superficie comprendida en la siguiente Ha + 1% del resto de la superficie.

Se podrá llegar a la ocupación del 80% de la superficie de la parcela con el resto de elementos construidos de la instalación (balsas, estanques, rediles...) siempre que éstos no tengan cerramientos verticales opacos ni cubiertas salvo por necesidades técnicas justificables e imprescindibles para el desarrollo de la actividad.

Altura máxima: Altura máxima al alero de la edificación de 9,00 m.y de 13,00 m a cumbre.

Retranqueos mínimos a cualquier lindero: 5,00 m

VOLUMEN VII. GATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS

(Modificación puntual nº 4. Aprobación definitiva 28/04/2011-BOCYL 11/01/2012)

A.3. GRADOS DE PROTECCIÓN

Definidos por otro lado, los diferentes grados de protección, se afectó a cada uno de los dos grupos de edificios descritos anteriormente con uno de los grados de protección previamente establecidos, teniendo en cuenta sus características y valoración, no solo como elementos históricos o arquitectónicos aislados, sino teniendo muy en cuenta su significación e importancia en la conformación de la imagen final del casco tradicional de CALERUEGA.

A los edificios de CARÁCTER MONUMENTAL, se les afectó con PROTECCIÓN INTEGRAL

A los edificios de INTERÉS se les afectó con PROTECCIÓN ESTRUCTURAL Y AMBIENTAL”

A.4. NORMAS DE PROTECCIÓN.

4.1.2. Niveles de protección.

Se establecen tres niveles de protección: Integral, Estructural y Ambiental.

El **Nivel Integral** protege la totalidad de cada edificio en él incluido, preservando por tanto sus características arquitectónicas, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio edificado.

El **Nivel Estructural** protege la apariencia del edificio y favorece la conservación de los elementos básicos que definen su forma de articulación, uso y ocupación del espacio.

El Nivel Ambiental proporciona el nivel básico de protección que se aplicará a los edificios o bienes inmuebles catalogados que no gocen de ninguna de las categorías anteriores. El objetivo de este grado de acuerdo con lo dispuesto en el 3º de la letra h) de la disposición adicional única del RUCYL, es la protección no tanto del inmueble en sí mismo sino su recuerdo histórico. Es por esto que en aquellos que gocen de este nivel de protección quedarán preservados los siguientes elementos.

- *Los sistemas constructivos que definen o contribuyen a la definición del recuerdo histórico del edificio o bien como integrante del patrimonio cultural colectivo. Tal sistema es el de cerramientos o fachadas –incluso huecos y sistemas de cerrajería- que dan a la vía pública así como cualquier sistema o elemento que contribuya al objetivo anterior.*

De acuerdo con lo anterior en los inmuebles catalogados con protección ambiental se permitirán, además de las actuaciones contempladas en los grados anteriores, la

reconfiguración del interior del edificio y el cambio de uso, siempre y cuando se respeten los criterios de protección expuestos en la definición anterior.

Los inmuebles que gocen de esta protección podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obras definidos. Como norma general no se permite la realización de demoliciones totales. Sin embargo, y dado que el objeto de este grado no recae fundamentalmente sobre los inmuebles, excepcionalmente podrán autorizarse en aquellos casos en los que se demuestre que el interior del edificio se encuentra en mal estado o presenta condiciones de diseño incompatibles con los requisitos básicos que debe cumplir un edificio de acuerdo con la legislación vigente en materia de edificación. En todo caso previamente deberán documentarse por completo las partes a derribar y se deberá contar con informe favorable del Órgano Competente en materia de Cultura si es necesario o con informe favorable municipal.

4.1.3. Ámbitos de protección.

1. Ámbito de Protección Integral

Las Normas de Protección Integral serán de aplicación sobre el conjunto de edificios o elementos así clasificados que se reseñan en el plano correspondiente (Edificios Monumentales).

2. Ámbito de Protección Estructural

Las Normas de Protección Estructural serán de aplicación sobre el conjunto de edificios así calificados y que se reseñan en el plano correspondiente (Edificios de Interés).

3. Ámbito de Protección Ambiental.

Las normas de protección ambiental serán de aplicación sobre el conjunto de edificios así calificados y que se reseñan en el plano correspondiente (Ordenación O.4 y Plano O.6 Catálogo de Bienes Protegidos)

4.2.2. Condiciones Estéticas

Se añade a continuación del punto 4.2.4. el punto 4.2.5.

4.2.5. Protección Ambiental

1. Edificios y construcciones con Protección Ambiental.

Los edificios y construcciones incluidos en este nivel de protección son los que aparecen como tales grafiados en los correspondientes planos del Catálogo.

2. Obras permitidas

Se permiten todas las obras enunciadas en el punto 4.2.1. Tipos de obras, incluidas las de reestructuración.

3. Aprovechamiento y alineaciones.

Se mantendrá por norma general el volumen del edificio con las alineaciones interiores, la formación de cubierta y la altura de la fachada. Podrá darse una modificación de volumen en caso de incompatibilidad con la normativa en materia de construcción (CTE) de acuerdo con las ordenanzas de las Normas Urbanísticas Municipales- Zona A1. Casco Antiguo Interior- con un fondo máximo de 14,00 m y un aumento de la pendiente de cubierta hasta el 40%. En cualquier caso se mantendrá la altura de la fachada del edificio existente. Si por los motivos expuestos, incompatibilidad con la normativa vigente en materia de construcción, hubiera que aumentar la altura de la fachada, la altura máxima será de 6,00 m con planta baja y planta primera.

4. En los edificios con cualquier tipo de protección - integral, estructural y ambiental- no se permitirá la utilización de carpintería exterior de PVC o aluminio imitación madera. La carpintería será de madera o aluminio en tonos marrones preferiblemente oscuros. Se prohíben las persianas enrollables con guías por el exterior sólo en los edificios con algún tipo de catalogación (integral, estructural y ambiental).

Las fachadas principales de las viviendas serán de piedra natural (sillería o mampostería) rejuntada con mortero bastardo o de cal. No se admiten los aplacados imitando la mampostería o sillería de piedra con rejuntados de cemento gris o coloreado. Se admite también para las fachadas principales el revoco dejando la piedra vista sólo en esquinas, recercados y dinteles por entender que es una característica propia de la tipología arquitectónica de la zona. Las fachadas laterales de viviendas aisladas o las fachadas a patios interiores en manzanas cerradas podrán utilizar la piedra natural y paños enfoscados y pintados en tonos ocres o tierras con refuerzos y recercados en esquinas, dinteles, a la manera tradicional.

Las medianeras vistas deberán tratarse como fachadas a base de enfoscado y pintura en tonos ocres o tierras.

4. TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA. APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico se aprobarán según el procedimiento establecido para la aprobación de los instrumentos que se modifican, Art. 169.4. del RUCYL, detallado en el art. 154 y siguientes del RUCYL.

La información pública vendrá regulada por las determinaciones del art. 432 del RUCYL.

En aplicación de los artículos 6.2 y 29.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se acompaña Documento Ambiental Estratégico de la Modificación propuesta.

5. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

No procede la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas según establece el art. 156 del RUCYL.

6. MODIFICACIONES QUE AFECTEN AL VOLUMEN EDIFICABLE O A LA DENSIDAD DE POBLACIÓN

El art. 173 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, establece que para la aprobación de cualesquiera instrumentos de planeamiento que aumenten el volumen edificable o el número de viviendas previstos o que cambien el uso del suelo debe hacerse constar en el expediente la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación y deben incrementarse proporcionalmente las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas situadas en la unidad urbana donde se produzca el aumento o en un sector de suelo no consolidado o urbanizable colindante.

A tal efecto, en el suelo urbano consolidado debe exigirse un incremento de las reservas cuando aumente el número de viviendas en 5 ó más, o cuando aumente el volumen edificable de forma que la superficie edificable con destino privado se incremente 500 metros cuadrados más.

Se incrementan las reservas de suelo para espacios libres según establece el art. 173 del RUCYL, en las dos ampliaciones de suelo urbano (en la zona de la carretera con 172,00 m² y en la zona de las viviendas a continuación de la modificación puntual promovida por la Cooperativa en 252,00 m² más).

Marzo 2017

Fdo: M. Mar Ayllón Rodríguez
Arquitecto COACYLE 1691.

PLANOS DE ORDENACIÓN
