



AYUNTAMIENTO DE  
**GUMIEL DE IZÁN**  
**NORMAS**  
**URBANÍSTICAS**  
M U N I C I P A L E S

**DOCUMENTO NORMATIVO**

**DN-MV. MEMORIA VINCULANTE**

**DN-RE. RESUMEN EJECUTIVO**

**DN-EE. INFORME DE**

**SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

**mod. MARZO 2017**

**FEBRERO 2017**



**RUEDA Y VEGA ASOCIADOS, S.L.P.**  
arquitectura y urbanismo



**AYUNTAMIENTO DE  
GUMIEL DE IZAN**  
B U R G O S

---

**NORMAS URBANÍSTICAS  
MUNICIPALES**

**DN-MV**

**DOCUMENTO NORMATIVO**

**MEMORIA VINCULANTE**

---

**FEBRERO 2017**



## ÍNDICE

0.	PRESENTACIÓN .....	1
1.	INTRODUCCIÓN.....	1
1.1	ANTECEDENTES. OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA.	1
1.2	CONTENIDO	1
1.2.1	DOCUMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.	1
1.2.2	CONTENIDO DE LA MEMORIA.	2
1.3	TRAMITACIÓN.	2
1.3.1	ACTUACIONES PREVIAS.	2
1.3.2	APROBACIÓN INICIAL Y 1ª EXPOSICIÓN PÚBLICA.	3
1.3.3	2ª EXPOSICIÓN PÚBLICA.	3
2.	CRITERIOS, OBJETIVOS Y ALTERNATIVAS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS. ....	5
2.1	ALCANCE DE LA REVISIÓN DE NORMAS.	5
2.2	CRITERIOS.	5
2.2.1	CRITERIOS GENERALES.	5
2.2.2	CRITERIOS EN RELACIÓN CON EL MODELO DE DESARROLLO GLOBAL.	5
2.2.3	CRITERIOS PARA EL DESARROLLO DE LOS NUEVOS ÁMBITOS DE URBANIZACIÓN	6
2.2.4	CRITERIOS PARA EL TRATAMIENTO DE LOS ÁMBITOS DE SUELOS URBANOS CONSOLIDADOS.	6
2.2.5	CRITERIOS EN RELACIÓN CON EL TRATAMIENTO DEL VIARIO.	7
2.2.6	CRITERIOS EN RELACIÓN CON LA VIVIENDA.	7
2.2.7	CRITERIOS EN RELACIÓN CON EL MEDIO FÍSICO.	7
2.3	OBJETIVOS PRIORITARIOS.	8
2.3.1	OBJETIVOS URBANÍSTICOS GENERALES.	8
2.3.2	OBJETIVOS RELATIVOS A LA SOSTENIBILIDAD DEL MODELO URBANÍSTICO.	9
2.3.3	OBJETIVOS ESPECÍFICOS.	9
2.4	ALTERNATIVAS DE PLANEAMIENTO.	10
2.4.1	ALTERNATIVAS TENIDAS EN CUENTA.	11
2.4.2	VALORACIÓN Y ELECCIÓN DE ALTERNATIVAS.	18
2.4.3	JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA.	20
3.	DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL. ....	21
3.1	OBJETIVOS Y PROPUESTAS GENERALES.	21
3.1.1	OBJETIVOS GENÉRICOS.	21
3.1.2	EL TERRITORIO DEL TÉRMINO.	21
3.1.3	EL CASCO HISTÓRICO.	22
3.1.4	EL SUELO URBANO CONSOLIDADO.	22
3.1.5	EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.	23
3.1.6	EL SUELO URBANIZABLE.	23
3.1.7	SUELO RÚSTICO.	24
3.1.8	REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN EL NÚCLEO CONSOLIDADO.	24
3.1.9	DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS.	25
3.1.10	NORMATIVA DE PROTECCIÓN.	25
3.1.11	GESTIÓN URBANÍSTICA.	25
3.2	CARACTERIZACIÓN DEL MODELO.	25
3.2.1	CAPACIDAD RESIDENCIAL.	25

3.2.2	JUSTIFICACIÓN DEL MODELO DE CRECIMIENTO.	26
3.3	CLASIFICACIÓN DEL SUELO.	27
3.3.1	DEFINICIÓN.	27
3.3.2	SUELO URBANO.	27
3.3.3	SUELO URBANIZABLE.	28
3.3.4	SUELO RÚSTICO.	28
3.3.5	CUANTIFICACIÓN.	31
3.4	DOTACIONES PÚBLICAS.	32
3.4.1	DEFINICIÓN.	32
3.4.2	RED VIARIA.	32
3.4.3	RED FERROVIARIA.	33
3.4.4	DOTACIÓN DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.	33
3.4.5	DOTACIÓN DE EQUIPAMIENTOS.	34
3.4.6	DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS.	36
3.5	CATÁLOGO DE PROTECCIÓN.	36
3.6	DETERMINACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.	37
3.6.1	DETERMINACIONES.	37
3.6.2	SECTORIZACIÓN.	37
3.6.3	PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL.	38
3.6.4	CUADRO RESUMEN.	38
3.6.5	HORIZONTE TEMPORAL Y FASES DE DESARROLLO.	39
3.7	DETERMINACIONES EN SUELO URBANIZABLE.	39
3.7.1	DETERMINACIONES.	39
3.7.2	SECTORIZACIÓN Y ÁREAS DE REPARTO.	39
3.7.3	PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL.	40
3.7.4	CUADRO RESUMEN.	40
3.7.5	HORIZONTE TEMPORAL Y FASES DE DESARROLLO.	40
3.7.6	VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA.	41
3.8	DETERMINACIONES EN SUELO RÚSTICO.	41
3.8.1	DETERMINACIONES GENERALES.	41
3.8.2	SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (SR-PI).	41
3.8.3	SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL (SR-PC).	42
3.8.4	SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGROPECUARIA (SR-PA).	45
3.8.5	SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL (SR-PN).	45
3.8.6	SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN ESPECIAL DE CAUCES Y RIBERAS (SR-PECR).	45
4.	DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA. ....	47
4.1	CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.	47
4.1.1	DEFINICIÓN.	47
4.1.2	DETERMINACIONES	47
4.1.3	LISTADO	48
4.2	RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN Y USOS DISCONFORMES.	48
4.2.1	EDIFICACIONES O INSTALACIONES EXPRESAMENTE DECLARADAS FUERA DE ORDENACIÓN.	48
4.2.2	USOS DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.	49
4.3	ACTUACIONES DE NORMALIZACIÓN.	50
4.3.1	DEFINICIÓN.	50
4.3.2	DETERMINACIÓN.	50
4.4	PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE DEBERES URBANÍSTICOS.	50
4.4.1	SUELO URBANO.	50
4.4.2	SUELO URBANIZABLE.	51
4.5	ORDENACIÓN DETALLADA DE LOS SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.	51
4.5.1	ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA.	51
4.5.2	CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.	51

4.5.3	RESERVAS DE SUELO PARA SERVICIOS URBANOS Y VÍAS PÚBLICAS.	51
4.5.4	ESTABLECIMIENTO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO.	51
4.5.5	DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN.	52
4.6	ORDENACIÓN DETALLADA DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.	52
4.6.1	ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA.	52
4.6.2	CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.	52
4.6.3	RESERVAS DE SUELO PARA SERVICIOS URBANOS Y VÍAS PÚBLICAS.	53
4.6.4	RESERVAS DE SUELO PARA ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTOS.	53
4.6.5	ESTABLECIMIENTO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO.	53
4.6.6	DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN.	54
4.7	ENTIDADES URBANÍSTICAS COLABORADORAS DE CONSERVACIÓN.	54
5.	DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN. ....	55
5.1	EL MODELO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO.	55
5.1.1	ESTRUCTURA TERRITORIAL.	55
5.1.2	DELIMITACIÓN DE ÁREAS URBANAS.	55
5.2	PROPUESTAS DE ORDENACIÓN.	55
5.2.1	ASPECTOS GENERALES.	55
5.2.2	AMPLIACIONES DE SUELO URBANO Y NUEVOS DESARROLLOS.	56
5.2.3	GUMIEL DE IZÁN.	57
5.2.4	SECTOR-01 DE SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL “LA LEGUA” (URBANIZACIÓN EL MANOJAR)	58
5.2.5	SECTOR-02 DE SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL “SAN BABILES”.	60
5.2.6	SECTOR-03 DE SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL “VAL DE PEDRO”.	60
5.2.7	SECTOR-04 DE SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL “COLLADITO”	62
5.3	INFRAESTRUCTURAS.	64
5.3.1	ABASTECIMIENTO DE AGUA.	66
5.3.2	SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES.	68
6.	PLANOS.....	69



**0. PRESENTACIÓN.**

El presente documento contiene la Memoria Vinculante de las Normas Urbanísticas Municipales de Gumiel de Izán, Provincia de Burgos, cuya redacción ha sido contratada por el propio Ayuntamiento.

Esta Memoria Vinculante recoge los contenidos indicados en el artículo 130-b del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004, de 29 de enero), complementándose con el resto de documentación que integra las Normas Urbanísticas y que recoge la totalidad de los contenidos exigibles en virtud de los artículos 117 a 129 del citado Reglamento.

En la redacción de las NUM han intervenido en las distintas fases de tramitación las siguientes personas:

Jesús M<sup>a</sup> Rueda Colinas, Arquitecto.

M<sup>a</sup> Ángeles Vega González, Arquitecto.

Juan Manuel Gil Martínez, Biólogo.

Pilar Contreras de Vera, Socióloga

Jesús Misiego Tejeda, Arqueólogo (Strato, S.L.)

Eugenia Martín Maeso, Arqueóloga (Strato, S.L.)



Fdo.: M<sup>a</sup> Ángeles Vega González, arquitecto



## 1. INTRODUCCIÓN.

### 1.1 ANTECEDENTES. OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA.

Las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Gumiel de Izán fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Burgos en su sesión de 23 de enero de 1985, entrando en vigor tras la publicación del correspondiente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia.

Dichas Normas Subsidiarias son complementadas con el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico, aprobado definitivamente el 15 de octubre de 2003; el cual pormenoriza la ordenación y las condiciones de protección dentro del ámbito declarado Conjunto Histórico, resultando un planeamiento urbanístico globalmente eficaz para encauzar la problemática urbanística del municipio durante estos años.

La existencia de unas Normas Subsidiarias en el municipio con anterioridad a la presente Revisión, permite abordar esta con un criterio centrado en eliminar aquellas disfunciones detectadas en su período de vigencia y mejorar su nivel técnico. Así pues, no se trata de redefinir el modelo territorial propuesto ni alterar substancialmente el marco normativo, sino que el objetivo se limita a ajustar determinados aspectos y determinaciones en orden a conseguir una mayor eficacia del planeamiento derivada de la mayor definición, viabilidad de sus propuestas y de su mejor encaje en la realidad municipal.

Por otra parte, la entrada en vigor de la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León, modificada por la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de Medidas sobre Rehabilitación, regeneración urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo, además del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004), supone la configuración de un nuevo marco normativo al cual debe ajustarse el planeamiento urbanístico del municipio.

### 1.2 CONTENIDO

#### 1.2.1 DOCUMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

Conforme al artículo 130 del Decreto 45/2009, Reglamento de Urbanismo, las Normas Urbanísticas de Gumiel de Izán están formadas por el conjunto de los siguientes documentos:

- **DI-IU Información Urbanística:** Documentos de información necesarios para elaborar el análisis y diagnóstico del término municipal y servir de soporte a las determinaciones las Normas Urbanísticas. Los documentos de información carecen de valor normativo y se dividen en Memoria Informativa y Planos de Información.
- **DN-MV Memoria Vinculante:** El presente documento.
- **DN-NU Normativa Urbanística:** Recoge las determinaciones escritas de las Normas Urbanísticas con carácter normativo, aplicables a las diferentes clases y categorías de suelo.
- **Planos de Ordenación:** Recogen las determinaciones gráficas de las Normas Urbanísticas.

- **DN-CT Catálogo de Protección:** Recoge las determinaciones escritas y gráficas de las Normas Urbanísticas sobre catalogación de los elementos del término municipal que merezcan ser protegidos, conservados o recuperados.
- **DN-EE Informe de Sostenibilidad Económica:** Recoge las determinaciones de las NUM sobre programación, establecimiento de prioridades en las actuaciones previstas, valoración y financiación de sus objetivos y propuestas.
- **DN-CA Catálogo Arqueológico:** Estudio Complementario redactado por Técnico Arqueólogo, en cumplimiento del artículo 54 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- **Estudio de Ruidos y Zonificación acústica,** conforme a la Ley del Ruido de Castilla y León.
- **Documentación Ambiental,** integrada por:
  - DA-ISA Informe de Sostenibilidad Ambiental.
  - Mapa de Riesgos Naturales. Con arreglo al artículo 15.2 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.
  - DA-MA Memoria Ambiental.

### 1.2.2 CONTENIDO DE LA MEMORIA.

Conforme al artículo 130-b) del Reglamento de Urbanismo, la presente memoria recoge los siguientes contenidos:

1. Relación de los objetivos y propuestas de ordenación de las Normas Urbanísticas.
2. Relación de las determinaciones que tengan carácter de ordenación general, detallando la superficie incluida en cada clase y categoría de suelo, así como las dotaciones urbanísticas existentes y previstas.
3. Relación de las determinaciones de ordenación detallada establecidas.
4. Descripción de la propuesta de ordenación.
5. Descripción de la propuesta en relación con las redes de servicio e infraestructuras básicas.
6. Resumen ejecutivo, en el que se describen los cambios realizados respecto al planeamiento anterior, etc.

## 1.3 TRAMITACIÓN.

---

### 1.3.1 ACTUACIONES PREVIAS.

---

Los trabajos de redacción de las NUM de Gumiel de Izán fueron comenzados en el año 2007, redactándose el Documento de Información Urbanística y, conforme al artículo 157.4-a del RUCyL y 19 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, de evaluación de determinados planes y programas en el Medio Ambiente, el Ayuntamiento elaboró un Documento de Inicio y Avance de las NUM, que fue remitido al órgano ambiental competente para la elaboración del Documento de Referencia.

Tras el preceptivo período de consultas previas el órgano ambiental elaboró dicho Documento de Referencia, con las indicaciones pertinentes para la elaboración del Informe de Sostenibilidad

Ambiental y su posterior sometimiento a trámite de información pública y consultas. Fue aprobado mediante resolución de la Consejera de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León de 24 de junio de 2008.

Con arreglo al contenido del Documento de Referencia, se elaboró la versión preliminar de las NUM para ser sometidas a Aprobación Inicial, conjuntamente con el Informe de Sostenibilidad Ambiental para el trámite de información pública y audiencia.

### 1.3.2 APROBACIÓN INICIAL Y 1ª EXPOSICIÓN PÚBLICA.

---

El Pleno del Ayuntamiento de Gumiel de Izán, en su sesión de 30 de diciembre de 2011, acordó aprobar inicialmente las Normas urbanísticas Municipales y el Informe de Sostenibilidad Ambiental de Gumiel de Izán, cumpliéndose posteriormente a esta aprobación el preceptivo periodo de exposición pública.

Durante esta exposición se recibieron 37 alegaciones y los informes de los siguientes organismos:

1. Junta de Castilla y León. Delegación Territorial de Burgos. Servicio Territorial de Cultura. Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.
2. Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente. Confederación Hidrográfica del Duero.
3. Diputación Provincial de Burgos. Vías y Obras Provinciales.
4. Junta de Castilla y León. Delegación Territorial de Burgos. Servicio Territorial de Fomento. Sección de Urbanismo.
5. Junta de Castilla y León. Delegación Territorial de Burgos. Servicio Territorial de Fomento. Sección de Conservación y Explotación de Carreteras.
6. Diputación Provincial de Burgos. Servicio de asesoramiento jurídico y urbanístico a municipios.

Respondiendo al contenido de lo requerido por los informes sectoriales, algunas alegaciones estimadas y las indicaciones de los Servicios Técnicos Municipales y el Equipo de Gobierno Municipal, se elaboró un nuevo documento de NUM con las modificaciones y correcciones que procedía introducir.

### 1.3.3 2ª EXPOSICIÓN PÚBLICA.

---

Dado que, a los efectos de lo establecido en el artículo 158.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, los cambios introducidos se considera que producen “una alteración sustancial del instrumento aprobado inicialmente”, se estima necesaria la apertura de un nuevo periodo de exposición pública.

La apertura de este segundo periodo de información pública fue acordada por el Pleno del Ayuntamiento de 27 de noviembre de 2014.

En este periodo se recibieron 31 alegaciones y los siguientes Informes Sectoriales:

1. Junta de Castilla y León. D. T. de Burgos. Servicio Territorial de Medio Ambiente.

2. Junta de Castilla y León. D. T. de León. Servicio Territorial de Cultura.
3. Ministerio de Industria, Energía y Turismo. Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información. D.G. de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información. Subdirección General de Redes y Operadores de Telecomunicaciones.
4. Ministerio de Fomento. D.G. de Transporte Terrestre. Infraestructuras Ferroviarias.
5. Adif.
6. Junta de Castilla y León. D. T. de Burgos. Servicio Territorial de Agricultura y Ganadería. Área de Estructuras Agrarias.
7. Junta de Castilla y León. Consejería de Fomento y Medio Ambiente. Protección Civil.
8. Ministerio de Fomento. Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Oriental.
9. Subdelegación del Gobierno en Burgos. Dependencia del Área de Industria y Energía.

#### **1.3.4 MEMORIA AMBIENTAL Y DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL.**

En setiembre de 2016 se elabora del “Documento final de las NUM” y se remite a la Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental para la redacción de la Memoria Ambiental correspondiente a la Evaluación Ambiental de las NUM, recibándose en el Ayuntamiento de Gumiel de Izán con fecha 10 de enero de 2017.

En este tiempo se reciben los informes favorables de los organismos que faltaban.

Así, se redacta el presente Documento, que incorpora todas las cuestiones planteadas en la Memoria Ambiental.

## **2. CRITERIOS, OBJETIVOS Y ALTERNATIVAS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.**

### **2.1 ALCANCE DE LA REVISIÓN DE NORMAS.**

La existencia de un planeamiento vigente en el municipio con anterioridad a la presente Revisión, permite abordar esta con un criterio centrado en eliminar aquellas disfunciones detectadas en su período de vigencia y mejorar su nivel técnico. Así pues, no se trata de redefinir el modelo territorial propuesto ni alterar substancialmente el marco normativo, sino que el objetivo se limita a ajustar determinados aspectos y determinaciones, en orden a conseguir una mayor eficacia del planeamiento derivada de la mayor definición, viabilidad de sus propuestas y de su mejor encaje en la realidad municipal.

### **2.2 CRITERIOS.**

#### **2.2.1 CRITERIOS GENERALES.**

El objetivo genérico de unas Normas Urbanísticas es la ordenación del desarrollo urbanístico del municipio y de su territorio, persiguiendo tanto la mejora de la calidad de vida de sus habitantes como la adecuación de su espacio físico para el desarrollo sostenible de actividades capaces de generar riqueza y empleo, además de potenciar el atractivo del municipio cara al aporte de recursos exteriores.

Las Normas Urbanísticas son un instrumento que contribuye a la consecución de estos objetivos, planificando y regulando la actuación de los agentes públicos y privados, y creando un marco de intervención de la administración local en el que se ordenen las prioridades de su actuación inversora y gestora.

Para la concreción de estos objetivos genéricos, procede el previo establecimiento de unos criterios que definan las estrategias y líneas de actuación oportunas. El presente apartado recoge los criterios que se han adoptado en la redacción de las presentes Normas Urbanísticas.

#### **2.2.2 CRITERIOS EN RELACIÓN CON EL MODELO DE DESARROLLO GLOBAL.**

1. La preferencia de los desarrollos compactos a partir del núcleo urbano consolidado como lugar principal de servicios y equipamientos frente a la dispersión de núcleos.
2. El diseño de una estructura urbana como ampliación de la existente en el municipio y en continuidad con ella.
3. Evitar la aparición de núcleos autónomos de residencia, inconexos del núcleo principal, con demanda de servicios por parte de sus moradores que solo pueden ser resueltos en el núcleo urbano principal, con la consiguiente aparición de continuos desplazamientos y el consiguiente aumento de la dependencia familiar y la merma de autonomía en la mayor parte de la población allí localizada.

4. La localización de los nuevos suelos destinados a equipamiento colectivo y dotaciones de forma tal que resuelvan en primera instancia las demandas de la población actual y en segundo término la de la futura, primando en todo caso su utilización sin dependencia del vehículo privado, potenciando su uso con criterios de accesibilidad total para la totalidad de la población.

### **2.2.3 CRITERIOS PARA EL DESARROLLO DE LOS NUEVOS ÁMBITOS DE URBANIZACIÓN**

1. La localización de suelos para nuevos desarrollos que incorporen espacios para servicios diversos considerados como de cercanía a la vivienda en sus propios ámbitos, lo que favorece la independencia en el funcionamiento de los nuevos barrios y no genera tránsitos continuos para resolver necesidades de abastecimiento diario.
2. La obligatoriedad de inclusión en los ámbitos de nuevos desarrollos (como condiciones de estructura para las ordenaciones futuras) de lugares que favorezcan la oferta de empleo, localizaciones no residenciales que contribuyan a minimizar los desplazamientos diarios residencia-trabajo para una parte de los residentes en el municipio y posibiliten una mayor autonomía de la totalidad de los mismos.
3. Fomentar la diversificación de usos en los ámbitos de nuevos desarrollos, incorporando lugares destinados al empleo mayoritario y a la producción, que eviten o minimicen los desplazamientos por razones de trabajo a los vecinos del municipio.

### **2.2.4 CRITERIOS PARA EL TRATAMIENTO DE LOS ÁMBITOS DE SUELOS URBANOS CONSOLIDADOS.**

1. Regulación normativa de los aspectos tipológicos, constructivos, volumétricos y estéticos para las nuevas construcciones que se puedan dar en el interior de los cascos, de manera que se mantengan los aspectos morfológicos y estructurales que los caracterizan.
2. Regular, a través de la Normativa Urbanística, los usos e intensidades que son admisibles dentro de los cascos, estableciendo los límites de compatibilidad de las actividades no residenciales.
3. Regular los parámetros de parcela mínima que eviten la excesiva atomización de propiedad.
4. Determinación cuidadosa de las alineaciones, buscando mantener y potenciar la riqueza morfológica del tejido urbano. Se establecerán los mecanismos para solucionar los problemas de escaso dimensionamiento del viario, de manera vinculada a la renovación u ocupación de los solares.
5. Revisión de las alineaciones de las normas vigentes, para adecuar los nuevos trazados y retranqueos a la realidad de la parcelación y la edificación existentes.
6. Favorecer el esponjamiento del tejido urbano de los núcleos, potenciando la coexistencia entre edificaciones y espacios libres privados destinados a jardín y huerta.
7. Establecimiento de diversas ordenanzas de edificación, para responder a las tipologías constructivas y parcelarias presentes en el núcleo.
8. Incorporar un sistema de ordenanzas para los suelos de dominio público que permita la diversidad de tipologías de equipamiento en función de las demandas cambiantes del municipio, evitando desplazamientos para la población.

**2.2.5 CRITERIOS EN RELACIÓN CON EL TRATAMIENTO DEL VIARIO.**

1. La totalidad de los viarios interiores de los ámbitos de nueva urbanización justificarán la capacidad para soportar los tránsitos propios de los sectores y los de paso, sin dar prioridad a los aparcamientos que en todo caso habrán de resolverse en las condiciones señaladas por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
2. Se excluirán los fondos de saco en el interior de los sectores, permitiendo al menos a circulación peatonal con el exterior del ámbito, y todos los viarios públicos permitirán la continuidad de itinerarios de transporte no motorizado y emergencias.
3. En todo caso los criterios de diseño habrán de incorporar la normativa propia de la urbanización para todo el término municipal.

**2.2.6 CRITERIOS EN RELACIÓN CON LA VIVIENDA.**

1. La articulación de un modelo urbano que posibilite la promoción de vivienda con protección pública, en definitiva, vivienda a bajo coste, como parte de la oferta inmobiliaria en el término municipal, incorporando los regímenes tanto de propiedad como de alquiler.
2. La incorporación de criterios de ordenación en ámbitos de nuevos desarrollos que favorezcan la diversidad de tipologías y tamaño de vivienda, con independencia del régimen de su promoción, que puedan generar oferta a la diversidad de grupos sociales existentes en el municipio, detectados en el proceso de análisis, sin dar prioridad a los monocultivos inmobiliarios relacionados con los bienes de inversión.
3. La incorporación de criterios de ordenación que posibiliten la existencia de viviendas para grupos de población en situaciones de precariedad y coyuntura económica desfavorable en general, evitando la expulsión de población del municipio.

**2.2.7 CRITERIOS EN RELACIÓN CON EL MEDIO FÍSICO.**

El diagnóstico ambiental del municipio, en lo referente a los aspectos territoriales que han de ser tenidos en cuenta por el planeamiento urbanístico, necesariamente ha de ir más allá del análisis de los aspectos ecológicos y naturalísticos, siendo oportuno y necesario incorporar los aspectos ambientales de gestión territorial, tales como la aplicación de la legislación sectorial de Montes, de Aguas, Directiva Hábitats, y demás legislación sectorial de aplicación en el municipio

Es decir, de cara a establecer una clasificación de suelo rústico no basta con considerar el valor ecológico de los distintos suelos sin considerar en el proceso aquel marco legislativo de carácter ambiental al que se encuentran sometidos. Lógicamente, si bien, por ejemplo, un espacio determinado es poseedor de un valor ecológico que lo hace meritorio de ser protegido frente a la urbanización, desde el punto de vista urbanístico no será lo mismo si se trata de un espacio perteneciente a una figura de protección determinada por la legislación sectorial, que si se trata de un enclave no protegido sectorialmente.

Las Normas Urbanísticas compaginan todos estos condicionantes, articulando una ordenación del Suelo Rústico que compagine los objetivos de racionalidad del modelo con la sostenibilidad ambiental y, por supuesto, el respeto a las distintas legislaciones sectoriales concurrentes.

Previamente a la redacción del Documento para Aprobación Inicial se remitió una primera propuesta de clasificación (incluida en el Documento de Inicio) a la Consejería de Medio Ambiente para que, en el ámbito de sus competencias, emitiera Documento de Referencia para la Evaluación ambiental de las NUM, conforme a la Ley 9/2006, de 28 de abril, de evaluación de determinados planes y programas en el Medio Ambiente.

La Consejería, en su Documento de Referencia valoraba positivamente la propuesta de clasificación del suelo:

*“...Las nuevas áreas de desarrollo urbano se fundamentan en una clasificación responsable, colindante con el casco tradicional, que cierra la trama urbana existente y evita ocupar espacios de alto valor ambiental. El nuevo sector 5 (ahora 3), separado del núcleo urbano, se destinará a un uso industrial y logístico, aprovechando la accesibilidad que proporciona la autovía...”*

*En general, se puede considerar que a los efectos ambientales la propuesta de clasificación del suelo en estos términos es globalmente válida, así como la información contenida en el documento de Avance...”*

Como criterios principales en relación con el medio físico se establecen los siguientes:

1. Protección de los espacios y electos de valor del término municipal y en concreto de los hábitats de interés comunitario, definidos por la Directiva Hábitats 92/43/CEE, el Monte de Utilidad Pública nº 659 "Baldíos de Gumiel de Izán" y de las Vías Pecuarias.
2. Conservación de los espacios y elementos naturales más frágiles y representativos del término municipal (en concreto, masas arboladas, hábitats y cauces), a través de la clasificación como suelo rústico con protección natural, conforme a las indicaciones del Servicio Territorial de Medio Ambiente.
3. Mantenimiento de la topografía original y control del impacto visual de los nuevos desarrollos
4. Conservación de vistas y ámbitos de valor natural del municipio, mediante el diseño de zonas verdes que tengan en consideración la preservación de las masas arboladas y de las perspectivas más importantes de la villa, pero también la conexión entre todas ellas, con el fin de formar corredores verdes integrados en la futura malla urbana.

## **2.3 OBJETIVOS PRIORITARIOS.**

---

### **2.3.1 OBJETIVOS URBANÍSTICOS GENERALES.**

Se enumeran a continuación los objetivos genéricos de la ordenación de las Normas Urbanísticas.

1. Las Normas Urbanísticas se plantean un múltiple objetivo; el primero dar solución a las demandas actuales del municipio desde una perspectiva local y el segundo, complementario, que potencie el papel que el municipio ha de desempeñar en el contexto comarcal.
2. La organización de un modelo territorial que administre los recursos de que dispone actualmente el municipio con criterios de máximo rendimiento, sin generar hipotecas medioambientales a medio y largo plazo, priorizando las intervenciones en el núcleo urbano actual frente a los nuevos desarrollos e integrando las acciones y la normativa urbanística en todos ellos para resolver un modelo integrado, coherente y racional.
3. La contención en la ocupación de los nuevos desarrollos, minimizando las ocupaciones por nueva urbanización en el término municipal, evitando en todo caso la ocupación indiscriminada con tipologías extensivas, de gran consumo territorial.
4. La organización de nuevos desarrollos con criterios de crecimiento urbano, apoyando la trama del núcleo actual y evitando la aparición de áreas dispersas de nuevas "urbanizaciones" ajenas a la dinámica local.

5. La incorporación en todas las actuaciones de criterios de optimización de recursos energéticos y tratamiento paisajístico, especialmente en todos los nuevos desarrollos urbanos
6. La protección, mantenimiento y puesta en valor de todos aquellos espacios naturales de especial valor por sus elementos naturales, su biodiversidad, su productividad agraria o su calidad paisajística.

### **2.3.2 OBJETIVOS RELATIVOS A LA SOSTENIBILIDAD DEL MODELO URBANÍSTICO.**

Desde las Normas Urbanísticas la sostenibilidad ha de ser entendida en su sentido más amplio, de protección ambiental, desarrollo económico y cohesión social. Con esta premisa, las Normas Urbanísticas se han de formular con la intención de conjugar estos tres aspectos persiguiéndose la conformación de un territorio más equilibrado y sostenible, con arreglo a las tendencias y objetivos de protección ambiental fijados en los ámbitos internacional, comunitario y nacional.

Se enumeran a continuación los objetivos genéricos de la ordenación de las Normas Urbanísticas.

- Las Normas Urbanísticas se plantean un múltiple objetivo; el primero dar solución a las demandas actuales del municipio desde una perspectiva local y el segundo, complementario, que potencie el papel que el municipio ha de desempeñar en el contexto regional.
- La organización de un modelo territorial que administre los recursos de que dispone actualmente el municipio con criterios de máximo rendimiento, sin generar hipotecas medioambientales a medio y largo plazo, priorizando las intervenciones en el núcleo urbano actual frente a los nuevos desarrollos e integrando las acciones y la normativa urbanística en todos ellos para resolver un modelo integrado, coherente y racional.
- La contención en la ocupación de los nuevos desarrollos, minimizando las ocupaciones por nueva urbanización en el término municipal, evitando en todo caso la ocupación con tipologías extensivas, de gran consumo territorial.
- La organización de nuevos desarrollos con criterios de crecimiento urbano, apoyando la trama del núcleo actual y evitando la aparición de áreas dispersas de nuevas "urbanizaciones" ajenas a la dinámica local.
- La incorporación en todas las actuaciones de criterios de optimización de recursos energéticos y tratamiento paisajístico, especialmente en todos los nuevos desarrollos urbanos
- La protección, mantenimiento y puesta en valor de todos aquellos espacios naturales de especial valor por sus elementos naturales, su biodiversidad, su productividad agraria o su calidad paisajística.

### **2.3.3 OBJETIVOS ESPECÍFICOS.**

En desarrollo de los anteriores objetivos generales, las Normas Urbanísticas establecen una serie de objetivos más concretos, entre los cuales se destacan los siguientes:

1. El incremento de población fija en el municipio mediante las siguientes acciones:

- a. La mejora y el incremento de los servicios actuales, que conlleva una mejor oferta para el lugar de residencia permanente
  - b. El incremento de la oferta de vivienda social, destinada a la población con menores niveles de ingresos y afectada por una desfavorable coyuntura social.
  - c. La calificación y gestión de nuevos sectores de suelo urbanizable.
  - d. La adaptación de la oferta de nueva vivienda a la demanda real de la ciudadanía.
2. La diversificación en la oferta de vivienda en los suelos de nueva creación y en las renovaciones en los suelos urbanos existentes, evitando monocultivos edificatorios que no ofertan productos a los grupos de población diversos procedentes de distintas situaciones familiares. Prioritariamente se intentará evitar la expulsión de grupos de jóvenes y mayores a partir de la creación de una oferta de vivienda adecuada a sus necesidades.
  3. Desarrollo de suelo urbanizable industrial. Se trataría de fomentar una doble línea de actuación que procure nuevos lugares de empleo en sectores tradicionales y fomente nuevos espacios singulares oferta para la localización de ámbitos de empleo especializado, con los siguientes criterios:
    - a. La creación de un mayor número de empleos en el municipio, tanto de empleo convencional como especializado, lo que ha de traducirse en una recualificación del territorio municipal mejorando las condiciones de sus habitantes actuales
    - b. La creación de lugares de empleo especializado que atraigan nueva población al municipio
  4. La obtención de suelo público para resolver demandas de dotaciones públicas específicas (dotaciones sanitarias, educativas y culturales).
  5. La definición de una estructura urbana para los suelos urbanos y urbanizables, subordinando la ordenación de los nuevos desarrollos a la misma.
  6. La identificación de todos aquellos referentes territoriales que pueden aportar al núcleo urbano una imagen de singularidad.
    - a. Patrimonio edificado.
    - b. Elementos en suelos rústicos.
  7. La recuperación de elementos de especial protección con elaboración de un catálogo y normativa específica que, permita la flexibilización de los usos con mantenimiento de los valores singulares actuales.
  8. La definición de una normativa específica en los suelos rústicos de especial protección que regule las actuales instalaciones que se localizan sobre ellos.
  9. La ordenación de los suelos rústicos con criterios de salvaguarda de valores municipales y supramunicipales
  10. La propuesta explícita de una estrategia de gestión municipal que posibilite la consecución de los objetivos expuestos.

## **2.4 ALTERNATIVAS DE PLANEAMIENTO.**

---

Tanto en el Documento de Referencia para la Evaluación Ambiental de las NUM de Gumiel, como en la legislación urbanística a través del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se hace explícita la necesidad de describir las repercusiones ambientales de las alternativas al plan y en

concreto el análisis de la alternativa “cero”, así como de los motivos de selección de las mismas tenidas en cuenta para la elaboración de las Normas, incluyendo una descripción del modo en que se realizó su evaluación.

Este capítulo recoge la descripción de estas alternativas, habiéndose estudiado cinco, incluida la alternativa cero.

#### **2.4.1 ALTERNATIVAS TENIDAS EN CUENTA.**

La realidad ambiental de Gumiel, con un casco urbano flanqueado por dos pequeñas vegas y la autovía que divide el municipio de norte a sur, condiciona el abanico de posibilidades a la hora de plantear distintas alternativas de desarrollo urbano.

Con ello, se han manejado varias alternativas: La primera, u “opción cero” es descartada por el dinamismo urbanístico del municipio y su necesidad de implantar equipamientos y dotaciones para dar servicio a la población, en segundo lugar, el documento ha de adaptarse a la legislación actual de suelo, ya que con las normas subsidiarias vigentes, se está fuera de los estándares establecidos por la ley vigente, siendo necesario por tanto reordenar las áreas de crecimiento, y consecuentemente descartar la alternativa cero.

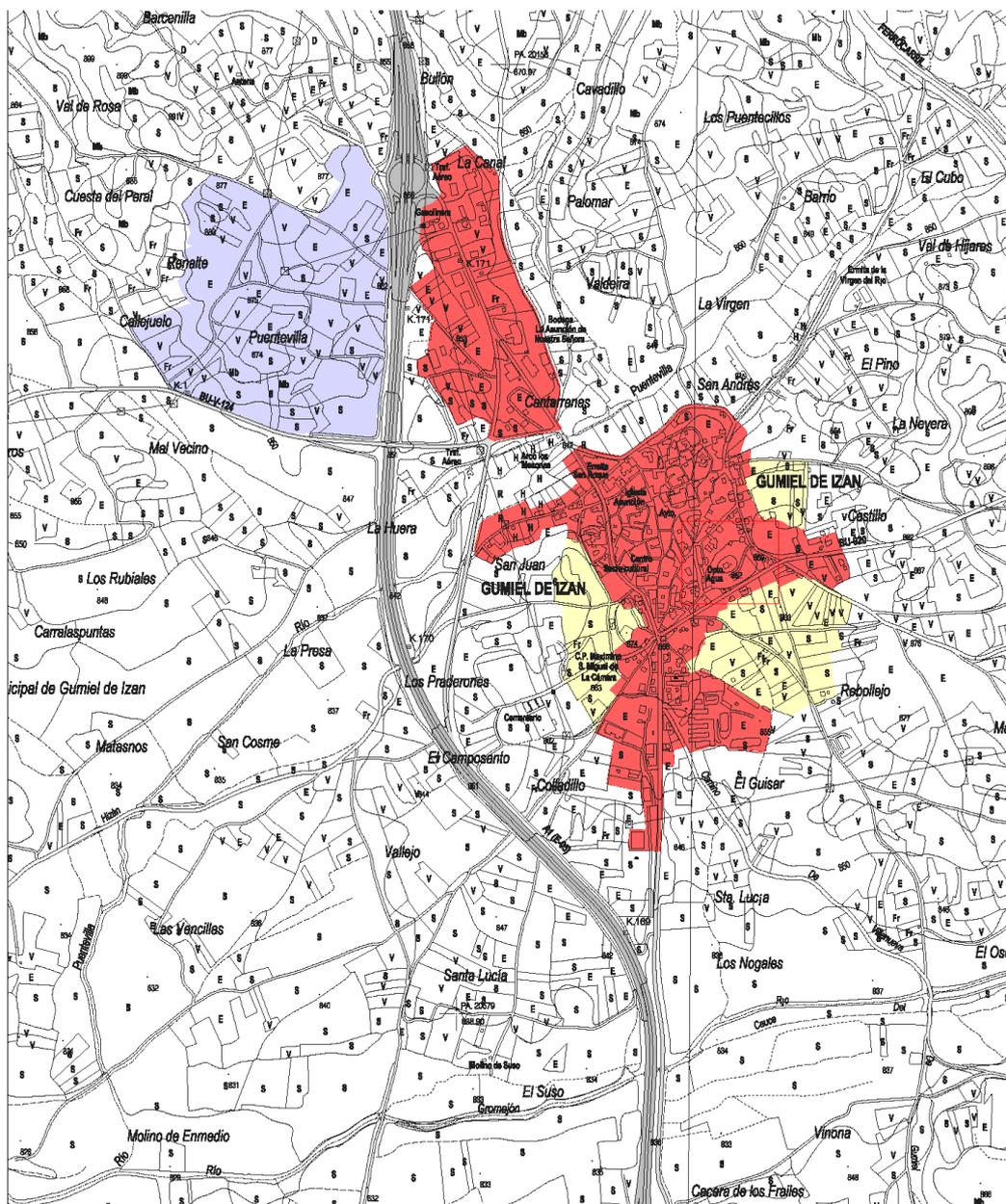
Las otras alternativas, se resumen en estudiar propuestas diferenciadas en la cantidad de suelo reclasificado y en la localización de estas recalificaciones. En concreto se plantea la posibilidad de ocupar una mayor extensión de suelo entre el núcleo urbano y la autovía del norte (alternativa 1), así como suelos del sur del casco urbano; frente a la alternativa finalmente seleccionada que apuesta por un crecimiento más contenido por el norte y sur del núcleo, evitándose la ocupación de suelos de vega.

Para la elección del modelo territorial final propuesto, se incorpora seguidamente una sucinta descripción de las alternativas básicas tenidas en cuenta.



## 2.4.1.2 ALTERNATIVA 1.

La Alternativa 1 que se ha considerado, coincide con la propuesta planteada al Ayuntamiento de Gumiel en el documento de Avance y que se resume en el establecimiento de una amplia reserva de suelo urbanizable para usos industriales al Oeste de la N-1, y además tres áreas urbanizables para usos residenciales rodeando el núcleo urbano. Esta alternativa queda reflejada en el siguiente esquema.

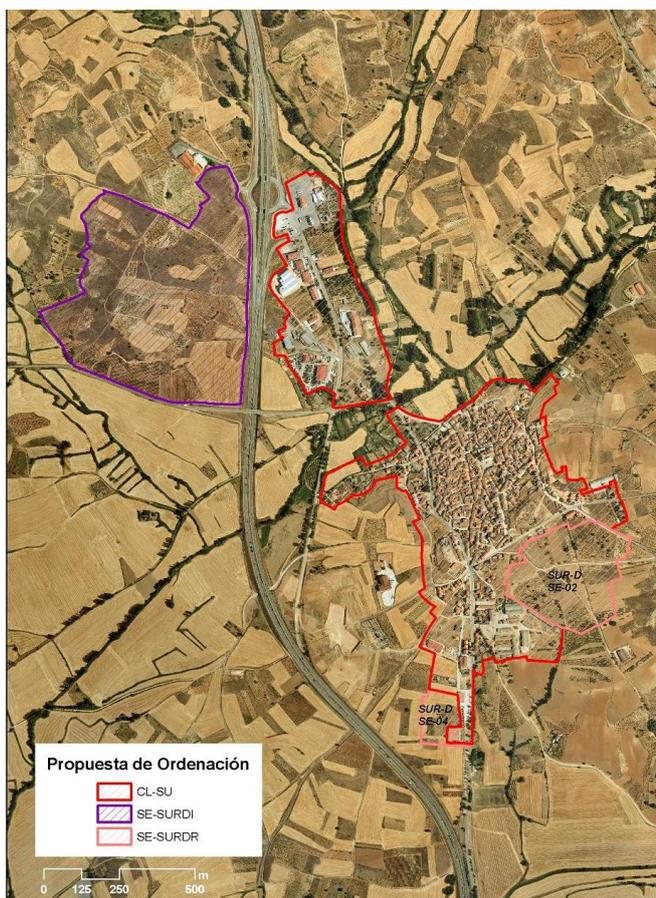


Esta alternativa plantea, por un lado una excesiva superficie calificada como suelo urbanizable, y la aproximación a la autovía, con las molestias de ruidos y los riesgos que conlleva.



La propuesta de Clasificación del Suelo de las Normas introduce 3 sectores urbanizables, además de El Manojar, con Plan Parcial aprobado:

- Ampliación del casco urbano por el sureste, ya contemplado en las NNSS.
- Polígono Industrial.
- Remate residencial al sur del casco.

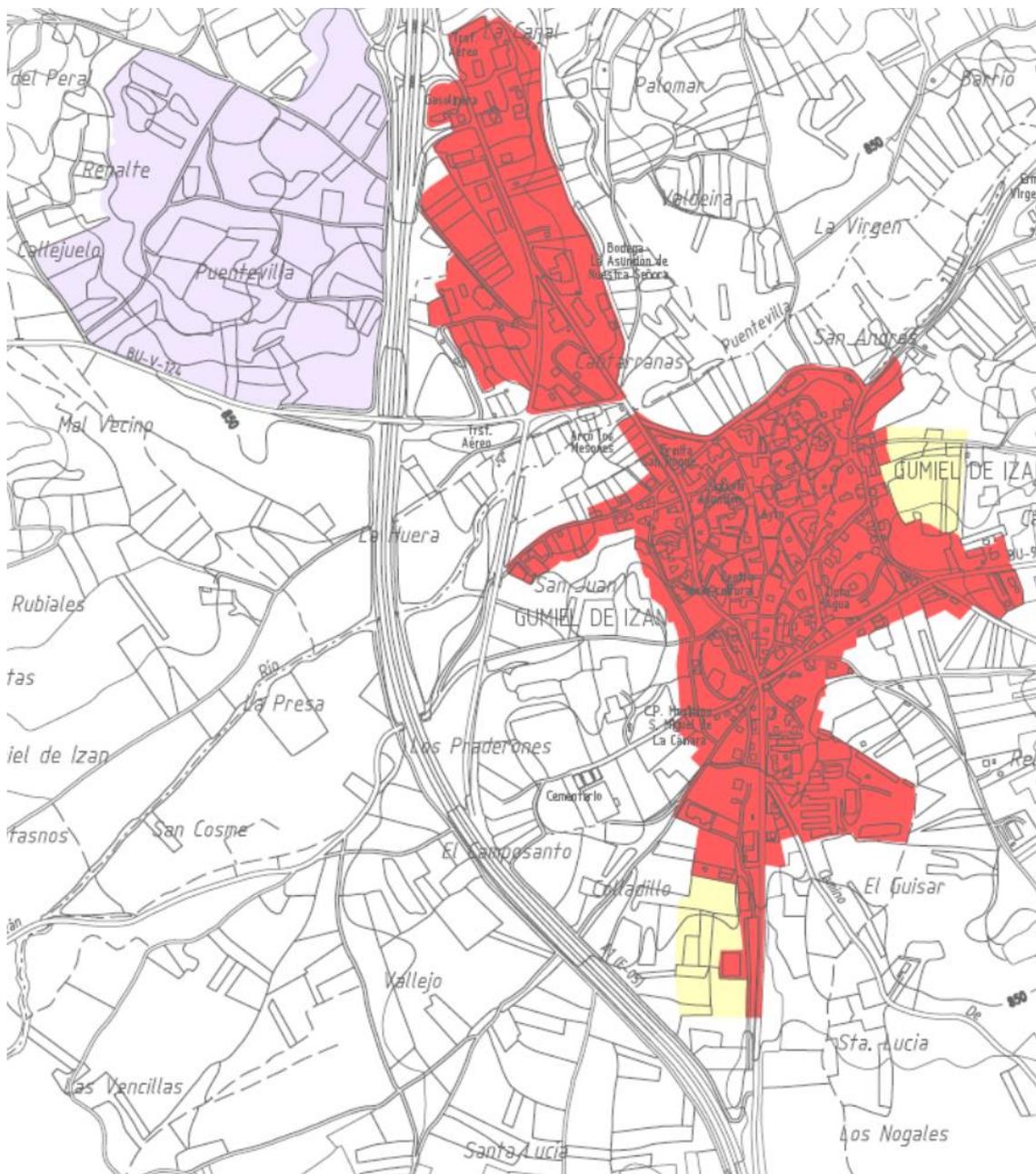


#### 2.4.1.4 ALTERNATIVA 3.

La alternativa 3, que corresponde con el documento de la segunda exposición pública, se configura con los mismos criterios generales de la alternativa 1, eliminando los ámbitos de Suelo Urbanizable situados al Oeste y al Sur del núcleo, añadiendo un pequeño sector urbanizable al sur, en una zona llana y sin importantes valores ambientales que, además, sirve para completar los grandes equipamientos municipales existentes en la actualidad.

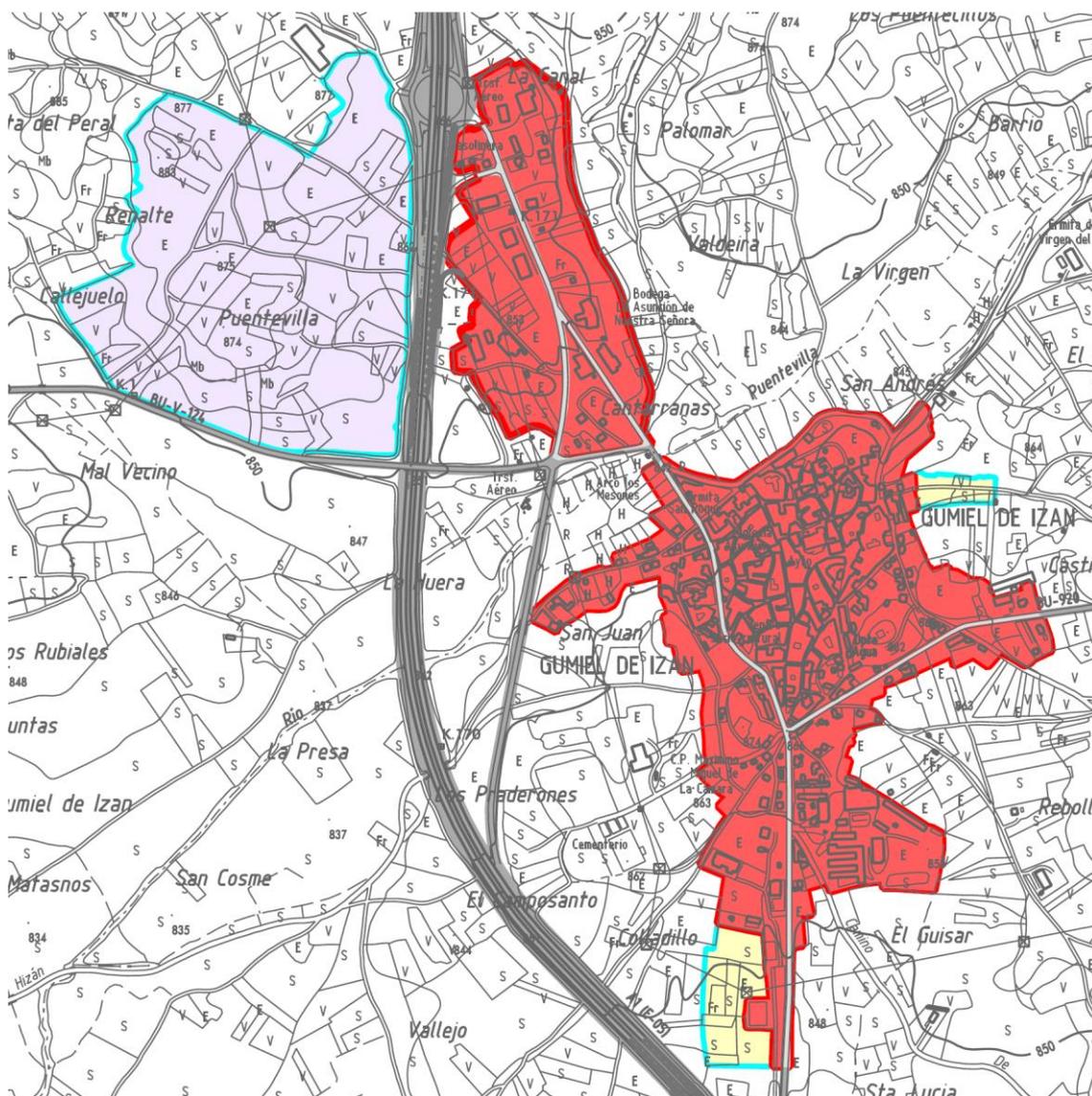
Respecto a la alternativa considerada en la Aprobación Inicial, se elimina el sector urbanizable situado al sur del núcleo urbano, sustituyéndolo por otro, ya previsto en la alternativa 1, al noreste del casco.

Se ha valorado esta opción por la escasa disposición de los propietarios del suelo del sector eliminado a desarrollarlo, su gran tamaño y la existencia de otros suelos mejor situados en los alrededores del núcleo consolidado.



## 2.4.1.5 ALTERNATIVA 4.

La alternativa 4, que corresponde con el presente documento, se configura con los mismos criterios generales de la alternativa 3, reduciendo el ámbito de Suelo Urbanizable situado al Este del núcleo.



La contigüidad con la ciudad consolidada debe valorarse como una oportunidad para configurar un modelo de núcleo compacto y sostenible que permitirá a la futura población residente la utilización de los servicios de la ciudad, sin grandes problemas de movilidad o accesibilidad. Así mismo, este planteamiento debe valorarse como estrategia de sostenibilidad, que limita el consumo de territorio a zonas adyacentes a las ya transformadas, preservando otras más lejanas que, aunque no tengan valores ambientales, merece la pena mantener en su condición natural actual.

A modo de resumen, podemos decir que lo que se plantea con esta propuesta es actualizar el crecimiento residencial propuesto por las Normas vigentes, cambiando el sector situado al sur por otro de menor tamaño situado al noreste del núcleo, así como recomponer algunos bordes urbanos en los que aún no ha desarrollado su planeamiento, añadiendo una gran pieza de suelo

urbanizable industrial apoyado sobre la autovía del norte y suficientemente alejado del núcleo urbano.

La propuesta de Clasificación del Suelo de las Normas introduce 3 sectores urbanizables, además de El Manojar, con Plan Parcial aprobado:

- Sector residencial al Noreste del núcleo urbano.
- Polígono Industrial.
- Remate residencial al sur del casco.

#### **2.4.2 VALORACIÓN Y ELECCIÓN DE ALTERNATIVAS.**

La primera, o “Alternativa Cero”, basada en el mantenimiento de las Normas Subsidiarias vigentes, es descartada por dos motivos principales:

1. En la actualidad existe la necesidad de generar una oferta de suelo de nuevo desarrollo para satisfacer la demanda interna.
2. La imperiosa necesidad de implantar equipamientos y dotaciones para dar servicio a una población en aumento, que obliga a la generación de nuevos desarrollos a los cuales vincular la obtención de redes públicas.

Entre las otras, es la Alternativa 4 la escogida en este Documento, dado que es la que cumple de forma más coherente con los criterios de compatibilidad, sostenibilidad y racionalidad en la ocupación del territorio.

Todo ello configura esta alternativa 4 como la mejor expresión del modelo urbano objetivo en el municipio de Gumiel, de forma coherente con el diagnóstico y los criterios de inserción regional.

La evaluación de las diferentes alternativas se lleva a cabo puntuando según el grado de cumplimiento de los objetivos específicos de las Normas descritos en capítulos anteriores, siendo la suma de puntuaciones la que indica la propuesta urbana a desarrollar. Cuando el grado de cumplimiento de un objetivo es equivalente para todos los modelos la puntuación asignada a cada uno es de 1.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS		ALTERNATIVA				
		0	1	2	3	4
Medio ambiente y condiciones del territorio. Medio rural y urbano	1) Preservación de áreas ambientales de valor ecológico, de crecimientos residenciales innecesarios o espontáneos, teniendo en cuenta que las protecciones sectoriales de espacios y elementos naturales todo el territorio municipal	3	1	3	3	3
	2) Aprovechamiento sostenible de los recursos naturales del municipio	1	1	1	1	1
	3) Mejora de la calidad ambiental de espacios naturales existentes	2	1	2	2	2
Consumo de recursos naturales	1) Minimización del consumo de recursos naturales	3	1	2	2	2
	2) Maximización de los sistemas de prevención de la contaminación	1	3	3	3	3
	3) Reducción de las alteraciones ambientales.	2	1	3	3	3
Actividades económicas	1) Ampliación del suelo industrial	1	3	3	3	3
Dinámicas urbanas: Vivienda, redes públicas y recalificación urbana, protección del patrimonio, movilidad, etc.	1) Reconponer y renovar la estructura urbana existente, lo que permite desarrollos residenciales sin entrar en contradicción con la protección de los espacios naturales del municipio	1	1	1	2	2
	2) Diseño de las redes de equipamientos y servicios en la estructura urbana propuesta con el fin de asegurar su articulación con las redes existentes. La viabilidad de esta operación depende de la consecución de suelo convenientemente situado por parte del municipio.	1	2	3	3	3
	3) Impulsar desde el planeamiento políticas de vivienda encaminadas al alojamiento de las rentas más bajas del municipio, ya sea en régimen de propiedad o alquiler. Dentro de las posibilidades de consecución de suelo por parte del Ayuntamiento, ligadas a los desarrollos residenciales e industriales necesarios en el municipio podrían englobarse las operaciones encaminadas a suplir este déficit residencial	1	3	3	3	3
	4) Protección del patrimonio arquitectónico y urbano existente, teniendo en cuenta la morfología urbana, la imagen, y los tipos de vivienda unifamiliar de del núcleo principal así como el valor histórico y artístico de sus elementos más señalados.	1	1	1	1	1
Gestión y desarrollo de las determinaciones de las NUM	1) Dotar al planeamiento de instrumentos y criterios de diseño que hagan viable la gestión y desarrollo de las operaciones urbanísticas propuestas en las determinaciones del mismo	1	2	3	3	3
	2) Adecuación de la ordenanza a la estructura parcelaria existente para que no se produzcan distorsiones tipológicas que modifiquen los valores paisajísticos, patrimoniales y urbanos de la estructura urbana actual.	1	1	3	3	3
<b>Valoración global</b>		<b>19</b>	<b>22</b>	<b>33</b>	<b>34</b>	<b>34</b>

Si valoramos las tres alternativas respecto a las posibilidades de cumplimiento de los objetivos específicos de las Normas tenemos el siguiente resultado:

- La alternativa 0 alcanza una puntuación en la valoración de 19 ptos.
- La alternativa 1 alcanza una puntuación en la valoración de 22 ptos.
- La alternativa 2 alcanza una puntuación en la valoración de 33 ptos.
- La alternativa 3 alcanza una puntuación en la valoración de 34 ptos.
- La alternativa 4 alcanza una puntuación en la valoración de 34 ptos.

Por decisión expresa del Ayuntamiento se desarrolla la **Alternativa 4** para el presente documento de las Normas Urbanísticas.

**2.4.3 JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA.**

La alternativa elegida centra el crecimiento urbanístico en los suelos del entorno contiguo al núcleo urbano consolidado. Únicamente se plantea un salto de la autovía en un sector de suelo industrial, quedando de este modo suficientemente alejado del centro urbano, en continuidad con los suelos industriales existentes. Este sector ya estaba recogido como urbanizable en el planeamiento vigente

En menor medida, y como operaciones de ampliación del núcleo urbano, se proponen dos sectores urbanizables que a modo de tenaza sirvan para estructurar y rematar el casco urbano.

### 3. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL.

#### 3.1 OBJETIVOS Y PROPUESTAS GENERALES.

Con carácter de Determinación de Ordenación General, y conforme al artículo 118 del Reglamento de Urbanismo, las presentes Normas Urbanísticas establecen para todo el término municipal una serie de criterios, objetivos y propuestas generales que se recogen en este apartado.

##### 3.1.1 OBJETIVOS GENÉRICOS.

El objetivo genérico de unas Normas Urbanísticas es la ordenación del desarrollo urbanístico del municipio y de su territorio, centrado en tres direcciones globales: la mejora de la calidad de vida de los habitantes actuales y de los que puedan ocupar las zonas de nuevo desarrollo; la adecuación del espacio físico para el correcto y ordenado desarrollo de actividades capaces de generar riqueza y empleo; y la potenciación del atractivo del municipio cara al aporte de recursos exteriores.

Las Normas Urbanísticas son un instrumento que contribuye a la consecución de estos objetivos, planificando y regulando la actuación de los agentes públicos y privados, y creando un marco de intervención de la administración local en el que se ordenen las prioridades de su actuación inversora y de gestión.

Estos propósitos genéricos sirven de marco de referencia para la definición de objetivos sectoriales más concretos, que se recogen a continuación de manera sintética.

##### 3.1.2 EL TERRITORIO DEL TÉRMINO.

El término municipal de Gumiel de Izán se localiza en el sur de la provincia de Burgos al norte del río Duero, sobre una superficie de 75,5 km<sup>2</sup>, y a una altitud media de 900 metros sobre el nivel del mar.

Limita con los términos municipales de Oquillas, Villalbilla de Gumiel, Tubilla del Lago, Villanueva de Gumiel, Aranda de Duero, Quintana del Pidio, Gumiel del Mercado y Santibáñez de Esgueva.

Cuenta con un único núcleo de población, situado en el centro del término, junto al río Puentevilla a una altitud de 858 m.

Dentro de la provincia de Burgos, Gumiel de Izán se encuadra en el gran conjunto morfológico de los Páramos Calcáreos del centro y sur de la provincia de Burgos, definidos como una de las "Unidades morfoestructurales" que reflejan los grandes rasgos del relieve de la provincia, caracterizados por la estructura litológica y los conjuntos de relieves resultantes de los procesos internos que los modelaron.

El municipio por tanto se localiza en el conjunto que forma la parte de la submeseta septentrional, en la que se inserta el río Duero, dibujando una gran depresión (depresión terciaria del Duero), con alturas entre los 800-900 metros, y dentro de esta, en la subunidad de Campiña, constituida

por unos relieves masivamente ondulados, como enlace entre los páramos y las vegas de los ríos.

Presenta una topografía alomada, con una altitud máxima de 984 al norte del municipio en el pico de San Lorenzo, localizándose la cota más baja a 812 m, en el lugar donde el río Gromejón abandona el municipio al suroeste del núcleo urbano.

En una primera escala de análisis sobre la globalidad del territorio municipal, las Normas Urbanísticas desarrollan los siguientes criterios y objetivos:

1. La revisión de las Normas para el Suelo consiste en la revalorización y protección del territorio del término no apto para su ocupación urbana, con especial preservación de las zonas de interés paisajístico, ecológico o de otra naturaleza. En concreto, se presta especial atención a aquellos parajes que por su especial significación para los habitantes del municipio merecen una especial consideración en orden a su protección.
2. La creación de un marco jurídico adecuado para esta clase de suelo, articulando la intervención de la administración local con un doble objetivo: por un lado, eliminar las actuaciones urbanísticas ilegales y los factores generadores de degradación ambiental; por otro, potenciar su puesta en valor con la regulación de actividades compatibles con la preservación del medio físico.
3. Se determinarán las condiciones de compatibilidad bajo las cuales sí serán posibles ciertas construcciones en los suelos rústicos. En especial, se presta atención a la necesidad de incorporar la regulación normativa adecuada para acoger usos relacionados con nuevas formas de producción de energía (solar, eólica), nuevas formas de explotación turística de los recursos naturales (rutas de senderismo, recorridos por los antiguos molinos...), etc.

### **3.1.3 EL CASCO HISTÓRICO.**

El presente Plan General recoge el ámbito que corresponde con la declaración de Bien de Interés Cultural de Gumiel de Izán con categoría de Conjunto Histórico de fecha 27/11/2003, publicado en el BOCyL con fecha 3/12/2003 y en el BOE de 21/5/2004.

El Conjunto Histórico de Gumiel de Izán cuenta con un Plan Especial de Protección aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo de Burgos en 2003. La condición de Bien de Interés Cultural del ámbito y el carácter singular del Plan Especial aprobado para garantizar su protección, aconsejan a dicho Plan Especial las determinaciones que le afecten.

### **3.1.4 EL SUELO URBANO CONSOLIDADO.**

La ordenación establecida por las vigentes Normas Subsidiarias en las áreas urbanas consolidadas, se considera válida para su mantenimiento en las nuevas Normas Urbanísticas, si bien se introducen algunos ajustes puntuales de alineaciones, límites zonales y otras correcciones menores, derivadas en gran medida de la disponibilidad de una cartografía más actualizada y fiable.

Puntualmente se incorporan a esta clase de suelo aquellos ámbitos incluidos en Unidades de Actuación de las anteriores normas que ya han completado su urbanización.

Es en el nivel normativo, tanto en cuanto a condiciones generales como a condiciones particulares de zona, donde se interviene con un mayor alcance. En relación con la normativa anterior, se resuelven algunas indefiniciones, se aclaran algunos aspectos confusos de las determinaciones, etc.

Las fichas de zonas de ordenanza que integran el Título 12 de la normativa urbanística incorporan las determinaciones específicas que configuran la calificación como determinación de ordenación detallada.

En lo relativo a la zona delimitada por el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico, se remiten a la Documentación del PEPCH sus condiciones generales y particulares.

### 3.1.5 EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Las Normas Urbanísticas incluyen en esta clase de suelo las Unidades de Actuación de las anteriores Normas Subsidiarias que no han completado su desarrollo y que no pueden hacerlo mediante actuaciones aisladas.

En función de las circunstancias concretas que concurren en cada ámbito, las Normas Urbanísticas regulan diferenciadamente las siguientes situaciones:

#### I. SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO POR LAS NUM.

Se trata de aquellos sectores donde las Normas establecen directamente la Ordenación Detallada, sin remisión a planeamiento de desarrollo. Están sujetos al régimen general establecido para esta clase de suelo por la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, así como al Reglamento de Urbanismo.

Las presentes NUM no incluyen ningún ámbito en estas circunstancias.

#### II. SUELO URBANO REMITIDO A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

Existe un conjunto de sectores para los que las presentes Normas remiten la ordenación detallada a Estudio de Detalle.

#### III. SUELO URBANO CON PLANEAMIENTO PREVIO ASUMIDO.

Se trata de ámbitos en Suelo Urbano No Consolidado para los que, con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas, ha sido aprobado previamente un instrumento de planeamiento de desarrollo estableciendo su ordenación detallada. Las presentes NUM incluyen un ámbito en estas circunstancias.

### 3.1.6 EL SUELO URBANIZABLE.

En función del instrumento que ha de establecer la ordenación detallada de un sector de suelo urbanizable, las Normas Urbanísticas regulan diferenciadamente las siguientes situaciones:

#### I. SECTORES CON PLANEAMIENTO PREVIO ASUMIDO.

Sectores en los que las NNUU asumen la ordenación detallada establecida por algún instrumento de planeamiento urbanístico amparado en una regulación anterior, porque al momento de la aprobación inicial de las presentes Normas dicho instrumento está ya aprobado, pero que se encuentran pendientes de concluir el proceso de gestión y ejecución que determinaría su incorporación al suelo urbano.

Conforme al artículo 129 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se incorporan estos sectores como Planeamiento Asumido o Parcialmente Asumido.

En el caso de las presentes Normas, el sector **SUR-01 pa** se encuentra en esta situación, siendo su Ordenación Detallada establecida por el Plan Parcial aprobado definitivamente el 12 de diciembre de 2000.

## II. SECTORES CON PLANEAMIENTO DIFERIDO.

Aquellos sectores cuya ordenación detallada se remite a **Plan Parcial de Ordenación**, estableciéndose para ellos tan sólo las determinaciones de ordenación general que se incluyen en las fichas del Título 13 de la presente normativa.

Las presentes Normas plantean todos los sectores en esta situación si bien para los Sectores 03 y 04 establecen una Ordenación Detallada de carácter indicativo, que no exime de la tramitación del planeamiento de desarrollo correspondiente.

### 3.1.7 SUELO RÚSTICO.

El objetivo genérico de las Normas para el Suelo Rústico, consiste en la revalorización y protección del territorio del término no apto para su ocupación urbana, con especial preservación de las zonas de interés paisajístico, ecológico o de otra naturaleza.

Asimismo, las Normas persiguen el objetivo de creación del marco jurídico adecuado para esta clase de suelo, articulando la intervención de la administración local con un doble objetivo: por un lado, eliminar las actuaciones irregulares en estos suelos y los factores generadores de degradación ambiental; por otro, potenciar su puesta en valor con la regulación de actividades compatibles con la preservación del medio físico.

En cualquier caso, se determinan las condiciones de compatibilidad bajo las cuales sí serán posibles ciertas construcciones y aprovechamientos de recursos naturales en los suelos rústicos, con el fin de garantizar el mantenimiento de las condiciones naturales del medio o de minimizar el impacto sobre el mismo.

### 3.1.8 REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN EL NÚCLEO CONSOLIDADO.

Las determinaciones del planeamiento en el suelo urbano consolidado, buscan compaginar la mejora genérica de las condiciones de los núcleos y de la calidad de vida de sus habitantes, con el mantenimiento de sus valores arquitectónicos y constructivos tradicionales, así como los históricos, paisajísticos y medioambientales. Sólo desde su mantenimiento y potenciación es posible crear condiciones de atractivo cara al exterior.

En orden a conseguir este objetivo, las Normas Urbanísticas tratan los siguientes temas:

- Regulación normativa de los aspectos tipológicos, constructivos, volumétricos y estéticos para las nuevas construcciones en el interior de los cascos, de manera que se mantengan los aspectos morfológicos y estructurales que los caracterizan.
- Regulación, a través de la Normativa Urbanística, de los usos e intensidades que son admisibles dentro de los cascos, estableciendo los límites de compatibilidad de las actividades no residenciales.
- Regular los parámetros de parcela mínima que eviten la excesiva atomización de propiedad.
- Determinación cuidadosa de las alineaciones, buscando mantener y potenciar la riqueza morfológica del tejido urbano. Se establecerán los mecanismos para solucionar los problemas de escaso dimensionamiento del viario, de manera vinculada a la renovación u ocupación de los solares.

### 3.1.9 DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS.

Las Normas Urbanísticas prevén las calificaciones de suelo necesarias para cubrir las carencias dotacionales del municipio en el orden del equipamiento asistencial, escolar, sociocultural, deportivo, etc.

Asimismo, establece las propuestas de solución de las carencias del municipio en materia de infraestructuras básicas, definiendo los esquemas generales de las redes básicas, así como las calificaciones de suelo precisas para la localización de depósitos, depuradoras, escombreras, cementerios etc.

### 3.1.10 NORMATIVA DE PROTECCIÓN.

La Normativa Urbanística establece las condiciones de protección de las zonas o elementos que lo requieren, en virtud de sus características o interés:

- Protección de las vegas y riberas de los cauces a su paso por las proximidades de los núcleos.
- Protección de los edificios y espacios urbanos de interés arquitectónico o cultural.
- Delimitación de las zonas que por poseer valores ecológicos, medioambientales, agrícolas o de cualquier otro tipo, merecen protegerse de la posible implantación de construcciones o instalaciones que desvirtúen sus cualidades.
- Indicación de las infraestructuras del territorio que determinen algún régimen de protección en sus márgenes en virtud de su legislación sectorial, al objeto de poder determinar las bandas de afección y el contenido de la protección, en cada caso.

### 3.1.11 GESTIÓN URBANÍSTICA.

Como última meta global de las Normas Urbanísticas, cabe señalar la necesidad de redactar un documento eficaz para la gestión urbanística, que recoja en la medida de lo posible los intereses de la mayoría de los habitantes, y que sirva de instrumento práctico para encauzar la actividad urbanística y edificatoria del municipio.

## 3.2 CARACTERIZACIÓN DEL MODELO.

---

### 3.2.1 CAPACIDAD RESIDENCIAL.

Para valorar la capacidad residencial del modelo de ocupación del territorio planteado por las presentes Normas Urbanísticas, se tienen en cuenta los siguientes criterios:

1. Se parte de un escenario de 577 habitantes existentes en el municipio, según datos del Censo de Población.
2. La capacidad remanente del Suelo Urbano Consolidado, correspondiente a los posibles solares vacantes, las actuaciones aisladas y la renovación que pudiera plantearse en estos terrenos, se estima en unas 40 viviendas.
3. La capacidad del Suelo Urbano No Consolidado, tal y como se detalla en posteriores apartados de esta memoria, se cifra en 84viviendas.

4. La capacidad del Suelo Urbanizable se estima en 278 viviendas.
5. Para calcular la capacidad poblacional a partir del número de viviendas, se utiliza un valor de Composición Media Familiar de 2,20 habitantes por vivienda.
6. Su computo supera las expectativas de crecimiento que pudieran aventurarse en función de la evolución tendencial de la población, analizada en el capítulo 2.2 de la Información Urbanística, si bien se considera que hay otros factores que justifican la reserva de suelo a medio plazo, como pueden ser:
  - a. Gran parte de esa capacidad residencial es para segunda residencia;
  - b. Auge de la producción de vinos de calidad en toda la D.O. Ribera del Duero;
  - c. La influencia y proximidad de Aranda de Duero, cuyo desarrollo industrial y de servicios ha experimentado un crecimiento importante y su situación en la N-I, que, a medio plazo, puede atraer población joven a Gumiel por lo competitivo de sus precios de vivienda.

CLASE DE SUELO		CAPACIDAD TEÓRICA	CAPACIDAD TEÓRICA
		Nº VIVIENDAS	Nº HABITANTES
URBANO CONSOLIDADO EDIFICADO	Viv. principales	263	577
	Viv. secundarias y desocupadas	439	963
		<b>702</b>	<b>1.540</b>
URBANO CONSOLIDADO REMANENTE		40	88
		<b>40</b>	<b>88</b>
URBANO NO CONSOLIDADO		84	184
		<b>84</b>	<b>184</b>
URBANIZABLE	Sectores NNSS anteriores	204	448
	Suelo Urbanizable NUM	74	162
		<b>278</b>	<b>610</b>
<b>TOTAL</b>		<b>1.104</b>	<b>2.423</b>

### 3.2.2 JUSTIFICACIÓN DEL MODELO DE CRECIMIENTO.

Para valorar la capacidad residencial del modelo de ocupación del territorio planteado por las presentes Normas Urbanísticas, se tienen en cuenta los siguientes criterios:

#### A. DISTRIBUCIÓN DE LAS VIVIENDAS ENTRE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO.

En relación con el artículo 34.1 de la Ley 5/99, modificado por las Leyes 4/2008 y 7/2014, y el artículo 81-2-b), por remisión del 118, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 45/2009) se justifica el crecimiento propuesto en las presentes Normas Urbanísticas:

CAPACIDAD RESIDENCIAL EN SUELO URBANO: 826 VIVIENDAS

CAPACIDAD RESIDENCIAL EN SUELO URBANIZABLE: 278 VIVIENDAS

El número de viviendas en Suelo Urbano supera el 50% de las viviendas previstas en las Normas Urbanísticas.

No se generan nuevos núcleos de población, existiendo ya la Urbanización El Manojar, y estando destinado a usos industriales el ámbito delimitado separado del núcleo principal (artículo 27-2-b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 45/2009).

#### **B. LÍMITE DE DENSIDAD.**

A los efectos de verificar el cumplimiento del artículo 36.1-b de la Ley 5/99, modificado por la Ley 4/2008, se comprueba que la densidad residencial prevista en Suelo Urbano Consolidado es de 12,98 viv/Ha, muy por debajo de las 100 viv/Ha., establecidas como límite por el artículo 36.1.b de la LUCYL.

### **3.3 CLASIFICACIÓN DEL SUELO.**

---

#### **3.3.1 DEFINICIÓN.**

Con carácter de Determinación de Ordenación General, y conforme al artículo 43 de la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León, las presentes Normas Urbanísticas clasifican el suelo del término municipal en Urbano, consolidado y no consolidado, Urbanizable, y Rústico, según la delimitación definida en los planos de clasificación y ordenación de este documento y conforme al régimen específico que se desarrolla en los Títulos 9, 10 y 11 de la Normativa Urbanística.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación según se detalla en las Normas particulares que les corresponda.

La delimitación de las distintas clases de suelo que establecen las presentes Normas Urbanísticas se ajustan a los criterios de los artículos 11, 13 y 15 de la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, modificada por la Ley 7/2014, de 12 de septiembre.

#### **3.3.2 SUELO URBANO.**

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación por cumplir las condiciones del artículo 11 de la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, o por poder llegar a tenerlos en ejecución de las presentes Normas Urbanísticas.

Conforme al artículo 12 de la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, las presentes Normas Urbanísticas diferencian las siguientes categorías dentro de esta clase de suelo:

- I. SUELO URBANO CONSOLIDADO: Terrenos urbanos aptos para su ocupación inmediata conforme al planeamiento; o susceptible de estar en esta situación mediante actuaciones aisladas.
- II. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: Terrenos urbanos, pero que precisan de ciertas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones, que deban ser objeto de equidistribución entre los propietarios afectados.

El epígrafe 3.6.2 de la presente memoria recoge el listado de estos sectores, junto con el ámbito de referencia en las anteriores Normas Subsidiarias. Su delimitación queda reflejada en los planos de ordenación, recogándose su régimen particular en el Título 9 de la Normativa Urbanística.

### 3.3.3 SUELO URBANIZABLE.

Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación por reunir las condiciones del artículo 13 de la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, modificado por la Ley 7/2014, de 12 de septiembre.

El epígrafe 3.7.2 de la presente memoria recoge el listado de los Sectores de Suelo Urbanizable, reflejando la correspondencia, en su caso, con los sectores de Suelo Apto para Urbanizar de las Normas Subsidiarias de 1985, así como el planeamiento previo existente en cada caso. Su delimitación suelos queda reflejada en los planos de ordenación, recogándose su régimen particular en el Título 10 de la Normativa Urbanística.

### 3.3.4 SUELO RÚSTICO.

#### 3.3.4.1 DELIMITACIÓN.

Constituyen el Suelo Rústico aquellos terrenos del término municipal que son excluidos del desarrollo urbano por estas Normas Urbanísticas, siendo objeto de medidas de protección y control tendentes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo. Los terrenos que lo constituyen se delimitan en los planos PO-1, a escala 1/10.000.

Conforme al artículo 30 del Decreto 45/2009, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, constituyen el Suelo Rústico aquellos terrenos del término municipal que deben ser protegidos del proceso de urbanización, entendiéndose como tales los suelos que cumplen alguno de los siguientes criterios:

1. Criterio de protección singular: que los terrenos estén sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización, establecido de acuerdo a la normativa urbanística o a la legislación sobre medio ambiente, aguas, montes, patrimonio cultural, obras públicas, infraestructuras, energía, transportes, comunicaciones, telecomunicaciones u otras normas que justifiquen la protección o establezcan limitaciones de aprovechamiento.
2. Criterio de valor intrínseco: que los terrenos presenten manifiestos valores naturales, culturales o productivos que justifiquen la necesidad de protegerlos o de establecer limitaciones a su aprovechamiento. A tal efecto, se entienden como merecedores de protección los valores ambientales, ecológicos, geológicos, litológicos, paisajísticos, científicos, educativos, históricos, artísticos, arqueológicos, etnológicos, turísticos, recreativos, deportivos, agrícolas, ganaderos, forestales y de riqueza natural, así como las formas tradicionales de ocupación humana del territorio, los paisajes resultado de procesos seculares de transformación humana del medio físico y las construcciones e instalaciones vinculadas a la utilización de los recursos naturales.
3. Criterio de recuperación de valores: que los terrenos, habiendo presentado en el pasado alguno de los valores citados en la letra anterior, deban protegerse para facilitar o promover su recuperación, o para evitar una mayor degradación.
4. Criterio de prevención de riesgos: que los terrenos estén amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, deslizamiento, alud, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas. A tal efecto debe tenerse especialmente en cuenta lo dispuesto en el artículo 18.

5. Criterio de calidad de la urbanización: que los terrenos no reúnan condiciones que aseguren que la urbanización alcance un nivel mínimo de calidad. A tal efecto se entiende que los terrenos no reúnen dichas condiciones cuando:
  - a. Presenten características topográficas, geológicas, geotécnicas o mecánicas que desaconsejen su urbanización, tales como propensión a los deslizamientos, pendientes fuertes, baja resistencia, expansividad de arcillas o existencia de depósitos o corrientes de aguas subterráneas cuya protección sea necesaria.
  - b. Resulten peligrosos para la salud por haber sustentado usos industriales, extractivos, de producción de energía, de depósito o tratamiento de residuos u otros análogos.
  - c. Su transformación altere el sistema de asentamientos mediante la formación de nuevos núcleos ajenos a la lógica histórica de ocupación humana del territorio.
  - d. Su transformación comprometa el desarrollo urbano futuro o amenace la transición armónica entre el medio urbano y el medio natural.
6. Así mismo, deben clasificarse como SR los terrenos que no se clasifiquen como Suelo urbano o Urbanizable.

#### 3.3.4.2 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

Con los criterios señalados en el artículo anterior, el Suelo Rústico queda subdividido en las clases y categorías de suelo cuya definición y enumeración se recoge en este artículo, conforme a lo previsto en el artículo 30 y siguientes del Decreto 45/2009, de Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

La delimitación de las distintas clases y categorías de Suelo Rústico se recoge en los planos PO-1, de Clasificación del Suelo, a escala 1/10.000.

##### A. SUELO RÚSTICO COMÚN (SR-C).

En correspondencia con el artículo 31 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se incluyen en esta categoría aquellos suelos que deben ser protegidos del proceso de urbanización, pero no precisan ser incluidos en ninguna de las categorías de suelo rústico protegido.

##### B. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS. (SR-PI).

Terrenos ocupados o a ocupar por infraestructuras y sus zonas de defensa no susceptibles de urbanización.

1. Protección de Carreteras.  
Conforme a:
  - a) Ley 37/2015, de Carreteras del Estado.
  - b) Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de la Junta de Castilla y León.
2. Protección del Ferrocarril.  
Conforme a:
  - a) Ley 38/2015, del Sector Ferroviario.
  - b) RD 2387/2004, Reglamento del Sector Ferroviario.
3. Protección de Líneas Eléctricas de Alta Tensión.  
Ley 24/2013, del Sector Eléctrico.

Conforme al Reglamento de Líneas de Alta Tensión.

4. Protección de Gasoducto.

Conforme a la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos.

**C. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL. (SR-PC).**

Terrenos recogidos en el Catálogo Arqueológico que se adjunta a las presentes Normas, conforme al artículo 54 de la Ley 12/2002, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

**D. SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGROPECUARIA (SR-PA).**

En correspondencia con el artículo 34 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se incluyen en esta categoría aquellos suelos que deben ser protegidos del proceso de urbanización por sus características agrícolas o ganaderas, así como para proteger la funcionalidad y rentabilidad de las infraestructuras agrarias.

**E. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL. (SR-PN).**

Se incluyen dentro de la categoría de suelo rústico con protección natural:

- a. Los ámbitos que deban ser objeto de especial protección conforme a la legislación sobre espacios naturales.
- b. Las vías pecuarias, salvo si ya forman parte del suelo urbano o urbanizable, o se autorice un trazado alternativo.
- c. Los terrenos definidos en la normativa de aguas como dominio público hidráulico, cauces de corrientes naturales continuas y discontinuas, lechos de lagos, lagunas, zonas húmedas y embalses superficiales, y zonas de servidumbre de las riberas.
- d. Los demás terrenos que se estime necesario proteger para preservar o regenerar el suelo, la fauna, la flora o las masas forestales, o porque deban ser objeto de restauración ambiental, o por cualesquiera otros valores naturales acreditados, presentes o pasados.

Con estos criterios se han establecido las siguientes categorías de suelo rústico con protección natural:

• **SR-PNMF, FORESTAL DE MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA**

Se trata, fundamentalmente, de los Montes de Utilidad Pública que en virtud del artículo 44.2 de la Ley 8/1991, de 10 de mayo, de Espacios Naturales de Castilla y León, se consideran Zonas Naturales de Interés Especial; y, por tanto, pertenecen a la Red de Espacios Naturales de Castilla y León. (art. 2-b de dicha Ley).

• **SR-PN DE VÍAS PECUARIAS.**

Conforme a la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

• **SR-PN DE HÁBITATS**

Terrenos poseedores de hábitats naturales de interés para la conservación recogidos en el Anexo I de la Directiva Hábitats de la Unión Europea. (Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres).

Conforme a:

- Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres
- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad

- Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen las medidas para garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y la fauna y flora silvestre.

#### F. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN ESPECIAL. (SR-PE).

- **SR-PECR, DE CAUCES, RIBERAS Y FONDOS DE VALLE.**

Conforme al Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, modificado por la Ley 5/2005, de 22 de junio y el Real Decreto Ley 4/2007, de 13 de abril, y por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986 y RD 9/2008), que la desarrolla.

### 3.3.5 CUANTIFICACIÓN.

Las siguientes tablas recogen los aspectos cuantitativos básicos del modelo de clasificación del suelo de las presentes Normas Urbanísticas.

#### 3.3.5.1 SUELO URBANO

NÚCLEO	S.U. CONSOLIDADO	S.U. NO CONSOLIDADO	SUPERFICIE TOTAL m2
	(m2 de superficie)	(m2 de superficie)	
GUMIEL DE IZÁN Y HOSTELERO SUR	569.806	85.806	655.501

#### 3.3.5.2 SUELO URBANIZABLE.

SUR	SUPERFICIE TOTAL (m2s)	EDIFICABILIDAD (m2 constr.)	Nº VIVIENDAS	Nº NAVES
SE-01	158.359	33.255	204	
SE-02	8.872	3.771	18	
SE-03	369.407	147.763	0	85
SE-04	31.254	13.283	56	
<b>TOTAL</b>	<b>567.892</b>	<b>198.072</b>	<b>278</b>	<b>85</b>

#### 3.3.5.3 SUELO RÚSTICO.

SUELO RÚSTICO COMÚN	<b>3.224.760</b>
SUELO RÚSTICO PROTECCIÓN	<b>71.390.487</b>
ESPECIAL DE CAUCES Y RIBERAS	6.650.586
NATURAL DE HÁBITAS	11.241.650
NATURAL FORESTAL	1.825.577
AGROPECUARIA	46.703.598
INFRAESTRUCTURAS	4.969.076
VÍAS PECUARIAS	<i>(superpuestos a otras categorías)</i>
CULTURAL ARQUEOLÓGICO	
<b>TOTAL SUELO RÚSTICO</b>	<b>74.615.247</b>

## 3.3.5.4 RESUMEN GLOBAL.

CLASE DE SUELO	SUPERFICIE TOTAL m2	PORCENTAJE
SUELO URBANO	655.501	0,86%
SUELO URBANIZABLE	567.892	0,75%
SUELO RÚSTICO	74.615.246	98,39%
<b>TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL</b>	<b>75.838.639</b>	<b>100,00%</b>

### 3.4 DOTACIONES PÚBLICAS.

#### 3.4.1 DEFINICIÓN.

Con carácter de Determinación de Ordenación General, las presentes Normas Urbanísticas definen las Dotaciones Públicas del municipio, conforme al artículo 120 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Se trata del conjunto de dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población del municipio. Está formado por los elementos fundamentales de dotación colectiva que definen la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio establecida por las NUM, conforme al modelo de desarrollo adoptado para el municipio.

#### 3.4.2 RED VIARIA.

Se entiende por Red Viaria el conjunto de terrenos e infraestructuras destinadas a la comunicación y transporte de personas y mercancías que facilitan la relación tanto interior como exterior del municipio, y cuya ordenación viene establecida en las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

Dentro de la Dotación de Red Viaria cabe distinguir:

##### A. Sistema General de la Red Viaria (RV), constituido por:

1. Viario de primer orden: La Red Viaria de carreteras de titularidad estatal, autonómica y provincial; sus enlaces, y travesías urbanas de las mismas.
  - RV-1: Autovía de Madrid a Irún (A-1).
  - RV-2: Ctra de Madrid a Burgos (N-I).
  - RV-3: Ctra de BU-P-1104 a antigua N-I (BU-V-124).
  - RV-4: Ctra de Gumiel de Mercado a antigua N-I (BU-P-1104).
  - RV-5: Ctra de Gumiel de Izán a Caleruega (BU-920).
  - RV-6: Ctra de antigua N-I a BU-910 (BU-912).
  - RV-7: BU-922, antigua Carretera de Madrid.
2. Viario de segundo orden: Viario estructurante en zonas urbanas y urbanizables.
3. Caminos Vecinales Estructurantes.

##### B. Sistema Local Viario:

1. Red de Calles Urbanas, no incluidas en Sistema General, tanto de uso de vehículos como peatonal.

## 2. Caminos vecinales estructurantes

En el plano de ordenación PO-1, PO-2 y en los de la serie PO-4 se distinguen los elementos generales y locales de esta dotación.

### 3.4.3 RED FERROVIARIA.

El sistema ferroviario está compuesto por los terrenos, infraestructuras de superficie o subterráneas e instalaciones que sirven para la utilización de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías.

En el Término Municipal de Gumiel de Izán los elementos que integran el Sistema General Ferroviario corresponden con la línea Madrid - Irún.

### 3.4.4 DOTACIÓN DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

Constituye la Dotación de Espacios Libres Públicos el conjunto de espacios libres públicos, arbolados o ajardinados, destinados al disfrute y esparcimiento de la población, a la cualificación de la escena urbana, y a la mejora de las condiciones ambientales y de calidad de vida en el núcleo.

Las presentes Normas Urbanísticas enumeran el total de los Espacios Libres Públicos y los señala con el código EL en la serie PO-4 de los planos de ordenación; distinguiendo dentro de la propuesta cinco zonas:

#### GUMIEL DE IZÁN:

DU-EL1	Parque de la Rueda
DU-EL2	Espacio Libre genérico
DU-EL3	Plaza Mayor*
DU-EL4	Cerro de El Castillo*
DU-EL5	Parque Infantil
DU-EL6	Jardín en Ctra. De Madrid
DU-EL7	Jardín en Ctra. De Madrid
DU-EL8	Ajardinamiento en la BU-922
DU-EL9	Ajardinamiento en la BU-922*
DU-EL10	Jardín junto a calle Cantareros
DU-EL11	Jardín en calle Puerta Nueva
DU-EL12	Espacio Libre detrás Biblioteca*
DU-EL13	Jardín en la calle La Mina*
DU-EL14	Jardín en la Calle de La Virgen

\* Elementos incluidos en el Ámbito del Plan Especial del Conjunto Histórico, recogidos únicamente a efectos de constatar su calificación como espacios libres.

\*\* Existe un Parque Infantil junto a la Ermita de la Virgen del Río, en Suelo Rústico.

#### SECTOR-01. SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL. "EL MANOJAR":

DU-EL1 (SE-01) Espacio Libre genérico.

DU-EL2 (SE-01) Espacio Libre genérico.

**SECTOR-03. SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL. “VAL DE PEDRO”:**

DU-EL1 (SE-03) Espacio Libre genérico

DU-EL2 (SE-03) Espacio Libre genérico

DU-EL3 (SE-03) Espacio Libre genérico

DU-EL4 (SE-03) Espacio Libre genérico.

**SECTOR-04. SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL. “COLADILLO”:**

DU-EL1 (SE-04) Espacio Libre genérico.

DU-EL2 (SE-04) Espacio Libre genérico.

**3.4.5 DOTACIÓN DE EQUIPAMIENTOS.**

Constituye la dotación de equipamientos el conjunto de centros e instalaciones dotacionales al servicio de la población del municipio.

Se asigna a cada elemento una etiqueta que los identifica en los planos de ordenación, de acuerdo al artículo 9 de la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006, ITPLAN, y siguiendo los acrónimos que la misma instrucción recomienda en su disposición adicional primera, sobre acrónimos de usos globales y pormenorizados.

Atendiendo a la naturaleza específica de cada equipamiento, se adjunta la siguiente clasificación, dentro de cuyas clases se establece una numeración correlativa e inequívoca para cada elemento, con la que se identifica en los planos de la serie PO-4:

**EQUIPAMIENTO GENERAL:**

**GUMIEL DE IZÁN:**

DU-EQ-G1 Equipamiento en la calle San Esteban.

DU-EQ-G2 Equipamiento en Antiguas Escuelas.\*

DU-EQ-G3 Casa del Abuelo. Futuro Museo Etnográfico\*

DU-EQ-G4 Equipamiento Privado. Turismo Rural

**SECTOR-01. SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL. “EL MANOJAR”:**

DU-EQ-G1 (SE-01) Equipamiento público genérico.

DU-EQ-G2 (SE-01) Equipamiento público genérico.

DU-EQ-G3 (SE-01) Equipamiento Privado.

**SECTOR-03. SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL. “VAL DE PEDRO”:**

DU-EQ-G1 (SE-03) Equipamiento público genérico.

DU-EQ-G2 (SE-03) Equipamiento Privado.

**SECTOR-04. SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL. “COLADILLO”:**

DU-EQ-G1 (SE-04) Equipamiento público genérico.

SG-EQ-G2 (SE-04) Equipamiento público genérico.

**EQUIPAMIENTO EDUCATIVO:****GUMIEL DE IZÁN:**

DU-EQ-E1 Colegio Público Maximino San Miguel de la Cámara.

**EQUIPAMIENTO DEPORTIVO:****GUMIEL DE IZÁN:**

DU-EQ-D1 Pista de Frontón.

DU-EQ-D2 Instalación Deportiva.

**SECTOR-01. SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL. “EL MANOJAR”:**

DU-EQ-D1 Equipamiento deportivo.

**EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO:****GUMIEL DE IZÁN:**

DU-EQ-M1 Ayuntamiento\*

**EQUIPAMIENTO CULTURAL:****GUMIEL DE IZÁN:**

DU-EQ-T1 Edificio de La Peña. Centro Cultural.\*

DU-EQ-T2 Antiguo Matadero.\*

**EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL:****GUMIEL DE IZÁN:**

DU-EQ-A1 Residencia de la 3ª Edad.\*

**EQUIPAMIENTO SANITARIO:****GUMIEL DE IZÁN:**

DU-EQ-S1 Consultorio Médico.

**EQUIPAMIENTO RELIGIOSO:****GUMIEL DE IZÁN:**

DU-EQ-L1 Iglesia de Santa María.\*

DU-EQ-L2 Ermita de San Roque.\*

DU-EQ-L3 Ermita del Santo Cristo de Reveche

DU-EQ-L4 Ermita de San Antonio

**EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS:****GUMIEL DE IZÁN:**

DU-EQ-V1 Cementerio.

DU-EQ-V2 Parada de autobuses.

\* Elementos incluidos en el Ámbito del Plan Especial del Conjunto Histórico, recogidos únicamente a efectos de constatar su calificación como equipamientos.

### 3.4.6 DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS.

La dotación de Infraestructuras está formada por el conjunto de elementos señalados gráficamente en los Planos de Infraestructuras de las presentes Normas Urbanísticas, a excepción de aquellas cuya titularidad y explotación no corresponde al Ayuntamiento sino a compañías concesionarias de carácter público o privado (electricidad, telecomunicaciones y gas).

Atendiendo a la naturaleza específica de cada infraestructura, se distinguen los siguientes elementos:

- Los depósitos y aductores principales para el abastecimiento de agua potable.
- Las depuradoras y colectores principales para la eliminación y tratamiento de aguas fecales y pluviales.
- Líneas eléctricas de Alta Tensión que atraviesan el municipio.
- Los elementos secundarios de los servicios anteriores.

Dentro de la Dotación de Infraestructuras se recogen, además, las redes y servicios existentes de empresas de carácter público o privado que prestan servicios propios de este sistema. Como tales, se señalan las siguientes:

- Conducciones especiales y Red de Energía Eléctrica, que comprende tanto las líneas de alta tensión, ya sean aéreas o subterráneas, como los centros de transformación.
- Redes de Telecomunicaciones.

### 3.5 CATÁLOGO DE PROTECCIÓN.

---

Con carácter de Determinación de Ordenación General, las presentes Normas Urbanísticas incluyen el Catálogo de Protección de elementos a que hace referencia el artículo 121 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

En él se recogen aquellos elementos y edificios que por su interés cultural, arquitectónico, ambiental, etc, merecen algún tipo de protección. El Catálogo forma parte de las presentes NUM como documento diferenciado, incluyendo la normativa aplicable a cada elemento en función de su grado de protección.

Por otro lado, dado que existe un PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO (Aprobación Definitiva 15/10/2003), los edificios y elementos que se encuentran dentro del ámbito de este Plan Especial, serán regulados por él.

El Plan Especial incluye la Documentación requerida en el artículo 94 del Decreto 37/2007, Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

El Catálogo de las NUM incluye una Ficha de regulación de todo el Ámbito, siendo el Plan Especial el que debe incluir las Fichas individualizadas de cada elemento protegido.

Para los elementos catalogados incluidos en el ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico, el propio Plan Especial podrá establecer el nivel de protección y las condiciones de la misma para cada elemento incluido en el Catálogo.

El PEPCH tendrá además la potestad de:

- Incluir nuevos elementos en su Catálogo de protección.
- Eliminar, justificando debidamente esta decisión, elementos incluidos en el catálogo del Plan General que contaran con Protección Ambiental en el Plan General.

La modificación del Catálogo del PEPCH no implicará la obligatoriedad de modificación del PGOU.

Teniendo en cuenta esto, el documento de CATÁLOGO, se compone de las siguientes partes:

- I. Relación de elementos protegidos, separados en los siguientes grupos:
  - A. Parcelas, edificios y otros elementos construidos que están FUERA DEL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL. Descritos en una colección de fichas individualizadas.
  - B. Listado de Yacimientos Arqueológicos, remitiendo todos sus datos al INFORME ARQUEOLÓGICO que se adjunta como documento independiente a estas Normas Urbanísticas.
- II. La Normativa de Catálogo, en la que se define el contenido de la protección establecida en cada caso, para aquellos edificios y elementos no incluidos en el Plan Especial de Protección, ya que las presentes Normas remiten a la Normativa de dicho Plan Especial.
  - A. Protección de parcelas y protección de elementos.
  - B. Protección de espacios públicos o conjuntos urbanos, en su caso.
  - C. Protección de Yacimientos arqueológicos.

Asimismo, en las fichas del Catálogo de Protección se incluyen planos de localización y delimitación de los elementos catalogados, tanto en el medio urbano como en el rústico.

### **3.6 DETERMINACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.**

---

#### **3.6.1 DETERMINACIONES.**

Con carácter de Determinación de Ordenación General, las presentes Normas Urbanísticas definen la sectorización y los parámetros de ordenación general en el Suelo Urbano No Consolidado, conforme al artículo 122 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

#### **3.6.2 SECTORIZACIÓN.**

La delimitación de los distintos sectores se recoge en los planos de ordenación, estableciéndose 9 sectores. Todos ellos, localizados en el casco de Gumiel de Izán.

La siguiente tabla recoge su listado.

**SECTORES DE SU-NC.**

SECTOR	NOMBRE	NNSS-1985
SE-01 ed	CAMINO DEL TRASAL	UA-B1, Modificación Puntual (12/12/2000)
SE-02 ed	SAN PEDRO	SAU-S.II
SE-03 od	SUROESTE DE LA CALLE MIGUEL ABAD	S.U. (M.P. aprobada)
SE-04 ed	CERRO DE SAN ESTEBAN	S.N.U COMÚN
SE-05 ed	SAN JUAN 1	S.N.U COMÚN
SE-06 ed	SAN JUAN 2	S.N.U COMÚN
SE-07 ed	SAN JUAN 3	S.N.U COMÚN
SE-08 od	CARRETERA DE MADRID	S.N.U COMÚN
SE-09 od	SAN JUAN 4	S.N.U COMÚN

**3.6.3 PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL.**

Las presentes Normas Urbanísticas establecen para cada sector las condiciones de ordenación general que se recogen de forma individualizada en las fichas del Título 13 de la Normativa de las presentes Normas Urbanísticas:

1. Adscripción de usos globales, indicando para cada sector:
  - a. El uso predominante.
  - b. Los usos compatibles.
  - c. Los usos prohibidos.
2. Edificabilidad lucrativa máxima, expresada tanto en m<sup>2</sup> construibles brutos como en m<sup>2</sup> construibles por cada m<sup>2</sup> de suelo de sector (Densidad máxima de edificación). Al no asignarse Sistemas Generales a ninguno de los sectores, este parámetro coincide en todos los casos con el Aprovechamiento Medio Máximo.
3. En los sectores de uso predominante residencial, densidad máxima de población expresada en número de viviendas por hectárea.

**3.6.4 CUADRO RESUMEN.**

La siguiente tabla recoge el listado de los sectores de Suelo Urbano No Consolidado establecidos por las presentes Normas Urbanísticas, con sus parámetros básicos.

**SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.**

Nº	SECTOR	SUPERFICIE TOTAL	EDIFICABILIDAD TOTAL	ÍNDICE DENSIDAD MÁX. EDIF (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Nº MÁXIMO VIVIENDAS
1	SE-01_ed	4.882,12	2441,06	0,5	10
2	SE-02_ed	4.729,18	2364,59	0,5	9
3	SE-03_od	979,76	941	0,96	2
4	SE-04_ed	6.170,00	3085	0,5	12
5	SE-05_ed	8.496,00	4248	0,5	17
6	SE-06_ed	5.983,00	2991,5	0,5	12
7	SE-07_ed	3.657,00	1828,5	0,5	7
8	SE-08_od	1.008,00	504	0,5	2
9	SE-09_od	6.165,00	3082,5	0,5	12

**3.6.5 HORIZONTE TEMPORAL Y FASES DE DESARROLLO.**

Según se recoge en la Normativa de la NUM, con carácter de Determinación de Ordenación General, y conforme al artículo 41-e de la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León, y 86.2.b del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, las Normas Urbanísticas establecen los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos que corresponden a los propietarios de suelo en determinados ámbitos de Suelo Urbano y Urbanizable.

Para el establecimiento de la Ordenación Detallada comienzan los plazos con la aprobación de las propias NUM.

SU-NC SE-nº	NOMBRE	PLAZO PARA PRESENTACIÓN INSTRUMENTO DE DESARROLLO
SE-01 ed	CAMINO DEL TRASAL	4 años
SE-02 ed	SAN PEDRO	4 años
SE-03 od	SUROESTE DE LA CALLE MIGUEL ABAD	Ya cumplido
SE-04 ed	CERRO DE SAN ESTEBAN	4 años
SE-05 ed	SAN JUAN 1	4 años
SE-06 ed	SAN JUAN 2	4 años
SE-07 ed	SAN JUAN 3	4 años
SE-08 od	CARRETERA DE MADRID	Ya cumplido
SE-09 od	SAN JUAN 4	Ya cumplido

**3.7 DETERMINACIONES EN SUELO URBANIZABLE.****3.7.1 DETERMINACIONES.**

Con carácter de Determinación de Ordenación General, las presentes Normas Urbanísticas definen la sectorización y los parámetros de ordenación general en el Suelo Urbanizable, conforme al artículo 122 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

**3.7.2 SECTORIZACIÓN Y ÁREAS DE REPARTO.**

La delimitación de los distintos sectores se recoge en los planos de ordenación, recogándose su listado en la siguiente tabla. En ella se refleja la correspondencia, en su caso, con los sectores de Suelo Apto para Urbanizar de las Normas Subsidiarias de 1985, así como el planeamiento previo existente sobre el ámbito, en su caso.

Cada sector constituye un área de reparto independiente.

**SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.**

SECTOR	NOMBRE	REF. NNSS 1985	ÁREA DE REPARTO
SE-01 pa	RESIDENCIAL "EL MANOJAR"	SAU-S.I	A
SE-02 od	RESIDENCIAL "SAN BABILES"	S.N.U.	B
SE-03 od	POLÍGONO INDUSTRIAL "VAL DE PEDRO"	S.N.U.	C
SE-04 od	RESIDENCIAL "COLLADITO"	S.N.U	D

**3.7.3 PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL.**

Las presentes Normas Urbanísticas establecen para cada sector de Suelo Urbanizable las condiciones de ordenación general que se recogen de forma individualizada en las fichas del Título 13 de esta normativa.

En dichas fichas se detallan las siguientes determinaciones:

1. Definición y cuantificación de los Sistemas Generales adscritos a cada sector, con indicación expresa de aquellos casos en que además de la carga de obtención de suelo se asigna la de ejecución.
2. Adscripción de usos globales, indicando para cada sector:
  - a. El uso predominante.
  - b. Los usos compatibles.
  - c. Los usos prohibidos.
3. Densidad máxima de edificación o Edificabilidad lucrativa máxima, expresada tanto en m<sup>2</sup> construibles brutos como en m<sup>2</sup> construibles por cada m<sup>2</sup> de suelo de sector (excluidos sistemas generales).
4. Aprovechamiento Medio Máximo. Coeficiente que se obtiene de dividir los m<sup>2</sup> construibles totales por la superficie del sector, incluidos los sistemas generales adscritos.
5. En los sectores de uso predominante residencial, densidad máxima de población expresada en número de viviendas por hectárea.

**3.7.4 CUADRO RESUMEN.**

La siguiente tabla recoge el listado de los sectores de Suelo Urbanizable establecidos por las presentes Normas Urbanísticas, junto con las Determinaciones de Ordenación general que las Normas Urbanísticas establecen para cada uno.

SUR	USO PRED.	SUPERFICIE TOTAL (m2s)	DENS. EDIF. MÁX. (m2/m2)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2c)	Nº VIVIENDAS	DENSIDAD MÁXIMA (viv/Ha)
SE-01 pa	Residencial	158.359,03	0,210	33.255,40	204	12,90
SE-02 od	Residencial	8.872,00	0,425	3.770,60	18	20
SE-03 od	Industrial	369.406,51	0,400	147.762,60	-	-
SE-04 od	Residencial	31.254,00	0,473	13.283,00	56	20

**3.7.5 HORIZONTE TEMPORAL Y FASES DE DESARROLLO.**

Según se recoge en la Normativa de la NUM, con carácter de Determinación de Ordenación General, y conforme al artículo 41-e de la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León, y 86.2.b del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, las Normas Urbanísticas establecen los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos que corresponden a los propietarios de suelo en determinados ámbitos de Suelo Urbano y Urbanizable.

Para el establecimiento de la Ordenación Detallada comienzan los plazos con la aprobación de las propias NUM.

SECTOR	NOMBRE	PLAZO PARA PRESENTACIÓN INSTRUMENTO DE DESARROLLO
SE-01 pa	RESIDENCIAL "EL MANOJAR"	Ya cumplido
SE-02 od	RESIDENCIAL "SAN BABILES"	8 años
SE-03 od	POLÍGONO INDUSTRIAL "VAL DE PEDRO"	4 años
SE-04 od	RESIDENCIAL "COLLADITO"	4 años

### 3.7.6 VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA.

También con carácter de Determinación de Ordenación General, y conforme al artículo 38.2.b) de la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, de Castilla y León, las Normas Urbanísticas establecen para los sectores de uso predominante residencial, la obligación de destinar el 30% de su aprovechamiento a viviendas con algún régimen de protección.

## 3.8 DETERMINACIONES EN SUELO RÚSTICO.

### 3.8.1 DETERMINACIONES GENERALES.

Con carácter de Determinaciones Ordenación General, las presentes Normas Urbanísticas establecen en Suelo Rústico las siguientes condiciones, conforme al artículo 124 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

1. Normas de protección que procedan en cada suelo, en función de los criterios que hayan justificado su clasificación y la categoría en la que hayan sido incluidos: Se recogen en el capítulo 11.10 de la normativa urbanística.
2. Para cada clase de suelo, calificación de los usos como permitidos, sujetos a autorización o prohibidos: Se establece en el capítulo 11.3 de la Normativa Urbanística.
3. Parámetros y condiciones para los diferentes usos permitidos y sujetos a autorización, que garanticen su adaptación al entorno: Integran el capítulo 11.5 de la Normativa Urbanística.

Los siguientes artículos describen el carácter y alcance de las determinaciones establecidas para cada categoría perteneciente a esta clase de suelo.

### 3.8.2 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (SR-PI).

Constituido por los terrenos ocupados o a ocupar por infraestructuras y sus zonas de defensa no susceptibles de urbanización, conforme a las previsiones del planeamiento sectorial y de estas Normas Urbanísticas.

Se han incluido en esta clase de suelo, por tanto, las zonas de dominio público, servidumbre y afección de las infraestructuras viarias que discurren por el término, conforme a la legislación sectorial aplicable en cada caso; en concreto:

- Ley 37/2015, de Carreteras del Estado.

- Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento general de carreteras.
- Ley 2/1990, de 16 de marzo, de Carreteras de la Junta de Castilla y León.
- Reglamento de Líneas de Alta Tensión (Orden de 28 de noviembre de 1968).
- Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos.
- Ley 38/2015, del Sector Ferroviario.
- RD 2387/2004, Reglamento del Sector Ferroviario.

El plano de ordenación **PO-1**, de Clasificación del Suelo en el término municipal, señala las distintas infraestructuras existentes y propuestas, junto con los suelos afectados por esta protección.

En el caso de las carreteras, el suelo protegido por este concepto se hace coincidir con la zona de afección determinada por la legislación de carreteras autonómica o estatal, según el caso, definida exteriormente por dos líneas paralelas a la carretera, situadas a las distancias respecto a la *arista exterior de explanación* definidas en la legislación de carreteras para cada tipo.

Por su parte, las líneas eléctricas de alta tensión son también objeto de una protección normativa específica, que desarrolla la legislación sectorial.

### 3.8.3 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL (SR-PC).

El objetivo de protección de dichos terrenos es asegurar su conservación de conformidad con lo establecido en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, pudiéndose no obstante admitir como usos compatibles y complementarios los que pudiesen ser autorizadas por el órgano administrativo de la Junta de Castilla y León encargado de su gestión.

Bajo esta categoría de protección se han incluido la totalidad de los yacimientos arqueológicos detectados en el informe arqueológico que se integra en las presentes Normas Urbanísticas, conforme al artículo 54 de la Ley de Patrimonio de Castilla y León.

Estos yacimientos, han de ser preservados de la edificación, garantizándose desde las Normas Urbanísticas su conservación de cara a facilitar el mejor y mayor conocimiento de los mismos a través de las necesarias excavaciones arqueológicas. Estas condiciones de protección se yuxtaponen a las propias de la categoría específica de suelo rústico en la que se encuentran, entendiéndose que son de aplicación simultánea, con preferencia para la más restrictiva de las dos.

La siguiente tabla recoge los enclaves sujetos a esta protección, junto con la clave de referencia para su localización en el plano de ordenación **PO-3**:

Nº CARTA ARQ.	NOMBRE YACIMIENTO /HALLAZGO AISLADO (Código IACyL)	ADSCRIPCIÓN CULTURAL	COORDENADAS GEOGRÁFICAS	LOCALIDAD
1	SAN ANTONIO (09-151-0001-01)	Moderno (P), Contemporáneo (P)	41° 46' 5" 3° 39' 44"	Gumiel de Izán
2	SAN MARTÍN (09-151-0001-02)	Plenomedieval Cristiano (P), Bajomedieval Cristiano (P)	41° 47' 41" 3° 39' 25"	Gumiel de Izán
3	CASTILLO DE GUMIEL (09-151-0001-03)	Bajomedieval Cristiano (S), Moderno (S)	41° 46' 22" 3° 41' 7"	Gumiel de Izán
4	SAN LORENZO (09-151-0001-04)	Plenomedieval Cristiano (S), Bajomedieval Cristiano (S)	41° 48' 52" 3° 40' 33"	Gumiel de Izán
5	SANTO CRISTO REVECHE (09-151-0001-05)	Plenomedieval Cristiano (S), Bajomedieval Cristiano (S)	41° 48' 20" 3° 41' 10"	Gumiel de Izán
6	SAN MARTÍN DE TREMELLO (09-151-0001-06)	Plenomedieval Cristiano (S), Bajomedieval Cristiano (S), Moderno (S)	41° 47' 57" 3° 39' 59"	Gumiel de Izán
7	LOS VADILLOS (09-151-0001-07)	Romano Altoimperial (S)	41° 47' 15" 3° 39' 47"	Gumiel de Izán
8	NTRA. SRA. DE TREMELLO (09-151-0001-08)	Plenomedieval Cristiano (P), Bajomedieval Cristiano (P), Moderno (P)	41° 47' 49" 3° 39' 45"	Gumiel de Izán
9	PUENTE DE SAN PEDRO (09-151-0001-09)	Bajomedieval Cristiano (P)	41° 45' 45" 3° 40' 43"	Gumiel de Izán
10	PUENTE DE SAN ANTONIO (09-151-0001-10)	Bajomedieval Cristiano (P)	41° 46' 11" 3° 39' 50"	Gumiel de Izán
11	LA GRANJA I (09-151-0001-11)	Tardorromano (S)	41° 46' 47" 3° 38' 4"	Gumiel de Izán
12	SAN PEDRO II (09-151-0001-12)	Altomedieval (P)	41° 45' 50" 3° 39' 58"	Gumiel de Izán
13	REVILLA I (09-151-0001-13)	Plenomedieval Cristiano (S), Bajomedieval Cristiano (S), Moderno (S), Contemporáneo (S)	41° 45' 7" 3° 44' 12"	Gumiel de Izán
14	PEÑÓN I (09-151-0001-14)	Bajomedieval Cristiano (P)	41° 46' 50" 3° 37' 27"	Gumiel de Izán
15	SAN PEDRO I (09-151-0001-15)	Plenomedieval Cristiano (S), Bajomedieval Cristiano (S), Moderno (S), Contemporáneo (S)	41° 45' 43" 3° 40' 16"	Gumiel de Izán
16	PUENTE REVILLA (09-151-0001-16)	Moderno (S)	41° 45' 12" 3° 44' 23"	Gumiel de Izán
17	PUENTECILLAS (09-151-0001-17)	Tardorromano (S)	41° 46' 57" 3° 40' 52"	Gumiel de Izán
18	SAN COSME (09-151-0001-18)	Calcolítico (P), Bajomedieval Cristiano (P)	41° 46' 2" 3° 42' 35"	Gumiel de Izán
19	DON BENITO (09-151-0001-19)	Calcolítico (P)	41° 45' 6" 3° 43' 11"	Gumiel de Izán
20	LAS TENERÍAS I (09-151-0001-20)	Altomedieval (S)	41° 46' 2" 3° 41' 55"	Gumiel de Izán

21	LAS TENERÍAS II (09-151-0001-21)	Altomedieval (P)	41° 45' 49" 3° 41' 57"	Gumiel de Izán
22	VIRGEN DEL RÍO (09-151-0001-22)	Moderno (S), Contemporáneo (S)	41° 46' 44" 3° 40' 55"	Gumiel de Izán
23	EL CUBO (09-151-0001-23)	Campaniforme (P)	41° 46' 45" 3° 40' 47"	Gumiel de Izán
24	REVILLA II (09-151-0001-24)	Calcolítico (P)	41° 44' 50" 3° 44' 30"	Gumiel de Izán
25	VALLEJO LOBO I (09-151-0001-25)	Calcolítico (P)	41° 46' 44" 3° 38' 30"	Gumiel de Izán
26	VALDEMURIEN (09-151-0001-26)	Calcolítico (P)	41° 46' 35" 3° 39' 33"	Gumiel de Izán
27	FUENTE ZALAMA (09-151-0001-27)	Calcolítico (P)	41° 46' 35" 3° 39' 9"	Gumiel de Izán
28	LA CHARCA (09-151-0001-28)	Calcolítico (P)	41° 46' 20" 3° 39' 7"	Gumiel de Izán
29	PEÑÓN II (09-151-0001-29)	Bronce Antiguo (P)	41° 46' 48" 3° 37' 19"	Gumiel de Izán
30	LA CASONA (09-151-0001-30)	Calcolítico (S)	41° 46' 37" 3° 37' 56"	Gumiel de Izán
31	REVILLA III (09-151-0001-31)	Neolítico (S)	41° 44' 46" 3° 44' 34"	Gumiel de Izán
32	REVILLA IV (09-151-0001-32)	Calcolítico (P)	41° 44' 42" 3° 44' 18"	Gumiel de Izán
33	LA CARBONERA (09-151-0001-33)	Moderno (P), Contemporáneo (P)	41° 45' 47" 3° 43' 21"	Gumiel de Izán
34	LA GRANJA II (H.A.) (09-151-0001-34)	Calcolítico (P)	41° 46' 42" 3° 37' 24"	Gumiel de Izán
35	LOS MEDIANEROS (H.A.) (09-151-0001-35)	Tardorromano (P)	41° 48' 2" 3° 40' 51"	Gumiel de Izán
36	LA PRESILLA (H.A.) (09-151-0001-36)	Plenomedieval Cristiano (P), Bajomedieval Cristiano (P)	41° 46' 49" 3° 41' 25"	Gumiel de Izán
37	REVILLA VI (H.A.) (09-151-0001-37)	Plenomedieval Cristiano (P), Bajomedieval Cristiano (P)	41° 45' 23" 3° 41' 33"	Gumiel de Izán
38	REVILLA V (H.A.) (09-151-0001-38)	Calcolítico (P)	41° 44' 35" 3° 44' 23"	Gumiel de Izán
39	SAN COSME II (H.A.) (09-151-0001-39)	Calcolítico (P)	41° 45' 58" 3° 42' 27"	Gumiel de Izán
40	SAN COSME III (H.A.) (09-151-0001-40)	Calcolítico (P)	41° 45' 58" 3° 42' 27"	Gumiel de Izán
41	SAN COSME IV (H.A.) (09-151-0001-41)	Calcolítico (P)	41° 45' 58" 3° 42' 27"	Gumiel de Izán
42	VALLEJO LOBO II (H.A.) (09-151-0001-42)	Plenomedieval Cristiano (P), Bajomedieval Cristiano (P)	41° 46' 39" 3° 38' 25"	Gumiel de Izán

**3.8.4 SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGROPECUARIA (SR-PA).**

Se incluyen en esta categoría aquellos suelos que son protegidos del proceso de urbanización por sus características agrícolas o ganaderas y que en caso de Gumiel ocupan la mayor parte del término municipal.

**3.8.5 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL (SR-PN).**

Constituido por los terrenos definidos en la legislación de espacios naturales como zonas de reserva, zonas de uso limitado y zonas húmedas de interés especial, así como por los terrenos definidos en la legislación de aguas como dominio público hidráulico, cauces de corrientes naturales continuas y discontinuas, así como las zonas de servidumbre de las riberas. Se incluyen en esta categoría los montes de utilidad pública al formar parte de la Red de Espacios Naturales de Castilla y León, como Zonas Naturales de Interés Especial. Finalmente, se añaden aquellos terrenos que estas Normas Urbanísticas estiman necesario proteger por sus valores naturales presentes o pasados, o bien a fin de proteger el suelo, e paisaje, la fauna o la flora. Dentro de estos suelos se establecen las siguientes subcategorías.

**3.8.5.1 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL POR SU INTERÉS FORESTAL (SR-PNMF).**

Los suelos delimitados bajo esta categoría se sitúan en los Montes de Utilidad Pública. Con arreglo a la Ley 8/1991, de 10 de mayo, de Espacios Naturales de Castilla y León, los montes catalogados como de Utilidad Pública se consideran Zonas Naturales de Especial Interés Especial y forman parte de la Red de Espacios Naturales de Castilla y León, estando además sometidos a un régimen de protección específico por la Ley 43/2003 de Montes.

En este sentido, desde estas Normas se ha decidido asignar a estos suelos, siempre desde el punto de vista urbanístico, la protección equivalente a la establecida por la Ley de Espacios Naturales de Castilla y León para las Zonas de Uso Compatible, es decir, aquellas áreas en las que las características del medio natural permiten compatibilizar su conservación con las actividades tradicionales, las educativas y recreativas, permitiéndose además un modelo de desarrollo de servicios con finalidades de uso público o de mejora de la calidad de vida de los habitantes de la zona.

**3.8.5.2 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL DE HÁBITATS (SR-PNHB).**

Incluye aquellos terrenos que no perteneciendo a categorías de protección anteriores, si que presentan hábitats de interés. La mayor parte de estos terrenos pertenecen a hábitats naturales de importancia para la biodiversidad, con arreglo al Inventario Nacional de Hábitats de Importancia del Ministerio de Medio Ambiente, recogidos en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres. Son hábitats naturales cuya conservación requiere la designación de zonas de especial conservación, al amparo del decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el cual se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

Dentro de esta categoría se incluyen los encinares, rebollares, quejigares, y otros matorrales y pastizales de interés ecológico.

**3.8.6 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN ESPECIAL DE CAUCES Y RIBERAS (SR-PECR).**

Incluye los principales arroyos, sus márgenes y vegas, que discurren dentro del municipio.

La protección integral de los cauces va más allá de lo establecido por la legislación de aguas, delimitándose una franja de protección superior a la línea de dominio público hidráulico, incluyéndose todas aquellas masas arboladas y cultivos asociados a los cauces.

Agrupan todo un conjunto de cultivos herbáceos de regadío, y la vegetación de ribera asociada a los cauces, de gran interés botánico por la singularidad e importancia de estos ecosistemas) que sirven de refugio para la avifauna asociada a los arroyos.

Por otra parte, la fragilidad de los sistemas de vega, así como su afectación por ocupaciones espontáneas de carácter urbano, hacen que estos suelos deban protegerse, con carácter general, del proceso urbanizador.

Se trata además de los suelos de mayor ecológico del término municipal, uniéndose a su indiscutible valor agrícola y ecológico su importancia territorial y económica.

### **3.8.7 PROTECCIÓN DE LA FAUNA.**

El municipio se encuentra dentro de las Zonas de Protección para la Alimentación de Especies Necrófagas de Interés Comunitario (ZPAEN) por necesidades de conservación y recuperación de estas especies, tal como establece el Decreto 17/2013, de 16 de mayo, por el que se desarrolla en Castilla y León el uso de determinados subproductos animales no destinados al consumo humano para la alimentación de especies necrófagas de interés comunitario.

## 4. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.

### 4.1 CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

#### 4.1.1 DEFINICIÓN.

Con carácter de Determinación de Ordenación Detallada, las presentes Normas Urbanísticas establecen en determinados ámbitos la calificación urbanística pormenorizada, conforme al artículo 127.1 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Se determina mediante la división del suelo en una serie de zonas de ordenanza para las que se establece, de manera diferenciada, un determinado tipo de regulación adecuado a las características de las áreas urbanas consolidadas y a las nuevas áreas de crecimiento o ensanche que se proponen, definiendo los parámetros de ordenación propios de cada una de ellas.

En función de la Clase de Suelo y el ámbito de ordenación de que se trate, las presentes Normas Urbanísticas establecen esta determinación de la siguiente manera:

- Suelo Urbano Consolidado: Los planos de ordenación de la serie PO-4 establecen la referencia de la zona de ordenanza de aplicación en cada caso. Su definición y características, así como las condiciones particulares de uso, aprovechamiento y edificación dentro de sus ámbitos respectivos, se incluye en las fichas del capítulo 12 de la Normativa.
- Suelo Urbano No Consolidado con ordenación detallada: Se establece la asignación de ordenanzas de manera similar a la establecida para el Suelo Urbano Consolidado.
- Suelo Urbanizable con Plan Parcial asumido: Las Normas Urbanísticas asumen las condiciones particulares que para cada caso establece la ordenación detallada de cada Plan Parcial.
- Suelo Urbanizable con Ordenación Detallada Indicativa: Se establece la asignación de ordenanzas de manera similar a la establecida para el Suelo Urbano Consolidado.

#### 4.1.2 DETERMINACIONES

Las determinaciones propias de cada zona de ordenanza que definen la calificación urbanística se recogen en las fichas que integran el Título 12 de la Normativa, indicando para cada zona:

1. La asignación de la tipología edificatoria y su regulación mediante condiciones de edificación específicas establecidas en la propia ordenanza.
2. La asignación de la intensidad de uso del suelo o edificabilidad, expresada de forma numérica en metros cuadrados construibles por cada metro cuadrado de superficie de los terrenos; si bien para algunas ordenanzas se expresa de forma volumétrica, definiendo el sólido capaz mediante parámetros tales como altura, fondo edificable, distancias a linderos, área de movimiento y otros análogos. La definición y regulación de estos parámetros se detalla en el Título 5 de la Normativa Urbanística.
3. La asignación del uso pormenorizado del suelo, adscribiendo los usos definidos en el Título 4 de la normativa a las categorías de predominante, compatible y prohibido.

### 4.1.3 LISTADO

La siguiente tabla recoge el listado de las diferentes ordenanzas que se establecen, agrupadas en función de su uso global.

CÓDIGO	USO GLOBAL	NOMBRE ORDENANZA
R1	Residencial	Casco Histórico
R2a	Residencial	Residencial Intensiva I
R2b	Residencial Unifamiliar	Residencial Intensiva II
R3a	Residencial Unifamiliar	Residencial Extensiva I
R3b	Residencial Unifamiliar	Residencial "El Manojar"
I1	Industrial	Industria en General
I2	Industrial	Industria Extensiva I
I3	Industrial	Industria Extensiva II
I4	Industrial	Industria Logística
I5	Industrial	Industria Compacta
I6	Industrial	Industria Nido
T1	Terciario	Especial Hotelero "Mesón La Villa"
EL1	Espacio Libre Público Genérico	Espacio Libre Público
EQ1	Equipamientos	Equipamiento Compacto
EQ2	Equipamientos	Equipamiento Exento
SU	Servicios Urbanos.	Servicios Urbanos

## 4.2 RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN Y USOS DISCONFORMES.

### 4.2.1 EDIFICACIONES O INSTALACIONES EXPRESAMENTE DECLARADAS FUERA DE ORDENACIÓN.

Con carácter de Determinación de Ordenación Detallada, conforme al artículo 42-d de la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, de Castilla y León, y a los efectos de lo previsto en su artículo 64, el artículo 2.6.3 de la normativa urbanística incluye el listado de los usos, construcciones e instalaciones anteriores a la aprobación definitiva de las presentes NUM que son expresamente declarados fuera de ordenación.

En cualquier caso se declaran como fuera de ordenación sustantiva y sujetas al régimen previsto en el artículo 64.2 de la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, de Castilla y León todas aquellas construcciones, edificaciones e instalaciones existentes, estén o no en uso, erigidas con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas Urbanísticas y ubicadas en terrenos destinados por éste a la ejecución de nuevos sistemas generales o locales, dotaciones y equipamiento público o para la ampliación de los ya existentes. Igualmente tienen esta consideración las construcciones cuya altura supere en dos o más plantas la permitida por la ordenanza.

FUERA DE ORDENACIÓN. Edificios en Parcelas catastrales urbanas.		
MANZANA	PARCELA	MOTIVO
30460	49	Ajuste alineación
30460	50	Ajuste alineación

Conforme al apartado 2 de dicho artículo, no podrán realizarse sobre las construcciones existentes obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble. En ningún caso podrán realizarse ampliaciones de volumen o superficie edificada del cuerpo edificado existente, ni instalar en edificios no residenciales instalaciones sanitarias propias del uso residencial.

Sin embargo, en casos excepcionales, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de ocho años a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.

En ningún caso se podrán autorizar obras de consolidación en las edificaciones e instalaciones que estuviere previsto por la Administración su demolición o adquisición en el plazo de ocho años, o a las que el Ayuntamiento decida extender esta consideración con posterioridad a la aprobación de las Normas Urbanísticas.

Las obras que pudieran realizarse en este tipo de edificaciones o instalaciones, estarán condicionadas a la adopción previa o simultánea de las medidas exigidas para garantizar:

- La seguridad de las personas y bienes.
- La salubridad, ornato y conservación del inmueble.
- La corrección, en su caso, del impacto negativo del edificio o de la actividad en el medio.
- La integridad del dominio público.

#### **4.2.2 USOS DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.**

Conforme al apartado 3 del artículo 64 de la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo,, de Castilla y León, se entenderá por tales aquellos usos anteriores a la aprobación definitiva de las presentes NUM, que aun no siendo ajustados a sus determinaciones, no se encuentran expresamente declarados fuera de ordenación en virtud del artículo anterior.

A efectos de la definición del régimen urbanístico aplicable a estas construcciones, edificaciones e instalaciones, se establecen las siguientes categorías:

1. 1ª categoría: Se considera disconformidad integral, quedando por tanto incluidas en esta categoría:
  - a. Aquellas construcciones, edificaciones e instalaciones existentes que alberguen usos señalados como prohibidos, o no declarados expresamente como compatibles, para cada zona de ordenanza del Suelo Urbano y sectores con ordenación detallada, o en las fichas correspondientes a los sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable.
  - b. Sobre estos terrenos y construcciones no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen o modernización pero sí las reparaciones que, con carácter de obra menor, viniesen exigidas por la higiene, seguridad y conservación del inmueble.
2. 2ª categoría: se considera disconformidad básica, quedando por tanto incluida en esta categoría:
  - a. Las restantes obras, construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la entrada en vigor las presentes Normas Urbanísticas, estén o no en uso, que no se acomoden a las determinaciones que éste establece.

Sobre estos terrenos y construcciones se admitirán obras de consolidación, así como aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones de la presente normativa, en función de la clasificación, calificación y/o ordenanza de que en cada caso se trate.

### **4.3 ACTUACIONES DE NORMALIZACIÓN.**

---

#### **4.3.1 DEFINICIÓN.**

Con carácter de Determinación de Ordenación Detallada, pueden establecerse ámbitos de Normalización en Suelo Urbano Consolidado.

Su objeto será el desarrollo de Actuaciones Aisladas, a través de las cuales pueda realizarse de manera equitativa tanto la adaptación física de las parcelas a las determinaciones del planeamiento urbanístico, como la ejecución de las obras necesarias para completar o rehabilitar la urbanización; todo ello conforme al artículo 71 de la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.

El instrumento de desarrollo que para ello habrá de utilizarse será el Proyecto de Normalización definido en el epígrafe 3.5.4 de la Normativa Urbanística.

#### **4.3.2 DETERMINACIÓN.**

Las presentes NUM delimitan dos ámbitos, pudiendo el Ayuntamiento, posteriormente a la aprobación de las NUM, acordar la delimitación de Unidades de Normalización para la ejecución de otras Actuaciones Aisladas.

### **4.4 PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE DEBERES URBANÍSTICOS.**

---

Con carácter de Determinación de Ordenación Detallada, y conforme al artículo 42-e de la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, de Castilla y León, las Normas Urbanísticas establecen los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos que corresponden a los propietarios de suelo en determinados ámbitos.

#### **4.4.1 SUELO URBANO.**

- Suelo Urbano Consolidado: Se establece un plazo de OCHO (8) años para cumplir genéricamente con los deberes de conversión, en su caso, de las parcelas en solares, referido al momento de entrada en vigor las presentes Normas Urbanísticas con la publicación de su acuerdo de Aprobación Definitiva en el Boletín Oficial de Castilla y León:
- Sectores de Suelo Urbano No Consolidado: Se establece un plazo máximo de 2 años para la presentación del Proyecto de Actuación con determinaciones completas de urbanización desde la aprobación del Instrumento de Ordenación Detallada, y de 4 años, desde la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación con determinaciones completas de urbanización, para el cumplimiento de la totalidad de los deberes urbanísticos (urbanización, cesión de dotaciones y aprovechamiento, etc).

#### **4.4.2 SUELO URBANIZABLE.**

Para el Sector 01 de Suelo Urbanizable, se establece el plazo de 2 años para la urbanización del mismo, tal como se recoge en el Plan Parcial aprobado.

Para el resto se establece un plazo máximo de 2 años para la presentación del Proyecto de Actuación con determinaciones completas de urbanización desde la aprobación del Instrumento de Ordenación Detallada, y de 4 años, desde la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación con determinaciones completas de urbanización, y 2 años más para el cumplimiento de la totalidad de los deberes urbanísticos (urbanización, cesión de dotaciones y aprovechamiento, etc).

### **4.5 ORDENACIÓN DETALLADA DE LOS SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.**

---

#### **4.5.1 ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA.**

Las presentes Normas prevén la remisión a Estudio de Detalle, en aquellos sectores señalados con el código “ed”, antes del número de sector en el plano de Ordenación PO-04, así como en las fichas del capítulo 13.

Con arreglo a esto, las distintas determinaciones previstas en el artículo 128.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León se van estableciendo conforme a lo descrito en los siguientes epígrafes:

#### **4.5.2 CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Para todos los sectores, las Normas Urbanísticas establecen una asignación de calificaciones urbanísticas a través del establecimiento de ordenanzas lucrativas y reservas de suelo, expresadas gráficamente en los planos de ordenación.

En los sectores “od”, dicha ordenación podrá ser desarrollada directamente mediante el oportuno Proyecto de Actuación. Por el contrario, en los “ed” será necesario que previamente se apruebe un Estudio de Detalle que consolide la ordenación dibujada por la NUM, o establezca otra alternativa; siempre dentro de los parámetros de ordenación general prefijados en la ficha correspondiente del capítulo 13.

#### **4.5.3 RESERVAS DE SUELO PARA SERVICIOS URBANOS Y VÍAS PÚBLICAS.**

Serán determinadas por los Estudios de Detalle, siempre con los mínimos de la legislación vigente.

#### **4.5.4 ESTABLECIMIENTO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO.**

Con carácter de Determinación de Ordenación Detallada, se establece el aprovechamiento medio de la siguiente manera:

- Sectores con Ordenación Detallada remitida a Estudio de Detalle: El aprovechamiento medio fijado en la ficha tiene carácter de máximo, debiendo ser concretado su valor por el Estudio de Detalle.

#### 4.5.5 DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN.

Con carácter de Determinación de Ordenación Detallada, se establece la delimitación de unidades de actuación sobre los siguientes ámbitos:

- Sectores con Ordenación Detallada remitida a Estudio de Detalle: Se establece la totalidad del ámbito de cada sector como única Unidad de Actuación, si bien se habilita al Estudio de Detalle para fragmentar la actuación en 2 ó más unidades, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 108 del Reglamento de Urbanismo.

### 4.6 ORDENACIÓN DETALLADA DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.

#### 4.6.1 ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA.

Las presentes NUM prevén las siguientes situaciones en cuanto al establecimiento de la Ordenación Detallada de estos sectores:

- Asumida por Plan Parcial aprobado: en aquel sector señalado con el código “pa” antes del número del sector en el plano de ordenación PO-4, así como en las fichas del capítulo 13 de la Normativa Urbanística.
- Remitida a Plan Parcial, en aquellos sectores señalados con el código “pp”. Será el Plan Parcial el que establezca estas determinaciones.

Dentro de este grupo se incluyen dos Sectores para los que se establecen unas condiciones de ordenación detallada vinculantes para el diseño del Plan Parcial, de forma que se garantice la integración de las mismas en la trama general del núcleo urbano. Para el desarrollo de todos los ámbitos se deberá redactar un Plan Parcial que contenga las determinaciones establecidas en el artículo 42 del RUCyL.

Así, la Ordenación Detallada deberá ser desarrollada mediante Plan Parcial, siendo vinculantes para el mismo las siguientes determinaciones:

- Trazado de viario,
- Localización y dimensión (mínima) de los equipamientos, los espacios libres y las áreas específicas de aparcamiento,
- Asignación de ordenanzas, pudiendo ajustarse la edificabilidad asignada a las distintas manzanas.

Con arreglo a esto, las distintas determinaciones previstas en el artículo 128.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León se van estableciendo conforme a lo descrito en los siguientes epígrafes.

#### 4.6.2 CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

Se establece en los Planes Parciales que desarrollen los ámbitos.

Para los sectores con ordenación detallada indicativa definida en las NUM, se establece una asignación de calificaciones urbanísticas a través del establecimiento de ordenanzas lucrativas y reservas de suelo, expresadas gráficamente en los planos de ordenación.

Así mismo, en el desarrollo del Plan Parcial se deberá cumplir lo establecido en el artículo 103 del RUCyL.

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.

#### **4.6.3 RESERVAS DE SUELO PARA SERVICIOS URBANOS Y VÍAS PÚBLICAS.**

- Sectores remitidos a Plan Parcial con indicaciones de ordenación detallada establecidas por las presentes NUM: Se definen gráficamente en los Planos de Ordenación PO-4, siendo orientativas en cuanto a su trazado para el Plan Parcial que desarrolle cada ámbito, cuantificándose en las fichas del capítulo 13.
- Sectores con planeamiento asumido: La definición recogida gráficamente en los planos de ordenación PO-4 es la reflejada en el Plan Parcial aprobado.

#### **4.6.4 RESERVAS DE SUELO PARA ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTOS.**

- Sectores remitidos a Plan Parcial con indicaciones de ordenación detallada previa establecidas por las presentes NUM: Se definen gráficamente en los Planos de Ordenación PO-4 identificándose con un código "EL" para los Espacios Libres y "G" para los Equipamientos, siendo vinculantes en cuanto a su situación y superficie mínima para el Plan Parcial que desarrolle cada ámbito. Se cuantifican en las fichas del capítulo 13 de la Normativa Urbanística.
- Sectores con planeamiento asumido: La definición recogida gráficamente en los planos de ordenación PO-4 es la reflejada en el Plan Parcial aprobado.

#### **4.6.5 ESTABLECIMIENTO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO.**

Con carácter de Determinación de Ordenación Detallada, se establece el aprovechamiento medio de la siguiente manera:

- Sectores remitidos a Plan Parcial con ordenación detallada previa establecida por las presentes NUM: se determinarán en el Plan Parcial que los desarrolle ajustándose al indicado en las fichas del capítulo 13 de la Normativa Urbanística.
- Sectores con planeamiento asumido: El establecido por el Plan Parcial aprobado.

**4.6.6 DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN.**

Con carácter de Determinación de Ordenación Detallada, se establece la delimitación de unidades de actuación sobre los siguientes ámbitos:

- Sectores remitidos a Plan Parcial: se determinarán en el Plan Parcial que los desarrolle.
- Sectores con planeamiento asumido: la delimitación de las Unidades de Actuación serán las definidas en el Plan Parcial aprobado.

**4.7 ENTIDADES URBANÍSTICAS COLABORADORAS DE CONSERVACIÓN.**

---

Con base en lo previsto en el artículo 68 del Reglamento de Gestión Urbanística (RD 3288/78), vigente en Castilla y León en virtud del Decreto 223/1999, de 5 de agosto, el presente Plan General establece la obligatoriedad de constituir una entidad urbanística colaboradora de conservación en el sector SE-01, de duración indefinida, como instrumento para garantizar la asunción de los costes de mantenimiento de la urbanización por parte de los propietarios.

En los sectores industriales también deberá constituirse una Entidad Urbanística colaboradora con los mismos fines en el caso de que el ayuntamiento lo considere necesario por no poder asumir los gastos de mantenimiento de estos ámbitos.

## 5. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.

### 5.1 EL MODELO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO.

#### 5.1.1 ESTRUCTURA TERRITORIAL.

El término municipal de Gumiel de Izán se localiza en el sur de la provincia de Burgos al norte del río Duero, sobre una superficie de 75,5 km<sup>2</sup>, y a una altitud media de 900 metros sobre el nivel del mar.

Gumiel de Izán limita con los términos municipales de Oquillas, Villalbilla de Gumiel, Tubilla del Lago, Villanueva de Gumiel, Aranda de Duero, Quintana del Pidio, Gumiel del Mercado y Santibáñez de Esgueva.

Cuenta con un único núcleo de población, situado en el centro del término, junto al río Puente Villa a una altitud de 858 m.

Presenta una topografía alomada, con una altitud máxima de 984 al norte del municipio en el pico de San Lorenzo, localizándose la cota más baja a 812 m, en el lugar donde el río Gromejón abandona el municipio al suroeste del núcleo urbano.

#### 5.1.2 DELIMITACIÓN DE ÁREAS URBANAS.

La no existencia de motivos que aconsejen la adopción de un modelo de ocupación del territorio distinto del ya consolidado, implica una delimitación ajustada de las zonas urbanas y urbanizables, haciendo compatibles las necesidades de suelo de nuevo desarrollo con la necesaria racionalización de los procesos de crecimiento.

De esta manera, los límites de Suelo Urbano se ciñen a las áreas ya consolidadas y dotadas de servicios en los términos previstos por la Ley 4/2008, si bien procede ajustar su trazado a la configuración parcelaria para evitar problemas en los bordes o para incluir nuevos suelos donde hay iniciativas concretas para la instalación de dotaciones u otras instalaciones de interés.

El esquema de ocupación que plantean estas Normas Urbanísticas consolida el existente, basado en el crecimiento de los núcleos tradicionales y potenciando su desarrollo, renunciando a la creación de nuevos asentamientos residenciales aislados e impidiendo una excesiva dispersión de nuevas ocupaciones en lugares inadecuados.

### 5.2 PROPUESTAS DE ORDENACIÓN.

#### 5.2.1 ASPECTOS GENERALES.

Las determinaciones del planeamiento en el suelo urbano más consolidado, buscan compaginar la mejora genérica de las condiciones de los núcleos urbanos y de la calidad de vida de sus habitantes con el mantenimiento de los valores arquitectónicos y constructivos tradicionales, así

como los históricos, paisajísticos y medioambientales, que se mantienen en los cascos antiguos, fundamentales para crear las perseguidas condiciones de atractivo cara al exterior, además de representar un patrimonio cultural que interesa proteger.

En orden a conseguir este objetivo, las Normas tratan los siguientes temas:

1. Regulación normativa de los aspectos tipológicos, constructivos, volumétricos y estéticos para las nuevas construcciones que se puedan dar en el interior de los cascos, de manera que se mantengan los aspectos morfológicos y estructurales que los caracterizan.
2. Regular, a través de la Normativa Urbanística, los usos e intensidades que son admisibles dentro del casco, estableciendo los límites de compatibilidad de las actividades no residenciales.
3. Regular los parámetros de parcela mínima que eviten la excesiva atomización de propiedad.
4. Determinación cuidadosa de las alineaciones, buscando mantener y potenciar la riqueza morfológica del tejido urbano. Se establecerán los mecanismos para solucionar los problemas de escaso dimensionamiento del viario, de manera vinculada a la renovación u ocupación de los solares.
5. Revisión de las alineaciones de las normas vigentes, para adecuar los nuevos trazados y retranqueos a la realidad de la parcelación y la edificación existentes.
6. Favorecer el esponjamiento del tejido urbano del núcleo, potenciando la coexistencia entre edificaciones y espacios libres privados destinados a jardín y huerta.
7. Establecimiento de diversas ordenanzas de edificación, para responder a las tipologías constructivas y parcelarias presentes en el núcleo:
  - a. Casco tradicional;
  - b. Edificación unifamiliar extensiva;
  - c. Vivienda colectiva.

### 5.2.2 AMPLIACIONES DE SUELO URBANO Y NUEVOS DESARROLLOS.

Las ampliaciones de suelo urbano en el núcleo de Gumiel de Izán son de pequeña envergadura, proponiéndose Suelo Urbano No Consolidado únicamente en aquellas zonas de reciente consolidación y cuya dotación de redes de servicios permite incorporar estos suelos al suelo urbano.

Los sectores de Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) son los siguientes:

- SE-01ed: CAMINO DEL TRASAL
- SE-02ed: SAN PEDRO
- SE-03od: SUROESTE DE LA CALLE MIGUEL ABAD.
- SE-04ed: CERRO DE SAN ESTEBAN
- SE-05ed: SAN JUAN 1
- SE-06ed: SAN JUAN 2
- SE-07ed: SAN JUAN 3
- SE-08od: CARRETERA DE MADRID.

- SE-09od: SAN JUAN 4

Los sectores de Suelo Urbanizable (SUR) es en un caso el recogido en las anteriores Normas Subsidiarias (la urbanización existente al sur del municipio) un nuevo residencial al noreste del núcleo urbano, otro sur del mismo, junto a la zona deportiva, y un nuevo Polígono Industrial al Noreste, al otro lado de la Autovía A-1, en conexión con el enlace norte de Gumiel.

- SE-01 pa: Residencial “El Manojar”.
- SE-02 pp: Residencial “San Babiles”.
- SE-03 pp: Polígono Industrial “Val de Pedro”.
- SE-04 pp: Residencial “Colladito”.

### 5.2.3 GUMIEL DE IZÁN.

Los límites de Suelo Urbano propuestos se ciñen a las áreas ya consolidadas y dotadas de servicios en los términos previstos por la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, si bien procede ajustar su trazado a la configuración parcelaria para evitar problemas en los bordes o para incluir nuevos suelos donde hay iniciativas concretas para la instalación de dotaciones u otras instalaciones de interés.

Con estos criterios, el límite del suelo urbano propuesto coincide globalmente con el de las NNSS vigentes, con los siguientes ajustes puntuales:

- Ampliación hacia el Oeste, en las proximidades de la Autovía A-1, de la zona industrial situada al norte del casco para mejorar la conexión entre las distintas calles y la circulación de los vehículos pesados.
- Pequeño recorte de suelo urbano en el cruce de la carretera N-I con el Río Puentevilla, donde la presencia del cauce, el arbolado y la vegetación de ribera asociada, así como la afección de policía de aguas, aconsejan recortar la delimitación para adecuarla a la realidad física del terreno.
- Prolongación del suelo urbano a lo largo del Camino de San Juan, hacia el oeste, incorporando al continuo urbano el enclave aislado de La Tejera, de manera acorde con los trazados de redes de servicios y urbanización recientemente construidos.
- Recorte y ampliación del borde Oeste del suelo urbano en el entorno de la Calle Cantareros y la Carretera de Madrid, adaptándolo a la consolidación y estructura catastral existente.
- Debido fundamentalmente a iniciativas privadas, ampliación hacia el Este, al norte de la carretera BU-920.
- Al no haberse podido culminar el proceso de expropiación de los suelos situados al sur del municipio, calificados por las vigentes NNSS para uso dotacional público, procede reconsiderar su clasificación como suelo urbano de manera conjunta con su calificación de uso. Desistiendo de su calificación para equipamiento, procede también restaurar su clasificación como suelo urbanizable, ya que no reúnen las condiciones señaladas por el artículo 23 del RUCyL para ser clasificados como suelo urbano.
- Reajuste, del borde norte del antiguo SAU-II, en su coincidencia con el límite del Suelo Urbano, adaptándolo a la estructura catastral existente.
- En cuanto a las Ordenanzas, sus condiciones normativas se consideran globalmente válidas, sin perjuicio de que en las nuevas Normas Urbanísticas se introduzca el ajuste de alguna determinación en relación con aspectos tipológicos, volumétricos, de parcelación, etc.

- En todo caso, parece razonable plantear la unificación de la ordenanza residencial de La Tejera, así como la reconsideración de la ordenanza agropecuaria para no limitar excesivamente las posibilidades de uso.
- Por otro lado, el Conjunto Histórico de de Gumiel de Izán dispone de un Plan Especial de Protección aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo de Burgos en 2003, después de una larga tramitación comenzada en 1997.
- La condición de Bien de Interés Cultural del ámbito y el carácter singular del Plan Especial aprobado para garantizar su protección, aconsejan en las Normas Urbanísticas remitir a dicho planeamiento sus determinaciones.
- En este sentido, las Normas Urbanísticas incluyen una Ficha de protección de todo el Ámbito, siendo el Plan Especial el que debe incluir las Fichas individualizadas de cada elemento protegido.
- El Catálogo de las NUM incluye los elementos exteriores al ámbito de dicho PEPCH. Los planos de Ordenación PO-3.1 y PO-3.2 recogen la localización de estos elementos.
- En cuanto a actuaciones de infraestructuras está prevista la construcción de una depuradora en el punto de unión del río Gromejón con el río Puentevilla y el trazado de los nuevos emisarios que conduzcan las aguas residuales del núcleo y los nuevos desarrollos residenciales e industrial, hasta ella.

#### **5.2.4 SECTOR-01 DE SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL “LA LEGUA” (URBANIZACIÓN EL MANOJAR)**

Con fecha 12 de diciembre de 2000, la CTU de Burgos aprueba definitivamente el Plan Parcial de este sector, coincidente con el SAU-1 de las vigentes NNSS. La propuesta de las presentes Normas Urbanísticas es asumir, sin más, sus determinaciones y ordenación detallada.

La ordenación de dicho Plan Parcial parte de la consideración como una parcela única a la urbanización “El Manojár”, por lo que no se consideran cesión la zona de equipamiento comunitario ya existente. No se actúa en las parcelas de esta urbanización, excepto en los viales, que se levantan para introducir el saneamiento, pluviales, red de telecomunicaciones y posterior tratamiento de acabado.

El criterio a la hora de organizar el espacio ha consistido en situar las zonas de uso y dominio público, zonas verdes y parques públicos, en una banda paralela a la Autovía en la zona de exclusión de la edificación, con lo que, además de conseguir mayor aprovechamiento edificativo, esta zona actúa como barrera acústica y visual entre la zona residencial y la autovía. Así mismo, se dispone una franja de zona verde en los bordes norte y este del polígono de 1,50 m de anchura para independizar los terrenos urbanos de las zonas rústicas.

Se ha buscado una parcela tipo de 800,00 m<sup>2</sup> (20,00 m de fachada y 40,00 m de fondo), organizadas en manzanas longitudinales orientadas Este-Oeste, excepto en la zona Sur, en la que se debe mantener el camino existente de orientación Norte-Sur y las parcelas resultan de mayor superficie. Se ha seguido el criterio de mantener en lo posible las parcelas consolidadas, para evitar en lo posible perjuicios a los propietarios y futuras indemnizaciones.

Los aparcamientos en superficie se sitúan a lo largo de los viales principales y el vial paralelo a la zona verde. La zona de reserva para equipamientos se ubica en el centro del polígono y la dedicada a equipamiento deportivo (canchas de deporte) a continuación de la zona de uso y dominio público. Se reserva una parcela en el centro del polígono para ubicar las infraestructuras necesarias (centro de transformación enterrado de B.T. y centro de extracción y almacenaje de agua potable).

La siguiente tabla recoge los aspectos cuantitativos básicos de la Ordenación del Plan Parcial asumido.

SECTOR-1. URBANIZACIÓN EL MANOJAR. DATOS PLAN PARCIAL APROBADO								
REF. ORD. MANZANA	USO	SUPERFICIE POR MANZANA m2suelo	SUPERFICIE POR ORDENANZA m2suelo	% SOBRE SECTOR (SIN SSGG)	EDIF. NETA m2c/m2s	EDIFIC. POR ORDENANZA (m2c)	COEF. PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD PONDERADA A AL USO PRINCIPAL (m2c u.p.)
R3b.1	Residencial El Manojár	14.200						
R3b.2	Residencial El Manojár	14.970						
R3b.3	Residencial El Manojár	16.520						
R3b.4	Residencial El Manojár	11.730						
R3b.5	Residencial El Manojár	13.985						
R3b.6	Residencial El Manojár	40.409						
R3b.7	Residencial El Manojár	1.990						
R3b.8	Residencial El Manojár	8.900						
<b>R3b</b>	<b>TOTAL R3b</b>	<b>122.704</b>	<b>122.704</b>	<b>77,48%</b>	<b>0,270</b>	<b>33.130</b>	<b>1,00</b>	<b>33.130</b>
DU-EQ D1(SE-01)	Equipamiento Priv. (Deportivo)	2.007						
<b>EQ [Pr]</b>	<b>TOTAL EQUIP. PRIVADO</b>	<b>2.007</b>	<b>2.007</b>	<b>1,27%</b>	<b>0,270</b>	<b>542</b>	<b>1,00</b>	<b>542</b>
<b>TOTAL RESIDENCIAL</b>			<b>122.704</b>	<b>77,48%</b>		<b>33.130</b>		<b>33.130</b>
<b>TOTAL OTROS USOS</b>			<b>2.007</b>	<b>1,27%</b>		<b>542</b>		<b>542</b>
<b>TOTAL LUCRATIVO</b>			<b>124.711</b>	<b>78,75%</b>	<b>0,26999997</b>	<b>33.672</b>		<b>33.672</b>
DU-EL1(SE-01)	Espacio Libre Público	6.947						
DU-EL2(SE-01)	Espacio Libre Público	635						
<b>DU-EL(SE-01)</b>	<b>TOTAL EL</b>	<b>7.582</b>	<b>7.582</b>					
<b>TOTAL ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS</b>			<b>7.582</b>	<b>4,79%</b>				
DU-EQ G1(SE-01)	General	1.365				1.164		
DU-EQ G2(SE-01)	General	2.946						
DU-EQ D1(SE-01)	Deportivo	2.974						
<b>EQ(SE-01)</b>	<b>TOTAL EQUIP. PÚBLICO</b>	<b>7.286</b>	<b>7.286</b>			<b>1.164</b>		
<b>TOTAL EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS</b>			<b>7.286</b>	<b>4,60%</b>		<b>1.164</b>		
DU-SU R	Reserva Servicios Urbanos (Depósito, CT)	313						
DU-VI A	Aparcamientos	3.598						
	<b>TOTAL SERVICIOS URBANOS</b>	<b>3.911</b>	<b>3.911</b>					
<b>TOTAL SERVICIOS URBANOS</b>			<b>3.911</b>	<b>2,47%</b>				
VIARIO	Calles y plazas	14.896	14.896					
<b>TOTAL VIARIO</b>			<b>14.896</b>	<b>9,41%</b>				
<b>TOTAL NO LUCRATIVO</b>			<b>33.675</b>	<b>21,26%</b>				
<b>TOTAL SECTOR NETO</b>			<b>158.359</b>				<b>Dens. Edif. 0,21</b>	
<b>TOTAL SISTEMAS GENERALES</b>			<b>0</b>					
<b>SUPERFICIE COMPUTABLE PARA AP. MEDIO</b>			<b>158.359</b>					
<b>TOTAL SECTOR + SSGG</b>			<b>158.359</b>					

**5.2.5 SECTOR-02 DE SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL “SAN BABILES”.**

Está situado al Noreste del núcleo urbano de Gumiel de Izán, en continuidad con las zonas ocupadas.

No se establece ningún tipo de ordenación detallada de carácter indicativo.

**5.2.6 SECTOR-03 DE SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL “VAL DE PEDRO”.**

Se trata de un sector de suelo urbanizable para uso industrial, situado al oeste de la autovía A - 1 y conectado con Gumiel a través del enlace norte de acceso al municipio.

En este caso las Normas Urbanísticas prevén la Ordenación Detallada de carácter indicativo. Esta ordenación detallada propuesta, descrita gráficamente en el Plano de Ordenación PO-4a añade un segundo acceso al sector desde la carretera a Gumiel de Mercado. Entre ambos puntos de conexión exterior se desarrolla una retícula de viario ortogonal, en la que se establece una jerarquía de calles y de usos acorde con la situación relativa en el conjunto.

Así, la fachada a la autovía y las fachadas norte y sur se resuelven con una serie de franjas de parcelas para industria extensiva, con parcelas de grandes dimensiones, acompañadas de tres parcelas singulares que con unos 14.500, 9.300 y 8.400 m<sup>2</sup>, ocupan los lugares más representativos y privilegiados de la ordenación.

Un vial norte-sur paralelo a la autovía separa la primera franja de un segundo grupo de manzanas destinadas a usos logísticos, configuradas como grandes unidades de promoción que presentan un gran espacio libre común en el frente de las naves, a fin de habilitar los movimientos de los vehículos pesados y demás requerimientos de los usos logísticos.

En tercera línea hacia el oeste, se situarían parcelas de menor tamaño, entorno a los 1.250 m<sup>2</sup>, más ligadas con la dinámica local que con las potencialidades ofrecidas por la autovía. Junto con ellas, se plantean dos agrupaciones de minipolígono, segregadas del viario principal, con lotes de unos 400 m<sup>2</sup> y espacios libres compartidos. En correspondencia con el carácter local de estos dos tipos de industria, se posicionan entorno al acceso de la carretera a Gumiel de Mercado, que proporciona una conexión más directa y autónoma con el casco.

En correspondencia con lo indicado por el artículo 105.1-c) del RUCyL, los espacios libres públicos se establecen como bandas perimetrales que favorecen la integración en el medio ambiente circundante.

Por su parte, los equipamientos se concentran en una gran pieza de dotación pública entorno al acceso desde la carretera de Gumiel, complementada con otra parcela de equipamiento privado en las proximidades del acceso desde la autovía.

La siguiente tabla recoge los aspectos cuantitativos básicos de la Ordenación Detallada descrita:

SECTOR-3. POLÍGONO INDUSTRIAL "VAL DE PEDRO"								
REF. ORD. MANZANA	USO	SUPERFICIE POR MANZANA m2suelo	SUPERFICIE POR ORDENANZA m2suelo	% SOBRE SECTOR (SIN SSGG)	EDIF. NETA m2c/m2s	EDIFIC. POR ORDENANZA (m2c)	COEF. PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD PONDERADA AL USO PRINCIPAL (m2c u.p.)
I2.1	Industria Extensiva I	12.390						
I2.2	Industria Extensiva I	9.732						
I2.3	Industria Extensiva I	7.799						
I2	<b>TOTAL I2</b>	29.921	<b>29.921</b>	8,10%	0,750	22.441	1,00	22.441
I3.1	Industria Extensiva II	36.573						
I3.2	Industria Extensiva II	24.270						
I3	<b>TOTAL I3</b>	60.843	<b>60.843</b>	16,47%	0,700	42.590	1,00	42.590
I4.1	Industria Logística	17.224						
I4.2	Industria Logística	17.255						
I4.3	Industria Logística	17.255						
I4.4	Industria Logística	17.224						
I4	<b>TOTAL I4</b>	68.958	<b>68.958</b>	18,67%	0,640	44.133	1,00	44.133
I5.1	Industria Compacta	6.574						
I5.2	Industria Compacta	14.842						
I5.3	Industria Compacta	6.510						
I5.4	Industria Compacta	5.000						
I5.5	Industria Compacta	3.750						
I5	<b>TOTAL I5</b>	36.676	<b>36.676</b>	9,93%	0,750	27.507	1,00	27.507
I6.1	Industria Nido	1.625						
I6.2	Industria Nido	1.625						
I6.3	Industria Nido	1.625						
I6.4	Industria Nido	1.625						
I6	<b>TOTAL I6</b>	6.500	<b>6.500</b>	1,76%	0,850	5.525	1,00	5.525
DU-EQ G2(SE-03)	Equipamiento Privado	3.964						
EQ[Pr]	<b>TOTAL EQUIP. PRIVADO</b>		<b>3.964</b>		1,404	5.567	1,00	5.567
<b>TOTAL INDUSTRIAL</b>			<b>142.055</b>	<b>38,45%</b>		<b>142.196</b>		<b>142.196</b>
<b>TOTAL OTROS USOS (EQUIP. PRIVADO)</b>			<b>3.964</b>	<b>1,07%</b>		<b>4.639</b>		<b>5.567</b>
<b>TOTAL LUCRATIVO</b>			<b>146.019</b>	<b>39,53%</b>	<b>1,0055872</b>	<b>146.835</b>		<b>147.763</b>
DU-EL1(SE-03)	Espacio Libre Público	8.297						
DU-EL2(SE-03)	Espacio Libre Público	24.355						
DU-EL3(SE-03)	Espacio Libre Público	9.997						
DU-EL4(SE-03)	Espacio Libre Público	1.277						
EL(SE-03)	<b>TOTAL EL</b>	42.649	<b>42.649</b>					
<b>TOTAL ESPACIOS LIBRES</b>			<b>42.649</b>	<b>11,55%</b>				
DU-EQ G1(SE-03)	Equipamiento Público	25.782						
EQ(SE-03)	<b>TOTAL EQUIP. PÚBLICO</b>	25.782	<b>25.782</b>					
<b>TOTAL EQUIPAMIENTOS</b>			<b>25.782</b>	<b>6,98%</b>				
DU-VI R1(SE-03)	Reserva Viaria	11.474						
DU-VI R2(SE-03)	Reserva Viaria	1.671						
DU-VI R3(SE-03)	Reserva Viaria	1.316						
DU-VI R4(SE-03)	Reserva Viaria	1.511						
DU-VI R5(SE-03)	Reserva Viaria	529						

DU-VI R(SE-03)	<b>TOTAL VI-R</b>	16.501	<b>16.501</b>					
DU-VI A1(SE-03)	Aparcamiento	2.878						
DU-VI A2(SE-03)	Aparcamiento	2.160						
DU-VI A3(SE-03)	Aparcamiento	875						
DU-VI A4(SE-03)	Aparcamiento	875						
DU-VI A5(SE-03)	Aparcamiento	875						
DU-VI A6(SE-03)	Aparcamiento	875						
DU-VI A(SE-03)	<b>TOTAL VI-A</b>	8.538	<b>8.538</b>					
DU-SU R1(SE-03)	Reserva SU (Depósitos)	2.076						
DU-SU R2(SE-03)	Reserva Tendido Elec.	832						
DU-SU E(SE-03)	C. de Transf. (8x16 m <sup>2</sup> )	128						
DU-SU(SE-03)	<b>TOTAL SU</b>	3.036	<b>3.036</b>					
<b>TOTAL SERVICIOS URBANOS</b>			<b>28.075</b>	7,60%				
VIARIO	Calles y plazas	64.543	126.882					
<b>TOTAL VIARIO</b>			<b>126.882</b>	34,35%				
<b>TOTAL NO LUCRATIVO</b>			<b>223.388</b>	60,47%				
<b>TOTAL SECTOR NETO</b>			<b>369.407</b>				Dens. Edif.	<b>0,40</b>
<b>TOTAL SISTEMAS GENERALES</b>			<b>0</b>					
<b>SUPERFICIE COMPUTABLE PARA AP. MEDIO</b>			<b>369.407</b>					
<b>TOTAL SECTOR 3 + SSGG</b>			<b>369.407</b>					

### 5.2.7 SECTOR-04 DE SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL "COLLADITO"

Este otro sector resuelve a su vez el remate residencial al oeste del casco, en las proximidades del cementerio.

La ordenación indicativa planteada, recogida gráficamente en el Plano de Ordenación PO-4c, se diseña apoyada en un viario con trazado Norte Sur, que conecta desde el Este la calle del Carro con la zona de equipamientos públicos. Se complementa esta estructura básica con una serie de viarios transversales que articulan las distintas manzanas.

La estructura de espacios libres públicos y equipamientos se resuelve en una gran manzana que complementa el parque y la zona deportiva existente.

Se delimita un equipamiento como sistema general, planteado como futura ampliación del existente en la actualidad.

Las manzanas resultantes con aprovechamiento lucrativo, se destinan a uso residencial, utilizándose dos calificaciones análogas a las de "Residencial Intensiva" y "Residencial Extensiva" planteadas en el suelo urbano.

Estas ordenanzas se diferencian de las aplicadas en Suelo Urbano únicamente por la edificabilidad, algo mayor en el Sector Urbanizable.

La siguiente tabla recoge los aspectos cuantitativos básicos de la Ordenación Detallada descrita.

SECTOR-4. COLADILLO								
REF. ORD. MANZANA	USO	SUPERFICIE POR MANZANA m2suelo	SUPERFICIE POR ORDENANZA m2suelo	% SOBRE SECTOR (SIN SSGG)	EDIF. NETA m2c/m2s	EDIFIC. POR ORDENANZA (m2c)	COEF. PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD PONDERADA AL USO PRINCIPAL (m2c u.p.)
R2b.1	Residencial Ensanche	1.573						
R2b.2	Residencial Ensanche	514						
R2b	<b>TOTAL R2</b>	2.087	2.087	7,42%	0,950	1.983	1,00	1.983
R3a.1	Residencial Extensiva	2.900						
R3a.2	Residencial Extensiva	5.867						
R3a.3	Residencial Extensiva	5.364						
R3a	<b>TOTAL R3a</b>	14.131	14.131	50,25%	0,800	11.305	1,00	11.305
<b>TOTAL RESIDENCIAL</b>			16.218	57,67%		13.287		13.287
<b>TOTAL LUCRATIVO</b>			16.218	57,67%				13.287
DU-EL1(SE-04)	Espacio Libre Público	0						
DU-EL2(SE-04)	Espacio Libre Público	2.069						
DU-EL3(SE-04)	Espacio Libre Público	589						
EL(SE-04)	<b>TOTAL EL</b>		2.658					
<b>TOTAL ESPACIOS LIBRES</b>			2.658	9,45%				
DU-EQ G1(SE-04)	Equipamiento Público	2.658						
EQ(SE-04)	<b>TOTAL EQUIP. PÚBLICO</b>		2.658					
<b>TOTAL EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS</b>			2.658	9,45%				
DU-VI A1(SE-04)	Aparcamiento	427						
DU-VI A(SE-04)	<b>TOTAL APARCAMIENTO</b>		427					
DU-SU E(SE-04)	C. de Transf.	55						
DU-SU E(SE-04)	<b>TOTAL CT</b>		55					
<b>TOTAL SERVICIOS URBANOS</b>			482	1,71%				
VIARIO	Calles y plazas	6.105	6.105					
<b>TOTAL VIARIO</b>			6.105	21,71%				
<b>TOTAL NO LUCRATIVO</b>			11.903	42,33%				
<b>TOTAL SECTOR NETO</b>			28.121				Dens. Edif.	0,425
<b>TOTAL SISTEMAS GENERALES</b>			3.143					
<b>SUPERFICIE COMPUTABLE PARA AP. MEDIO</b>			31.264					
<b>TOTAL SECTOR 4 + SSGG</b>			31.264					

### 5.3 ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO.

---

#### 5.3.1 SUELO RÚSTICO COMÚN. (SRC).

En la categoría de suelo rústico común se han incluido los terrenos que deben ser protegidos del proceso de urbanización, pero no precisan ser incluidos en ninguna de las categorías de suelo rústico protegido.

Las áreas clasificadas como Suelo Rústico Común pueden ser interesantes como soporte de cierto tipo de instalaciones adecuadas al carácter rústico de estos suelos:

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico, y entendiéndose como tales:
  - 1º. El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
  - 2º. La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
  - 3º. La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
  - 4º. El saneamiento y depuración de aguas residuales.
  - 5º. La recogida y tratamiento de residuos.
  - 6º. Las telecomunicaciones.
  - 7º. Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.
- Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento, siempre que se ajusten a los planes o normas de las Consejerías con competencias en la materia.
- Instalaciones de utilidad pública e interés social, que por sus características extensivas supongan una alteración mínima del medio físico o, incluso, una potenciación de sus valores, y que hayan de emplazarse en el medio rural.

#### 5.3.2 ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO PROTEGIDO.

##### 5.3.2.1 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN AGROPECUARIA.

Constituido por los terrenos ocupados por explotaciones agrícolas con valor productivo, paisajístico y cultural, no susceptibles de urbanización, conforme a las previsiones de las NUM.

El agrícola es el uso del suelo que ocupa una mayor superficie en el término municipal, ocupando las zonas de campiña. Estos cultivos se ven interrumpidos por lenguas de matorral que penetran entre los primeros remontando pequeñas vaguadas y cambios de pendiente del terreno.

Las tierras de labor, fuera de lo que son las vegas, están dedicadas a viñedo y cultivos herbáceos de secano, principalmente cereal.

Esta categoría de protección garantiza la no urbanización de estos terrenos, de topografía suave o llana, que constituyen el paisaje agrícola tradicional de la comarca, con un alto interés agrícola y ganadero.

### 5.3.2.2 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.

Constituido por los terrenos ocupados o a ocupar por infraestructuras y sus zonas de defensa no susceptibles de urbanización, conforme a las previsiones del planeamiento sectorial y de estas NUM.

La existencia de la carretera nacional A-1 y resto de carreteras, la vía del ferrocarril, el gasoducto y los tendidos de alta tensión que atraviesan el término municipal, y por tanto la aplicación de las leyes sectoriales que afectan a estas infraestructuras, en cuanto a servidumbres y zonas de afección, se estima pertinente implantar dentro del Suelo Rústico Protegido esta categoría de reserva de infraestructuras para garantizar la no interferencia y contradicciones con la normativa impuesta para los suelos circundantes por las propias infraestructuras.

Se han incluido en esta clase de suelo, por tanto, las zonas de dominio público, servidumbre y afección de las infraestructuras viarias que discurren por el término, conforme a la legislación sectorial aplicable en cada caso; en concreto:

- Ley 37/2015, de Carreteras del Estado.
- Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento general de carreteras.
- Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León.
- Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos
- Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión (Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre; así como al RD 1955/2000, que regula diversos aspectos de las instalaciones de energía eléctrica. Orden de 28 de noviembre de 1968).
- Ley 38/2015, de 29 de setiembre, del Sector Ferroviario, y Reglamento para su Aplicación (R.D. 2387/2004, de 30 de diciembre).

El plano de ordenación nº 1, de Clasificación del Suelo en el Término Municipal, señala las distintas infraestructuras existentes y propuestas, junto con los suelos afectados por esta protección.

En el caso de las carreteras, el suelo protegido por este concepto se hace coincidir con la zona de afección determinada por la legislación de carreteras autonómica o estatal, según el caso.

Por su parte, las líneas eléctricas de alta tensión son también objeto de una protección normativa específica, que desarrolla la legislación sectorial.

### 5.3.2.3 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL.

#### **SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS Y OTROS ELEMENTOS DE INTERÉS HISTÓRICO ARTÍSTICO DECLARADOS BIEN DE INTERÉS CULTURAL.**

El objetivo de protección de dichos terrenos es asegurar su conservación de conformidad con lo establecido en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, pudiéndose no obstante admitir como usos compatibles y complementarios los que pudiesen ser autorizadas por el órgano administrativo de la Junta de Castilla y León encargado de su gestión.

Bajo esta categoría de protección se ha incluido la totalidad de los yacimientos arqueológicos, indistintamente de que se encuentren en suelos protegidos con mayor rango de protección.

#### 5.3.2.4 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL.

Constituido por los terrenos definidos en la legislación de espacios naturales como zonas de reserva, zonas de uso limitado y zonas húmedas de interés especial. Se añaden aquellos terrenos que se estima necesario proteger por sus valores naturales presentes o pasados, o bien a fin de proteger el suelo, e paisaje, la fauna o la flora.

#### 5.3.2.5 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN ESPECIAL DE CAUCES.

Incluye los principales ríos y arroyos, sus márgenes y su vega del municipio.

La protección integral de los cauces va más allá de lo establecido por la legislación de aguas, delimitándose una franja de protección superior a la línea de dominio público hidráulico, incluyéndose todas aquellas masas arboladas y cultivos asociados a los cauces.

Agrupan todo un conjunto de cultivos herbáceos, y la vegetación de ribera asociada a los cauces, de gran interés botánico por la singularidad e importancia de las especies que la conforman, acompañadas de un cortejo de matorral (majuelos, endrinos, zarzales y rosales silvestres) que sirven de refugio para la avifauna asociada al río.

Por otra parte, la fragilidad de los sistemas de vega, así como su afectación por ocupaciones espontáneas de carácter urbano, hacen que estos suelos deban protegerse, con carácter general, del proceso urbanizador.

### 5.4 INFRAESTRUCTURAS.

---

#### 5.4.1 ABASTECIMIENTO DE AGUA.

##### 5.4.1.1 PLANTEAMIENTO GENERAL.

El abastecimiento de agua potable a las distintas áreas urbanas y urbanizables propuestas se prevé de la siguiente manera:

1. Abastecimiento al suelo urbano: se prevé aprovechando la capacidad existente.
2. Suelo urbanizable residencial contiguo al casco; Sectores 2 y 4: Necesitan de la ampliación del depósito existente, además de disponibilidad de caudal autorizado por la CHD.
3. Sector 3, Polígono Industrial: Deberá prever un sistema de captación y depósito dentro de la ordenación, además de disponibilidad de caudal autorizado por la CHD.
4. Sector 1 "El Manojar": Resuelve su abastecimiento a través de pozos y depósito dentro de la propia urbanización, conforme a lo establecido en el Plan parcial aprobado.

En los siguientes apartados se describe la propuesta en cada uno de estas 4 situaciones.

##### 5.4.1.2 SUELO URBANO.

El agua de la red es captada de dos manantiales, San Martín y Fuente La Enebra, situados a cuatro kilómetros y medio del núcleo urbano.

Desde los manantiales se conduce el agua por dos tuberías de PVC de Ø200mm y fibrocemento de Ø100 mm. Estas tuberías llevan el agua hasta dos bombeos situados en el Camino de la Virgen. Desde aquí se eleva el agua al Depósito, de 200 m<sup>3</sup> de capacidad, situado junto a la Atalaya y distribuida desde éste punto. Del depósito parten dos conducciones de fibrocemento Ø125mm y de fundición dúctil de Ø200 mm respectivamente.

Estos manantiales deberán regularizarse conforme a las instrucciones de la Confederación Hidrográfica del Duero.

Considerando una dotación de 200 litros por habitante y día, la capacidad del depósito (200 m<sup>3</sup>) podría satisfacer la demanda generada para un día por un total de 1.100 habitantes. Dado que la población actual es de 641 habitantes, cabe deducir que existiría capacidad de recursos hídricos para absorber un crecimiento de población de unos 460 habitantes, entorno al 50%.

Siendo esta cifra de 460 habitantes el incremento de población que puede estimarse como consecuencia de la colmatación de los solares remanentes en suelo urbano y en unidades de actuación, puede afirmarse que el sistema existente es suficiente para responder a la demanda generada por el conjunto del suelo urbano.

#### 5.4.1.3 SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL CONTIGUO AL CASCO.

La siguiente tabla recoge el cálculo estimativo de la demanda que se prevé generen los sectores de suelo urbanizable residencial contiguos al casco. Se utiliza una estimación de consumo de 200 l/hab.día y una composición media familiar de 2,35 habitantes por vivienda.

SECTOR	USO	Nº VIVIENDAS	Nº HABITANTES (viv. x 2,35)	CAUDAL DIARIO DE CÁLCULO EN M <sup>3</sup> (200 l/hab.día)
S2	Residencial Mixto	18	43	8,60
S4	Residencial Mixto	56	132	26,40
<b>TOTAL</b>		<b>74</b>	<b>175</b>	<b>35</b>

Dado que por proximidad y cota altimétrica lo más razonable es prever el suministro a estos nuevos sectores desde la localización donde ahora se encuentran los depósitos existentes, se deduce la necesidad de aumentar en unos 60 m<sup>3</sup> la capacidad de estos, equivalente a más de un día de consumo, para no generar problemas de suministro derivados del incremento de población previsto.

#### 5.4.1.4 POLÍGONO INDUSTRIAL.

Su localización independiente, al otro lado de la A-1, obliga a plantear su abastecimiento a través de algún sondeo en sus proximidades, alimentando un depósito elevado dentro de la propia actuación.

La estimación de consumo puede evaluarse a razón de 0,5 l/sg.Ha, lo que aplicado a las 37 Has del ámbito arroja la siguiente estimación de consumo diario:

$$D_{\text{POLÍGONO}} = 37 \text{ Ha.} \times 0,5 \text{ l/s.Ha.} \times 3600 \text{ s} \times 24 \text{ h} = 1.598 \text{ m}^3/\text{día.}$$

Por tanto, se habría de prever un depósito de esta capacidad con el bombeo necesario para alimentarlo diariamente.

**5.4.1.5 SECTOR 1 "EL MANOJAR".**

De la memoria del Plan Parcial del sector se deduce que el ámbito resuelve sus necesidades de abastecimiento, cifradas en 122 m<sup>3</sup> diarios, mediante un sistema de pozos y depósitos interior al sector.

**5.4.2 SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES.**

Los planos de información de la serie PI-8 recogen el trazado y dimensionado básico de la red existente. Se trata de una red unitaria con dos cuencas de vertido:

1. La cuenca norte, que vierte al Arroyo de Puentevilla, recoge por su margen izquierda la práctica totalidad del saneamiento del caso antiguo, así como el de la zona industrial. Ambos vertidos se unifican en un su último tramo en un único emisario, que vierte al arroyo sin depuración.
2. La cuenca sur, cuyos vertidos se recogen en dos emisarios paralelos que vierten al Río Gromejón, también sin depuración previa.

La propuesta de las NUM consiste en realizar sendos emisarios desde los actuales puntos de vertido hasta la zona donde se juntan ambos ríos, unificándose el sistema para utilizar una depuradora conjunta en esta ubicación.

El emisario del Arroyo de Puente Villa, con un recorrido de unos 2.000 m desde el actual vertido libre, recogería también los vertidos del nuevo Polígono Industrial. El emisario del Río Gromejón recogería los dos vertidos existentes, separados unos 20 m entre sí, llevándolos hasta la nueva depuradora a través de un recorrido de unos 1.600 m.

Por su parte, el Plan Parcial de la urbanización "El Manojár" prevé una depuradora independiente.

Todas estas actuaciones, en el momento de la ocupación de las viviendas o del funcionamiento de las actividades del Polígono Industrial, quedan condicionadas a la puesta en marcha y operatividad de las instalaciones de depuración previstas.

**6. PLANOS.**

Se acompañan a continuación los Planos que integran el documento de las Normas Urbanísticas Municipales de Gumiel de Izán. Sus títulos y escalas son los siguientes:

**PLANOS DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL.**

ISA-1	Mapa de Riesgos.	1/20.000
-------	------------------	----------

**PLANOS DE ORDENACIÓN.**

PO-1	Clasificación del Suelo. Término Municipal (a,b)	1/10.000
PO-2	Estructura General	1/4.000
PO-3	Catalogación. Término Municipal	1/20.000
PO-4	Ordenación y Gestión (a,b,c,d)	1/1.000
PO-5	Ordenación Detallada. Suelo Urbanizable	
	5.1 Sector -03. Suelo Urbanizable Industrial	1/1.000
	5.2 Sector -04. Suelo Urbanizable Residencial	1/1.000
PO-6	Servicios Urbanos. Red de Abastecimiento de Agua.	
	6.1 Gumiel de Izán (a,b,c)	1/2.000
	6.2 Sector -03. Suelo Urbanizable Industrial	1/1.000
	6.3 Sector -04. Suelo Urbanizable Residencial	1/1.000
PO-7	Servicios Urbanos. Red de Saneamiento.	
	7.1 Gumiel de Izán (a,b,c)	1/2.000
	7.2 Sector -03. Suelo Urbanizable Industrial	1/1.000
	7.3 Sector -04. Suelo Urbanizable Residencial	1/1.000
PO-8	Servicios Urbanos. Red de Energía Eléctrica y Alumbrado Público.	
	8.1 Gumiel de Izán (a,b,c)	1/2.000
	8.2 Sector -03. Suelo Urbanizable Industrial	1/1.000
	8.3 Sector -04. Suelo Urbanizable Residencial	1/1.000

**ANEXOS.**

Mapa de Ruidos.

Mapa de Zonificación Acústica



**AYUNTAMIENTO DE  
GUMIEL DE IZAN**  
B U R G O S

---

**NORMAS URBANÍSTICAS  
MUNICIPALES**

**DN-RE  
DOCUMENTO NORMATIVO  
RESUMEN EJECUTIVO DE LA MEMORIA  
VINCULANTE**

---

**F E B R E R O 2 0 1 7**



## ÍNDICE

0.	PRESENTACIÓN .....	1
1.	EL PLANEAMIENTO ANTERIOR.....	1
1.1	LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.	1
1.1.1	MODIFICACIONES PUNTUALES.	1
1.1.2	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.	2
1.1.3	EL SUELO URBANO RESIDENCIAL.	2
1.1.4	SUELOS INDUSTRIALES.	2
1.1.5	ORDENACIÓN GENERAL.	2
1.1.6	ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.	3
1.1.7	GESTIÓN DEL SUELO URBANO.	4
1.1.8	SUELO APTO PARA URBANIZAR.	4
1.1.9	DESARROLLO Y PLANEAMIENTO PREVIO.	4
1.1.10	SUELO NO URBANIZABLE.	5
1.2	EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CASCO HISTÓRICO.	5
2.	DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN. ....	7
2.1	EL MODELO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO.	7
2.1.1	ESTRUCTURA TERRITORIAL.	7
2.1.2	DELIMITACIÓN DE ÁREAS URBANAS.	7
2.2	PROPUESTAS DE ORDENACIÓN.	8
2.2.1	ASPECTOS GENERALES.	8
2.2.2	AMPLIACIONES DE SUELO URBANO Y NUEVOS DESARROLLOS.	8
2.2.3	GUMIEL DE IZÁN.	9
2.2.4	SECTOR-01 DE SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL “LA LEGUA” (URBANIZACIÓN EL MANOJAR)	10
2.2.5	SECTOR-02 DE SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL “SAN BABILES”.	11
2.2.6	SECTOR-03 DE SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL “VAL DE PEDRO”.	11
2.2.7	SECTOR-04 DE SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL “COLLADITO”	12
2.3	CARACTERIZACIÓN DEL MODELO.	12
2.3.1	CAPACIDAD RESIDENCIAL.	12
2.3.2	JUSTIFICACIÓN DEL MODELO DE CRECIMIENTO.	13
2.3.3	CUANTIFICACIÓN.	14
3.	MODIFICACIONES EN LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO ENTRE LAS ANTERIORES NNSS Y LAS PRESENTES	
NUM.	.....	15
3.1	SUELO URBANO.	15
3.1.1	SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.	15
3.2	SUELO URBANIZABLE.	15
3.2.1	SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL.	15
3.2.2	SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL.	16
3.3	ELEMENTOS PROTEGIDOS.	16
3.3.1	INTRODUCCIÓN.	16
3.3.2	CATÁLOGO EXTERIOR AL ÁMBITO DEL PEPCH.	17
3.3.3	ÁMBITO DEL CONJUNTO HISTÓRICO DECLARADO BIC.	17
3.4	ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO.	18

---

3.5	ORDENANZAS.	20
3.6	PLANO COMPARATIVO.	21

**0. PRESENTACIÓN.**

El presente documento contiene el Resumen Ejecutivo de la Memoria Vinculante de las Normas Urbanísticas Municipales de Gumiel de Izán, Provincia de Burgos, cuya redacción ha sido contratada por el propio Ayuntamiento.

El documento recoge los contenidos indicados en el artículo 130.b) 3º del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 45/2009, de 17 de julio), complementándose con el resto de documentación que integra las NUM.

En la redacción de las NUM han intervenido en las distintas fases de tramitación las siguientes personas:

Jesús Mª Rueda Colinas, Arquitecto.

Mª Ángeles Vega González, Arquitecto.

Juan Manuel Gil Martínez, Biólogo.

Pilar Contreras de Vera, Socióloga

Jesús Misiego Tejeda, Arqueólogo (Strato, S.L.)

Eugenia Martín Maeso, Arqueóloga (Strato, S.L.)



Fdo.: Mª Ángeles Vega González, arquitecto



## 1. EL PLANEAMIENTO ANTERIOR.

### 1.1 LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Gumiel de Izán fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de León en su sesión de 23 de enero de 1985, entrando en vigor tras la publicación del correspondiente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia.

Dichas Normas Subsidiarias son complementadas con el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico, aprobado definitivamente el 15 de octubre de 2003; el cual pormenoriza la ordenación y las condiciones de protección dentro del ámbito declarado Conjunto Histórico, resultando un planeamiento urbanístico globalmente eficaz para encauzar la problemática urbanística del municipio durante estos años.

La existencia de unas Normas Subsidiarias en el municipio con anterioridad a la presente Revisión, permite abordar esta con un criterio centrado en eliminar aquellas disfunciones detectadas en su período de vigencia y mejorar su nivel técnico. Así pues, no se trata de redefinir el modelo territorial propuesto ni alterar substancialmente el marco normativo, sino que el objetivo se limita a ajustar determinados aspectos y determinaciones en orden a conseguir una mayor eficacia del planeamiento derivada de la mayor definición, viabilidad de sus propuestas y de su mejor encaje en la realidad municipal.

Por otra parte, la entrada en vigor de la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León, y del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004), supone la configuración de un nuevo marco normativo al cual debe ajustarse el planeamiento urbanístico del municipio.

#### 1.1.1 MODIFICACIONES PUNTUALES.

Posteriormente a la aprobación definitiva de las NNSS, se han aprobado dos modificaciones puntuales:

1. **Modificación Puntual nº1**, aprobada definitivamente el 27 de diciembre de 1995, que supone una revisión de las Normas del 85, adaptándolas a la Ley del Suelo del 92.
  - a. Actualiza algunos puntos de la normativa;
2. **Modificación Puntual 2**, aprobada definitivamente el 12 de diciembre de 2000, con los siguientes objetivos:
  - 1º. Ajustar los criterios de ordenación a la realidad dominante y a la renovación del tejido urbano.
  - 2º. Determinar con precisión los límites de suelo urbano en zonas puntuales de las señaladas en las ordenanzas como ZONA A, B, C y D. Se incluye una nueva categoría de suelo, denominada A-2 que comprende las parcelas y solares situados al oeste del cruce entre la antigua carretera N-I y la de Villalbilla de Gumiel, concretamente la zona entre el alto Santiago y el Camino del Cementerio.

3º. Corregir los errores de la parte gráfica y escrita detectados en las normas.

4º. Incorporar a la zona B, en el límite suroeste del suelo urbano una subzona denominada B-1, que deberá desarrollarse mediante el correspondiente Estudio de Detalle; se amplían los límites del suelo urbano situados junto a la zona G hasta hacerlos coincidir con el fondo definido para éstos. Se añade el estudio de detalle y la normalización de fincas definidas al final de la CL. El Carro.

5º. Incorporar unos terrenos enclavados en el paraje denominado "La Tejera" como suelo urbano, Zona CH. Residencial Aislado.

6º. Ampliar el suelo industrial en la zona D en dos sectores; primero, un área situada entre la carretera de Gumiel de Mercado, la N-I (a) y los terrenos en los que se enclava talleres "Renalte" y el segundo, entre éstos últimos y la vía d servicio interior, junto a la N-I.

7º. Desproteger parte del S.N.U.E.P. (suelo no urbanizable de especial protección) en dos franjas paralelas a la autovía Madrid-Irún, desde el límite del término municipal de Aranda de Duero hasta el final del suelo rústico protegido.

### **1.1.2 PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.**

Por otra parte, se ha producido la aprobación del Plan Parcial del Sector 1 (A.D. 12/12/2000), además del Plan Especial de Protección del Casco Histórico (A.D. 15/10/2003).

### **1.1.3 EL SUELO URBANO RESIDENCIAL.**

Las clasificaciones de suelo urbano consolidado de las Normas vigentes se concentran coincidiendo con los enclaves urbanos consolidados y sus entornos inmediatos.

Una gran parte del suelo urbano del casco está incluido en el ámbito del Plan Especial de Protección, quedando regulado por él.

Las extensiones del Casco Urbano son las zonas que se han ido ocupando de una manera paulatina y han servido de asiento a viviendas de primera y segunda residencia.

### **1.1.4 SUELOS INDUSTRIALES.**

Los suelos industriales se sitúan al norte del casco, en la zona de acceso desde la Autovía A-I, englobando una serie de instalaciones dispersas a lo largo de la antigua carretera.

### **1.1.5 ORDENACIÓN GENERAL.**

En los planos relativos al Planeamiento vigente del presente documento de Información, se recogen gráficamente la ordenación general de las vigentes NNSS, incorporando también las posteriores modificaciones y planeamientos de desarrollo.

La ordenación planteaba el siguiente dimensionado para la clasificación del suelo:

TABLA 3.a. VALORES ESTIMATIVOS DEL APROVECHAMIENTO EN LAS DIFERENTES ZONAS DE EXPANSION

Nº POLIGONO	SUPERFICIE EN HA.	VIV./HA	Nº DE VIVIENDAS	Nº DE HABITACIONES 3,50 HAB./VIV.	SUPERFICIE TO TAL EDIFICADA 1 VIV.=120 M2	EDIFICABILIDAD MAXIMA
1	2,9	55	160	558	19.200	Según alineaciones y rasantes
2	2,08	25	52	182	6.240	0,5 m2/m2
3	5,22	7	36	126	4.320	0,5 m2/m2
4	3,19	-	-	-	6.380	0,2 m2/m2
5	0,87	25	22	77	2.640	0,4 m2/m2
6	2,74	-	-	-	2.740	0,1 m2/m2
<b>TOTAL SUELO URBANO</b>	<b>17</b>		<b>270</b>	<b>943</b>	<b>41.520</b>	
7	2,83	12	34	119	4.080	0,4 m2/m2
8	3,73	12	45	157	5.400	0,4 m2/m2
9	3,83	6	23	80	2.760	0,25 m2/m2
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>27,39</b>		<b>372</b>	<b>1.299</b>	<b>53.760</b>	



### 1.1.6 ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.

Las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento prevén para el suelo urbano la distribución de usos pormenorizados a través del establecimiento de una serie de normas zonales que regulan diferenciadamente las condiciones de uso y volumen, adecuadas a las características de las áreas urbanas consolidadas y a las nuevas áreas de crecimiento o ensanche que se proponen, definiendo los parámetros de ordenación que les son propios a cada una de ellas, concretándose en las siguientes zonas de ordenanza:

1. Zona A: Casco Antiguo;
2. Zona B: Residencial. Ensanche;
3. Zona C: Residencial Extensiva;
4. Zona CH: Residencial La Tejera
5. Zona D: Industrial;
6. Zona E: Espacios libres;
7. Zona F: Agropecuario
8. Zona G: Equipamiento
9. Zona H: Especial Hotelero.

Únicamente está delimitada una Unidad de Ejecución en suelo Urbano, que incluye los suelos industriales situados en el acceso al casco desde la A-I.

Además se delimitan dos Estudios de Detalle, por un lado el A1 que corresponde a los huertos situados al Norte del casco y al sur del río Puentevilla; y por otro el B1 formado por suelos próximos al Cementerio en el Camino de Santa Lucía.

La MP nº 2 incluye como suelos urbanos, dándoles una ordenanza de edificación el ámbito de El Mesón (Zona H), situado en el extremo sur del Término Municipal.

### 1.1.7 GESTIÓN DEL SUELO URBANO.

A los efectos de la gestión del Suelo Urbano, se establecen los siguientes tipos de actuación:

- A. Suelo Urbano con actuación directa. Corresponde a aquellos terrenos donde es posible edificar aplicando directamente las determinaciones de la Zona de Ordenanza en que se encuentran incluidos.
- B. Suelo Urbano con actuación diferida a través de Unidades de Ejecución. Corresponde a aquellos terrenos donde se plantea una gestión unitaria, tanto para obtener las condiciones de solar, como para la distribución equitativa de los aprovechamientos y cargas de cesión de suelo y urbanización que corresponden al conjunto de los propietarios incluidos en dichos ámbitos.

La Unidad de Ejecución Industrial delimitada ha sido ocupada progresivamente.

### 1.1.8 SUELO APTO PARA URBANIZAR.

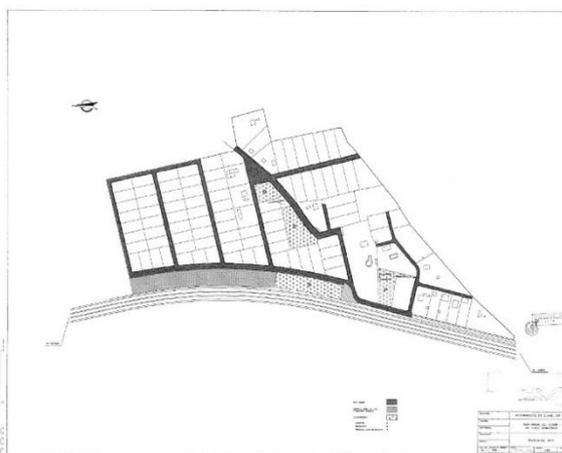
El Planeamiento vigente en la actualidad delimita únicamente dos sectores:

- Sector I “La Legua” (El Manojar), junto al límite de TM de Aranda de Duero.
- Sector II, situado al sureste del casco. La MP nº2 modifica el límite del ámbito, ajustándolo a la estructura parcelaria.

### 1.1.9 DESARROLLO Y PLANEAMIENTO PREVIO.

Se han desarrollado el Plan Parcial del Sector I, y el Plan Especial de Protección del Casco histórico.

1. **Plan Parcial del Sector I “La Legua”**, aprobado en 2001, y que ordena y legaliza la urbanización “El Manojar” situada junto al límite del término de Aranda de Duero.



2. **Plan Especial de Protección del Casco Histórico**, aprobado definitivamente en 2003.

### 1.1.10 SUELO NO URBANIZABLE.

Constituyen el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos del término municipal que, por sus valores de orden ecológico, paisajístico, arqueológico, agrario y/o forestal; por sus especiales características de situación, o por no ser necesarios para usos urbanos, son excluidos del desarrollo urbanístico por las Normas Subsidiarias de Planeamiento, siendo objeto de medidas tendentes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo.

Al Suelo no Urbanizable se incorpora, por tanto, el resto del municipio no incluido dentro del Suelo Urbano y Apto para Urbanizar. No obstante, esta definición por exclusión no implica la no existencia de regulación desde el planeamiento de este tipo de suelo, pues también los aprovechamientos posibles en él habrán de reunir ciertas condiciones que garanticen la preservación de su carácter rústico y de sus cualidades medioambientales.

Las Normas Subsidiarias establecen la categoría de Suelo No Urbanizable Común y de Protegido (Modificación Puntual), además de las bandas de protección de infraestructuras, las Vías Pecuarias y las áreas arqueológicas.

## 1.2 EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CASCO HISTÓRICO.

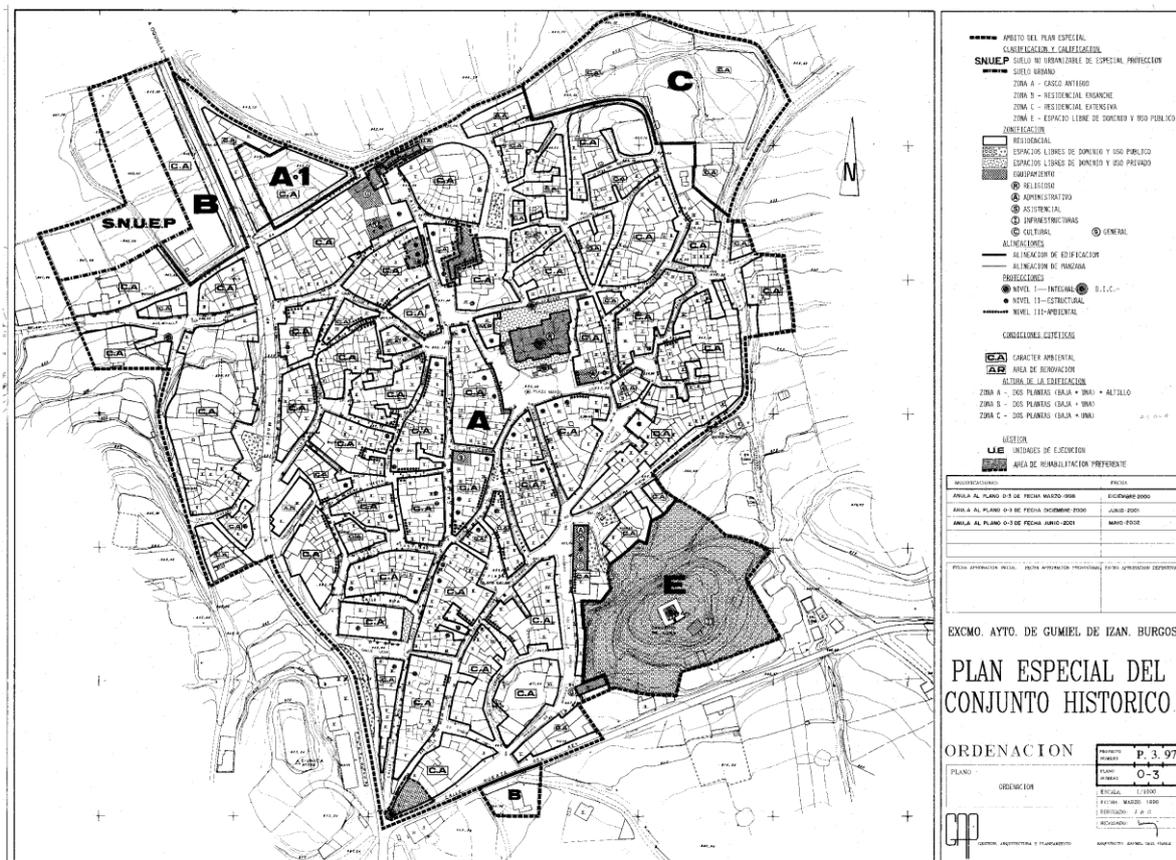
---

El Plan Especial del Casco Histórico de Gumiel de Izán fue aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo de Burgos en 2003, después de una larga tramitación, comenzada en 1997.

Previamente al Documento aprobado se había tramitado un Plan Especial de Reforma Interior del Conjunto Histórico (1886) que no llegó a aprobación definitiva, y que constituye la base informativa del PECH de 2003.

El PECH consta de la siguiente documentación:

- Memoria Informativa.
- Planos de Información.
- Documentación complementaria de la Memoria Informativa de 1986.
- Memoria Justificativa.
- Planos de Ordenación.
- Normas Regulatoras.
- Programa de Actuación y Estudio Económico.
- Catálogo.



Así mismo regula la edificación en el conjunto del ámbito mediante las siguientes ordenanzas:

- Zona A: Casco Antiguo;
- Zona B: Residencial Ensanche;
- Zona C: Residencial Extensivo;
- Zona D: Equipamientos;
- Zona E: Espacios libres.

Además de la normativa específica del Suelo Rústico.

En la ordenanza de Casco Antiguo, además de las determinaciones numéricas, se establecía una ordenanza gráfica para la ordenación de volúmenes.

## **2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.**

### **2.1 EL MODELO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO.**

#### **2.1.1 ESTRUCTURA TERRITORIAL.**

El término municipal de Gumiel de Izán se localiza en el sur de la provincia de Burgos al norte del río Duero, sobre una superficie de 75,5 km<sup>2</sup>, y a una altitud media de 900 metros sobre el nivel del mar.

Gumiel de Izán limita con los términos municipales de Oquillas, Villalbilla de Gumiel, Tubilla del Lago, Villanueva de Gumiel, Aranda de Duero, Quintana del Pidio, Gumiel del Mercado y Santibáñez de Esgueva.

Cuenta con un único núcleo de población, situado en el centro del término, junto al río Puente Villa a una altitud de 858 m.

Presenta una topografía alomada, con una altitud máxima de 984 al norte del municipio en el pico de San Lorenzo, localizándose la cota más baja a 812 m, en el lugar donde el río Gromejón abandona el municipio al suroeste del núcleo urbano.

#### **2.1.2 DELIMITACIÓN DE ÁREAS URBANAS.**

La no existencia de motivos que aconsejen la adopción de un modelo de ocupación del territorio distinto del ya consolidado, implica una delimitación ajustada de las zonas urbanas y urbanizables, haciendo compatibles las necesidades de suelo de nuevo desarrollo con la necesaria racionalización de los procesos de crecimiento.

De esta manera, los límites de Suelo Urbano se ciñen a las áreas ya consolidadas y dotadas de servicios en los términos previstos por la Ley 4/2008, si bien procede ajustar su trazado a la configuración parcelaria para evitar problemas en los bordes o para incluir nuevos suelos donde hay iniciativas concretas para la instalación de dotaciones u otras instalaciones de interés.

El esquema de ocupación que plantean estas Normas Urbanísticas consolida el existente, basado en el crecimiento de los núcleos tradicionales y potenciando su desarrollo, renunciando a la creación de nuevos asentamientos residenciales aislados e impidiendo una excesiva dispersión de nuevas ocupaciones en lugares inadecuados.

## 2.2 PROPUESTAS DE ORDENACIÓN.

---

### 2.2.1 ASPECTOS GENERALES.

Las determinaciones del planeamiento en el suelo urbano más consolidado, buscan compaginar la mejora genérica de las condiciones de los núcleos urbanos y de la calidad de vida de sus habitantes con el mantenimiento de los valores arquitectónicos y constructivos tradicionales, así como los históricos, paisajísticos y medioambientales, que se mantienen en los cascos antiguos, fundamentales para crear las perseguidas condiciones de atractivo cara al exterior, además de representar un patrimonio cultural que interesa proteger.

En orden a conseguir este objetivo, las Normas tratan los siguientes temas:

1. Regulación normativa de los aspectos tipológicos, constructivos, volumétricos y estéticos para las nuevas construcciones que se puedan dar en el interior de los cascos, de manera que se mantengan los aspectos morfológicos y estructurales que los caracterizan.
2. Regular, a través de la Normativa Urbanística, los usos e intensidades que son admisibles dentro del casco, estableciendo los límites de compatibilidad de las actividades no residenciales.
3. Regular los parámetros de parcela mínima que eviten la excesiva atomización de propiedad.
4. Determinación cuidadosa de las alineaciones, buscando mantener y potenciar la riqueza morfológica del tejido urbano. Se establecerán los mecanismos para solucionar los problemas de escaso dimensionamiento del viario, de manera vinculada a la renovación u ocupación de los solares.
5. Revisión de las alineaciones de las normas vigentes, para adecuar los nuevos trazados y retranqueos a la realidad de la parcelación y la edificación existentes.
6. Favorecer el esponjamiento del tejido urbano del núcleo, potenciando la coexistencia entre edificaciones y espacios libres privados destinados a jardín y huerta.
7. Establecimiento de diversas ordenanzas de edificación, para responder a las tipologías constructivas y parcelarias presentes en el núcleo:
  - a. la del casco tradicional;
  - b. las de la edificación unifamiliar extensiva;
  - c. y vivienda colectiva.

### 2.2.2 AMPLIACIONES DE SUELO URBANO Y NUEVOS DESARROLLOS.

Las ampliaciones de suelo urbano en el núcleo de Gumiel de Izán son de pequeña envergadura, proponiéndose Suelo Urbano No Consolidado únicamente en aquellas zonas de reciente consolidación y cuya dotación de redes de servicios permite incorporar estos suelos al suelo urbano.

Los sectores de Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) son los siguientes:

- SE-01ed: CAMINO DEL TRASAL
- SE-02ed: SAN PEDRO

- SE-03od: SUROESTE DE LA CALLE MIGUEL ABAD.
- SE-04ed: CERRO DE SAN ESTEBAN
- SE-05ed: SAN JUAN 1
- SE-06ed: SAN JUAN 2
- SE-07ed: SAN JUAN 3
- SE-08od: CARRETERA DE MADRID
- SE 09od: SAN JUAN 4.

Los sectores de Suelo Urbanizable (SUR) son los recogidos en las anteriores Normas Subsidiarias, un nuevo residencial al sur del núcleo, junto a la zona deportiva y un nuevo Polígono Industrial al Noreste, al otro lado de la Autovía A-1, en conexión con el enlace norte de Gumiel.

- SE-01 pa: Residencial “El Manojár”.
- SE-02 pp: Residencial “San Babiles”.
- SE-03 pp: Polígono Industrial “Val de Pedro”.
- SE-04 pp: Residencial “Colladito”.

### 2.2.3 GUMIEL DE IZÁN.

Los límites de Suelo Urbano propuestos se ciñen a las áreas ya consolidadas y dotadas de servicios en los términos previstos por la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, si bien procede ajustar su trazado a la configuración parcelaria para evitar problemas en los bordes o para incluir nuevos suelos donde hay iniciativas concretas para la instalación de dotaciones u otras instalaciones de interés.

Con estos criterios, el límite del suelo urbano propuesto coincide globalmente con el de las NNSS vigentes, con los siguientes ajustes puntuales:

- Ampliación hacia el Oeste, en las proximidades de la Autovía A-1, de la zona industrial situada al norte del casco para mejorar la conexión entre las distintas calles y la circulación de los vehículos pesados.
- Pequeño recorte de suelo urbano en el cruce de la carretera N-I con el Río Puentevilla, donde la presencia del cauce, el arbolado y la vegetación de ribera asociada, así como la afección de policía de aguas, aconsejan recortar la delimitación para adecuarla a la realidad física del terreno.
- Prolongación del suelo urbano a lo largo del Camino de San Juan, hacia el oeste, incorporando al continuo urbano el enclave aislado de La Tejera, de manera acorde con los trazados de redes de servicios y urbanización recientemente construidos.
- Recorte y ampliación del borde Oeste del suelo urbano en el entorno de la Calle Cantareros y la Carretera de Madrid, adaptándolo a la consolidación y estructura catastral existente.
- Debido fundamentalmente a iniciativas privadas, ampliación hacia el Este, al norte de la carretera BU-920.
- Al no haberse podido culminar el proceso de expropiación de los suelos situados al sur del municipio, calificados por las vigentes NNSS para uso dotacional público, procede reconsiderar su clasificación como suelo urbano de manera conjunta con su clasificación de uso. Desistiendo de su clasificación para equipamiento, procede también restaurar su

clasificación como suelo urbanizable, ya que no reúnen las condiciones señaladas por el artículo 23 del RUCyL para ser clasificados como suelo urbano.

- Reajuste, del borde norte del antiguo SAU-II, en su coincidencia con el límite del Suelo Urbano, adaptándolo a la estructura catastral existente.
- En cuanto a las Ordenanzas, sus condiciones normativas se consideran globalmente válidas, sin perjuicio de que en las nuevas Normas Urbanísticas se introduzca el ajuste de alguna determinación en relación con aspectos tipológicos, volumétricos, de parcelación, etc.
- En todo caso, parece razonable plantear la unificación de la ordenanza residencial de La Tejera, así como la reconsideración de la ordenanza agropecuaria para no limitar excesivamente las posibilidades de uso.
- Por otro lado, el Conjunto Histórico de de Gumiel de Izán dispone de un Plan Especial de Protección aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo de Burgos en 2003, después de una larga tramitación comenzada en 1997.
- La condición de Bien de Interés Cultural del ámbito y el carácter singular del Plan Especial aprobado para garantizar su protección, aconsejan tratarlo en las Normas Urbanísticas limitándose a mantener sus determinaciones.
- En este sentido, las Normas Urbanísticas mantiene el Catálogo de Protección del Plan Especial y propone nuevos elementos fuera del ámbito de dicho Plan. Los planos de Ordenación PO-3.1 y PO-3.2 recogen la localización de estos elementos.
- Se delimita un ámbito de Plan Especial para la ordenación del Cerro del Castillo, declarado Bien de Interés Cultural.
- En cuanto a actuaciones de infraestructuras está prevista la construcción de una depuradora en el punto de unión del río Gromejón con el río Puentevilla y el trazado de los nuevos emisarios que conduzcan las aguas residuales del núcleo y los nuevos desarrollos residenciales e industriales, hasta ella.

#### **2.2.4 SECTOR-01 DE SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL “LA LEGUA” (URBANIZACIÓN EL MANOJAR)**

Con fecha 12 de diciembre de 2000, la CTU de Burgos aprueba definitivamente el Plan Parcial de este sector, coincidente con el SAU-1 de las vigentes NNSS. La propuesta de las presentes Normas Urbanísticas es asumir, sin más, sus determinaciones y ordenación detallada.

La ordenación de dicho Plan Parcial parte de la consideración como una parcela única a la urbanización “El Manojár”, por lo que no se consideran cesión la zona de equipamiento comunitario ya existente. No se actúa en las parcelas de esta urbanización, excepto en los viales, que se levantan para introducir el saneamiento, pluviales, red de telefonía y posterior tratamiento de acabado.

El criterio a la hora de organizar el espacio ha consistido en situar las zonas de uso y dominio público, zonas verdes y parques públicos, en una banda paralela a la Autovía en la zona de exclusión de la edificación, con lo que, además de conseguir mayor aprovechamiento edificativo, esta zona actúa como barrera acústica y visual entre la zona residencial y la autovía. Así mismo, se dispone una franja de zona verde en los bordes norte y este del polígono de 1,50 m de anchura para independizar los terrenos urbanos de las zonas rústicas.

Se ha buscado una parcela tipo de 800,00 m<sup>2</sup> (20,00 m de fachada y 40,00 m de fondo), organizadas en manzanas longitudinales orientadas Este-Oeste, excepto en la zona Sur, en la que se debe mantener el camino existente de orientación Norte-Sur y las parcelas resultan de

mayor superficie. Se ha seguido el criterio de mantener en lo posible las parcelas consolidadas, para evitar en lo posible perjuicios a los propietarios y futuras indemnizaciones.

Los aparcamientos en superficie se sitúan a lo largo de los viales principales y el vial paralelo a la zona verde. La zona de reserva para equipamientos se ubica en el centro del polígono y la dedicada a equipamiento deportivo (canchas de deporte) a continuación de la zona de uso y dominio público. Se reserva una parcela en el centro del polígono para ubicar las infraestructuras necesarias (centro de transformación enterrado de B.T. y centro de extracción y almacenaje de agua potable).

#### **2.2.5 SECTOR-02 DE SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL "SAN BABILES".**

Está situado al Noreste del núcleo urbano de Gumiel de Izán, en continuidad con las zonas ocupadas.

No se establece ningún tipo de ordenación detallada de carácter indicativo.

#### **2.2.6 SECTOR-03 DE SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL "VAL DE PEDRO".**

Se trata de un sector de suelo urbanizable para uso industrial, situado al oeste de la autovía A - 1 y conectado con Gumiel a través del enlace norte de acceso al municipio.

En este caso las Normas Urbanísticas prevén la Ordenación Detallada de carácter indicativo. Esta ordenación detallada propuesta, descrita gráficamente en el Plano de Ordenación PO-4a añade un segundo acceso al sector desde la carretera a Gumiel de Mercado. Entre ambos puntos de conexión exterior se desarrolla una retícula de viario ortogonal, en la que se establece una jerarquía de calles y de usos acorde con la situación relativa en el conjunto.

Así, la fachada a la autovía y las fachadas norte y sur se resuelven con una serie de franjas de parcelas para industria extensiva, con parcelas de grandes dimensiones, acompañadas de tres parcelas singulares que con unos 14.500, 9.300 y 8.400 m<sup>2</sup>, ocupan los lugares más representativos y privilegiados de la ordenación.

Un vial norte-sur paralelo a la autovía separa la primera franja de un segundo grupo de manzanas destinadas a usos logísticos, configuradas como grandes unidades de promoción que presentan un gran espacio libre común en el frente de las naves, a fin de habilitar los movimientos de los vehículos pesados y demás requerimientos de los usos logísticos.

En tercera línea hacia el oeste, se situarían parcelas de menor tamaño, entorno a los 1.250 m<sup>2</sup>, más ligadas con la dinámica local que con las potencialidades ofrecidas por la autovía. Junto con ellas, se plantean dos agrupaciones de minipolígono, segregadas del viario principal, con lotes de unos 400 m<sup>2</sup> y espacios libres compartidos. En correspondencia con el carácter local de estos dos tipos de industria, se posicionan entorno al acceso de la carretera a Gumiel de Mercado, que proporciona una conexión más directa y autónoma con el casco.

En correspondencia con lo indicado por el artículo 105.1-c) del RUCyL, los espacios libres públicos se establecen como bandas perimetrales que favorecen la integración en el medio ambiente circundante.

Por su parte, los equipamientos se concentran en una gran pieza de dotación pública entorno al acceso desde la carretera de Gumiel, complementada con otra parcela de equipamiento privado en las proximidades del acceso desde la autovía.

### 2.2.7 SECTOR-04 DE SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL "COLLADITO"

Este otro sector resuelve a su vez el remate residencial al oeste del casco, en las proximidades del cementerio.

La ordenación indicativa planteada, recogida gráficamente en el Plano de Ordenación PO-4c, se diseña apoyada en un viario con trazado Norte Sur, que conecta desde el Este la calle del Carro con la zona de equipamientos públicos. Se complementa esta estructura básica con una serie de viarios transversales que articulan las distintas manzanas.

La estructura de espacios libres públicos y equipamientos se resuelve en una gran manzana que complementa el parque y la zona deportiva existente.

Se delimita un equipamiento como sistema general, planteado como futura ampliación del existente en la actualidad.

Las manzanas resultantes con aprovechamiento lucrativo, se destinan a uso residencial, utilizándose dos calificaciones análogas a las de "Residencial Intensiva" y "Residencial Extensiva" planteadas en el suelo urbano.

Estas ordenanzas se diferencian de las aplicadas en Suelo Urbano únicamente por la edificabilidad, algo mayor en el Sector Urbanizable.

## 2.3 CARACTERIZACIÓN DEL MODELO.

---

### 2.3.1 CAPACIDAD RESIDENCIAL.

Para valorar la capacidad residencial del modelo de ocupación del territorio planteado por las presentes Normas Urbanísticas, se tienen en cuenta los siguientes criterios:

1. Se parte de un escenario de 577 habitantes existentes en el municipio, según datos del Censo de Población.
2. La capacidad remanente del Suelo Urbano Consolidado, correspondiente a los posibles solares vacantes, las actuaciones aisladas y la renovación que pudiera plantearse en estos terrenos, se estima en unas 40 viviendas.
3. La capacidad del Suelo Urbano No Consolidado, tal y como se detalla en posteriores apartados de esta memoria, se cifra en 84viviendas.
4. La capacidad del Suelo Urbanizable se estima en 278 viviendas.
5. Para calcular la capacidad poblacional a partir del número de viviendas, se utiliza un valor de Composición Media Familiar de 2,20 habitantes por vivienda.
6. Su computo supera las expectativas de crecimiento que pudieran aventurarse en función de la evolución tendencial de la población, analizada en el capítulo 2.2 de la Información Urbanística, si bien se considera que hay otros factores que justifican la reserva de suelo a medio plazo, como pueden ser:
  - a. Gran parte de esa capacidad residencial es para segunda residencia;
  - b. Auge de la producción de vinos de calidad en toda la D.O. Ribera del Duero;

- c. La influencia y proximidad de Aranda de Duero, cuyo desarrollo industrial y de servicios ha experimentado un crecimiento importante y su situación en la N-I, que, a medio plazo, puede atraer población joven a Gumiel por lo competitivo de sus precios de vivienda.

CLASE DE SUELO		CAPACIDAD TEÓRICA	CAPACIDAD TEÓRICA
		Nº VIVIENDAS	Nº HABITANTES
URBANO CONSOLIDADO EDIFICADO	Viv. principales	263	577
	Viv. secundarias y desocupadas	439	963
		<b>702</b>	<b>1.540</b>
URBANO CONSOLIDADO REMANENTE		40	88
		<b>40</b>	<b>88</b>
URBANO NO CONSOLIDADO		84	184
		<b>84</b>	<b>184</b>
URBANIZABLE	Sectores NNSS anteriores	204	448
	Suelo Urbanizable NUM	74	162
		<b>278</b>	<b>610</b>
<b>TOTAL</b>		<b>1.104</b>	<b>2.423</b>

### 2.3.2 JUSTIFICACIÓN DEL MODELO DE CRECIMIENTO.

Para valorar la capacidad residencial del modelo de ocupación del territorio planteado por las presentes Normas Urbanísticas, se tienen en cuenta los siguientes criterios:

#### A. DISTRIBUCIÓN DE LAS VIVIENDAS ENTRE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO.

En relación con el artículo 34.1 de la Ley 5/99, modificado por las Leyes 4/2008 y 7/2014, y el artículo 81-2-b), por remisión del 118, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 45/2009) se justifica el crecimiento propuesto en las presentes Normas Urbanísticas:

CAPACIDAD RESIDENCIAL EN SUELO URBANO: 826 VIVIENDAS

CAPACIDAD RESIDENCIAL EN SUELO URBANIZABLE: 278 VIVIENDAS

El número de viviendas en Suelo Urbano supera el 50% de las viviendas previstas en las Normas Urbanísticas.

No se generan nuevos núcleos de población, existiendo ya la Urbanización El Manojár, y estando destinado a usos industriales el ámbito delimitado separado del núcleo principal (artículo 27-2-b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 45/2009).

#### B. LÍMITE DE DENSIDAD.

A los efectos de verificar el cumplimiento del artículo 36.1-b de la Ley 5/99, modificado por la Ley 4/2008, se comprueba que la densidad residencial prevista en Suelo Urbano Consolidado es de 12,98 viv/Ha, muy por debajo de las 100 viv/Ha., establecidas como límite por el artículo 36.1.b de la LUCYL.

**2.3.3 CUANTIFICACIÓN.**

Las siguientes tablas recogen los aspectos cuantitativos básicos del modelo de clasificación del suelo de las presentes Normas Urbanísticas.

**2.3.3.1 SUELO URBANO**

NÚCLEO	S.U. CONSOLIDADO	S.U. NO CONSOLIDADO	SUPERFICIE TOTAL m2
	(m2 de superficie)	(m2 de superficie)	
GUMIEL DE IZÁN Y HOSTELERO SUR	569.695	85.806	655.501

**2.3.3.2 SUELO URBANIZABLE.**

SUR	SUPERFICIE TOTAL (m2s)	EDIFICABILIDAD (m2 constr.)	Nº VIVIENDAS	Nº NAVES
SE-01	158.359	33.255	204	
SE-02	8.872	3.771	18	
SE-03	369.407	147.763	0	85
SE-04	31.254	13.283	56	
<b>TOTAL</b>	<b>567.892</b>	<b>198.072</b>	<b>278</b>	<b>85</b>

**2.3.3.3 SUELO RÚSTICO.**

SUELO RÚSTICO COMÚN	<b>3.224.760</b>
SUELO RÚSTICO PROTECCIÓN	<b>71.390.487</b>
ESPECIAL DE CAUCES Y RIBERAS	6.650.586
NATURAL DE HÁBITAS	11.241.650
NATURAL FORESTAL	1.825.577
AGROPECUARIA	46.703.598
INFRAESTRUCTURAS	4.969.076
VÍAS PECUARIAS	<i>(superpuestos a otras categorías)</i>
CULTURAL ARQUEOLÓGICO	
<b>TOTAL SUELO RÚSTICO</b>	<b>74.615.247</b>

**2.3.3.4 RESUMEN GLOBAL.**

CLASE DE SUELO	SUPERFICIE TOTAL m2	PORCENTAJE
SUELO URBANO	655.501	0,86%
SUELO URBANIZABLE	567.892	0,75%
SUELO RÚSTICO	74.615.246	98,39%
<b>TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL</b>	<b>75.838.639</b>	<b>100,00%</b>

### 3. MODIFICACIONES EN LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO ENTRE LAS ANTERIORES NNSS Y LAS PRESENTES NUM.

#### 3.1 SUELO URBANO.

En la zona más consolidada del casco de Gumiel de Izán se mantiene la clasificación como Suelo Urbano, ajustando los bordes a la topografía y el catastro, una vez que se cuenta con cartografía más precisa.

##### 3.1.1 SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Existían dos ámbitos delimitados como Unidad de Actuación según una modificación Puntual aprobada en 2000. De ellos se mantiene uno, mientras que el otro, ya ejecutado, se recoge como SUC.

Se incorporan los siguientes sectores de Suelo Urbano No Consolidado:

SECTOR	NOMBRE	NNSS-1985
SE-01 ed	CAMINO DEL TRASAL	UA-B1, Modificación Puntual (12/12/2000)
SE-02 ed	SAN PEDRO	SAU-S.II
SE-03 od	SUROESTE DE LA CALLE MIGUEL ABAD	S.U. (M.P. aprobada)
SE-04 ed	CERRO DE SAN ESTEBAN	S.N.U COMÚN
SE-05 ed	SAN JUAN 1	S.N.U COMÚN
SE-06 ed	SAN JUAN 2	S.N.U COMÚN
SE-07 ed	SAN JUAN 3	S.N.U COMÚN
SE-08 od	CARRETERA DE MADRID	S.N.U COMÚN
SE-09 od	SAN JUAN 4	S.N.U COMÚN

#### 3.2 SUELO URBANIZABLE.

##### 3.2.1 SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL.

Las anteriores Normas clasificaban como SAU dos ámbitos:

- Sector-1 “El Manojár”, que está parcialmente ocupado y cuenta con Plan Parcial aprobado.
- Sector-2 “Camino de San Pedro”, estaba ya recogido en las NNSS sin ningún desarrollo. Las presentes NUM establecen la Ordenación Detallada.

Este segundo Sector se elimina en las presentes NUM.

Se incluyen dos nuevos Sectores, que ocupa terrenos antes destinados a dotaciones y Suelo Rústico.

### 3.2.2 SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL.

La propuesta de Clasificación del Suelo de las NUM introduce un nuevo sector urbanizable para uso industrial junto a la Autovía A-I.

## 3.3 ELEMENTOS PROTEGIDOS.

---

### 3.3.1 INTRODUCCIÓN.

Con carácter de Determinación de Ordenación General, las Normas Urbanísticas incluyen el Catálogo de Protección de elementos a que hace referencia el artículo 121 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

En él se recogen aquellos elementos y edificios que, por su interés cultural, arquitectónico, ambiental, etc, merecen algún tipo de protección. El Catálogo forma parte de las presentes NUM como documento diferenciado, incluyendo la normativa aplicable a cada elemento en función de su grado de protección.

Por otro lado, dado que existe un PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO (Aprobación Definitiva 15/10/2003), los edificios y elementos que se encuentran dentro del ámbito de este Plan Especial, serán regulados por él.

El Plan Especial incluye la Documentación requerida en el artículo 94 del Decreto 37/2007, Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

El Catálogo de las NUM incluye una Ficha de regulación de todo el Ámbito, siendo el Plan Especial el que debe incluir las Fichas individualizadas de cada elemento protegido.

Para los elementos catalogados incluidos en el ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico, el propio Plan Especial podrá establecer el nivel de protección y las condiciones de la misma para cada elemento incluido en el Catálogo.

El PEPCH tendrá además la potestad de:

- Incluir nuevos elementos en su Catálogo de protección.
- Eliminar, justificando debidamente esta decisión, elementos incluidos en el catálogo del Plan General que contaran con Protección Ambiental en el Plan General.

La modificación del Catálogo del PEPCH no implicará la obligatoriedad de modificación del PGOU.

Teniendo en cuenta esto, el documento de CATÁLOGO, se compone de las siguientes partes:

- I. Relación de elementos protegidos, separados en los siguientes grupos:
  - A. Parcelas, edificios y otros elementos construidos que están FUERA DEL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL. Descritos en una colección de fichas individualizadas.
  - B. Listado de Yacimientos Arqueológicos, remitiendo todos sus datos al INFORME ARQUEOLÓGICO que se adjunta como documento independiente a estas Normas Urbanísticas.
- II. La Normativa de Catálogo, en la que se define el contenido de la protección establecida en cada caso, para aquellos edificios y elementos no incluidos en el Plan Especial de Protección, ya que las presentes Normas remiten a la Normativa de dicho Plan Especial.

- A. Protección de parcelas y protección de elementos.
- B. Protección de espacios públicos o conjuntos urbanos, en su caso.
- C. Protección de Yacimientos arqueológicos.

### 3.3.2 CATÁLOGO EXTERIOR AL ÁMBITO DEL PEPCH.

Asimismo, en las fichas del Catálogo de Protección se incluyen planos de localización y delimitación de los elementos catalogados, tanto en el medio urbano como en el rústico.

Nº	ELEMENTO	DIRECCION	PROTECCIÓN CULTURAL	PROTECCIÓN URBANÍSTICA	PROT. PARCELA
1	Ermita de San Antonio	Cerro de San Antonio		NIVEL I (INTEGRAL)	G
2	Ermita de la Virgen del Río	Paseo del Río		NIVEL I (INTEGRAL)	G
3	Crucero	Paseo del Río	BIC	NIVEL I (INTEGRAL)	
4	Ermita del Santo Cristo de Reveche	Camino de Cilleruelo de Arriba		NIVEL I (INTEGRAL)	G
5	Molino	Ctra. Madrid-Irún cruce BU-124	Catálogo de Arquitectura Industrial JCyL	NIVEL E (ESTRUCTURAL)	P1 P2 P3 P6
6	Puente de San Pedro	Camino de Villanueva de Gumiel		NIVEL I (INTEGRAL)	
7	Puente de San Antonio	Camino Fuente Zalama		NIVEL I (INTEGRAL)	
8	Molino de San Pedro	Paraje Los Claustros		NIVEL E (ESTRUCTURAL)	G
9	Restos Monasterio de San Pedro	Paraje de San Pedro		NIVEL I (INTEGRAL)	G
10	Puente de Revilla	Camino de Aranda		NIVEL I (INTEGRAL)	

Igualmente estarán catalogados con protección estructural todos los **molinos** existentes en el término municipal, sea cual sea su estado de conservación y protegiendo, en función de este último, los siguientes aspectos:

- En cuanto a las características fundamentales estará el sistema constructivo del conjunto que deba conservarse.
- Respecto a la protección de elementos singulares será preceptivo un informe de los técnicos municipales sobre cuáles de ellos son los más representativos, incluyendo siempre los muros de piedra existentes.

### 3.3.3 ÁMBITO DEL CONJUNTO HISTÓRICO DECLARADO BIC.

El Conjunto Histórico de de Gumiel de Izán dispone de un Plan Especial de Protección aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo de Burgos el 15/10/2003 y publicado el 4 de diciembre de 2003 en el BOCyL.

Previamente al Documento aprobado se había tramitado un Plan Especial de Reforma Interior del Conjunto Histórico (1886) que no llegó a aprobación definitiva, y que constituye la base informativa del PECH de 2003.

La condición de Bien de Interés Cultural del ámbito y el carácter singular del Plan Especial aprobado para garantizar su protección, aconsejan mantenerlo como documento regulador, limitándose las Normas Urbanísticas a incluir una ficha que recoge la totalidad del Ámbito, siendo el PEPCH vigente en cada momento el que establecerá las determinaciones de protección de cada elemento incluido en él.

Nº	ELEMENTO	ORDENACIÓN
PE	Conjunto histórico de Gumiel de Izán	PEPCH

### 3.4 ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO.

El objetivo genérico de las NUM para el Suelo Rústico, consiste en la revalorización y protección del territorio del término no apto para su ocupación urbana, con especial preservación de las zonas de interés paisajístico, ecológico o de otra naturaleza.

Asimismo, las NUM persiguen el objetivo de creación del marco jurídico adecuado para esta clase de suelo, articulando la intervención de la administración local con un doble objetivo: por un lado, eliminar las actuaciones irregulares en estos suelos y los factores generadores de degradación ambiental; por otro, potenciar su puesta en valor con la regulación de actividades compatibles con la preservación del medio físico.

Todo el suelo del término que no es urbano o urbanizable, se clasifica como suelo rústico protegido, distinguiéndose distintas categorías dentro del mismo.

Se ajustan las categorías del suelo Rústico a las establecidas en el Decreto 45/2009, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

#### A. SUELO RÚSTICO COMÚN (SR-C).

En correspondencia con el artículo 31 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se incluyen en esta categoría aquellos suelos que deben ser protegidos del proceso de urbanización pero no precisan ser incluidos en ninguna de las categorías de suelo rústico protegido.

#### B. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS. (SR-PI).

Terrenos ocupados o a ocupar por infraestructuras y sus zonas de defensa no susceptibles de urbanización.

##### 1. Protección de Carreteras.

Conforme a:

- a) Ley 37/2015, de Carreteras del Estado.
- b) Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de la Junta de Castilla y León.

##### 2. Protección del Ferrocarril.

Conforme a:

- a) Ley 38/2015, del Sector Ferroviario.
- b) RD 2387/2004, Reglamento del Sector Ferroviario.

##### 3. Protección de Líneas Eléctricas de Alta Tensión.

Ley 24/2013, del Sector Eléctrico.

Conforme al Reglamento de Líneas de Alta Tensión.

4. Protección de Gasoducto.

Conforme a la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos.

**C. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL. (SR-PC).**

Terrenos recogidos en el Catálogo Arqueológico que se adjunta a las presentes Normas, conforme al artículo 54 de la Ley 12/2002, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

**D. SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGROPECUARIA (SR-PA).**

En correspondencia con el artículo 34 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se incluyen en esta categoría aquellos suelos que deben ser protegidos del proceso de urbanización por sus características agrícolas o ganaderas, así como para proteger la funcionalidad y rentabilidad de las infraestructuras agrarias.

**E. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL. (SR-PN).**

Se incluyen dentro de la categoría de suelo rústico con protección natural:

- 1) Los ámbitos que deban ser objeto de especial protección conforme a la legislación sobre espacios naturales.
- 2) Las vías pecuarias, salvo si ya forman parte del suelo urbano o urbanizable, o se autorice un trazado alternativo.
- 3) Los terrenos definidos en la normativa de aguas como dominio público hidráulico, cauces de corrientes naturales continuas y discontinuas, lechos de lagos, lagunas, zonas húmedas y embalses superficiales, y zonas de servidumbre de las riberas.
- 4) Los demás terrenos que se estime necesario proteger para preservar o regenerar el suelo, la fauna, la flora o las masas forestales, o porque deban ser objeto de restauración ambiental, o por cualesquiera otros valores naturales acreditados, presentes o pasados.

Con estos criterios se han establecido las siguientes categorías de suelo rústico con protección natural:

• **SR-PNMF, FORESTAL DE MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA**

Se trata, fundamentalmente, de los Montes de Utilidad Pública que en virtud del artículo 44.2 de la Ley 8/1991, de 10 de mayo, de Espacios Naturales de Castilla y León, se consideran Zonas Naturales de Interés Especial; y, por tanto, pertenecen a la Red de Espacios Naturales de Castilla y León. (art. 2-b de dicha Ley).

• **SR-PN DE VÍAS PECUARIAS.**

Conforme a la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

• **SR-PN DE HÁBITATS**

Terrenos poseedores de hábitats naturales de interés para la conservación recogidos en el Anexo I de la Directiva Hábitats de la Unión Europea. (Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres).

Conforme a:

- Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres
- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad

- Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen las medidas para garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y la fauna y flora silvestre.

**F. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN ESPECIAL. (SR-PE).**

- **SR-PECR, DE CAUCES, RIBERAS Y FONDOS DE VALLE.**

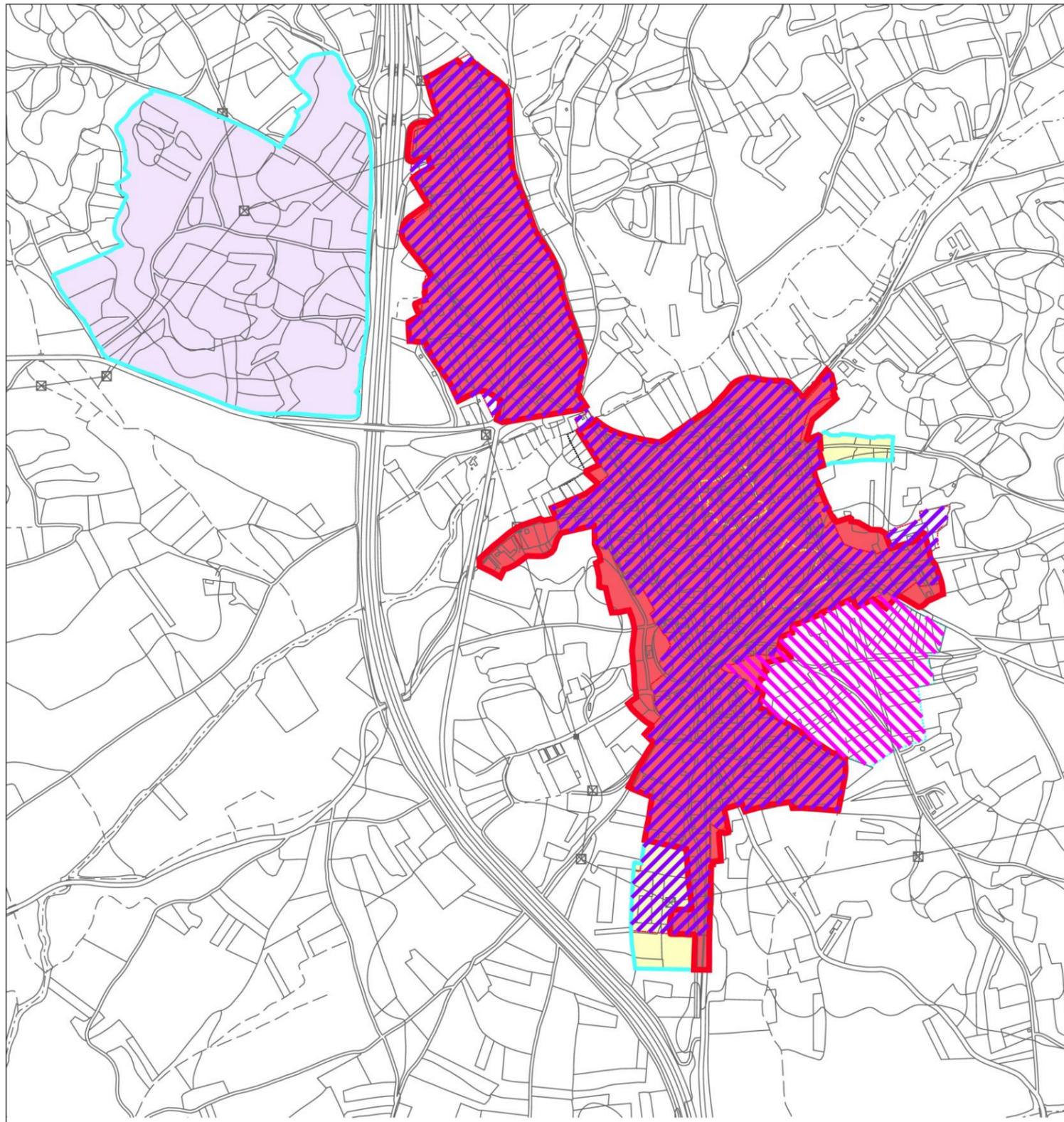
Conforme al Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, así como al Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, por el que se modifica el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los Títulos preliminar, I, IV, V, VI y VIII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.

**3.5 ORDENANZAS.**

---

En las áreas consolidadas del casco urbano se mantienen las tipologías edificatorias, limitando únicamente los abusos cometidos en el pasado derivados de una interpretación laxa de las Ordenanzas establecidas en las NNSS.

**3.6 PLANO COMPARATIVO.**



NNS ANTERIORES	
	SUELO URBANO
	SUELO APTO PARA URBANIZAR RESIDENCIAL

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES	
	SUELO URBANO
	SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL
	SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL
	ÁMBITO DE PEPC

**Ayuntamiento de Gumiel de Izán**  
**BURGOS**  
**NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES**  
**PLANOS DE ORDENACIÓN**

**RESUMEN EJECUTIVO**  
**CLASIFICACIÓN DEL SUELO.**  
**COMPARATIVA ENTRE ANTERIORES NNS Y NUM**

**BURDA Y VEGA ASOCIADOS, S.L.**  
Avda. España - Angulo Negro, 100/102B  
 www.rueda.org

Septiembre 2016



**AYUNTAMIENTO  
DE  
GUMIEL DE IZAN  
BURGOS**

---

**NORMAS URBANÍSTICAS  
MUNICIPALES**

**DN-EE  
DOCUMENTO NORMATIVO  
ESTUDIO ECONÓMICO**

---

**FEBRERO 2017**



## ÍNDICE

0.	PRESENTACIÓN.....	5
1.	INTRODUCCIÓN.....	1
1.1	CONTENIDO.....	1
1.2	CRITERIOS.....	1
	1.2.1 COSTES UNITARIOS.....	1
	1.2.2 ASIGNACIÓN DE COSTES.....	2
2.	DOTACIONES E INFRAESTRUCTURAS.....	3
2.1	ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES.....	3
2.2	OBTENCIÓN DE SUELO Y EJECUCIÓN.....	3
3.	ACTUACIONES EN SUELO URBANO.....	5
3.1	URBANIZACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.....	5
3.2	URBANIZACIÓN INTERIOR DE SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.....	5
4.	SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.....	7
4.1	SECTOR 01: EL MANOJAR.....	7
4.2	SECTOR 02: SAN BABILES.....	8
4.3	SECTOR 03: VAL DE PEDRO.....	9
4.4	SECTOR 04: COLADILLO.....	10
5.	INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	11
5.1	INTRODUCCIÓN.....	11
	5.1.1 ENCUADRE LEGAL.....	11
	5.1.2 ASPECTOS ECONÓMICOS OBJETO DE ANÁLISIS.....	11
5.2	INGRESOS MUNICIPALES PREVISIBLES DERIVADOS DEL DESARROLLO DE LAS NUM.....	11
	5.2.1 CONCEPTOS CONSIDERADOS.....	11
5.3	INVERSIONES PÚBLICAS.....	12
5.4	INVERSIONES DE PROMOTORES PRIVADOS.....	13
	5.4.1 URBANIZACIÓN INTERIOR DE SECTORES DE SUNC.....	13
	5.4.2 URBANIZACIÓN INTERIOR DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.....	13
5.5	MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS.....	13
	5.5.1 GASTOS CONSIDERADOS.....	13
	5.5.2 MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN Y SERVICIOS.....	14



**0. PRESENTACIÓN.**

El presente documento contiene el Estudio Económico de las Normas Urbanísticas Municipales de Gumiel de Izán, Provincia de Burgos, cuya redacción ha sido contratada por el propio Ayuntamiento.

El documento recoge los contenidos indicados en el artículo 130-f) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 45/2009, de 9 de junio), complementándose con el resto de documentación que integra las NUM.

El Estudio Económico incluye el Informe de Sostenibilidad Económica a que hace referencia el artículo 15.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (RDL 2/2008, de 20 de junio).

En la redacción de las NUM han intervenido en las distintas fases de tramitación las siguientes personas:

Jesús M<sup>a</sup> Rueda Colinas, Arquitecto.

M<sup>a</sup> Ángeles Vega González, Arquitecto.

Juan Manuel Gil Martínez, Biólogo.

Pilar Contreras de Vera, Socióloga

Jesús Misiego Tejeda, Arqueólogo (Strato, S.L.)

Eugenia Martín Maeso, Arqueóloga (Strato, S.L.)



Fdo.: M<sup>a</sup> Ángeles Vega González, arquitecto



## 1. INTRODUCCIÓN.

### 1.1 CONTENIDO.

El presente informe de Sostenibilidad Económica recoge la valoración económica estimada para:

- La ejecución de las obras correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio.
- La ejecución de las obras de urbanización interior de los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable.
- La asignación de la inversión al agente público o privado que, en cada caso, debe costear su ejecución.

La valoración incluida en el presente estudio es aproximada, debiendo precisarse en los correspondientes Proyectos de Urbanización.

### 1.2 CRITERIOS.

#### 1.2.1 COSTES UNITARIOS.

Para la estimación de los costes, se han tomado los siguientes valores unitarios y criterios generales de referencia:

- Urbanización interior de sectores residenciales (s/total de sector): 28 €/m<sup>2</sup>
- Urbanización interior de sectores industriales (s/total de sector): 22 €/m<sup>2</sup>
- Coste unitario de ejecución de elementos del Sistema Viario y aparcamientos (sólo pavimentación, sin redes locales de servicios): 40 €/m<sup>2</sup>.
- Coste unitario de ejecución de viario general y redes de servicios: 90 €/m<sup>2</sup>
- Coste unitario de ejecución de elementos del sistema de Espacios Libres: 22 €/m<sup>2</sup>.
- Coste unitario de ejecución de viario y redes de servicios locales: 66 €/m<sup>2</sup> de viario local.
- Coste unitario de explanación y pavimentación en sectores residenciales: 50 €/m<sup>2</sup>.
- Coste unitario de explanación y pavimentación en sectores industriales: 45 €/m<sup>2</sup>.
- Coste unitario de red de infraestructura de saneamiento de PVC Ø 315: 50 €/ml.
- Coste unitario de red de infraestructura de saneamiento de hormigón Ø 1000: 88 €/ml.
- Coste unitario de red de infraestructura de abastecimiento de polietileno Ø 500: 275 €/ml.
- Coste unitario de red de infraestructura de abastecimiento de polietileno Ø 110: 50 €/ml.

- Coste unitario de red de infraestructura de abastecimiento de polietileno Ø 200: 60 €/ml.
- Coste unitario de red de infraestructura eléctrica: 45 €/ml.
- Coste unitario de red de infraestructura telefónica: 45 €/ml.
- Coste unitario y simplificado de sistema de depuración: 143 €/hab equivalente.

### **1.2.2 ASIGNACIÓN DE COSTES.**

- Salvo indicación expresa, las asignaciones de inversión que se indican como “públicas” deberán entenderse adjudicadas, en principio, al Ayuntamiento de Gumiel de Izán. No obstante, estos costes podrán ser transferidos parcialmente o en su totalidad a otras administraciones con competencias y/o responsabilidades sobre las distintas materias, tales como la Diputación Provincial (planes provinciales), Consejerías de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León, Ministerio de Fomento, etc.
- En Suelo Urbanizable, los elementos de Sistema General cuyo coste de ejecución se asigna a los particulares, podrán ser ejecutados por el Ayuntamiento con anterioridad a la iniciativa de los propietarios. En tal caso, el coste de inversión quedará como un saldo a resarcir por los propietarios ante el Ayuntamiento como requisito previo indispensable para la Aprobación Inicial de los correspondientes Proyectos de Actuación. Dicho coste será actualizado conforme al IPC interanual por el tiempo transcurrido entre la ejecución de la actuación y la presentación de dicho proyecto.
- En los sectores de Suelo Urbanizable de propiedad e iniciativa privada todos los gastos serán asumidos por los propietarios.

## **2. DOTACIONES E INFRAESTRUCTURAS.**

### **2.1 ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES.**

Se consideran cubiertas las necesidades para el Suelo Urbano, tal como se señala en el Informe de la CHD.

Para los suelos urbanizables se deberán prever nuevos depósitos de agua o la ampliación del existente, a sufragar por cada ámbito.

Se valora en el capítulo 4 del presente documento.

### **2.2 OBTENCIÓN DE SUELO Y EJECUCIÓN.**

La totalidad de las Dotaciones que no eran públicas previamente a la aprobación de las NUM, se obtienen con cargo a los sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable.

Como criterio general, la asignación del coste de ejecución de los Espacios Libres y de la Red Viaria se adjudica a los propietarios, mientras que la construcción de Equipamientos se asigna al Ayuntamiento o a la administración supramunicipal competente, en función del uso específico que se asigne al equipamiento, debiendo ser entregada la parcela completamente urbanizada.

La valoración de estas dotaciones se incluye en el capítulo de desarrollo de los ámbitos de SUNC y SUR.



### 3. ACTUACIONES EN SUELO URBANO

#### 3.1 URBANIZACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.

En el Suelo Urbano consolidado se debe prever una partida para renovación y mantenimiento de las infraestructuras y la urbanización en general.

Para la renovación y urbanización nueva se prevén los siguientes costes.

NÚCLEO	SUP. SIN URBANIZAR (m2)	COSTE UNITARIO (€/m2)	COSTE TOTAL (€)	SUP. PARA RENOVAR (m2)	COSTE UNITARIO (€/m2)	COSTE TOTAL (€)
GUMIEL DE IZÁN	11.500	66,00 €	759.000 €	5.532	40,00 €	221.280 €

#### 3.2 URBANIZACIÓN INTERIOR DE SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

La siguiente tabla recoge una estimación de costes de urbanización interior para los distintos sectores de Suelo Urbano No Consolidado establecidos por las presentes NUM. La totalidad de estos costes se asigna a los propietarios de los terrenos.

La valoración ha de entenderse como indicativa, sin perjuicio de lo que establezcan los proyectos de actuación y/o urbanización que desarrollen cada sector.

Para los sectores remitidos a Estudio de Detalle se hace una valoración de 28 €/m2 en uso residencial.

##### SECTORES SIN ORDENACIÓN DETALLADA.

SECTOR	SUP. NETA	USO	COSTE UNITARIO	COSTE TOTAL
SUNC-01	4.882	Residencial	28 €	136.699 €
SUNC-02	4.729	Residencial	28 €	132.417 €
SUNC-04	6.084	Residencial	28 €	170.352 €
SUNC-05	8.496	Residencial	28 €	237.888 €
SUNC-06	5.983	Residencial	28 €	167.524 €
SUNC-07	3.657	Residencial	28 €	102.396 €
SUNC-08	1.291	Residencial	28 €	36.148 €
SUNC-09	6.165	Residencial	28 €	172.620 €
<b>TOTAL</b>	<b>41.373</b>			<b>1.158.452 €</b>

Total costes de urbanización del SUNC: **1.158.452 €**

*(Se considera que el sector 3 no tiene costes de urbanización significativos)*



#### 4. SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.

La siguiente tabla recoge una estimación de costes de urbanización para los distintos sectores de Suelo Urbanizable con ordenación detallada establecidos por las presentes Normas Urbanísticas Municipales. La totalidad de estos costes se asigna a los propietarios de los terrenos.

La valoración ha de entenderse como indicativa, sin perjuicio de lo que establezcan los estudios económicos de los correspondientes proyectos de actuación y/o urbanización que desarrollen cada sector.

##### 4.1 SECTOR 01: EL MANOJAR.

Para el **Sector 01** el Plan Parcial aprobado hacía una estimación de **932.000 €**.

En el Proyecto de Actuación se deberá incrementar el presupuesto con un 5% para el desarrollo de Medidas correctoras de los posibles impactos ambientales y, siguiendo las recomendaciones del ISA ya que el sector se encuentra en una zona con riesgo de incendio, otro 5% para el desarrollo de un Plan de Emergencia que minimice este riesgo.

<b>TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL SECTOR 01 (DATOS DEL PLAN PARCIAL APROBADO)</b>						<b>932.000 €</b>
PLAN EMERGENCIA (5%)						46.600 €
MEDIDAS CORRECTORAS DE LOS POSIBLES IMPACTOS EN EL MEDIO AMBIENTE (5%)						46.600 €
<b>TOTAL SECTOR 02</b>						<b>1.025.200 €</b>
BENEFICIO INDUSTRIAL Y GASTOS GENERALES (6+13%)						194.788 €
SUBTOTAL						1.219.988 €
IVA (16%)						195.198,08 €
<b>TOTAL EJECUCIÓN POR CONTRATA</b>						<b>1.415.186,08 €</b>

**4.2 SECTOR 02: SAN BABILES.**

Se establecen dos valores para el cálculo de los costes del desarrollo del Sector: Valor del Suelo, según el valor catastral medio en el municipio para suelo rústico; y costes de urbanización.

**A. VALOR DEL SUELO:** 0,8872 Ha x 4.500 €/Ha = 3.993 €.

**B. COSTES DE URBANIZACIÓN.**

No dándose indicaciones de Ordenación Detallada, se estima un precio por metro cuadrado bruto (28 €), además de lo que le correspondería para la ejecución de un nuevo Depósito de agua o la ampliación del existente, así:

<b>TOTAL SECTOR 02</b>			<b>288.416,00 €</b>
MEDIDAS CORRECTORAS DE LOS POSIBLES IMPACTOS EN EL MEDIO AMBIENTE (5%)			38.771,60 €
<b>TOTAL INVERSIÓN SECTOR 02</b>			<b>302.836,80 €</b>
BENEFICIO INDUSTRIAL Y GASTOS GENERALES (6+13%)			54.510,62 €
SUBTOTAL			357.347,42 €
IVA (21%)			75.042,96 €
<b>TOTAL EJECUCIÓN POR CONTRATA</b>			<b>432.390,38 €</b>

El coste total es de 43.383,38 €

La edificabilidad total del sector es de 3.770,60 m<sup>2</sup><sub>c</sub>, con 18 como número máximo de viviendas. Así la repercusión de la urbanización por vivienda es de 24.243 €.

**4.3 SECTOR 03: VAL DE PEDRO.**

Se establecen dos valores para el cálculo de los costes del desarrollo del Sector: Valor del suelo, según el valor catastral medio en el municipio para suelo rústico; y costes de urbanización.

**A. VALOR DEL SUELO:** 36,9407 Ha x 4.500 €/Ha = 166.233,15 €.

**B. COSTES DE URBANIZACIÓN.**

SECTOR-3. INDUSTRIAL VAL DE PEDRO					
	SUPERFICIE (m2)	LONGITUD (m)	UNIDADES	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
<b>URBANIZACIÓN LOCAL</b>					
EXPLANACIÓN Y PAVIMENTACIÓN	135.420			45,00 €	6.093.877,95 €
RED DE SANEAMIENTO (inc. pp de otros elementos) PVC Ø 315 mm		2.526		50,00 €	126.300,00 €
RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Ø110 mm (inc. pp de otros elementos)		3.942		50,00 €	197.100,00 €
RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Ø200 mm (inc. pp de otros elementos)		1.351		60,00 €	81.060,00 €
RED ELÉCTRICA (inc. pp de otros elementos)		6.271		45,00 €	282.195,00 €
CENTRO DE TRANSFORMACIÓN			8	20.000,00 €	160.000,00 €
ALUMBRADO PÚBLICO (inc. pp de cableado y otros elementos)			107	1.600,00 €	171.200,00 €
RED DE TELEFONÍA Y COMUNICACIONES		3.000		45,00 €	135.000,00 €
SEÑALIZACIÓN			p.a.		1.500,00 €
AJARDINAMIENTO DE ESPACIOS PÚBLICOS	59.150			22,00 €	1.301.300,00 €
<b>TOTAL URBANIZACIÓN LOCAL</b>					<b>8.549.532,95 €</b>
<b>SISTEMAS GENERALES Y CONEXIONES EXTERIORES</b>					
SANEAMIENTO: COLECTOR HASTA DEPURACIÓN		2.324		88,00 €	204.512,00 €
DEPÓSITO DE AGUA			1		210.000,00 €
P/P DE DEPURADORA			5000	143,00 €	715.000,00 €
OTROS ELEMENTOS			p.a.		30.000,00 €
<b>TOTAL ELEMENTOS EXTERIORES</b>					<b>1.159.512,00 €</b>
<b>TOTAL SECTOR 03</b>					<b>9.709.044,95 €</b>
MEDIDAS CORRECTORAS DE LOS POSIBLES IMPACTOS EN EL MEDIO AMBIENTE (5%)					485.452,25 €
<b>TOTAL INVERSIÓN SECTOR 03</b>					<b>10.194.497,20 €</b>
BENEFICIO INDUSTRIAL Y GASTOS GENERALES (6+13%)					1.936.954,47 €
SUBTOTAL					12.131.451,67 €
IVA (21%)					2.547.604,85 €
<b>TOTAL EJECUCIÓN POR CONTRATA</b>					<b>14.679.056,51 €</b>

El coste total es de 14.845.290 €

La edificabilidad total del sector es de 146.835 m<sup>2</sup>c. Así la repercusión de la urbanización por m<sup>2</sup> es de 101 €.

**4.4 SECTOR 04: COLADILLO.**

Se establecen dos valores para el cálculo de los costes del desarrollo del Sector: Valor del suelo, según el valor catastral medio en el municipio para suelo rústico; y costes de urbanización.

**A. VALOR DEL SUELO:** 3,1264 Ha x 4.500 €/Ha = 14.068,80 €.

**B. COSTES DE URBANIZACIÓN.**

<b>SECTOR-4. RESIDENCIAL COLLADILLO</b>					
	<b>SUPERFICIE (m2)</b>	<b>LONGITUD (m)</b>	<b>UNIDADES</b>	<b>PRECIO UNITARIO</b>	<b>PRECIO TOTAL</b>
<b>URBANIZACIÓN LOCAL</b>					
EXPLANACIÓN Y PAVIMENTACIÓN	6.532			50,00 €	326.600,00 €
RED DE SANEAMIENTO (inc. pp de otros elementos) PVC Ø 315 mm		467		50,00 €	23.350,00 €
RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Ø110 mm (inc. pp de otros elementos)		157		50,00 €	7.850,00 €
RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Ø200 mm (inc. pp de otros elementos)		282		60,00 €	16.920,00 €
RED ELÉCTRICA (inc. pp de otros elementos)		1.482		45,00 €	66.690,00 €
CENTRO DE TRANSFORMACIÓN			2	20.000,00 €	40.000,00 €
ALUMBRADO PÚBLICO (inc. pp de cableado y otros elementos)			27	1.600,00 €	43.200,00 €
RED DE TELEFONÍA Y COMUNICACIONES		600		45,00 €	27.000,00 €
SEÑALIZACIÓN			p.a.		1.000,00 €
AJARDINAMIENTO DE ESPACIOS PÚBLICOS	2.658			22,00 €	58.476,00 €
<b>TOTAL URBANIZACIÓN LOCAL</b>					<b>611.086,00 €</b>
<b>SISTEMAS GENERALES Y CONEXIONES EXTERIORES</b>					
P/P DE DEPÓSITO DE AGUA					20.000,00 €
P/P DE DEPURADORA			140	143,00 €	20.020,00 €
<b>TOTAL ELEMENTOS EXTERIORES</b>					<b>40.020,00 €</b>
<b>TOTAL SECTOR 04</b>					<b>651.106,00 €</b>
MEDIDAS CORRECTORAS DE LOS POSIBLES IMPACTOS EN EL MEDIO AMBIENTE (5%)					32.555,30 €
<b>TOTAL INVERSIÓN SECTOR 04</b>					<b>683.661,30 €</b>
BENEFICIO INDUSTRIAL Y GASTOS GENERALES (6+13%)					129.895,65 €
SUBTOTAL					813.556,95 €
IVA (21%)					170.846,96 €
<b>TOTAL EJECUCIÓN POR CONTRATA</b>					<b>984.403,91 €</b>

El coste total es de 988.476 €

La edificabilidad total del sector es de 13.287 m<sup>2</sup><sub>c</sub>, con 56 como número máximo de viviendas. Así la repercusión de la urbanización por vivienda es de 17.830 €.

## **5. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

### **5.1 INTRODUCCIÓN.**

#### **5.1.1 ENCUADRE LEGAL**

El Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo establece que todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberán someterse preceptivamente a evaluación económica, además de la ambiental. Así, el artículo 15 de dicho texto refundido regula la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, tanto en la vertiente ambiental como la económica, siendo éste último aspecto el desarrollado en el cuarto apartado. En él se introduce el Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica como parte de los instrumentos de ordenación, con el siguiente tenor literal:

*4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

#### **5.1.2 ASPECTOS ECONÓMICOS OBJETO DE ANÁLISIS**

El Informe de Sostenibilidad Económica debe, por tanto, ponderar el impacto de la actuación urbanizadora sobre las haciendas públicas que involucra. Ello implica el análisis de los aspectos económicos con repercusión presupuestaria para estas administraciones, concretado en los siguientes:

1. Ejecución de las obras.
2. Mantenimiento de la urbanización.
3. Prestación de los servicios públicos que han de ofrecerse una vez haya entrado en funcionamiento.

### **5.2 INGRESOS MUNICIPALES PREVISIBLES DERIVADOS DEL DESARROLLO DE LAS NUM.**

#### **5.2.1 CONCEPTOS CONSIDERADOS**

A la hora de valorar los ingresos anuales que para la hacienda municipal puede implicar el desarrollo de las NUM, se considera el incremento de población previsto que, conforme a las estimaciones realizadas se puede resumir de la siguiente forma:

**Ámbitos de uso residencial:**

Remanentes en Suelo Urbano Consolidado:	1.051 hab
Ámbitos en Suelo urbano No Consolidado:	184 hab.
Sectores de Suelo Urbanizable:	610 hab.
<b>Total:</b>	<b>1.845 hab.</b>

El incremento de ingresos para el municipio se realizará a través de, al menos, los siguientes impuestos:

1. Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) de las nuevas parcelas y edificios.
2. Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU), por las transmisiones de propiedad que puedan producirse en los nuevos suelos.
3. Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) correspondiente a las obras de construcción.
4. Impuesto de vehículos de tracción mecánica (IVTC), correspondiente a los vehículos registrados en el municipio.

Se obvia el estudio de las tasas públicas, como por ejemplo la tasa por la prestación de servicio de recogidas de residuos sólidos urbanos y el tratamiento de los mismos, tasa de licencia de funcionamiento y apertura de establecimientos, etc, pues (por definición) el coste del servicio deberá ser cubierto íntegramente por la tasa municipal correspondiente, por lo que el resultado para la Hacienda Pública Municipal es neutro (ingreso = gasto).

A esto habría que añadir los impuestos derivados de las licencias de obra de las Instalaciones destinadas a otros usos distintos al residencial, el IBI y el Impuesto de Actividades Económicas (IAE), si bien este último queda bastante reducido por las exenciones fiscales existentes, en virtud de las cuales quedan exentas del pago de este impuesto las empresas con facturación anual inferior a 1 millón de euros.

Para valorar la disponibilidad económica del Ayuntamiento se han recogido los datos de ingresos de los Presupuestos Municipales de los últimos ejercicios, estimando unos ingresos medios por habitante de 1.121 €, lo que supone un total de 2.290.642 €.

### 5.3 INVERSIONES PÚBLICAS.

La inversión directa que debe preverse para el desarrollo de las NUM se estima indicativamente conforme al desglose del siguiente cuadro:

ACTUACIÓN	COSTE (€)
Urbanización de viario	759.000 €
Renovación de pavimentación y redes	221.280 €
<b>TOTAL</b>	<b>980.280 €</b>

Dicha inversión podrá ir realizándose de forma segmentada, en tantas anualidades como la corporación estime conveniente, pudiéndose sufragar parcialmente con las aportaciones de otras administraciones (Diputación Provincial y Junta de Castilla y León).

Se podrá repercutir mediante contribuciones especiales la parte de los gastos asignados a las administraciones conforme a las necesidades de las mismas.

Considerando un periodo de ejecución de las obras de 8 años, la inversión media anual por parte de las Administraciones es de 122.535 €, que, considerando la media de inversión incluida en el Capítulo VI de los presupuestos del Ayuntamiento de Gumiel de Izán en los últimos años es perfectamente asumible su realización, aun previendo inversiones no relacionadas con el planeamiento.

## **5.4 INVERSIONES DE PROMOTORES PRIVADOS.**

---

### **5.4.1 URBANIZACIÓN INTERIOR DE SECTORES DE SUNC.**

La totalidad de los gastos se asigna a los particulares implicados, no estimándose por tal concepto carga alguna asignada al Ayuntamiento.

Total costes de urbanización del SUNC: 1.158.452 €

### **5.4.2 URBANIZACIÓN INTERIOR DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.**

La totalidad de los gastos se asigna a los particulares implicados, no estimándose por tal concepto carga alguna asignada al Ayuntamiento.

Total costes de urbanización del SUR: 17.511.037 €

## **5.5 MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS.**

---

### **5.5.1 GASTOS CONSIDERADOS.**

Los costes de mantenimiento previsibles derivados del desarrollo de las NUM se agruparían en torno a los siguientes conceptos:

#### **1. Mantenimiento de viario.**

En lo relativo al mantenimiento de la urbanización del viario, hay que indicar en primer lugar que tanto la situación de las ampliaciones previstas como el diseño de las mismas se ha propuesto con un criterio de minimizar su superficie, persiguiendo tanto la optimización del aprovechamiento del suelo como la reducción al máximo de los posibles costes de mantenimiento.

#### **2. Mantenimiento de zonas verdes.**

En cuanto a las zonas verdes, las condiciones establecidas para su tratamiento por la normativa del Plan, obligan a la utilización de especies vegetales de bajo mantenimiento y consumo. En todo caso, una parte importante de estas zonas verdes se trata con criterios de mantenimiento de su estado natural actual por lo que cabe presumir un bajo coste de mantenimiento.

#### **3. Mantenimiento de redes de infraestructuras.**

Por otra parte, el mantenimiento de las nuevas redes de infraestructuras previstas no presenta costes significativos más allá de las reposiciones o reparaciones que muy ocasionalmente pudieran producirse.

#### **4. Gestión y mantenimiento de equipamientos públicos.**

En cuanto a la gestión y mantenimiento de los equipamientos públicos previstos quedan pendientes de su realización material, no pudiendo valorarse hasta conocer su destino concreto y plazo de ejecución. Su existencia en la ordenación no determina automáticamente ningún compromiso de inversión pública en relación con las parcelas de equipamiento previstas. Estas parcelas quedan como “reservas de suelo” con calificación de equipamiento público, que podrán ser utilizadas por el Ayuntamiento a medida que sean detectadas necesidades concretas con cargo a las administraciones competentes en razón de la naturaleza de cada dotación específica. En consecuencia, no se considera su repercusión económica a efectos de este análisis, si bien siempre podrá destinarse a estos fines el excedente de ingresos corrientes que pudieran obtener el Ayuntamiento sobre los gastos estimados, conforme a las conclusiones del presente informe.

### 5.5.2 MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN Y SERVICIOS.

El modelo de ocupación del territorio previsto en las NUM para el suelo urbano residencial, basado en ampliaciones del núcleo existente, hace que sea posible el mantenimiento de los servicios con unos costes proporcionales al incremento de población y de actividad.

En el caso de, los suelos urbanizables, y en particular para el Sector 1, urbanización aislada del núcleo, y para el Sector 3, de uso industrial, situado junto a la A-I, el ayuntamiento podrá exigir la constitución de una Entidad Urbanística de Conservación para implicar a los propietarios en el mantenimiento de la infraestructura urbana que utilizan.

Se estiman los siguientes conceptos incluidos de renovación y mantenimiento, así como los costes y el volumen de actuación.

- Viario, una reposición del 2% del viario anual, con un coste ejecución material de 12,5 €/m<sup>2</sup> vial, 4 primeros años sin coste.
- Zonas verdes: un coste anual de 1€ anual por m<sup>2</sup> de zona verde.
- Alumbrado y centros de transformación de cliente de equipamientos, contempla el mantenimiento, inspección, conservación y reposición de luminarias y centros de transformación de clientes que debe seguir el ayuntamiento.

Para establecer el número de luminarias, se ha dividido la superficie del viario entre 15 metros obteniendo una superficie lineal que se ha dividido entre 40 metros equivalente a la equidistancia entre luminarias, y este número lo hemos multiplicado por 2, que corresponde a los dos lados de las calles. Se supone una reposición del 5% anual.