

**ESTUDIO DE DETALLE DE :**

**“ORDENANZA Nº 1: CASCO TRADICIONAL CT”  
EN CASTRILLO DE LA VEGA (BURGOS).**

AUTOR DEL ENCARGO.... : D. **JUAN ANDRÉS MARTÍN IBÁÑEZ**

AUTOR DEL DOCUMENTO : D. **ROMÁN MARTÍNEZ SANZ**

## ÍNDICE :

<b>A.</b>	<b>DOCUMENTO Nº 1: DATOS GENERALES Y LEGISLACIÓN APLICABLE .....</b>	<b>3</b>
1.	AUTOR DE LA DOCUMENTACIÓN.....	3
2.	AUTOR DEL ENCARGO .....	3
3.	OBJETO DE LA DOCUMENTACIÓN .....	3
4.	ALCANCE Y ZONA AFECTADA POR LA DOCUMENTACIÓN .....	3
5.	BASE LEGAL .....	3
5.1.	LEGISLACIÓN AUTONÓMICA: .....	3
5.2.	LEGISLACIÓN ESTATAL: .....	4
6.	DOCUMENTACIÓN.....	4
7.	APROBACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO. ....	6
<b>B.</b>	<b>DOCUMENTO Nº 2: MEMORIA VINCULANTE.....</b>	<b>9</b>
8.	OBJETIVOS.....	9
9.	JUSTIFICACIÓN .....	9
10.	ORDENACIÓN DETALLADA EXISTENTE Y PROPUESTA.....	11
<b>C.</b>	<b>DOCUMENTO Nº 3: RESUMEN EJECUTIVO.....</b>	<b>25</b>
11.	ÁMBITO DE ALTERACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA.....	25
12.	ÁMBITO DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS .....	25
13.	RESPECTO A LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL VIGENTES .....	25
14.	RELACIÓN DE LAS MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA PROPUESTA .....	25
14.1.	CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN:.....	25
14.2.	ORDENANZA Nº 1: CASCO TRADICIONAL: .....	25
15.	ÁMBITO, SITUACIÓN Y ALCANCE DE LA ALTERACIÓN PROPUESTA.....	27

## A. DOCUMENTO Nº 1: DATOS GENERALES Y LEGISLACIÓN APLICABLE

### 1. AUTOR DE LA DOCUMENTACIÓN

El redactor de la presente documentación es don Román Martínez Sanz, Arquitecto por la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid, Colegiado con el número 241 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este; y con domicilio profesional en la C/ Santa Lucía, nº 28 – 1º B, C.P. 09400, de Aranda de Duero (Burgos).

### 2. AUTOR DEL ENCARGO

El autor del encargo es D. Juan Andrés Martín Ibáñez, mayor de edad, con DNI/NIF nº 71.245.639 – B, domiciliado en la C/ Santo Domingo, número 1 – 6º C, de Aranda de Duero (Burgos).

### 3. OBJETO DE LA DOCUMENTACIÓN

El objeto de la presente documentación es la modificación de la Ordenación Detallada de las Normas Urbanísticas de Castrillo de la Vega, concretamente la **“ORDENANZA Nº 1: CASCO TRADICIONAL (CT)” y, específicamente, en cuanto se refiere a la regulación y concreción de la altura máxima de la edificación y del número de plantas; así como sobre condiciones de huecos de ventilación e iluminación y ciertas condiciones estéticas.**

### 4. ALCANCE Y ZONA AFECTADA POR LA DOCUMENTACIÓN

El alcance y la zona afectada por al presente documentación se circunscribe a la zona de Casco Tradicional, según los límites contenidos en las Normas Urbanísticas de Castrillo de la Vega.

### 5. BASE LEGAL

De acuerdo con el alcance del presente documento, es preciso considerar los siguientes documentos normativos:

#### 5.1. LEGISLACIÓN AUTONÓMICA:

- a) Ley 10/1998, de 5 de Diciembre, de Ordenación del Territorio de Castilla y León, modificada por la Ley 13/2005, de 27 de Diciembre.
- b) Ley 3/2008, de 17 de Junio, de aprobación de las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León.
- c) Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León, con las modificaciones introducidas en la Ley 4/2008, de 15 de Septiembre (BOCyL de 18 de Septiembre).
- d) Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, modificado y aprobado por el Consejo de Gobierno de la Junta de Castilla y León, por Decreto de 9 de Julio de 2.009 (COACyL de 17 de Julio).
- e) Orden FOM 1083/2007, de 12 de Junio, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2007, para la aplicación en la Comunidad Autónoma de Castilla y León de la Ley 8/2007, de 28 de Mayo, de Suelo.
- f) Orden FOM 1602/2008, de 16 de Septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2008, para la aplicación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, tras

la entrada en vigor de la Ley 4/2008, de medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León.

- g) Normas Urbanísticas de Castrillo de la Vega, aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo (CTU), con fecha 21 de Octubre de 2.005 (BOCyL. de 21 de Noviembre de 2005).
- h) Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial de Burgos, aprobadas por Orden de 15 de Abril de 1.996, por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (BOCyL nº 88, de 9 de Mayo de 1.996), desde el Artº. 5º al Artº. 7º, ambos inclusive.

## 5.2. LEGISLACIÓN ESTATAL:

- a) Ley 2/2008, de 20 de Junio, Texto Refundido de la Ley del Suelo (BOE de 26 de Junio de 2008).

## 6. DOCUMENTACIÓN

De acuerdo con lo establecido en los artº. 45, 51 y 55 de la Ley 5/1999 (incluida la modificación de la Ley 4/2008), los Estudios de Detalle así como en los artº. 131 a 133, ambos inclusive, y 136, del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de Castilla y León (RUCyL), la documentación de la modificación de los Estudios de Detalle (ED) contendrá lo siguiente:

- A) Establecerán las determinaciones de ordenación detallada conforme al artº. 43 de las citadas leyes, y del artº. 127 del Reglamento.
- B) De acuerdo con lo establecido en el artº. 136 del RUCyL, dispondrán de la siguiente documentación:
  - 1º. Deben contener todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones. En todo caso deben contener una **memoria vinculante** donde se expresen y justifiquen sus objetivos y propuestas de ordenación, y se incluya un **“resumen ejecutivo”** que señale los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración, así como, en su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión. Asimismo se hará referencia a los siguientes aspectos:
    - a) Justificación de que los objetivos y propuestas de ordenación del Estudio de Detalle respetan las determinaciones de ordenación general vigentes, así como los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen otros instrumentos con carácter vinculante.
    - b) En su caso, relación y justificación de las modificaciones o incluso sustituciones totales que se realicen respecto de la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.
    - c) En su caso, relación y justificación de las determinaciones que tuvieran por objeto completar la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

Según lo establecido en el artº. 127 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de Castilla y León (RUCyL), sobre 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 (artº. 126). 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.
    - e) 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.

Según lo establecido en el artº. 133 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de Castilla y León (RUCyL), sobre determinaciones en suelo urbano consolidado:

1. En suelo urbano consolidado, los Estudios de Detalle deben limitarse a establecer las determinaciones de ordenación detallada necesarias para completar o modificar las que hubiera establecido el instrumento de planeamiento general, de entre las previstas:
  - b) En el artículo 127 para los municipios con Normas Urbanísticas Municipales o Normas Urbanísticas territoriales.
2. Los Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado, no pueden una ordenación detallada sustancialmente diferente de la que estuviera vigente, de forma que los terrenos debieran ser

considerados como suelo urbano no consolidado conforme al artículo 26.

## **7. APROBACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.**

De acuerdo con lo establecido en el artº. 55 de la Ley 5/1999 (incluida la modificación de la Ley 4/2008), tenemos:

3. La aprobación definitiva de los Estudios de Detalle corresponde al Ayuntamiento, que deberá resolver antes de doce meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial, señalando los cambios que procedan respecto de lo aprobado inicialmente.
4. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo elaborados por particulares o por otras Administraciones públicas podrán entenderse aprobados definitivamente conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo, una vez transcurridos doce meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial, siempre que se haya realizado la información pública.

Según lo establecido en el artº. 58, de la Ley 5/1999 (incluida la modificación de la Ley 4/2008), sobre Modificaciones, tenemos:

1. Los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, se considerarán como modificaciones de los mismos. Los cambios en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se considerarán siempre como modificación de los mismos.
2. Las modificaciones del planeamiento contendrán las determinaciones y documentación necesarias para su finalidad específica, que se especificarán reglamentariamente, incluyendo al menos su propia justificación y el análisis de su influencia sobre la ordenación general del municipio.
3. Las modificaciones del planeamiento se ajustarán al procedimiento establecido para su propia aprobación, con las siguientes excepciones:
  - a) En los municipios con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a esta Ley, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de planeamiento que no afecten a la ordenación general vigente, conforme a lo previsto en el artículo 55.2.a).
  - b) En todos los municipios, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de planeamiento de cualquier tipo cuyo único objeto sea alterar la delimitación de las unidades de actuación o los plazos para cumplir deberes urbanísticos, conforme a lo previsto en el artículo 55.2.a), no siendo preceptivo lo dispuesto en los artículos 52 (apartados 4 y 5), 52 bis y 53.
  - c) La aprobación de las modificaciones que afecten a los espacios libres públicos o equipamientos públicos, existentes o previstos en el planeamiento, requerirá la sustitución de los que se eliminen por otros de superficie y funcionalidad similar.
  - d) La aprobación de las modificaciones que aumenten el volumen edificable o la densidad de población, o que cambien el uso del suelo, requerirá un incremento proporcional de las dotaciones urbanísticas públicas en el entorno próximo, y que se haga constar la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación.

Por lo establecido en el artº. 163 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de Castilla y León (RUCyL), la aprobación definitiva es el acto que pone fin al procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo, en cuya virtud son ejecutivos una vez publicados, y corresponde:

- a) Para los Estudios de Detalle, al Ayuntamiento, conforme a los siguientes artículos.

Según lo establecido en el artº. 165 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de Castilla y León (RUCyL), sobre aprobación por el Ayuntamiento:

1. Cuando le corresponda la aprobación definitiva, el Ayuntamiento debe examinar el instrumento de planeamiento de desarrollo de que se trate en cuanto a la legalidad de sus determinaciones como en cuanto a su oportunidad, así como en lo relativo a su adecuación a los instrumentos de ordenación del territorio y a la ordenación general establecida en el planeamiento vigente.
2. Examinado el instrumento, el Ayuntamiento debe adoptar un acuerdo sobre el mismo antes de doce meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial. Si no observa deficiencias ni considera necesario ningún cambio o corrección, debe aprobarlo definitivamente en los términos en que fue aprobado inicialmente. Si observa alguna deficiencia, según su naturaleza y gravedad debe optar entre:
  - a) Aprobarlo definitivamente con subsanación de las deficiencias, mediante la introducción de los cambios, correcciones o incluso innovaciones necesarias, que deben relacionarse motivadamente en el acuerdo de aprobación definitiva.
  - b) Suspender su aprobación definitiva para que quien promueva el instrumento subsane las deficiencias dentro de un plazo de tres meses a contar desde la recepción del acuerdo. El transcurso de dicho plazo da lugar a la caducidad del expediente conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo, salvo cuando se deba a causas acreditadas no imputables a quien promueva el instrumento, tales como la necesidad de abrir nuevo periodo de información pública o solicitar informes sectoriales.
  - c) Denegar la aprobación definitiva cuando las deficiencias no sean subsanables o requieran la tramitación de un nuevo procedimiento.
  - d) Para los Estudios de Detalle, al Ayuntamiento, conforme a los siguientes artículos.

Conforme a lo establecido en el artº. 169 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de Castilla y León (RUCyL), sobre modificaciones:

2. Los cambios que se introduzcan en los instrumentos de desarrollo se consideran como modificación de dichos instrumentos, salvo cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello.
3. Las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico deben:
  - a) Limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en este Reglamento para el instrumento modificado.
  - b) Contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes, incluyendo al menos un documento independiente denominado Memoria vinculante donde se expresen y justifiquen dichos cambios, y que haga referencia a los siguientes aspectos:
    - 1º. La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.
    - 2º. La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.
    - 3º. El análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.
4. La aprobación de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico debe ajustarse al procedimiento establecido para la aprobación de los instrumentos que se modifican, con las excepciones señaladas en los artículos siguientes:

#### **Artículo 170. Modificaciones de la ordenación detallada.**

En los municipios que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la Ley 5/1999,

de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico que no afecten a la ordenación general definida en el planeamiento general vigente, conforme a los artículos 153 a 158 y 165.

#### **Artículo 171. Modificaciones de los ámbitos de gestión o de los plazos para cumplir deberes.**

En todos los municipios, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico cuyo único objeto sea alterar la delimitación de las unidades de normalización o de las unidades de actuación, o bien los plazos para cumplir los deberes urbanísticos, conforme a lo dispuesto en los artículos 154, 155, 158.1 y 165.

Además, para la aprobación de estas modificaciones no es obligatorio lo dispuesto en los artículos 153, 156, 157 y 158.2, salvo que se incurra en alguno de los supuestos en los que la legislación del estado exige la solicitud de informe preceptivo.

#### **Artículo 172. Modificaciones de espacios libres y equipamientos.**

La aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que alteren los espacios libres públicos o los equipamientos públicos, tanto existentes como previstos en el planeamiento, requiere que la superficie de espacio libre o de equipamiento que se destine a otro uso sea sustituida por una nueva superficie con la misma calificación y equivalente superficie y funcionalidad, situada:

- a) Cuando se trate de suelo urbano consolidado, en la misma unidad urbana o bien en un sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable colindante, pero sin disminuir los espacios libres y equipamientos públicos propios del sector.

#### **Artículo 173. Modificaciones que aumentan el volumen edificable o la densidad de población.**

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

- a) En los Conjuntos Históricos declarados Bien de Interés Cultural, el incremento de las reservas puede ser dispensado cuando se justifique su incompatibilidad con la protección del Conjunto, y siempre que la Consejería competente en materia de patrimonio cultural informe favorablemente la Modificación.
- b) En el resto del suelo urbano consolidado, debe exigirse un incremento de las reservas cuando aumente el número de viviendas en 5 o más, o cuando aumente el volumen edificable de forma que la superficie edificable con destino privado se incremente 500 metros cuadrados o más. En tal caso debe aplicarse el más restrictivo de los siguientes módulos:
- c) Cuando se aumente la superficie edificable, por cada 100 metros cuadrados de aumento debe exigirse una reserva de 20 metros cuadrados de suelo para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento público.
- d) Cuando se aumente el número de viviendas, por cada nueva vivienda debe exigirse una reserva de 20 metros cuadrados de suelo para espacios públicos, más una plaza de aparcamiento de uso público.

## B. DOCUMENTO Nº 2: MEMORIA VINCULANTE

### 8. OBJETIVOS

El objeto de la presente documentación es la modificación de la Ordenación Detallada de las Normas Urbanísticas de Castrillo de la Vega, concretamente la “**ORDENANZA Nº 1: CASCO TRADICIONAL (CT)**” y, **específicamente, en cuanto se refiere a la regulación y concreción de la altura máxima de la edificación y del número de plantas; así como sobre condiciones de huecos de ventilación e iluminación y ciertas condiciones estéticas.**

### 9. JUSTIFICACIÓN

La presente documentación tiene por objeto dar cumplimiento a lo establecido en el artº. 136 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

En atención al alcance y la zona afectada por al presente documentación se tiene en cuenta que la zona afectada, que se circunscribe a la zona de Casco Tradicional, según los límites contenidos en las Normas Urbanísticas de Castrillo de la Vega, se trata de Suelo Urbano Consolidado.

De acuerdo con lo establecido en el artº. 127.b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se trata de completar la regulación de la altura para el caso de edificios con frente a una sola vía pública, o a dos o más vías públicas que formen esquina o chafalán, en el caso de que la pendiente de dichas vías impidan cumplir las condiciones normales de edificabilidad por superarse la altura máxima actualmente definida.

En concreto, se trata de acomodar a la Ordenanza de Casco Tradicional, tanto para el caso de edificios con frente a una vía pública o más, con fuerte pendiente, la posibilidad de aplicar lo establecido dentro del Capítulo 3.1, de las Condiciones Generales de la Edificación, en el apartado 3.1.5.4, sobre altura máxima de la edificación, apartado 2, subapartado 2.3, párrafo segundo:

*“... En ningún caso se admitirá que, como consecuencia de la aplicación de este criterio, se produzca **un aumento de más de una planta** con respecto al número máximo de plantas que establece la ordenanza”.*

En consonancia con lo anterior, y para que en ningún caso pueda superarse el número de plantas en más de una, según el párrafo anterior, se propone que la altura sobre rasante en el punto más desfavorable de la fachada no supere, en ningún caso, los **8,50** metros establecidos en el apartado número 3, párrafo tercero, de la Ordenanza nº 1 de Casco Tradicional; pero permitiéndose superar puntualmente la altura de 7,50 metros en el punto de medición de la altura máxima, cuando en el punto más desfavorable, la altura de la planta de semisótano no se supere sobre la rasante la altura máxima de **2,50** metros, altura mínima para considerarse como planta baja.

Por otro lado, ante la existencia en el entorno próximo de nuevos edificios, amparados en licencia municipal, con disposición de huecos y composición de fachadas, en consonancia con lo establecido en el párrafo quinto de la presente justificación, podrán componerse nuevos edificios con características similares.

Así, también se considera oportuno dotar de mayor anchura los accesos a garajes, dado que la mayoría de las vías públicas son bastantes estrechas.

En cuanto a los huecos de ventana también se considera que puedan tener medidas y proporciones similares en todas las plantas.

Los colores de carpintería por ejemplo marrones oscuros, se consideran normales en la arquitectura tradicional, por lo que se cree conveniente posibilitar el empleo de colores oscuros.

La separación de fachada de 1,00 metro de las buhardillas, está en consonancia con lo expuesto en la Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de ámbito provincial, de la Provincia de Burgos.

En cuanto a la superficie de ventanas tipo Velux, dada su situación y la anchura normal de calles, se entiende que no es un elemento excesivamente visible desde la vía pública, salvo en el caso de plazas, por lo que se cree oportuno permitir mayor iluminación en el bajo-cubierta, normalmente utilizado como complemento de la vivienda.

## 10. ORDENACIÓN DETALLADA EXISTENTE Y PROPUESTA

CAPÍTULO Nº 1: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN. (ACTUAL)	CAPÍTULO Nº 1: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN. (PROPUESTA)
<p><b>3.1.5 DEFINICIONES SOBRE LA ALTURA DE LA EDIFICACION</b></p>	<p><b>3.1.5 DEFINICIONES SOBRE LA ALTURA DE LA EDIFICACION</b></p>
<p>3.1.5.1 Altura de la edificación</p> <p>Es la distancia vertical, expresada en metros, desde la rasante de la acera o desde la rasante natural del terreno en contacto con la edificación, hasta la intersección del plano de fachada con el plano inferior del último forjado o tablero -horizontal o inclinado- que forma el faldón de cubierta. Esta distancia se medirá desde la rasante de la acera en aquellas edificaciones en las que la línea de fachada coincida con la alineación oficial. En caso contrario, se medirá desde la rasante natural del terreno.</p> <p>También es el número de plantas de la edificación, incluida la planta baja y excluidos los sótanos y la planta bajo-cubierta.</p> <p>Si la Ordenanza indica ambos tipos de medición, habrán de respetarse los dos.</p> <p>3.1.5.2 Altura libre de pisos</p> <p>Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiese.</p> <p>3.1.5.3 Altura de pisos</p> <p>Es la distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.</p> <p>3.1.5.4 Altura máxima de la edificación</p> <p>Es la mayor altura de la edificación, expresada en metros y/o en número de plantas, permitida por las NU en cada parcela.</p> <p>La altura máxima permitida debe respetarse en todo el perímetro libre de la edificación, incluso en fachadas interiores.</p> <p>La determinación del punto de la fachada en el que se medirá la altura (en metros y en número de plantas) de un edificio será distinta para cada uno de los siguientes supuestos:</p> <p>1. En <b>Edificación Aislada y Pareada</b></p>	<p>3.1.5.1 Altura de la edificación</p> <p>Es la distancia vertical, expresada en metros, desde la rasante de la acera o desde la rasante natural del terreno en contacto con la edificación, hasta la intersección del plano de fachada con el plano inferior del último forjado o tablero -horizontal o inclinado- que forma el faldón de cubierta. Esta distancia se medirá desde la rasante de la acera en aquellas edificaciones en las que la línea de fachada coincida con la alineación oficial. En caso contrario, se medirá desde la rasante natural del terreno.</p> <p>También es el número de plantas de la edificación, incluida la planta baja y excluidos los sótanos y la planta bajo-cubierta.</p> <p style="background-color: #cccccc; height: 20px; margin: 10px 0;"></p> <p>3.1.5.2 Altura libre de pisos</p> <p>Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiese.</p> <p>3.1.5.3 Altura de pisos</p> <p>Es la distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.</p> <p>3.1.5.4 Altura máxima de la edificación</p> <p>Es la mayor altura de la edificación, expresada en metros y/o en número de plantas, permitida por las NU en cada parcela.</p> <p>La altura máxima permitida debe respetarse en todo el perímetro libre de la edificación, incluso en fachadas interiores.</p> <p>La determinación del punto de la fachada en el que se medirá la altura (en metros y en número de plantas) de un edificio será distinta para cada uno de los siguientes supuestos:</p> <p>1. En <b>Edificación Aislada y Pareada</b></p>

(excepto en el ámbito de la Ordenanza *CT Casco Tradicional*) la altura se medirá en el punto medio de la línea de cada una de las fachadas en contacto con el terreno. Aún en el caso de existir un fuerte desnivel topográfico, en ningún punto la altura del alero superará en más de 2,00 metros la altura máxima permitida por la ordenanza correspondiente, debiendo escalonarse la edificación si fuera necesario.

La altura máxima correspondiente a cada fachada podrá mantenerse en un fondo máximo equidistante entre cada dos fachadas opuestas, pudiendo incrementarse hasta una longitud del 60% del fondo edificado exclusivamente si fuera necesario para alojar la caja de la escalera, y siempre que se cumplan el resto de las condiciones.

2. En los edificios entre medianeras y en el ámbito de la Ordenanza *CT Casco Tradicional* (ver Figura 1) la medición de la altura se hará del siguiente modo:

2.1. En edificios con frente a una sola vía:

- a) Si la rasante, tomada en la línea de fachada, es tal que la diferencia de niveles entre los dos puntos de la línea de fachada de mayor y menor cota es menor de 2,00 metros, la altura máxima del edificio se medirá a partir del punto de la línea de fachada de cota media en relación con las dos cotas extremas anteriores.
- b) Si la rasante, tomada en línea de fachada, es tal que la diferencia de niveles entre los dos puntos de la línea de fachada de mayor y menor cota es mayor de 2,00 metros, se dividirá la línea de fachada en un número de tramos tal que, en cada uno de estos tramos el desnivel de cota de los dos puntos de rasantes máxima y mínima no supere esta medida de 2,00 metros. Cada tramo de línea de fachada así definido será independiente a los efectos de la medición y fijación de la altura máxima del edificio.

(excepto en el ámbito de la Ordenanza *CT Casco Tradicional*) la altura se medirá en el punto medio de la línea de cada una de las fachadas en contacto con el terreno. Aún en el caso de existir un fuerte desnivel topográfico, en ningún punto la altura del alero superará en más de 2,00 metros la altura máxima permitida por la ordenanza correspondiente, debiendo escalonarse la edificación si fuera necesario.

La altura máxima correspondiente a cada fachada podrá mantenerse en un fondo máximo equidistante entre cada dos fachadas opuestas, pudiendo incrementarse hasta una longitud del 60% del fondo edificado exclusivamente si fuera necesario para alojar la caja de la escalera, y siempre que se cumplan el resto de las condiciones.

2. En los edificios entre medianeras y en el ámbito de la Ordenanza *CT Casco Tradicional* (ver Figura 1) la medición de la altura se hará del siguiente modo:

2.1. En edificios con frente a una sola vía:

- a) Si la rasante, tomada en la línea de fachada, es tal que la diferencia de niveles entre los dos puntos de la línea de fachada de mayor y menor cota es menor de 2,00 metros, la altura máxima del edificio se medirá a partir del punto de la línea de fachada de cota media en relación con las dos cotas extremas anteriores.
- b) Si la rasante, tomada en línea de fachada, es tal que la diferencia de niveles entre los dos puntos de la línea de fachada de mayor y menor cota es mayor de 2,00 metros, se dividirá la línea de fachada en un número de tramos tal que, en cada uno de estos tramos el desnivel de cota de los dos puntos de rasantes máxima y mínima no supere esta medida de 2,00 metros, salvo que el escalonamiento impida una distribución interior adecuada para el uso al que se destina el edificio. En caso de aplicación por tramos, cada tramo de línea de fachada así definido será independiente a los efectos de la medición y fijación de la altura máxima del edificio. Deberá aportarse composición gráfica y/o

<p>2.2. En edificios con frente a dos o más vías públicas que no formen esquina o chaflán:</p> <p>Se regulará la medición de la altura máxima en cada frente de vía como si se tratara de edificios independientes, según el procedimiento definido en el apartado 2.1. anterior. La altura máxima correspondiente a cada fachada podrá mantenerse en un fondo máximo equidistante entre cada dos fachadas opuestas, pudiendo mantenerse hasta una longitud del 60% de dicho fondo exclusivamente si fuera necesario para alojar la caja de la escalera.</p> <p>2.3. En edificios con frente a dos o más vías públicas que formen esquina o chaflán:</p> <p>Las alturas máximas se determinarán en cada frente como si se tratara de fachadas independientes, según corresponda a las rasantes respectivas y aplicando los criterios señalados en el Apartado 2.1.</p> <p>Para cada dos fachadas confluyentes, se permite aplicar la altura máxima mayor entre los dos tramos en esquina en una longitud máxima de 8,00 metros de la otra fachada, siempre que pertenezca a la misma parcela. En ningún caso se admitirá que, como consecuencia de la aplicación de este criterio, se produzca un aumento de más de 1 planta con respecto al número máximo de plantas que establece la ordenanza.</p> <p>Si este caso afectase a tres fachadas a distintas calles, a cada par de fachadas confluyentes se le aplicará la regla de la altura máxima de ese par.</p>	<p>fotográfica, de la solución propuesta, reflejando su integración en el entorno.</p> <p>2.2. En edificios con frente a dos o más vías públicas que no formen esquina o chaflán:</p> <p>Se regulará la medición de la altura máxima en cada frente de vía como si se tratara de edificios independientes, según el procedimiento definido en el apartado 2.1. anterior. La altura máxima correspondiente a cada fachada podrá mantenerse en un fondo máximo equidistante entre cada dos fachadas opuestas, pudiendo mantenerse hasta una longitud del 60% de dicho fondo exclusivamente si fuera necesario para alojar la caja de la escalera.</p> <p>2.3. En edificios con frente a dos o más vías públicas que formen esquina o chaflán:</p> <p>Las alturas máximas se determinarán en cada frente como si se tratara de fachadas independientes, según corresponda a las rasantes respectivas y aplicando los criterios señalados en el Apartado 2.1.</p> <p>Para cada dos fachadas confluyentes, se permite aplicar la altura máxima mayor entre los dos tramos en esquina en una longitud máxima de 8,00 metros de la otra fachada, siempre que pertenezca a la misma parcela, salvo que el escalonamiento impida una distribución interior adecuada para el uso al que se destina el edificio. En ningún caso se admitirá que, como consecuencia de la aplicación de este criterio, se produzca un aumento de más de 1 planta con respecto al número máximo de plantas que establece la ordenanza. Deberá aportarse composición gráfica y/o fotográfica, de la solución propuesta, reflejando su integración en el entorno.</p> <p>Si este caso afectase a tres fachadas a distintas calles, a cada par de fachadas confluyentes se le aplicará la regla de la altura máxima de ese par.</p>
--	---



ORDENANZA Nº 1: CASCO TRADICIONAL (ACTUAL)	ORDENANZA Nº 1: CASCO TRADICIONAL (PROPUESTA)
<p>1. AMBITO DE APLICACION</p> <p>Esta Ordenanza es de aplicación en todas aquellas parcelas a las que en los Planos de Ordenación a escala 1:1.000 se les asigna el código CT o grafismo correspondiente.</p> <p>2. USO Y TIPOLOGIA</p> <p>Corresponde, en general, a edificios entre medianeras que definen frentes de manzana continuos. El Uso Característico es Residencial Unifamiliar, siendo totalmente compatible el Residencial Bifamiliar y el uso de Almacén Agrícola. Este último, en tanto no se señale otra cosa, deberá cumplir tanto las condiciones de volumen como las estéticas establecidas en la presente ordenanza.</p> <p>3. ALTURA DE LA EDIFICACION</p> <p><b>Número máximo de plantas</b> Con carácter general será de dos plantas más bajo-cubierta (2P+BC). En el caso de almacenes agrícolas con altura libre de planta baja superior a 4,00 metros, la altura máxima es de una planta sin que se permita elevar planta primera.</p> <p><b>Altura de plantas y altura máxima de la edificación</b> La altura máxima de la edificación será de 7,50 metros.</p> <p>Aún en el caso de que el terreno presente un fuerte desnivel, ningún punto del alero podrá distar de la rasante del terreno o acera más de 8,50 metros.</p> <p>La altura libre máxima de la planta baja será de 3,50 metros. Si la edificación se destina a Almacén Agrícola se autoriza, mayor altura libre de planta baja, con un máximo de 7,50 metros al alero y 11,00 metros a cumbre, sin que pueda</p>	<p>1. AMBITO DE APLICACION</p> <p>Esta Ordenanza es de aplicación en todas aquellas parcelas a las que en los Planos de Ordenación a escala 1:1.000 se les asigna el código CT o grafismo correspondiente.</p> <p>2. USO Y TIPOLOGIA</p> <p>Corresponde, en general, a edificios entre medianeras que definen frentes de manzana continuos. El Uso Característico es Residencial Unifamiliar, siendo totalmente compatible el Residencial Bifamiliar y el uso de Almacén Agrícola. Este último, en tanto no se señale otra cosa, deberá cumplir tanto las condiciones de volumen como las estéticas establecidas en la presente ordenanza.</p> <p>3. ALTURA DE LA EDIFICACION</p> <p><b>Número máximo de plantas</b> Con carácter general será de dos plantas más bajo-cubierta (2P+BC). En el caso de almacenes agrícolas con altura libre de planta baja superior a 4,00 metros, la altura máxima es de una planta sin que se permita elevar planta primera.</p> <p><b>Altura de plantas y altura máxima de la edificación</b> La altura máxima de la edificación será de 7,50 metros, salvo casos puntuales de fachadas con frente a vías públicas con fuerte desnivel, acorde con lo establecido en la Condiciones Generales de la Edificación, permitiéndose superar puntualmente la altura de 7,50 metros en el punto de medición de la altura máxima, cuando en el punto más desfavorable, la altura de la planta de semisótano no se supere sobre la rasante la altura máxima de 2,50 metros.</p> <p>Deberá aportarse composición gráfica y/o fotográfica, de la solución propuesta, reflejando su integración en el entorno.</p> <p>Aún en el caso de que el terreno presente un fuerte desnivel, ningún punto del alero podrá distar de la rasante del terreno o acera más de 8,50 metros.</p> <p>La altura libre máxima de la planta baja será de 3,50 metros. Si la edificación se destina a Almacén Agrícola se autoriza, mayor altura libre de planta baja, con un máximo de 7,50 metros al alero y 11,00 metros a cumbre, sin que pueda</p>

<p>construirse planta primera en este caso.</p> <p><b>Sótanos</b> Se permite la ejecución de un único nivel de sótano siempre que el plano superior del forjado de techo se encuentre a no más de 0,80 metros por encima de la rasante de la acera en el punto de medición de altura de la edificación.</p> <p><b>Organización de la cubierta</b> La cubierta será siempre inclinada, con pendientes comprendidas entre el 25% y el 60% (entre 14° y 31°). Los faldones serán continuos, sin resaltos, y se dispondrán de tal manera que las líneas de cumbrera sean paralelas a las fachadas exteriores. Se evitará la aparición de hastiales en los planos de fachada (fachadas formando esquina) debiendo disponer faldones inclinados rematados por alero horizontal en cada una de las fachadas (con un desarrollo mínimo horizontal del faldón de 2,00 metros). Excepcionalmente se admitirán los hastiales que reproduzcan composición y dimensiones de la arquitectura tradicional, con una diferencia de altura inferior a 1,50 metros entre el alero y la cumbrera.</p> <p>El material de cubrición será teja curva o mixta, cerámica o de cemento, en tonos rojos. En edificios no destinados a vivienda podrán admitirse otros materiales como fibrocemento o chapa lacada, siempre en tonos rojizos. Se prohíbe expresamente la cubierta plana.</p> <p>Los aleros tendrán un vuelo mínimo de 0,30 metros y máximo 0,50, sin que el canto o grueso del alero medido en su extremo supere 0,15 metros. Se recomienda emplear modelos basados en soluciones constructivas tradicionales (canes de madera o tejeroz).</p> <p>Los canalones y bajantes deberán ser de color blanco, cobrizos, bronce o colores oscuros y mates integrados en el entorno, prohibiéndose el empleo del color gris de PVC o uralita y de la chapa galvanizada sin pintar.</p> <p>Por encima de los faldones de cubierta y superando la altura máxima fijada para la edificación se permiten huecos de iluminación,</p>	<p>construirse planta primera en este caso.</p> <p><b>Sótanos</b> Se permite la ejecución de un único nivel de sótano siempre que el plano superior del forjado de techo se encuentre a no más de 0,80 metros por encima de la rasante de la acera en el punto de medición de altura de la edificación, <b>salvo casos puntuales de fachadas con fuerte desnivel, acorde con lo establecido en el párrafo primero del apartado anterior (Altura de plantas y altura máxima de la edificación); y sin que, en ningún punto de la fachada, dicha dimensión supere los 2,50 metros.</b></p> <p><b>Deberá aportarse composición gráfica y/o fotográfica, de la solución propuesta, reflejando su integración en el entorno.</b></p> <p><b>Organización de la cubierta</b> La cubierta será siempre inclinada, con pendientes comprendidas entre el 25% y el 60% (entre 14° y 31°). Los faldones serán continuos, sin resaltos, y se dispondrán de tal manera que las líneas de cumbrera sean paralelas a las fachadas exteriores. Se evitará la aparición de hastiales en los planos de fachada (fachadas formando esquina) debiendo disponer faldones inclinados rematados por alero horizontal en cada una de las fachadas (con un desarrollo mínimo horizontal del faldón de 2,00 metros). Excepcionalmente se admitirán los hastiales que reproduzcan composición y dimensiones de la arquitectura tradicional, con una diferencia de altura inferior a 1,50 metros entre el alero y la cumbrera.</p> <p>El material de cubrición será teja curva o mixta, cerámica o de cemento, en tonos rojos. En edificios no destinados a vivienda podrán admitirse otros materiales como fibrocemento o chapa lacada, siempre en tonos rojizos. Se prohíbe expresamente la cubierta plana, <b>excepto cuando de a patio interior sin vistas desde la vía pública.</b></p> <p>Los aleros tendrán un vuelo mínimo de 0,30 metros y máximo 0,50, sin que el canto o grueso del alero medido en su extremo supere 0,15 metros. Se recomienda emplear modelos basados en soluciones constructivas tradicionales (canes de madera o tejeroz).</p> <p>Los canalones y bajantes deberán ser de color blanco, cobrizos, bronce o colores oscuros y mates integrados en el entorno, prohibiéndose el empleo del color gris de PVC o uralita y de la chapa galvanizada sin pintar.</p> <p>Por encima de los faldones de cubierta y superando la altura máxima fijada para la edificación se permiten huecos de iluminación,</p>
---	--

antenas, chimeneas, cajas de escaleras y, en su caso, cajas de ascensores, que deberán tratarse con materiales análogos a las fachadas y composición integrada en la cubierta.

Por encima del último forjado horizontal se permite elevar un peto que continúe el plano de fachada a modo de desván tradicional, con altura inferior a 1,20 metros medidos entre el plano superior de dicho forjado horizontal y el plano inferior del forjado o tablero inclinado que forma el alero. Incluido este peto, deberá cumplirse la limitación de altura máxima establecida.

La altura máxima de cumbrera será de 3,50 metros, medidos desde la cara superior del último forjado horizontal. Para Almacenes Agrícolas la altura máxima de cumbrera será de 11,00 metros medida desde la rasante del terreno.

Los huecos de iluminación del espacio bajo-cubierta podrán ser abuhardillados o planos (incluidos en el plano de cubierta), sin sobresalir de la línea de cumbrera.

En cada plano de cubierta la suma del frente de los huecos no podrá tener un desarrollo lineal superior:

- al 30% de la longitud de la línea de alero del plano de cubierta en que se incluyen para el Caso de buhardillas;
- al 50% para huecos planos tipo "velux" o para el conjunto de buhardillas y huecos planos, manteniendo simultáneamente la limitación anterior.

En el caso de huecos planos (tipo "velux"), la superficie conjunta de todos los situados en el mismo faldón no será superior al 30% de la superficie de dicho faldón.

El ancho exterior máximo de cada buhardilla/velux será de 1,20 metros, con altura frontal máxima de 1,20 metros desde el arranque de cubierta hasta el dintel de buhardilla. La separación mínima entre buhardillas será de 1,20 metros, sin limitarse para huecos planos.

Para cualquier tipo de hueco de cubierta, el retranqueo mínimo respecto al plano exterior de fachada será de 1,20 metros y la separación mínima a medianeras o hastiales será de 1,00 metro.

#### 4. SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE Y OCUPACION

1. La Superficie Máxima Edificable será la suma de dos cantidades (a+b):

antenas, chimeneas, cajas de escaleras y, en su caso, cajas de ascensores, que deberán tratarse con materiales análogos a las fachadas y composición integrada en la cubierta.

Por encima del último forjado horizontal se permite elevar un peto que continúe el plano de fachada a modo de desván tradicional, con altura inferior a 1,20 metros medidos entre el plano superior de dicho forjado horizontal y el plano inferior del forjado o tablero inclinado que forma el alero. Incluido este peto, deberá cumplirse la limitación de altura máxima establecida.

La altura máxima de cumbrera será de 3,50 metros, medidos desde la cara superior del último forjado horizontal. Para Almacenes Agrícolas la altura máxima de cumbrera será de 11,00 metros medida desde la rasante del terreno.

Los huecos de iluminación del espacio bajo-cubierta podrán ser abuhardillados o planos (incluidos en el plano de cubierta), sin sobresalir de la línea de cumbrera.

En cada plano de cubierta la suma del frente de los huecos no podrá tener un desarrollo lineal superior:

- al 30% de la longitud de la línea de alero del plano de cubierta en que se incluyen para el Caso de buhardillas;
- al 60% para huecos planos tipo "velux" o para el conjunto de buhardillas y huecos planos, manteniendo simultáneamente la limitación anterior.

En el caso de huecos planos (tipo "velux"), la superficie conjunta de todos los situados en el mismo faldón no será superior al 60% de la superficie de dicho faldón.

El ancho exterior máximo de cada buhardilla/velux será de 1,20 metros, con altura frontal máxima de 1,20 metros desde el arranque de cubierta hasta el dintel de buhardilla. La separación mínima entre buhardillas será de 1,20 metros, sin limitarse para huecos planos.

Para cualquier tipo de hueco de cubierta, el retranqueo mínimo respecto al plano exterior de fachada será de 1,00 metros y la separación mínima a medianeras o hastiales será de 1,00 metro.

#### 4. SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE Y OCUPACION

1. La Superficie Máxima Edificable será la suma de dos cantidades (a+b):

a) producto de la Ocupación Máxima de parcela por el número de plantas permitido (2 plantas).

b) superficie bajo-cubierta que tenga altura libre superior a 1,50 metros.

## 7. CONDICIONES ESTÉTICAS PARA LA ORDENANZA CT

Deberán cumplirse las Condiciones Generales Estéticas definidas en el Capítulo 1.4 del presente volumen, complementadas en el ámbito de la ordenanza *Casco Tradicional* con el fin de preservar el carácter rural del municipio y sus características urbanas y edificatorias. Estas condiciones serán aplicables con carácter obligatorio o recomendado, según se señala a continuación, a todas las obras de sustitución de edificaciones existentes, nueva Construcción, así como de mantenimiento, consolidación, acondicionamiento, reestructuración o ampliación, cualquiera que sea el uso al que se destine la edificación.

En este ámbito, únicamente se podrán aplicar criterios diferentes de los que siguen mediante el trámite de Actuaciones Singulares.

### 1. Volumetría

La edificación adoptará volúmenes sencillos y preferentemente fachadas planas, con predominio de los paños macizos sobre los huecos. Las fachadas se organizarán en base a ejes verticales, no necesariamente simétricos, sobre los que se situarán los huecos de fachada y de cubierta. Queda expresamente prohibido el vuelo de las plantas superiores sobre las inferiores, debiendo quedar toda la fachada en el mismo plano vertical. Así mismo se prohíben las plantas diáfanas y los soportales (excepto los existentes o en parcelas con frente a plazas y siempre previa autorización municipal de la solución propuesta).

Cuando al agrupar varias parcelas resulte una longitud de fachada superior a 15 metros, el ancho correspondiente a los frentes de las parcelas originales deberá reflejarse mediante cambios de textura o composición.

### 2. Huecos exteriores

Los huecos serán de proporción cuadrada y/o vertical, autorizándose los huecos ligeramente apaisados en planta baja y planta bajo cubierta.

Se autoriza la apertura de una puerta cochera por vivienda con dimensiones inferiores a 3,00 metros

a) producto de la Ocupación Máxima de parcela por el número de plantas permitido (2 plantas).

b) superficie bajo-cubierta que tenga altura libre superior a 1,50 metros.

## 7. CONDICIONES ESTÉTICAS PARA LA ORDENANZA CT

Deberán cumplirse las Condiciones Generales Estéticas definidas en el Capítulo 1.4 del presente volumen, complementadas en el ámbito de la ordenanza *Casco Tradicional* con el fin de preservar el carácter rural del municipio y sus características urbanas y edificatorias. Estas condiciones serán aplicables con carácter obligatorio o recomendado, según se señala a continuación, a todas las obras de sustitución de edificaciones existentes, nueva Construcción, así como de mantenimiento, consolidación, acondicionamiento, reestructuración o ampliación, cualquiera que sea el uso al que se destine la edificación.

En este ámbito, únicamente se podrán aplicar criterios diferentes de los que siguen mediante el trámite de Actuaciones Singulares.

### 1. Volumetría

La edificación adoptará volúmenes sencillos y preferentemente fachadas planas, con predominio de los paños macizos sobre los huecos. Las fachadas se organizarán en base a ejes verticales, no necesariamente simétricos, sobre los que se situarán los huecos de fachada y de cubierta. Queda expresamente prohibido el vuelo de las plantas superiores sobre las inferiores, debiendo quedar toda la fachada en el mismo plano vertical. Así mismo se prohíben las plantas diáfanas y los soportales (excepto los existentes o en parcelas con frente a plazas y siempre previa autorización municipal de la solución propuesta).

Cuando al agrupar varias parcelas resulte una longitud de fachada superior a 15 metros, el ancho correspondiente a los frentes de las parcelas originales deberá reflejarse mediante cambios de textura o composición.

### 2. Huecos exteriores

[Se recomienda que los huecos sean de proporción cuadrada o vertical.](#)

Se autoriza la apertura de una puerta cochera por vivienda con dimensiones inferiores a 3,00 metros

de ancho por 2,50 de alto. Sólo en casos excepcionales en que el uso de la cochera esté vinculado a actividades productivas se autorizan mayores dimensiones, siempre que la composición no suponga un impacto negativo en el entorno urbano. Los portones de acceso deberán ser de madera en color natural, con modelos basados en los portones tradicionales de madera o bien de tablas sobre bastidor metálico pintado en color oscuro.

Se permiten huecos salientes del tipo "mirador" y "balcón" en aquellas calles con anchura superior a 6,00 metros y en las fachadas laterales y posterior (cumpliendo las disposiciones del Código Civil en cuanto a servidumbre de vistas). El vuelo máximo permitido será inferior a 1/10 del ancho de la calle con un máximo de 40 cm. El canto o grueso de la losa (suelo y techo del cuerpo volado) en su extremo será inferior a 0,15 metros. Los tipos permitidos son balcón con rejería y miradores acristalados en toda su altura y en sus tres lados, quedando expresamente prohibidos los cuerpos salientes cerrados de fábrica" y los "balcones corridos". La altura mínima de cualquiera de los vuelos definidos será de 3,00 metros sobre la rasante de la acera.

Se permiten huecos entrantes del tipo "solanas" en piso superior, con profundidad no superior a su anchura.

La suma del ancho de todos los huecos situados en la misma planta será inferior a 2/3 de la longitud total de la fachada. (el ancho del mirador se medirá entre los puntos extremos del acristalamiento), pudiendo llegar a 1/2 en planta baja.

Las barandillas, rejas y demás elementos de cerrajería sólo podrán realizarse en hierro o madera, quedando expresamente prohibidas las soluciones de aluminio balastradas o vidrio y los petos de fábrica o materiales translúcidos.

Se prohíbe la colocación de persianas con cajón visible desde el exterior.

Las carpinterías exteriores podrán ser de madera, hierro, aluminio o plástico en blanco o en colores oscuros y tonalidades mates integradas en el entorno urbano. Se prohíbe el uso del aluminio en su color natural, así como los acabados anodizados, brillantes o con tratamientos similares.

3. Acabados superficiales

de ancho por 2,50 de alto. Sólo en casos excepcionales y justificados, como cuando la anchura de calle impida las maniobras normales de acceso y salida de vehículos, o en que el uso de la cochera esté vinculado a actividades productivas se autorizan mayores dimensiones, siempre que la composición no suponga un impacto negativo en el entorno urbano. Los portones de acceso deberán ser de madera en color natural, con modelos basados en los portones tradicionales de madera o bien de tablas sobre bastidor metálico pintado en color oscuro, u otros materiales imitando madera o diseños tradicionales.

Se permiten huecos salientes del tipo "mirador" y "balcón" en aquellas calles con anchura superior a 6,00 metros y en las fachadas laterales y posterior (cumpliendo las disposiciones del Código Civil en cuanto a servidumbre de vistas). El vuelo máximo permitido será inferior a 1/10 del ancho de la calle con un máximo de 40 cm. El canto o grueso de la losa (suelo y techo del cuerpo volado) en su extremo será inferior a 0,15 metros. Los tipos permitidos son balcón con rejería y miradores acristalados en toda su altura y en sus tres lados, quedando expresamente prohibidos los cuerpos salientes cerrados de fábrica" y los "balcones corridos". La altura mínima de cualquiera de los vuelos definidos será de 3,00 metros sobre la rasante de la acera.

Se permiten huecos entrantes del tipo "solanas" en piso superior, con profundidad no superior a su anchura.

La suma del ancho de todos los huecos situados en una misma planta será inferior a 1/2 de la longitud total de la fachada. (el ancho del mirador se medirá entre los puntos extremos del acristalamiento).

Las barandillas, rejas y demás elementos de cerrajería sólo podrán realizarse en hierro o madera, quedando expresamente prohibidas las soluciones de balastradas de aluminio o vidrio y los petos de fábrica o materiales translúcidos.

Se prohíbe la colocación de persianas con cajón visible desde el exterior.

Las carpinterías exteriores podrán ser de madera, hierro, aluminio o plástico en blanco o en colores oscuros y tonalidades mates integradas en el entorno urbano. Se prohíbe el uso del aluminio en su color natural, así como los acabados anodizados brillantes o con tratamientos similares.

3. Acabados superficiales

<p>Preferentemente se utilizarán revocos en colores claros o terrosos; mampostería y sillería de piedra y el ladrillo en formato y textura rustica, en colores rojizos, ocre o tostados. Deberán emplearse colores de la gama de ocre y tierras, prohibiéndose expresamente el blanco y el marrón oscuro, así como los acabados irisados o brillantes.</p> <p>Se prohíben todo tipo de aplacados excepto aquellos de piedra o de otros materiales semejantes en textura y aparejo a los de la construcción tradicional.</p> <p>En caso de demolición deberán recuperarse e integrarse en la nueva construcción los elementos de mampostería singulares: escudos, arcos, jambas y dinteles de piedra.</p>	<p>Preferentemente se utilizarán revocos en colores claros o terrosos; mampostería y sillería de piedra y el ladrillo en formato y textura rustica, en colores rojizos, ocre o tostados. Deberán emplearse colores de la gama de ocre y tierras, prohibiéndose expresamente el blanco y el marrón oscuro, así como los acabados irisados o brillantes.</p> <p>Se prohíben todo tipo de aplacados excepto aquellos de piedra o de otros materiales semejantes en textura y aparejo a los de la construcción tradicional.</p> <p>En caso de demolición deberán recuperarse e integrarse en la nueva construcción los elementos de mampostería singulares: escudos, arcos, jambas y dinteles de piedra.</p>
--	--

**CUADROS RESUMEN DE LA ORDENANZA Nº 1 CASCO TRADICIONAL CT (ACTUAL)**

<b>ORDENANZA Nº 1 CASCO TRADICIONAL</b>	
AMBITO DE APLICACIÓN	Parcelas incluidas en manzanas o parte de manzana con código CT asignado
TIPOLOGIA CARACTERISTICA	Edificación adosada entre medianerías (ver excepciones)
USO CARACTERISTICO	Residencial Unifamiliar (compatible el Bifamiliar y Almacén Agrícola)
USOS COMPATIBLES	Definidos en Condiciones del Uso Residencial Unifamiliar
USOS PROHIBIDOS	Definidos en Condiciones del Uso Residencial Unifamiliar

<b>CONDICIONES DE PARCELAS PARA NUEVAS SEGREGACIONES</b>	
SUPERFICIE MINIMA	80 m2
FRENTE MINIMO	6,00 m
FONDO MINIMO	-
OTRAS	-

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>	
OCUPACION MAXIMA	Depende de superficie, fondo y disposición
EDIFICABILIDAD	(a+b) (1)
ALTURA MAXIMA	7,50 m
NUMERO DE PLANTAS	2
APROVECH. BAJO CUBIERTA	SI
ALTURA LIBRE MAX. P. BAJA	3,50 m. (Ver excepciones para Almacén Agrícola)
SOTANOS	< 0,80 m. altura del plano superior del forjado techo sobre la rasante

<b>POSICION DE LA EDIFICACION. RETRANQUEOS. (ver ordenanza)</b>	
RETRANQUEO FRONTAL	Prohibido. (ver excepciones para parcelas lineales).
FONDO MAXIMO	20 m.
RETRANQUEOS LATERALES	Prohibido (ver excepciones. Para parcelas con frente > 12,00 m se retranqueo > 3,00 m. y deberá levantarse un cerramiento de parcela).
RETRANQUEO POSTERIOR	> 3,00 m., excepto en planta baja, ocupación permitida 100% y en parcelas con fondo inferior a 10 metros
PATIOS DE LUCES	Según condiciones del epígrafe 3.1.6. de las Normas Generales

- (1) a = superficie máxima de ocupación x n° de alturas permitido  
b = superficie bajo cubierta con altura libre superior a 1,5 m

CONDICIONES ESTETICAS DE APLICACION EN EL AMBITO CT (ACTUAL)						
MATERIALES		COLORES		HUECOS		
VUELOS						
Recomendado	Prohibido	Obligados	Prohibido	Material	Ratio	
Revocos, mampostería y ladrillo rústico.	Aplacados excepto de piedra similar al aparejo tradicional.	Colores ocres y terrosos, Ladrillo también rojizos,	Blanco, colores oscuros y otros colores no integrados en la gama de ocres o tierras. Acabados irisados o brillantes,	Madera, aluminio, hierro o plástico. Blanco o colores oscuros y mates. Prohibido persianas con cajón visible.	Proporción vertical o cuadrada. Longitud total menor de 2/3 de la fachada (1/2 en planta baja) (ver excepciones en Planta Baja)	Permitidos balcones con reja, miradores acristalados y solanas en último piso. (1)
CUBIERTA						
PENDIENTE	MATERIAL	ALTURA CUMBRERA	CUBIERTA HUECOS	ALERO MATERIAL	VUELO MAX. ALERO	VUELO MIN. ALERO
Inclinada >25% (14°) <60% (31°) Prohibidos hastiales a fachada.	Teja curva o mixta, cerámica o cemento (otro material para uso no residencial). Color rojo u ocre	3,50 m (11,00 m. para almacén agrícola)	Abuhardillados y pianos con retranqueo del plano de fachada > 1,20 m. Separación a hastiales >1,00m	Recomendado tablero sobre canchillos de madera o tejaroz (canto < 15 cm)	0,50 m	0,30 m
CERRAMIENTO DE PARCELA						
Se recomiendan los cerramientos del tipo "tapia tradicional", de muros opacos de mampostería, sillería o revocados en colores terrosos, con una altura total entre 2,00 y 2,50 metros.						
Los linderos entre parcelas podrán tener un cerramiento macizo de 3,00 metros de altura máxima medido desde la parcela con menor cota.						

OBSERVACIONES	
(1)	Vuelo de balcones < 0,40 metros y <1/10 del ancho de la calle. Canto de la losa en su extremo visto <15 cm. Solo se permiten cuerpos volados en calles con anchura superior a 6,00 metros y en fachadas laterales y posterior. Altura mínima de cuerpos volados sobre la rasante >3,00 m.
(2)	Longitud total suma de huecos < 30% longitud línea de alero para buhardillas < 50% longitud línea de alero para veiux o ambas. Superficie total suma de huecos < 30% superficie del faidón
(3)	Ancho máximo de cada buhardilla/veiux < 1,20 m. Altura máxima frontal de buhardilla < 1,20 m. Separación mínima entre buhardillas > 1,20m.

**CUADROS RESUMEN DE LA ORDENANZA Nº 1 CASCO TRADICIONAL CT (PROPUESTA)**

<b>ORDENANZA Nº 1 CASCO TRADICIONAL</b>	
AMBITO DE APLICACIÓN	Parcelas incluidas en manzanas o parte de manzana con código CT asignado
TIPOLOGIA CARACTERISTICA	Edificación adosada entre medianerías (ver excepciones)
USO CARACTERISTICO	Residencial Unifamiliar (compatible el Bifamiliar y Almacén Agrícola)
USOS COMPATIBLES	Definidos en Condiciones del Uso Residencial Unifamiliar
USOS PROHIBIDOS	Definidos en Condiciones del Uso Residencial Unifamiliar

<b>CONDICIONES DE PARCELAS PARA NUEVAS SEGREGACIONES</b>	
SUPERFICIE MINIMA	80 m2
FRENTE MINIMO	6,00 m
FONDO MINIMO	-
OTRAS	-

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>	
OCUPACION MAXIMA	Depende de superficie, fondo y disposición
EDIFICABILIDAD	(a+b) (1)
ALTURA MAXIMA	7,50 m, (2)
NUMERO DE PLANTAS	2 (3)
APROVECH. BAJO CUBIERTA	SI
ALTURA LIBRE MAX. P. BAJA	3,50 m. (Ver excepciones para Almacén Agrícola)
SOTANOS	< 0,80 m. altura del plano superior del forjado techo sobre la rasante, <a href="#">excepto las consideraciones establecidas en el caso de altura máxima.</a>

<b>POSICION DE LA EDIFICACION. RETRANQUEOS. (ver ordenanza)</b>	
RETRANQUEO FRONTAL	Prohibido. (ver excepciones para parcelas lineales).
FONDO MAXIMO	20 m.
RETRANQUEOS LATERALES	Prohibido (ver excepciones. Para parcelas con frente > 12,00 m se retranqueo > 3,00 m. y deberá levantarse un cerramiento de parcela).
RETRANQUEO POSTERIOR	> 3,00 m., excepto en planta baja, ocupación permitida 100% y en parcelas con fondo inferior a 10 metros
PATIOS DE LUCES	Según condiciones del epígrafe 3.1.6. de las Normas Generales

(1) a = superficie máxima de ocupación x nº de alturas permitido  
b = superficie bajo cubierta con altura libre superior a 1,5 m

(2) [Se consiente en casos extraordinarios superar la altura máxima de 7,50 metros en el punto de medición de la altura, cuando en el punto más desfavorable, la altura de la planta de semisótano no se supere sobre la rasante la altura máxima de 2,50 metros.](#)

(3) [Se consiente en casos extraordinarios superar una planta más acorde con las Condiciones Generales de la edificación](#)

CONDICIONES ESTETICAS DE APLICACION EN EL AMBITO CT (PROPUESTA)						
FACHADA						
MATERIALES		COLORES		HUECOS		VUELOS
Recomendado	Prohibido	Obligados	Prohibido	Material	Ratio	
Revocos, mampostería y ladrillo rústico.	Aplacados excepto de piedra similar al aparejo tradicional.	Colores ocres y terrosos. Ladrillo también rojizos,	Blanco. Acabados irisados o brillantes,	Madera, aluminio, hierro o plástico. Blanco o colores oscuros y mates. Prohibido persianas con cajón visible.	Se recomienda que los huecos sean de proporción cuadrada o vertical. Longitud total menor de 1/2 de la fachada por planta	Permitidos balcones con reja, miradores acristalados y solanas en piso superior. (1)
CUBIERTA						
PENDIENTE	MATERIAL	ALTURA CUMBRERA	CUBIERTA HUECOS	ALERO MATERIAL	VUELO MAX. ALERO	VUELO MIN. ALERO
Inclinada >25% (14°) <60% (31°) Prohibidos hastiales a fachada.	Teja curva o mixta, cerámica o cemento (otro material para uso no residencial). Color rojo u ocre	3,50 m (11,00 m. para almacén agrícola)	Abuhardillados y pianos con retranqueo del plano de fachada > 1,00 m Separación a hastiales >1,00m	Recomendado tablero sobre canchillos de madera o tejaroz (canto < 15 cm)	0,50 m	0,30 m
CERRAMIENTO DE PARCELA						
Se recomiendan los cerramientos del tipo "tapia tradicional", de muros opacos de mampostería, sillería o revocados en colores terrosos, con una altura total entre 2,00 y 2,50 metros.						
Los linderos entre parcelas podrán tener un cerramiento macizo de 3,00 metros de altura máxima medido desde la parcela con menor cota.						
OBSERVACIONES						
(1) Vuelo de balcones < 0,40 metros y <1/10 del ancho de la calle. Canto de la losa en su extremo visto <15 cm. Solo se permiten cuerpos volados en calles con anchura superior a 6,00 metros y en fachadas laterales y posterior. Altura mínima de cuerpos volados sobre la rasante >3,00 m.						
(2) Longitud total suma de huecos < 30% longitud línea de alero para buhardillas < 60% longitud línea de alero para veiux o ambas. Superficie total suma de huecos < 60% superficie del faldón						
(3) Ancho máximo de buhardilla/veiux < 1,20 m., Altura máxima frontal de buhardilla < 1,20 m. Separación mínima entre buhardillas > 1,20m.						

## C. DOCUMENTO Nº 3: RESUMEN EJECUTIVO

### 11. ÁMBITO DE ALTERACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

Tal y como se ha expresado con anterioridad, el ámbito donde se altera la ordenación detallada vigente coincide, en su totalidad, con la zona con Ordenanza nº 1 Casco Tradicional CT.

### 12. ÁMBITO DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

De acuerdo con el tipo de modificación de la ordenación detallada, y su aplicación específica para situaciones donde los viales a los que dan frente los terrenos, dispongan de una pendiente extraordinaria, no es preciso suspender el otorgamiento de licencias.

### 13. RESPECTO A LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL VIGENTES

La presente modificación de la ordenación detallada respeta las determinaciones de ordenación general contenidas en las Normas Urbanísticas vigentes.

### 14. RELACIÓN DE LAS MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA PROPUESTA

La ordenación detallada propuesta modifica las determinaciones siguientes:

#### 14.1. **CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN:**

- a) Se suprime el último párrafo del apartado 3.1.5.1: *“Si la Ordenanza indica ambos tipos de medición, habrán de respetarse los dos”*.
- b) Se modifica el subapartado 2.1.b), del apartado 3.1.5.4, añadiendo: *“..., salvo que el escalonamiento impida una distribución interior adecuada para el uso al que se destina el edificio ... Deberá aportarse composición gráfica y/o fotográfica, de la solución propuesta, reflejando su integración en el entorno”*.
- c) Se modifica el tercer párrafo del subapartado 2.3, del apartado 3.1.5.4, añadiendo: *“..., salvo que escalonamiento impida una distribución interior adecuada para el uso al que se destina el edificio... Deberá aportarse composición gráfica y/o fotográfica, de la solución propuesta, reflejando su integración en el entorno”*.

#### 14.2. **ORDENANZA Nº 1: CASCO TRADICIONAL:**

- a) Se modifica el segundo párrafo (Altura de plantas y altura máxima de la edificación) del apartado 3, sobre altura de la edificación, añadiendo: *“...,salvo casos puntuales de fachadas con frente a vías públicas con fuerte desnivel, acorde con lo establecido en la Condiciones Generales de la Edificación, permitiéndose superar puntualmente la altura de 7,50 metros en el punto de medición*

de la altura máxima, cuando en el punto más desfavorable, la altura de la planta de semisótano no se supere sobre la rasante la altura máxima de 2,50 metros.

*Deberá aportarse composición gráfica y/o fotográfica, de la solución propuesta, reflejando su integración en el entorno”.*

- b) Se modifica el primer párrafo (Sótanos) del apartado 3, sobre altura de la edificación, añadiendo: “... , salvo casos puntuales de fachadas con fuerte desnivel, acorde con lo establecido en el párrafo primero del apartado anterior (Altura de plantas y altura máxima de la edificación); y sin que, en ningún punto de la fachada, dicha dimensión supere los 2,50 metros.  
*Deberá aportarse composición gráfica y/o fotográfica, de la solución propuesta, reflejando su integración en el entorno”.*
- c) Se modifica el final del segundo párrafo (Organización de la cubierta) del apartado 3, en los términos siguientes: “*Se prohíbe expresamente la cubierta plana, excepto cuando de a patio interior sin vistas desde la vía pública”.*
- d) Se modifica el segundo subapartado del noveno párrafo (Organización de la cubierta) del apartado 3, en los términos siguientes: “- *al 60% para huecos planos tipo “velux” ...”.*
- e) Se modifica el décimo párrafo (Organización de la cubierta) del apartado 3, en los términos siguientes: “... *no será superior al 60% de la superficie de dicho faldón”.*
- f) Se modifica el párrafo decimosegundo (Organización de la cubierta) del apartado 3, en los términos siguientes: “*Para cada tipo de hueco de cubierta, el retranqueo mínimo respecto al plano exterior de fachada será de 1,00 metros ...”.*
- g) Se modifica el párrafo primero, subapartado 2 (Huecos exteriores), del apartado 7, sobre Condiciones Estéticas para la Ordenanza CT, como sigue: “*Se recomienda que los huecos sean de proporción cuadrada o vetical”.*
- h) Se modifica el párrafo segundo, subapartado 2 (Huecos exteriores), del apartado 7, sobre Condiciones Estéticas para la Ordenanza CT, añadiendo: “... *Sólo en casos excepcionales y justificados, como cuando la anchura de calle impida las maniobras normales de acceso y salida de vehículo o en que el uso de la cochera esté vinculado a actividades productivas... Los portones... en color oscuro, u otros materiales imitando madera o diseños tradicionales”.*
- i) Se modifica el párrafo quinto, subapartado 2 (Huecos exteriores), del apartado 7, sobre Condiciones Estéticas para la Ordenanza CT, como sigue: “... *situados en una misma planta será inferior a 1/2 de la longitud...”.*
- j) Se modifica el párrafo sexto, subapartado 2 (Huecos exteriores), del apartado 7, sobre Condiciones Estéticas para la Ordenanza CT, como sigue: “*Las barandillas... las soluciones de balaustradas de aluminio o vidrio y los petos de fábrica o materiales translúcidos”.*
- k) Se modifica el párrafo octavo, subapartado 2 (Huecos exteriores), del apartado 7, sobre Condiciones Estéticas para la Ordenanza CT, como sigue: “*Las carpinterías..., así como los acabados anodizados brillantes o con tratamientos similares”.*

## 15. ÁMBITO, SITUACIÓN Y ALCANCE DE LA ALTERACIÓN PROPUESTA

La ordenación detallada propuesta tiene como ámbito de aplicación el mismo que existe actualmente para la Ordenanza nº 1 Casco Tradicional, con sus mismos límites.

En Aranda de Duero, Septiembre de 2011

CONFORME LA PROPIEDAD/PROMOTOR:

EL ARQUITECTO:

Fdo.: Juan Andrés Martín Ibáñez

Fdo.: Román Martínez Sanz  
Arquitecto Colegiado nº 241