

## Plan Especial de Reforma Interior TIERRAS DEL RENACIMIENTO CISNEROS



### EXC. AYUNTAMIENTO DE CISNEROS

**Arquitectas Redactoras:**

Isabel Bermejo López. Colegiada nº 3.550 COAL  
Blanca Gutiérrez Larena. Colegiada nº 2.523 COACyLE

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR TIERRAS DEL RENACIMIENTO  
EXC. AYTO DE CISNEROS



Arquitectas:  Isabel Bermejo López & Blanca Gutiérrez Lerena



## ÍNDICE:

### **Preliminar**

- TITULO I.-ENCARGO.
- TITULO II.-MARCO LEGAL
  - Capítulo 1. *Legislación y normativa urbanística*
  - Capítulo 2. *Legislación sectorial*
  - Capítulo 3. *Instrumentos de Ordenación del Territorio.*
- TITULO III.-CARÁCTER DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
- TITULO IV.-METODOLÍA GENERAL
- TITULO V.-CONTENIDO DOCUMENTAL
- TITULO VI.-TRAMITACIÓN.

### **DN-MI Memoria informativa**

- TITULO I.-INTRODUCCIÓN.
- TITULO II.-AMBITO Y SUPERFICIE DEL PLAN ESPECIAL
- TITULO III.-ENCUADRE TERRITORIAL
- TITULO IV.-CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS
- TITULO V.-ESTRUCTURA URBANA Y PATRIMONIO DOCUMENTAL
- TITULO VI.-MARCO URBANÍSTICO Y NORMATIVO.
  - Capítulo 1. Planeamiento vigente
  - Capítulo 2. Modificaciones del planeamiento
  - Capítulo 3. Régimen Urbanístico
- TITULO VII.-OBJETIVO Y DIAGNÓSTICO INICIAL.

### **DN-MV Memoria vinculante**

- TITULO I.- JUSTIFICACIÓN DE LOS FINES E INTERESES PÚBLICOS DE LA ACTUACION. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.
- TÍTULO II.- OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.
- TÍTULO III.- IDENTIFICACIÓN DE INMUEBLES INCLUIDOS, PROPIETARIOS Y OCUPANTES LEGALES.
- TÍTULO IV.- ESPACIOS URBANOS AFECTADOS
- TÍTULO V.- ACTUACIONES CONCRETAS EN LOS EDIFICIOS
- TÍTULO VI.- ACTUACIONES CONCRETAS PARA LA INTERVENCIÓN EN ESPACIOS URBANOS
- TÍTULO VII.- ACTUACIONES CONCRETAS EN RUINAS Y SOLARES
- TÍTULO VIII.- RESUMEN EJECUTIVO. PARÁMETROS URBANÍSTICOS EXISTENTES DENTRO DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.

### **DN-NU Normativa Urbanística**

- TÍTULO I.- DIPOSICIONES GENERALES
  - Artículo 1.- Objeto y Ámbito
  - Artículo 2.- Vigencia
  - Artículo 3.- Modificaciones del Plan Especial
  - Artículo 4.- Afecciones y Normativa complementaria
- TÍTULO II.- CONDICIONES GENERALES DE USO
- TÍTULO III.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN



TÍTULO IV.- CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

CAPÍTULO I. VÍAS PÚBLICAS

CAPÍTULO 2. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

CAPÍTULO 3. SERVICIOS URBANOS

TÍTULO V.- CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

TÍTULO VI.- ELEMENTOS PROTEGIDOS DENTRO DEL PERI

**DN-EE Estudio Económico**

TÍTULO I.- CAPACIDAD FINANCIERA Y PRESUPUESTARIA.

TÍTULO II.- PROGRAMA DE ACTUACIONES Y EVALUACIÓN DE COSTES.

CAPÍTULO I .PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS Y PROGRAMA DE ACTUACIONES

CAPÍTULO II. EVALUACIÓN DE LA INVERSIÓN Y COSTES

TÍTULO III.- FINANCIACIÓN.

**ANEXO I- FICHAS EDIFICACIONES Y SOLARES INCLUIDOS DENTRO DEL PERI**

**PLANOS**

01.- SITUACIÓN Y ZONA PERI

02.- NORMATIVA Y ORDENANZAS EN ZONA PERI

03.- VIALES Y ESPACIOS LIBRES AFECTADOS PERI

04.- EDIFICACIONES Y SOLARES AFECTADAS PERI

05.- EDIFICACIONES PROTEGIDAS DENTRO DEL PERI



# Preliminar

## TÍTULO I.- ENCARGO

Se redacta el presenta Plan Especial de Reforma Interior Tierras del Renacimiento en el termino municipal de Cisneros por encargo del Exc. Ayuntamiento de Cisneros.

La iniciativa de Planeamiento es pública a cargo del Ayuntamiento de la localidad, según lo dispuesto en la normativa urbanística y sectorial vigente, sin perjuicio del proceso de control administrativo que desarrollarán los órganos competentes de la Junta de Castilla y León.

## TÍTULO II.- MARCO LEGAL

La elaboración de un Plan Especial de Reforma Interior supone la adaptación al cuerpo jurídico en materia de urbanismo que viene dado por legislación estatal y autonómica, fruto de la asunción por parte de las Comunidades Autónomas de las competencias en esta materia, y que está constituido básicamente por los textos legales relacionados a continuación:

### **Capítulo 1. Legislación y normativa urbanística**

1.- RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la **Ley del Suelo** (TRLR)

2.- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de **Ordenación del Territorio** de la Comunidad de Castilla y León modificada por la Ley 12/2003, de 23 de diciembre, por la Ley 9/2004, de 28 de diciembre, por la Ley 13/2005, de 27 de diciembre, por la Ley 14/2006, de 4 de diciembre y por la Ley 3/2010, de 26 de marzo (LOTCL).

3.- Ley 5/199, de 8 de abril, de **Urbanismo de Castilla y León**, modificada por la Ley 10/2002, de 10 de julio, por la Ley 21/2002, de 27 de diciembre, por la Ley 13/2003, de 23 de diciembre, por la Ley 13/2005, de 27 de diciembre, por la Ley 04/2008, de 15 de septiembre, por la Ley 17/2008, de 23 de diciembre, por la Ley 09/2010, de 30 de agosto, por la Ley 19/2010, de 22 de diciembre y por la Ley 12/2014, de 12 de septiembre. (LUCyL).



4.- Reglamento De Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero y modificado por el Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, por el Decreto 68/2008, de 5 de octubre, por el Decreto 6/2008, de 24 de enero, por el Decreto 45/2009, de 9 de julio y por el Decreto 24/2013 de 27 de junio.

5.- Reglamento de gestión urbanística, RD 3288/1978, de 25 de agosto, en sus artículos 130,171,196,198,205,206,207,208 y 210, según la Disposición Final Primera del RUCyL.

6.- Directrices de Ordenación de ámbito Subregional de la Provincia de Palencia, aprobadas por decreto 6/2009, de 23 de enero.

7.- Delimitación de Suelo Urbano de Cisneros, aprobadas definitivamente por acuerdo de 9 de julio de 1998 de la Comisión Territorial de Urbanismo de Palencia (BOCyL 29-7-1998) y sus modificaciones que más adelante se relacionan.

8.- Directrices de Ordenación de Ámbito subregional de la Provincia de Palencia, aprobadas por acuerdo la Comisión Territorial de Urbanismo de Palencia el 13 de enero de 2009 (BOCyL 28-01-2009).

## **Capítulo 2. Legislación sectorial**

1.- Ley 25/88, de 29 de julio, de Carreteras del Estado.

2.- Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León

3.- Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.

4.- Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Barreras Arquitectónicas de Castilla y León y Decreto 217/2001, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

5.- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias.

6.- Ley 42/2003, de 21 de noviembre, de Montes.

7.- Texto refundido de la Ley de Aguas, RDL 1/2001, de 20 de julio.

8.- Reglamento de líneas eléctricas aéreas de alta tensión.

9.- Ley 9/2006, de 8 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

10.- Decreto Legislativo 1/200, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León.

Los acrónimos e iniciales utilizados en este documento y planos corresponden a los fijados en la orden FOM/1572/2006, de 27 de septiembre, por la que se aprueba la instrucción técnica urbanística 2/2006, de normalización de los instrumentos de planeamiento urbanístico (ITPLAN).



### **Capítulo 3. Instrumentos de Ordenación del Territorio.**

Los instrumentos de Ordenación del Territorio se encuentran regulados en la LOTCyL, donde se establecen los principios y objetivos de la ordenación territorial en la región y se define un sistema de instrumentos de planeamiento territorial complementario a la planificación urbanística y a la planificación sectorial, que solucione las insuficiencias en el tratamiento de los problemas de ámbito supramunicipal y las dificultades para coordinar adecuadamente las actuaciones con incidencia territorial.

Estos instrumentos son las directrices de ordenación del territorio, las directrices de ordenación de ámbito subregional, los planes y proyectos regionales y los planes de ordenación de los recursos naturales.

En la actualidad, Cisneros se ve afectado por la existencia de las Directrices de Ordenación de Ámbito subregional de la provincia de Palencia (decreto 6/2009 de 23 de enero, BOCyL 28-01-2009).

## **TÍTULO III.- CARÁCTER DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR**

Los Planes Especiales son instrumentos de desarrollo, como queda establecido en el artículo 33 de la 5-1999 de la LUCyL y en el artículo 77 del RUCyL, y tienen como objetivo establecer la ordenación detallada de los sectores u otros ámbitos a los que se apliquen en cualquier clase de suelo, según su objeto específico.

Los planes especiales, según el art. 49 de la LUCyL:

*1. Los Planes Especiales de Reforma Interior tienen por objeto la ejecución de operaciones de reforma interior para la regeneración o renovación urbana, la mejora de las condiciones ambientales o de habitabilidad, la rehabilitación, la obtención de dotaciones urbanísticas u otros fines análogos. Con tal fin pueden aplicarse en cualquier clase de suelo.*

*2. Los Planes Especiales de Reforma Interior contendrán las determinaciones adecuadas a su finalidad y además, cuando no estuviera establecida la ordenación detallada o fuera necesario modificar la ya establecida, las determinaciones señaladas para los Estudios de Detalle.*

*3. Los Planes Especiales de Reforma Interior que tengan por objeto planificar actuaciones de regeneración o renovación urbana pueden, justificadamente:*

*a) Efectuar los cambios de clasificación y calificación de suelo que sean necesarios para la ejecución de sus fines; no obstante, sólo podrán afectar a terrenos clasificados como suelo rústico cuando resulten necesarios para ubicar dotaciones*



*urbanísticas públicas, con un máximo del 10 por ciento de la superficie total del ámbito, y en ningún caso cuando gocen de algún tipo de protección conforme a la legislación sectorial.*

*b) Excluir el criterio de mantenimiento de la trama urbana, las alineaciones y las rasantes existentes, salvo en los bienes de interés cultural y sus entornos de protección.*

En este caso, se redacta este Plan Especial con el fin de planificar las actuaciones encaminadas a la ejecución de un Área de Regeneración Urbana Integrada en la que se asume la Normativa Urbanística existente y no se realizan cambios en la Ordenación Detallada.

#### **TÍTULO IV.- METODOLOGÍA GENERAL**

La elaboración de este documento se ha realizado a partir de la base cartográfica y la documentación facilitada por el Ayuntamiento.

Para la redacción de este Plan Especial se ha realizado una exhaustiva toma de datos no solo del planeamiento vigente si no también de la realidad urbana, económica y social del municipio.

Se ha analizado la realidad del Área sobre el que se proyecta este Plan Especial, comprobando factores físicos y urbanísticos sobre estructuras e infraestructuras, la morfología de los espacios, las dotaciones y equipamientos con el fin de realizar una propuesta de planeamiento adecuada.

#### **TÍTULO V.- CONTENIDO DOCUMENTAL**

Los Planes Especiales de Reforma Interior deben contener las determinaciones adecuadas a su finalidad y además cuando no estuviera establecida la ordenación detallada o fuera necesario modificarla, las determinaciones señaladas para los Estudios de Detalle. En este Plan Especial, existe una Ordenación detallada que viene dada por las Normas Urbanísticas Municipales y no se plantea su modificación.

1. Memoria informativa
2. Memoria vinculante
3. Normativa urbanística
4. Estudio Económico
5. Planos



## **TÍTULO VI.- TRAMITACIÓN**

La tramitación de este Plan Especial será la indicada en el artículo 154 y siguientes del RUCyL:

1.- Solicitud de los informes exigidos por la legislación sectorial del Estado y de la Comunidad Autónoma, el informe de la Administración Autónoma y el informe de la Diputación Provincial

2.- Aprobación inicial del Plan Especial y apertura de un periodo de información pública de uno a tres meses.

3.- A la vista del resultado de periodo de información pública, se procederá a la aprobación de las modificaciones que fuesen necesarias.

4.- Tras las modificaciones que fuesen necesarias, el Ayuntamiento abrirá un nuevo periodo de información pública de un mes de duración, en el que no será necesario solicitar informes.

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR TIERRAS DEL RENACIMIENTO  
EXC. AYTO DE CISNEROS



Arquitectas:  Isabel Bermejo López & Blanca Gutiérrez Lerena



# ***DN-MI Memoria informativa***

## **TÍTULO I.- INTRODUCCIÓN**

Este documento del Plan Especial está orientado a informar sobre la realidad actual socio-económica, cultural y patrimonial para poder efectuar posteriormente el correcto engranaje entre la realidad actual con el marco normativo aplicable.

Esta fase de información es el punto de partida necesario para el posterior desarrollo del plan, puesto que incluye una recopilación de datos y análisis de diversos aspectos necesarios para poder diagnosticar y establece los factores esenciales del planeamiento.

El presente Plan Especial de Reforma Interior tiene por objeto la planificación de las actuaciones para el desarrollo de un Área de Regeneración Urbana Integrada dentro del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, al amparo de la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo, que modifica los artículos 151 a 157 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, por la que se establece que Las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana se planificarán mediante el instrumento de planeamiento general o mediante un plan especial de reforma interior.

Cisneros cuenta con una Delimitación de Suelo Urbano con fecha de aprobación definitiva 23 de enero de 1998 y publicada el 28 de enero de 1998, dentro de la cual se enmarca este Plan Especial. Existe por lo tanto una ordenación detallada del área y no se plantea su modificación. Esta Plan Especial de Reforma Interior asume la Normativa Municipal existente.



## **TÍTULO II.- ÁMBITO Y SUPERFICIE DEL PLAN ESPECIAL**

El ámbito del Plan Especial, conforme al artículo 146.3 del RUCyL, puede ser delimitado por un instrumento de planeamiento general o bien elaborarse en respuesta a necesidades no previstas en el mismo.

Cisneros cuenta con Normas Urbanísticas municipales con fecha de aprobación definitiva 23/01/98.

La delimitación de este ámbito del Plan Especial atiende a la necesidad de completar el Área de Rehabilitación Tierras del Renacimiento que fue desarrollado entre los años 2008 y 2014 dejando parte del casco histórico del municipio fuera de la actuación. Con este Plan Especial de Reforma Interior se pretende completar el ARI Tierras del Renacimiento mejorando los accesos al municipio y las zonas adyacentes al área ejecutada.

El área delimitada tiene una superficie de 120.107,85 m<sup>2</sup>, dentro de la cual se encuentran 173 viviendas, 51 edificaciones de carácter industrial y 32 solares.

## **TÍTULO III.- ENCUADRE TERRITORIAL**

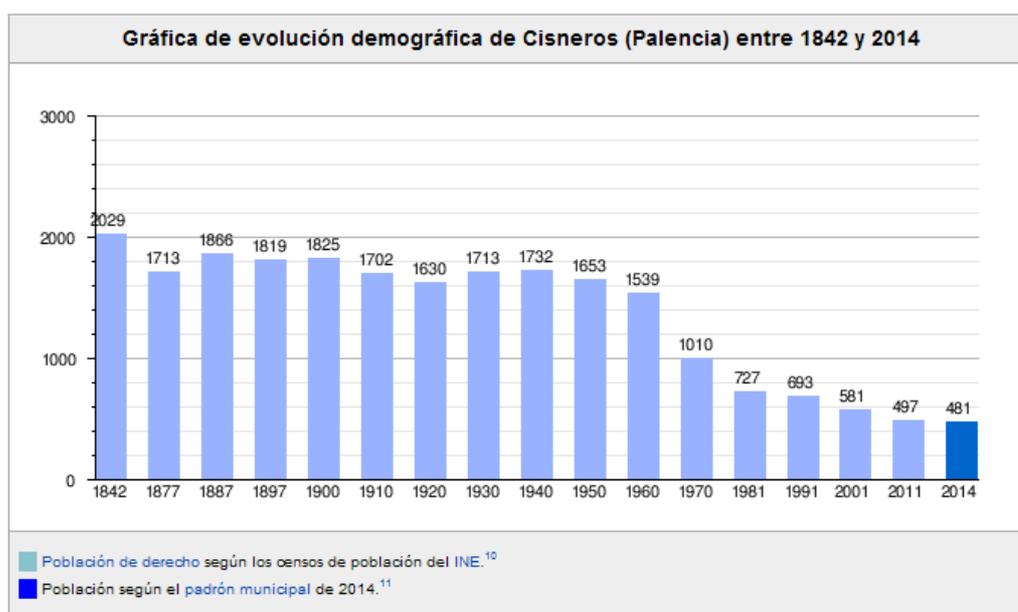
El término municipal de Cisneros se encuentra al Suroeste de la provincia de Palencia a 36 Km de la capital y a una altitud de 800 m sobre el nivel del mar. Cuenta en la actualidad con 481 habitantes. Forma parte de la Comarca de Tierra de Campos con una superficie de 62,84 Km<sup>2</sup>.

Cuenta dentro de su término municipal con numerosas explotaciones agrícolas y ganaderas.



## TÍTULO IV.- CARACTERÍSTICAS SOCIECONÓMICAS

Cisneros, al igual la mayoría de los municipios de Tierra de Campos de la provincia de Palencia ha experimentado una evolución demográfica desfavorable.



Se experimenta un envejecimiento de población con un crecimiento vegetativo negativo que se ve frenado ocasionalmente por la lenta llegada de inmigrantes. El envejecimiento de la población en el municipio es superior al porcentaje de la Comunidad de Castilla y León y por encima de la media nacional.

Los valores de población activa se encuentran por debajo de los niveles provinciales y regionales debido al mayor grado de envejecimiento de la población. La tasa de paro en el municipio es ligeramente inferior a los niveles provincial y nacional.

La economía de Tierra de Campos se caracteriza principalmente por estar ligada al sector primario, es decir ganadería y agricultura.

No existe ninguna actividad industrial reseñable y las escasas actividades económicas son de tipo familiar.



## **TÍTULO V.- ESTRUCTURA URBANA Y PATRIMONIO MONUMENTAL**

Cisneros cuenta con una estructura urbana tradicional con una trama muy cerrada dentro de un perímetro circular, con ordenación en parcelas y manzanas cerradas. El tejido de los viales está formado por calle de trazo muy irregular como herencia de su trazado medieval. Cuenta con dos puntos clave, la Plaza de España, donde se encuentra la Iglesia de San Pedro y el Ayuntamiento y la Plaza de San Facundo, donde se encuentra la iglesia del mismo nombre.

Como conjunto urbano se ha respetado la ordenación de parcelas y manzanas. Las construcciones de tipo residencial han sido respetadas en cuanto a volumetría y materiales aunque no existe una homogeneidad clara de las edificaciones. Es de destacar la existencia de algunos edificios residenciales singulares, que se encuentran protegidos dentro de la Delimitación de Suelo Urbano.

## **TÍTULO VII.- MARCO URBANÍSTICO Y NORMATIVO**

### **Capítulo 1. Planeamiento vigente**

En la actualidad el municipio de Cisneros cuenta con Delimitación de Casco Urbano aprobada definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo el 23 de enero de 1998 (BOCyL de 28 de enero de 1998).

### **Capítulo 2. Modificaciones del planeamiento**

Con posterioridad a la aprobación de la Delimitación de Suelo Urbano se han aprobado las siguientes modificaciones:

- Modificación puntual de Parcela sita en la Plaza Laguna de las Monjas Normas Urbanísticas Municipales con fecha de aprobación definitiva 22 de marzo de 2001 y fecha de publicación en el BOCyL de 6 de abril de 2011.
- Modificación puntual de Parcela 65 del polígono 24, con fecha de aprobación definitiva 7 de noviembre de 2006 y fecha de publicación en el BOCyL 27 de noviembre 2006.

### **Capítulo 3. Régimen Urbanístico**

Cisneros dispone de un instrumento de planeamiento general (la Delimitación de Suelo Urbano), por lo que el régimen urbanístico aplicable es el general de la LUCyL conforme a su Disposición Transitoria 3ª, al tratarse de un planeamiento vigente a la entrada en vigor de la LUCyL, sin perjuicio de la adaptación necesaria derivada de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo y la Ley 7/2014,



de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.

El presente Plan Especial tiene función de instrumento de desarrollo por lo que no se trata de una modificación o revisión del planeamiento general.

## **TÍTULO IX.- OBJETIVO Y DIAGNÓSTICO INICIAL**

El Plan Especial de Reforma Interior Tierras del Renacimiento, tiene por objeto la planificación de las actuaciones necesarias para el desarrollo de un Área de regeneración Urbana Integrada que complete el Área de Rehabilitación Tierras del Renacimiento desarrollado en el municipio de Cisneros en conjunto con los municipios de Becerril de Campos, Fuentes de Nava y Paredes de Nava.

En el anterior Área de Rehabilitación Urbana Tierra del Renacimiento, se dejaron sin rehabilitar zonas importantes del municipio y sobre todo las zonas de acceso como la zona de la Iglesia de Santa María, en la que se encuentra el Museo, la zona de San Martín y el acceso al municipio desde el Canal de Castilla, por lo que se ve la necesidad de completar el área ya realizada, regenerando y rehabilitando los espacios públicos, viales y edificaciones que conforman este área, mejorando no solo la imagen del municipio, si no también su accesibilidad y confort, buscando aumentar el rendimiento energético de las viviendas y el ahorro de recursos naturales.

El descenso constante del número de habitantes de Cisneros, obliga a buscar soluciones de regeneración y renovación urbana que ayuden a la fijación de población mediante una mejora de su calidad de vida. Con este Plan Especial de Reforma Interior se pretende además impulsar el empleo, apoyando a las empresas dedicadas a la construcción en la zona que a su vez revierten la inversión en otros sectores no vinculados con esta directamente.

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR TIERRAS DEL RENACIMIENTO  
EXC. AYTO DE CISNEROS



Arquitectas:  Isabel Bermejo López & Blanca Gutiérrez Lerena



# ***DN-MV Memoria vinculante***

## **TÍTULO I.- JUSTIFICACIÓN DE LOS FINES E INTERESES PÚBLICOS DE LA ACTUACIÓN. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD**

El Plan Especial de Reforma Interior Tierras del Renacimiento en Cisneros, está motivado por la planificación de las actuaciones a realizar para la ejecución de un Área de Regeneración Urbana Integrada dentro del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, al amparo de la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo, que modifica los artículos 151 a 157 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, por la que se establece que Las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana se planificarán mediante el instrumento de planeamiento general o mediante un plan especial de reforma interior.

El Ayuntamiento considera estas actuaciones de gran importancia para el municipio de Cisneros ya que su ejecución supone la ampliación del Área de Rehabilitación Tierras del Renacimiento llevado a cabo entre los años 2008 y 2014 con un balance muy positivo tanto en el terreno de la rehabilitación de viviendas y regeneración de espacios urbanos como en terreno económico, generándose numerosos puestos de trabajo y reactivando la economía de la zona que se encontraba en un mal momento.

La regeneración de los espacios urbanos que conforman la entrada al municipio como es la circunvalación, los accesos por la Calle Mayor, la calle Cardenal Cisneros o la Calle Almireces, así como la comunicación interior entre la Plaza del Mercado Viejo, la Plaza España y la Plaza de San Facundo, supone una mejora sustancial de la imagen que Cisneros presenta al visitante dentro de un casco histórico de gran interés como conjunto.

La rehabilitación de las viviendas permitirá frenar la generación de ruinas y solares que proliferan por el casco urbano y permitirá preservar los valores arquitectónico identificativos de la zona.

La población del municipio que se está sufriendo un marcado decrecimiento por el envejecimiento de la población precisa mejorar la accesibilidad tanto fuera como dentro de los edificios y mejorar su calidad de vida mediante la mejora de la eficiencia energética de las viviendas y su aislamiento térmico.



Se pretende de igual modo mejorar el rendimiento energético de los servicios urbanos de alumbrado y eliminar en la medida de lo posible el cableado que enmaraña las calles y las fachadas del municipio.

Se hará especial hincapié en la mejora de los espacios libres a bajo coste, fomentando la plantación florar características de la zona y mejorando los sistemas de riego.

## **TÍTULO II.- OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR**

El objetivo de este Plan Especial de Reforma Interior es la planificación de las actuaciones necesarias para la ejecución de un Área de Regeneración Urbana Integrada dentro del casco urbano de Cisneros.

Este Plan Especial asume la ordenación existente en la Delimitación de Suelo Urbano.

Con esta Área de Regeneración Urbana Integrada se persiguen los siguientes objetivos:

1. Rehabilitación de inmuebles
  - a. Rehabilitación estructural de los edificios garantizando su conservación
  - b. Rehabilitación de la imagen las edificaciones garantizando la conservación de los elementos constructivos y singulares característicos de la zona
  - c. Mejora de la habitabilidad de las viviendas garantizando la accesibilidad a las mismas y la mejora del rendimiento energético de las edificaciones.
2. Regeneración de espacios públicos
  - a. Mejora de la imagen de los espacios públicos mejorando su pavimentación y mejorando las zonas espacios libres en los que se pretende fomentara la plantación de especies florales típicas de las zonas. Se eliminará, en la medida de lo posible, el cableado de las fachadas y las calles que enmarañan la imagen global del municipio, soterrando el cableado. Se soterrarán los contenedores de basura existentes en superficie.
  - b. Mejora del rendimiento energético de las instalaciones públicas, mejorando la iluminación de la zona marcada e instalando sistemas de riego de ahorro de agua y mantenimiento en los espacios verdes públicos.



3. Fijación de la población residente mediante el incentivo de la mejora de su calidad de vida y la generación de puestos de trabajo.
  - a. Mejora de la calidad de vida de los habitantes del municipio mediante la mejora de sus viviendas desde el punto de vista estético, energético, estructural y de accesibilidad.
  - b. Mejora de los espacios urbanos que favorecen la mejora de la calidad de vida de los habitantes.
  - c. Generación de movimiento económico que beneficie a los habitantes del municipio mediante la incentivación de la rehabilitación y la regeneración urbana.

<b>TÍTULO III.- IDENTIFICACIÓN DE INMUEBLES INCLUIDOS, PROPIETARIOS Y OCUPANTES LEGALES</b>
---

Se adjuntan en este punto una ficha de cada una de los inmuebles y de solares incluidos en este Plan Especial, incluyendo su situación, referencia catastral, propietarios legales, estado de ocupación y ocupantes legales. Ver Anexo FICHAS.

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR TIERRAS DEL RENACIMIENTO  
EXC. AYTO DE CISNEROS



Arquitectas:  Isabel Bermejo López & Blanca Gutiérrez Lerena



## **TÍTULO IV.- ESPACIOS URBANOS AFECTADOS**

En el Municipio de Cisneros se conserva la estructura general de trazado en el entorno antiguo, respetándose el tamaño y la morfología de las manzanas, así como las alineaciones existentes.

Tanto la NUM como el PECH existente ponen especial cuidado en las condiciones de ordenación detallada que este Plan Especial asume.

Se plantea la regeneración del espacio urbano con la idea de dar continuidad al espacio existente entre los espacios libres de uso público.

Se pretende en este PERI la puesta en valor de los espacios de acceso y de circunvalación del municipio, mejorando la pavimentación y el acerado, así como la eliminación de cableado que aparece en las calles, haciendo especial hincapié en la mejora de los jardines y espacios verdes no tratados.

Las vías principales a tratar serán:

- Avenida Virgilio Zapatero como vía de circunvalación del casco.
- Eje de acceso al municipio a través de la Calle Mayor, la Plaza del Mercado Viejo, la Plaza España y la Calle Constitución.
- La Calle Almirces, con el Corro del Baile hasta su comunicación con la Plaza España
- La Calle Cardenal Cisneros, como calle de ACCESO DIRECTO A LA Plaza San Facundo.
- La Calle Santa Ana una de las calle principales del municipio.

Se trata de una zona con espacios urbanos poco tratados y zonas verdes escasas. La pavimentación de las calles es en su mayoría a base de calzada y aceras de hormigón. Dentro del Área existen calles y plazas pavimentadas a nivel muy básico y en las que están pendientes de realizarse obras de infraestructuras necesarias para el paso del cableado aéreo a subterráneo.



Zona de circunvalación. Avenida Virgilio Zapatero



Acceso por Calle Abilio Calderón



Espacio libre y pavimentación en calle Abilio Calderón



Tratamiento de espacios libres públicos



Contenedores en superficie



Acerado y pavimentación de calles



## TÍTULO V.- ACTUACIONES CONCRETAS EN LOS EDIFICIOS

Distinguimos dentro del área os clases de edificaciones, de uso residencial y de uso industrial.

### **Edificaciones de uso industrial**

Se proponen las siguientes actuaciones, que serán objeto de solicitud de licencia y cumplirán las ordenanzas correspondientes que se encuentran dentro de las NUM.:

- Mejora en la **envolvente** del edificio garantizando por un lado las condiciones de salubridad y por otro lado mejorando la imagen del mismo con el usos siempre de materiales de acabado típicos de la zona, en fachada piedra natural o revoco de cualquier tipo en tonos tierra, en carpintería se permitirá la madera o carpintería metálica o de PVC imitación a madera o en color marrón.

### **Edificaciones de uso residencial**

Se proponen las siguientes actuaciones, que serán objeto de solicitud de licencia y cumplirán las ordenanzas correspondientes que se encuentran dentro de las NUM.:

- Mejora **estructural** del edificio
- Mejora en la **envolvente** del edificio garantizando por un lado las condiciones de salubridad y eficiencia energética y por otro lado mejorando la imagen del mismo con el usos siempre de materiales de acabado típicos de la zona, en fachada piedra natural o revoco de cualquier tipo en tonos tierra, en carpintería se permitirá la madera o carpintería metálica o de PVC imitación a madera o en color marrón. En la cubierta se utilizará siempre teja cerámica curva según NUM.
- Mejora de **accesibilidad** a las viviendas, eliminando las posibles barreras arquitectónicas existentes a la entrada de los edificio. Se mejorará la accesibilidad dentro de las viviendas dada la edad media de los residentes en el municipio, esto supone un punto fundamental para la mejora de su calidad de vida.
- Mejora de la **eficiencia energética** de las viviendas. Se fomentará la sustitución de la carpintería por otra que garantice un ahorro energético considerable, se mejorará también el aislamiento térmico la envolvente y se colocarán calderas de alto rendimiento que optimicen la energía necesaria y mejoren la calidad de vida de los habitantes.



## **TÍTULO VI.- ACTUACIONES CONCRETAS PARA LA INTERVENCIÓN EN ESPACIOS URBANOS**

Se plantean las siguientes actuaciones dentro del Plan Especial de Reforma Interior:

- **Soterramiento de cableado**

Soterramiento de cableado aéreo en todas las clases de vías con el fin de mejorar la perspectiva visual del entorno urbano y limpiar las fachadas de los edificios de la maraña de cable existentes que no solo afean las fachadas si no que suponen un sobrepeso sobre las fachadas y otros elementos de las edificaciones.

Existen tres tipos de cableado, de telecomunicaciones, de alumbrado público y de red eléctrica. Se realizará el trazado subterráneo de las tres redes dando salida a cada uno de los puntos de consumo que sea necesario.

- **Pavimentación de calles**

Se pretende la mejora en la pavimentación de la calles.

Por un lado se fomentará la ejecución de vías peatonales o de coexistencia que garanticen la unión de los distintos espacios de mayor interés del municipio. En este caso nos referimos a la calle del Mercado Viejo, la Calle Cruz o la Calle Cardenal Cisneros que se encuentran dentro del ámbito de actuación del PERI y que tienen un importante papel en la comunicación entre los principales puntos del municipio.

De igual modo se fomentará la mejora de los Acerados de forma que permita establecerse recorridos accesibles por todo el municipio garantizando la accesibilidad para todos los ciudadanos.

Se mejorará la calzada poniendo especial cuidado en las calles de acceso y de circunvalación ya que componen la primera imagen que el visitante proyecta del municipio y son vías de continuo uso de los foráneos.

- **Mejora de eficiencia energética y ahorro en los recursos naturales dentro del espacio urbano.**

Se realizará un estudio pormenorizado de los espacios a iluminar para optimizar al máximo el rendimiento de los aparatos instalados. Se propone la colocación de lámparas de Led que minimice el consumo en iluminación que existe actualmente.



Se optimizará también el uso del agua para el riego de las zonas verdes estudiando las especies a plantar, de forma que sean las más adecuadas para la climatología del municipio y precisen un mínimo mantenimiento a la vez que mantengan y pongan en valor la identidad del municipio.

- **Imagen de la gestión de residuos**

Se propone también el soterramiento de contenedores para recogida de basura en las zonas más expuestas del municipio de forma que se mejore la imagen de las vías públicas, se fomente el reciclaje y se eliminen los posibles malos olores generados por los contenedores en superficie.

- **Espacios verdes y bordes urbanos de espacios residuales**

Este punto es uno de los principales de este Plan Especial ya que se considera que un buen tratamiento de los accesos y de espacios libres que se pretenden poner en valor, es fundamental para la imagen del municipio de cara al visitante.

El borde urbano existente con la Circunvalación que conforma la Avenida Virgilio Zapatero, es ya hoy en día una zona de paseo importante para los habitantes del municipio. Por lo tanto la mejora de este espacio supondría no solo una mejora desde el punto de vista turístico, si no también una mejora de la calidad de vida de los habitantes del municipio.

Con esta base, se pretende dar un vuelco en positivo a las zonas degradadas, dotándolas de un espacio continuo en el que las zonas verdes y la visión de las distintas edificaciones pongan en valor la identidad del municipio desde el borde urbano del mismo.

## **TÍTULO VII.- ACTUACIONES CONCRETAS EN RUINAS Y SOLARES**

Dada la situación de continuo decrecimiento de la población que existe en el municipio, aparecen cada vez con mayor frecuencia, solares y edificaciones ruinosas que rompen la imagen del conjunto y en el caso de las ruinas pueden suponer un peligro para las edificaciones anexas y para los viandantes.

En el caso de los edificios en estado ruinoso se fomentará en la medida de lo posible su reconstrucción. En el caso de que no fuera posible por motivos de viabilidad económica o técnica se propone su demolición siempre con el correspondiente Proyecto de Derribo, las condiciones de Seguridad y Salud exigibles con una coordinación en este sentido por parte de un técnico competente y la Dirección de la



obras también por un técnico competente. Todo esto enfocado a una posterior reconstrucción o sustitución del inmueble, según corresponda.

En el caso de los solares se fomentará su ocupación mediante una nueva edificación. Cuando esto no sea posible será obligado el cerramiento del solar mediante muro realizado con las características que se especifican en las NUM y siempre con acabado acorde con el entorno en el que se sitúan utilizando piedra natural, tapial o en su defecto un revoco en los tonos tierra típicos de la zona.

## **TÍTULO VI.- RESUMEN EJECUTIVO. PARÁMETROS URBANÍSTICOS EXISTENTES DENTRO DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR**

El presente Plan Especial de Reforma Interior se encuentra dentro del Suelo Urbano de Cisneros, definido en la Delimitación de Suelo Urbano vigente. En general, se asumen todos los parámetros urbanísticos existentes en dicha Delimitación de Suelo Urbano.

El presente Plan Especial de acuerdo con el artículo 143 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, completa las determinaciones de ordenación detallada que se definen en la Delimitación de Suelo vigente en el municipio.

En la Delimitación de Suelo Urbano de Cisneros no existe articulado sobre las Condiciones de la Urbanización por lo que este Plan Especial, dentro de la Ordenación detallada, incluye unas Condiciones de Urbanización para el ámbito de actuación del Plan Especial.

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR TIERRAS DEL RENACIMIENTO  
EXC. AYTO DE CISNEROS



Arquitectas:  Isabel Bermejo López & Blanca Gutiérrez Lerena



# **DN-NU Normativa Urbanística**

## **TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES**

### **Artículo 1.- Objeto y Ámbito**

El objeto de este Plan Especial de Reforma Interior la planificación de un Área de Regeneración Urbana Integrada y no se modifica la ordenación existente.

El presente Plan Especial, asume la Normativa Urbanística existente en municipio, por lo que en los siguientes títulos nos limitamos a transcribir las Normas existentes de aplicación en el Área.

### **Artículo 2.- Vigencia**

El Plan Especial de Reforma Interior Tierras del Renacimiento de Cisneros entra en vigor el día siguiente de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el BOCyL, en su página Web y en su defecto en la página Web de la Diputación Provincial.

La vigencia del Plan Especial será indefinida sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones.

### **Artículo 3.- Modificaciones del Plan Especial**

Las modificaciones del Plan Especial que no supongan revisión del mismo, se realizarán con lo previsto en los artículos 58 de la LUCyL y 168 y siguientes del RUCyL.

Toda modificación se realizará con el grado de definición documental desarrollado en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Cualquiera que sea la magnitud de la modificación deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan Especial así como sobre la viabilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisarlo.

### **Artículo 5.- Afecciones y Normativa complementaria**

En todo lo no regulado por la Delimitación de Suelo Urbano, serán de aplicación la normativa vigente tanto de carácter de régimen local como sectorial.

Será de aplicación la legislación de régimen local (así por ejemplo: la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, el Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, Ley 1/1998, de 4 de junio, de Régimen Local de Castilla y León, etc...) y la urbanística constituida por la Ley estatal 6/1998, sobre régimen del Suelo y Valoraciones, los artículos aún vigentes del



Texto Refundido de 1992 y del Texto Refundido de 1976, la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, modificada por las Leyes 10/2002, de 10 de julio, 21/2002, de 27 de diciembre, 13/2003, de 23 de diciembre, 13/2005, de 27 de diciembre, 9/2007, de 27 de diciembre, y 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, a partir de ahora LUCyL, Decreto 22/2004, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León de Suelo, la ORDENFOM/1602/2008, de 16 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2008, para la aplicación del Reglamento de Castilla y León tras la entrada en vigor de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo y por el Real Decreto 1093/1997, del Reglamento estatal de Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística y Reglamentos.

Como normativa sectorial serán de aplicación la legislación y disposiciones de los diferentes departamentos ministeriales autonómicos o estatales en el ejercicio de sus competencias.

## **TÍTULO II.- CONDICIONES GENERALES DE USO**

El presente Plan Especial de Reforma Interior asume la Delimitación de Suelo Urbano de Cisneros en cuanto a las "Condiciones de Uso", artículos del 3.4.

### **3.4. CONDICIONES DE USO**

*Los diferentes usos permitidos en el suelo urbano están condicionados al cumplimiento de los siguientes apartados:*

- *Los usos y actividades estarán de acuerdo con lo establecido en la Ley de Actividades Clasificadas y Reglamento de Actividades Clasificadas de Castilla y León.*
- *En las viviendas, el nivel de ruido proveniente del exterior no sobrepasará 40 dB.*
- *Se prohíben las viviendas interiores, de forma que toda vivienda ha de tener acceso directo e individualizado a los espacios públicos urbanos o acceso por patios privados de uso público, a los que se accede por zaguanes o portalones, compartidos o no, de estos a espacios públicos. Se considera interior toda vivienda que no disponga de piezas vivideras (estar, dormitorio), a espacio público o privado libre anterior al público.*

*Se establecen los siguientes usos:*



### **3.4.1. Uso Residencial**

Con destino preferente a vivienda estableciéndose las siguientes categorías:

- 3.4.1.1. Vivienda unifamiliar aislada exenta
- 3.4.1.2. Vivienda unifamiliar adosada o en hilera, agrupada.
- 3.4.1.3. Vivienda multifamiliar, con acceso común, en bloque exento o agrupado.

### **3.4.2. Uso de Cochera o Almacén**

Se establecen las siguientes categorías:

- 3.4.2.1. Cochera o almacén anexo a vivienda
- 3.4.2.2. Cochera o almacén exenta

### **3.4.3. Uso de Comercio y Oficinas**

Se establecen las siguientes categorías:

- 3.4.3.1. En edificios multiusos
- 3.4.3.2. En edificios exclusivos

### **3.4.4. Uso de Industria**

Se establecen las siguientes categorías:

- 3.4.4.1. Talleres artesanos compatibles con la vivienda, siempre que los efectos molestos de la actividad sean paliados mediante medidas correctoras y la licencia para establecer la actividad sea tramitada de acuerdo a la Ley de Actividades Clasificadas de la Junta de Castilla y León.
- 3.4.4.2. Industrias Molestas, Nocivas, Insalubres o Peligrosas, calificadas en la tramitación del expediente, de acuerdo con la Ley de Actividades Clasificadas de la Junta de Castilla y León.

### **3.4.5. Usos Agrícolas y Ganaderos**

Se establecen las siguientes categorías:

- 3.4.5.1. Usos agrícolas anexas a viviendas
- 3.4.5.2. Usos agrícolas exentos
- 3.4.5.3. Usos ganaderos exentos, calificados como actividades molestas, que deberán situarse en edificios exentos y tramitarse su ubicación de acuerdo con la Ley de Actividades Clasificadas de la Junta de Castilla y León.

### **3.4.6. Usos Públicos**

Dentro de estos usos comunes se incluyen todos los destinados a equipamientos comunitarios: administrativo, docente, cultural, religioso, sanitario, asistencial, hostelería, espectáculos, recreativo, deportivo, etc.

Se establecen las siguientes categorías:

- 3.4.6.1. En edificios con otros usos
- 3.4.6.2. En edificios con uso exclusivo



3.4.5.3. *Usos ganaderos exentos, calificados como actividades molestas, que deberán situarse en edificios exentos y tramitarse su ubicación de acuerdo con la Ley de Actividades Clasificadas de la Junta de Castilla y León.*

### **TÍTULO III.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

Son las condiciones generales que han de observarse en la edificación, tanto en obras de nueva planta como en obras de reestructuración. A estas condiciones habrá que añadir las particulares, reguladas para cada ordenanza de forma pormenorizada.

Según el artículo 3.8. de la Delimitación de Suelo Urbano, "CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN", *las condiciones de la edificación referidas a cada parcela, tendrán características diferentes en función del Área de edificación en la que se encuentre. (Ver 3.9 Condiciones particulares de la Edificación)*

#### **Condiciones Generales de la Edificación:**

Artículos 3.5, 3.6 y 3.7 de la Delimitación de Suelo Urbano de Cisneros:

#### **3.5. CONDICIONES DE VOLUMEN**

##### **3.5.1. Parcela Mínima**

*Se establece la parcela mínima en función del área de Edificación donde esta se encuentre (Ver 3.9. Condiciones Particulares de la Edificación).*

##### **3.5.2. Altura máxima**

*Se establece como altura máxima en Suelo Urbano, en las nuevas edificaciones o en la ampliación de las edificaciones existentes, la edificación de dos plantas (P. Baja +1), con una altura máxima de 7,00 mts. hasta la cara inferior del alero, tomado en el punto medio del frente de las fachadas exteriores de la edificación en tramos no superiores a 12 mts., o cada 12 mts., si es superior, pudiendo utilizarse el espacio bajo cubierta como pieza habitable, siempre que esté vinculado a la vivienda de la planta inferior.*

*La altura total de la edificación hasta la cumbre del edificio no será en ningún caso superior a 10 mts.*

*Las cubiertas serán inclinadas, según la característica de la zona, con pendiente máxima de 30°. Podrá permitirse la construcción de buhardillas siempre que estas aparezcan rematadas al menos 1,5 mts. Respecto al plano de la fachada.*

*La altura mínima libre interior de las plantas será de 2,50 mts.*



*La altura máxima libre interior de las plantas será de 3,50 mts. en planta baja, y de 3,00 mts. en planta primera, para usos residencial y comercial, no estableciéndose para los demás usos.*

### **3.5.3. Sótanos y semisótanos**

*No se contabilizará el aprovechamiento de sótano y semisótano, prohibiéndose en ambos cualquier uso residencial.*

### **3.5.4. Voladizos**

*Se permiten voladizos en las siguientes condiciones:*

#### 3.5.4.1 Cuerpos de edificación volados

*Salientes máximos del 7% de la anchura de la calle, con un máximo de 1 mts. y remetidos 20 cmts. sobre el exterior del bordillo del acerado, y a una altura mínima de 3,00 mts. de la rasante. Estos cuerpos volados tendrán una longitud máxima de 2/3 de la línea de la fachada, separados de los extremos de la fachada una distancia igual o superior a su anchura.*

#### 3.5.4.2 Marquesinas

*Saliente no mayor del 7% de la anchura de la calle, con un máximo de 60 cmts, y remetidos 20 cmts. sobre el bordillo del acerado, y a una altura mínima de 2,80 mts. sobre la rasante de la calle.*

#### 3.5.4.3. Alero y Cornisas

*Saliente no mayor del 7% de la anchura de la calle, con un máximo de 50 cmts. y una altura mínima de 3,00 mts. sobre la rasante de la calle.*

### **3.6. CONDICIONES ESTÉTICAS**

*Las construcciones deberán adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieren situadas, armonizando con dicho entorno y adoptando, siempre que sea posible, una unidad de textura y de niveles de forjados y cornisas, deviniéndose cumplir a tal efecto, las siguientes condiciones:*

- *La proporción de huecos y ventanas será perfectamente vertical, no pudiéndose disponer estos adosados a los límites de la edificación, debiéndose separar al menos 60 cmts. a excepción de las edificaciones aisladas.*
- *Tanto los materiales como el acabado y su colocación para la formación de fachadas, medianerías y cubiertas, serán los empleados tradicionalmente.*
- *Quedan expresamente prohibidos los acabados de fachadas con bloques de hormigón color gris, sin revestir, y las plaquetas cerámicas en aplacados.*
- *Quedan expresamente prohibidos la utilización de la teja de color negro, la pizarra y el fibrocemento en color gris, debiéndose utilizar como color preferente para acabado de cubiertas el pardo-rojizo.*



- *Todos los elementos salientes de los edificios en cubiertas, deberán quedar integrados en la composición, dándoles un tratamiento similar al de las fachadas y cubierta del mismo.*
- *Las medianerías y fachadas posteriores deberán ser tratadas con los mismos materiales, o al Mens con materiales de la misma calidad que la fachada.*

*La Corporación Municipal exigirá que todas las nuevas construcciones cumplan estos requisitos antes de ser puestas en uso, al mismo tiempo que podrá acordar la aplicación de estas condiciones estéticas a cualquier edificación ya existente que, en forma notoria y permanente esté en contraposición de estas normas, en cumplimiento del artículo 182 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.*

*En los lugares del paisaje abierto y natural o en perspectivas que ofrecen conjuntos urbanos tipo y tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras o caminos de trayectos pintorescos, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros o cierres, o la instalación de otros elementos limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar la perspectiva propia del mismo. A tal efecto, la Corporación Municipal podrá exigir, cuando el caso lo requiera, un estudio de impacto ambiental de cualquier actuación urbanística o edificatoria de reforma o de nueva planta.*

### **3.7. CONDICIONES HIGIÉNICO- SANITARIAS**

*3.7.1. No se permitirá el uso de viviendas en sótanos, semisótano ni en espacios interiores, debiendo tener, al menos, un hueco de 1,50 m<sup>2</sup> al exterior de vía pública o de 3,00 m<sup>2</sup> al exterior de vía privada.*

*3.7.2. Todas las viviendas dispondrán, al menos, de cocina, cuarto de aseo y estar-comedor.*

*3.7.3. No se permitirá el uso de dormitorio, cocina o estar en dependencias sin luces exteriores.*

*3.7.4. La dimensión mínima de los patios de luces interiores o patios de parcela, será tal que la dimensión del diámetro del círculo inscrito, sea igual o superior a 3 mts.*

*3.7.5. Los sótanos y semisótanos deberán disponer de ventilación, pudiendo realizarse mediante ventilación forzada.*

*3.7.6. Agua corriente: Todo edificio deberá tener en su interior agua corriente potable, siendo la dotación mínima de viviendas de 200 litros diarios por habitante.*



*3.7.7. Instalación eléctrica: Todi edificio deberá estar dotado de la necesaria instalación eléctrica.*

*3.7.8 .Líneas eléctricas: No podrá edificarse bajo el tendido de una línea eléctrica de media o alta tensión, de acuerdo con las disposiciones vigentes, a menos que se incluya un proyecto de desvío del tendido.*

*3.7.9. Serán de aplicación las condiciones y ordenanzas de salubridad e higiene que estén reglamentadas para cada uno de los usos permitidos, especialmente en lo referente a las condiciones mínimas de habitabilidad (Orden M.G. de 29 de febrero de 1944).*

## **TÍTULO IV.- CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN**

Al no existir unas Condiciones de Urbanización definidas dentro de la Delimitación de Suelo Urbano de Cisneros, en el presente Plan Especial de Reforma Interior se redactan los siguientes artículos que tienen por objeto regular las condiciones aplicables a las actividades de urbanización que se desarrollen dentro del ámbito del Plan Especial en el Municipio de Cisneros.

### **Artículo 6. Normativa aplicable**

Cuando la normativa aplicable establezca requisitos mínimos menos restrictivos que los previstos en este Plan Especial, será de aplicación la normativa más restrictiva o protectora que garantice mayor calidad para el espacio público.

En el caso de que existan normas aplicables de rango superior o el Ayuntamiento de Cisneros apruebe una Ordenanza Municipal específica en esta materia se aplicarán éstas preferentemente, sirviendo las presentes Normas como norma complementaria.

### **Artículo 7. Control**

Para el control del cumplimiento de estas Normas se exigirá la presentación de los proyectos de urbanización y será preciso obtener licencia de obra para su ejecución. Por parte del Ayuntamiento se realizará labor de inspección y disciplina.

Las infracciones de las presentes Normas estarán sometidas al régimen sancionador previsto en la legislación urbanística.

## **CAPÍTULO I VÍAS PÚBLICAS**

### **Artículo 8. Condiciones Generales**

El sistema viario se proyectará proporcionado a las necesidades del tránsito rodado y/o peatonal y su ejecución se realizará de forma que no se planteen



soluciones de continuidad, ni siquiera en la hipótesis de construcción por fases. Su trazado no podrá quedar incompleto en espera de prolongación futura con medios diferentes. En el caso de existir tramos incompletos de viario dentro del ámbito objeto de este Plan Especial, los proyectos de urbanización que se redacten deberán incorporar las soluciones para la totalidad del mismo, sin perjuicio de la posible repercusión a terceros de los costes correspondientes.

Los aparcamientos se ubicarán contiguos a las aceras y al margen de las bandas de circulación o, en su caso, en el interior de los solares. Deben preverse estacionamientos para vehículos pesados y de transporte público.

Las carreteras estatales y sus márgenes estarán sometidas a las limitaciones y servidumbres establecidas en la Ley 25/1988 de 29 de julio de Carreteras, así como el Real Decreto 1812/1994 de 2 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento General de dicha Ley. Las carreteras autonómicas se regularán por las disposiciones contenidas en la Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de la Comunidad de Castilla y León.

En las zonas urbanas no se permitirá ninguna nueva alineación en la zona de dominio público de la carretera, es decir 3 metros medidos desde la arista exterior de la explanación.

Las sendas peatonales, plantación de arbolado, instalación de puntos de luz, etc... se ubicarán siempre fuera de la zona de dominio público de la carretera.

El nuevo trazado de viario, que siempre será público, tendrá un ancho mínimo entre alineaciones de ocho metros, incluyendo aceras.

En viarios con intensidad reducida de tránsito rodado se podrá permitir la coexistencia de tráfico peatonal y rodado, debiendo diferenciarse mediante pavimentación, separadores o diferencia de niveles las áreas de movimiento y circulación, pudiendo incorporarse aparcamientos de vehículos y bicicletas siempre que no se reduzcan dichas áreas.

El diseño del viario urbano deberá incorporar, cuando su sección lo permita, soluciones de arbolado y/o zonas restringidas de vegetación; así como disponer de elementos que impidan la previsible ocupación por vehículos de los espacios peatonales. Asimismo, se procurará la ubicación de carriles de bicicletas en condiciones de continuidad con actuaciones colindantes.

El diseño de viario deberá siempre ser respetuoso con las condiciones específicas de Cisneros. Para ello respetará las lindes pétreas, los espacios de borde sin pavimentar. Se evitará la agresión a la topografía existente. En todo caso se debe garantizar la ejecución de las redes correspondientes. La pavimentación se podrá reducir a la consecución de una banda rígida capaz de soportar tráfico rodado con un ancho mínimo de 3 m, esta banda procurará tener un despiece menudo, bien



mediante adoquinado, bien mediante soluciones de hormigón impreso u otras análogas.

#### **Artículo 9. Grado de vinculación de estas prescripciones.**

Siempre que en las prescripciones de los artículos se marquen valores mínimos y óptimos para un parámetro, se optará por los más óptimos (o mayores), salvo que se justifiquen razones técnicas suficientes que obliguen a reducir el valor por debajo del óptimo, debiéndose respetar, en este caso, el límite mínimo.

Si, igualmente, se marcan valores mínimos, máximos y óptimos, se estará a los óptimos, salvo que se justifiquen razones técnicas de peso que obliguen a reducirlos o aumentarlos, respetándose, en cualquier caso los límites máximo y mínimo.

Estos preceptos se aplicarán de manera proporcionada a la obra que se acometa en la vía, de manera que su aplicación sea plena en vías de nuevo trazado, o reestructuración completa de las mismas con incremento importante de su anchura total, y orientativa en el resto de los casos.

### **CAPÍTULO 2. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS**

#### **Artículo 10. Condiciones Generales**

Se plantará preferentemente vegetación autóctona, así como aquella empleada tradicionalmente para el uso urbano en Cisneros.

Se limitará la superficie de césped y de flores de temporada, promocionando el uso de vegetación con baja demanda de riego y mano de obra.

El estudio de la jardinería especificará los tipos de plantaciones procurando la inclusión de plantas autóctonas. Se diseñarán los paseos peatonales, las áreas de reposo y de juego de niños. Se preverá el mantenimiento y la conservación de la jardinería con riegos adecuados, la limpieza de los espacios pavimentados, y se tendrán en cuenta las condiciones de seguridad.

### **CAPÍTULO 3. SERVICIOS URBANOS**

#### **Artículo 11. Ámbitos de aplicación**

Las condiciones de las diferentes redes de servicios, que se describen en los artículos de este capítulo son de aplicación en las obras de reurbanización donde sea posible su desarrollo. Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de las regulaciones sectoriales.

#### **SECCIÓN 1ª. Abastecimiento y distribución del Agua Potable**

#### **Artículo 12. Condiciones Generales**

Se considerarán potables las aguas que reúnan las condiciones de potabilidad química y bacteriológica que determinan las disposiciones vigentes. Si no existe



garantía suficiente, o cuando se prevea que las redes puedan ser fácilmente contaminadas, se dispondrá de una instalación automática de depuración.

Se tendrá en cuenta la normativa de obligado cumplimiento sobre el origen del agua: Real Decreto 140/2003 por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.

Para el diseño y ejecución de las obras de urbanización que tengan como objeto el abastecimiento de agua potable, se tendrá en cuenta el Código Técnico de la Edificación y lo previsto en la NTE.IFA (Normas Tecnológicas de la Edificación. Instalaciones de Fontanería: Abastecimiento)

Se adoptará preferentemente el sistema de anillos cerrados; que será obligatorio cuando los ramales tengan longitud superior a 1.000 metros. Los materiales cumplirán las normas UNE correspondientes; se utilizarán preferentemente tuberías de fundición dúctil o PVC con juntas de tipo "presión" debidamente homologadas y diámetro interior mínimo de 60 mm.

La presión del agua en los puntos de consumo debe estar comprendida entre 1 y 5 atmósferas; en los casos en que sea superior a 5 atmósferas deben preverse válvulas reductoras.

La dotación mínima, incluyendo servicios comunes, será de 200 litros/hab. x día y 40 m<sup>3</sup>/día x Ha. de suelo industrial en su caso. Si el suministro depende de fuentes propias o cuando no haya una garantía suficiente del suministro de la red general, se preverán depósitos o aljibes con capacidad suficiente para almacenar el agua para consumo durante un mínimo de 2 días.

## **SECCIÓN 2ª. Saneamiento y Alcantarillado**

### **Artículo 13. Condiciones Generales**

La evacuación de aguas residuales se hará siempre por red de alcantarillado. No se autorizarán fosas sépticas individuales ni otros sistemas como pozos o zanjas filtrantes o el vertido simple al terreno o a cauce salvo en el caso de edificios aislados en suelo rústico cuando no formen núcleo de población, en que podrán admitirse fosas sépticas de doble cámara, pozo filtrante y campo de riego de alta absorción, siempre que se garantice la inocuidad para las aguas superficiales y subterráneas; excepcionalmente y si está suficientemente justificada la imposibilidad del alcantarillado se admitirá el sistema de depuración individual en cada edificio, previa justificación de su inocuidad.

Las conducciones serán subterráneas; seguirán el trazado viario o discurrirán por espacios libres de uso público. Deben estar a cota inferior que las de las conducciones de abastecimiento de agua potable, como mínimo a 1,00 metros aunque es aconsejable una profundidad de 1,50 metros.



Cuando se use el sistema unitario de dispondrán imbornales o sumideros cada 50 metros con una superficie de recogida no superior a 600 metros cuadrados, y aliviaderos antes de la entrada a la estación depuradora. En los puntos bajos del sistema viario deberá disponerse sumideros o absorbedores de aguas pluviales.

Las acometidas a la red se harán siempre a pozos de registro; se dispondrán pozos de registro, además, en cada cambio de dirección o de pendiente y cada 50 metros de distancia mínima.

Los conductos pueden ser de hormigón, PVC o fundición, con medidas circulares u ovoides estandarizadas, con diámetro interior mínimo de 300 mm., recibiendo sobre lecho de hormigón y rellenándose las zanjas con tierras exentas de áridos mayores de 80 mm. de diámetro, apisonadas.

El vertido se hará a la red municipal cuando exista y tenga suficiente capacidad de carga. Cuando el efluente vierta a vaguada o a cauce público deberá preverse el correspondiente sistema de depuración.

En el caso de vertidos industriales podrá optarse por:

- a) Depurar totalmente por cuenta de la industria y utilizar el efluente para usos de regadío o verter a la red municipal.
- b) Si el vertido no requiere tratamiento previo por ser susceptible de tratamiento biológico podrá acometer directamente a la red municipal.

En el supuesto contrario se garantizará el tratamiento adecuado previo a la acometida.

Los vertidos industriales deberán ajustarse, en todo caso, a las normas establecidas en la legislación ambiental y de aguas.

La depuración de aguas residuales se hará por el sistema de depuración biológica con cloración posterior.

Para verter al subsuelo, en los casos en que resulte admisible, deben aportarse los estudios pertinentes que demuestren su permeabilidad y la ausencia de impacto negativo en los acuíferos subterráneos.

#### **Artículo 14. Condiciones particulares**

Las acometidas se harán a costa de los particulares interesados, previa la obtención de la correspondiente licencia. Se prohíbe expresamente la perforación de los conductos.

#### **Artículo 15. Documentación mínima del Proyecto**

Memoria en la que se describa el proyecto, con referencia a la situación actual del saneamiento y a las características de la solución adoptada: tipo de red y depuración de aguas residuales, materiales a emplear y soluciones constructivas, y un anejo en el que se recojan los cálculos justificativos de la red y de la depuración.



Presupuesto conteniendo los siguientes documentos:

1. Mediciones de todas las unidades y elementos de obra.
2. Cuadro de precios unitarios, auxiliares y descompuestos.
3. Presupuesto general.
4. Fórmula de actualización de precios.

Planos: Se incluirán como mínimo los siguientes:

1. Planta general de la red.
2. Perfiles longitudinales.
3. Plano de desagüe de la red y estación depuradora si procede.
4. Planos de detalle y obras especiales.

### **SECCIÓN 3ª. Redes de Alumbrado Público**

#### **Artículo 16. Condiciones Generales**

El tendido, tanto de electricidad como alumbrado público y teléfono, se realizará preferentemente bajo calzada, evitando las conducciones aéreas, salvo en suelos rústicos.

Las redes de alumbrado exterior deberán diseñarse con criterios de ahorro y eficiencia energética, así como de minoración de la contaminación lumínica. Deberán disponer de reguladores luminosos nocturnos y de luminarias con límite de flujo hemisférico superior instalado inferior al 25%

Las instalaciones de redes de alumbrado público, sin perjuicio del obligado cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación, podrán realizarse de cualquiera de las siguientes formas:

- a) Subterráneas: Los conductores se dispondrán a una profundidad de 0,6 metros con sección mínima de 6 mm<sup>2</sup>.
- b) Aéreas: Las redes aéreas se ejecutarán únicamente para instalaciones provisionales o cuando por causas justificadas, no sea posible la alimentación con líneas subterráneas o sobre fachada. En estos casos dichas redes se ejecutarán únicamente con conductores aislados a mil voltios (1000 V).
- c) Sobre fachadas: Los cables serán de cobre, con aislamiento a 1000 V., de sección no inferior a dos con cinco milímetros cuadrados (2,5 mm<sup>2</sup>) y preferiblemente multipolares.

Se dispondrán de una altura mínima de tres metros (3 m.) aprovechando las posibilidades de ocultación que brinden las fachadas, de modo que destaquen lo menos posible.



Se evitará el paso de cables por zonas de posibles cerramientos posteriores como terrazas o balcones y se cumplirá la normativa sectorial de aplicación.

Los báculos y columnas para alumbrado exterior cumplirán las condiciones de seguridad que se justifiquen necesarias.

Todas las instalaciones eléctricas satisfarán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos y normas tecnológicas vigentes, así como la normativa de la compañía suministradora de energía que no se oponga a lo aquí establecido.

## **SECCIÓN 4ª. Red de Suministro de Energía**

### **Artículo 17. Condiciones Generales**

Las redes de media y alta tensión deben proyectarse hasta los distintos centros de transformación independientemente de las redes de distribución en baja tensión.

Las líneas de distribución de baja, media y alta tensión serán siempre subterráneas, salvo imposibilidad o dificultades técnicas que hagan que la solución sea económicamente inviable, lo cual se justificará adecuadamente en su caso, enterradas en zanjas bajo las aceras de las vías públicas.

Excepcionalmente pueden admitirse líneas de baja tensión aéreas en las zonas en que las redes existentes lo sean.

Los conductores que se utilicen en redes subterráneas serán de cobre o de aluminio, aislados con papel impregnado o materias plásticas o elastómeros adecuadas. Estarán protegidos contra la corrosión del terreno y tendrán resistencia mecánica suficiente para absorber los esfuerzos a que puedan estar sometidos.

Los conductores que se utilicen en redes aéreas serán de cobre, aluminio u otros materiales o aleaciones que posean características eléctricas y mecánicas adecuadas. Podrán estar desnudos o aislados.

Cuando se utilicen conductores desnudos en redes aéreas regirán las distancias mínimas de seguridad siguientes:

a) A cuatro metros del suelo, salvo en cruces justificando la distancia que se adopte.

b) Sobre edificios y tejados, plano paralelo a la cubierta o tejado a una distancia de 1,80 metros perpendicular al plano.

c) Sobre terrazas y balcones a una distancia vertical de 3 metros desde el pavimento de éstos.

d) En fachadas de edificios estarán a un mínimo de 1 metro de las ventanas, balcones, terrazas o cualquier hueco y preferentemente en conductos adosados o empotrados.



## TÍTULO V.- CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

### **CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN:**

Artículo 3.9 de la Delimitación de Suelo Urbano:

#### **3.9.1. Ordenanza Particular de área de Casco Tradicional (zona A)**

*El área de Casco Tradicional corresponde a zonas consolidadas por el caserío tradicional, y detalladas en el plano normativo como A. Además de las condiciones generales serán de aplicación las siguientes*

##### **3.9.1.1. Tipología y disposición de la Edificación**

*En esta área sólo se autorizará la edificación entre medianeras, con le frente de fachada coincidente con la alineación exterior, para todos los usos, a excepción del Uso de equipamiento, para el que la tipología es libre, permitiéndose en este caso, indistintamente, la edificación en tipología asilada exenta, adosada o en hilera, agrupada, o en bloque exento o agrupado, sin que el frente de la fachada se coincidente con la alineación exterior.*

##### **3.9.1.2. Parcela edificable**

*Se establece como parcela mínima la de dimensión de 80 m<sup>2</sup> de superficie excluyéndose los solares existentes con anterioridad a la aprobación del presente documento.*

##### **3.9.1.3. Frente mínimo de parcela**

*Se establece en 6 metros, excluyéndose los solares existentes con anterioridad a la aprobación del presente documento.*

##### **3.9.1.4. Fondo mínimo**

*Se establece en 8 metros, excluyéndose los solares existentes con anterioridad a la aprobación del presente documento.*

##### **3.9.1.5. Alineaciones exteriores**

*Las alineaciones exteriores se establecen en el plano normativo correspondiente.*

##### **3.9.1.6. Medianerías**

*Todos los paramentos de medianerías visibles desde el exterior, serán tratados como fachada, quedando prohibida la impermeabilización de las mismas con materiales bituminosos oscuros vistos desde el exterior o con materiales propios de las formación de cubiertas, tales como fibrocemento, etc.*

##### **3.9.1.7. Fondo máximo edificable**

*Queda establecido en 20 mts.*

##### **3.9.1.8. Altura máxima**

*Se establece una altura máxima de dos plantas (P. Baja +1).*



#### **3.9.1.9. Sótano y semisótanos**

Se permite su construcción aunque no se pueden usar como locales vivideros.

#### **3.9.1.10. Ocupación Interior de la parcela**

Se autorizan las construcciones auxiliares dentro de la parcela, siempre que no superen la altura de una planta.

#### **3.9.1.11. Aprovechamiento máximo**

Estará en función de la aplicación de las ordenanzas de altura máxima y fondo máximo.

#### **3.9.1.12. Uso**

En esta área se permiten los siguientes usos: residencial, cochera y almacén, comercio y oficinas, industria, agrícola y ganadero, público.

### **3.9.2. Ordenanza Particular de Área de Borde No Consolidado (zona B)**

El área de Borde No Consolidado (Zona B) corresponde a zonas de crecimiento natural con tipologías no integradas en el conjunto del casco, y detalladas en el plano normativo como B.

Además de las condiciones generales, serán de aplicación las siguientes:

#### **3.9.2.1. Tipología y disposición de la Edificación**

En esta área se permite indistintamente la edificación en tipología aislada exenta, adosada o en hilera, agrupada, o vivienda unifamiliar, con acceso común, en bloque exento o agrupado.

#### **3.9.2.2. Parcela edificable**

Se establece como parcela mínima la de dimensión de 200 m<sup>2</sup> de superficie.

#### **3.9.2.3. Frente mínimo de parcela**

Se establece en 10 metros.

#### **3.9.2.4. Alineaciones exteriores**

Las alineaciones exteriores se establecen en el plano normativo correspondiente.

#### **3.9.2.5. Fondo máximo edificable**

Queda establecido en 15 mts.

#### **3.9.2.6. Retranqueos**

En edificación aislada (vivienda unifamiliar o multifamiliar) los retranqueos mínimos serán de 1 mts. a fachada principal, y 3 mts. al resto de los linderos.

#### **3.9.2.7. Altura máxima**

Se establece una altura máxima de dos plantas (P. Baja + 1).

#### **3.9.2.8. Sótano y semisótanos**

Se permite su construcción aunque no se pueden usar como locales vivideros.

#### **3.9.2.9. Ocupación Interior de la parcela**



*Se autorizan las construcciones auxiliares dentro de la parcela, siempre que no superen la altura de una planta.*

### **3.9.2.10. Aprovechamiento máximo**

*Estará en función de la aplicación de las ordenanzas de altura máxima y fondo máximo, o de los retranqueos mínimos en cada caso aplicable.*

### **3.9.2.11. Uso**

*En esta área se permiten los siguientes usos: residencial, cochera y almacén, comercio y oficinas, industria, agrícola y ganadero, público.*

## **CONDICIONES EN ENTORNO DE PROTECCIÓN**

Parte del área del Plan Especial de reforma interior coincide con el entorno de Protección marcado en la Delimitación de Suelo Urbano. Las Condiciones Particulares de esta zona se describen en el Artículo 3.10 de la Delimitación de Suelo Urbano:

### **3.10.1. Condiciones estéticas en Entorno de Protección.**

*En el Entorno de protección se utilizarán los siguientes materiales:*

*En fachadas: fabrica de ladrillo caravista de teja, enfoscado, preferentemente en colores ocres y claros, piedra adobe, quedando expresamente prohibidos los acabados de fachadas con bloque de hormigón gris, sin revestir, las plaquetas cerámicas en aplacados y el mortero hidrófugo monocapa (Tipo " Cotegrán" o similar).*

*En cubiertas: teja cerámica árabe roja, quedando prohibido el fibrocemento, la teja de color negro y la pizarra.*

*En Carpinterías exteriores: carpintería de madera.*

- Todos los elementos salientes de los edificios sen cubierta, deberán quedar integrados en la composición del edificio, dándoles un tratamiento similar al de las fachadas y cubierta del mismo.*
- Las medianerías y fachadas posteriores deberán tener materiales de la misma calidad que la fachada principal.*

### **3.10.2. Condiciones otorgamiento licencia en Entorno de Protección.**

*No obstante, las obras de todo tipo que se realicen en la Iglesias de San Facundo y San Primitivo, inmueble declarado Bien de Interés cultural con categoría de Monumento el 05/07/1945, y en su entorno de Protección, será perceptivo para el otorgamiento de la licencia municipal de obras, informe vinculante de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Palencia (Art. 19.1. de la Ley 16/1985 del P.H.E.) una vez que por parte de la Dirección General de Patrimonio y Promoción Cultural sea aprobado y publicado en el BOCyL dicho entorno.*



*Así mismo se recabará informe previo de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Palencia, en las obras que se realicen en los edificios a conservar, señalados en el apartado 1.6.3 de este Proyecto de Delimitación y en el plano de Información.*

## **TÍTULO VI.- ELEMENTOS PROTEGIDOS DENTRO DEL PERI**

Dentro del Plan Especial de Reforma Interior, existe un edificio a conservar según la Delimitación de Suelo Urbano, art. 1.6.3 y plano de Información:

Vía	nº	Tipo protección
Calle Santa Ana	6	A conservar

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR TIERRAS DEL RENACIMIENTO  
EXC. AYTO DE CISNEROS



Arquitectas:  Isabel Bermejo López & Blanca Gutiérrez Lerena



## **DN-EE Estudio Económico**

### **TÍTULO I.- CAPACIDAD FINANCIERA Y PRESUPUESTARIA**

Se realiza el presente Estudio Económico, de acuerdo a un programa de ordenado de actuaciones, de forma que se contemple las Inversiones públicas necesarias y previstas para el fomento y garantía del cumplimiento de los objetivos y prioridades del Plan Especial de Reforma Interior Tierras del Renacimiento de Cisneros.

Para poder establecer la capacidad presupuestaria del Municipio, se ha realizado un estudio de los presupuestos del municipio de los años 2007 a 2014 y los ingresos y gastos procedentes de la concesión del un Área de regeneración Urbana Integrada.

Evolución presupuestaria del municipio

Año	presupuesto
2007	321.256,40 €
2008	390.392,00 €
2009	761.000,00 €
2010	549.630,00 €
2011	557.000,00 €
2012	420.000,00 €
2013	320.000,00 €
2014	342.474,00 €

Los datos relativos a la evolución presupuestaria del municipio han sido facilitados por el Ayuntamiento.

El presupuesto del Ayuntamiento se basa fundamentalmente en los impuestos indirectos, transferencias corrientes, tasas y transferencias de capital e ingresos patrimoniales. La mayor parte de los gastos derivan de los gastos de personal del Ayuntamiento y gastos de bienes corrientes y servicios.

La inversión en Municipio de Cisneros, depende fundamentalmente de la capacidad de atracción de inversiones comprometidas o previstas con Organismos Oficiales Provinciales, Autonómicos y Estatales.



## **TÍTULO II.- PROGRAMA DE ACTUACIONES Y EVALUACIÓN DE COSTES**

El presente programa de actuaciones, permitirá una correcta coordinación de las acciones de inversiones en las diferentes administraciones intervinientes y servirá de guía al Ayuntamiento para decidir el tipo de acciones a llevar a cabo para la realización de este Plan Especial.

La ejecución del Plan Especial se dará por finalizada con la realización de todas las obras y las determinaciones que contiene.

### **CAPÍTULO I PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS Y PROGRAMA DE ACTUACIONES**

Se pretende realizar las actuaciones obras en un plazo máximo de diez años desde la aprobación del presente PERI, plazo máximo que establece el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Para llevar a cabo este PERI será necesario la declaración del un Área de Regeneración Urbana Integrada en la que los coste de la ejecución serán repartidos entre los propietarios de los inmuebles afectados, el Ayuntamiento, el Ministerio de Fomento y la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León.

La ejecución de esta Área será gestionada en conjunto con el resto de municipio que conforman el Consorcio Tierras del Renacimiento y se formará una oficina de gestión desde donde se coordinarán las actuaciones.

Se plantean dentro del Plan Especial las siguientes actuaciones:

- **OBRAS DEL ÁREA DE REGENERACIÓN URBANA INTEGRADA:**

Estas obras se llevarán a cabo desde el momento de la aprobación del Área y se realizarán en 2 fases. Las obras que se realizarán en las viviendas irán encaminadas a la rehabilitación de las mismas, la mejora de su habitabilidad, su eficiencia energética y accesibilidad, como se explica en la memoria vinculante. Las obras de urbanización irán encaminadas a mejorar la imagen del municipio, mejora de pavimentación, eficiencia energética, ahorro en recursos natural, ajardinamiento y equipamientos, según se explica en la memoria vinculante de este documento.

Las obras serán promovidas por el Consorcio Tierras del Renacimiento y por los propietarios de las viviendas afectadas. Las obras serán costeadas, según el cuadro que más adelante se detalla, entre el Ministerio de Fomentos, la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León, el Ayuntamiento de Cisneros y los propietarios de las viviendas afectadas.



1ª fase: años 2015-2016

Se realizarán un total de 60 viviendas y una obra de urbanización dentro del Plan Estatal 2013-2016. Se prevé un presupuesto de 2.267.177,33 €

2ª fase: años 2017-2020

Se realizarán un total de 113 viviendas y dos obras de urbanización dentro del futuro Plan Estatal 2017-2020. Se prevé un presupuesto de: 4.269.850,63 €.

• **OBRAS DE MEJORA DE IMAGEN DE SOLARES, EDIFICACIONES INDUSTRIALES Y URBANIZACIÓN DENTRO DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.**

Estas obras se llevarán a cabo desde la aprobación del presente Plan Especial con un plazo de ejecución de 10 años. Las obras serán promovidas por el Ayuntamiento de Cisneros y por los propietarios de los inmuebles, según corresponda la propiedad, y serán costeadas por los mismos según corresponda.

Se prevé un presupuesto de 621.228,57 €

## **CAPÍTULO II EVALUACIÓN DE LA INVERSIÓN Y COSTES**

Se analizan los costes totales de la inversión considerando un plazo de ejecución total de 10 años en los que se ejecutarán por una parte las obras incluidas dentro de la declaración del Área de Regeneración Urbana Integrada en la que se prevé un plazo de desarrollo de 5 años, dividido a su vez en dos fases de dos y tres años respectivamente, y por otro lado, las obras de urbanización y mejora de imagen en solares y edificaciones industriales no subvencionables dentro del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, que se irá desarrollando en los 10 años que se marcan como plazo máximo en este Plan Especial.

Se prevé la creación de una oficina para la gestión del Área de Regeneración Urbana que será compartida con el resto de los municipios que conforman el Consorcio Tierras del Renacimiento. La oficina estará compuesta por un Arquitecto y un Auxiliar Administrativo, se instalará en uno de los cuatro municipios del Consorcio Tierras del Renacimiento (Fuentes de Nava, Becerril de Campos, Paredes de Nava o Cisneros) y estará en marchas durante los 5 años que duré la gestión del Área de Regeneración Urbana.



Se prevé el siguiente presupuesto general del Plan Especial:

<b>PRESUPUESTO ACTUACIONES PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR</b>			
173 VIVIENDAS, 30 SOLARES Y 53 EDIFICIOS INDUSTRIALES. ÁREA DE URBANIZACIÓN		ACTUACIÓN	PRESUPUESTO
ARUI	URBANIZACIÓN	Soterramiento de cableado	272.648,00 €
		Pavimentación de calles	272.648,00 €
		Mejora de eficiencia energética y ahorro en los recursos naturales dentro del espacio urbano.	326.624,00 €
		Mejora imagen gestión de residuos	272.648,00 €
		Espacios verdes y bordes urbanos	239.432,00 €
	<b>TOTAL URBANIZACIÓN</b>		<b>1.384.000,00 €</b>
	REHABILITACIÓN	Mejora estructural de los edificios	1.413.657,14 €
		Mejora de la envolvente	1.957.371,43 €
		Accesibilidad	652.457,14 €
		Eficiencia energética	1.413.657,14 €
	<b>TOTAL REHABILITACIÓN</b>		<b>5.437.142,86 €</b>
<b>TOTAL GESTIÓN</b>		<b>111.313,67 €</b>	
OTRAS ACTUACIONES	IMAGEN SOLARES Y EDIFICIOS INDUSTRIALES	Cerramiento de solares	32.000,00 €
		Mejora fachadas y carpinterías	193.800,00 €
	<b>TOTAL IMAGEN SOLARES Y EDIFICIOS INDUSTRIALES</b>		<b>225.800,00 €</b>
<b>TOTAL PRESUPUESTO PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR</b>			<b>7.158.256,53 €</b>



Las obras incluidas dentro del Área de regeneración urbana se llevarán a cabo en fases, la primera de ellas se realizará entre los años 2015 y 2016 y las segunda entre los años 2017 y 2020 con el siguiente repartos de presupuesto:

<b>ÁREA DE REGENERACIÓN URBANA INTEGRADA</b>		
<b>173 VIVIENDAS</b>	<b>ACTUACIÓN</b>	<b>PRESUPUESTO</b>
<b>URBANIZACIÓN</b>	Soterramiento de cableado	194.748,57 €
	Pavimentación de calles	194.748,57 €
	Mejora de eficiencia energética y ahorro en los recursos naturales dentro del espacio urbano.	233.302,86 €
	Mejora imagen gestión de residuos	194.748,57 €
	Espacios verdes y bordes urbanos	171.022,86 €
<b>TOTAL URBANIZACIÓN</b>		<b>988.571,43 €</b>
<b>REHABILITACIÓN</b>	Mejora estructural de los edificios	1.413.657,14 €
	Mejora de la envolvente	1.957.371,43 €
	Accesibilidad	652.457,14 €
	Eficiencia energética	1.413.657,14 €
<b>TOTAL REHABILITACIÓN</b>		<b>5.437.142,86 €</b>
<b>TOTAL GESTIÓN</b>		<b>111.313,67 €</b>
<b>TOTAL ARUI</b>		<b>6.537.027,96 €</b>



<b>FASE I: ÁREA DE REGENERACIÓN URBANA INTEGRADA</b>		
60 VIVIENDAS Y 1 OBRA DE URBANIZACIÓN	ACTUACIÓN	PRESUPUESTO
URBANIZACIÓN	Soterramiento de cableado	67.542,86 €
	Pavimentación de calles	67.542,86 €
	Mejora de eficiencia energética y ahorro en los recursos naturales dentro del espacio urbano.	80.914,29 €
	Mejora imagen gestión de residuos	67.542,86 €
	Espacios verdes y bordes urbanos	59.314,29 €
<b>TOTAL URBANIZACIÓN</b>		<b>342.857,14 €</b>
REHABILITACIÓN	Mejora estructural de los edificios	490.285,71 €
	Mejora de la envolvente	678.857,14 €
	Accesibilidad	226.285,71 €
	Eficiencia energética	490.285,71 €
<b>TOTAL REHABILITACIÓN</b>		<b>1.885.714,29 €</b>
<b>TOTAL GESTIÓN</b>		<b>38.605,90 €</b>
<b>TOTAL FASE I ARUI</b>		<b>2.267.177,33 €</b>

<b>FASE II: ÁREA DE REGENERACIÓN URBANA INTEGRADA</b>		
113 VIVIENDAS Y 2 OBRAS DE URBANIZACIÓN	ACTUACIÓN	PRESUPUESTO
URBANIZACIÓN	Soterramiento de cableado	127.205,71 €
	Pavimentación de calles	127.205,71 €
	Mejora de eficiencia energética y ahorro en los recursos naturales dentro del espacio urbano.	152.388,57 €
	Mejora imagen gestión de residuos	127.205,71 €
	Espacios verdes y bordes urbanos	111.708,57 €
<b>TOTAL URBANIZACIÓN</b>		<b>645.714,29 €</b>
REHABILITACIÓN	Mejora estructural de los edificios	923.371,43 €
	Mejora de la envolvente	1.278.514,29 €
	Accesibilidad	426.171,43 €
	Eficiencia energética	923.371,43 €
<b>TOTAL REHABILITACIÓN</b>		<b>3.551.428,57 €</b>
<b>TOTAL GESTIÓN</b>		<b>72.707,77 €</b>
<b>TOTAL FASE II ARUI</b>		<b>4.269.850,63 €</b>



Se llevarán a cabo otra serie de obras no incluidas dentro de la declaración del Área de Regeneración Urbana Integrada, encaminadas a mejorar la imagen dentro del Área incluido en este Plan Especial pero que no podrán ser subvencionadas dentro del programa del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas.

<b>OTRAS ACTUACIONES</b>		
51 EDIFICIOS INDUSTRIALES, 32 SOLARES Y OBRAS DE URBANIZACIÓN	ACTUACIÓN	PRESUPUESTO
URBANIZACIÓN	Soterramiento de cableado	77.899,43 €
	Pavimentación de calles	77.899,43 €
	Mejora de eficiencia energética y ahorro en los recursos naturales dentro del espacio urbano.	93.321,14 €
	Mejora imagen gestión de residuos	77.899,43 €
	Espacios verdes y bordes urbanos	68.409,14 €
<b>TOTAL URBANIZACIÓN</b>		<b>395.428,57 €</b>
IMAGEN SOLARES Y EDIFICIOS INDUSTRIALES	Cerramiento de solares	32.000,00 €
	Mejora fachadas y carpinterías	193.800,00 €
<b>TOTAL IMAGEN SOLARES Y EDIFICIOS INDUSTRIALES</b>		<b>225.800,00 €</b>
<b>OTRAS ACTUACIONES</b>		<b>621.228,57 €</b>



### **TÍTULO III.- FINANCIACIÓN**

Distinguimos dos cuadros de financiación diferentes, el cuadro incluido dentro de la declaración de área de Regeneración Urbana y el cuadro de las obras mejora de imagen en solares y edificios industriales y otras obras de urbanización.

En las obras incluidas dentro del Área de Regeneración Urbana el Ministerio de Fomento hará las siguientes aportaciones:

- En las obras de rehabilitación de viviendas hasta 11.000 € por vivienda con un máximo del 35% del coste subvencionable.
- En urbanización hasta 2.000 € por vivienda con un máximo del 35% del coste subvencionable.
- En gestión hasta 500 € por vivienda con un máximo del 35% del coste subvencionable.

En las obras incluidas dentro del Área de Regeneración Urbana la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León subvencionará hasta el 25% del coste subvencionable, tanto en urbanización como en rehabilitación de viviendas como en gestión.

El Ayuntamiento de Cisneros asumirá el 40% de las obras de urbanización dentro del Área de regeneración Urbana y el 100% de las obras de urbanización contempladas fuera de esta actuación.

Los particulares asumirán hasta el 40% de las obras de rehabilitación de viviendas subvencionables y el 100% en las obras de mejora de la imagen de solares y las edificaciones industriales.



<b>CUADRO DE FINANCIACIÓN ÁREA DE REGENERACIÓN URBANA INTEGRADA</b>				
	Porcentaje máximo previsto	REHABILITACIÓN	URBANIZACIÓN	GESTIÓN
<b>MINISTERIO</b>	35% del coste subvencionable	1.903.000,00 €	346.000,00 €	39.012,08 €
<b>JUNTA</b>	25% del coste subvencionable	1.359.285,71 €	247.142,86 €	27.865,77 €
<b>AYUNTAMIENTO</b>	40 % en gestión y urbanización	0,00 €	395.428,57 €	44.585,23 €
<b>PARTICULARES</b>	40 % del coste subvencionable en rehabilitación de viviendas	2.174.857,14 €	0,00 €	0,00 €
<b>TOTAL INVERSIÓN</b>		<b>5.437.142,86 €</b>	<b>988.571,43 €</b>	<b>111.313,67 €</b>
<b>6.537.027,96 €</b>				

Que se dividirá en las siguientes fases:

<b>CUADRO DE FINANCIACIÓN ÁREA DE REGENERACIÓN URBANA INTEGRADA FASE 1: 60 VIVIENDAS Y 1 OBRA DE URBANIZACIÓN</b>				
	Porcentaje máximo previsto	REHABILITACIÓN	URBANIZACIÓN	GESTIÓN
<b>MINISTERIO</b>	35% del coste subvencionable	660.000,00 €	120.000,00 €	13.512,06 €
<b>JUNTA</b>	25% del coste subvencionable	471.428,57 €	85.714,29 €	9.651,47 €
<b>AYUNTAMIENTO</b>	40 % en gestión y urbanización	0,00 €	137.142,86 €	15.442,37 €
<b>PARTICULARES</b>	40 % del coste subvencionable en rehabilitación de viviendas	754.285,71 €	0,00 €	0,00 €
<b>TOTAL INVERSIÓN</b>		<b>1.885.714,29 €</b>	<b>342.857,14 €</b>	<b>38.605,90 €</b>
<b>2.267.177,33 €</b>				



<b>CUADRO DE FINANCIACIÓN ÁREA DE REGENERACIÓN URBANA INTEGRADA FASE 2: 113 VIVIENDAS Y 1 OBRA DE URBANIZACIÓN</b>				
	Porcentaje máximo previsto	REHABILITACIÓN	URBANIZACIÓN	GESTIÓN
<b>MINISTERIO</b>	35% del coste subvencionable	1.243.000,00 €	226.000,00 €	25.481,88 €
<b>JUNTA</b>	25% del coste subvencionable	887.857,14 €	161.428,57 €	18.201,34 €
<b>AYUNTAMIENTO</b>	40 % en gestión y urbanización	0,00 €	258.285,71 €	29.122,15 €
<b>PARTICULARES</b>	40 % del coste subvencionable en rehabilitación de viviendas	1.420.571,43 €	0,00 €	0,00 €
<b>TOTAL INVERSIÓN</b>		<b>3.551.428,57 €</b>	<b>645.714,29 €</b>	<b>72.707,77 €</b>
<b>4.269.850,63 €</b>				

<b>CUADRO DE FINANCIACIÓN OBRAS PLAN ESPECIAL NO INCLUIDAS EN ARUI</b>		
	IMAGEN SOLARES Y EDIFICIOS INDUSTRIALES	URBANIZACIÓN
<b>AYUNTAMIENTO</b>	0,00 €	395.428,57 €
<b>PARTICULARES 32 SOLARES Y 51 EDIFICACIONES INDUSTRIALES</b>	225.800,00 €	0,00 €
<b>TOTAL INVERSIÓN</b>	<b>225.800,00 €</b>	<b>395.428,57 €</b>
<b>626.228,57 €</b>		



<b>CUADRO DE FINANCIACIÓN PLAN ESPECIAL</b>					
	Porcentaje máximo previsto	IMAGEN SOLARES Y EDIFICIOS INDUSTRIALES	REHABILITACIÓN	URBANIZACIÓN	GESTIÓN
<b>MINIST. DE FOMENTO</b>	35% del coste subvencionable	0,00 €	1.903.000,00 €	346.000,00 €	38.959,79 €
<b>JUNTA CYL</b>	25% del coste subvencionable	0,00 €	1.359.285,71 €	247.142,86 €	27.828,42 €
<b>AYUNT.</b>	40 % en gestión y urbanización	0,00 €	0,00 €	790.857,14 €	44.525,47 €
<b>PART. VIVIENDAS</b>	40 % del coste subvencionable en rehabilitación de viviendas	0,00 €	2.174.857,14 €	0,00 €	0,00 €
<b>PART. SOLARES Y EDIF. INDUST.</b>	100% del coste	225.800,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>TOTAL INVERSIÓN</b>		<b>225.800,00 €</b>	<b>5.437.142,86 €</b>	<b>1.384.000,00 €</b>	<b>111.313,67 €</b>
		<b>7.158.256,53 €</b>			