



MODIFICACIÓN PUNTUAL NORMAS URBANÍSTICAS ORDENACIÓN DETALLADA DE LOS SECTORES SUR-SE4 Y SUR-SE5



SITUACIÓN:
ADRADA DE HAZA (BURGOS)

AUTOR DEL ENCARGO:
AYUNTAMIENTO DE ADRADA DE HAZA

ARQUITECTO:
D. MIGUEL ÁNGEL MOLINOS ESTEBAN

FECHA:
MAYO DE 2021

ÍNDICE

1	MEMORIA DESCRIPTIVA.....	3
1.1	DATOS GENERALES	3
1.1.1	AUTOR DEL ENCARGO	3
1.1.2	AUTOR DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.....	3
1.2	ANTECEDENTES	3
1.3	OBJETO.....	3
1.4	JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN.....	3
1.5	EMISIÓN DE INFORMES PREVIOS	4
1.5.1	TRÁMITE AMBIENTAL	4
1.5.2	ORDEN FYM/238/2016, DE 4 DE ABRIL	4
1.6	SUSPENSIÓN DE LICENCIAS.....	5
2	MEMORIA INFORMATIVA.....	6
2.1	VALORACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO	6
2.2	NORMATIVA DE APLICACIÓN.....	6
2.3	ESTADO ACTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES.....	6
2.4	PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL	10
2.5	DESCRIPCIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL, SUR SE4M5M	10
2.6	CARACTERÍSTICAS NATURALES.....	10
2.6.1	TOPOGRAFÍA.....	10
2.6.2	HIDROGRAFÍA	10
2.6.3	CONDICIONES AGROPECUARIAS.....	16
2.6.4	ZONAS ARBOLADAS	16
2.6.5	RIESGOS NATURALES	16
2.7	USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.....	17
2.8	SOPORTE VIARIO E INFRAESTRUCTURAS EXTERIORES.....	18
2.9	VESTIGIOS Y RESTOS ARQUEOLÓGICOS.....	18
2.10	VÍAS PECUARIAS	21
3	MEMORIA VINCULANTE.....	22
3.1	ANÁLISIS Y JUSTIFICACIÓN.....	22
3.1.1	CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN	22
3.1.2	NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	22
3.1.3	ARGUMENTOS SOCIO-ECONÓMICOS DE INTERÉS PÚBLICO	22
3.1.4	RIESGOS HACIA LAS PERSONAS DE LAS ACTUACIONES PROPUESTAS.....	22
3.1.5	IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MODIFICADO.....	22
3.2	ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL DEFINIENDO EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO VIGENTES Y SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE.....	23
3.3	DELIMITACIÓN DEL SECTOR.....	23
3.4	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.....	27
3.5	PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE	27
3.6	ORDENACIÓN GENERAL.....	27
3.6.1	DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN GENERAL	27
3.7	DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA	28
3.7.1	DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA	28
3.7.2	CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.....	28
3.7.3	RESERVAS DE SUELO PARA LOS SERVICIOS URBANOS DEL SECTOR	30
3.7.4	RESERVAS DE SUELO PARA LAS VÍAS PÚBLICAS DEL SECTOR	31
3.7.5	RESERVAS DE SUELO PARA LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DEL SECTOR	33
3.7.6	RESERVAS DE SUELO PARA LOS EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS DEL SECTOR	35
3.7.7	DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO	36
3.7.8	DIVISIÓN EN UNIDADES DE ACTUACIÓN.....	36
3.7.9	PLAZO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS.....	36
3.8	NORMATIVA URBANÍSTICA.....	37
3.8.1	CONDICIONES GENERALES.....	37
3.8.2	REGULACIÓN DE USOS.....	37
3.8.3	ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN.....	37
A.	ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA (RUH).....	38
□	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	38
□	CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	38
□	CONDICIONES DE USO.....	40
B.	ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA (RUA).....	40
□	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	40
□	CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	40
□	CONDICIONES DE USO.....	42
C.	ORDENANZA DE EQUIPAMIENTOS (EQUIP)	42
D.	ORDENANZA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (ELPUB).....	42
E.	ORDENANZA DE VIARIO PÚBLICO (V)	43
3.9	ESTUDIO ECONÓMICO ESTIMADO	43
3.10	INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	43
3.10.1	OBJETO	43
3.10.2	PLAZOS DE DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA	44

3.10.3	VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS POR LA IMPLANTACIÓN DE SERVICIOS Y MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA	44
3.10.4	INGRESOS	44
3.10.5	GASTOS	46
3.10.6	RESULTADOS: SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA	46
3.10.7	SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS	47
3.11	GESTIÓN Y DESARROLLO	47
3.11.1	ÁMBITO DE GESTIÓN	47
3.11.2	CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS	47
3.11.3	SISTEMA DE ACTUACIÓN	47
3.11.4	PLAZOS	48
3.11.5	MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN, PLAZOS Y CONSERVACIÓN	48
3.11.6	GARANTÍAS DEL CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS DE URBANIZACIÓN	49
3.11.7	MEDIOS ECONÓMICOS DE LA ENTIDAD PROMOTORA	49
3.11.8	COMPROMISOS	49
4	CONSIDERACIONES FINALES	50
5	ANEXOS	51
5.1	FICHAS CATASTRALES	51
5.2	FICHAS DE LOS SECTORES SUR DE LAS NUM	58
5.3	FICHA DEL SECTOR SUR SE4M5M	61
6	PLANOS	62

1 MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1 DATOS GENERALES

1.1.1 AUTOR DEL ENCARGO

Se redacta la presente modificación puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de Adrada de Haza por encargo del:
 Ayuntamiento de Adrada de Haza
 Teléfono: 947 53 10 09
 Email: adradadehaza@diputaciondeburgos.net
 Domicilio: Plaza Mayor 1, 09462 Adrada de Haza (Burgos)

1.1.2 AUTOR DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La presente modificación ha sido redactada por el Arquitecto que suscribe D. Miguel Ángel Molinos Esteban, colegiado nº 2.704, inscrito en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León, Este, Demarcación de Burgos y domicilio profesional en Plaza Santa María 2, 1º B, de Aranda de Duero (Burgos).

1.2 ANTECEDENTES

El Municipio de Adrada de Haza cuenta con Normas Urbanísticas Municipales aprobadas definitivamente el 6 de junio de 2013 por Orden de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo (CTMAyU) de Burgos.

El ámbito que se va a desarrollar por medio de la presente modificación Puntual de las NUM, se encuentra clasificado, en las mismas, como suelo urbanizable e incluye dos sectores el SUR-SE4 y el SUR-SE5, entre los que se establece un viario que se desarrolla en el límite entre ambos, de norte a sur.

Actualmente el municipio de Adrada de Haza cuenta con tres Sectores de suelo Urbanizable, denominados SUR SE1, SUR SE4 Y SUR SE5, por las Normas Urbanísticas Municipales. El desarrollo de la Ordenación detallada de estos, da al municipio la única posibilidad de crecimiento y necesidad de evitar la posible despoblación, siendo esto un nuevo incentivo para el devenir del municipio y desarrollo de la misma

En las Normas Urbanísticas de Adrada de Haza se establece entre ambos sectores, SUR-SE4 y SUR-SE5, un viario lineal identificado como conexión vinculante para el planeamiento de desarrollo de ambos sectores. Esta ordenación vinculante queda reflejada en los planos de Ordenación y Gestión de las Normas Urbanísticas Municipales de Adrada de Haza, PO-2.3.

1.3 OBJETO

El objeto del presente trabajo es la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de Adrada de Haza, aprobadas definitivamente el 6 de junio de 2013 por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo (CTMAU) de Burgos.

- Se define un único sector de Suelo Urbanizable residencial, denominado SUR SE4M5M, compuesto por los sectores de Suelo Urbanizable denominados SUR SE4 Y SUR SE5 en las actuales Normas Urbanísticas Municipales. Para ello, se establecen los parámetros de ordenación general del mismo. Estos parámetros incluyen la determinación vinculante del trazado para el viario
- Se realiza la Ordenación Detallada para el desarrollo, del Sector de Suelo Urbanizable Residencial SE4M5M definido en esta modificación.

1.4 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN

La legislación del Suelo otorga a los propietarios del Suelo Urbanizable la posibilidad de ordenar y urbanizar los terrenos para conseguir la condición de solar. La ordenación establecida por las NUM del municipio de Adrada de Haza, define unos terrenos de Suelo Urbanizable Residencial al Noreste del municipio, próximos al área recreativa que se encuentra en la ribera del río Rianza, y se compone de dos sectores; SUE SE4 y SUR SE5.

La conveniencia y oportunidad vienen dadas por la clasificación del suelo como urbanizable y el cumplimiento de los plazos previstos en la legislación urbanística, así como por la demanda social de suelo residencial urbanizado que existe en la zona se pretende el desarrollo de este sector por parte de los propietarios.

Dado que la Ordenación Detallada supone el desarrollo del contenido de las NUM, se respetarán las determinaciones de ordenación general con la excepción de la Modificación del viario propuesto en la presente modificación de normas. Esta modificación viene dada por la necesidad de conseguir mejorar el entorno y revalorizar y regenerar esta parte del municipio, integrando y unificando las infraestructuras existentes, con las nuevas propuestas, para de esta forma, favorecer las conexiones movilidad y circulación del municipio. Las NUM establecen para estos sectores un único viario que atraviesa ambos sectores de Norte a Sur en el límite entre ambos. Con la modificación propuesta se pretende llevar a cabo un recorrido circular que favorece el desarrollo de ambos sectores, consiguiendo un mejor aprovechamiento del espacio y una mejora de movilidad y conexión con la trama urbana existente. Todo esto, junto con la visión y necesidad de evitar la posible despoblación, hacen razonables propuestas como la presente, en la que se da la posibilidad de crecimiento al municipio. Además, quedan claras las

posibilidades que concede la modificación para el desarrollo y crecimiento, representando un nuevo incentivo en el devenir del municipio de Agradada de Haza

Con la modificación, que incluye el desarrollo de la ordenación detallada de ambos sectores de Suelo Urbanizable Residencial, se mejora la propuesta reflejada en el estado actual de las NUM, generando unos espacios de mayor calidad para su futuro desarrollo urbanos. Se consiguen así, unos espacios más equilibrados y con una equidistribución de las zonas destinadas a uso residencial, viario, equipamientos y espacios libres que mejoran la propuesta existente.

1.5 EMISIÓN DE INFORMES PREVIOS

1.5.1 TRÁMITE AMBIENTAL

De acuerdo a la Ley 5/1999, modificada por la Ley 4/2008, y según el artículo 52,

1. Conforme a la legislación básica del estado en la materia, serán objeto de evaluación ambiental los instrumentos de planeamiento general que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, entendiéndose como tales:

- a) Los instrumentos de planeamiento general y sus revisiones, en todo caso.**
- b) Las modificaciones de instrumentos de planeamiento general en las que concurren alguna de las siguientes circunstancias:**
 - 1.º Que clasifiquen suelo urbano o urbanizable no colindante con el suelo urbano de un núcleo de población existente, salvo que el uso predominante sea industrial.**
 - 2.º Que modifiquen la clasificación de vías pecuarias, montes de utilidad pública, zonas húmedas catalogadas o terrenos clasificados como suelo rústico con protección natural.**
 - 3.º Que modifiquen la clasificación de suelo en Espacios Naturales Protegidos o en espacios de la Red Natura 2000, salvo si la Consejería de Medio Ambiente considera que no existe una afección significativa sobre los mismos.**
 - 4.º Que se incremente más de un 20 % la superficie conjunta de suelo urbano y urbanizable respecto de la ordenación anterior. Si el uso predominante es industrial, sólo se requerirá evaluación ambiental si además el ámbito es mayor de 50 hectáreas.**

2. Serán objeto de evaluación de impacto ambiental los instrumentos de planeamiento con ordenación detallada, incluidas sus revisiones y modificaciones, cuando así lo dispongan la legislación ambiental o los instrumentos de ordenación del territorio, así como los que ordenen terrenos incluidos en la Red Ecológica Europea Natura 2000 o en suelo rústico con protección natural, salvo si afectan exclusivamente al suelo urbano.

3. Reglamentariamente se adaptarán al planeamiento urbanístico los procedimientos de evaluación ambiental y evaluación de impacto ambiental previstos en la legislación sectorial.

En el caso de esta modificación de planeamiento general no concurre en ninguna de las circunstancias citadas en el artículo 52, anteriormente citado. A pesar de ello y con el fin de asegurar la sostenibilidad e impacto ambiental de la modificación presente, se adjunta el Documento Ambiental Estratégico.

1.5.2 ORDEN FYM/238/2016, DE 4 DE ABRIL

La ORDEN FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre **emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos urbanístico** indica que:

Artículo 2.- Solicitud de informes.

Deben de solicitarse dentro del siguiente lapso temporal, salvo cuando la normativa sectorial aplicable disponga otra cosa:

- A partir del momento en que el instrumento se encuentre «dispuesto para su aprobación inicial»
- Y previamente a la adopción del acuerdo de aprobación inicial.

Según el Artículo 5. Modificaciones del planeamiento de la citada Orden, deben solicitarse los informes citados en el Artículo 3 Planeamiento general, con las excepciones marcadas en el artículo 5:

Artículo 5. Modificaciones de planeamiento.

Respecto de las modificaciones de planeamiento de cualquier tipo, deben solicitarse los informes citados en el artículo 3, con las siguientes excepciones:

- a) Los informes señalados en la letra b) sólo son exigibles cuando los elementos citados en cada apartado existan en el ámbito de la modificación, o cuando dichos elementos produzcan servidumbres acústicas.**
- b) El informe de la Agencia de Protección Civil sólo es exigible cuando la modificación afecte a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos delimitadas por la administración competente para la protección del riesgo (en otro caso, se hará constar la ausencia de afección en la memoria de la modificación).**
- c) El Informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo solo es exigible cuando se afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas (en otro caso, se hará constar la ausencia de afección en la memoria del instrumento).**

d) El informe de las confederaciones hidrográficas sólo es exigible cuando la modificación afecte a zonas de servidumbre y policía del dominio público hidráulico, o cuando establezca determinaciones de ordenación detallada que hagan innecesaria la aprobación posterior de planeamiento de desarrollo.

De acuerdo a lo establecido en el Artículo 3 de la citada Orden se deberán de solicitar:

a) En todo caso:

- ✓ **Servicio Territorial de Fomento (art. 3. a) 1º)** por ser población menor de 5000 habitantes.
- ✓ **Comisión Territorial de Patrimonio Cultural (art. 3. a) 2º)** por ser población menor de 20.000 habitantes.
- ✓ **Agencia de Protección Civil (art. 3. a) 3º)**
- ✓ **Subdelegación del Gobierno (art. 3. a) 4º)**
- ✓ **Confederación Hidrográfica del Duero (art. 3. a) 5º)** por establecer ordenación detallada.
- ✓ **Diputación Provincial (art. 3. a) 7º)**

No son exigibles:

- Informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo–Telecomunicaciones (art. 3. a) 6º) por no afectar la modificación al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas según el art. 5.c).

b) Solamente cuando en el término municipal existan elementos citados en el apartado b) del artículo 3:

- ✓ **Informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente. (art. 3. b) 1º)**, por existir vías pecuarias, montes, terrenos forestales, espacios naturales protegidos u otros terrenos incluidos en la Red de Áreas Naturales Protegidas.
- ✓ **Informe del Servicio Territorial de Fomento. (art. 3. b) 2º)**, por existir tramos de carreteras de titularidad de la Comunidad de Castilla y León.

No son exigibles:

- Informe de la Demarcación de Carreteras del Estado de Castilla y León Oriental, por no existir tramos de carreteras de titularidad del Estado (art. 3. b) 5º).
- Informe de la Delegación de Defensa en Castilla y León, por no existir instalaciones de interés para la defensa nacional o terrenos incluidos en zonas de interés para la defensa nacional (art. 3. b) 3º).
- Informe de la Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento. (art. 3. b) 4º), por no existir líneas ferroviarias, otros elementos de infraestructura ferroviaria o sus zonas de servicio, que formen parte de la red de ferrocarriles de interés general.
- Informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento por no existir aeropuertos de interés general o terrenos incluidos en sus zonas de servicio o sujetos a servidumbres aeronáuticas (art. 3. b) 6º).
- Informe del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente por no existir terrenos previstos para los proyectos, obras e infraestructuras hidráulicas de interés general contemplados en los Planes Hidrológicos de cuenca o en el Plan Hidrológico Nacional (art. 3. b) 7º).
- Informe de la Dirección General de Bellas Artes del Ministerio de Cultura por no existir Bienes de interés cultural de titularidad del Estado adscritos a servicios públicos gestionados por la Administración del Estado o que formen parte del Patrimonio Nacional (art. 3. b) 8º).

1.6 SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

En cumplimiento del artículo 156 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León procede a la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas citadas en los párrafos 1º, 2º, 3º y 4º de la letra a) y 1º y 2º de la letra b) del artículo 288 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, **en las áreas donde se altere la calificación urbanística o cualquiera de las determinaciones de ordenación a que hace referencia la presente modificación puntual planteada.**

Se estará a lo dispuesto en todo lo referente al citado artículo 156 que entre otros aspectos tiene en cuenta que no afecta a actos del suelo conformes tanto al régimen urbanístico vigente como a las determinaciones del instrumento que motiva la suspensión (artículo 156, apartado 3.b).

2 MEMORIA INFORMATIVA

2.1 VALORACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

El Municipio perteneciente a la comarca de la Ribera, se encuentra equidistante a las capitales de provincia de Burgos, Palencia, Valladolid, Segovia y Soria; distando aproximadamente 100 km de cada una de ellas. Cuenta con una superficie de 10,28 km² y una altitud de 823 m, una población de 203 habitantes y una densidad de 21,5 hab/km². Con un decrecimiento de población durante las últimas décadas.

Su clima y su situación hacen que la meteorología sea la común a la zona en la que se encuentra: lluvias en primavera y comienzos de otoño; los vientos son predominantes del poniente y los veranos calurosos, contrastan con inviernos fríos y secos.

El Municipio de Adrada de Haza está atravesado por el río Rianza, que recoge las aguas de diversos arroyos y regueras empleadas para el regadío. De acuerdo al artículo 6 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, indica que las márgenes de los cauces públicos "están sujetas, 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".

Por otro lado, y según el artículo 78 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico establece que "para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al Organismo de cuenca, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico, o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el Organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunidades y provisiones formuladas al respecto".

El Municipio cuenta con un Bien de Interés Cultural, el Humilladero situado al norte del núcleo urbano. Es por ello que la aprobación definitiva de cualquier planeamiento urbanístico que incida sobre el área afectada por la declaración de un inmueble como Bien de Interés Cultural requerirá el informe favorable de la Consejería de Cultura y Turismo (artículo 37.1). Adrada de Haza posee inventariados nueve yacimientos arqueológicos del Paleolítico Medio, Neolíticos, Edad del Bronce, Edad del Hierro, época Romana, Edad Media y época prehistórica indeterminada, ocupando una superficie total de 29,45 hectáreas.

En la ladera oriental de un destacado espigón que forma parte de los relieves de campiña que delimitan el Rianza por su margen izquierda se encuentra la ermita del Cristo de los Remedios, se trata de un edificio de planta basilical de una sola nave, con cubierta de artesonado de madera. En el núcleo urbano se encuentra la Iglesia de Santa Colomba, edificio de tres naves en forma de cruz latina, de cabecera recta y con refuerzos exteriores, realizado en sillería y mampostería de caliza. Además, el municipio alberga un puente, el Puente viejo situado cincuenta metros aguas abajo del actual puente, que también forma parte de los bienes integrantes del patrimonio arqueológico de Adrada de Haza. Por último, se encuentra la casa de los moros, sita sobre un destacado espigón que forma parte del borde de la campiña, que delimita el Rianza por su margen derecha, entre los arroyos de Valdecebo y Pico de Belén. El enclave presenta dos ocupaciones bien diferenciadas: un castro de la Edad del Hierro y un torreón de la época Altomedieval.

Todo ello hace de Adrada de Haza, un pueblo de interés cultural, adaptado a las necesidades actuales y con grandes posibilidades de crecimiento.

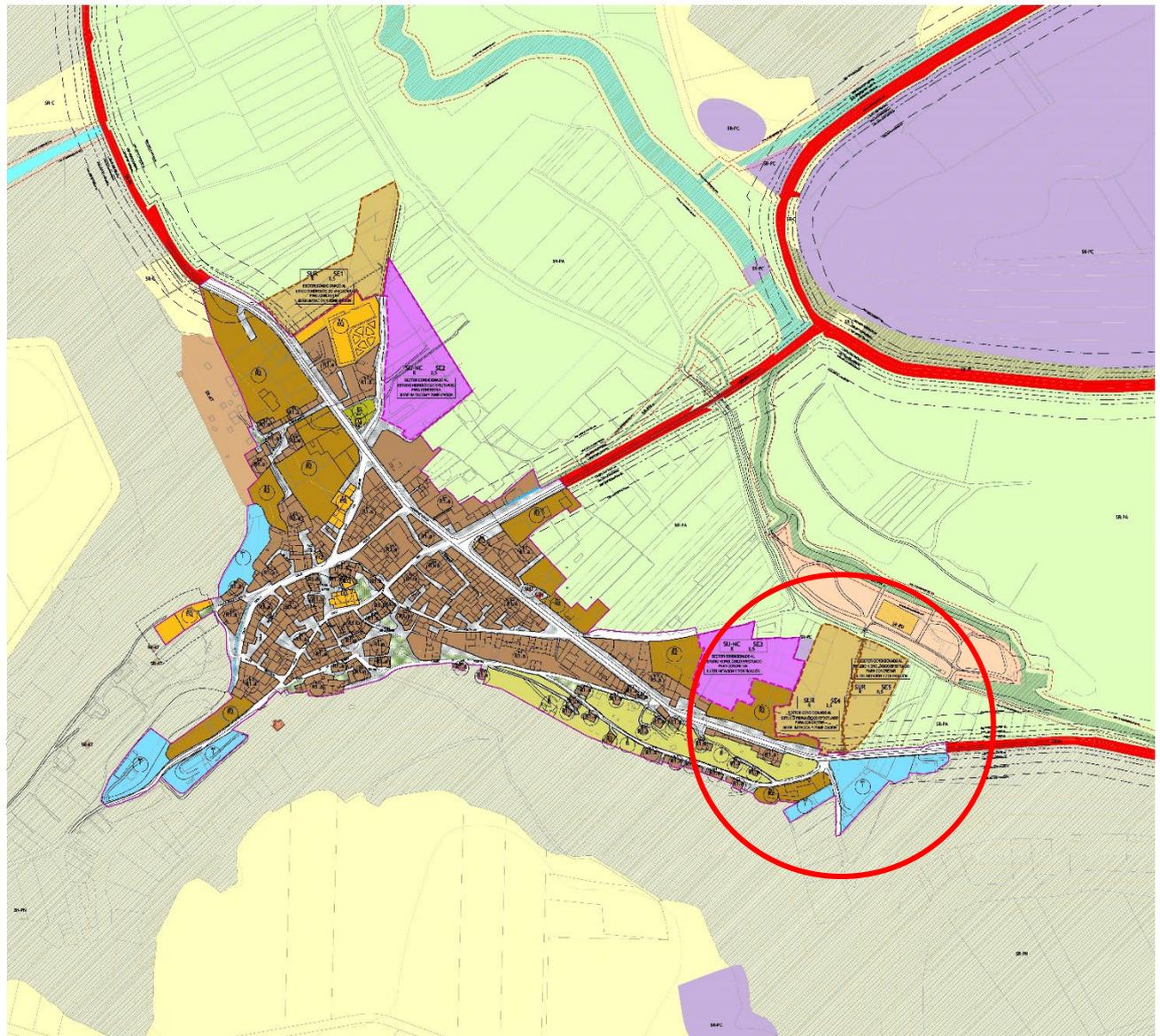
2.2 NORMATIVA DE APLICACIÓN

La normativa de aplicación es:

- 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.
- Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y sus modificaciones.
- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y sus modificaciones.
- Normas Urbanísticas Municipales de Adrada de Haza aprobadas por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo (CTMAyU) DE Burgos, con fecha, 6 de junio de 2013.

2.3 ESTADO ACTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

Las Normas Urbanísticas Municipales actuales delimitan unos terrenos ubicados al noreste del municipio con la clasificación de Suelo Urbanizable Residencial, y que está dividido en dos sectores denominados SUR SE4 y SUR SE5.



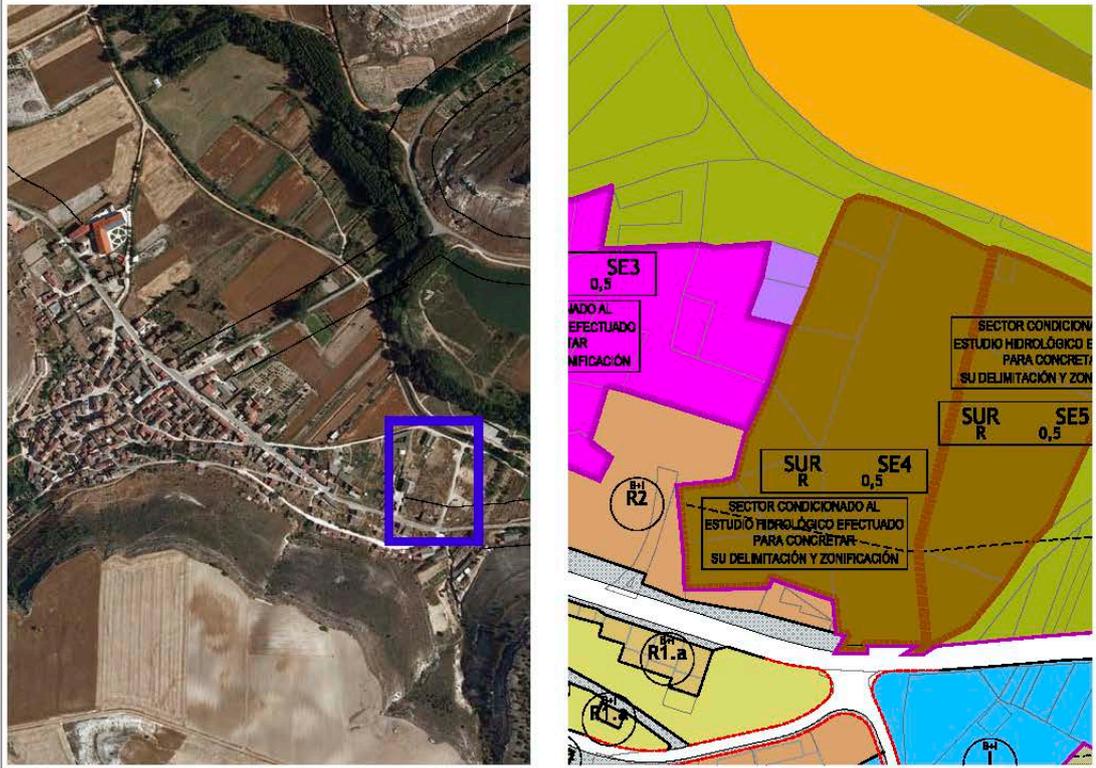
Tanto en los planos de Ordenación y Gestión de la zona, como en las Fichas de los Sectores que se muestran a continuación, quedan definidas sus determinaciones de ordenación general, incluyendo el trazado viario para la urbanización de los terrenos, considerada ordenación vinculante de ordenación general.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. ADRADA DE HAZA - Burgos

FICHA DE SECTOR

DENOMINACIÓN SUR SE4	CLASE DE SUELO URBANIZABLE	ORDENACIÓN DETALLADA NO
--------------------------------	--------------------------------------	-----------------------------------

EMPLAZAMIENTO



ORDENACIÓN GENERAL

SUPERFICIE: 8.074 m²	USO PREDOMINANTE: RESIDENCIAL
EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 0,5 m²/m²	USOS COMPATIBLES: Terciario
DENSIDAD DE POBLACIÓN: 10 - 30 Viv/Ha	USOS PROHIBIDOS: INDUSTRIAL
ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL: 30%	PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA: 8 años

OBSERVACIONES

Se deberán tener en cuenta las condiciones recogidas en el Estudio Hidrológico e Hidráulico que se adjunta, informado favorablemente por la CHD, aconsejando ésta únicamente recrear la cota de coronación del nuevo camino propuesto 0,30 metros sobre la proyectada.

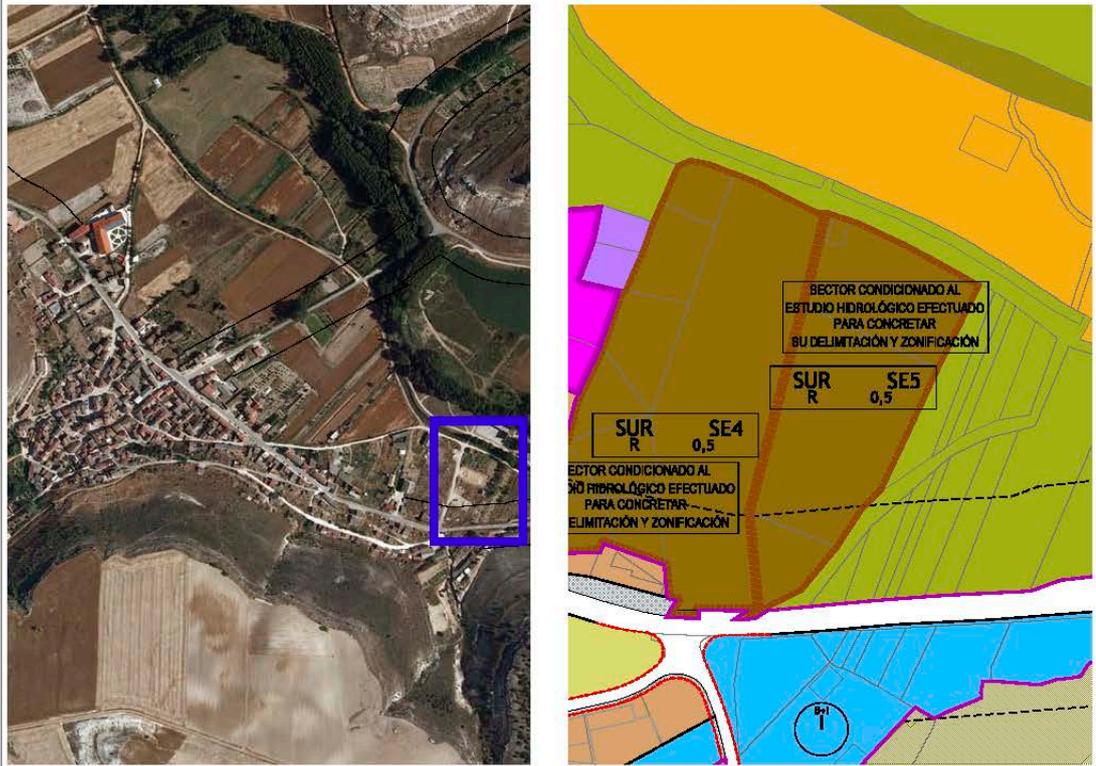
Se deberá realizar un control y seguimiento arqueológico durante las actuaciones que representen remociones de terrenos en su aproximación al yacimiento arqueológico '003 - San Juan' en una distancia igual o inferior a 25 metros.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. ADRADA DE HAZA - Burgos

FICHA DE SECTOR

DENOMINACIÓN SUR SE5	CLASE DE SUELO URBANIZABLE	ORDENACIÓN DETALLADA NO
--------------------------------	--------------------------------------	-----------------------------------

EMPLAZAMIENTO



ORDENACIÓN GENERAL

SUPERFICIE: 4.757 m ²	USO PREDOMINANTE: RESIDENCIAL
EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 0,5 m ² /m ²	USOS COMPATIBLES: TERCIARIO
DENSIDAD DE POBLACIÓN: 10 - 30 Viv/Ha	USOS PROHIBIDOS: INDUSTRIAL
ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL: 30%	PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA: 8 años

OBSERVACIONES

Se deberán tener en cuenta las condiciones recogidas en el Estudio Hidrológico e Hidráulico que se adjunta, informado favorablemente por la CHD, aconsejando ésta únicamente recrear la cota de coronación del nuevo camino propuesto 0,30 metros sobre la proyectada.

Se deberá realizar un control y seguimiento arqueológico durante las actuaciones que representen remociones de terrenos en su aproximación al yacimiento arqueológico '003 - San Juan' en una distancia igual o inferior a 25 metros.

Actualmente, las Condiciones particulares en suelo urbanizable recogidas en las Normas Urbanísticas Municipales están recogidas en los Art. 98 a 103, en los cuales se delimitan cada uno de los tres sectores, de uso residencial. Además, en los citados artículos, se definen las condiciones que deben tener el planeamiento de desarrollo y las condiciones de desarrollo específicas del suelo urbanizable.

2.4 PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL

Se redacta la presente Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de Agradada de Haza, que tiene como objetivo general:

- Definir un único sector de Suelo Urbanizable residencial, denominado SUR SE4M5M, compuesto por los sectores de Suelo Urbanizable denominados SUR SE4 Y SUR SE5 en las actuales Normas Urbanísticas Municipales. Para ello, se establecen los parámetros de ordenación general del mismo. Estos parámetros incluyen la determinación vinculante del trazado para el viario
- Se realiza la Ordenación Detallada para el desarrollo, del Sector de Suelo Urbanizable Residencial SE4M5M definido en esta modificación.

2.5 DESCRIPCIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL, SUR SE4M5M

La delimitación del nuevo sector de Suelo Urbanizable, que incluye los dos sectores de Suelo Urbanizable Residencial denominados en las Norma Urbanísticas Municipales como SUR SE4 Y SE5, propuesto en la esta modificación puntual de las Normas, se encuentra inscrito en el amplio espacio tradicionalmente dedicado a eras de trilla, en el topónimo Las Eras, concatenando parcelas exentas con otras ya consolidadas con naves de tipo agroindustriales y talleres.

Los terrenos incluidos en esta unidad urbanística presentan un perfil ligeramente buzando hacia el Oeste, quedando delimitados al Oeste y al Sur por la línea urbana consolidada. También al Sur limita con la carretera provincial BU-202, Al Este con el chorro del Plumarejo y parcelas de uso agrario, y al Norte con el camino municipal que se desarrolla en paralelo a la Acequia de la Villa.

La zona se ha dedicado como lugar de acopio de diferentes materiales constructivos (arenas, gravas, calizas,...) y de vertido, estando cubierta de un tupido erial que ha mermado notablemente las condiciones de visibilidad.

Cabe destacar que en el borde noroccidental se localiza el yacimiento de "San Juan" (elemento 003 del catálogo municipal de bienes integrantes del patrimonio arqueológico de Agradada de Haza), atribuido a una ermita desaparecida y cuya cimentación, conocida por la tradición oral, fue identificada en anteriores prospecciones. Actualmente en este ámbito no se aprecian más evidencias que vertidos y un tupido pastizal.

La prospección arqueológica no ha deparado en la existencia otros bienes de naturaleza arqueológica, tratándose de terrenos con cierto grado de antropización, por lo que sus resultados han sido negativos.

Al limitar el yacimiento arqueológico de San Juan con el sector, serán de aplicación las medidas de protección del Patrimonio Arqueológico establecidas en la ficha "003-San Juan", es por ello que se deberá llevar a cabo un control y seguimiento arqueológico de aquellas remoniciones de terrenos que se aproximen hasta una distancia igual o inferior a 25 metros de la zona delimitada de dicho yacimiento.

2.6 CARACTERÍSTICAS NATURALES

2.6.1 TOPOGRAFÍA

El ámbito que delimita esta modificación cuenta con una topografía de desnivel progresivo que cuenta con una diferencia de cota entre el punto más alto y el más bajo es de aproximadamente 7,60 metros, según medición topográfica, siendo la pendiente máxima del terreno de 5 %.

La topografía queda definida en el plano adjunto, denominado PI-02.

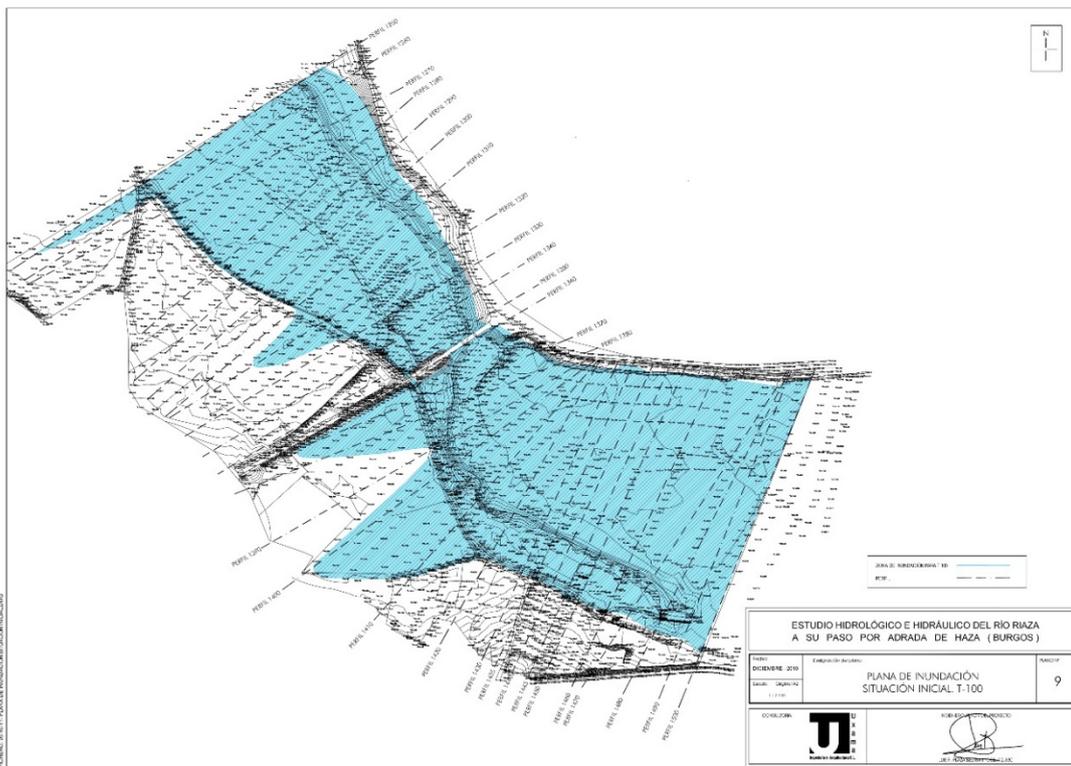
2.6.2 HIDROGRAFÍA

El principal curso fluvial del término municipal es el río Riaza, que lo atraviesa de suroeste a noroeste, sobre el que vierten sus aguas otros regatos estacionales como el de Fuencaliente, de Valdecebo, del Pico de Belén y de Plumarejo. La representación gráfica de la clasificación de Suelo Rústico con Protección Natural de las Normas Urbanísticas Municipales ha incluido tanto al río Riaza como a sus afluentes.

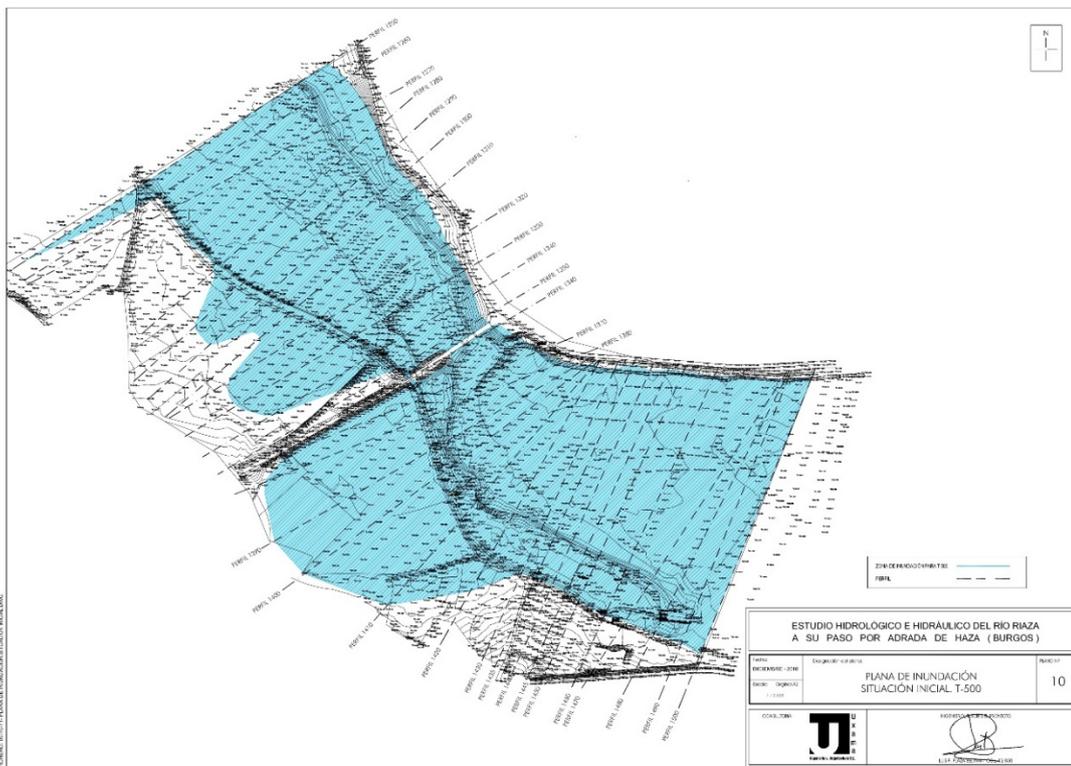
El sector SUR-NC SE3 de Suelo Urbano No Consolidado y los sectores SUR SE4 Y SUR SE5 de suelo Urbanizable limitan al norte con un canal de riego de aguas procedentes del río Riaza. Además, el sector SUR SE5, limita al Este con el Chorro de Plumarejo.

Existe un "Estudio Hidrológico-Hidráulico del río Riaza a su paso por Agradada de Haza (Burgos)", redactado en diciembre de 2010 por el ingeniero de caminos, canales y puertos D. Luis F. Plaza Beltrán (Uxama Ingeniería y Arquitectura, S.L.), colegiado nº 12.830 en el que se evalúa la incidencia de las avenidas estimadas para un período de retorno de 100 y 500 años sobre el Suelo Urbano existente y una propuesta de Suelo Urbanizable que incluía ocho sectores SUR SE-1, SUR SE-2, SUR SE-3, SUR SE-4, SUR SE-5, SUR SE-6, SUR SE-7 y SUR SE-8.

El Estudio propone la protección de las zonas urbanizables prevista ante las avenidas de período de retorno T100 y T500 mediante la construcción de un camino elevado en el límite entre los sectores de Suelo Urbanizable y el Suelo Rústico (con protección Agropecuaria) previsto. Según este estudio la comprobación de la solución propuesta no alterará significativamente el régimen natural del río Rianza a su paso por Adrada de Haza a la vez que se protegería de las inundaciones de periodo de retorno T100 y T500 a los sectores de Suelo Urbanizable.

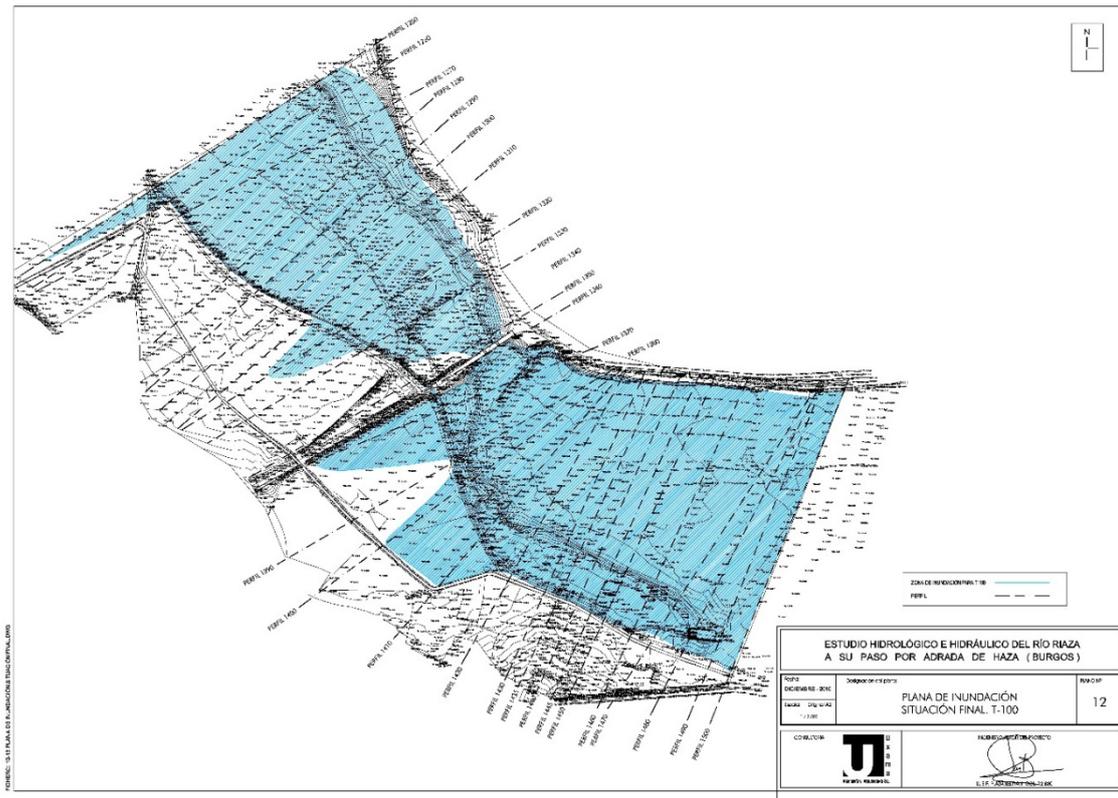


1 Zona inundable para T100 (Documento Estudio hidrológico-hidráulico del río Rianza a su paso por Adrada de Haza, Burgos)

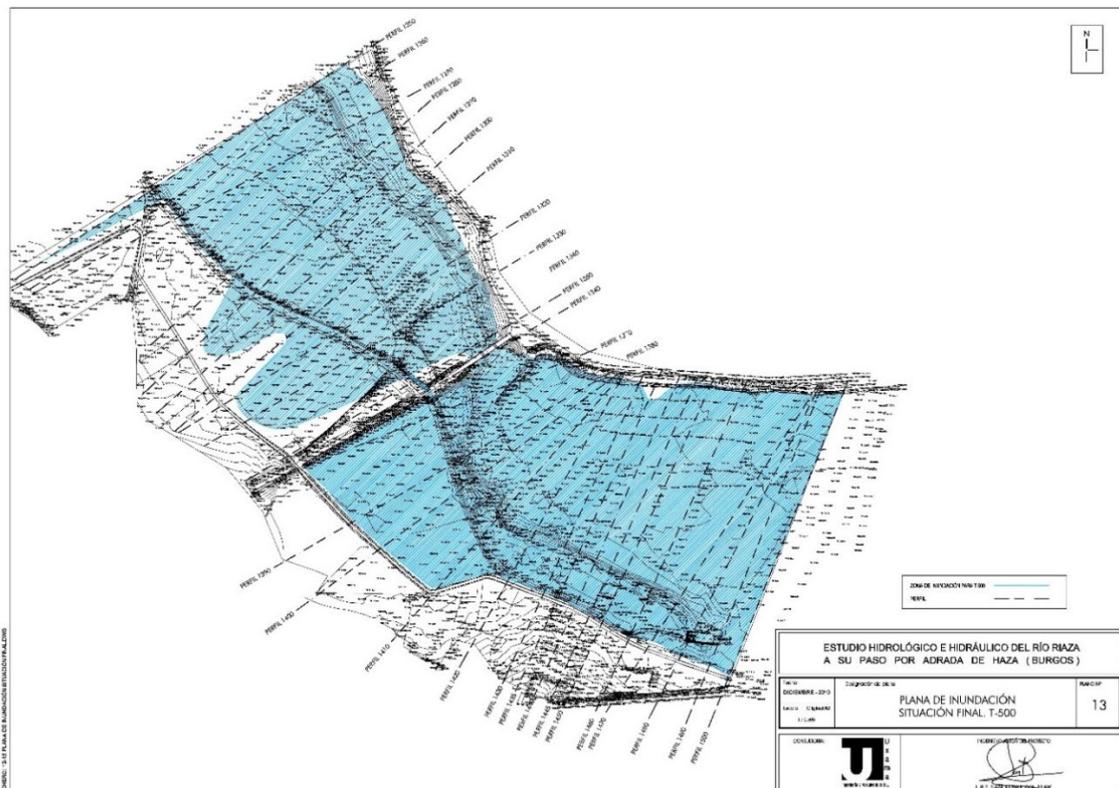


2 Zona inundable para T500 (Documento Estudio hidrológico-hidráulico del río Rianza a su paso por Adrada de Haza, Burgos)

El nuevo camino propuesto discurre por el límite del Suelo Urbanizable. La confederación Hidrográfica del Duero informa favorablemente (informe de 13 de julio de 2011) las Normas Urbanísticas Municipales de Adrada de Haza, teniendo en cuenta que se deberá de redimensionar la obra de drenaje transversal y se recrecerá la cota de coronación del nuevo camino que delimita el Suelo urbanizable del Suelo Rústico de protección agropecuaria 0,30 m sobre la existente.



3 Zona inundable para T100 con propuesta de camino (Documento Estudio hidrológico-hidráulico del río Rianza a su paso por Adrada de Haza, Burgos)



4 Zona inundable para T500 con propuesta de camino (Documento Estudio hidrológico-hidráulico del río Rianza a su paso por Adrada de Haza, Burgos)

El ámbito no se encuentra atravesado por ningún curso de agua, pero si existen varios en sus proximidades. Se localizan tres cursos de agua; El Río Riaza, el Chorro del Plumarejo y la Acequia de la Villa.

1. **RÍO RIAZA**

Nombre: Río Riaza desde confluencia con Arroyo de la Serrezuela hasta comienzo del LIC "Riberas del río Riaza"

Referencia: 368

Longitud: 10,03 km

Cuenca: 1.104,37 km²

Naturaleza: Catalogada como muy modificada desde 2013 (Alteración Morfológica)

Tipo: R-T04-Ríos mineralizados de la Meseta Norte.

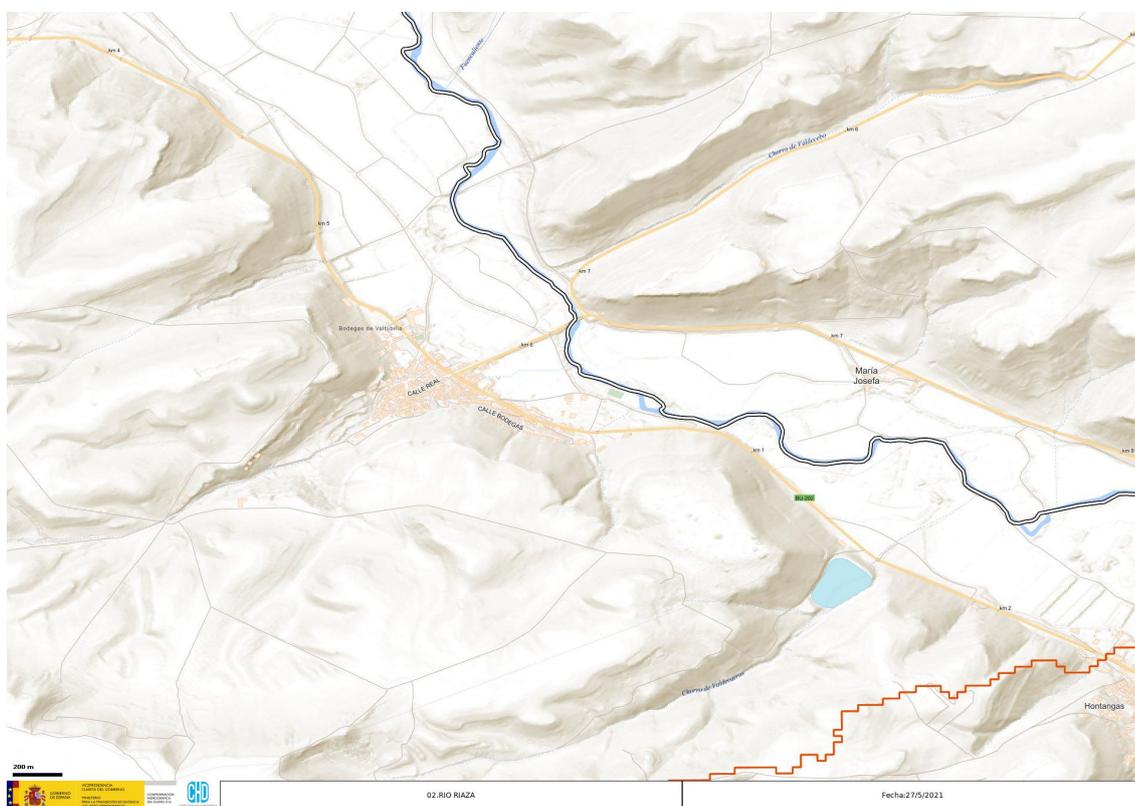
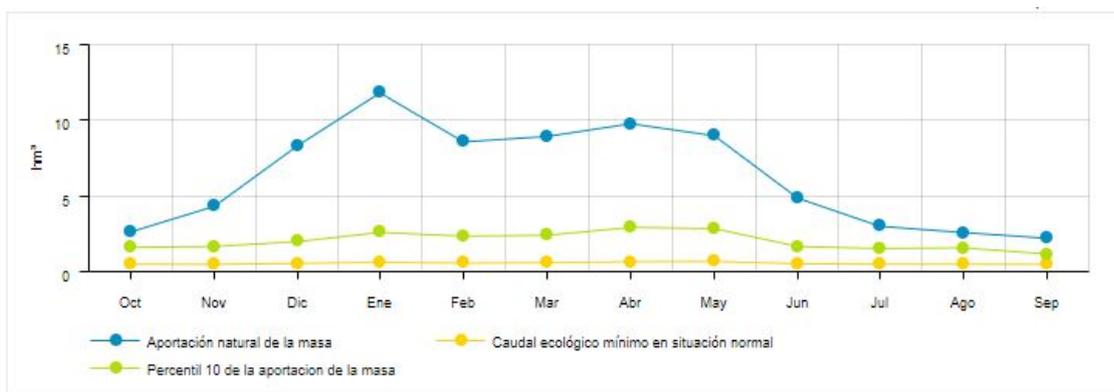
Provincias: Burgos

Municipios: Adrada de Haza, Fuentecén, Fuentemolinos, Haza, Hontangas.

Principales núcleos: Adrada de Haza

Aportación media: 74,45 hm³/año

Aportación específica: 67,42 l/m²/año



2. CHORRO DE PLUMAREJO

Nombre: Chorro de Plumarejo

Referencia: 1826532

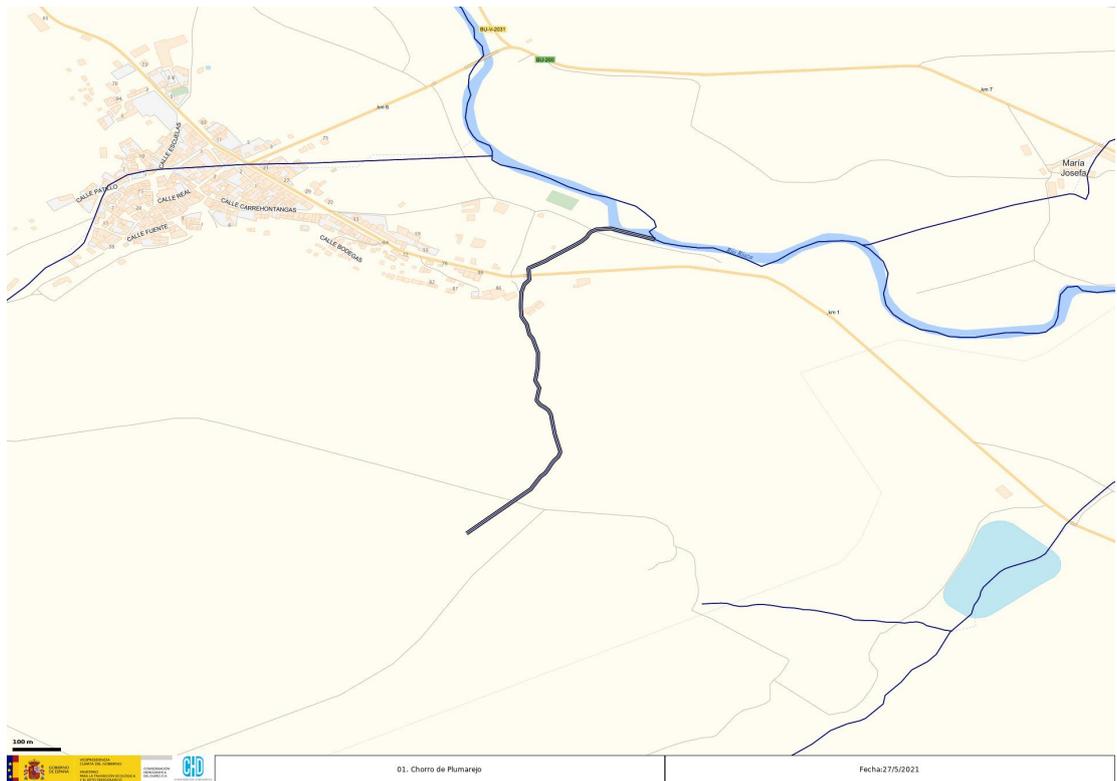
Longitud: 857 m

Nacimiento: Adrada de Haza

Desembocadura: Adrada de Haza

Núcleos de población: Adrada de Haza

Provincia: Burgos



3. ACEQUIA DE LA VILLA

Nombre: Acequia de la Villa

Referencia: 300120

Longitud: 13,31 km

Estado: Fuera de servicio

Provincia: Burgos

Municipios: Adrada de Haza, Fuentecén, Fuentemolinos, Haza, Hontangas, Hoyales de Roa, Torregalindo.

Usos: Regadío y uso agrario.

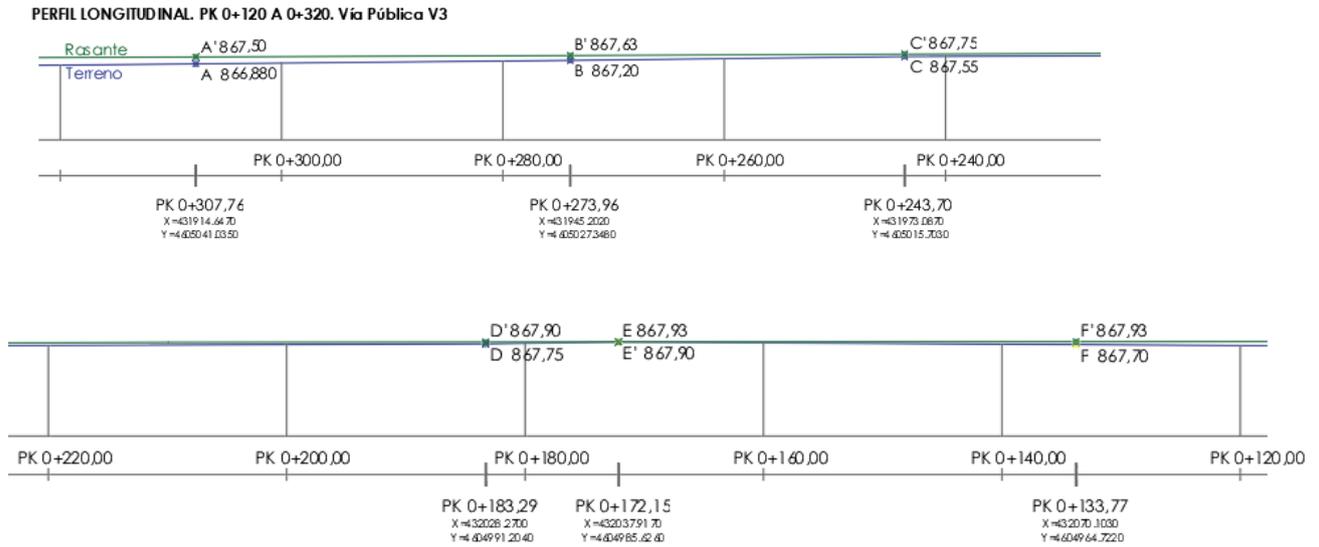


De acuerdo a la hidrografía, el ámbito de la actuación cuenta con una serie de afecciones derivadas de los cursos de aguas tanto permanentes como estacionales, que se reflejan en el plano POD-04 adjunto.

Es por esto, que según lo establecido en el *Artículo 108. Condiciones asociadas a la defensa, protección y reserva infraestructuras y cauces naturales* de las Normas Urbanísticas Municipales de Adrada de Haza, y sin perjuicio de la normativa específica, sectorial y concurrente, que aplique cada organismo competente en cuanto a protección y servidumbre de la edificación y de las instalaciones en relación con las infraestructuras viarias y cursos de agua, se someterán a previa autorización del Organismo de cuenca, las de obras e instalaciones fijas o provisionales, la franjas de 100 metros a cada lado de las márgenes. Cabe señalar que tal y como se indica en el plano adjunto parte del sector SUR SE4M5M definido, se encuentra dentro de esta franja. Además, se deberá cumplir con los Artículos 109 y 110 de las Normas Urbanísticas Municipales además de con la normativa específica, sectorial y concurrente en lo referente a la hidrología.

Al limitar este sector al Oeste con el Chorro del Plumarejo, cauce superficial de agua estacional, se deberá respetar la banda de protección de 5 metros en cada margen, que coincide con la anchura de la servidumbre, con la finalidad de mejorar la protección de la morfología fluvial, de acuerdo al Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, por el que se aprueba la revisión de los Planes Hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Occidental, Guadalquivir, Ceuta, Melilla, Segura y Júcar, y de la parte española de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Oriental, Miño-Sil, Duero, Tago, Guadiana y Ebro.

Por último y en base al estudio hidrológico-hidráulico del río Riaza a su paso por Adrada de Haza, Burgos de las Normas Urbanísticas de Adrada de Haza se lleva a cabo la sección topográfica del camino que limita el sector SUR SE4M5M con el Suelo Rústico de Protección Agropecuaria, según la propuesta de dicho estudio, conteniendo el periodo de retorno T100 Y T500 y evitando de esta forma, que el sector tenga superficie inundable.



2.6.3 CONDICIONES AGROPECUARIAS

De acuerdo al estudio realizado en el ámbito del sector, según la documentación obtenida de la Infraestructura de Datos Espaciales de Castilla y León, se puede observar que aproximadamente el 84% de la superficie del sector se encuentra catalogada como área improductiva, por lo que la actuación no afecta significativamente al aprovechamiento de cultivos del municipio. El resto de superficie del sector (16%) se encuentra ocupado por cultivo de regadío.



Ilustración 5 Mapa de cultivos y aprovechamiento agrario IDECYL

2.6.4 ZONAS ARBOLADAS

Dentro del sector no existen zonas arboladas.

2.6.5 RIESGOS NATURALES

Se hace a continuación un análisis de los posibles riesgos que pueden afectar al sector en desarrollo. Se han tenido en cuenta teóricos riesgos genéricos ya que no se han detectado situaciones de riesgo, tanto naturales como tecnológicas.

Entre los diferentes riesgos tecnológicos se pueden señalar:

- No se tiene constancia de la existencia de instalaciones nucleares en la zona, ni próximas a ella, por lo que el riesgo de encontrarnos ante una situación de riesgo derivada de esta actividad es nulo
- En cuanto al riesgo derivado del transporte de mercancías peligrosas por carretera, las parcelas guardan la distancia de seguridad establecida por la carretera colindante, BU – 202
- En lo referente al riesgo de transporte de mercancías peligrosas por ferrocarril. No existe ferrocarril próximo a la zona de estudio.
- No existe almacenamiento de sustancias peligrosas ni en las parcelas objeto de la modificación ni en las parcelas próximas o colindantes

En cuanto a los riesgos naturales se han tenido en cuenta los siguientes:

- Existen ríos y arroyos próximos a la zona de estudio, pero no existe riesgo de inundación, tal como se detalla en el apartado "2.6.2. Hidrografía" de este documento.
- No existen masas forestales en las proximidades por lo que el riesgo de incendio por esta causa es prácticamente nulo.
- Tanto el municipio como toda la región donde se sitúan las parcelas está considerado de riesgo sísmico nulo, por lo que tampoco existen riesgos que tengan esta consideración.
- No existen riesgos por desprendimientos, corrimientos de tierras o alteraciones del terreno ya que las parcelas se encuentran en una zona de topografía horizontal sin ningún condicionante físico digno de mención.
- Respecto a los riesgos derivados de las condiciones climatológicas hay que indicar que la zona es propensa al riesgo de nevadas, heladas y nieblas, pero sin implicaciones de riesgo para la población.

Se considera en base a la Orden FOM/208/2011, de 22 de febrero, que al no estar el sector amenazado por riesgo natural o tecnológico de ningún tipo que pudiera afectar en modo alguno a la actuación proyectada, no es necesario solicitar el informe de la Agencia de Protección Civil.

2.7 USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Los terrenos del ámbito incluidos en los sectores de suelo urbanizable denominado por las NUM de Adrad de Haza, SUR SE4 Y SUR SE5, presentan alguna edificación vinculada a la explotación agraria y otras que se encuentran en estado de ruina.

En lo referente a infraestructuras presentes en el ámbito de la intervención de ambos sectores, cabe destacar que no existe ninguna.



Ilustración 6 Construcciones existentes

2.8 SOPORTE VIARIO E INFRAESTRUCTURAS EXTERIORES

ACCESIBILIDAD

El ámbito que delimitan los dos sectores de suelo urbanizable SUR SE4 Y SUR SE5, se encuentra situada en una ubicación estratégica dentro del Término municipal de Adrada de Haza ya que es colindando en parte con la carretera BU-202 desde la cual se accede directamente a los terrenos objeto de estudio.

También cuenta con acceso desde el camino municipal que separa este ámbito con el suelo Rústico de Protección Agropecuaria y conecta con el suelo urbano. El ámbito de estudio es colindante al Suelo Urbano en todo su límite Oeste.

ABASTECIMIENTO DE AGUA

En el interior del sector no existe ninguna captación de agua, no obstante, al ser colindante con suelo urbano consolidado el suministro de este servicio al nuevo sector se hará conectando las redes que se proyecten, con las existente en las inmediaciones y que discurren por los viarios públicos del municipio.

Se conectará en el punto señalado por los Servicios Técnicos municipales y si es necesario reforzar algún tramo ya existente a fin de poder suministrar agua al nuevo sector, se hará de acuerdo con lo señalado por el Ayuntamiento.

SANEAMIENTO

El interior del sector carece en la actualidad de cualquier infraestructura de saneamiento, no obstante, al ser colindante con suelo urbano consolidado el suministro de este servicio al nuevo sector se hará conectando las redes que se proyecten, con las existente en las inmediaciones y que discurren por los viarios públicos del municipio.

Se conectará en el punto señalado por los Servicios Técnicos municipales y si es necesario reforzar algún tramo ya existente a fin de poder conectar el saneamiento al nuevo sector, se hará de acuerdo con lo señalado por el Ayuntamiento.

SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

El interior del sector carece en la actualidad de cualquier infraestructura de suministro de energía eléctrica, no obstante, al ser colindante con suelo urbano consolidado el suministro de este servicio al nuevo sector se hará conectando las redes que se proyecten, con las existente en las inmediaciones.

Se conectará en el punto señalado por los Servicios Técnicos municipales y si es necesario reforzar algún tramo ya existente a fin de poder suministrar energía eléctrica al nuevo sector, se hará de acuerdo con lo señalado por el Ayuntamiento.

TELECOMUNICACIONES

Actualmente no existe ninguna línea telefónica que atraviese el sector, se procederá a ejecutar su enganche en la red de telefonía existente en el suelo urbano consolidado de acuerdo con las directrices de la compañía suministradora.

2.9 VESTIGIOS Y RESTOS ARQUEOLÓGICOS

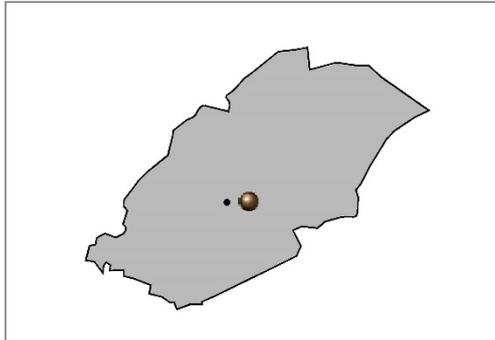
En el artículo 54 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural se indica:

- 1.- Los instrumentos de planeamiento urbanístico que se aprueben, modifiquen o revisen con posterioridad a la entrada en vigor de esta Ley deberán incluir un catálogo de los bienes integrantes del patrimonio arqueológico afectados y las normas necesarias para su protección, conforme a lo previsto en esta Ley, redactado por técnico competente.
- 2.- Para la redacción de dicho catálogo y normas, **los promotores del planeamiento realizarán prospecciones y estudios necesarios**, facilitando la Administración de la Comunidad de Castilla y León los datos de que disponga.
- 3.- Los lugares en que encuentren bienes arqueológicos se clasificarán como suelo rústico con protección cultural o, en su caso, con la categoría que corresponda de conformidad con el artículo 16.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, salvo aquellos que se localicen en zonas urbanas o urbanizables, que hayan tenido tales clasificaciones con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley.
- 4.- La aprobación del catálogo y normas a que se refiere este artículo requerirá el informe favorable de la Consejería competente en materia de cultura, en un plazo máximo de 6 meses.

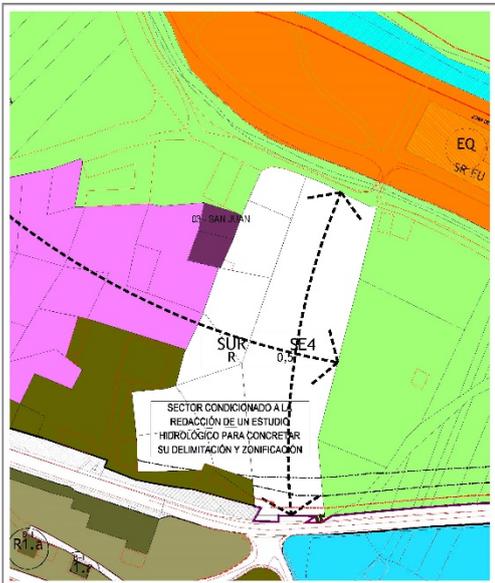
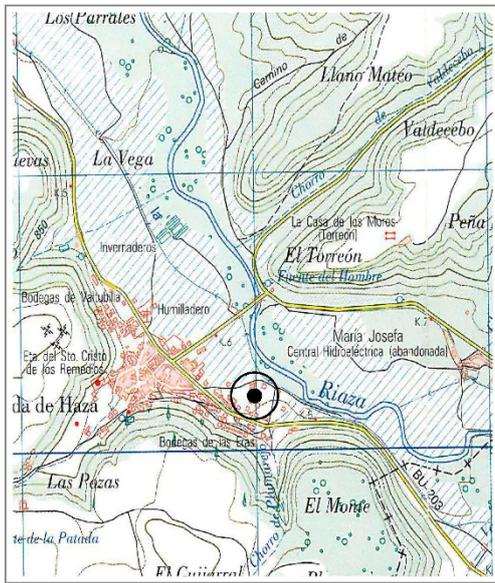
Sobre el sector de suelo urbanizable se han realizado controles arqueológicos, destinados a obtener datos sobre la existencia o no, de vestigios o hallazgos arqueológicos dignos de ser catalogados para su posterior mantenimiento o recuperación. Del resultado de estos controles se deduce que la zona objeto de este documento, cuenta en el borde noroccidental con el yacimiento de "San Juan" (elemento 003 del catálogo), atribuido a una ermita desaparecida y cuya cimentación, conocida por la tradición oral, fue identificada en anteriores prospecciones. En este ámbito no se aprecian más evidencias que vertidos y un tupido pastizal. De acuerdo a este estudio se deben de aplicar unas medidas de protección del Patrimonio Arqueológico, que consisten en aplicación de las medidas de protección establecidas en la ficha del "elemento 003-San Juan" en la que se indica que se deberá llevar a cabo un control y seguimiento arqueológico de aquellas remociones de terrenos que se aproximen hasta una distancia igual o inferior a 25 metros de la zona delimitada.

Se adjunta, a continuación, el Estudio Arqueológico realizado y presente en el catálogo municipal de Bienes Integrantes del Patrimonio Arqueológico de Adrada de Haza.

	CATÁLOGO MUNICIPAL DE BIENES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO DE ADRADA DE HAZA (BURGOS)		
	FICHA DE SECTOR URBANÍSTICO	SUR SE4	



Localización: ADRADA DE HAZA	
Medidas protección: Si	Superficie 0,77 ha
Coordenadas UTM referencia: 432049 - 4605165	



	CATÁLOGO MUNICIPAL DE BIENES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO DE ADRADA DE HAZA (BURGOS)		
	FICHA DE SECTOR URBANÍSTICO	SUR SE4	

<p><i>Bienes del catálogo incluidos en su delimitación:</i></p> <p>003 – San Juan</p>	<p><i>Condiciones de visibilidad:</i></p> <p>Bajas</p>
<p><i>Descripción del sector:</i></p> <p>Ámbito inscrito en el amplio espacio tradicionalmente dedicado a eras de trilla, en el topónimo <i>Las Eras</i>, concatenando parcelas exentas con otras ya consolidadas con naves de tipo agroindustrial y talleres.</p>	
<p><i>Desarrollo de la prospección arqueológica intensiva:</i></p> <p>Los terrenos incluidos en esta unidad urbanística presentan un perfil ligeramente buzado hacia el Oeste, quedando delimitados al Oeste por un pequeño camino y al Sur por la línea urbana consolidada.</p> <p>La zona se ha dedicado como lugar de acopio de diferentes materiales constructivos (arena, gravas, calizas, ...) y de vertido, estando cubierta de un tupido erial que ha mermado notablemente las condiciones de visibilidad.</p> <p>Cabe destacar que en el borde noroccidental se localiza el yacimiento "San Juan" (elemento 003 del catálogo), atribuido a una ermita desaparecida y cuya cimentación, conocida por la tradición oral, fue identificada en anteriores prospecciones. Actualmente en este ámbito no se aprecian más evidencias que vertidos y un tupido pastizal.</p> <p>La prospección arqueológica no ha deparado en la existencia otros bienes de naturaleza arqueológica, tratándose de terrenos con cierto grado de antropización, por lo que sus resultados han sido negativos.</p>	
<p><i>Medidas de protección del Patrimonio Arqueológico:</i></p> <p>En aplicación a las medidas de protección recogidas en la ficha de elemento "003 – San Juan", se deberá llevar a cabo un control y seguimiento arqueológico de aquellas remociones de terrenos que se aproximen hasta una distancia igual o inferior a 25 metros de la zona delimitada.</p>	
<p><i>Observaciones:</i></p>	

3 MEMORIA VINCULANTE

3.1 ANÁLISIS Y JUSTIFICACIÓN

3.1.1 CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

Se redacta la presente Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de Adrada de Haza, que tiene como objetivo general definir un único sector de Suelo Urbanizable residencial, denominado SUR SE4M5M, compuesto por los sectores de Suelo Urbanizable denominados SUR SE4 Y SUR SE5 en las actuales Normas Urbanísticas Municipales, para su posterior desarrollo en conjunto, estableciendo su ordenación detallada. De esta forma la propuesta trata de evitar la creciente despoblación, que arrastra el municipio en los últimos años, creando un nuevo incentivo en el devenir de Adrada de Haza. Al unificar ambos sectores de suelo en uno solo, se facilita el crecimiento de una manera más coherente y razonada en relación al núcleo urbano y las infraestructuras existentes.

3.1.2 NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

La legislación del Suelo otorga a los propietarios del Suelo Urbanizable la posibilidad de ordenar y urbanizar los terrenos para convertirlos en solares. La ordenación establecida por las NUM del municipio de Adrada de Haza, define unos terrenos de Suelo Urbanizable Residencial al noreste del municipio, compuesto de dos sectores; SUR SE4 Y SUR SE5

La conveniencia y oportunidad vienen dadas por la clasificación del suelo como urbanizable y el cumplimiento de los plazos previstos en la legislación urbanística, así como por la demanda social de suelo residencial urbanizado que existe en la zona se pretende el desarrollo de este sector por parte de los propietarios de los terrenos.

Dado que la Ordenación Detallada supone el desarrollo del contenido de las NUM, se establecerán las determinaciones de ordenación general para el nuevo sector que se delimita SUR SE 4M5M, que engloba los dos sectores de suelo urbanizable denominados en las Normas Urbanísticas: SUR SE4 Y SUR SE5. Las determinaciones generales, coinciden con las de los sectores que conforman este ámbito, a excepción del viario que se propone uno nuevo, en el presente documento.

Actúan como promotores los propietarios de las parcelas que componen el SUR SE4 y SUR SE5 y la urbanización se extenderá a las áreas de uso y dominio público objeto de cesión en el Sector SUR SE4 y SUR SE5 y a los viales, hasta garantizar el servicio completo a los solares resultantes.

3.1.3 ARGUMENTOS SOCIO-ECONÓMICOS DE INTERÉS PÚBLICO

El propio carácter de la propuesta y su finalidad es adaptar las actuales Normas Urbanísticas Municipales, ajustándolas a las necesidades y al interés de desarrollo del municipio y público de sus habitantes, regulando de forma clara y precisa el mismo. El principal objetivo de la modificación es contribuir al desarrollo del municipio, aportando un instrumento regulador capaz de dar un impulso a las expectativas de desarrollo del núcleo de Adrada de Haza. Todo esto, junto con la visión y necesidad de evitar la posible despoblación, hacen razonables propuestas como la presente. Además, quedan claras las posibilidades que concede la modificación para el desarrollo y crecimiento, representando un nuevo incentivo en el devenir del municipio de Fuentespina.

Es interés del municipio realizar de forma adecuada el desarrollo de la zona para integrarla en el tejido urbano, compatibilizándolo con la posibilidad de crecimiento de los espacios de esparcimiento y ocio público cercanos del municipio. Con la modificación, se mejora la propuesta reflejada en el estado actual de las NUM, generando unos espacios de mayor calidad para su futuro desarrollo urbano. Se consiguen así, unos espacios más equilibrados y con una equidistribución de las zonas destinadas a uso residencial, viario, equipamientos y espacios libres que mejoran la propuesta existente.

3.1.4 RIESGOS HACIA LAS PERSONAS DE LAS ACTUACIONES PROPUESTAS

Las actuaciones derivadas de la presente Modificación de Normas no suponen un potencial aumento de riesgo sobre las personas, sus bienes y el medio ambiente. Simplemente se realiza una propuesta de definir un único sector de Suelo Urbanizable Residencial, compuesto por los Sectores de Suelo Urbanizable denominados por las NUM; SURSE4 Y SUR SE5, del cual se establece sus determinaciones de ordenación general de acuerdo a las que tienen los sectores que lo componen a excepción del viario, que se propone un nuevo trazado que favorece al desarrollo del municipio y a la mejor relación y conexión del ámbito con este. Además, se establecen las determinaciones de ordenación detallada, para el posible desarrollo del mismo.

3.1.5 IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MODIFICADO

Se aporta la correspondiente modificación de los planos de Ordenación y Gestión afectados, donde se establece la delimitación del sector de Suelo Urbanizable Residencial SUR SE4M5M, donde se establece la ordenación detallada del mismo, junto a las determinaciones de ordenación general que incluyen el trazado del nuevo viario propuesto.

- POD-01- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD**
- POD-02-UNIDAD DE ACTUACIÓN**
- POD-03-ZONIFICACIÓN, COTAS Y SUPERFICIES**
- POD-04- AFECCIONES Y RIESGOS**
- POD-05-ORDENACIÓN Y GESTIÓN**

3.2 ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL DEFINIENDO EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO VIGENTES Y SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE

El Municipio de Agradada de Haza cuenta con Normas Urbanísticas Municipales aprobadas definitivamente el 6 de junio de 2013 por Orden de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo (CTMAyU), que clasifican los terrenos afectados como suelo Urbanizable con uso predominante Residencial. La modificación se concreta con el cambio de denominación de los terrenos de Suelo Urbanizable, pues propone unificar los sectores SUR SE4 Y SUR SE5 en un único sector, en el que se proponen las determinaciones de ordenación general, que incluye la propuesta de modificación de viario y además la Ordenación Detallada de la Unidad de actuación del Sector SURSE4M5M, denominado así al nuevo sector que engloba los dos establecidos en las NUM.

Debe tenerse en cuenta que el documento de modificación se limita exclusivamente a las modificaciones descritas, para que las Normas Urbanísticas Municipales de Agradada de Haza se adecúen a las necesidades del municipio, sin que se pretenda una total reconsideración de la ordenación general establecida en el planeamiento vigente, sin alterar su carácter y resulta de escasa entidad en relación el conjunto de las normas.

Las modificaciones propuestas suponen además una adaptación tanto a las necesidades propias del municipio como a los requerimientos legislativos de la Normativa Urbanística de rango superior como son la Ley de Urbanismo de Castilla y León, el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial de Burgos

3.3 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

Las Normas Urbanísticas Municipales actuales delimitan unos terrenos ubicados al noreste del municipio con la clasificación de Suelo Urbanizable Residencial, y que está dividido en dos sectores denominados SUR SE4 y SUR SE5.

Tanto en los planos de Ordenación y Gestión de la zona, como en las Fichas de los Sectores de las Normas Urbanísticas Municipales de Fuentespina, quedan definidas sus determinaciones de ordenación general, incluyendo el trazado viario para la urbanización de los terrenos, considerada ordenación vinculante de ordenación general.

El objeto del presente documento es la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de Agradada de Haza, aprobadas definitivamente el 6 de junio de 2013 por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo (CTMAU) de Burgos, con el fin de definir un único sector de Suelo Urbanizable residencial denominado SUR SE4M5M, compuesto por la superficie que engloba los dos Sectores de Suelo Urbanizable denominados en las NUM, SURSE4 y SURSE5.

Con la modificación, se mejora la propuesta reflejada en el estado actual de las NUM, generando unos espacios de mayor calidad para su futuro desarrollo urbanos. Se consiguen así, unos espacios más equilibrados y con una equidistribución de las zonas destinadas a uso residencial, viario, equipamientos y espacios libres que mejoran la propuesta existente.

La propuesta trata de observar los criterios y objetivos necesarios del municipio, así como una clara intención de conjugar la calidad de la propuesta con la rentabilidad y viabilidad de la misma, respetando el cumplimiento de las directrices marcadas por la normativa de aplicación vigente. Todo esto, junto con la visión y necesidad de evitar la posible despoblación, hacen razonables propuestas como la presente, en la que se da la posibilidad de crecimiento al municipio. Además, quedan claras las posibilidades que concede la modificación para el desarrollo y crecimiento, representando un nuevo incentivo en el devenir del municipio de Agradada de Haza.

Dado que la Ordenación Detallada supone el desarrollo del contenido de las NUM, se respetarán las determinaciones de ordenación general fijadas para ambos sectores, con la excepción de la Modificación del viario propuesto en la presente modificación de normas. Esta modificación viene dada por la necesidad de conseguir mejorar el entorno y revalorizar y regenerar esta parte del municipio, integrando y unificando las infraestructuras existentes, con las nuevas propuestas, para de esta forma, favorecer las conexiones movilidad y circulación del municipio. Las NUM establecen para estos sectores un único viario que atraviesa ambos sectores de Noreste a Suroeste en el límite entre ambos. Con la modificación propuesta se pretende llevar a cabo un recorrido circular que favorece el desarrollo de ambos sectores, consiguiendo un mejor aprovechamiento del espacio y una mejora de movilidad y conexión con la trama urbana existente.

El Sector de Suelo Urbanizable Residencial SUR SE4M5M, se encuentra inscrito en el amplio espacio tradicionalmente dedicado a eras de trilla, en el topónimo Las Eras, concatenando parcelas exentas con otras ya consolidadas con naves de tipo agroindustriales y talleres. Este sector, se encuentra delimitado al Oeste y parcialmente en al Sur por la línea urbana consolidada. Al Sur también, se encuentra delimitado por la carretera provincial BU-202. Al Este con el chorro del Plumarejo y parcelas de uso agrario, y, por último, al Norte con el camino municipal que se desarrolla en paralelo a la Acequia de la Villa.

Cabe destacar que en el borde noroccidental se localiza el yacimiento de "San Juan" (elemento 003 del catálogo municipal de bienes integrantes del patrimonio arqueológico de Agradada de Haza), atribuido a una ermita desaparecida y cuya cimentación, conocida por la tradición oral, fue identificada en anteriores prospecciones. Actualmente en este ámbito no se aprecian más evidencias que vertidos y un tupido pastizal.

Al limitar el yacimiento arqueológico de San Juan con el sector, serán de aplicación las medidas de protección del Patrimonio Arqueológico establecidas en la ficha "003-San Juan", es por ello que se deberá llevar a cabo un control y seguimiento arqueológico de aquellas remoniciones de terrenos que se aproximen hasta una distancia igual o inferior a 25 metros de la zona delimitada de dicho yacimiento.

A continuación, se adjunta la ficha propuesta que establece las determinaciones de ordenación general del sector SUR SE4M5M delimitado. Las determinaciones de ordenación general que se fijan, mantienen las establecidas en las fichas de los sectores que lo componen de las Normas Urbanísticas de Adrada de Haza, con excepción del viario que se hace una propuesta de acuerdo a los planos de ordenación adjuntos, que permite el mejor desarrollo y conexión con las infraestructuras existentes, del sector.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. ADRADA DE HAZA - Burgos

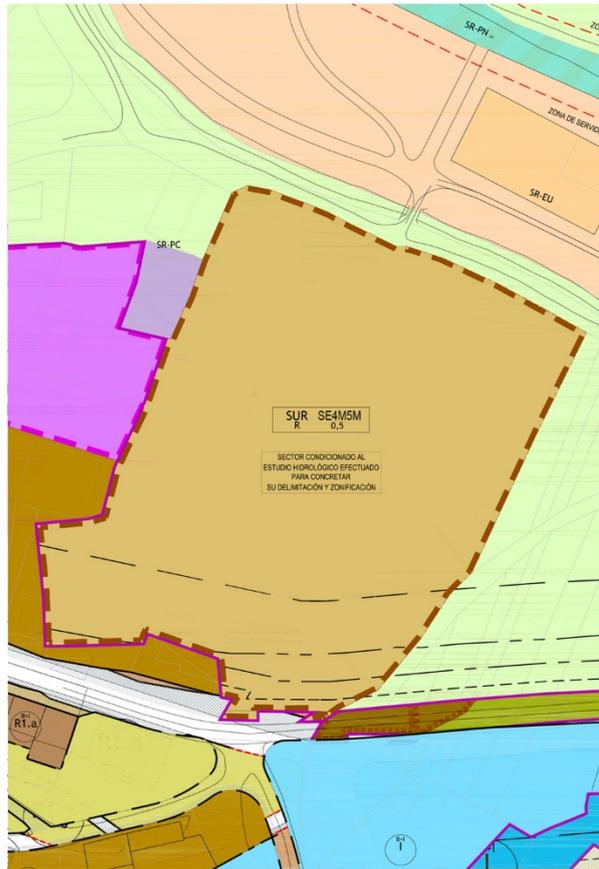
FICHA DE SECTOR

DENOMINACIÓN
SUR SE4M5M

CLASE DE SUELO
URBANIZABLE

ORDENACIÓN DETALLADA
NO

EMPLAZAMIENTO



ORDENACIÓN GENERAL

SUPERFICIE: 13.115,34 m²

USO PREDOMINANTE: RESIDENCIAL

EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 0,5 m²/m²

USOS COMPATIBLES: TERCARIO

DENSIDAD DE POBLACIÓN: 10 - 30 Viv/Ha

USOS PROHIBIDOS: INDUSTRIAL

ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL: 30%

PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA: 8 años

OBSERVACIONES

Se deberán tener en cuenta las condiciones recogidas en el Estudio Hidrológico e Hidráulico que se adjunta, informado favorablemente por la CHD, aconsejando ésta únicamente recrecer la cota de coronación del nuevo camino propuesto 0,30 metros sobre la proyectada.

Se deberá realizar un control y seguimiento arqueológico durante las actuaciones que representen remociones de terrenos en su aproximación al yacimiento arqueológico '003 - San Juan' en una distancia igual o inferior a 25 metros.

Se establece una delimitación más concreta del sector, en la que se aporta las Coordenadas Georreferenciadas obtenidas de la medición topográfica, realizada por el técnico redactor de este documento. Se adjuntan a continuación.

SECTOR SUR-SE4M5M		
COORDENADAS GEOREFERENCIADAS		
Pto.	X	Y
S1	431940,871	4605027,92
S2	431961,21	4605019,1
S3	431977,067	4605012,87
S4	432005,818	4605001
S5	432024,959	4604991,71
S6	432033,961	4604986,28
S7	432010,955	4604937,63
S8	432008,21	4604932,01
S9	431997,666	4604909,84
S10	431990,836	4604903,38
S11	431986,492	4604897,75
S12	431978,132	4604889,83
S13	431974,619	4604886,92
S14	431968,087	4604884,65
S15	431963,427	4604884,59
S16	431959,956	4604883,42
S17	431957,473	4604878,78
S18	431947,228	4604878,4
S19	431939,059	4604878,54
S20	431928,735	4604879,72
S21	431934,595	4604887,12
S22	431937,502	4604893,87
S23	431915,339	4604904,2
S24	431912,391	4604897,92
S25	431887,743	4604901,23
S26	431888,339	4604903,23
S27	431885,344	4604932,79
S28	431902,969	4604934,65
S29	431904,336	4604950,5
S30	431910,926	4604965,49
S31	431917,239	4604984,83
S32	431929,097	4605006,64
S33	431930,184	4605006,1

Todos los parámetros que definen el sector SUR SE4M5M están recogidos y detallados en los planos adjuntos de Ordenación.

3.4 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Se establece una superficie de 13.116,34 m², determinada por referencia a la superficie definida por las parcelas catastrales ajustadas a la medición topográfica realizada.

Los datos de los propietarios y de las parcelas que forman el Sector SUR S4M5M (delimitado a continuación) objeto de la Ordenación Detallada, son los que se relacionan a continuación:

SUR-SE4M5M		Sup. 13,116,34m ²		
Propietario	Ref. Catastral	Superficie Catastral	Superficie Ajust.	% Sector
P.1	09003A507050750000WK	496,00m ²	507,60 m ²	3,87
P.2	09003A507050740000WO	2.643,00 m ²	2.707,21 m ²	20,64
P.3	002300300VM30E0001ZI	28,00m ²	28,86 m ²	0,22
P.4	09003A507050760000WR	1.532,00m ²	1.631,67 m ²	12,44
	002300200VM30E0001SI	60,00m ²		
P.5	09003A507051880000WB	4.469,00 m ²	4.577,60 m ²	34,9
P.6	09003A507051430000WX	300,00 m ²	306,92 m ²	2,34
P.7	09003A507051440000WI	552,00 m ²	565,31 m ²	4,31
P.8	09003A507051450000WJ	612,00 m ²	626,96 m ²	4,78
P.9	09003A507051670000WM	384,00 m ²	393,49 m ²	3
P.10	09003A507051460000WE	514,00 m ²	525,97 m ²	4,01
P.11	09003A507051470000WS	317,00 m ²	323,97 m ²	2,47
P.12	09003A507051480000WZ	474,00 m ²	485,30 m ²	3,7
P.13	09003A507051490000WU	424,00 m ²	434,15 m ²	3,31
TOTAL SUR-SE4M5M		12.804,79 m²	13.116,34 m²	100%

3.5 PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

El planeamiento general vigente en el municipio está constituido por las Normas Urbanísticas Municipales de Agradada de Haza aprobadas por la Comisión Territorial de Urbanismo en su sesión de fecha 6 de junio de 2013.

3.6 ORDENACIÓN GENERAL

3.6.1 DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN GENERAL

Se establecen las determinaciones de ordenación general para el nuevo sector de Suelo Urbanizable definido, objeto de la actuación.

SUR SE4M5M	Def. Ordenación General
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	0,5 m ² /m ²
DENSIDAD DE POBLACIÓN	10-30 viv/Ha
ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL	30 %
USO PREDOMINANTE	Residencial
USOS COMPATIBLES	Terciario
USOS PROHIBIDOS	Industrial
PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	8 años

Se adapta la superficie del sector a los registros obtenidos de las parcelas catastrales que componen ambos sectores denominados en las NUM como SUR SE4 Y SUR SE5, ajustados estos la medición topográfica realizada. Se produce una variación de superficie inferior al 2,5% respecto a la considerada de la suma de superficies consideradas en las fichas de ambos sectores, SUR SE4 Y SUR SE5 de las NUM.

Si existieran discrepancias entre las delimitaciones del parcelario existente en cuanto a superficies delimitaciones y/o linderos, podrán resolverse en el proyecto de actuación y reparcelación correspondiente, como instrumento de gestión de desarrollo del sector.

El uso predominante establecido por las determinaciones ordenación general es el uso residencial de vivienda unifamiliar, siendo usos compatibles el dotacional y el terciario; usos prohibidos el industrial.

En cuanto a la densidad de población se establece para el sector una densidad máxima de 30 viviendas por hectárea. De todas ellas, se destinará el 30% de las viviendas a integración social.

De acuerdo a la medición topográfica realizada y a los registros obtenidos de las parcelas catastrales, el Sector SUR SE4M5M cuenta con una superficie bruta de 13.116,34m².

SUR SE4M5M Sup. 13.116,34 m²	Proyectado	Def. Ordenación General
EDIFICABILIDAD	0,39 m ² e/m ²	0,5 m ² e/m ²
Nº DE VIVIENDAS	32 viviendas	38 viviendas (máximo)
Vivienda Privada	22 viviendas	26 viviendas
Vivienda Pública	10 viviendas (30%)	12 viviendas
USO PREDOMINANTE	Residencial	Residencial
USOS COMPATIBLES	Terciario	Terciario
USOS PROHIBIDOS	Industrial	Industrial
PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	8 años	8 años

3.7 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

3.7.1 DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	Residencial Unifamiliar Aislada (RUA)
	Residencial Unifamiliar en Hilera (RUH)
RESERVAS PARA APARCAMIENTOS	1 plaza de uso público por cada 100m ² edificables
RESERVAS PARA ESPACIOS LIBRES	15m ² /100m ² construibles
RESERVAS PARA EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	15m ² /100m ² construibles
ESDIFICABILIDAD MÁXIMA ASIGNADA	0,39 m ² e/m ²
APROVECHAMIENTO PRIVADO	90%
CESIÓN AYUNTAMIENTO	10%
ÁMBITO DE GESTIÓN URBANÍSTICA	1 Ud. De actuación

3.7.2 CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

De acuerdo a las determinaciones establecidas en el Artículo 120 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, la Calificación Urbanística respetará las reglas y criterios establecidos en los artículos 103, 106 bis y 127.

Artículo 103 Criterios para la calificación urbanística

Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, deben aplicarse las siguientes reglas:

- a) La edificabilidad se expresa en metros cuadrados edificables, con independencia del uso previsto.
- b) Además de los parámetros de ordenación general aplicables, deben respetarse también los siguientes límites:
 - 1º. El aprovechamiento del subsuelo no puede exceder del 20 por ciento del permitido sobre rasante, salvo para uso de aparcamiento e instalaciones.
 - 2º. En los sectores con uso predominante no residencial, la ocupación del terreno por las construcciones no puede exceder de dos tercios de la superficie del sector, excluidos los terrenos reservados para sistemas generales.
 - 3º. En los sectores de suelo urbanizable, la altura de las fachadas a vía pública no puede exceder de tres medios de la distancia a la fachada más próxima de otro edificio situado al otro lado de la vía pública de que se trate.

Artículo 106 bis Garantía de dotaciones

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

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

- a) Previamente el Ayuntamiento deberá ofrecer los terrenos a la Junta de Castilla y León, que dispondrá de un plazo de 3 meses para resolver sobre la conveniencia de destinarlos a la ubicación de un equipamiento público de su competencia.
- b) El uso de equipamiento privado sobre parcelas reservadas para equipamiento público se materializará mediante procedimientos que aseguren el mantenimiento de la titularidad pública de los terrenos.

Artículo 127 Ordenación detallada en suelo urbano consolidado

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

- a) La asignación del uso pormenorizado, adscribiendo los usos posibles a los tipos previstos en el artículo 122.2.a), o indicando el único o únicos usos admisibles, quedando prohibidos los demás.
Además, deben respetarse las condiciones establecidas en el apartado 1.a) del artículo 94.
- b) La asignación de la intensidad de uso o edificabilidad, que puede expresarse de forma numérica, en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de superficie de los terrenos, o de forma volumétrica, definiendo el sólido capaz mediante parámetros tales como altura máxima y mínima, fondo edificable, distancias a linderos u otros análogos. Si aplicando ambos índices se obtienen resultados diferentes, la edificabilidad es el menor de los mismos.
- c) La asignación de la tipología edificatoria.
- d) La regulación de cada uno de los usos pormenorizados, parámetros de intensidad de uso y tipologías edificatorias que se prevean, en caso necesario mediante ordenanzas específicas.

2. Las Normas pueden definir completamente los elementos de la calificación urbanística mediante sus propias ordenanzas, o bien asumir para todas o algunas de ellas, de forma total o parcial, lo dispuesto en las Normas e Instrucciones Técnicas Urbanísticas aplicables.

3. La calificación urbanística debe establecerse de forma que la edificabilidad y los demás parámetros de la edificación privada, tales como altura, volumen o fondo edificable, no superen los niveles característicos de las edificaciones con uso y tipología similares construidas legalmente en el núcleo de población.

4. Cuando proceda, las Normas pueden también establecer en suelo urbano consolidado las siguientes determinaciones de ordenación detallada:

- a) Delimitación de ámbitos de planeamiento de desarrollo, denominados ámbitos de Estudio de Detalle o de Plan Especial, cuando esta delimitación sea conveniente para completar o mejorar la ordenación detallada mediante un ulterior Estudio de Detalle o Plan Especial. En tal caso deben indicarse los objetivos y criterios que deba atender dicho instrumento.
- b) Delimitación de ámbitos de gestión urbanística, denominados unidades de normalización, cuando sea conveniente para una mejor gestión o para un mejor cumplimiento de los deberes urbanísticos, conforme a las reglas establecidas en el artículo 97.
- c) Relación de los usos del suelo y en especial de las construcciones e instalaciones que se declaren fuera de ordenación de forma expresa por su disconformidad con las determinaciones de las propias Normas, conforme a las reglas establecidas en el artículo 98.
- d) Señalamiento de plazos para cumplir los deberes urbanísticos exigibles, conforme a las reglas establecidas en el artículo 49, y bien para parcelas concretas o en cualquiera de las modalidades previstas en el artículo anterior.

De conformidad con lo establecido en los artículos citados, los terrenos incluidos en el sector están calificados con uso Residencial, Dotacional y de Espacios Libres. El sector SUR SE4M5M con una superficie total de 13.116,34 tiene una edificabilidad máxima, de acuerdo a las determinaciones de ordenación general, de 0,5 m²e/m² lo que hace un total de 6.558,17 m² edificables. Se aplica una edificabilidad de 0,39 m²e/m² lo que hace un total de 5.178,21 m² edificables.

En cuanto a la densidad máxima de población es de 30viv/Ha, lo que hace un total de 38 viviendas. Se proyectan 32.

SUR SE4M5M Sup. 13.116,34 m ²	Proyectado	Def. Ordenación General
EDIFICABILIDAD	0,39 m ² e/m ²	0,5 m ² e/m ²
Nº DE VIVIENDAS	32 viviendas	38 viviendas (máximo)

El suelo residencial se reparte en tres áreas, dos de las cuales clasificadas con la ordenanza Residencial Unifamiliar en Hilera cuya superficie total es de 4.015,53 m²s. El otro área de suelo residencial, pertenece a la ordenanza Residencia Unifamiliar Aislada, que cuenta con una superficie total de 4.368,41 m²s.

SUELO USO RESIDENCIAL	Superficie	Edif. Ordenanza	Sup. Edificable
Residencial Unifamiliar en Hilera (RUH)	4.015,53 m ² s	0,8 m ² e/m ²	3.212,42 m ² e
Residencial Unifamiliar Aislada (RUA)	4.368,41 m ² s	0,45 m ² e/m ²	1.965,78 m ² e
Total suelo Residencial	8383,94 m² s		5.178,21 m²e

SECTOR SUR SE4M5M	Superficie	Edificabilidad	Sup.Edificable
Total	13.116,34 m ² s	0,39 m ² e/m ²	5.178,21 m ² e

La regulación de los distintos usos pormenorizados, así como el establecimiento de los parámetros de edificación y uso, se formulará mediante las correspondientes ordenanzas.

Todos los parámetros que definen la calificación de las parcelas están recogidos y detallados en el correspondiente plano de zonificación adjunto POD-03.

3.7.3 RESERVAS DE SUELO PARA LOS SERVICIOS URBANOS DEL SECTOR

De acuerdo a las condiciones señaladas en el Artículo 128 y consecuentemente en el apartado 5 del Artículo 104 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por el Decreto 22/2004, de 29 de enero.

Artículo 128. Ordenación detallada en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

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

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

- a) Calificación urbanística, respetando las reglas y criterios establecidos en los artículos 103, 106 bis y 127.
- b) Reservas de suelo para los servicios urbanos del sector, en las condiciones señaladas en el apartado 5 del artículo 104.
- c) Reservas de suelo para las vías públicas del sector, previendo al menos una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 metros cuadrados edificables, con las reglas de los apartados 2 y 3 del artículo 104.
- d) Reservas de suelo para los espacios libres públicos del sector, con las reglas de los apartados 2, 3 y 4 del artículo 105 y previendo al menos:
 - 1.º En suelo urbano no consolidado, 10 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables.
 - 2.º En suelo urbanizable, 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables, con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector.
- e) Reservas de suelo para los equipamientos públicos del sector, con las reglas del apartado 3 del artículo 106, y previendo al menos:
 - 1.º En suelo urbano no consolidado, 10 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables.
 - 2.º En suelo urbanizable, 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables, con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector.
- f) Determinación del aprovechamiento medio, dividiendo el aprovechamiento del sector por su superficie, conforme a las reglas establecidas en el artículo 107.
- g) División de los sectores en dos o más ámbitos de gestión urbanística integrada, denominados unidades de actuación, entendiéndose de lo contrario que constituyen una única unidad. Las unidades deben respetar las reglas señaladas en el artículo 108, entendiéndose las referencias a los sistemas generales como hechas a las dotaciones urbanísticas públicas. 3. Asimismo, la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable puede incluir una relación de los usos del suelo que se declaren fuera de ordenación, y señalar plazos para cumplir los deberes urbanísticos, respectivamente conforme a los apartados 4.c) y 4.d) del artículo anterior.

Artículo 104: Reserva para los sistemas locales de vías públicas y servicios urbanos

1. Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, deben preverse dos plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construibles, al menos una de ellas de uso público.
2. Para determinar la superficie total de aparcamiento se toma como referencia una plaza de 10 metros cuadrados de superficie, sin perjuicio de que las dimensiones reales de las plazas se adapten a las características de los diferentes tipos de vehículos.
3. Las plazas de aparcamiento pueden ubicarse sobre terrenos de titularidad pública o privada, respetando las siguientes reglas:
 - a) Cuando se prevea un sistema de transporte público, dentro de la superficie de aparcamiento pueden incluirse las zonas de espera de los viajeros y las que se destinen a la parada y aparcamiento de los vehículos de transporte público, así como a su circulación cuando la misma se realice sobre carril propio.
 - b) En suelo urbano no consolidado el Ayuntamiento puede admitir la reducción de la reserva hasta en un 50 por ciento, en función del uso y demás características del sector, siempre que un estudio técnico acredite que existen suficientes plazas de aparcamiento en las unidades urbanas colindantes con el sector.
 - c) En sectores con uso predominante industrial, pueden establecerse coeficientes que ponderen la equivalencia entre las plazas de aparcamiento ordinarias y los espacios necesarios para la circulación, maniobra, aparcamiento y operaciones de carga y descarga de los vehículos de transporte de mercancías.
4. Al definir el sistema local de vías públicas deben analizarse los movimientos de población y mercancías derivados del desarrollo del sector, así como las posibilidades de transporte respecto de la capacidad y funcionalidad de la red viaria.
5. Al definir el sistema local de servicios urbanos deben resolverse:
 - a) El ciclo del agua, incluyendo la distribución de agua potable, el saneamiento y su conexión a las redes municipales, así como el refuerzo de éstas en caso necesario, o en su defecto instalaciones independientes de captación, potabilización y depuración; en todo caso debe justificarse el caudal de agua disponible y su origen, con informe favorable del Organismo de Cuenca.
 - b) El suministro de energía eléctrica y servicios de telecomunicaciones, y en su caso de gas, incluyendo la conexión y las instalaciones de transformación y distribución necesarias.

Se establece que, se resuelve el ciclo del agua, tanto de abastecimiento como de saneamiento. En lo referente al abastecimiento se conectan las redes prevista en el sector a la red general de abastecimiento municipal, al igual que el saneamiento. Tal y como se indica en el plano adjunto POD-06.

En cuanto a la energía eléctrica, se establece la red que da servicio a todo el sector, de acuerdo a lo establecido en el plano POD-08 adjunto, que se conecta al transformador existente. Por otro lado, se prevé la conexión de una red de telecomunicaciones.

Todos los datos y trazados sobre las redes previstas se encuentran recogidas de forma detallada en los correspondientes planos de dotaciones urbanísticas que se adjuntan.

3.7.4 RESERVAS DE SUELO PARA LAS VÍAS PÚBLICAS DEL SECTOR

Se lleva a cabo las reservas de suelo para las vías públicas del sector de acuerdo a las condiciones señaladas en los Artículos 128 y 104 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por el Decreto 22/2004, de 29 de enero. Previendo al menos una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 metros cuadrados edificables.

Artículo 128. Ordenación detallada en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

1. Las Normas Urbanísticas Municipales pueden establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable donde se estime oportuno habilitar su ejecución directa sin necesidad de planeamiento de desarrollo. En otro caso debe aprobarse posteriormente un instrumento de planeamiento de desarrollo.
2. La ordenación detallada del suelo urbano no consolidado y urbanizable comprende al menos las siguientes determinaciones:
 - a) Calificación urbanística, respetando las reglas y criterios establecidos en los artículos 103, 106 bis y 127.
 - b) Reservas de suelo para los servicios urbanos del sector, en las condiciones señaladas en el apartado 5 del artículo 104.
 - c) Reservas de suelo para las vías públicas del sector, previendo al menos una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 metros cuadrados edificables, con las reglas de los apartados 2 y 3 del artículo 104.
 - d) Reservas de suelo para los espacios libres públicos del sector, con las reglas de los apartados 2, 3 y 4 del artículo 105 y previendo al menos:
 - 1.º En suelo urbano no consolidado, 10 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables.
 - 2.º En suelo urbanizable, 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables, con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector.

- e) Reservas de suelo para los equipamientos públicos del sector, con las reglas del apartado 3 del artículo 106, y previendo al menos:
 - 1.º En suelo urbano no consolidado, 10 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables.
 - 2.º En suelo urbanizable, 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables, con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector.
- f) Determinación del aprovechamiento medio, dividiendo el aprovechamiento del sector por su superficie, conforme a las reglas establecidas en el artículo 107.
- g) División de los sectores en dos o más ámbitos de gestión urbanística integrada, denominados unidades de actuación, entendiéndose de lo contrario que constituyen una única unidad. Las unidades deben respetar las reglas señaladas en el artículo 108, entendiéndose las referencias a los sistemas generales como hechas a las dotaciones urbanísticas públicas. 3. Asimismo, la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable puede incluir una relación de los usos del suelo que se declaren fuera de ordenación, y señalar plazos para cumplir los deberes urbanísticos, respectivamente conforme a los apartados 4.c) y 4.d) del artículo anterior.

Artículo 104: Reserva para los sistemas locales de vías públicas y servicios urbanos

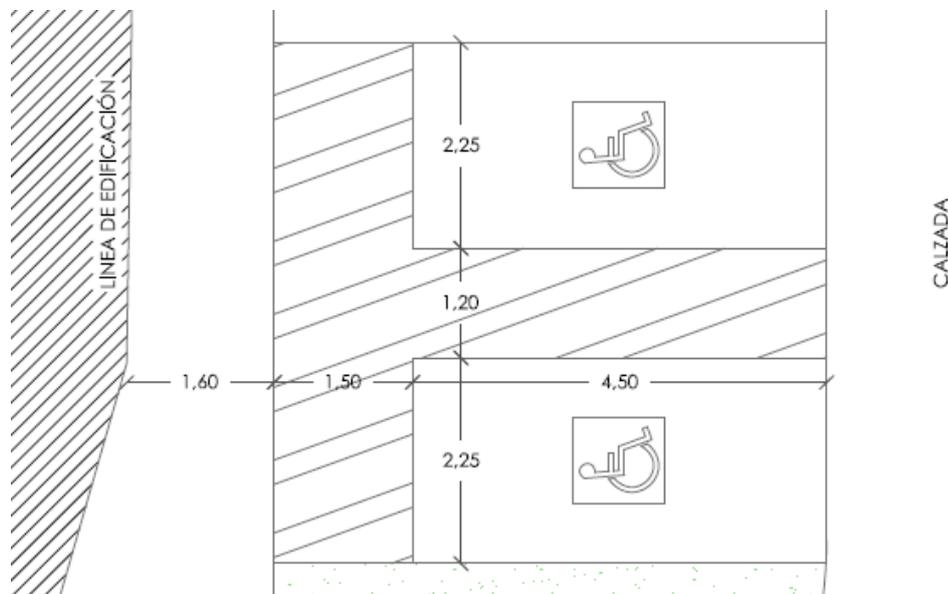
1. Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, deben preverse dos plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construibles, al menos una de ellas de uso público.
2. Para determinar la superficie total de aparcamiento se toma como referencia una plaza de 10 metros cuadrados de superficie, sin perjuicio de que las dimensiones reales de las plazas se adapten a las características de los diferentes tipos de vehículos.
3. Las plazas de aparcamiento pueden ubicarse sobre terrenos de titularidad pública o privada, respetando las siguientes reglas:
 - a) Cuando se prevea un sistema de transporte público, dentro de la superficie de aparcamiento pueden incluirse las zonas de espera de los viajeros y las que se destinen a la parada y aparcamiento de los vehículos de transporte público, así como a su circulación cuando la misma se realice sobre carril propio.
 - b) En suelo urbano no consolidado el Ayuntamiento puede admitir la reducción de la reserva hasta en un 50 por ciento, en función del uso y demás características del sector, siempre que un estudio técnico acredite que existen suficientes plazas de aparcamiento en las unidades urbanas colindantes con el sector.
 - c) En sectores con uso predominante industrial, pueden establecerse coeficientes que ponderen la equivalencia entre las plazas de aparcamiento ordinarias y los espacios necesarios para la circulación, maniobra, aparcamiento y operaciones de carga y descarga de los vehículos de transporte de mercancías.
4. Al definir el sistema local de vías públicas deben analizarse los movimientos de población y mercancías derivados del desarrollo del sector, así como las posibilidades de transporte respecto de la capacidad y funcionalidad de la red viaria.
5. Al definir el sistema local de servicios urbanos deben resolverse:
 - a) El ciclo del agua, incluyendo la distribución de agua potable, el saneamiento y su conexión a las redes municipales, así como el refuerzo de éstas en caso necesario, o en su defecto instalaciones independientes de captación, potabilización y depuración; en todo caso debe justificarse el caudal de agua disponible y su origen, con informe favorable del Organismo de Cuenca.
 - b) El suministro de energía eléctrica y servicios de telecomunicaciones, y en su caso de gas, incluyendo la conexión y las instalaciones de transformación y distribución necesarias.

La propuesta de ordenación incluye los viarios necesarios, zonas destinadas para los peatones y aparcamientos mínimos requeridos, respetando las dimensiones mínimas de calzadas, aceras y plazas de aparcamientos establecidas en la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación y utilización de los espacios públicos urbanizados.

La reserva de suelo destinado a plazas de aparcamiento de uso público del sector será de una plaza por cada 100 m²e, siendo la edificabilidad total del sector de 5.178,21m², por lo que son necesarias 52 plazas de aparcamiento para el sector SE4M5M. Una de cada 40 plazas se destinará al uso de personas con movilidad reducida, siendo esta proporción de 2 plazas para este sector. En conclusión, el sector SUR SE4M5M cuenta con un total de 52 plazas de aparcamiento, de las cuales 2 están destinadas a personas con movilidad reducida.

SUELO SERVICIOS URBANOS	Superficie	%
Viario	2.464,06 m ² s	82,18 %
Aparcamientos	534,20 m ² s	17,82 %
Total suelo Servicios Urbanos	2.998,26 m² s	100%

Las plazas dispuestas tendrán una dimensión mínima de 4,50 m de longitud x 2,25 m de ancho. En cuanto a los aparcamientos de movilidad reducida, tendrán una dimensión mínima de 4,50 m de longitud x 2,25 m de ancho y además dispondrán de una zona de aproximación y transferencia lateral y posterior con un ancho mínimo de 1,20 m y 1,50 m, respectivamente. Ambas plazas de aparcamiento de movilidad reducida están diseñadas con acceso lateral y posterior a través de las bandas de aproximación y transferencia, cumpliendo con todas las directrices establecidas en la normativa de aplicación en lo relativo a la señalización horizontal y vertical con el Símbolo Internacional de Accesibilidad. Cabe destacar que al ser el viario de plataforma única, no existen barreras que impidan el acercamiento y transferencia desde los recorridos de circulación a los aparcamientos habilitados.



3.7.5 RESERVAS DE SUELO PARA LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DEL SECTOR

De acuerdo a las condiciones señaladas en el Artículo 128 Ordenación detallada en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por el Decreto 22/2004, de 29 de enero, la reserva de suelo destinado a Espacios Libres Públicos debe ser como mínimo, de 15 m² de suelo por cada 100 m² edificables, con un mínimo del 5 % de la superficie del sector.

Artículo 128. Ordenación detallada en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

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

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

- a) Calificación urbanística, respetando las reglas y criterios establecidos en los artículos 103, 106 bis y 127.
- b) Reservas de suelo para los servicios urbanos del sector, en las condiciones señaladas en el apartado 5 del artículo 104.
- c) Reservas de suelo para las vías públicas del sector, previendo al menos una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 metros cuadrados edificables, con las reglas de los apartados 2 y 3 del artículo 104.
- d) Reservas de suelo para los espacios libres públicos del sector, con las reglas de los apartados 2, 3 y 4 del artículo 105 y previendo al menos:
 - 1.º En suelo urbano no consolidado, 10 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables.
 - 2.º En suelo urbanizable, 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables, con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector.
- e) Reservas de suelo para los equipamientos públicos del sector, con las reglas del apartado 3 del artículo 106, y previendo al menos:
 - 1.º En suelo urbano no consolidado, 10 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables.
 - 2.º En suelo urbanizable, 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables, con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector.
- f) Determinación del aprovechamiento medio, dividiendo el aprovechamiento del sector por su superficie, conforme a las reglas establecidas en el artículo 107.

g) División de los sectores en dos o más ámbitos de gestión urbanística integrada, denominados unidades de actuación, entendiéndose de lo contrario que constituyen una única unidad. Las unidades deben respetar las reglas señaladas en el artículo 108, entendiéndose las referencias a los sistemas generales como hechas a las dotaciones urbanísticas públicas. 3. Asimismo, la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable puede incluir una relación de los usos del suelo que se declaren fuera de ordenación, y señalar plazos para cumplir los deberes urbanísticos, respectivamente conforme a los apartados 4.c) y 4.d) del artículo anterior.

Artículo 105. Reserva de suelo para el sistema local de espacios libres públicos.

1. Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, la reserva de suelo para el sistema local de espacios libres públicos debe alcanzar al menos:

a) En suelo urbano no consolidado: 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construibles. En las actuaciones de regeneración o renovación urbana esta reserva podrá reducirse hasta en un 50 por ciento.

b) En suelo urbanizable: 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construibles, con un mínimo del 10 por ciento de la superficie del sector.

2. Asimismo la reserva debe cumplir las siguientes condiciones:

a) En todo caso debe garantizarse su adecuado soleamiento, y su índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie destinado a la plantación de especies vegetales, no debe ser inferior al 50 por ciento.

b) En los sectores con uso predominante residencial, debe distribuirse en áreas adecuadas para su uso, evitando las zonas residuales, con una superficie unitaria mínima de 500 metros cuadrados y de forma que pueda inscribirse en su interior una circunferencia de 20 metros de diámetro. En su interior deben preverse áreas especiales reservadas para juego infantil, de superficie no inferior a 200 metros cuadrados y equipadas adecuadamente para su función.

c) En los sectores con uso predominante industrial o de servicios, debe destinarse de forma preferente a arbolado en bandas lineales con un ancho mínimo de 5 metros, que favorezca la transición con el medio ambiente circundante, así como la salvaguarda de los espacios arbolados y de los cauces naturales y vías pecuarias afectados.

d) Se promoverá la mejora de los espacios públicos a bajo coste, dando prioridad al uso de flora local e implantando estrategias de ahorro en materia de riego y mantenimiento.

e) Se promoverá que las condiciones topográficas de los espacios libres públicos sean las adecuadas para favorecer su accesibilidad.

f) En suelo urbanizable se integrarán en la nueva ordenación los elementos valiosos del paisaje y de la vegetación.

3. En los sectores de suelo urbano no consolidado puede admitirse de forma excepcional que las superficies reservadas para el sistema local de espacios libres públicos se destinen:

a) A equipamiento público, tanto de sistema general como local, si de esa forma se consigue una parcela suficiente para ubicar un equipamiento público determinado, y se aporta el compromiso de construcción suscrito por la Administración competente.

b) A otras dotaciones urbanísticas públicas, cuando la reserva no satisfaga condiciones mínimas de funcionalidad y su superficie total sea inferior a 500 metros cuadrados.

4. En los sectores de suelo urbanizable con uso predominante no residencial puede admitirse de forma excepcional que hasta un 50 por ciento de las superficies reservadas para el sistema local de espacios libres públicos se destinen a equipamiento público, en los términos dispuestos en la letra a) del apartado anterior

SUELO ESPACIOS LIBRES	Superficie	%
EL-Públicos	795,95 m ² s	100 %
Total suelo Esp. Libres	795,95 m² s	100%

La reserva de suelo destinada a Espacios Libres se lleva a cabo en el sector en único ámbito que cuenta con una superficie total de 795,95 m². En base a la edificabilidad asignada de 0,39m²e/m²s a este sector, la superficie mínima requerida según lo establecido en el artículo 128 sería de 776,73 m².

Estos Espacios Libres, al estar incluidos en un sector con uso predominante residencial, cumple con la superficie unitaria mínima de 500 metros cuadrados y es posible inscribir en su interior una circunferencia de 20 metros de diámetro. Además, en su interior se prevé un área especial reservada para juego infantil de una superficie de 200 metros cuadrados y equipados para su función.

3.7.6 RESERVAS DE SUELO PARA LOS EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS DEL SECTOR

De acuerdo a las condiciones señaladas en el Artículo 128 Ordenación detallada en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por el Decreto 22/2004, de 29 de enero, la reserva de suelo destinado a Equipamientos Públicos debe ser como mínimo, de 15 m² de suelo por cada 100 m² edificables, con un mínimo del 5 % de la superficie del sector.

Artículo 128. Ordenación detallada en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

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

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

- a) Calificación urbanística, respetando las reglas y criterios establecidos en los artículos 103, 106 bis y 127.
- b) Reservas de suelo para los servicios urbanos del sector, en las condiciones señaladas en el apartado 5 del artículo 104.
- c) Reservas de suelo para las vías públicas del sector, previendo al menos una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 metros cuadrados edificables, con las reglas de los apartados 2 y 3 del artículo 104.
- d) Reservas de suelo para los espacios libres públicos del sector, con las reglas de los apartados 2, 3 y 4 del artículo 105 y previendo al menos:

1.º En suelo urbano no consolidado, 10 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables.

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

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

1.º En suelo urbano no consolidado, 10 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables.

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

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

g) División de los sectores en dos o más ámbitos de gestión urbanística integrada, denominados unidades de actuación, entendiéndose de lo contrario que constituyen una única unidad. Las unidades deben respetar las reglas señaladas en el artículo 108, entendiendo las referencias a los sistemas generales como hechas a las dotaciones urbanísticas públicas. 3. Asimismo, la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable puede incluir una relación de los usos del suelo que se declaren fuera de ordenación, y señalar plazos para cumplir los deberes urbanísticos, respectivamente conforme a los apartados 4.c) y 4.d) del artículo anterior.

Artículo 106. Reserva de suelo para el sistema local de equipamiento público.

1. Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, la reserva de suelo para el sistema local de equipamiento público debe alcanzar al menos:

a) En suelo urbano no consolidado: 10 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construibles. En las actuaciones de regeneración o renovación urbana esta reserva podrá reducirse hasta en un 50 por ciento.

b) En suelo urbanizable: 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construibles, con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, en los sectores de suelo urbano no consolidado cuyas especiales condiciones lo justifiquen, puede admitirse que las superficies reservadas para el sistema local de equipamiento público:

a) Cuando no satisfagan condiciones mínimas de funcionalidad y capacidad, se destinen a incrementar las reservas para otras dotaciones urbanísticas públicas.

b) Cuando no puedan encontrar una ubicación independiente razonable, no se materialicen en suelo sino en superficie edificable o mediante compensación económica determinada según las reglas de valoración establecidas en la legislación del Estado.

La reserva de suelo destinado a Equipamientos debe ser como mínimo, según marca el RUCyL:

- 15 m² s/ 100 m² e (de 5.178,21 m² edificables) = 776,73 m² s
- 5% de la Sup. SE9 (de 13.116,34 m² s) = 655,82 m² s

En el sector SUR SE4M5M se determina un ámbito de 780,14m²

SUELO EQUIPAMIENTOS	Superficie	%
EQ-Edificable	780,14m ² s	1000 %
Total suelo Equipamientos	780,14 m² s	100%

3.7.7 DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

Las Normas Urbanísticas Municipales delimita el Suelo Urbanizable en sectores, a los que se les asigna un aprovechamiento y unas condiciones vinculantes de Ordenación general. No obstante, no se establece ningún aprovechamiento medio.

Para la determinación del aprovechamiento medio del sector, tal y como se define en el Art. 107 del RUCyL, se debe expresar en metros cuadrados edificables en el uso predominante, que en este caso es el residencial. Para ello se multiplica la superficie edificable en cada uso compatible por su coeficiente de ponderación y se suman los resultados para obtener el aprovechamiento total del sector.

Por tanto, se fija un coeficiente de ponderación de 1,00 para el uso predominante del sector (residencial), y un coeficiente de ponderación de 0,90 correspondiente a vivienda de protección pública.

Dentro del aprovechamiento total, el 90% corresponde a los propietarios del suelo, y el otro 10% es de cesión al municipio.

USO	SUP. SUELO	EDIFICAB.	SUP. EDIFIC.	COEF. POND.	APROV.
RUH	4.015,53 m² s		3.212,42 m²e		
Viv. Libre	2.061,03 m ² s	0,80 m ² e/m ² s	1.648,82 m ² e	1,00	1.648,82 up
VPO	1.954,50 m ² s	0,80 m ² e/m ² s	1.563,60 m ² e	0,90	1.407,24 up
RUH	4.368,41 m² s		1.965,78 m²e		
Viv. Libre	4.368,41 m ² s	0,45 m ² e/m ² s	1.965,78 m ² e	1,00	1.965,78 up
<hr/>					
Equip. (EQ)	780,14 m ² s				
<hr/>					
E. Libres (ELPub)	795,95 m ² s				
<hr/>					
S. Urbanos (SU)	2.998,27 m ² s				
<hr/>					
Total	12.958,29 m² s				
<hr/>					
Cauce, Arroyo de Plumarejo	158,04 m ² s				
<hr/>					
Total	13.116,34 m² s		5.178,21 m²e		5.021,85 up

El Aprovechamiento medio para el sector será de 5.021,85 up/13.116,34 m² s = 0,38 up/m² s

3.7.8 DIVISIÓN EN UNIDADES DE ACTUACIÓN

De acuerdo a lo establecido en el Artículo 108. Delimitación de unidades de actuación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por el Decreto 22/2004, de 29 de enero, los sectores de suelo urbanizable, pueden dividirse en dos o más ámbitos de gestión urbanística integrada, denominados unidades de actuación, entendiéndose de lo contrario que constituyen una única unidad de actuación.

En este caso, el ámbito de intervención delimita una única unidad de actuación coincidente con la totalidad del sector SE4M5M.

3.7.9 PLAZO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS.

En aplicación del artículo 49 del RUCYL, el instrumento que establezca la ordenación detallada del sector, en este caso el presente documento, señala el plazo para cumplir los deberes urbanísticos.

En base a esta indicación se establece el plazo de ejecución para el cumplimiento de los deberes urbanísticos en 10 años a contar desde la entrada en vigor del presente documento.

3.8 NORMATIVA URBANÍSTICA

3.8.1 CONDICIONES GENERALES

1. Ámbito de aplicación

Las presentes ordenanzas resultan de aplicación para todas aquellas actuaciones y/o actividades de naturaleza urbanística, edificatoria o urbanizadora que se desarrollen en el ámbito del Sector SUR SE4M5M del municipio de Adrada de Haza (Burgos)

2. Interpretación y normativa supletoria

La interpretación de los contenidos de las presentes ordenanzas corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Adrada de Haza en el ejercicio de sus potestades en materia de urbanismo. En aquellos aspectos no regulados en la presente normativa se aplicará con carácter supletorio la contenida en el planeamiento general del municipio y en ausencia de esta última, la contenida en el resto de legislación urbanística y sectorial, prevaleciendo en caso de discrepancia normativa, la regulación de rango superior.

Las determinaciones de este instrumento que establece la ordenación detallada del sector, podrá tener carácter vinculante o indicativo. Las determinaciones vinculantes representan normas precisas que habrán de ser respetadas en su integridad en todos los proyectos que desarrollen este instrumento, por el contrario, las determinaciones indicativas tienen carácter de directriz, pudiendo como tales ser alteradas mediante la demostración expresa de la conveniencia y oportunidad de su modificación y la mayor idoneidad de la solución alternativa que se adopte. En caso de no existir esta demostración expresa o de no estimarse suficientes, los argumentos, deberán respetarse las determinaciones establecidas en este documento.

3. Régimen de suelo

El suelo comprendido en el ámbito territorial que engloba el Sector SUR SE4M5M, se encuentra clasificado como Suelo Urbanizable por las Normas Urbanísticas Municipales Adrada de Haza, con un uso global Residencial.

El régimen de gestión, uso y destino urbanístico pormenorizado, así como el aprovechamiento específico de cada una de las parcelas es el que se deriva de los expresamente señalados en las ordenanzas aplicadas a las determinaciones fijadas en los planos de ordenación.

4. Condiciones generales de la edificación

Son las normas y criterios que determinan el modo en que han de materializarse las obras y edificaciones permitidas por el Planeamiento. Subsidiariamente, aquellas cuestiones que no se recojan específicamente en esta memoria, se atenderá a lo señalado en el Título III. Condiciones Generales de la Edificación, de las Normas Urbanísticas Municipales de Adrada de Haza.

Las condiciones de edificación aplicables a cada caso determinado estarán reguladas por las normas y ordenanzas específicas de la zona en que se encuentre, por las condiciones generales reguladas en el presente apartado, así como por la normativa sectorial de rango superior que resulte de aplicación.

3.8.2 REGULACIÓN DE USOS

Se atenderá a lo dispuesto en el Título II. Condiciones Generales de los Usos de las Normas Urbanísticas Municipales de Adrada de Haza en todas aquellas cuestiones que sean de aplicación.

De acuerdo a las determinaciones de Ordenación General del sector SE4M5M:

USOS SE4M5M	
USO PREDOMINANTE	Residencial
USOS COMPATIBLES	Terciario
USOS PROHIBIDOS	Industrial

3.8.3 ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN

Todas las parcelas propuestas que forman parte del Sector SUR SE4M5M, tienen asignada una categoría de ordenación en función de la cual se establecen las condiciones de uso y edificación.

El Sector se divide en las siguientes zonas de Ordenanza:

- RUH Ordenanza Residencial Unifamiliar en Hilera
- RUA Ordenanza Residencial Unifamiliar Aislada
- EQUIP Ordenanza de Equipamientos
- ELPub Ordenanza de Espacios Libres Públicos
- V Ordenanza de Viario Público

Los aspectos que no estén regulados en esta Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas, se remitirán a las Normas Urbanísticas Municipales de Agradada de Haza y a las restantes prescripciones establecidas en la normativa de seguridad e higiene en el trabajo y de actividades clasificadas de Castilla y León además de la legislación vigente en materia urbanística estatal y autonómica y a la legislación sectorial.

A. ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA (RUH)

Es el definido en los planos de Ordenación y Gestión con el código RUH.

Esta Ordenanza se corresponde con las parcelas que configuran el perímetro del sector al este y oeste.

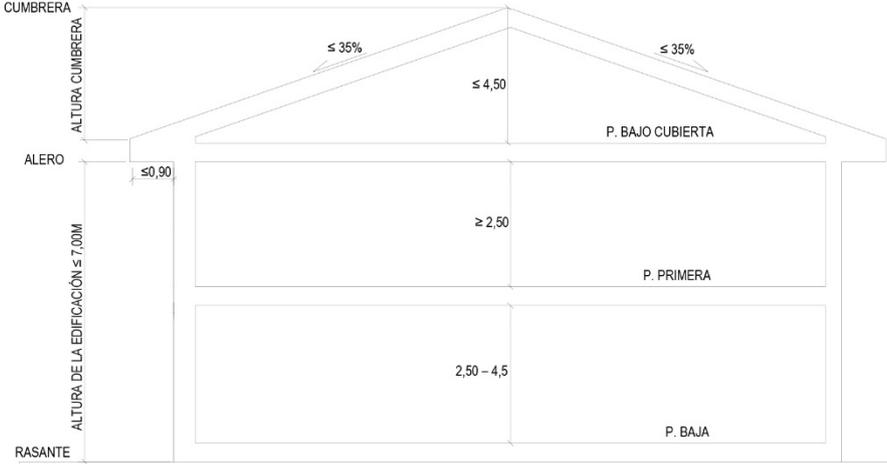
- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

La tipología edificatoria característica de esta Ordenanza es la edificación adosada, conformando fachadas cerradas que definen una red de calles cerrada.

Las edificaciones existentes que no cumplan con las condiciones expresadas en esta ordenanza y en la Normativa Urbanística, ya sea por condiciones de volumen, posición, estéticas o de uso, o que vean afectadas sus alineaciones, se consideran disconformes con el planeamiento excepto aquellas que expresamente se declaren fuera de ordenación en las NUM.

- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Residencial Unifamiliar en Hilera (RUH)	
PARCELA MÍNIMA	170 m ²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	0,80 m ² /m ²
OCUPACIÓN MÁXIMA	La establecida por las alineaciones y fondo máximo edificable
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	8,50 m
FONDO MÁXIMO EDIFICABLE	15 m desde la alineación oficial establecida en los planos de ordenación.
ALTURA MÁXIMA	<p>7,00 metros hasta la cornisa en las parcelas señaladas en los Planos de Ordenación con altura B+1, que deben cumplirse tanto para las fachadas exteriores como para las traseras e interiores.</p> <p>El número de plantas, será de Baja +1, permitiéndose sótano o semisótano y bajocubierta. Entendida la altura máxima tal y como se establece en el artículo 55 de las NUM de Agradada de Haza.</p> <p><i>1. En Suelo Urbano es la indicada en los Planos de Ordenación o en la Ordenanza de zona correspondiente y se entiende como la altura medida desde la rasante de la acera o el vial (si es plataforma única), hasta el punto más bajo del alero que remata la cubierta. Las alturas se medirán en el centro de la fachada, si la diferencia de rasante entre los puntos extremos de la línea de fachada no es superior a 1,20 metros.</i></p> <p><i>Si dicha diferencia es superior, se escalonará la fachada siguiendo la pendiente de la calle. En cada escalonamiento hay que cumplir las condiciones de altura, tanto en plantas como en metros.</i></p> <p><i>2. En la edificación con frente a dos calles (o espacios libres públicos) con distinta rasante se deberá cumplir la altura máxima en ambas calles, con las limitaciones del punto anterior. En cualquier caso, la edificación podrá escalonarse interiormente para adaptarse a las alturas máximas establecidas, sin la utilización de particiones o escalones en cubierta (los faldones de cubierta serán planos y continuos) y sin superar en ninguno de los viales la altura máxima permitida.</i></p> <p><i>3. En parcelas con frente a dos calles, pero con edificios independientes a cada una de las calles, la condición de altura máxima ha de cumplirla cada edificio en sí mismo.</i></p>
ALTURA LIBRE	Es la distancia vertical medida entre suelo y techo. En planta de piso se establece una altura libre interior mínima de 2,50 metros. La planta baja, entendida como tal, aquella cuyo suelo está por encima de la cota -1 metro, medida desde la rasante de la acera o calle (en caso de plataforma única)

	<p>La altura libre de la planta baja, desde el suelo hasta la cara inferior del forjado (techo de planta baja), será como mínimo de 2,50 metros y como máximo de 4,50 metros. La planta baja podrá unirse con la planta primera para optar por un diseño interior de altura libre única, siempre que respete la suma de las alturas parciales además de las condiciones de la altura máxima establecida en esta ordenanza.</p> <p>En el caso de existir planta de sótano, la altura libre interior será superior a 2,20 metros. Por último, la altura libre de la planta primera mínima es de 2,50 metros.</p> 
CUERPOS VOLADOS	Aleros y cornisas: Máximo 90 centímetros de anchura.
ALINEACIONES	<p>Alineaciones: Las reflejadas en el plano de ordenación</p> <p>La fachada a frente público de la nueva edificación coincidirá con la alineación exterior al menos en el 50% del frente total de la fachada y en toda su altura.</p> <p>Dentro de ese porcentaje no contabilizarán los paños de fachada correspondientes a porches u otros elementos análogos.</p>
RETRANQUEOS	<p>Retranqueo de fachada: 3 m</p> <p>Retranqueo lateral: no se permite</p> <p>Retranqueo de fondo: Mayor o igual a 5 metros en todos los casos.</p>
CUBIERTA	Pendiente máxima de 35 por ciento. Se permite el uso residencial bajocubierta. El material de cobertura de las cubiertas será preferentemente teja de color rojizo.
APARCAMIENTO	<p>1 plaza por vivienda.</p> <p>Los garajes en planta baja deberán adosarse a una medianera y presentarán un frente máximo a vía pública de 4 metros.</p>
CERRAMIENTOS LATERALES	Todos los paramentos vistos de esta naturaleza presentarán un acabado cuidado que, sin que necesariamente semejen fachadas, tengan calidad análoga a la de éstas.
CIERRES DE PARCELA	<p>Las fachadas de la edificación vallados de parcelas, etc. Deberán ser acordes con la edificación que delimitan y, en todo caso, atenderán a lo que en lo referente a materiales y texturas establece esta ordenanza.</p> <p>Los vallados de parcela a la vía pública se compondrán de un elemento macizo de altura máxima de 1 m y el resto transparente, formado por perfiles metálicos o celosías, hasta alcanzar máximo una altura de 2,00 metros medidos desde la cota de la calle.</p> <p>En el resto de los vallados la composición será libre, permitiéndose una altura máxima de zócalo macizo de 1 metro y un altura máxima de vallado total de 2,00 metros.</p>

ACABADOS	<p>Todas las edificaciones deberán de presentar acabados de fachada y de cubierta similares a los de las construcciones tradicionales del núcleo. Se admite libertad de diseño y composición, con las limitaciones que se establecen a continuación:</p> <p>En cuanto a los materiales, se utilizarán para fachada y el cerramiento de parcelas, la piedra natural, aplacado de piedra natural o artificial, cerramientos de ladrillo de tejar o galletero y revestimientos continuos; se prohíben el ladrillo satinado en cualquier color o el ladrillo hueco sin revestir.</p> <p>Prohibidos los acabados en cualquier material de colores que no estén dentro de la gama posible de la tierra, ocre o piedra tradicional del municipio. En ningún caso se admitirán los paramentos de fibrocemento o de chapa vista.</p> <p>Respecto a las carpinterías, se procurará la elección de colores acordes con las gamas tradicionales (marrones, madera,...); se prohíben expresamente las carpinterías de aluminio en su color.</p> <p>Está prohibido que las cajoneras de las persianas queden vistas en fachada.</p>
----------	---

- CONDICIONES DE USO

El uso predominante es el residencial con su régimen de compatibilidades y prohibiciones.

Usos compatibles:

Se permite el uso Terciario en todas sus categorías, en uso exclusivo o en local de edificación con otros usos. También se permite el uso garaje y aparcamiento.

B. ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA (RUA)

Es el definido en los planos de Ordenación y Gestión con el código RUA.

Esta Ordenanza se corresponde con las parcelas que configuran la parte central del sector.

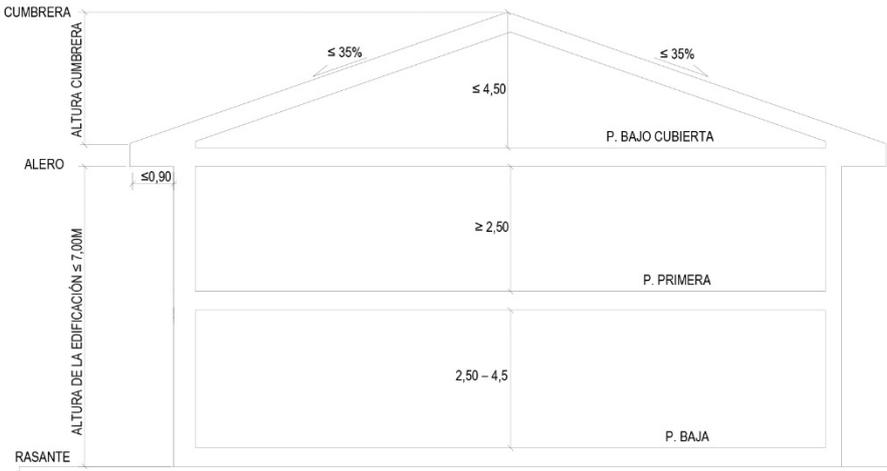
- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

La tipología edificatoria característica de esta Ordenanza es la edificación aislada.

Las edificaciones existentes que no cumplan con las condiciones expresadas en esta ordenanza y en la Normativa Urbanística, ya sea por condiciones de volumen, posición, estéticas o de uso, o que vean afectadas sus alineaciones, se consideran disconformes con el planeamiento excepto aquellas que expresamente se declaran fuera de ordenación en las NUM.

- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Residencial Unifamiliar en Hilera (RUA)	
PARCELA MÍNIMA	364 m ²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	0,45 m ² /m ²
OCUPACIÓN MÁXIMA	La establecida por las alineaciones y establecida en los planos de ordenación
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	18,60 m
FONDO MÁXIMO EDIFICABLE	No se establece
ALTURA MÁXIMA	<p>7,00 metros hasta la cornisa en las parcelas señaladas en los Planos de Ordenación con altura B+1, que deben cumplirse tanto para las fachadas exteriores como para las traseras e interiores.</p> <p>El número de plantas, será de Baja +1, permitiéndose sótano o semisótano y bajocubierta. Entendida la altura máxima tal y como se establece en el artículo 55 de las NUM de Adrada de Haza.</p> <p><i>1. En Suelo Urbano es la indicada en los Planos de Ordenación o en la Ordenanza de zona correspondiente y se entiende como la altura medida desde la rasante de la acera o el vial (si es plataforma única), hasta el punto más bajo del alero que remata la cubierta. Las</i></p>

	<p>alturas se medirán en el centro de la fachada, si la diferencia de rasante entre los puntos extremos de la línea de fachada no es superior a 1,20 metros.</p> <p>Si dicha diferencia es superior, se escalonará la fachada siguiendo la pendiente de la calle. En cada escalonamiento hay que cumplir las condiciones de altura, tanto en plantas como en metros.</p> <p>2. En la edificación con frente a dos calles (o espacios libres públicos) con distinta rasante se deberá cumplir la altura máxima en ambas calles, con las limitaciones del punto anterior. En cualquier caso, la edificación podrá escalonarse interiormente para adaptarse a las alturas máximas establecidas, sin la utilización de particiones o escalones en cubierta (los faldones de cubierta serán planos y continuos) y sin superar en ninguno de los viales la altura máxima permitida.</p> <p>3. En parcelas con frente a dos calles, pero con edificios independientes a cada una de las calles, la condición de altura máxima ha de cumplirla cada edificio en sí mismo.</p>
<p>ALTURA LIBRE</p>	<p>Es la distancia vertical medida entre suelo y techo. En planta de piso se establece una altura libre interior mínima de 2,50 metros. La planta baja, entendida como tal, aquella cuyo suelo está por encima de la cota -1 metro, medida desde la rasante de la acera o calle (en caso de plataforma única)</p> <p>La altura libre de la planta baja, desde el suelo hasta la cara inferior del forjado (techo de planta baja), será como mínimo de 2,50 metros y como máximo de 4,50 metros. La planta baja podrá unirse con la planta primera para optar por un diseño interior de altura libre única, siempre que respete la suma de las alturas parciales además de las condiciones del altura máxima establecida en esta ordenanza.</p> <p>En el caso de existir planta de sótano, la altura libre interior será superior a 2,20 metros. Por último, la altura libre de la planta primera mínima es de 2,50 metros.</p> 
<p>CUERPOS VOLADOS</p>	<p>Aleros y cornisas: Máximo 90 centímetros de anchura.</p>
<p>ALINEACIONES</p>	<p>Se permite la ubicación libre de la edificación dentro de los límites establecidos por los retranqueos obligatorios.</p>
<p>RETRANQUEOS</p>	<p>Retranqueo de fachada: 3 m Retranqueo lateral: 3 m Retranqueo de fondo: 3 m</p>
<p>CUBIERTA</p>	<p>Pendiente máxima de 35 por ciento. Se permite el uso residencial bajocubierta. El material de cobertura de las cubiertas será preferentemente teja de color rojizo.</p>
<p>APARCAMIENTO</p>	<p>1 plaza por vivienda. Los garajes en planta baja deberán adosarse a la edificación y presentarán un frente máximo a vía pública de 4 metros.</p>

<p>CIERRES DE PARCELA</p>	<p>Las fachadas de la edificación vallados de parcelas, etc. Deberán ser acordes con la edificación que delimitan y, en todo caso, atenderán a lo que en lo referente a materiales y texturas establece esta ordenanza.</p> <p>Los vallados de parcela a la vía pública se compondrán de un elemento macizo de altura máxima de 1 m y el resto transparente, formado por perfiles metálicos o celosías, hasta alcanzar máximo una altura de 2,00 metros medidos desde la cota de la calle.</p> <p>En el resto de los vallados la composición será libre, permitiéndose una altura máxima de zócalo macizo de 1 metro y un altura máxima de vallado total de 2,00 metros.</p>
<p>ACABADOS</p>	<p>Todas las edificaciones deberán de presentar acabados de fachada y de cubierta similares a los de las construcciones tradicionales del núcleo. Se admite libertad de diseño y composición, con las limitaciones que se establecen a continuación:</p> <p>En cuanto a los materiales, se utilizarán para fachada y el cerramiento de parcelas, la piedra natural, aplacado de piedra natural o artificial, cerramientos de ladrillo de tejar o galletero y revestimientos continuos; se prohíben el ladrillo satinado en cualquier color o el ladrillo hueco sin revestir.</p> <p>Prohibidos los acabados en cualquier material de colores que no estén dentro de la gama posible de la tierra, ocres o piedra tradicional del municipio. En ningún caso se admitirán los paramentos de fibrocemento o de chapa vista.</p> <p>Respecto a las carpinterías, se procurará la elección de colores acordes con las gamas tradicionales (marrones, madera,...); se prohíben expresamente las carpinterías de aluminio en su color.</p> <p>Está prohibido que las cajoneras de las persianas queden vistas en fachada.</p>

- CONDICIONES DE USO

El uso predominante es el residencial con su régimen de compatibilidades y prohibiciones.

Usos compatibles:

Se permite el uso Terciario en todas sus categorías, en uso exclusivo o en local de edificación con otros usos. También se permite el uso garaje y aparcamiento.

C. ORDENANZA DE EQUIPAMIENTOS (EQUIP)

Será de aplicación lo dispuesto en el artículo 95 de las Normas Urbanísticas Municipales de Agradada de Haza.

Esta Ordenanza es de aplicación en las parcelas así calificadas en los Planos de Ordenación. Las condiciones de la misma también serán de aplicación en las parcelas o solares existentes o propuestos con uso equipamiento, o aquellos de nueva creación, por aplicación de los usos admisibles en cada zona de Ordenanza.

1. Tipología edificatoria

La tipología edificatoria será el que se determina para la correspondiente zona de Ordenanza, con las particularidades permitidas para el uso equipamiento.

Los edificios existentes destinados a equipamiento público no se considerarán fuera de ordenación ni disconformes con el planeamiento, debiendo, no obstante, programar las medidas oportunas para adecuarse a las Ordenanzas correspondientes.

2. Condiciones de edificación

Las condiciones de la edificación serán de aplicación lo determinado en la correspondiente zona de Ordenanza, salvo para aquellos edificios ya existentes que mantendrán lo existente, pudiendo ampliarse (en su caso) hasta lo señalado para la correspondiente zona.

3. Condiciones de uso

Los usos predominantes son el equipamiento y el terciario, con su régimen de compatibilidades y prohibiciones.

Usos prohibidos: todos los demás, excepto espacios libres, garaje y aparcamiento y una vivienda unifamiliar de servicio (previa justificación de su necesidad) y vinculada al correspondiente uso dotacional.

D. ORDENANZA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (ELPUB)

Será de aplicación lo dispuesto en el artículo 96 de las Normas Urbanísticas Municipales de Agradada de Haza.

Esta Ordenanza es de aplicación en los terrenos así grafiados en los Planos de Ordenación y sus condiciones también serán de aplicación en las áreas calificadas (existentes o propuestas) como espacios libres públicos.

1. Condiciones de edificación

En los Espacios Libres Públicos, se prohíbe todo tipo de edificación y construcción, con excepción de los pequeños quioscos, templetos, pérgolas, juegos de niños, esculturas, ajardinamiento, mobiliario urbano, etc.

En las construcciones que se autoricen, como en las obras de urbanización y jardinería se utilizarán materiales y plantas tradicionales y se tendrá en cuenta, en todo caso, las condiciones ambientales del entorno.

2. Condiciones de uso

Se autorizan únicamente los usos públicos de ocio, estancia, paseo y esparcimiento, así como el uso de equipamiento deportivo abierto.

E. ORDENANZA DE VIARIO PÚBLICO (V)

Será de aplicación lo dispuesto en el artículo 97 de las Normas Urbanísticas Municipales de Adrada de Haza.

Esta Ordenanza es de aplicación en los terrenos así grafiados en los Planos de Ordenación y sus condiciones también serán de aplicación en las áreas calificadas (existentes o propuestas) como viario.

1. Condiciones de edificación

En el Viario Público, se prohíbe todo tipo de edificación y construcción. Excepcionalmente se podrá autorizar la instalación de pequeños quioscos, pérgolas, juegos de niños, esculturas, ajardinamiento, y mobiliario urbano.

En las construcciones que se autoricen, como en las obras de urbanización y jardinería se utilizarán materiales y plantas tradicionales y se tendrá en cuenta, en todo caso, las condiciones ambientales del entorno.

2. Condiciones de uso

Se autorizan únicamente los usos de viario, garaje y aparcamiento.

Los tramos y travesías se regirán además por el régimen específico contemplado en la normativa sectorial de carreteras

La situación del viario es el que se establece en los planos de ordenación y se identifica con las siglas V1, V2, V3 y V4. Cabe destacar que estos virios serán de plataforma única tal y como se establece en el plano adjunto de secciones de vías públicas, en el que se diferenciará cromáticamente las distintas circulaciones que se desarrollan en ellas.

3.9 ESTUDIO ECONÓMICO ESTIMADO

Se calcula un presupuesto de ejecución material estimado del coste de las obras de urbanización, en el que no se incluyen los gastos generales ni el beneficio industrial de la contrata:

1	MOVIMIENTO DE TIERRAS	37.127,77 €	27,50 %
2	RED VIARIA.	18.221,40 €	13,50 %
3	RED DE SANEAMIENTO	18.056,45 €	13,38 %
4	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS	12.179,17 €	9,02 %
5	RED ELÉCTRICA	25.448,40 €	18,55 %
6	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	10.905,82 €	8,08 %
7	RED DE TELECOMUNICACIONES	4.918,10 €	3,64 %
8	MOBILIARIO URBANO, AJARDINAMIENTO Y VARIOS	4.767,84 €	3,53 %
9	CONTROL DE CALIDAD	872,34 €	0,65 %
10	GESTIÓN DE RESIDUOS	788,65 €	0,58 %
11	SEGURIDAD Y SALUD	1.705,03 €	1,26 %
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL		134.990,97 €	100%

Asciende el presupuesto a la expresada cantidad de ciento treinta y cuatro mil novecientos noventa euros con noventa y siete céntimos.

3.10 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

3.10.1 OBJETO

En el artículo 136.2.d del RUCyL por remisión del artículo 142.2. del mismo texto, se recoge la necesidad de incluir un informe de sostenibilidad económica que ponderará el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y 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.

Es por tanto la valoración de la repercusión económica del desarrollo de la actuación urbanística, en la Hacienda Pública del municipio, el objeto del presente informe.

3.10.2 PLAZOS DE DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA

El instrumento que establece la ordenación detallada debe señalar plazos para cumplir los deberes urbanísticos a contar desde su entrada en vigor, fijándose un plazo de diez años, como plazo total para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos, en cumplimiento del artículo 49 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

3.10.3 VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS POR LA IMPLANTACIÓN DE SERVICIOS Y MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA

El desarrollo de la actuación urbanística del sector requiere la cesión de los suelos donde vayan a implantarse las reservas obligatorias de espacio libres públicos y equipamiento público, así como la cesión de aquellas parcelas donde sea susceptible poderse materializar el 10% del aprovechamiento del sector. También se deberán ejecutar las dotaciones necesarias al servicio del sector y sus conexiones con las dotaciones generales existentes en el municipio y cuyo importe económico será asumido en su totalidad por los promotores de acuerdo con el proyecto de urbanización que se redacte.

3.10.4 INGRESOS

3.10.4.1 Derivadas de las cesiones de carácter local obligatorias incorporadas al patrimonio público de suelo. (art.48.a RUCYL)

- **Cesión gratuita al Ayuntamiento de los terrenos reservados en el planeamiento para Espacios Libres Públicos.**
Con este fin se asigna una parcela de uso de Espacios Libres Públicos denominada ELPub que cuenta con una superficie total de 795,95m².
- **Cesión gratuita al Ayuntamiento de los terrenos reservados en el planeamiento para Equipamiento Público.**
Con este fin se asigna una parcela de uso de Equipamientos Públicos denominada EQUIP. que cuenta con una superficie total de 780,14 m².

Todas estas parcelas deberán incorporarse al patrimonio público de suelo.

3.10.4.2 Derivada de las cesiones de aprovechamiento que deberán ser incorporadas al patrimonio público de suelo. (art. 48.b. del RUCYL)

Son los obtenidos en el supuesto de enajenación de las parcelas recibidas en concepto de cesión obligatoria. Se valorarán por el método residual y tiene como destino la promoción de viviendas de protección pública, en función de los precios máximos de venta o como se determine por la normativa aplicable.

El aprovechamiento lucrativo total del Sector es de 5.021,85 m², de los cuales corresponde el 90% al aprovechamiento de los propietarios lo que hace un total de 4.519,20 m² y el 10% a la cesión obligatoria para el ayuntamiento, que es de **502,18 m²**.

Aprovechamiento Total SUR SE4M5M		5021,85
Aprovechamiento medio	5,021,85 up/13,116,34 m²s	0,38 up/m²s

Aprovechamiento Lucrativo Ayto. (m²)	13,116,34m²s x 10% x Aprov. Medio	502,18485
---	-----------------------------------	------------------

La cesión obligatoria es del 10% del aprovechamiento homogeneizado (o de la edificabilidad según uso), es de, tal y como se refleja en el Estudio, 502,18 m².

3.10.4.3 Derivadas de la prestación de servicios

Se han previsto únicamente los servicios para el uso privado residencial, no teniendo en cuenta el uso equipamiento, por tratarse de un uso público.

- **Servicio de abastecimiento de agua**
 - o Tasa de abastecimiento anual:
32 viviendas x 12 meses x [(4m³/persona/mes x 3 personas x 0,30 €/m³) + 11€]= **5.606,4 €/ año**
- **Servicio de saneamiento**
 - o Tasa de saneamiento anual:
32 viviendas x 12 meses x [(4m³/persona/mes x 3 personas x 0,30 €/m³) + 11€]= **5.606,4 €/ año**
- **Servicio de recogida de basuras**

- o Tasa de recogida de basura
32 viviendas x 30€ = **960,00 €/ año**

La repercusión anual de los ingresos derivados de la prestación de servicios totales del SECTOR SUR SE4M5M es de **12.172,80 €**.

3.10.4.4 Derivado del proceso edificatorio

Son los obtenidos durante el período edificatorio, por la Licencia de Obras y del padrón del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) se obtienen los ratios para estimar los ingresos directos generados por dicho impuesto y del padrón del Impuesto Municipal de Circulación de Vehículos de Tracción Mecánica (IMCVTM), se obtiene la cuota media ponderada por vehículo y de ambos padrones la ratio número de vehículos por vivienda.

- Licencias de obras

El porcentaje de aplicación como tasa de licencia de obras, es del 2% s/PEM, obtenido por la aplicación de los Costes de Referencia (CR) del COACYLE en la demarcación de Burgos (Módulo vigente 600,00 €)

En base a estos datos y partiendo únicamente de la edificabilidad de uso privado, considerándola toda como residencial, sin tener en cuenta la edificabilidad de uso público, que es de 5.178,21 m² edificables, se obtiene un PEM de 3.690.904,80 €.

Usos	Sup. Bruta (m²)	Sup. Edif. (m²)	M (€)	Ct	Ci	PEM (€) MxCtxCixSe
Residencial Unifamiliar en Hilera (RUH)	4015,53	3212,4206	600	1,15	1,00	2.216.569,80 €
Residencial Vienda Privada	2061,03	1648,8206				
Residencial Vivienda Pública	1954,50	1563,6				
Residencial Unifamiliar Aislada (RUA)	4368,41	1965,7845	600	1,25	1,00	1.474.335,00 €
Residencial Vienda Privada	4368,41	1965,7845				
Total	8383,94	5178,2051				
Total PEM						3.690.904,80 €

INGRESOS TOTALES POR LICENCIA DE OBRAS 1,5% s/PEM	55.363,57 €
--	--------------------

La repercusión anual (10 años) 55.363,57€/10 años = 5.536,36 €/años

- Impuesto de Bienes Inmuebles IBI

El valor derivado de la recaudación del IBI del valor del suelo y las construcciones, cuando haya concluido el desarrollo urbanístico y edificatorio será:

Usos	Sup. Bruta (m²)	Sup. Edif. (m²)	Ratio (€/m²edif.)	Ingresos (€)
Residencial Unifamiliar en Hilera (RUH)	4015,53	3212,4206		2.170,51 €
Residencial Vienda Privada	2061,03	1648,8206	0,7	1.154,17 €
Residencial Vivienda Pública	1954,50	1563,6	0,65	1.016,34 €
Residencial Unifamiliar Aislada (RUA)	4368,41	1965,7845		1.376,05 €
Residencial Vienda Privada	160	72	0,7	1.376,05 €

Total 8383,94 5178,2051 **3.546,56 €**

INGRESOS TOTALES POR IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES	3.546,56 €
--	-------------------

- Impuesto Municipal de circulación de vehículos de tracción mecánica

El valor derivado de la recaudación del Impuesto Municipal de Circulación de Vehículos de Tracción Mecánica, se obtiene la cuota media pondera por vehículo que será:

Cuota media ponderada (€/Vehículo)	Ratio (Veh./Viv.)	Nº Viviendas	Ingresos (€)
117,69	1,2	32	4.519,30 €

TOTAL IMPUESTO MUNICIPAL DE VEHÍCULOS DE TRACCIÓN MECÁNICA	4.519,30 €
---	-------------------

3.10.4.5 Resumen de Ingresos regulares Anuales

INGRESOS REGULARES ANUALES	
Servicios	Ingresos(€)
Licencia de Obras	5.536,36 €
IBI	3.546,56 €
IMVTM	4.519,30 €
Total ingresos anuales regulares	13.602,22 €

3.10.5 GASTOS

Corresponde al Ayuntamiento de Adrada de Haza el suministro y/o prestación de los siguientes servicios:

- Suministro de alumbrado público
- Mantenimiento vías públicas (incluye alumbrado y señalización)
- Mantenimiento de las zonas verdes y el mobiliario urbano.
- Limpieza viaria, recogida de basuras y residuos urbanos.
- Resto de servicios contemplados en la legislación de régimen local de implantación no inmediata. Estos último son forman parte de lo que llamamos costes directos de la actuación, ya que se parte de la hipótesis de que serán financiados con los saldos positivos (ingresos directos menos gastos directos regulares generados por la actividad inmobiliaria en el sector), más los ingresos extraordinarios generados por la actuación urbanística y por otros recursos de la Hacienda Municipal.

GASTOS REGULARES ANUALES		
Servicios	Ratio (€/m²edif.)	Gastos (€)
Alumbrado público	0,11	569,60257
Mantenimiento de zonas verdas y esp. Libres	0,33	1708,8077
Mantenimiento de vías públicas	0,24	1242,7692
Limpieza y recogida de basuras	0,76	3935,4359
Total gastos anuales regulares		7456,6154

3.10.6 RESULTADOS: SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Una vez efectuado el cálculo estimativo de acuerdo con los parámetros expuestos, se analizará si el montante global es favorable a las arcas municipales en cuanto a ingresos y gastos totales y específicamente que también el balance es positivo o al menos está equilibrado en cuanto a cuentas anuales (ingresos regulares y gastos regulares anuales).

RESULTADOS	
Ingresos ordinarios o regulares anuales	13.605,22 €
Gastos ordinarios o regulares anuales	7.456,62 €
Superávit anual	6.148,60 €

Se comprueba que al ser superiores los ingresos anuales regulares a los gastos anuales regulares con un superávit de 6.148,60€ anuales, sin considerarse los ingresos extraordinarios ni los patrimoniales, la sostenibilidad económica de la actuación está garantizada.

Consecuentemente, puede concluirse que es previsible que no se produzcan impactos negativos sobre la Hacienda Municipal.

3.10.7 SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

La Ordenación Detallada que se propone en el Sector, desarrolla un ámbito clasificado como suelo urbanizable delimitado, coincidente con los sectores SUR SE4 Y SUR SE5 y determina las calificaciones urbanísticas, la asignación de usos y la fijación de las intensidades de los mismos que mejor se adaptan al modelo propuesto.

Para ello se han determinado también las necesidades, cuya satisfacción se contempla como necesaria para el desarrollo del Sector, en cuanto a vivienda y actividades económicas.

Siguiendo las condiciones establecidas para el Sector, la ordenación detallada que este documento plantea, en función del aprovechamiento y la edificabilidad máxima permitidas, una capacidad residencial de 32 viviendas la cual representa una población residente de unos 96 habitantes y una población no residente vinculada a las actividades anejas del Equipamiento y los Espacios Libres Públicos.

El desarrollo de este sector, a partir de la puesta en servicio de las dotaciones públicas estima la generación de empleo permanente.

Con todo ello queda justificada la sostenibilidad del modelo urbanístico propuesto en el Sector, en cuanto a su adecuada proporción entre la futura población, la demanda de suelo que puede satisfacer de forma racional y coherente estas necesidades.

3.11 GESTIÓN Y DESARROLLO

3.11.1 ÁMBITO DE GESTIÓN

Las características morfológicas, estructura de propiedad y previsiones de desarrollo de la actuación determinan la conveniencia de delimitar una única Unidad de Actuación que abarque la totalidad del sector como ámbito completo de la actuación integrada (art. 73 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y 188 del RUCyL).

3.11.2 CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS

De conformidad con la legislación urbanística aplicable, la entidad que promueve el desarrollo del sector, impulsando la iniciativa solidaria de los propietarios, asume las obligaciones de cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, así como la obligación de acometer las actuaciones necesarias sobre infraestructuras de carácter general externas al sector necesarias para asegurar sus conexiones y su correcta integración en el proceso de urbanización.

Las cesiones obligatorias y gratuitas del Plan Parcial integradas por los suelos resultantes de la ordenación calificados como viario, equipamiento público y espacio libre público se formalizarán en el momento de la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación que se redacte en ejecución y desarrollo del Plan Parcial. Dichos suelos se entregarán completamente urbanizados, en pleno dominio y libres de cargas y gravámenes.

Asimismo, y al tratarse de una actuación integrada en suelo urbanizable deberá resolverse la cesión al Ayuntamiento de los terrenos aptos para materializar el 10% del aprovechamiento medio del sector, con carácter de cesión gratuita, y con los terrenos totalmente urbanizados y libres de cargas y gravámenes. Estos terrenos entrarán a formar parte del patrimonio público de suelo.

Por su parte, el proceso de urbanización y de edificación podrá simultanearse, de conformidad con lo dispuesto en los art. 18 y 19 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

3.11.3 SISTEMA DE ACTUACIÓN

De acuerdo a lo establecido en el artículo 259 del RUCyL y en concordancia con la situación real de propiedad en la unidad de actuación del ámbito de intervención, se establece que la gestión de esta modificación deberá desarrollarse, previsiblemente por el sistema de actuación de Compensación. Este sistema tiene por objeto la gestión urbanística de una actuación integrada actuando como urbanizador el propietario o los propietarios a los que corresponda el menos el 50 por ciento del aprovechamiento lucrativo de la unidad de actuación, constituidos en la Junta de Compensación.

3.11.4 PLAZOS

El art. 127.4.d) por remisión del art. 128.3 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, determina que en los instrumentos que establezcan la ordenación detallada de los sectores de suelo urbanizable, se podrá señalar un plazo para el cumplimiento de los deberes urbanísticos, conforme a las reglas establecidas en el art. 49 del mismo texto legal. En este sentido esta modificación puntual de las normas, incluirá la fijación de los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la Unidad de Actuación coincidente con el sector, el cual se establece en diez años, de acuerdo con el apartado 3.7.9 de la Memoria Vinculante de este documento. En particular el plazo para cumplir el deber de urbanización se establece en 10 años. El comienzo del plazo para el cumplimiento de los deberes urbanísticos será el de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, por ser este el momento el de la entrada en vigor del instrumento que establece la ordenación detallada. En cuanto al Proyecto de Urbanización se tramitará independientemente y una vez aprobado el Proyecto de Actuación.

3.11.5 MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN, PLAZOS Y CONSERVACIÓN

1.- MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS

De conformidad con los principios de actuación del sistema aplicado (compensación), las obras de urbanización interiores del sector y sus conexiones en los términos contemplados en la ficha individualizada del sector, serán sufragados íntegramente por los propietarios de los aprovechamientos materializables en el sector.

Del mismo modo y tal y como se recoge en la legislación urbanística aplicable (art. 20.2 de la ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y 198 del RUCyL) el deber de urbanizar se hace así mismo extensible a las obras exteriores al sector necesarias para garantizar la adecuada conexión de este con la red viaria y las infraestructuras existentes, por lo que los costes inherentes a las mismas se considerarán a todos los efectos imputables al sector y por tanto habrán de sufragarse por los propietarios afectados, sin perjuicio de los acuerdos o convenios a que hubiera lugar con la Administración actuante o las Compañías Suministradoras con el fin de optimizar las inversiones.

Una vez aprobado definitivamente el instrumento urbanístico que establece la ordenación detallada de la unidad de actuación, la propuesta para desarrollar una actuación integrada por el sistema de compensación se realiza por la Junta de Compensación si estuviera ya constituida, presentando en el Ayuntamiento el Proyecto de Actuación necesario para efectuar las cesiones y la equidistribución de los beneficios y cargos, y el Proyecto de Urbanización necesario para acometer físicamente las obras de urbanización, los cuales se podrán presentar simultáneamente o por separado.

Tras la aprobación definitiva de los Proyectos de Actuación y de Urbanización se procederá por parte de los propietarios integrados en la Junta de Compensación a la ejecución de las obras, de conformidad con las fases previstas en el Plan de Etapas y al calendario que se defina en el propio Proyecto de Urbanización.

Durante la ejecución de las obras, las mismas podrán ser inspeccionadas por los servicios técnicos municipales al objeto de comprobar "in situ" que su ejecución se ajusta al proyecto aprobado y se realiza de forma correcta. (art. 200.3 del RUCyL).

Ejecutadas las obras de urbanización y tras la emisión del certificado final de obra por el técnico director, se solicitará del Ayuntamiento la recepción de las mismas, la cual deberá efectuarse de acuerdo con lo señalado en el art. 206 del RUCyL.

Una vez recibidas las obras y transcurrido el plazo de garantía de un año, caso de no existir deficiencias a subsanar o si estas han sido ya subsanadas, el urbanizador queda relevado de toda responsabilidad para con las mismas.

- **Red de abastecimiento de agua:**

Dado que la red de abastecimiento de agua del sector se conectará con la general del municipio, una vez se haya ejecutado y recibido las obras por parte del Ayuntamiento, esta pasará a ser de titularidad municipal, debiendo ser el Ayuntamiento el responsable de su mantenimiento.

- **Red de Saneamiento:**

Los ramales que discurren por viales o suelos de cesión obligatoria, se regirán por el mismo procedimiento señalado para el abastecimiento.

- **Suministro de Energía Eléctrica, Telecomunicaciones:**

Estos suministros se contratarán con las respectivas Compañías que viene suministrando regularmente este servicio, y serán dichas entidades las que, una vez ejecutadas las obras, se encargarán del mantenimiento y la conservación de las instalaciones.

- **Espacios libres públicos:**

Una vez se realicen las obras de urbanización correspondientes y se proceda a la recepción, se efectuará la cesión de los terrenos correspondientes procediéndose a la formalización del correspondiente documento público inmediatamente después de suscrita el acta de recepción.

- **Alumbrado Público:**

Quedará vinculado a los viales o espacio libre público en los que se sitúe la instalación, siendo obligatorio su mantenimiento y conservación por parte del Ayuntamiento.

2.- PLAZOS

Como ya se ha indicado, la ejecución de las obras de urbanización se efectuará en una única etapa de desarrollo con una duración total, como máximo, de 10 años.

3.- CONSERVACION Y MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACION (art. 208 del RUCyL)

Hasta la recepción de la urbanización, su vigilancia, conservación y mantenimiento corresponderá a los promotores de la actuación.

Una vez recibida la urbanización, su conservación y mantenimiento corresponden al Ayuntamiento, sin perjuicio de las obligaciones derivadas del plazo de garantía. No obstante, la conservación y mantenimiento de los servicios urbanos corresponden a las entidades que los presten, salvo cuando su respectiva legislación disponga otro régimen.

3.11.6 GARANTIAS DEL CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS DE URBANIZACIÓN

Las garantías para hacer efectivo el cumplimiento de los compromisos de urbanización que los propietarios del suelo tienen frente al Ayuntamiento para llevar a cabo la actuación proyectada, deberá constituirse sobre la totalidad del ámbito afectado por la actuación, y en el plazo de un mes desde la aprobación del Proyecto de Actuación. Podrá constituirse en alguna de las siguientes formas:

- En efectivo
- Mediante hipoteca de solares situados en el mismo término municipal
- Mediante aval bancario
- Mediante contrato de seguro de caución
- En valores cotizados en bolsa

3.11.7 MEDIOS ECONÓMICOS DE LA ENTIDAD PROMOTORA

La Junta de compensación cuenta con recursos económicos propios suficientes para abordar la promoción y desarrollo del sector.

Dichos recursos proceden por un lado de los activos financieros y patrimoniales propios de los propietarios que ostentan la titularidad de los terrenos del sector y por otro de la posibilidad, en su caso, de recurrir a financiación mediante préstamos para completar el desarrollo del sector.

3.11.8 COMPROMISOS

1.- ENTRE URBANIZADOR Y AYUNTAMIENTO

Ejecución de las obras de urbanización. - La Junta de Compensación promotora en calidad de propietaria del sector se compromete a costear íntegramente la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización imputables a la misma.

Cesiones.- La entidad promotora en calidad de propietaria del sector se compromete a ceder gratuitamente al Ayuntamiento las parcelas, servicios e infraestructuras que se concretan en la Memoria y documentación gráfica de este Plan Parcial.

Para la transmisión de estas cesiones se estará a lo dispuesto en el apartado 3.11.5. anterior, "Modo de ejecución de las obras de Urbanización", a lo establecido en la Memoria del Plan Parcial y a los procedimientos y determinaciones establecidos por la vigente legislación urbanística.

El Ayuntamiento queda obligado a afectar este suelo al destino previsto en el instrumento que establece la ordenación detallada del sector.

2.- ENTRE URBANIZADOR Y FUTUROS PROPIETARIOS

Los futuros adquirentes de suelo en el ámbito del sector se subrogarán en los compromisos y cargas de urbanización imputables a la entidad transmitente.

En la protocolización en documento público de la transmisión de propiedad, deberá hacerse constar de forma expresa la asunción por parte de los adquirentes de todos los derechos y obligaciones inherentes al desarrollo del sector en la parte afecta al suelo adquirido.

La subrogación aludida será efectiva desde el momento en que la transacción adquiera efectos jurídico-reales.

4 CONSIDERACIONES FINALES

La presente Modificación Puntual cumple las determinaciones de la Normativa Urbanística vigente y sus reglamentos de desarrollo, en particular la ley y Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Tras su tramitación y aprobación la Modificación propuesta pasará a formar parte de las determinaciones de las N.U.M. de Adrada de Haza. Con la presente memoria y la documentación gráfica adjunta que se acompaña, queda definido este documento para su aprobación.

En Adrada de Haza, mayo de 2021

A handwritten signature in blue ink, consisting of a vertical line with a small loop and a downward arrow at the bottom.

Fdo. Miguel Ángel Molinos Esteban, arquitecto



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 09003A507050740000WO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
 Polígono 507 Parcela 5074
 LAS ERAS. ADRADA DE HAZA [BURGOS]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	C- Labor o Labradío secano	02	2.643

PARCELA

Superficie gráfica: 2.643 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:

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

Miércoles , 2 de Junio de 2021



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 09003A507050760000WR

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
 Polígono 507 Parcela 5076
 LAS ERAS. ADRADA DE HAZA [BURGOS]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	C- Labor o Labradío secano	02	1.532

PARCELA

Superficie gráfica: 1.532 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:

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

Miércoles , 2 de Junio de 2021



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 09003A507051430000WX

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
 Polígono 507 Parcela 5143
 LAS ERAS. ADRADA DE HAZA [BURGOS]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	C- Labor o Labradío secano	02	300

PARCELA

Superficie gráfica: 300 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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

Miércoles , 2 de Junio de 2021



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 09003A507051440000WI

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

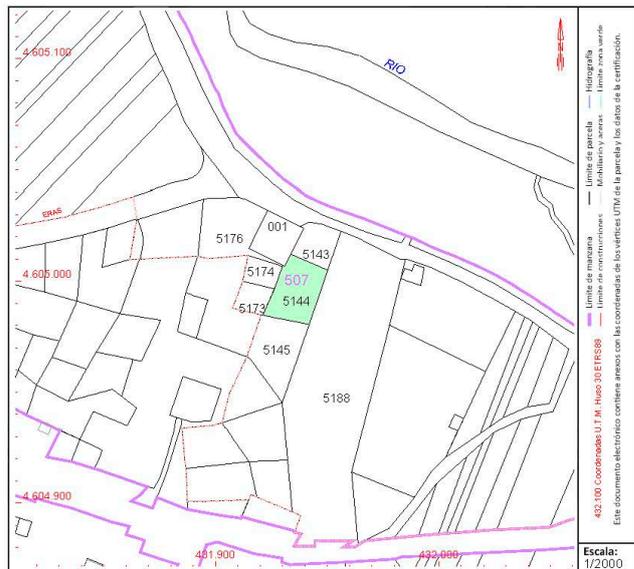
Localización:
 Polígono 507 Parcela 5144
 LAS ERAS. ADRADA DE HAZA [BURGOS]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	C- LABOR O LABRADIO SECANO	10	552

PARCELA

Superficie gráfica: 552 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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

Miércoles , 2 de Junio de 2021



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 09003A50705145000WJ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

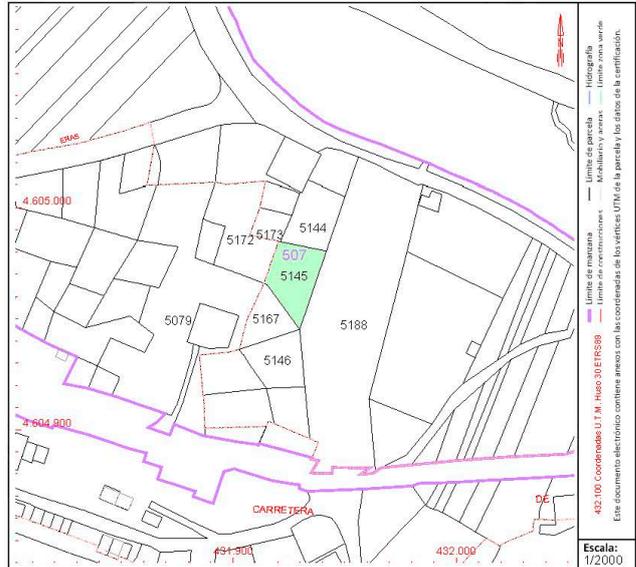
Localización:
 Polígono 507 Parcela 5145
 LAS ERAS. ADRADA DE HAZA [BURGOS]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	C- Labor o Labradío secano	02	612

PARCELA

Superficie gráfica: 612 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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

Miércoles , 2 de Junio de 2021



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 09003A50705167000WWM

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

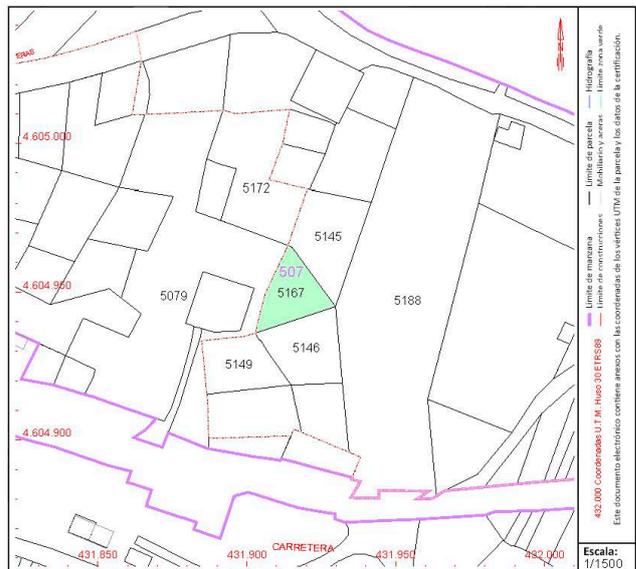
Localización:
 Polígono 507 Parcela 5167
 LAS ERAS. ADRADA DE HAZA [BURGOS]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	C- Labor o Labradío secano	02	384

PARCELA

Superficie gráfica: 384 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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

Miércoles , 2 de Junio de 2021



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 09003A50705148000WZ

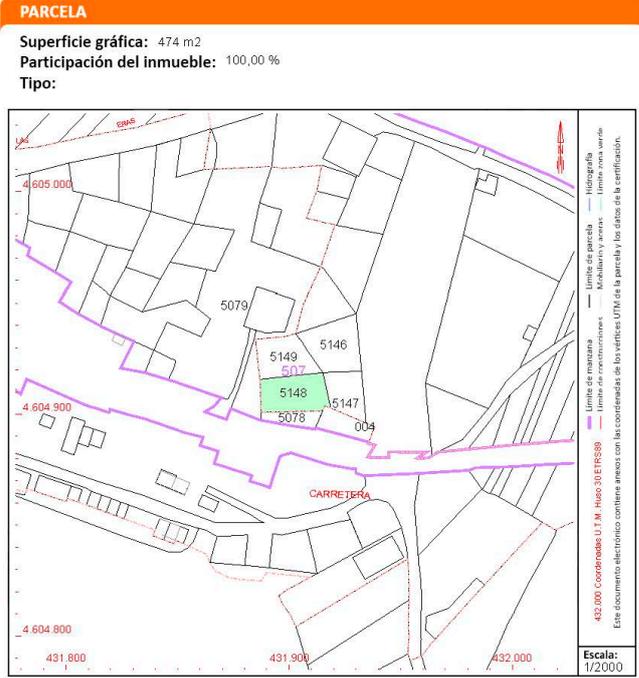
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
 Polígono 507 Parcela 5148
 LAS ERAS. ADRADA DE HAZA [BURGOS]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	C- Labor o Labradío secano	02	474



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

Miércoles , 2 de Junio de 2021



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 09003A50705149000WU

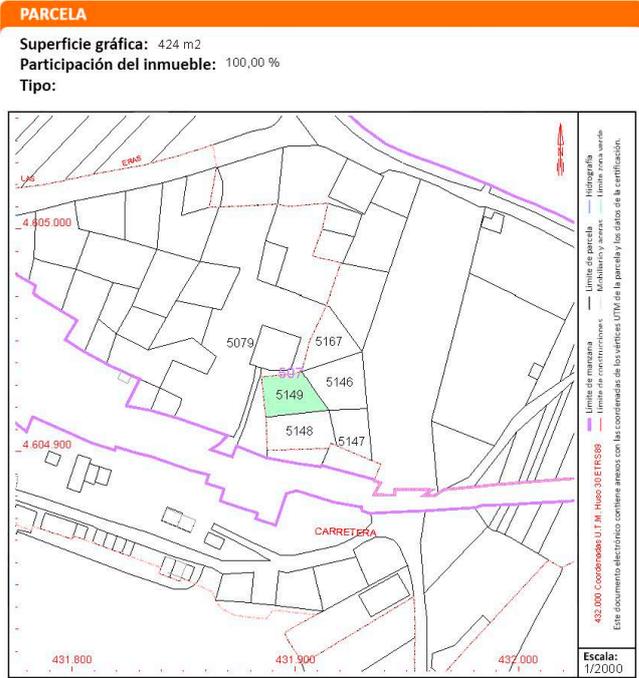
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
 Polígono 507 Parcela 5149
 LAS ERAS. ADRADA DE HAZA [BURGOS]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	C- Labor o Labradío secano	02	424



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

Miércoles , 2 de Junio de 2021

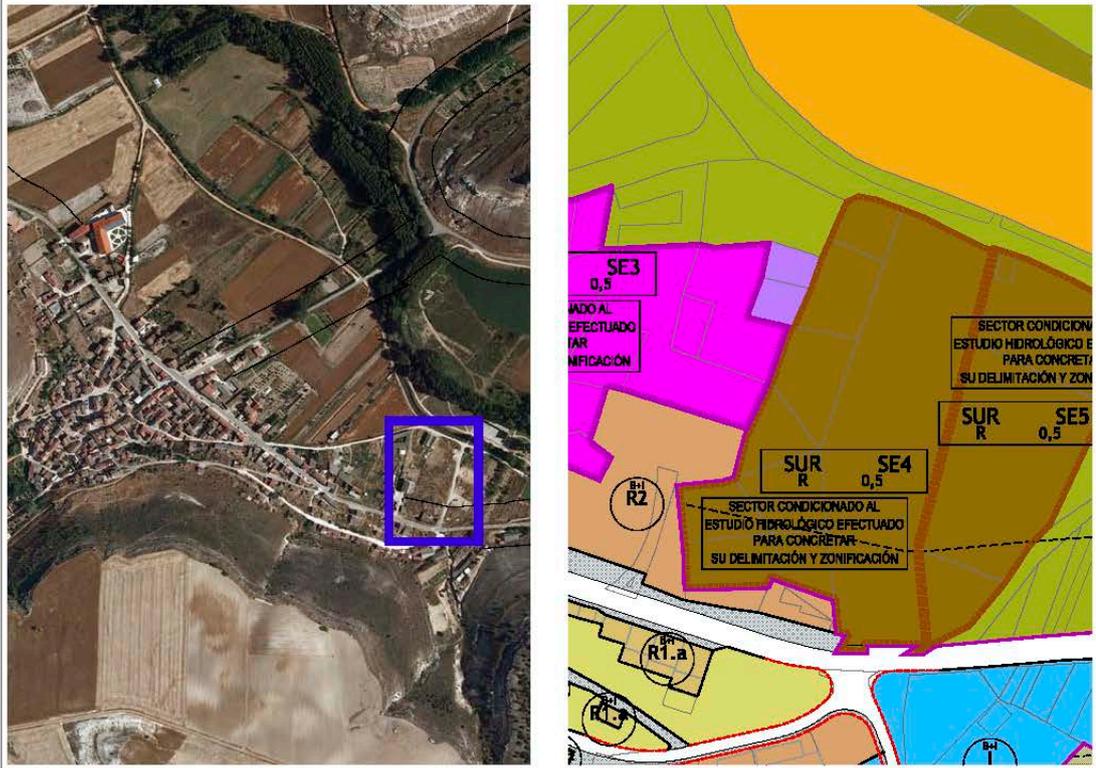
5.2 FICHAS DE LOS SECTORES SUR DE LAS NUM

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. ADRADA DE HAZA - Burgos

FICHA DE SECTOR

DENOMINACIÓN SUR SE4	CLASE DE SUELO URBANIZABLE	ORDENACIÓN DETALLADA NO
--------------------------------	--------------------------------------	-----------------------------------

EMPLAZAMIENTO



ORDENACIÓN GENERAL

SUPERFICIE: 8.074 m²	USO PREDOMINANTE: RESIDENCIAL
EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 0,5 m²/m²	USOS COMPATIBLES: TERCIARIO
DENSIDAD DE POBLACIÓN: 10 - 30 Viv/Ha	USOS PROHIBIDOS: INDUSTRIAL
ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL: 30%	PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA: 8 años

OBSERVACIONES

Se deberán tener en cuenta las condiciones recogidas en el Estudio Hidrológico e Hidráulico que se adjunta, informado favorablemente por la CHD, aconsejando ésta únicamente recrear la cota de coronación del nuevo camino propuesto 0,30 metros sobre la proyectada.

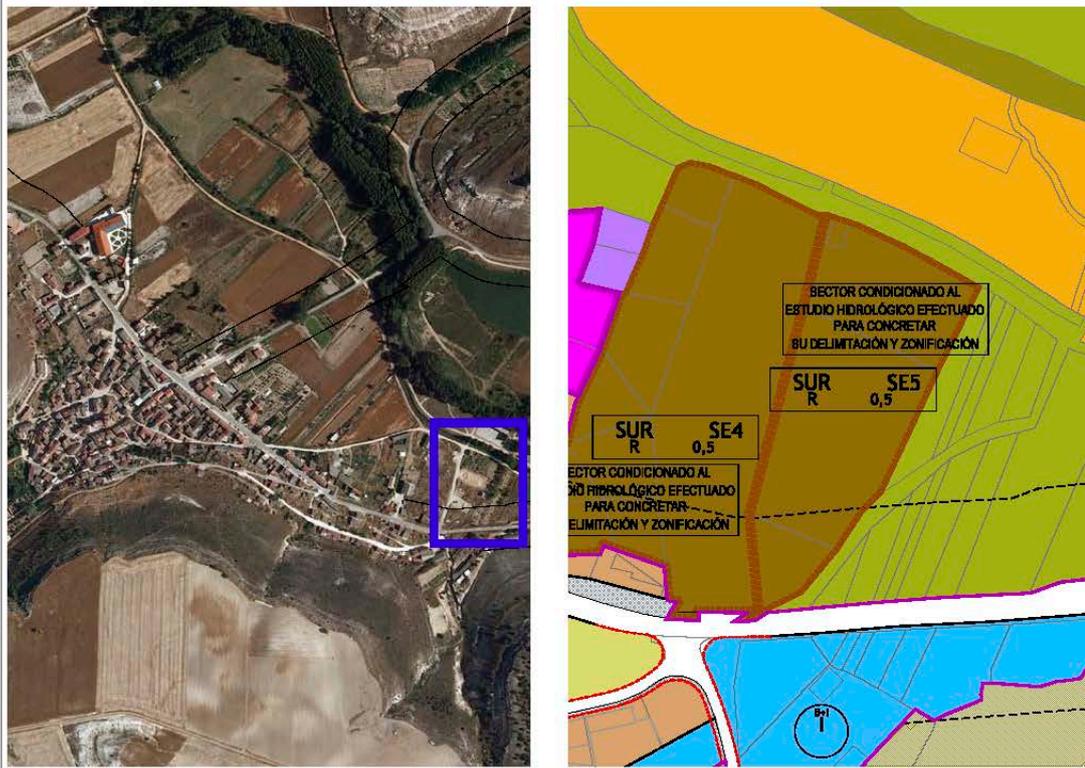
Se deberá realizar un control y seguimiento arqueológico durante las actuaciones que representen remociones de terrenos en su aproximación al yacimiento arqueológico '003 - San Juan' en una distancia igual o inferior a 25 metros.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. ADRADA DE HAZA - Burgos

FICHA DE SECTOR

DENOMINACIÓN SUR SE5	CLASE DE SUELO URBANIZABLE	ORDENACIÓN DETALLADA NO
--------------------------------	--------------------------------------	-----------------------------------

EMPLAZAMIENTO



ORDENACIÓN GENERAL

SUPERFICIE: 4.757 m²	USO PREDOMINANTE: RESIDENCIAL
EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 0,5 m²/m²	USOS COMPATIBLES: TERCIARIO
DENSIDAD DE POBLACIÓN: 10 - 30 Viv/Ha	USOS PROHIBIDOS: INDUSTRIAL
ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL: 30%	PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA: 8 años

OBSERVACIONES

Se deberán tener en cuenta las condiciones recogidas en el Estudio Hidrológico e Hidráulico que se adjunta, informado favorablemente por la CHD, aconsejando ésta únicamente recrear la cota de coronación del nuevo camino propuesto 0,30 metros sobre la proyectada.

Se deberá realizar un control y seguimiento arqueológico durante las actuaciones que representen remociones de terrenos en su aproximación al yacimiento arqueológico '003 - San Juan' en una distancia igual o inferior a 25 metros.

5.3 FICHA DEL SECTOR SUR SE4M5M

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. ADRADA DE HAZA - Burgos

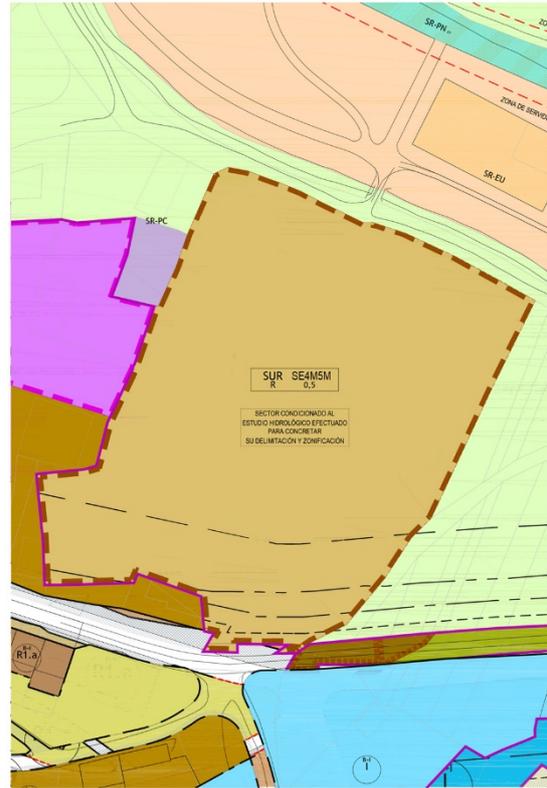
FICHA DE SECTOR

DENOMINACIÓN
SUR SE4M5M

CLASE DE SUELO
URBANIZABLE

ORDENACIÓN DETALLADA
NO

EMPLAZAMIENTO



ORDENACIÓN GENERAL

SUPERFICIE: 13.115,34 m²

USO PREDOMINANTE: RESIDENCIAL

EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 0,5 m²/m²

USOS COMPATIBLES: TERCIARIO

DENSIDAD DE POBLACIÓN: 10 - 30 Viv/Ha

USOS PROHIBIDOS: INDUSTRIAL

ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL: 30%

PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA: 8 años

OBSERVACIONES

Se deberán tener en cuenta las condiciones recogidas en el Estudio Hidrológico e Hidráulico que se adjunta, informado favorablemente por la CHD, aconsejando ésta únicamente recrecer la cota de coronación del nuevo camino propuesto 0,30 metros sobre la proyectada.

Se deberá realizar un control y seguimiento arqueológico durante las actuaciones que representen remociones de terrenos en su aproximación al yacimiento arqueológico '003 - San Juan' en una distancia igual o inferior a 25 metros.

6 PLANOS

Nº	PLANO DE:	ESCALA
DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN SUR SE4M5M		
PI-01	SITUACIÓN	S/PLANO
PI-02	TOPOGRAFÍA	1/750
PI-03A	CARACTERÍSTICAS NATURALES: HIDROGRAFÍA	1/1000
PI-03B	CARACTERÍSTICAS NATURALES: VEGETACIÓN Y PAISAJE	1/1000
PI-04A	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD: SUR SE4 Y SUR SE5	1/1000
PI-04B	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD: SUR SE4M5M	1/1000
PI-05	DOTACIONES URBANÍSTICAS EXISTENTES	1/1000
PI-06	ORDENACIÓN Y GESTIÓN NUM: ESTADO ACTUAL, USOS DEL SUELO	1/1000
PI-07	ORDENACIÓN Y GESTIÓN NUM: ESTADO MODIFICADO, USOS DEL SUELO	1/1000
ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR SUR SE4M5M		
POD-01	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD SUR-SE4M5M, AJUSTADO	1/750
POD-02	UNIDAD DE ACTUACIÓN	1/750
POD-03	ZONIFICACIÓN, COTAS Y SUPERFICIES	1/750
POD-04	AFECCIONES Y RIESGOS	1/750
POD-05	PROPUESTA DE ORDENACIÓN	1/500
POD-06	PROPUESTA DE ORDENACIÓN: SECCIONES	1/300
POD-07	DOTACIONES URBANÍSTICAS: ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO	1/500
POD-08	DOTACIONES URBANÍSTICAS: PLUVIALES	1/500
POD-09	DOTACIONES URBANÍSTICAS: ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICIONES	1/500
POD-10	DOTACIONES URBANÍSTICAS: ALUMBRADO	1/500
POD-11	DOTACIONES URBANÍSTICAS: VÍAS PÚBLICAS	1/500

