



Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE BURGOS

SUSCRIPCIÓN Anual 9.412 ptas. Semestral 5.408 ptas. Trimestral 3.250 ptas. Ayuntamientos 6.812 ptas. (I. V. A. incluido)		SE PUBLICA TODOS LOS DIAS EXCEPTO SABADOS, DOMINGOS Y FESTIVOS <i>Dtor.:</i> Diputado Ponente, D. Romualdo Pino Rojo ADMINISTRACION: EXCMA. DIPUTACION PROVINCIAL Ejemplar: 110 pesetas De años anteriores: 220 pesetas	INSERCIÓNES 190 ptas. por línea (DIN A-4) 125 ptas. por línea (cuartilla) 3.000 ptas. mínimo Pagos adelantados Carácter de urgencia: recargo 100%
FRANQUEO CONCERTADO Núm. 09/2		Depósito Legal BU - 1 - 1958	
Año 1997		Lunes 3 de noviembre	Número 209

PROVIDENCIAS JUDICIALES

AUDIENCIA PROVINCIAL DE BURGOS

Sección Segunda

Don Ildefonso Ferrero Pastrana, Secretario de la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Burgos.

Certifico: Que en los autos que se hará mención se ha dictado la siguiente:

Sentencia número 463.

Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Burgos.

Burgos, a 1 de octubre de 1997.

La Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Burgos, constituida por los Ilmos. Sres. D. Manuel Aller Casas, Presidente; D.^a Arabela García Espina y D. Ramón Ibáñez de Aldecoa Lorente, Magistrados, siendo Ponente D. Manuel Aller Casas, pronuncia la siguiente:

Sentencia:

En el Rollo de Apelación número 136 de 1997, dimanante de Juicio de Menor Cuantía 64 de 1996, sobre reclamación de cantidad, del Juzgado de Primera Instancia número tres de Burgos, en virtud del recurso de apelación interpuesto contra la sentencia de fecha dieciséis de diciembre de mil novecientos noventa y seis, han comparecido, como demandante-apelante, Entidad Mercantil Ibergel, S.A., domiciliada en Roales del Pan (Zamora), representada por el Procurador don Fernando Santamaría Alcalde y defendida por el Letrado don Francisco Javier Quintanilla Fernández; y los demandados-apelados, Entidad Mercantil Burefresh, S.L., domiciliada en Burgos, don Francisco Javier Gamarra de la Villa, y doña María Dolores González de la Puente, domiciliados en Burgos; en la actualidad todos ellos en ignorado paradero, los que no han comparecido en esta instancia, entendiéndose las diligencias en Estrados del Tribunal

Fallo: Por todo lo dispuesto, este Tribunal decide:

Estimar el recurso, revocar la sentencia recurrida y estimando íntegramente la demanda condenar a los demandados Entidad Mercantil «Burefresh, S.L.», don Francisco Javier Gamarra de la Villa y doña María Dolores González de la Puente a satisfacer al actor «Ibergel, S.A.» la cantidad reclamada de 3.615.610 pesetas, con los intereses legales desde la presentación de la

demanda, imponiendo a los demandados las costas de primera instancia y sin hacer especial imposición de las causadas en esta alzada.

Así por esta nuestra sentencia, de la que se unirá certificación al rollo de apelación, notificándose a las partes, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.— Manuel Aller Casas, Arabela García Espina, Ramón Ibáñez de Aldecoa Lorente, rubricado.

Publicación.— Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el Ilmo. Sr. Magistrado-Ponente don Manuel Aller Casas, estando el Tribunal celebrando audiencia pública en el día de su fecha, de lo que yo el Secretario, doy fe.— Ildefonso Ferrero Pastrana, rubricado.

Concuerda bien y fielmente con su original transcrito a que me remito, y para que conste y sirva de notificación a los demandados incomparecidos en esta instancia, Entidad Mercantil «Burefresh, S.L.», don Francisco Javier Gamarra de la Villa y doña María Dolores González de la Puente, expido y firmo el presente en Burgos, a 13 de octubre de 1997.— El Secretario, Ildefonso Ferrero Pastrana.

8735.- 10.450

BURGOS

Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número seis

José Luis Gallo Hidalgo, Secretario del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número seis de Burgos.

Hago saber: Que en este Juzgado se sigue Expediente de Dominio 62/97, a instancia de D.^a Leonor, D. Pedro, D. Julio, D.^a Agueda, D.^a Guadalupe, D. José-Ernesto y D. Enrique Alcalde Martínez, representados por la procuradora D.^a Natalia Pérez Pereda, con intervención del Ministerio Fiscal, para inmatriculación registral de las siguientes fincas sitas en Villafraía, barrio de Burgos:

a) Urbana: Solar en C/. de Abajo, número 35 B; con una extensión de 438 m.², linda norte carretera Madrid-Irún, sur arroyo, este lavadero y oeste herederos de D. Miguel Alvarez. Valor catastral 6.416.700 ptas.

b) Urbana: Solar en C/. Barrio de Villafraía, número 28; con una extensión de 350 m.², que linda al norte con D. Máximo Renuncio, sur don Daniel Martínez, este D. Máximo Renuncio y oeste ferrocarril. Valor Catastral 2.730.000 ptas.

c) Urbana: Solar en C/. de Abajo, número 21-D, en el cual se halla edificada una cochera; con una extensión de 512 m.² el solar; y 153 m.² la cochera; linda al norte con herederos de D.^ª Fidela Gonzalo, sur arroyo, este carretera de Madrid-Irún y oeste camino. Valor Catastral 10.343.077 ptas.

Todas las fincas se hallan libres de cargas y arrendamientos, según manifiestan los demandantes, quienes dicen ser propietarios en virtud de escritura pública aceptación y adjudicación de herencia de sus padres D. Paulino Alcalde Martínez y doña Teófila Martínez Lusa, otorgada el 19 de mayo de 1997, ante el Notario de Burgos, D. Julián Sastre Martín, con el número 1.423 de su protocolo.

Por resolución del día de la fecha se ha acordado admitir a trámite el expediente y citar por este medio a las personas ignoradas a quienes pueda perjudicar la inscripción pedida a fin de que en los diez días hábiles siguientes al de su publicación, puedan comparecer ante este Juzgado, asistidos de Abogado, para alegar lo que a su derecho convenga.

Dado en Burgos, a 24 de septiembre de 1997.— El Secretario, José Luis Gallo Hidalgo.

8736.— 5.320

JUZGADO DE LO SOCIAL NUMERO DOS DE BURGOS

Autos n.º D-81/97.

D. Felipe Domínguez Herrero, Secretario de lo Social número dos de los de Burgos y su provincia.

Hago saber: Que en las presentes actuaciones que se siguen en este Juzgado a instancia de D.^ª Amelia Martínez Quintanilla contra Plastimet, S.A., La Estrella, S.A. de Seguros y Reaseguros y Winterthur, Sociedad Suiza de Seguros, en reclamación por cantidad, registrado con el número D-81/97, se ha dictado sentencia cuyo encabezamiento y parte dispositiva es del tenor literal siguiente:

En Burgos a 2 de octubre de 1997. La Ilma. Sra. Magistrada-Juez del Juzgado de lo Social número dos de Burgos y su provincia, D.^ª Angela Mostajo Veiga, en nombre del Rey, ha dictado la siguiente sentencia número 441/ 97. En Autos núm. 81/ 97, seguidos ante este Juzgado a instancia de D.^ª Amelia Martínez Quintanilla y como demandados las empresas Plastimet, S.A., La Estrella, S.A. de Seguros y Reaseguros y Winterthur, Sociedad Suiza de Seguros, sobre reclamación de cantidad.

Fallo.— Que, estimando parcialmente la demanda interpuesta por D.^ª Amelia Martínez Quintanilla, contra las empresas Plastimet, S.A., La Estrella, S.A. de Seguros y Reaseguros y contra Winterthur, Sociedad Suiza de Seguros, sobre reclamación de cantidad, debo condenar y condeno a Winterthur, Sociedad Suiza de Seguros, a que abone a la actora la suma de dos millones de pesetas (2.000.000 de ptas.), no así a los pedimentos del 10% por mora, al no tratarse de conceptos salariales conforme al artículo 929 del E.T. y debo absolver y absuelvo a los restantes codemandados de los pedimentos de la demanda.

Se notifica esta sentencia a las partes con la advertencia de que no es firme y contra ella cabe formular recurso de suplicación al Tribunal Superior de Justicia de Burgos, el cual deberá anunciarse en este Juzgado, dentro de los cinco días siguientes a la notificación de esta Resolución, bastando para ello la mera manifestación de la parte o de su abogado, o su representante al hacerle la notificación de aquella, de su propósito de entablarlo o bien por comparecencia o por escrito de las partes, de su abogado, o su representante dentro del indicado plazo.

Si el recurrente no goza del beneficio de justicia gratuita, deberá al tiempo de anunciar el recurso, haber consignado la cantidad objeto de condena en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones que tiene abierta este Juzgado con el número 1073000065 en el Banco Bilbao-Vizcaya, en la C/. Madrid, número

2 (Plaza de Vega) de Burgos (haciendo constar en el ingreso el número de expediente).

Asimismo, deberá en el momento de interponer el recurso, consignar la suma de 25.000 ptas. en concepto de depósito en dicha cuenta bancaria (haciendo constar en el ingreso el número de procedimiento).

Así por esta mi sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.

Y para que sirva de notificación a Plastimet, S.A., en ignorado paradero, se expide el presente edicto para su publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia de Burgos, así como para su colocación en el tablón de anuncios de este Juzgado, expido y firmo el presente.

Burgos, a 2 de octubre de 1997.— El Secretario Judicial, Felipe Domínguez Herrero.

8685.— 9.500

ANUNCIOS OFICIALES

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CASTILLA Y LEON

Sala de lo Contencioso-Administrativo de Burgos

Por el presente anuncio se hace saber que ante esta Sala se ha incoado el recurso contencioso-administrativo siguiente:

Número 1911/1997, a instancia de D. Emilio Velasco Nogal contra resolución 22-7-97, Ministerio Interior, inadmitiendo por extemporáneo recurso c./otra 10-4-97, Gobierno Civil Burgos, imponiendo sanción 250.000 ptas.

Lo que se publica en este periódico oficial para conocimiento de cuantas personas o Entidades puedan estar legitimadas como demandadas o coadyuvantes con el fin de que les sirva de emplazamiento y puedan comparecer si les conviniere, según lo establecido en los artículos 60, 64 y 66 de la vigente Ley de 27 de diciembre de 1956, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

Burgos, 6 de octubre de 1997.— El Secretario (ilegible).— V.º B.º El Presidente (ilegible).

8581.— 3.000

JUNTA DE CASTILLA Y LEON

DELEGACION TERRITORIAL DE BURGOS

Servicio Territorial de Agricultura y Ganadería

Terminada la publicación del acuerdo de Concentración Parcelaria de la zona de Villanueva de Gumiel (Burgos), el Servicio Territorial de la Consejería de Agricultura y Ganadería de la Junta de Castilla y León en Burgos, en uso de las facultades concedidas en el artículo 54 de la Ley 14/1990 de 28 de noviembre de Concentración Parcelaria de Castilla y León, ha resuelto entregar la posesión y poner por tanto, a disposición de los interesados, las fincas de reemplazo que respectivamente les corresponda, a partir del día en que este aviso se haga público en el «Boletín Oficial» de la provincia.

En el Ayuntamiento de Villanueva de Gumiel (Burgos), se hallan expuestos los planos de la zona y una relación de propietarios y de los lotes adjudicados a cada uno, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 56 de la citada Ley.

Se tendrá en cuenta lo establecido en el Plan de Siembras de la zona, y asimismo todo lo que con carácter general esté regulado por la Consejería.

Burgos, 6 de octubre de 1997.— El Jefe del Servicio Territorial, Baudilio Fernández-Mardomingo Barriuso.

8650.— 3.000

Ayuntamiento de Trespaderne

La Comisión Provincial de Urbanismo, en fecha 8 de junio de 1995, aprobó definitivamente la Revisión de las Normas Subsidiarias de Trespaderne que incluyen Catálogos de Edificios y afectan a los núcleos de: Trespaderne, Cadiñanos, Arroyuelo, Palazuelos de Cuesta Urria, Tartalés de Cilla, Santotis y Virues.

Las Normas Subsidiarias revisadas y acordes con anteriores acuerdos de CPU, contemplan suelo urbano, apto para urbanizar y no urbanizable en Trespaderne y Cadiñanos.

El resto de núcleos tan sólo ostentan suelo urbano y no urbanizable y, por tanto, Delimitación de Suelo Urbano.

La aprobación se realiza de conformidad con lo establecido en el artículo 132.3.a) del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

De conformidad con lo expuesto se publica ANEXO el Texto íntegro de las Normas Urbanísticas Generales y Ordenanzas de Edificación y Catálogo de Edificios contenidos en referidas Normas Subsidiarias.

Trespaderne, a 19 de junio de 1997.— El Alcalde, Eugenio Condatado Tablado.

5867.- 579.500

• • •

ANEXO

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES Y ORDENANZAS DE EDIFICACION

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE TRESPADERNE. NORMATIVA URBANÍSTICA.

Capítulo 1.— Normas administrativas de carácter general.

En este capítulo se regulan aquellos aspectos exigidos en el artículo 78.1 de la Ley del Suelo referidos a «fines y objetivos de su promulgación» y «delimitación de los territorios y núcleos urbanos que constituyan el ámbito de su aplicación» y en el artículo 126 de la Ley del Suelo referido a «los supuestos en cuya virtud sea procedente su revisión o sustitución por un Plan». Además se incluye un Apartado sobre los procedimientos de Tramitación administrativa a seguir en distintos casos de aplicación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

1.1. Función.

El objeto de las presentes Normas Urbanísticas es el ordenar urbanísticamente el territorio y establecer las determinaciones mínimas que deben regular las acciones de planeamiento, urbanización y edificación, que se lleven a cabo en este Municipio, con una función subsidiaria del Plan General que deberá ser redactado, al menos, de acuerdo con los plazos que se fijan en el punto 1.4. de este Capítulo.

1.2. Carácter y contenido.

a) En el Suelo Urbano, tendrán el carácter de Ordenanzas de la Edificación y Uso del Suelo, y contienen la reglamentación detallada del uso pormenorizado, edificabilidad y condiciones higiénicas y estéticas de las edificaciones y su entorno.

b) En el Suelo Urbanizable, establecen el régimen de uso del suelo, señalando los usos característicos, magnitudes y dotaciones de las actuaciones que se lleven a cabo en las distintas zonas calificadas como aptas para ser urbanizadas, y delimitando polígonos o estableciendo criterios para su delimitación.

c) En el Suelo No Urbanizable tienen un carácter predominantemente restrictivo delimitando las zonas que son objeto de una especial protección por su valor agrícola, paisajístico o natural y fijando las condiciones que regulan las acciones y edificaciones que pueden llevarse a cabo en este suelo, incluyendo las medidas destinadas a impedir la formación de núcleos de población y las medidas destinadas a preservar la funcionalidad de las carreteras.

1.3. Ámbito de aplicación.

Estas Normas Urbanísticas serán de obligado cumplimiento en todo el Término Municipal, cuyo ámbito territorial se recoge en los documentos gráficos y está formado por los siguientes núcleos de

población: Arroyuelo, Cadiñanos, Palazuelos de Cuesta Urria, Santotis, Tartalés de Cilla, Trespaderne y Virues.

1.4. Vigencias, supuestos de revisión y seguimiento de las normas.

1.4.1. Estas Normas entrarán en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación en el «Boletín Oficial» de la Comunidad de Castilla y León, o de la provincia. Su período de vigencia es indefinido según el artículo 125 L.S.

1.4.2. Deberá procederse a la revisión o redacción de un Plan General de Ordenación cuando se dé alguna de las siguientes condiciones:

— Que se sobrepase la construcción de 400 nuevas viviendas en un año.

— La aparición de circunstancias que exijan o aconsejen la adopción de un modelo territorial distinto, o de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del núcleo de población principal de Trespaderne.

— Que se apruebe definitivamente la transformación en Suelo Urbano del 50% de la superficie clasificada como Urbanizable.

— La detección de impactos considerables sobre el medio natural o la explotación agrícola producidos por el proceso de urbanización, ocio y deportes.

1.4.3. Se podrá proceder a la modificación puntual o parcial del contenido o determinaciones de estas Normas cuando lo estime la Corporación Municipal por alguno de los siguientes motivos:

— Corrección de errores materiales en la documentación gráfica o escrita de alguno de los Documentos que conforman estas Normas.

— Alteración de sus determinaciones que conlleve cambios aislados en la calificación y clasificación del suelo, cuando tenga por objeto facilitar la gestión urbanística y no se produzcan perjuicios a terceros.

— Cuando la modificación tendiera a incrementar el volumen edificable de una zona, se requerirá para aprobar la la previsión de los mayores espacios libres que requiera el aumento de la densidad de población.

1.4.4. Sin perjuicio del cumplimiento de los tres apartados anteriores, el Ayuntamiento deberá establecer un proceso de seguimiento del desarrollo de las Normas, con previsible revisiones o modificaciones cada cuatro años, o cuando resulte necesario por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo o la Consejería correspondiente del órgano de Gobierno Regional.

A este efecto se establece la recomendación al Ayuntamiento de recabar cada dos años un Informe de Seguimiento de las Normas Subsidiarias, asesoramiento, analizando la adecuación de estas Normas Subsidiarias, y su cumplimiento, en principio respecto a los siguientes aspectos:

1. Crecimiento urbano (Suelo Urbano y Urbanizable).

Oportunidad de redacción de oficio por el Ayuntamiento: Estudios de Detalle, Planes Especiales y Planes Parciales.

2. Crecimiento de los núcleos rurales.

3. Desarrollo de las zonas aptas para ser urbanizadas: cumplimiento de cesiones y ejecución de obras de urbanización y dotaciones.

4. Impacto de nuevas implantaciones en Suelo No Urbanizable.

5. Prioridades en la ejecución de dotaciones y equipamientos.

6. Evolución del modelo territorial.

Dicho Informe podrá utilizarse por el Ayuntamiento como instrumento formal para iniciar la tramitación de modificaciones parciales o revisiones de las Normas Subsidiarias o de su sustitución por un Plan General.

1.5. Tramitación administrativa.

1.5.1. Actos sujetos a Licencia Municipal.

Están sujetos a previa Licencia Municipal sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

1. Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.

2. Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.

3. Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

4. Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

5. Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios cualquiera que sea su uso.

6. Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 del texto refundido de la Ley del Suelo.

7. Las obras de instalación de servicios públicos.

8. Las parcelaciones urbanísticas.

9. Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.

10. La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.

11. Los usos de carácter provisional ha que se refiere el apartado 2 del art. 58 de la Ley del Suelo.

12. El uso del suelo, sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.

13. La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.

14. La demolición de las construcciones, salvo los casos declarados ruina inminente.

15. Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso al que se destine el subsuelo.

16. La corta de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado.

17. La colocación de papeles de propaganda visibles desde la vía pública.

1.5.2. Procedimiento de tramitación de en Suelo Urbano.

1.5.2.1. Otorgamiento de Licencias.

1. El procedimiento de otorgamiento de licencias se ajustará a lo establecido en el artículo n.º 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

2. En todo expediente las Licencias solamente se podrán conceder directamente (esto es, sin otro requisito que la presentación al Ayuntamiento del proyecto técnico correspondiente, ajustado a las determinaciones que le afectasen de estas Normas Subsidiarias) en suelo que tenga la condición de solar por contar con los servicios especificados en el Apartado 3.2.6. de estas Normas.

3. La motivación en la denegación de licencias deberá fundarse en incumplimiento de estas Normas o de cualquiera de los requisitos formales que deba contener el proyecto o la solicitud.

4. Cuando se pretende edificar en suelo urbano que no sea solar, (véase definición del apartado 3.2.6.) el solicitante deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) En la solicitud de licencia deberá comprometerse expresamente a la urbanización y edificación simultáneas.

b) Prestará fianza equivalente al 15 por 100 de las obras de urbanización, según evaluación que él mismo formule, que podrá ser rectificada por el Ayuntamiento en caso de separarse sensiblemente de los precios reales.

c) En la solicitud se comprometerá a no utilizar la edificación hasta tanto no estén concluidas las obras de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se realicen para todo o parte del edificio.

d) El compromiso de urbanizar alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachadas del terreno, sino a todas las infraestructuras necesarias para que pueda dotarse al edificio de los servicios públicos para su consideración de solar, realizadas hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

e) El incumplimiento de la obligación de urbanizar simultáneamente a la edificación, comportará la caducidad de la licencia sin derecho a indemnización, así como la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado b).

5. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de la Ley del suelo, ni de las presentes Normas.

6. Cuando, en el supuesto del número anterior, el peticionario de la licencia ejecuta las determinaciones del proyecto, no habrá lugar a indemnización a su favor si se ordenase posteriormente la suspensión de actividades o la demolición de lo realizado.

7. La Administración municipal otorgará o denegará la licencia a la vista de cuantos datos e informes obren en el expediente administrativo, y contra su resolución no cabrá otro recurso que el jurisdiccional, previo el de reposición.

8. La resolución por la que se otorgue o deniegue la licencia de construcción se notificará, en todo caso, al Colegio Profesional que hubiere intervenido en el trámite del visado del proyecto correspondiente.

1.5.2.2. Actos y obras sin licencia o no ajustadas a la misma.

1. Cuando se estuvieran ejecutando obras sin licencia, el órgano municipal competente dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos y, previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos siguientes:

a) Si las obras fueran incompatibles con la ordenación vigente, se decretará su demolición a costa del interesado en todo caso, procediéndose a la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno, si el propietario no hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico o hubiera transcurrido el plazo para solicitar licencia, de acuerdo con lo establecido en los artículos 30 y 31.

b) Si las obras fueran compatibles con la ordenación vigente y el interesado hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico, se le requerirá para que en el plazo que establezca la legislación aplicable o, en su defecto, en el de dos meses, solicite la preceptiva licencia. De no tener adquirido dicho derecho o no solicitarse licencia, se acordará la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno correspondiente, con las obras existentes al tiempo de la suspensión.

Cuando las obras de edificación se realizasen contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, el órgano municipal competente dispondrá su suspensión inmediata y, previa la tramitación del oportuno expediente, el ajuste de las obras a la licencia u orden citadas, en el plazo que se señale, que no podrá exceder del fijado en dichos actos para finalizar las obras. La falta de ajuste en el mencionado plazo determinará la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno correspondiente y de las obras realizadas, de conformidad con la licencia u orden que puedan mantenerse, deduciéndose del justiprecio los costes de demolición que sean precisos.

3. Si hubiere concluido una edificación si licencia, el Ayuntamiento, dentro del plazo de cuatro años a contar desde la total terminación de las obras, adoptará, previa la tramitación del oportuno expediente, alguno de los acuerdos siguientes:

a) Si la edificación fuera conforme con el planeamiento, se requerirá al interesado para que en el plazo que establezca la legislación aplicable o, en su defecto, en el de dos meses solicite la oportuna licencia. Esta deberá otorgarse si se hubiera ya adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico. En otro caso, la licencia quedará condicionada a que, en el plazo que se fije, se cumpla o garantice el deber de urbanizar y se abone, en su caso, el aprovechamiento materializado en exceso sobre el susceptible de apropiación, por su valor urbanístico. Procederá la expropiación o venta forzosa del terreno con la edificación, en los casos en que no se solicite la licencia o se incumplan las referidas condiciones.

b) Si la edificación fuera disconforme con el planeamiento se dispondrá su demolición. Procederá la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno cuando al tiempo de su terminación no se hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico o hubiera transcurrido el plazo para solicitar licencia. En otro caso, habrá de solicitarse en el plazo que se señale.

4. Si se hubiere concluido una edificación contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, el Ayuntamiento, dentro del plazo de cuatro años, previa la tramitación del oportuno expediente, requerirá al interesado para que ajuste la edificación a la licencia u orden de ejecución o en caso de ser conforme con la legislación urbanística aplicable, solicite la oportuna licencia en el plazo que establezca la legislación aplicable o, en su defecto, en el de dos meses. Desatendido el requerimiento, se dispondrá la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno correspon-

diente y las obras realizadas, de conformidad con la licencia u orden de ejecución que puedan mantenerse, deduciéndose del justiprecio los costes de las demoliciones precisas.

5. Cuando algún acto distinto de los regulados en el artículo anterior y precisado de licencia se realice sin ésta o en contra de sus determinaciones, el órgano municipal competente dispondrá la cesación inmediata de dicho acto, debiendo el interesado solicitar licencia o ajustar la actividad a la ya concedida, en el plazo que establezca la legislación aplicable o, en su defecto, en el de dos meses. En defecto de solicitud de licencia o cuando ésta no pueda concederse por disconformidad con la ordenación vigente, se procederá a impedir definitivamente dicha actividad y, en su caso, a ordenar la reposición de los bienes afectados al estado anterior al incumplimiento de aquélla.

1.5.2.3. Suspensión de licencias.

1. El Alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución y consiguientemente la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos actos administrativos constituyan manifiestamente una infracción urbanística grave, siempre que estén realizándose, cualquiera que sea la fecha de otorgamiento de la licencia, o de la orden de ejecución.

2. En todo caso procederá, en el plazo de tres días traslado directo de dicho acuerdo a la Sala de lo Contencioso Administrativo competente, a los efectos prevenidos en los números 2 y siguientes del artículo 118 de la ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativo.

1.5.2.4. Personas responsables.

1. En las obras que se ejecutasen sin licencia o con inobservancia de sus cláusulas serán sancionados por infracciones urbanísticas, el promotor, el empresario de las obras y el técnico director de las mismas. (Art. 57.1 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Suelo).

2. En las obras amparadas en una licencia cuyo contenido sea manifiestamente constitutivo de una infracción urbanística grave serán igualmente sancionados: el facultativo que hubiere informado favorablemente el proyecto y los miembros de la Corporación que hubiesen votado a favor del otorgamiento de la licencia sin el informe técnico previo, o cuando éste fuera desfavorable en razón de aquella infracción, o se hubiese hecho la advertencia de ilegalidad prevista en la legislación de régimen local, (Art. 57.2 del Reglamento de Disciplina Urbanística).

3. Las personas jurídicas serán sancionadas por las infracciones cometidas por sus órganos o agentes y asumirán el coste de las medidas de reparación del orden urbanístico vulnerado, sin perjuicio de las indemnizaciones por daños y perjuicios a terceros a que haya lugar. (Art. 57.3 del Reglamento de Disciplina Urbanística).

1.5.2.5. Documentación de los proyectos.

Las solicitudes de licencia se presentarán en el Ayuntamiento acompañadas de un proyecto redactado por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente, por duplicado.

El plano de situación deberá contener la información fidedigna necesaria para determinar con claridad la situación urbanística del predio en que se sitúa el proyecto, en relación con lo dispuesto en estas Normas.

En particular deberá contener sobre plano a escala comprendida entre 1/500 y 1/2.000, con topografía al menos esquemática:

a) Información relativa a parcelación, ocupación, uso y alturas de la edificación, de modo que pueda inferirse con claridad el grado de consolidación de la manzana o área de edificación en la que esté incluido el proyecto o de la que se encuentre próximo.

b) Información relativa al grado de urbanización de la parcela de que se trata, con expresión de los servicios de pavimentación, saneamiento, abastecimiento de agua, alumbrado y energía eléctrica en la vía a la que la parcela da frente.

En actuaciones fuera de los núcleos, se acompañará plano de localización sobre la cartografía a escala 1/10.000 que recoge la ordenación propuesta por estas Normas.

En actuaciones sobre edificios clasificados como de Especial Valor Ambiental, la documentación del Proyecto se ajustará además a lo dispuesto en el Artículo 4.7. Instrucciones para la tramitación de Proyectos, de la Ordenanza 4, Estética del Capítulo 4.

Al proyecto se acompañará la Ficha Urbanística, cuyo modelo se transcribe en las páginas siguientes y en la que se reflejarán todas y cada una de las circunstancias urbanísticas que concurren en el predio y las que definen el proyecto.

1.5.3. Procedimiento de tramitación de licencias en Suelo Apto para ser Urbanizado (Urbanizable).

1.5.3.1. Cuando la licencia se solicite después de completada la urbanización, se estará a lo dispuesto en el apartado 1.5.2. para la tramitación de licencias en Suelo Urbano.

1.5.3.2. Si se solicita durante la ejecución de las obras de urbanización, se requerirá:

a) Que el acuerdo de reparcelación o el proyecto de compensación hayan ganado firmeza en vía administrativa.

b) Que se cumplan los requisitos del punto 4 del apartado 1.5.2.1.

1.5.3.3. Si se solicita en Suelo Urbanizable sin tener aprobado definitivamente el correspondiente Plan Parcial, ni cumplir los requisitos de los dos apartados anteriores, el otorgamiento de licencia seguirá la misma tramitación que la señalada en el siguiente apartado 1.5.4. En general se recomienda la congelación de las acciones de edificación en este tipo de suelo («apto para ser urbanizado») en tanto no sea aprobado el correspondiente Plan Parcial y existan garantías de terminación de la urbanización (apartado 1.5.3.1. y 1.5.3.2.), con objeto de no hipotecar el desarrollo previsto del mismo; sin embargo caben excepciones atendiendo a la utilidad pública de la edificación cuya licencia se solicita.

1.5.4. Procedimiento de tramitación de Licencias en Suelo No Urbanizable.

1.5.4.1. La solicitud de licencia en Suelo No Urbanizable Sin Protección, o en Suelo No Urbanizable Protegido, cuando se trate de edificaciones señaladas en los apartados 6.3. y 6.4.1. del capítulo 6 –Normas de Ordenación de Suelo No Urbanizable– de estas Normas, se tramitará por el Ayuntamiento de acuerdo con lo establecido por el artículo n.º 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales. La Administración Municipal otorgará o denegará licencia a la vista de cuantos informes obren en el expediente administrativo, especialmente en relación con las garantías de veracidad de la información sobre el destino de las construcciones objeto de licencia a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza de la finca en que se asienten, o sobre la relación directa de industrias objeto de licencia con las explotaciones agrícolas, ganaderas o extractivas y su capacidad de resolución de accesos e infraestructuras básicas necesarias.

1.5.4.2. La solicitud de licencia en Suelo No Urbanizable Sin Protección o en Suelo No Urbanizable Protegido por su Valor Natural, cuando se trate de edificaciones señaladas en los Apartados 4.3. y 4.4.1. del Capítulo 6 –Normas de Ordenación de Suelo No Urbanizable– de estas Normas, esto es, de edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social y de viviendas familiares aisladas se tramitará de la siguiente forma (Artículo 44 del Reglamento de Gestión):

1. Se iniciará mediante petición del interesado ante el Ayuntamiento, en la que se hagan constar los siguientes extremos:

a) Nombre, apellido o, en su caso, denominación social, y domicilio de la persona física o jurídica que lo solicite.

b) Emplazamiento y extensión de la finca en que se pretenda construir, reflejados en un plano de situación.

c) Superficie ocupada por la construcción y descripción de las características fundamentales de la misma.

d) Si se trata de edificaciones o instalaciones de utilidad pública o social justificación de estos extremos y de la necesidad de su emplazamiento en el medio rural, y de que no se forma núcleo de población.

2. El Ayuntamiento informará la petición y elevará el expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo.

3. La Comisión Provincial de Urbanismo, someterá el expediente a información pública durante quince días en la capital de la provincia.

4. Transcurrido dicho plazo, se adoptará la resolución definitiva por esta autoridad. En la resolución habrá de valorarse la ausencia de protecciones especiales contrarias a la edificación de la zona, la utilidad pública o interés social de la edificación o instalación, cuando dicha utilidad o interés no venga atribuida por aplicación de su legislación específica, así como las razones que determinen la necesidad de emplazarse en el medio rural. Si se tratare de edificios destinados a vivienda familiar, habrán de valorarse, en su caso, con arreglo a los criterios de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, las circunstancias en base a las cuales pueda considerarse que no existe posibilidad de formación de un núcleo de población.

La decisión de la Comisión Provincial de Urbanismo es vinculante para el Ayuntamiento en caso de denegación, pero no en el de acep-

tación, en cuyo caso la Corporación Municipal puede tanto aprobar como denegar la licencia, notificando las razones de su decisión.

1.5.5. Desarrollo de las Normas en Suelo Urbano.

El desarrollo de las determinaciones previstas en estas Normas para el Suelo Urbano se realizará a través de Estudios de Detalle, salvo el caso indicado en las Normas.

1.5.5.1. Formación y Aprobación de Estudios de Detalle.

Podrá formularse por los particulares con la finalidad, contenido y documentación establecidos en el artículo 91 de la Ley del Suelo, y se tramitará de acuerdo con lo señalado en el artículo 117 de la Ley del Suelo, con informe previo de la Comisión Provincial de Urbanismo:

Los Estudios de Detalle serán redactados de oficio por el Ayuntamiento o Entidad urbanística especial actuante o por los particulares.

La aprobación inicial de los Estudios de Detalle es de competencia de la Corporación Municipal interesada.

La apertura del trámite de información pública se anunciará en el «Boletín Oficial» de la provincia y en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia, y se notificará personalmente a los propietarios y demás interesados directamente afectados, comprendidos en el ámbito territorial del Estudio de Detalle.

Dentro del período de información pública, que durará un mes, podrá ser examinado el Estudio de Detalle por cualquier persona y formularse las alegaciones que procedan.

A la vista del resultado de la información pública, la Corporación Municipal aprobará definitivamente el Estudio de Detalle, si procede, introduciendo, en su caso, las modificaciones que resultasen pertinentes. Dicho acuerdo se comunicará a la Comisión Provincial de Urbanismo, en el plazo de diez días.

La Corporación Municipal interesada ordenará publicar el acuerdo de aprobación definitiva en el «Boletín Oficial» de la provincia.

Serán de aplicación a los Estudios de Detalle las reglas que se establecen para los Planes Parciales en cuanto a la procedencia de diligenciar los planos y documentos que los integran.

1.5.5.2. Formación y aprobación de los Proyectos de Urbanización.

1. Se tramitarán con estricta sujeción al artículo 117 de la Ley del Suelo y a las disposiciones contenidas en la Sección Quinta del Capítulo Tercero del Título IV del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

2. Su contenido técnico, para que puedan ser aprobados inicialmente, deberá ajustarse al art. 92 de la Ley del Suelo y a lo establecido en estas Normas para suelo urbano.

En todo caso, deberá expresarse con suficiente claridad y detalle, como se resuelven las conexiones con las redes viarias y de servicios ya en funcionamiento, acompañando al proyecto las autorizaciones necesarias.

1.5.6. Desarrollo de las Normas en Suelo Urbanizable.

1.5.6.1. Objeto.

El desarrollo de las determinaciones previstas en estas Normas para las Áreas aptas para ser Urbanizadas se realizará necesariamente a través de los correspondientes Planes Parciales.

1.5.6.2. Formación y Aprobación de Planes Parciales.

Podrán formularse por los particulares, con la finalidad, contenido y documentación establecidos en los artículos 43 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, con objeto de desarrollar y cumplir lo dispuesto en estas Normas y se tramitarán de acuerdo con lo señalado en los artículos 136 y 139 y siguientes del citado Reglamento.

Los planes Parciales se redactarán por el Ayuntamiento de oficio o, en su caso, por los particulares. No obstante, podrán el Ayuntamiento encomendar su formulación a la Comisión Provincial de Urbanismo o a la Diputación.

1. El acuerdo de aprobación inicial habrá de adoptarse de conformidad con los requisitos para los actos en general de la Corporación Municipal.

La Corporación Municipal será también impulso y tramitación del expediente.

Con el acuerdo de aprobación inicial se adoptará el de apertura del trámite de información pública.

2. Aprobado inicialmente el Plan, se someterá a información pública mediante anuncio que se insertará en el «Boletín Oficial» de la

provincia, y además, en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia.

El trámite durará, como mínimo, un mes, y durante dicho período quedará el expediente a disposición de cualquiera que quiera examinarlo.

En los Planes Parciales que tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa particular, se citará personalmente para la información pública a los propietarios de terrenos comprendidos en el Plan.

Durante el mismo período se podrán deducir las alegaciones pertinentes.

En todos los planos y demás documentos que se sometan a información pública, el Secretario de la Entidad Local o, en su caso, el funcionario autorizado del Organismo extenderá la oportuna diligencia en la que se haga constar que dichos planos y documentos son los aprobados inicialmente.

El Organismo o Corporación que hubiese otorgado su aprobación inicial, a la vista del resultado de la información pública, acordará la aprobación provisional con las modificaciones que, en su caso, procedieren.

Todos los planos y demás documentos que integran el Plan sobre los que hubiere recaído el acuerdo de aprobación provisional serán diligenciados por el Secretario de la Entidad Local o funcionario autorizado del Organismo que adoptó dicho acuerdo.

La entrada del expediente, en el Registro de la Comisión Provincial de Urbanismo, determinará el comienzo del cómputo del plazo previsto en el artículo 116, c) de la Ley del Suelo referido a aprobación por silencio administrativo.

La aprobación definitiva es el acto del órgano estatal competente en cuya virtud el Plan adquiere fuerza ejecutiva, una vez publicada. La competencia para aprobación definitiva corresponde en el caso de este Municipio, a la Comisión Provincial de Urbanismo.

En los Planes Parciales que tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa particular, el acto de aprobación, provisional y definitiva, podrá imponer las condiciones, modalidades y plazos que fueran convenientes. En todo caso, la eficacia del acto de aprobación definitiva quedará condicionada a la prestación dentro del plazo de un mes desde que se requiera para ello al promotor de las garantías del exacto cumplimiento de los compromisos de ejecución de urbanización y dotaciones previstas por importe del 15% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio Plan Parcial. Las garantías podrán prestarse en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario. Para la publicación del acuerdo de aprobación definitiva será preciso que se haya prestado la garantía a que se hace mención. El acuerdo de aprobación definitiva se notificará personalmente a todos los propietarios afectados, además de su publicación en el «Boletín Oficial» del Estado o de la provincia.

1.5.6.3. Formación y Aprobación de Proyectos de Urbanización.

Se tramitarán, una vez aprobado definitivamente el correspondiente Plan Parcial, de igual forma que la señalada en el apartado 5.3. de este Capítulo, ajustándose a lo establecido en estas Normas para el Plan Parcial que desarrollen.

1.5.7. Desarrollo de las Normas en Suelo No Urbanizable.

Se podrán redactar Planes Especiales de Protección para el desarrollo de las determinaciones previstas en estas Normas

El Paisaje Protegido de los Montes Obarenes quedará sometido a las determinaciones de la Ley 8/1991 de Espacios Naturales y al proyecto de ordenación que en su día se redacta.

Las márgenes de las carreteras se protegen directamente en las presentes Normas, sin que esto sea obstáculo para que en su caso se puedan redactar los Planes Especiales de Protección en el orden urbanístico que se estime oportuno.

1.5.8. Tramitación de Parcelaciones y Reparcelaciones.

1.5.8.1. El Ayuntamiento deberá enviar, a la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias, una nota a Notarios y Registradores de la Propiedad a aplicar según capítulo 2 -Normas de Parcelación y Reparcelación- de estas Normas Urbanísticas, a efectos de proceder al cumplimiento de los artículos 258.2 y 307 de la Ley del Suelo.

1.5.8.2. Toda parcelación urbanística (definida en los términos del Artículo 257,1 y 2 de la Ley del Suelo) quedará sujeta a Licencia del Ayuntamiento.

1.5.8.3. Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar e inscribir parcelaciones urbanísticas, escritura de división de terrenos y que se acredite el otorgamiento de la licencia de parcelación urbanística por Ayuntamiento (Artículo 259.3 de la Ley del Suelo).

1.5.8.4. La reparcelación, esto es, la agrupación de fincas comprendidas en una unidad de ejecución para su nueva división ajustada a estas Normas Subsidiarias, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados, en proporción a sus respectivas cargas y derechos, se tramitará de acuerdo con el procedimiento señalado por los Artículos 101 a 114 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo.

1.5.8.5. Las parcelaciones urbanísticas de suelo urbano o urbanizable que contradigan las previsiones establecidas en estas Normas Subsidiarias o en su desarrollo a través de Planes Especiales, Estudios de Detalle o Planes Parciales; y las parcelaciones urbanísticas de suelo no urbanizable, serán sancionadas en la persona de su propietario con las multas establecidas en el título VII, capítulo II, sección 3.ª de la Ley del Suelo.

1.5.8.6. No podrán concederse licencias de edificación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación de la unidad de ejecución.

Capítulo 2.— Normas generales de urbanización.

En este Capítulo se recogen las normas que regularán el contenido y características de los Proyectos de Urbanización que se redacten al amparo directo de las Normas Subsidiarias o como desarrollo de los Planes Parciales o Estudios de Detalle.

2.1. Proyectos de urbanización.

2.1.1. Definición.

Los Proyectos de Urbanización, son proyectos de obras que tienen la finalidad de llevar a la práctica las propuestas de las Normas Subsidiarias y Estudios de Detalle, en el Suelo Urbano, y de los Planes Parciales en el Suelo Urbanizable. (Artículo 92 de la Ley del Suelo).

2.1.2. Limitaciones.

Los proyectos de urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo y edificación.

No podrán modificar, en ningún caso, las previsiones de las Normas y Planes Parciales que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras. (Artículo 92.1. y 2 de la Ley del Suelo).

2.1.3. Condiciones.

Las obras a incluir en el proyecto de urbanización serán, además de las definidas en el Artículo 70 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, el arbolado (con especies autóctonas) de viales, y de un 50% del suelo de cesión para Uso y Dominio Público, con una densidad adecuada al terreno de que se trate.

2.2. Vías rodadas y sendas de peatones

2.2.1. Definición.

A efecto de la aplicación de las condiciones de diseño y construcción que se establecen en este capítulo, las vías rodadas y sendas de peatones, se clasifican y definen en los siguientes tipos:

A. Vías rodadas.

A.1. Vías de acceso.— Son las vías que dan acceso a las edificaciones y parcelas a las que están íntimamente ligadas en el diseño. Pueden servir a usos residenciales o industriales, estableciéndose condiciones específicas en cada caso. En cuanto al trazado, pueden ser continuas o en fondo de saco.

A.2. Distribuidores locales.— Son las vías cuya función es recoger y distribuir el tráfico generado en las distintas unidades urbanas. Estas vías están recogidas en el Plano n.º 4 —Alineaciones, Rasantes y Estructura Viaria tanto en el Suelo Urbano como en el Suelo Urbanizable.

A.3. Vías arteriales.— Son las vías cuya función es garantizar la conexión y comunicación entre las distintas unidades urbanas y con la red comarcal de carreteras. Estas vías también están recogidas en el Plano n.º 4 tanto en Suelo Urbano como en Suelo Urbanizable y habrán de ser completadas.

B. Sendas de peatones y aceras.

B.1. Sendas de peatones.— Son los itinerarios pavimentados que se establezcan para el uso exclusivo de peatones, en trazados y espacios independientes del sistema de vías rodadas.

B.2. Aceras.— Son las zonas laterales a las vías rodadas para la circulación de peatones.

2.2.2. Características y condiciones de las vías y sendas.

A. En suelo Urbano, las vías rodadas y las sendas de peatones se adaptarán a las características del trazado y las edificaciones existentes, respetando las alineaciones que se fijan en el Plano n.º 4 —Alineaciones, Rasantes y Estructura viaria— y las que específicamente se establecen para cada Estudio de Detalle delimitado. En caso de que no se establezcan las dimensiones de las vías rodadas serán, como mínimo, las que se fijan a continuación para las vías de acceso.

B. En suelo Urbanizable, las características mínimas obligadas serán:

1) En las vías de acceso:

— La distancia mínima entre alineaciones de parcelas situadas a uno y otro lado de la vía, será de 9 metros.

— Calzada mínima de 6 m.

Aceras mínimas pavimentadas a cada lado de la calzada, 1,50 m.

— Las vías en fondo de saco no podrán servir a más de 10 viviendas y tendrán una longitud máxima de 100 m., disponiendo en su final de una raqueta o glorieta para el giro de vehículos.

— En el caso de vías en fondo de saco que no sirvan a más de 10 viviendas se permitirá que la separación mínima entre alineaciones sea de 8 m. reduciendo las dimensiones anteriores proporcionalmente.

Si se disponen aparcamientos laterales a las calzadas, el ancho mínimo será de 1,80 metros en los aparcamientos en línea, y de 5 m. en batería; ambos acumulados al ancho mínimo de la calzada.

— Radio mínimo de giro a ejes de vías: 7 metros.

2) En los distribuidores locales:

— La distancia mínima entre alineaciones de parcelas situadas a uno y otro lado de la vía será de 12 m.

— Calzada mínima de 7 m.

— Aceras mínimas pavimentadas a cada lado de la calzada 1,50 m.

— Su trazado no podrá ser en fondo de saco.

— Si se disponen aparcamientos laterales a las calzadas, el ancho mínimo de esta franja será de 2,10 metros para los aparcamientos en línea y de 5 m. para los aparcamientos en batería, ambos acumulados al ancho de la calzada.

— Radio mínimo de giro a ejes de las vías, 9 metros.

3) En las vías arteriales.

— La distancia mínima entre alineaciones de parcelas situadas a uno y otro lado de la vía, será de 14 m.

— Calzada mínima de 7 m.

— Aceras mínimas pavimentadas a cada lado de la calzada, 1,50 m.

— Se prohíben los aparcamientos laterales en la calzada.

— Radio mínimo de giro a ejes de las vías, 15 m.

4) Aceras y sendas de peatones:

— El ancho mínimo pavimentado será de 1,50 metros.

— En las calles con frentes de comercio el ancho mínimo será de 4 metros.

— No se permiten sendas de más de 15% de pendiente.

Cuando hayan de usarse tramos con peldaños, éstos no tendrán una altura superior a 15 cms. ni huella menor de 35 cms. Los tramos de escalera no podrán tener un número superior a 10 peldaños.

5) Vías de uso industrial:

— En las vías de distribución del polígono industrial se mantendrá como mínimo una separación de 12 m. entre alineaciones con un ancho de calzada de 7 m. y radios de giro a eje de calzada en intersecciones de 12 m., debiendo tener las aceras de peatones un ancho mínimo de 1,25 m.

Cuadro V. 1.

DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOS ELEMENTOS DE LA RED VIARIA.

TIPO DE VIA (Plano n.º 6)	SECCION TRANSVERSAL			RADIO DE GIRO A EJE DE CALZADA EN INTERSECCION
	SEPARACION ENTRE ALINEAC.	ANCHO DE CALZADA	ACERAS	
VIAS ARTERIALES	14,00 m.	7,0 m.	1,50 m.	15,00 m.

TIPO DE VIA (Plano n.º 6)	SECCION TRANSVERSAL			RADIO DE GIRO A EJE DE CALZADA EN INTERSECCION
	SEPARACION ENTRE ALINEAC.	ANCHO DE CALZADA	ACERAS	
DISTRIBUIDORES LOCALES	12,00 m.	7,0 m.	1,50 m.	9,00 m.
VIAS DE ACCESO	9,00 m.	6,0 m.	1,50 m.	7,00 m.
VIAS DE ACCESO EN FONDO DE SACO	8,50 m.	6,0 m.	1,25 m.	7,00 m.
VIAS DEL POLIGONO INDUSTRIAL	12,00 m.	7,00 m.	2,00 m.	12,00 m.

2.2.3. Características y condiciones de los encuentros y enlaces de vías.

La separación mínima entre las conexiones de los distribuidores locales con las vías arteriales, será de 120 m. cuando se acometan sobre el mismo lateral y de 60 m. cuando lo hagan de forma alternada a ambos lados de la vía arterial (Suelo Urbanizable).

En suelo No Urbanizable, las vías de acceso y los distribuidores locales estarán separados al menos 500 m. en sus enlaces con las carreteras locales, comarcales y nacionales; se prohíbe dar nuevo acceso directamente de estas carreteras a los terrenos de uso residencial o industrial, salvo expresa autorización de la comisión Provincial de Urbanismo y de la Administración titular de la carretera de que se trate, de acuerdo con la legislación de carreteras aplicada.

2.3. Abastecimiento de agua y redes de riego.

La dotación mínima de agua potable no será nunca inferior a 200 litros/habitante y día, debiendo justificarse el número de habitantes en función de los volúmenes edificables previstos y tipo de construcción proyectada.

Se entiende por agua potable, aquella que cumple las condiciones de potabilidad previstas por la Jefatura Provincial de Sanidad, que son aquellas que cumplen las características previstas en el Código Alimentario (Cap. 27).

– Para riego y otros usos se dotará la cantidad de agua que justifique las características de ordenación.

– Para industrias se dotará con un caudal mínimo de 20 m.³/ día, para cada una de las industrias establecidas. En cualquier caso la dotación por habitante y día no será inferior a 300 litros. El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo medio por tres, para tener en cuenta las variaciones de consumo.

– Será preciso demostrar documentalmen- te, la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea procedente de una red municipal o particular existente, manantial, pozo, etc.

– La capacidad de los depósitos debe calcularse para el consumo total de un día punta.

– La presión mínima en el punto más favorable de la red será de una atmósfera.

– Se prohíbe el uso de tuberías de fibrocemento.

2.4. Saneamiento.

– Se tendrá en cuenta la correspondiente Norma Tecnológica de la Edificación.

– El caudal a tener en cuenta para el cálculo del saneamiento será el mismo que el calculado para la dotación de agua, con excepción de la prevista para el riego.

– Todas las conducciones serán subterráneas (seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público), y no se situarán bajo las calzadas sino bajo aceras y jardines. Para verter al subsuelo previa depuración, será necesario demostrar documentalmen- te, las condiciones de permeabilidad, mediante informe técnico.

– La evacuación de aguas residuales se establecerá normalmente mediante una red de alcantarillado, adecuada a la zona que ha de servir.

Cuando el afluente no vierta directamente al colector municipal, sino al río o algún arroyo o cauce público, deberá preverse el correspondiente sistema de depuración y será necesario acompañar la oportuna concesión del Ministerio de Obras Públicas con el expediente aprobado y el proyecto ajustado a las condiciones de vertido que imponga el mismo.

– No se permitirá el vertido de aguas a cauces normalmente secos, ni aun con previa depuración, debiendo arbitrase cada caso, las solu-

ciones técnicas más idóneas a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción.

– La distancia a la estación depuradora se ceñirá a los dispuesto en la vigente legislación que contempla estos casos (Circular de la Comisión Central de Saneamiento, «B.O.E.» de 10 de mayo de 1968).

Los proyectos de la red, estarán sujetos a las siguientes condiciones mínimas:

– Velocidad de agua o sección llena: 0,50-3 m/s. Cámaras de descarga automática en cabezeras con capacidad de 0,50 m.³ para las alcantarillas de diámetro 0,30 m. y de 1 m.³. como mínimo para las restantes. Arquetas en cambios de dirección y de rasante en alineaciones rectas a distancia no superior a 50 m.

– En caso de que por la naturaleza o pendiente del terreno, y por el carácter extensivo de las edificaciones, se propusiera la solución de fosa séptica unifamiliar o plurifamiliar para la depuración de las aguas residuales, deberá efectuarse la captación de agua para usos domésticos en una zona que no pueda resultar contaminada por los afluyentes de las fosas sépticas o los pozos absorbentes correspondientes, efectuando sus distribuciones a las viviendas mediante red general. Las normas para su construcción estarán a lo dispuesto en la O.M. de 23 de abril de 1969 del Ministerio de Obras Públicas.

– En particular, queda expresamente prohibida la solución de fosa séptica unifamiliar o plurifamiliar para la depuración de las aguas residuales en zonas calificadas por estas Normas como Suelo No Urbanizable Protegido por su Vulnerabilidad a la Contaminación; en estos casos solamente se admite la solución de estación depuradora, cuyo proyecto en este caso habrá de ser expresamente aceptado por la Comisión Provincial de Urbanismo para la concesión de licencia de edificación.

2.5. Energía eléctrica y alumbrado público.

– La dotación mínima de energía eléctrica para uso doméstico será de 0,6 Kw/h. por habitante.

– Las líneas de distribución para el alumbrado público serán aéreas o subterráneas. En los nuevos desarrollos serán siempre subterráneas.

– Respecto a las líneas de alta tensión, cuando sean tendidos aéreos, deberán respetarse las servidumbres y la prohibición de construir a menos de 5 metros del conductor.

El nivel de iluminación de las vías se fijará de acuerdo con la importancia de su tráfico. A este efecto, la iluminación media para el alumbrado público (a 1 - 1,50 metros del pavimento) será:

- En vías principales (vías arteriales) 10 lux
- En vías secundarias (distribuidores locales y vías de acceso) 5 lux

2.6. Tratamiento de residuos.

Para el cálculo del volumen de los desperdicios y basuras se tomará como promedio aproximado la cantidad de 0,5 Kgrs/habitante/día (equivalente a un volumen medio de 1 litro/habitante/día). Se recomienda su recogida en autocamiones acondicionados que verterán en estaciones de recogida (definitivas o intermedias) situadas a una distancia mínima de 2 kilómetros de suelo urbano.

2.7. Protección de las vías de comunicación.

2.7.1. Protección de carreteras.

2.7.1.1.– Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una faja de terrenos de ocho (8) metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas y de tres (3) metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidos desde la arista exterior de explanación.

En la zona de dominio público de travesías y tramos de suelo urbano el otorgamiento de las licencias de obras no ejecutadas por el órgano titular de la carretera, se otorgarán por el Ayuntamiento previo informe de dicho órgano titular, que habrá de versar sobre aspectos relativos a las Leyes de Carreteras que sean aplicables.

2.7.1.2.– La zona de servidumbre de las carreteras consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 m. en autopistas, autovías y vías rápidas y de 8 m. en el resto de las carreteras, medidos desde las citadas aristas.

La zona de afección estará delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de explanación, a una distancia de 100 m. en autopistas, autovías y vías rápidas, 50 m. en carreteras de Red de Interés General del Estado y de 30 m. en el resto de las carreteras, medidos desde las citadas aristas.

En las zonas de servidumbre y afección de suelo urbano y travesías, el Ayuntamiento podrá otorgar licencias sin informe previo del órgano titular de la carretera.

En las mismas zonas de suelo clasificado como apto para urbanizar o no urbanizable para realizar obras o ejercitar usos, será preceptiva la autorización del órgano titular de la carretera sin perjuicio de la preceptiva licencia municipal que corresponde otorgar al Ayuntamiento.

2.7.1.3.— La línea límite de edificación se establece a ambos lados de la carretera, definiendo una franja donde queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

La línea límite de edificación se sitúa en suelo no urbanizable o apto para la urbanización a 50 m. en autopistas, autovías y vías rápidas; a 25 m. en las otras carreteras de la R.I.G.E. y Red Regional básica y a 18 m. en el resto de las carreteras medidos desde la arista exterior de explanación.

En los tramos de carreteras que discurren por zonas clasificadas como suelo urbano en ambos márgenes la línea de edificación viene determinada por las alineaciones señaladas y las ordenanzas de edificación aplicables en cada caso. En los demás casos, la línea de edificación en carreteras Estatales se fija a 25 m. de la arista exterior de calzada y 13 m. en el resto.

2.7.2. Protección de vías férreas.

2.7.2.1.— Constituyen el área de viales ferroviarios, los terrenos ocupados por las vías, instalaciones (agujas, andenes de circulación, muelles de carga, etc.) y el área de Servicio Ferroviario.

La regulación específica se fundamenta en la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres y su Reglamento, aprobado por Real Decreto 1211/1990 de 28 de Septiembre (B.O.E. 8-X-90), así como el Reglamento de Policía de Ferrocarriles de 8 de septiembre de 1978.

2.7.2.2.— Son de dominio público las zonas que se extienden a ambos lados de la vía y su anchura, medida desde la arista exterior de explanación es de 8 m. en suelo no urbanizable o apto para urbanizar, y de 5 m. en suelo urbano.

En esta zona sólo podrán realizarse las obras necesarias para la prestación del servicio público ferroviario y aquellas que la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, previa licencia municipal. Podrá autorizarse el cruce, tanto aéreo como subterráneo por obras e instalaciones de interés privado.

2.7.2.3.— Se denomina zona de servidumbre la franja de terreno definida por el límite exterior de la de dominio público y una línea trazada desde la arista exterior de explanación a distancia de 20 m. en suelo no urbanizable o apto para urbanizar y de 8 m. en suelo urbano.

En esta zona no podrán autorizarse nuevas edificaciones o reedificaciones, salvo en los casos excepcionales previstos por la Ley y sí podrán autorizarse obras o actividades que no afecten al ferrocarril.

2.7.2.4.— La zona de afección se define por el límite exterior de la de servidumbre y la línea trazada desde la arista exterior de explanación a 50 m. en suelo no urbanizable o apto para la urbanización y de 25 m. en suelo urbano.

Para la ejecución en esta zona de cualquier tipo de obra o instalaciones fijas o provisionales, el cambio de uso o destino de las mismas, así como la plantación o tala de árboles, se precisa, además de la licencia municipal la de la empresa titular de la línea para conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

La línea límite de edificación se sitúa a 50 m. en autopistas, autovías y vías rápidas a 25 m. en las otras carreteras de la Red Regional Básica y a 18 m. en el resto de las carreteras medidas desde la arista exterior de explanación.

En los tramos de carreteras que discurren por zonas clasificadas como suelo urbano, la línea de edificación viene determinada por las alineaciones señaladas y las ordenanzas de edificación aplicables en cada caso.

Capítulo 3.— Normas generales de edificación.

3.1. Definiciones.

A efectos de las Ordenanzas y Normas de Edificación, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresa en los artículos siguientes:

3.3.1. Solar.

Es la superficie de Suelo Urbano apta para la edificación y urbanizada con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el Plan Parcial, y que cumpla las condiciones del apartado 3.2.6.— Condiciones de Solar.

3.1.2. Alineaciones oficiales.

Son las líneas que se fijan como tales en el plano n.º 4 para la edificación, o en los Planes Parciales o en los Estudios de Detalle, y que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, públicos o privados, vías, calles y plazas.

3.1.3. Alineación actual.

Son los linderos de las fincas con los espacios viales existentes.

3.1.4. Finca fuera de línea.

Aquella en la que la alineación oficial corta la superficie de la finca, limitada por las alineaciones actuales.

3.1.5. Parcela edificable.

Es la parte de solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

3.1.6. Retranqueo.

Es el ancho de la faja de terreno, expresado en metros, comprendida entre las lindes del solar y las líneas de edificación.

3.1.7. Línea de la edificación.

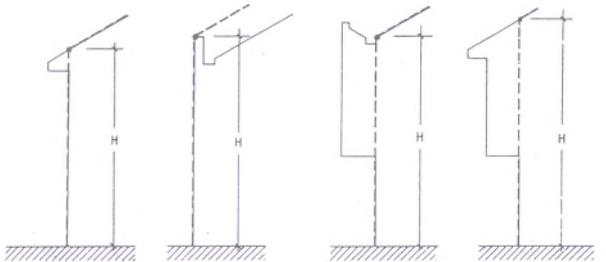
Es la que delimita la superficie ocupada.

3.1.8. Altura de la edificación.

Es el número máximo de plantas de la edificación, incluyendo la planta baja.

1. Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de unidades; por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las Ordenanzas señalen ambos tipos, habrán de respetarse las dos.

2. Para determinar la altura de un edificio, se medirá en el punto medio de la fachada, desde la rasante oficial de la acera, en su defecto del terreno en contacto con la edificación, hasta el plano superior de la cubierta en la forma que se recoge en el gráfico siguiente:



3. Si la diferencia de cota en la rasante a lo largo de la fachada fuese superior a 60 cm., se dividirá ésta en tantas partes como fuese preciso, para aplicar este criterio a cada una de ellas.

4. Alturas en edificación abierta unifamiliar.

La altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada y se medirá a partir de la cota del terreno en dicho punto.

3.1.9. Altura libre de pisos.

Es la distancia de la cara del pavimento a la interior de techo de la planta correspondiente.

3.1.10. Superficie ocupada.

Es la comprendida dentro de los límites de las líneas externas de la construcción, incluyéndose los cuerpos volados si están cerrados por 2 de sus lados.

3.1.11. Superficie edificada.

Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción de cada planta.

3.1.12. Superficie total construida.

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas.

3.1.13. Edificabilidad.

Es la relación del total de m.² de superficie construida a los m.² de parcela neta, esto es, una vez descontadas las superficies ocupadas por viales y las cesiones para usos públicos o reservas para uso deportivo. En el cálculo de los m.² totales de superficie construida, no se incluirán los semisótanos que sobresalgan menos de 1 m. de la rasante del terreno, ni soportales libres al acceso público y sin cerramiento, ni los casetones para maquinaria de ascensores, climatización, cajas de escalera y chimeneas.

En la medición de edificabilidad se incluirán los cuerpos volados y las terrazas cerradas al menos por dos de sus lados.

3.2. Condiciones generales de edificación.

Las condiciones a que ha de sujetarse la edificación según las tipologías delimitadas gráficamente en los Planos números 3 y 5 (Clasificación del Suelo y Ordenanzas) y definidas específicamente para cada Ordenanza estarán complementadas con las siguientes condiciones generales.

3.2.1. Condiciones generales de habitabilidad.

3.2.1.1. Vivienda.

Toda vivienda o apartamento será exterior, con al menos dos habitaciones (una de ellas salón o comedor) que dé a la calle u otro espacio libre de uso público. No se permiten viviendas en sótanos o semisótanos, esto es, con solado por debajo de 1 m. respecto de la rasante del terreno, medido en el punto medio de la fachada del local.

3.2.1.2. Distribución.

En ningún caso la cocina servirá de paso obligatorio al cuarto de baño.

3.2.1.3. Iluminación y ventilación.

Toda pieza habitable de día o de noche tendrá iluminación y ventilación directa al exterior por medio de un hueco de superficie no inferior a 1/10 de la superficie de la planta, el cual será practicable al menos en la mitad de esta proporción.

Se admite también el empleo de galerías, en cuyo caso el hueco de comunicación entre las habitaciones y la galería no será inferior a 1/5 de la superficie de cada una de aquellas (siendo practicable al menos en su mitad) y el hueco de la galería no será inferior al doble de la suma de todos aquellos huecos (siendo practicable al menos en su cuarta parte).

3.2.1.4. Dimensiones mínimas.

Las dimensiones útiles mínimas de las distintas habitaciones serán las siguientes: dormitorios de una sola cama, 6 metros cuadrados de superficie y 15 metros cúbicos de cubicación.

Dormitorios de dos camas, 10 metros cuadrados de superficie y 25 metros cúbicos de cubicación.

Cuarto de estar, 14 metros cuadrados, o 35 metros cúbicos de volumen.

Si la cocina y cuarto de estar constituyen una sola pieza, ésta tendrá una dimensión mínima de 16 metros cuadrados.

La anchura mínima de pasillo será de 0,90 metros salvo en la parte correspondiente a la entrada en la vivienda, cuya anchura se elevará a un metro, veinte centímetros, (1,20 m.).

La altura de todas las habitaciones, medida del pavimento al cielo raso, no será inferior a 2,50 metros, excepto en edificaciones sujetas a la Ordenanza Estética, donde por razones de composición pueden llegar a los 2,40 m.

En las viviendas que tengan habitaciones abuhardilladas la altura mínima de los parámetros verticales será de 1,20 metros, a efectos del cómputo de su superficie, y la cubicación mínima de cada una de ellas no podrá ser inferior a lo señalado anteriormente.

3.2.1.5. Viviendas rurales.

En las viviendas rurales que tengan como anejo la cuadra o establo, estos locales deben aislarse de aquellos, teniendo entradas independientes.

3.2.1.6. Aislamientos.

En todo edificio destinado a viviendas, por el tipo de construcción adoptado y materiales empleados, se asegurará el aislamiento tér-

mico para protegerlo de los rigores de las temperaturas extremas propias de la región en que está emplazado, debiendo cumplirse las disposiciones vigentes en estos aspectos, y en particular la Norma Básica de Edificación sobre Condiciones Térmicas de los Edificios (NBE-CT-79).

En los mismos casos, se asegurará el aislamiento acústico entre las distintas viviendas, entre éstas y locales de uso diferente y con el exterior, mediante el uso de materiales y procedimientos constructivos que aseguren el cumplimiento de la Norma Básica de Edificación sobre Condiciones Acústicas de los Edificios (NBE-CA-1.979). Las plantas bajas de las casas destinadas a vivienda o aparcamiento estarán aisladas del terreno natural mediante una cámara de aire o una capa impermeable que proteja de las humedades del suelo.

3.2.1.7. Abastecimiento de agua y red de evacuación.

La vivienda estará dotada de abastecimiento de agua corriente potable a través de la red municipal y red de saneamiento entroncada con la red municipal, con los niveles de dotación señalados en estas Normas, salvo en los casos de edificación aislada, en que el abastecimiento y saneamiento podrán ser propios, si no existen limitaciones a ello por la calificación de suelo en que se encuentre.

3.2.1.8. Patios.

A Patios interiores o de parcela.

1. Las superficies destinadas a patios, en edificios cuyo uso sea vivienda, tendrá un lado mínimo de 3 metros y una superficie mínima de 16 m.².

2. Si a los patios dan cocinas y baños o escaleras de acceso solamente, la superficie mínima podrá reducirse a 12 m.².

3. No se permitirá reducir la superficie mínima de los patios con galerías, terrazas en voladizo ni salientes de ningún género.

4. Los patios situados entre medianeras de los edificios cumplirán las condiciones anteriores, pudiéndose hacer mancomunadamente para lo cual formularán escritura pública constitutiva de derecho real para la edificación que se construya posteriormente, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas y que se presentará en el Ayuntamiento como requisito previo a la licencia.

3.2.1.9. Retranqueos de luces.

No se pueden abrir ventanas con vistas rectas, ni balcones u otros voladizos semejantes, sobre la finca del vecino, si no hay como mínimo dos metros de distancia entre la pared en que se construyan y dicha propiedad.

Las referidas distancias deberán contarse en las vistas rectas desde la línea exterior de la pared en los huecos en que no haya voladizos, desde la línea de éstos donde los haya y para las oblicuas desde la línea de separación de las dos propiedades.

Cuando los edificios están separados por una vía pública (calle, camino, etc.), no hay necesidad de guardar las distancias antes expresadas.

En el caso de que por cualquier título se hubiese adquirido derecho a tener vistas directas, balcones o miradores sobre la finca vecina, el dueño del predio sirviente no podrá edificar a una distancia inferior a 3 metros de la edificación servida, tomándose la medida de la forma indicada anteriormente.

3.2.1.10. Portales.

El portal tendrá una dimensión mínima en todos los sentidos de 2 m., excepto en viviendas de 1 o 2 plantas o en edificaciones existentes, en los que no se explicitan limitaciones. Dicha dimensión se entenderá también como mínimo hasta el ascensor, caso de que lo hubiere, o la escalera.

El hueco de entrada, excepto en viviendas de 1 y 2 plantas, no tendrá menos de 1,30 metros de luz.

Será obligatoria la colocación de casilleros para la entrega de correspondencia en todos los edificios. Se colocarán en los servicios comunes de entrada en la planta baja.

Se hará previsión de los espacios necesarios para ubicar acometidas y equipos de medidas para las diferentes instalaciones según la normativa de las Compañías suministradoras.

3.2.1.11. Escaleras.

Las anchuras mínimas de los tramos de escaleras serán, en función del número de viviendas a que sirven, las siguientes:

De 0,90 m. en viviendas unifamiliares.

De 1,00 m. en viviendas dobles.

De 1,10 m. hasta 10 viviendas.

De 1,20 m. de 10 a 30 viviendas.

De 1,30 m. para más de 30 viviendas.

La anchura del rellano será al menos incrementada en veinte centímetros de anchura del tramo, y su profundidad máxima será la de la anchura de la caja de escalera, en viviendas colectivas.

Dispondrá de iluminación y ventilación natural a través de fachada o patio de luces; para edificios de altura inferior a 4 plantas, se autorizará lucernario en cubierta cuya superficie mínima sea el 50% de la caja de escalera, siempre que ésta forme un ojo o hueco de 1 m.², como mínimo, más 0,1 m.² por cada planta.

Una sola escalera no podrá servir a más de seis viviendas o locales por planta.

3.2.1.12. Tendederos.

Será obligatoria la disposición de un tendedero de ropa en patio interior u oculto a la vista de la calle, de 1,50 m. de ancho mínimo.

3.2.1.13. Cubiertas.

Se entiende por cubiertas, los elementos constructivos que cierran la edificación por encima de la cara superior del último forjado.

La cubierta será inclinada con pendientes entre el 20% y el 40%, admitiéndose excepcionalmente cubiertas planas transitables para terrazas descubiertas.

El espacio existente entre el último forjado y la cubierta no podrá dedicarse al alojamiento ni unirse a las dependencias de la planta inferior, permitiéndose el uso de almacenamiento auxiliar incomunicado con la vivienda, o instalaciones generales del edificio.

Sólo podrá unirse a la planta inferior en los casos en que la ejecución de la cubierta se realice con forjado, tenga un coeficiente de transmisión térmica a través de ella inferior a 0,53 Kcal/h.m.² °C. (0,6 W/m.² °C.) y una altura libre media superior a 2,00 m. y mínima de 1,50 m. En este caso no se permitirá independizar la entrecubierta como planta con acceso por elementos comunes, por lo que siempre deberá tener su acceso y estar ligado a los usos y espacios de la planta inferior, de cuya propiedad formará parte.

Construcciones por encima de la cubierta.

Por encima del plano que define la cubierta se permiten las siguientes construcciones:

- Elementos decorativos singulares de carácter estético que completan la fachada.

- Elementos técnicos y de servicios anejos a la edificación (antenas, chimeneas, etc.), debiendo quedar en cualquier caso dentro de un plano de 45.º a partir de la línea de máxima altura permitida en la fachada.

3.2.2. Condiciones Generales Estéticas.

3.2.2.1. La responsabilidad del conjunto estético de edificios en el Municipio corresponde al Ayuntamiento y, por tanto cualquier clase de actuación que le afecte deberá someterse a su criterio, que se acomodará a lo establecido en el artículo 138 de la Ley del Suelo.

Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas.

3.2.2.2. Sectores de nueva ordenación a través de Planes parciales o Estudio de detalle: Se tenderá a la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, justificándose la solución adoptada según dos aspectos:

a) Justificación de la estructura espacial básica que abarque tanto los espacios abiertos como cerrados.

b) Justificación de los criterios para disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde los puntos más importantes de contemplación, junto con los materiales constructivos alternativos de edificación y ajardinamiento.

3.2.2.3. En general, y en base a las características ambientales específicas de este Municipio se cumplirán las siguientes prescripciones:

a) El acabado de las fachadas y medianerías cualquiera que sea el material empleado, será a base de tonos dentro de la gama de tierras, quedando prohibidos los blanqueos generales en toda clase de edificios.

b) Las cubiertas serán tratadas con tejas de material cerámico o cementoso de color rojo o en cualquier caso, los faldones vistos tendrán un acabado en tono rojizo, de aspecto similar a la teja cerámica.

Se exigirá que todos aquellos cuerpos construidos sobre cubierta, tales como los castilletes de escaleras, torres de refrigeración, depósitos de agua, chimeneas, etc., queden integrados en la composición del edificio o queden inscritos dentro del plano de 45º desde la altura máxima, tanto por fachada como por patios.

c) 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 las regulaciones anteriores a cualquier edificación ya existente que, en forma notoria y permanente, esté en contraposición con estas Normas, de acuerdo con el artículo 182 de la Ley del Suelo.

3.2.2.4. Estas condiciones generales de estética tienen carácter acumulativo con las que se señalan en otros apartados de estas Normas, recomendándose en cualquier caso la máxima adaptación a las indicaciones sobre materiales constructivos contenidos en las Ordenanza - Norma de Ordenación Edificación en Suelo Urbano.

3.2.3. Obras de nueva planta

Las obras de nueva planta cumplirán todo lo dispuesto en estas Normas.

El terreno sobre el que se edifiquen deberá tener la calificación de solar.

De conformidad con lo establecido en el artículo 22 del Reglamento de servicios de las Entidades Locales, cuando con arreglo al proyecto presentado la edificación de un inmueble se destine específicamente a establecimiento de características determinadas, no se concederá licencia de obras sin la autorización de la apertura, si fuere procedente, y siempre que se acredite que se ha dado cumplimiento a los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor demandadas de la Administración Central.

3.2.4. Obras de Reforma.

En fincas que no estén fuera de ordenación, se consentirán obras de reforma, ampliación y consolidación de acuerdo con las condiciones específicas establecidas para cada ordenanza.

En edificios fuera de ordenación se permiten obras de mantenimiento y mejora siempre que no impliquen aumento de volumen edificado o de su valor de expropiación. Las obras de reforma sólo se admitirán cuando la altura libre de pisos sea superior a 2,20 metros.

3.2.5. Obras de conservación de edificios.

Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato.

Los propietarios vendrán obligados a proceder a su reparación y saneamiento siempre que lo disponga la Autoridad Municipal, previo informe técnico.

3.2.6. Condiciones de Solar edificable.

A los efectos previstos en el art. 14 de la Ley del Suelo tendrán la calificación de solares las superficies de suelo urbano que reúnan los siguientes requisitos:

3.2.6.1. En suelo urbano.

a) De núcleo principal.

- Acceso rodado, pavimentado o no, apto para turistas.

- Abastecimiento de agua, con canalización al borde del terreno, pendiente como máximo las obras de acometida; y dotación de 200 lts./hab./día.

- Evacuación de aguas residuales y pluviales, mediante alcantarillado municipal por el borde del terreno y capacidad para vertido de 200 lts./hab./día, no siendo suficiente la instalación de fosa séptica.

- Suministro de energía eléctrica, mediante red de baja tensión, con capacidad de suministro de 1,5 Kw/viv.

- Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

b) De núcleo rural.

Las mismas condiciones supeditadas a la existencia de los servicios municipales mencionados.

3.2.6.2. En áreas aptas para la urbanización.

- Que estén ordenados por Plan Parcial aprobado.

— Que dispongan de los servicios urbanos que señale dicho Plan, o estas obras se realicen y terminen simultáneamente con las de edificación.

Condiciones generales de usos.

3.2.7.1 Definiciones.

Por la idoneidad para su localización un uso puede ser considerado según estas Normas como principal, compatible o prohibido.

Uso principal, es el de implantación prioritaria en una determinada zona y por lo tanto mayoritario, y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción o porcentaje de él.

Uso compatible, es el que puede coexistir con el principal sin perder ninguno de ellos las condiciones de desarrollo que le son propios. Todo ello sin perjuicio de que la interrelación obligue a la restricción de la intensidad del compatible respecto del uso principal.

Uso prohibido, es aquel que, por su incompatibilidad por sí mismo, o por su relación con el principal, debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición o por exclusión al quedar ausente de la relación de usos principales y compatibles de una zona.

3.2.7.2. Clases de usos.

Residencial. Comprende los espacios y dependencias destinadas al alojamiento humano en forma permanente. Se clasifican en las siguientes categorías:

A. Vivienda unifamiliar, o situada en parcela única, acceso independiente desde vía a espacio público. En función de su relación con los edificios colindantes puede ser adosada, pareada o aislada.

B. Vivienda multifamiliar o colectiva, cuando sobre una única parcela se sitúan varias viviendas agrupadas que disponen de acceso común y compartido desde espacio o vía pública.

C. Residencia colectiva, de carácter no familiar destinada al alojamiento de colectivos sociales específicos con fines no comerciales.

Público Comercial: Comercial, oficinas y hostelería.

Comprende espacios y locales destinados a actividades terciarias, profesionales o de servicios, de carácter privado. Se establecen las siguiente categorías:

A. Despachos profesionales, oficinas, comercios y establecimientos hoteleros, localizados en cualquier planta sobre rasante, sin que la superficie dedicada supere el 50% del uso principal.

B. Despachos profesionales, oficinas y comercios localizados en planta baja de la edificación.

C. Despachos profesionales, oficinas, establecimientos hoteleros y comercios localizados en edificio exclusivo.

Dotacional, que corresponde a los espacios y locales destinados a actividades de uso público con carácter de dominio público o privado. Dentro del uso dotacional se establecen las siguientes categorías:

A. Centros de enseñanza o investigación, de asistencia veterinaria, médica o quirúrgica sin hospitalización y centros de asistencia social sin residencia, cuando la superficie dedicada a estos usos no supera el 50% de la superficie dedicada al uso principal.

B. Centros de enseñanza e investigación en edificio exclusivo.

C. Centros de asistencia médica, veterinaria y quirúrgica con o sin hospitalización, centros de prestación de servicios de asistencia social con o sin residencia aneja, centros destinados al culto y reunión con residencia aneja, en edificio exclusivo.

D. Centros de reunión y espectáculo para el desarrollo de las relaciones sociales, cultura y recreo.

E. Centros para la Administración Pública localizados en planta baja de edificios o en edificio exclusivo.

Industrial y almacenaje. Son aquellos que corresponden a los establecimientos dedicados a la obtención y transformación de materias primas o semielaboradas, así como el almacenamiento y manipulación de las mismas. Se clasifican con las categorías siguientes:

A. Almacenes, talleres, o pequeñas industrias artesanales con instalaciones no molestas para el uso residencial, sin desprendimiento de gases, polvo ni olores, que no originen ruidos ni vibraciones molestas para el uso residencial contiguo.

B. Almacenes, talleres de servicios o pequeñas industrias admisibles en edificios exclusivos, contiguos a otros residenciales, con

medidas correctoras de ruidos y emisiones de gases, polvos y olores, que generen un reducido nivel de tránsito y no sea actividad insalubre, nociva o peligrosa.

C. Industrias y almacenes que sean incompatibles con usos no industriales, bien por emisiones de olores, gases y humos o por requerir un dimensionado de las infraestructuras y servicios que supera el existente, lo que obliga su ubicación en un polígono industrial.

D. Industrias de explotación de recursos naturales o formas de energía, o que representan actividades clasificadas como peligrosas.

Se reúnen en cuadro la ubicación con carácter de principal o compatible del uso industrial, estableciendo para cada categoría los parámetros máximos de superficie, potencia eléctrica contratada y potencia mecánica instalada.

CATEGORIA	FUERA DE POLIG. INDUSTRIAL			EN POLIGONO INDUSTRIAL	EN SUELO NO URBANIZABLE COMUN
	EDIF. NO EXCLUSIVO		EDIFICIO EXCLUSIVO		
	CUALQUIER PLANTA	PLANTA BAJA			
A	m2 const. Kw/m2 pot. mec.	300 0,05 5	500 0,05 10	libre 0,01 60	prohibido.
B	m2 const. Kw/m2 pot. mec.	uso prohibido	500 0,095 10	libre 0,1 90 350	prohibido.
C	m2 const. Kw/m2 pot. mec.	uso prohibido	uso prohibido	uso prohibido	prohibido.
D	m2 const. Kw/m2 pot. mec.	uso prohibido	uso prohibido	uso prohibido	libre libre libre

3.2.7.3 Cuadro general de usos.

	MANZANA CERRADA	UNIF.	NUCLEO RURAL	IND. URBANO	IND. TRANSF.	DOTAC.
RESIDENC. A	C.	P.	P.	PR.	C.	PR.
B	P.	PR.	C.	PR.	C.	PR.
C	C.	C.	C.	PR.	C.	C.
PUBLICO-COMERCIAL A	C.	C.	C.	C.	C.	PR.
B	C.	C.	C.	PR.	C.	PR.
C	C.	PR.	C.	C.	C.	PR.
DOTACIONAL A	C.	C.	C.	PR.	PR.	P.
B	PR.	C.	C.	PR.	PR.	P.
C	PR.	PR.	PR.	PR.	PR.	P.
D	C.	C.	C.	PR.	PR.	P.
E	C.	C.	C.	PR.	PR.	P.
INDUSTRIAL	SEGUN CUADRO ESPECIFICO					

P. = PRINCIPAL

C. = COMPATIBLE

PR. = PROHIBIDO

Capítulo 4.— Normas específicas de ordenación y edificación del suelo urbano.

4.1. Régimen de suelo urbano.

4.1.1. Definición de suelo urbano y criterios de delimitación.

Se consideran como Suelo Urbano aquellas áreas que cumpliendo las condiciones establecidas en el artículo 21 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, son clasificados así por estas Normas. Esto es, para ser clasificados como urbanos, los terrenos han de cumplir previamente al menos uno de los siguientes requisitos:

a) Que los terrenos estén dotados de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

b) Que los terrenos, aun careciendo de alguno de los servicios citados en el párrafo anterior, tengan su ordenación consolidada, por ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la delimitación del Suelo Urbano definida en las presentes Normas.

c) Los que en ejecución del planeamiento lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el apartado a).

Estos requisitos se entienden como necesarios para la clasificación de un área como Suelo Urbano, pero no suficientes. Es decir, cabe la posibilidad, o la conveniencia, de no clasificar como Suelo Urbano zonas del desarrollo actual para las que, aun cumpliendo los requisitos mínimos reglamentarios su función actual o previsible por las Normas aconsejen integrarlas en otra clase de suelo (Urbanizable) a fin de garantizar un tratamiento y control más adecuado e integral en un área de planeamiento más amplia.

4.1.2. Características del Suelo Urbano.

Encuadrados en las condiciones generales establecidas en la Ley del Suelo, se diferencian dos tipos de suelo urbano, en función de las características específicas de su desarrollo: Núcleo Principal y Núcleos Rurales.

4.1.2.1. Núcleo Principal.

El Suelo Urbano del Núcleo Principal es la zona delimitada en los dos planos de clasificación del Suelo y Ordenanzas para la que existe un trazado viario que delimita claramente el suelo público del suelo privado (calles y alineaciones); una parcelación que permite la construcción puntual e inmediata de las edificaciones destinadas a las distintas actividades urbanas, y una tipología de edificación que define tanto el carácter del área como el aprovechamiento de la misma.

En la zona de casco urbano se señalan las alineaciones de las calles por ser éstas espacios evidentemente públicos; únicamente quedan sin especificar los accesos interiores a manzanas, cuya propiedad y costes de conservación es en principio de responsabilidad privada.

4.1.2.2. Núcleos Rurales.

El Suelo Urbano de los Núcleos Rurales está constituido por las zonas delimitadas en cada caso en los planos de Delimitación de Suelo Urbano de Núcleos Rurales, para los que existe una estructura de edificación consolidada, una red de vías públicas secundarias y una o varias arterias —carreteras las más de las veces— principales. Su escasa actividad urbanística, esto es, la escasa entidad de las modificaciones que sufre su estructura urbana general (no contabilizando aquí las modificaciones puntuales o del carácter del entorno, tratado en los casos importantes por aplicación de una reglamentación específica, la Ordenanza Estética) permiten no definir al mismo nivel que en el Núcleo Principal sus alineaciones, sino aplicar con carácter general una Ordenanza de especificaciones a la parcelación y edificación que viabiliza los ajustes necesarios dentro de la flexibilidad adecuada a tales núcleos de carácter eminentemente rural; con ello se obvia la contradicción entre este carácter y la exigencia de ser clasificado su suelo como «urbano» para poder continuar ejerciendo acciones de edificación en su recinto.

4.1.3. Acciones permitidas y normas que las regulan.

En suelo Urbano pueden darse distintos tipos de acciones o intervenciones y que pueden resumirse en los siguientes grupos:

4.1.3.1. Acciones de ordenación.

Las acciones de ordenación en Suelo Urbano pueden ser asimiladas a los siguientes procesos e instrumentos, definidos por la Ley:

a) Reforma interior.— Supone la posible modificación de trazado viario, de la parcelación, del tipo de edificación y o de los usos actuales con objeto de obtener dotaciones urbanísticas y equipamientos comunitarios, sanear zonas insalubres, resolver problemas de circulación o de estética y o mejorar el medio ambiente o los servicios públicos.

Con independencia de cuales sean las causas y objetivos que justifiquen y persigan este tipo de acciones será necesaria, para su aprobación y entrada en vigor, la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior (Artículo 116 de la Ley del Suelo).

El Ayuntamiento tiene potestad para proponer actuaciones de este tipo para las zonas y los fines que considere necesarios dentro de las limitaciones generales establecidas en las presentes Normas Subsidiarias.

b) Estudios de Detalle.— La función de los Estudios de Detalle es la de configurar y definir detalladamente los últimos extremos del planeamiento, paso previo a la concesión de licencias de edificación. Se redactarán Estudios de Detalle para la fijación de alineaciones y rasantes y de las condiciones volumétricas de acuerdo con las características, estándares y criterios que contienen estas Normas, tanto en su desarrollo escrito como gráfico.

Los Estudios de Detalle constituyen además unidades de reparcelación, según definición del art. 164 de la Ley del Suelo, con la finalidad de distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.

En los Planos de —Clasificación del Suelo y Ordenanzas— se delimitan aquellas zonas en las cuales deberán redactarse obligatoria-

mente Estudios de Detalle y Areas de Reparcelación como condición previa a la concesión de licencias de edificación.

Las condiciones específicas que deben cumplir todos ellos son las expresadas en el Apartado siguiente —Normas de Planeamiento— de este capítulo.

c) Unidades de ejecución cuya delimitación, cumpliendo las condiciones del art. 144. 1 y 2 y 146.1 de la L.S., incluye la definición poligonal de la edificación y sus Ordenanzas con definición precisa de alineaciones y rasantes. Constituyen pues áreas de reparcelación como instrumento urbanístico que tiene por objeto la distribución de beneficios de edificación y cargas de la urbanización correspondiente.

4.1.3.2. Acciones de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica, en Suelo Urbano, las determinaciones contenidas en estas Normas Subsidiarias. Podrán redactarse Proyectos de Urbanización, bien directamente y al amparo de estas Normas Subsidiarias, bien como desarrollo de los posibles Planes Especiales de Reforma Interior o bien al amparo de los Estudios de Detalle que se redacten.

En cualquier caso, la función, contenido y tramitación de los Proyectos de Urbanización se atenderán a lo establecido en los Artículos 67 a 70 y 141 del Reglamento de Planeamiento.

4.1.3.3. Parcelaciones y reparcelaciones.

Las acciones de parcelación se ajustarán al contenido de los artículos 257, 258 y 259 de la Ley del Suelo.

Se admiten acciones de parcelación en aquellas zonas del Suelo Urbano no incluidas en los Estudios de Detalle y Unidades de Ejecución delimitados en los Planos de Clasificación del Suelo y Ordenanzas y en los Planos de Delimitación del Suelo Urbano en Núcleos Rurales, siempre que se respeten las determinaciones contenidas en las presentes Normas Subsidiarias sobre parcela mínima, dimensiones y características geométricas de las nuevas parcelas y sobre alineaciones y asignación de volumen.

En las zonas incluidas en los Estudios de Detalle y Unidades de Ejecución delimitados en el Plano de Clasificación del Suelo y Ordenanzas, sólo se permiten acciones de parcelación y reparcelación como consecuencia y desarrollo de dichos Estudios de Detalle y Unidades de Ejecución.

4.1.3.4. Edificación.

Las acciones de edificación sólo serán autorizadas en el Suelo Urbano cuando la parcela sobre la que se propongan tenga las características de solar (Artículo 10 de la Ley del Suelo) y se ajusten a las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias desarrolladas en las Ordenanzas y Normas Generales de Edificación. (véase definición de solar en el Apartado 3.2.6. de estas Normas Urbanísticas).

Cuando se pretenda edificar sobre suelo urbano que no posea las características de solar se aplicarán las especificaciones contenidas en el punto 4 del apartado 1.5.2.1. del capítulo 1 —Normas Administrativas de carácter general— de estas Normas Urbanísticas.

En las zonas incluidas en los Estudios de Detalle delimitados en el Plano de Clasificación del Suelo y Ordenanzas, sólo se concederán licencias de edificación una vez elaborados y aprobados los Estudios de Detalle correspondientes.

4.1.3.5. Edificios fuera de Ordenación.

La situación legal en la que quedan los edificios situados en suelo urbano afectados por la ordenación establecida en estas Normas (ya sea por superar los volúmenes o alturas edificables, por no ajustarse a las alineaciones establecidas, por incompatibilidad de usos o por cualquier otra circunstancia) no implica ninguna acción específica sobre ellos, salvo las que el Ayuntamiento decidiese acometer.

— No podrán realizarse en ellos 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, siempre que no impliquen aumento de su valor de expropiación (Art. 137 de la Ley del Suelo).

4.2. Normas de planeamiento en suelo urbano.

En esta Sección se recogen las Normas que deben regular las posibles acciones de Planeamiento en Suelo calificado en los Planos n.º 3 y 5 como Urbano, esto es, Estudios de Detalle y Unidades de Ejecución.

4.2.1. Estudios de Detalle.

4.2.2.1. Función.

Al amparo de las presentes Normas Subsidiarias podrán formularse Estudios de Detalle, en Suelo Urbano, de acuerdo con el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, y con exclusiva finalidad de:

a) Establecer alineaciones y rasantes.

b) Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes Parciales.

c) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones de Plan General o de las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los Planes Parciales en los demás casos y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.

4.2.1.2. Contenido.

Estas Normas de Planeamiento establecen para cada zona en la que obligatoriamente debe formularse un Estudio de Detalle los aspectos que, de forma específica, deben ser desarrollados. Con independencia de estas determinaciones, los Estudios de Detalle contendrán, como mínimo los documentos señalados en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

4.2.1.3. Ambito de Planeamiento.

Los Estudios de Detalle abarcarán la totalidad de cada zona que a estos efectos se delimitan en los Planos de Ordenación.

4.2.1.4. Usos y aprovechamiento.

a) Para cada zona de Suelo Urbano sobre las que se obliga a redactar Estudios de Detalle se establecen, en el apartado 4.3. Especificaciones sobre los Estudios de Detalle, los usos y aprovechamientos permitidos.

b) El aprovechamiento máximo otorgado por las Normas estará subordinado en su viabilidad al cumplimiento de las Normas de Edificación (capítulo 7 de estas Normas Urbanísticas), y Ordenanzas de edificación aplicables.

4.2.1.5. Condiciones y limitaciones.

Los Estudios de Detalle que se redacten al amparo de estas Normas Subsidiarias se ajustarán a las determinaciones establecidas en los apartados 2, 3, 4, 5 y 6 del artículo 65 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

4.2.2. Unidades de Ejecución.

Se trata de áreas de suelo urbano cuya especiales características permiten mediante reparcelación, la justa distribución de cargas y beneficios establecida en el artículo 144 de la Ley del Suelo.

Se establece para cada unidad de aprovechamiento total como resultado de la edificabilidad definida por las alineaciones, fondo y altura de edificación en el conjunto de las parcelas que las integran.

Mediante proyecto de compensación o reparcelación, se procederá a la distribución de edificabilidad y costes de urbanización entre cada uno de los propietarios en proporción a la superficie de terreno aportada a la unidad.

Podrán concederse licencias de edificación una vez aprobado el proyecto de reparcelación. El solicitante de la licencia deberá asumir la ejecución de vías obras de urbanización necesarias para que su parcela adquiera la condición de solar. Si la cuota de urbanización que le corresponde abonar fuere mayor que el valor de las obras de urbanización antedichas, deberá abonar en Depositaria Municipal la diferencia, si la cuota fuera menor, será acreedor del Ayuntamiento por la diferencia.

4.3. Especificaciones sobre los estudios de detalle.

Los sectores urbanos delimitados para su desarrollo mediante estudio de Detalle requieren la ordenación de volúmenes y el señalamiento de alineaciones y rasantes.

Se podrán redactar otros E.D., adicionalmente a los especificados en estas Normas, preferiblemente sobre manzanas completas, con el fin de corregir alineaciones y rasantes, reajustar la parcelación y proponer una nueva ordenación de volúmenes, de acuerdo con los índices establecidos en estas Normas, tales como parcela mínima, edificabilidad neta, altura máxima de edificación, etc.

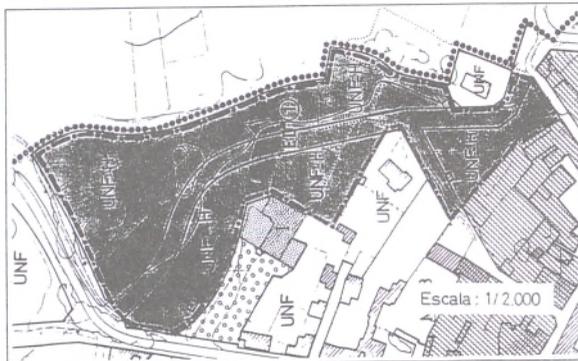
La aprobación de los E.D. son condición previa necesaria para la concesión de licencias de edificación en los ámbitos definidos.

Las condiciones específicas que deben cumplir son las expresadas a continuación:

ESTUDIOS DE DETALLE EN SUELO URBANO

ESTUDIO DE DETALLE: ED-1	SITUACION : TRESPADERNE
CARACTERISTICAS DE ORDENACION	DESARROLLO
1.-SUPERFICIE TOTAL BRUTA 24.152 m ² .	1.-SISTEMA DE ACTUACION COMPENSACION / COOPERACION
2.-USOS REDIENCIAL	2.-INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO PREVIO A LA EDIFICACION ESTUDIO DE DETALLE COMPENSACION / REPARCELACION PROYECTO DE URBANIZACION
3.-CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS AL MUNICIPIO VIALES 5.600 m ² . ZONAS VERDES/LIBRES 15 %	3.-ORDENANZAS DE APLICACION RESIDENCIAL UNIF. - H
4.-APROVECHAMIENTO BRUTO 0,5 m ² /m ² .	
5.-No MAX. VIVIENDAS..... 95	

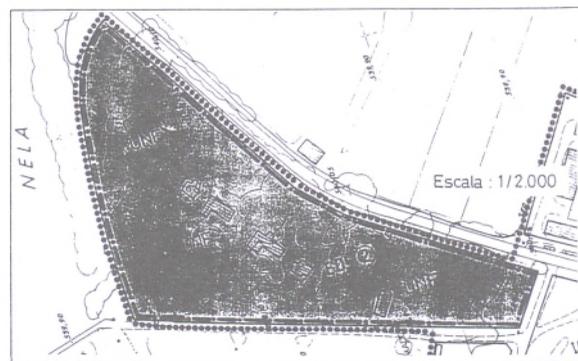
CONDICIONES PARTICULARES : DISEÑO DE VOLUMEN PARA TRATAMIENTO PAISAJISTICO DEL BORDE DEL CASCO URBANO.
CESION AL AYUNTAMIENTO DE VIALES Y ESPACIOS LIBRES TOTALMENTE URBANIZADOS.



ESTUDIOS DE DETALLE EN SUELO URBANO

ESTUDIO DE DETALLE: ED-2	SITUACION : TRESPADERNE DE CASTILLA
CARACTERISTICAS DE ORDENACION	DESARROLLO
1.-SUPERFICIE TOTAL BRUTA 25.620 m ² .	1.-SISTEMA DE ACTUACION NO HAY PARCELACION NI REPARCELACION.
2.-USOS RESIDENCIAL	2.-INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO PREVIO A LA EDIFICACION ESTUDIO DE DETALLE PARA DEFINICION DE VOLUMENES Y ORDENANZAS.
3.-CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS AL MUNICIPIO ZONAS DE SERVIDUMBRES DE VIALES Y MARGENES DE RIO.	3.-ORDENANZAS DE APLICACION RESIDENCIAL UNIFAM. UNF.
4.-APROVECHAMIENTO BRUTO 0,2 m ² /m ² .	
5.-No MAX. VIVIENDAS..... 20	

CONDICIONES PARTICULARES : LA URBANIZACION DE VIALES Y ZONAS LIBRES SERAN DE PROPIEDAD PRIVADA EN UN PLAZO MINIMO DE 10 AÑOS.



4.4. Especificaciones sobre unidades de ejecución.

Para la tramitación de licencias de uso o de edificación en estas unidades sera necesario con carácter previo lo siguiente:

1. Acta de reparcelación de los propietarios incluidos en dicha Unidad para repartir cargas, cesiones y edificabilidad en proporción a la superficie de suelo aportada, o bien una escritura de cesión al Ayuntamiento de tales cesiones si sus propietarios renunciasen a la reparcelación del suelo edificable.

2. Ejecución de la urbanización en las calles y espacios libres de uso público incluidas dentro del perímetro de la Unidad o bien el establecimiento de aval o fianza a favor del Ayuntamiento por el valor de tales obras.

El sistema de actuación será preferiblemente el de compensación salvo acuerdo del Ayuntamiento para actuar por colaboración con la conformidad de los propietarios del 60% de la superficie de suelo.

Las fichas adjuntas recogen las características particulares de cada una de las unidades de ejecución previstas, donde las superficies y los aprovechamientos calculados, así como el número máximo de viviendas tienen carácter orientativo.

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

UNIDAD : UE-2			SITUACION : TRESPADERNE	
CARACTERISTICAS DE ORDENACION			DESARROLLO	
1.-USOS	M2 SUELO	M2 EDIFIC.	1.-SISTEMA DE ACTUACION	
RESIDENCIAL	2.660	2.128	COOPERACION	
2.-SUPERFICIE TOTAL BRUTA	3.920 m2.		2.-INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO PREVIO A LA EDIFICACION	
3.-CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS AL MUNICIPIO	VIALES 1.260 m2.		REPARCELACION.	
4.-APROVECHAMIENTO BRUTO0,54 m2/m2.			PROYECTO DE URBANIZACION.	
5.-No MAX. VIVIENDAS..... 15			3.-ORDENANZAS DE APLICACION	
			UNIFAMILIAR UNIF. - H.	

CONDICIONES PARTICULARES : LOS GASTOS DE URBANIZACION COSTEADOS EN UN 25% POR EL AYUNTAMIENTO.



UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

UNIDAD : UE-1			SITUACION : TRESPADERNE	
CARACTERISTICAS DE ORDENACION			DESARROLLO	
1.-USOS	M2 SUELO	M2 EDIFIC.	1.-SISTEMA DE ACTUACION	
RESIDENCIAL	1.420	710	COOPERACION	
2.-SUPERFICIE TOTAL BRUTA	1.780 m2.		2.-INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO PREVIO A LA EDIFICACION	
3.-CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS AL MUNICIPIO	VIALES 360 m2.		REPARCELACION.	
4.-APROVECHAMIENTO BRUTO0,4 m2/m2.			PROYECTO DE URBANIZACION.	
5.-No MAX. VIVIENDAS..... 4			3.-ORDENANZAS DE APLICACION	
			UNIFAMILIAR UNIF.	

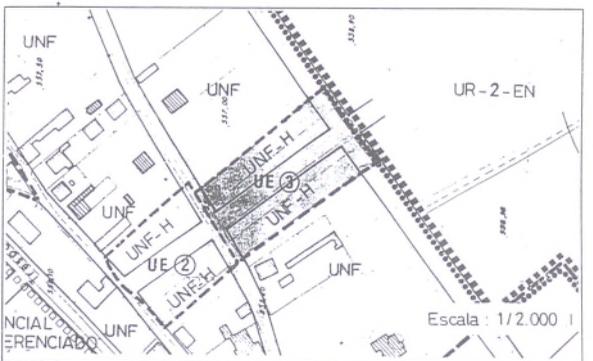
CONDICIONES PARTICULARES : LOS GASTOS DE GESTION Y URBANIZACION DEBERAN DISTRIBUIRSE ENTRE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO.



UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

UNIDAD : UE-3			SITUACION : TRESPADERNE	
CARACTERISTICAS DE ORDENACION			DESARROLLO	
1.-USOS	M2 SUELO	M2 EDIFIC.	1.-SISTEMA DE ACTUACION	
RESIDENCIAL	5.920	4.736	COOPERACION.	
2.-SUPERFICIE TOTAL BRUTA	5.920 m2.		2.-INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO PREVIO A LA EDIFICACION	
3.-CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS AL MUNICIPIO	VIALES 2.640 m2.		REPARCELACION.	
4.-APROVECHAMIENTO BRUTO 0,80 m2/m2.			PROYECTO DE URBANIZACION.	
5.-No MAX. VIVIENDAS..... 18			3.-ORDENANZAS DE APLICACION	
			UNIFAMILIAR UNIF. - H.	

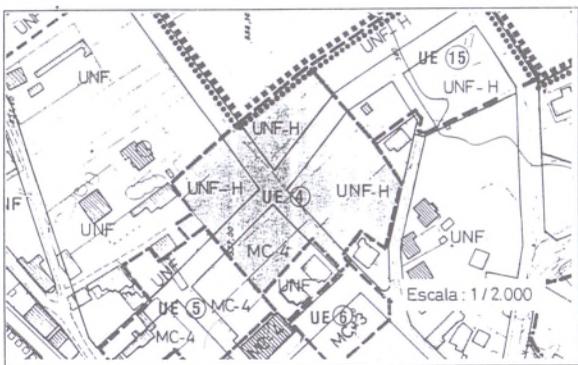
CONDICIONES PARTICULARES : LOS GASTOS DE LA URBANIZACION SERAN COSTEADOS EN UN 25% POR EL AYUNTAMIENTO.



UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

UNIDAD : UE-4		SITUACION : TRESPADERNE	
CARACTERISTICAS DE ORDENACION		DESARROLLO	
1.-USOS	M2 SUELO	M2 EDIFIC.	1.-SISTEMA DE ACTUACION
RESIDENCIAL	7.057	5.646	COMPENSACION / COOPERACION.
RESIDENCIAL	1.260	3.360	
2.-SUPERFICIE TOTAL BRUTA	11.680 m2.		
3.-CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS AL MUNICIPIO	3.363 m2.		
4.-APROVECHAMIENTO BRUTO	0,77 m2.		
5.-No MAX. VIVIENDAS	72		
		2.-INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO PREVIO A LA EDIFICACION COMPENSACION / REPARCELACION. PROYECTO DE URBANIZACION.	
		3.-ORDENANZAS DE APLICACION UNIFAMILIAR UNIF. - H. COLECTIVA MC-4	

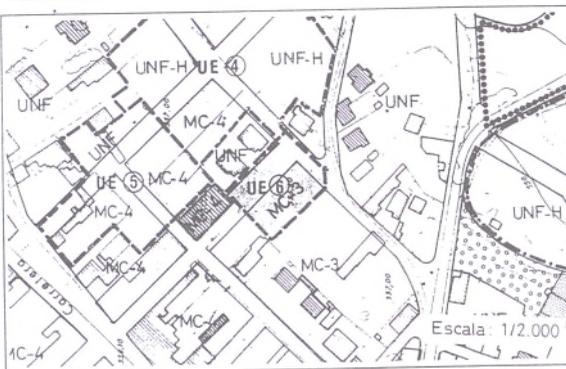
CONDICIONES PARTICULARES : LOS VIARIOS SE CEDEN AL AYUNTAMIENTO COMPLETAMENTE URBANIZADOS.



UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

UNIDAD : UE-6		SITUACION : TRESPADERNE	
CARACTERISTICAS DE ORDENACION		DESARROLLO	
1.-USOS	M2 SUELO	M2 EDIFIC.	1.-SISTEMA DE ACTUACION
RESIDENCIAL	1.110	1.650	COOPERACION.
2.-SUPERFICIE TOTAL BRUTA	2.640 m2.		
3.-CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS AL MUNICIPIO	1530 m2.		
4.-APROVECHAMIENTO BRUTO	0,63 m2/m2		
5.-No MAX. VIVIENDAS	22		
		2.-INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO PREVIO A LA EDIFICACION REPARCELACION. PROYECTO DE URBANIZACION.	
		3.-ORDENANZAS DE APLICACION COLECTIVA MC-3	

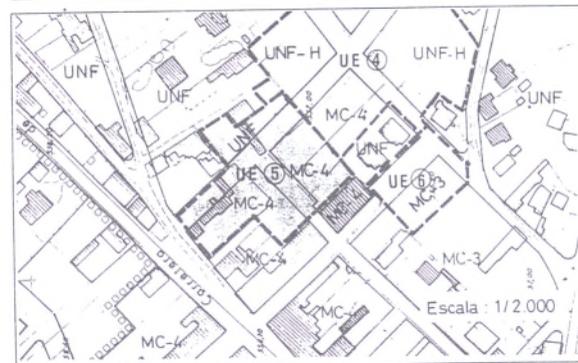
CONDICIONES PARTICULARES : EL AYUNTAMIENTO SOPORTARA EL 25% DE LOS GASTOS DE URBANIZACION. EL RESTO SE DISTRIBUYE ENTRE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO.



UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

UNIDAD : UE-5		SITUACION : TRESPADERNE	
CARACTERISTICAS DE ORDENACION		DESARROLLO	
1.-USOS	M2 SUELO	M2 EDIFIC.	1.-SISTEMA DE ACTUACION
RESIDENCIAL	3.456	10.341	COMPENSACION / COOPERACION.
RESIDENCIAL	1.335	668	
2.-SUPERFICIE TOTAL BRUTA	6.360 m2.		
3.-CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS AL MUNICIPIO	1.768 m2.		
4.-APROVECHAMIENTO BRUTO	1,7 m2/m2.		
5.-No MAX. VIVIENDAS	82		
		2.-INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO PREVIO A LA EDIFICACION COMPENSACION / REPARCELACION. PROYECTO DE URBANIZACION.	
		3.-ORDENANZAS DE APLICACION COLECTIVA MC-4 UNIFAMILIAR UNIF.	

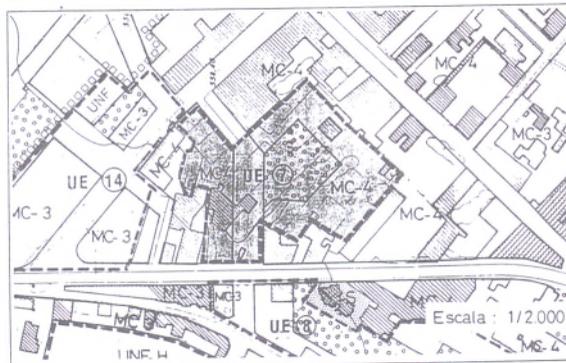
CONDICIONES PARTICULARES : LOS VIARIOS SERAN CEDIDOS AL AYUNTAMIENTO TOTALMENTE URBANIZADOS.



UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

UNIDAD : UE-7		SITUACION : TRESPADERNE	
CARACTERISTICAS DE ORDENACION		DESARROLLO	
1.-USOS	M2 SUELO	M2 EDIFIC.	1.-SISTEMA DE ACTUACION
RESIDENCIAL	5.738	9.120	COMPENSACION / COOPERACION.
2.-SUPERFICIE TOTAL BRUTA	9.560 m2.		
3.-CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS AL MUNICIPIO	1.386 m2.		
4.-APROVECHAMIENTO BRUTO	0,95 m2.		
5.-No MAX. VIVIENDAS	79		
		2.-INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO PREVIO A LA EDIFICACION COMPENSACION / REPARCELACION. PROYECTO DE URBANIZACION.	
		3.-ORDENANZAS DE APLICACION COLECTIVA MC-4	

CONDICIONES PARTICULARES : CESION OBLIGATORIA DE VIALES Y ESPACIOS LIBRES TOTALMENTE URBANIZADOS.

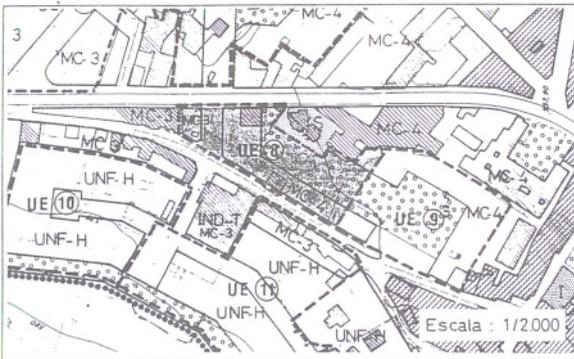


UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

UNIDAD : UE-8	SITUACION : TRESPADERNE
CARACTERISTICAS DE ORDENACION	DESARROLLO
1.-USOS RESIDENCIAL 234 M2 SUELO / 702 M2 EDIFIC. RESIDENCIAL 1.610 M2 SUELO / 6.440 M2 EDIFIC.	1.-SISTEMA DE ACTUACION COMPENSACION.
2.-SUPERFICIE TOTAL BRUTA 4.500 m2.	2.-INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO PREVIO A LA EDIFICACION COMPENSACION. PROYECTO DE URBANIZACION.
3.-CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS AL MUNICIPIO VIALES 585 m2. ESPACIOS LIBRES ...1.814 m2.	3.-ORDENANZAS DE APLICACION COLECTIVA MC-3 COLECTIVA MC-4
4.-APROVECHAMIENTO BRUTO1,6 m2/m2.	
5.-No MAX. VIVIENDAS..... 62	



CONDICIONES PARTICULARES : LOS VIALES Y ESPACIOS LIBRES SERAN CEDIDOS AL AYUNTAMIENTO URBANIZADOS.



UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

UNIDAD : UE-10	SITUACION : TRESPADERNE
CARACTERISTICAS DE ORDENACION	DESARROLLO
1.-USOS RESIDENCIAL 6.861 M2 SUELO / 5.489 M2 EDIFIC.	1.-SISTEMA DE ACTUACION COMPENSACION / COOPERACION.
2.-SUPERFICIE TOTAL BRUTA 7.640 m2.	2.-INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO PREVIO A LA EDIFICACION COMPENSACION / REPARCELACION. PROYECTO DE URBANIZACION.
3.-CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS AL MUNICIPIO VIALES 780 m2. ZONAS LIBRES 902 m2.	3.-ORDENANZAS DE APLICACION UNIFAMILIAR UNIF. - H.
4.-APROVECHAMIENTO BRUTO0,72 m2/m2	
5.-No MAX. VIVIENDAS..... 39	



CONDICIONES PARTICULARES : LA URBANIZACION SERA EJECUTADA Y CEDIDA AL AYUNTAMIENTO.

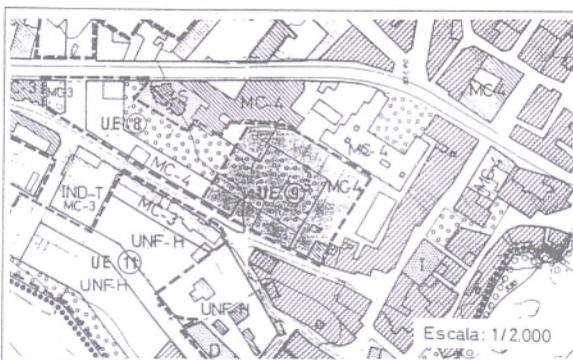


UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

UNIDAD : UE-9	SITUACION : TRESPADERNE
CARACTERISTICAS DE ORDENACION	DESARROLLO
1.-USOS RESIDENCIAL 2.267 M2 SUELO / 9.068 M2 EDIFIC.	1.-SISTEMA DE ACTUACION COMPENSACION
2.-SUPERFICIE TOTAL BRUTA 5.800 m2.	2.-INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO PREVIO A LA EDIFICACION COMPENSACION. PROYECTO DE URBANIZACION.
3.-CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS AL MUNICIPIO VIALES 1.595 m2. ZONAS LIBRES 1.938 m2.	3.-ORDENANZAS DE APLICACION RESIDENCIAL COLECTIVA ... MC-4
4.-APROVECHAMIENTO BRUTO1,56 m2/m2.	
5.-No MAX. VIVIENDAS..... 79	



CONDICIONES PARTICULARES : LOS VIALES Y ZONAS LIBRES SERAN CEDIDOS AL AYUNTAMIENTO TOTALMENTE URBANIZADOS.



UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

UNIDAD : UE-11	SITUACION : TRESPADERNE
CARACTERISTICAS DE ORDENACION	DESARROLLO
1.-USOS RESID. NR. 1.046 M2 SUELO / 3.138 M2 EDIFIC. RESID. UNIF.H. 4.231 M2 SUELO / 3.384 M2 EDIFIC.	1.-SISTEMA DE ACTUACION COMPENSACION / COOPERACION.
2.-SUPERFICIE TOTAL BRUTA 11.470 m2.	2.-INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO PREVIO A LA EDIFICACION COMPENSACION / REPARCELACION. PROYECTO DE URBANIZACION.
3.-CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS AL MUNICIPIO VIALES 3.062 m2. ESPACIOS LIBRES 2.111 m2. DOTACIONES 1.020 m2.	3.-ORDENANZAS DE APLICACION VIV. COLECTIVA NR. VIV. UNIFAMILIAR UNIF.H.
4.-APROVECHAMIENTO BRUTO0,57 m2/m2.	
5.-No MAX. VIVIENDAS..... 95	



CONDICIONES PARTICULARES : EL AYUNTAMIENTO SOPORTARA EL 35% DE LOS GASTOS DE URBANIZACION, SERAN CEDIDOS LOS TERRENOS PARA DOTACIONES Y LA URBANIZACION CONCLUIDA, AL AYUNTAMIENTO.



UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

UNIDAD : UE-12	SITUACION : CADIÑANOS
CARACTERISTICAS DE ORDENACION	DESARROLLO
1.-USOS RESIDENCIAL	1.-SISTEMA DE ACTUACION COMPENSACION.
M2 SUELO 13.485	2.-INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO PREVIO A LA EDIFICACION PROYECTO DE COMPENSACION. PROYECTO DE URBANIZACION.
M2 EDIFIC. 6.743	3.-ORDENANZAS DE APLICACION UNIFAMILIAR UNIF.
2.-SUPERFICIE TOTAL BRUTA 17.140 m ² .	
3.-CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS AL MUNICIPIO DOTACIONES 1.715 m ² . VIALES 1.940 m ² .	
4.-APROVECHAMIENTO BRUTO 0,4 m ² /m ² .	
5.-No MAX. VIVIENDAS..... 38	

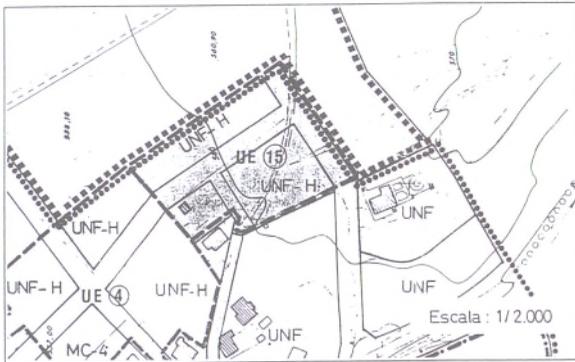
CONDICIONES PARTICULARES : LA DOTACIONES Y URBANIZACION SERAN A CUENTA DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO QUIENES SE CONSTITUIRAN COMO ENTIDAD DE CONSERVACION DE LAS MISMAS POR UN PLAZO MINIMO DE 10 AÑOS.



UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

UNIDAD : UE-15	SITUACION : TRESPADERNE
CARACTERISTICAS DE ORDENACION	DESARROLLO
1.-USOS RESIDENCIAL	1.-SISTEMA DE ACTUACION COMPENSACION
M2 SUELO 5.674	2.-INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO PREVIO A LA EDIFICACION DELIMITACION DE LA UNIDAD. REPARCELACION/COMPENSACION URBANIZACION
M2 EDIFIC. 4.539	3.-ORDENANZAS DE APLICACION UNIFAMILIAR EN HILERA
2.-SUPERFICIE TOTAL BRUTA 8.520 m ² .	
3.-CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS AL MUNICIPIO VIALES 2.846	
4.-APROVECHAMIENTO BRUTO 0,53 m ² /m ² .	
5.-No MAX. VIVIENDAS..... 32	

CONDICIONES PARTICULARES : UNA VEZ REALIZADA LA URBANIZACION SERA CEDIDA AL AYUNTAMIENTO.



UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

UNIDAD : UE-14	SITUACION : TRESPADERNE
CARACTERISTICAS DE ORDENACION	DESARROLLO
1.-USOS RESIDENCIAL RESIDENCIAL RESIDENCIAL RESIDENCIAL	1.-SISTEMA DE ACTUACION COMPENSACION / COOPERACION.
M2 SUELO 3.228	2.-INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO PREVIO A LA EDIFICACION COMPENSACION / REPARCELACION. PROYECTO DE URBANIZACION.
M2 EDIFIC. 8.010	3.-ORDENANZAS DE APLICACION COLECTIVA MC-3 UNIFAMILIAR UNIF.
1.883	
420	
450	
2.-SUPERFICIE TOTAL BRUTA 10.420 m ² .	
3.-CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS AL MUNICIPIO VIALES 3.632 m ² . ZONAS LIBRES 807 m ² .	
4.-APROVECHAMIENTO BRUTO 1,21 m ² /m ² .	
5.-No MAX. VIVIENDAS..... 110	

CONDICIONES PARTICULARES : LOS VIALES Y ZONAS LIBRES SERAN CEDIDOS AL AYUNTAMIENTO COMPLETAMENTE URBANIZADOS.



4.5. Ordenanzas de la edificación en suelo urbano.

4.5.1. Ambito de Aplicación.

Las normas que se fijan en los apartados siguientes son de aplicación a las obras de nueva planta, de ampliación y reforma, en Suelo Urbano.

4.5.2. Obras en edificios existentes.

Sólo se permiten obras de reforma y ampliación en fincas o locales cuando esten dedicados o se destinen a usos permitidos por la Ordenanza correspondiente.

4.5.3. División del suelo: Ordenanzas.

Para la fijación de las condiciones que regulan la edificación y el uso, se establecen para el Suelo Urbano distintas zonas delimitadas en los Planos de Clasificación de Suelo y Ordenanzas, Delimitación de Suelo Urbano en Núcleos Rurales, en los que se especifica gráficamente la Ordenanza a aplicar en cada zona.

Estas zonas a las que corresponden otras tantas ordenanzas son las siguientes:

Residenciales:

- Ordenanza 1. Manzana Cerrada.
- Ordenanza 2. Unifamiliar.
- Ordenanza 3. Estética.
- Ordenanza 4. Núcleos Rurales.

Industriales:

- Ordenanza 5. Industrial Urbano.
- Ordenanza 6. Industrial de Transformación.

Especiales:

- Ordenanza 7. Especial Dotaciones.
- Ordenanza 8. Uso y Dominio Público.
- Ordenanza 9. Polígonos de planeamiento diferenciado.

ORDENANZA 1.- MANZANA CERRADA.

1. Definición. Edificación con patio cerrado de parcela, situada en el sector central.

2. Usos. El uso principal será el de vivienda colectiva, considerándose usos tolerados y compatibles los contenidos en el Cuadro General de usos.

Todo uso de carácter público requerirá una entrada independiente.

No se permitirán viviendas que no abran al menos dos piezas (una de ellas salón o comedor) a espacios libres de uso público. Tampoco se permitirán viviendas en sótanos o semisótanos.

3. Alineaciones y fondo máximo edificable.

a) Exterior a vía pública. Obligatoria según señale el Plano de Alineaciones o Estudio de Detalle que se redacte.

Se permite la formación de plazas abiertas a la vía pública, limitadas en todo su perímetro por edificación, resultantes en cada caso de una misma actuación. El perímetro edificado de estas plazas no puede ser superior al triple del frente libre de fachada, siendo este frente como mínimo igual a la altura de edificación. Estas plazas serán elemento privativo común de las fincas del edificio pero de uso público. Estarán tratadas como espacio libre peatonal, sin aparcamientos.

b) Interior a fondo de parcela. Está determinada por la poligonal paralela a la alineación principal con distancia de 15 m. que es el fondo máximo edificable en plantas altas. La baja carece de limitación de fondo.

4. Patios de luces. Su dimensión vendrá fijada por el fondo máximo; no se permiten sin embargo dimensiones libres menores de 4 m. medidos en cualquier dirección.

5. Parcelación mínima. La catastral existente o 200 m.². en nuevas parcelaciones.

6. Frente mínimo de parcela. El frente mínimo de parcela será de 9 m. en nuevas parcelaciones, o el catastral existente. Las medianerías serán perpendiculares al frente de fachada, admitiéndose una desviación de $\pm 15^\circ$.

7. Altura máxima de edificación. Según el grado, representado en planos de Clasificación del Suelo y Ordenanzas.

Grado 1 (Representado como MC-3): tres plantas (baja más dos), y 10 m.

Grado 2 (Representado como MC-4): cuatro plantas (planta baja más tres) y 13 m.

Se determina en todos los casos la altura mínima como una planta menos o 3 m. por debajo de los fijados como máximos en la Ordenanza y Grado respectivos.

8. Edificabilidad. La edificabilidad máxima esta determinada por el número máximo de plantas y el fondo máximo edificable.

9. Ocupación máxima. La planta baja queda liberada de la limitación de fondo edificable que afecta a las plantas altas, pudiéndose ocupar con la edificación la totalidad del solar.

10. Altura de pisos. La altura libre a la cara inferior del forjado de planta baja será, de 4,00 m. como máximo y 3,20 m. como mínimo. La altura libre en viviendas será al menos de 2,50 m. en dependencias vivideras.

11. Cuerpos volados. En las fachadas no podrán establecerse cuerpos volados sobre vía pública o espacio exterior sobresaliente de la alineación principal más que en la forma dispuesta a continuación:

— La distancia que define el cuerpo volado, se contará desde la proyección de la alineación, y será como máximo de 1 m, sin sobrepasar el 80% del ancho de la acera ni el 10% del ancho de la calle.

— La línea de fachada con cuerpos volados no será superior al 50% de la total de la fachada en su cómputo total medido sobre las plantas.

En los patios interiores de menos de 10 m. de ancho no se permite ningún vuelo. En los mayores, sólo se permiten vuelos abiertos a modo de balcón con 0,60 m. de saliente respecto a la alineación interior.

12. Aparcamientos. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento interior a la parcela por vivienda, salvo que las condiciones de tránsito, la forma o dimensiones de los solares o la conveniencia de dedicar la planta baja a usos comerciales o de servicios en las zonas de mayor actividad cívico-comercial aconsejen al Ayuntamiento la reducción de este mínimo, previo informe técnico de los Servicios Técnicos de Diputación.

13. Condiciones de diseño, higiénicas y técnicas. Para todas las edificaciones, se exigirá el cumplimiento de las Normas Generales de Edificación (capítulo 3 de estas Normas Urbanísticas).

14. No se admitirán cubiertas de pendiente superior al 40% en ningún faldón o parte del mismo.

15. Manzanas con patio accesible.

Las manzanas contenidas en Estudios de Detalle o Unidades de Actuación son susceptibles de una ordenación detallada que permite mejorar el uso urbanístico de los patios resultantes de la ordenación en Manzana Cerrada.

En estos casos la Ordenanza podrá ser de Manzana Cerrada con patio accesible, y se aplicarán las ordenanzas anteriores y las que a continuación regulan las condiciones que deberán reunir dichos patios:

a) Los pasajes de acceso al patio serán como mínimo dos, situados en fachadas de diferente orientación.

b) Los portales y accesos a viviendas podrán situarse abiertos a los pasajes o al patio accesible.

c) Los pasajes tendrán ancho mínimo de 4 m. y altura mínima de 3,50 m. con tratamiento de paramentos acabados en su totalidad, de calidad similar a las fachadas.

d) Las fachadas que formen el patio accesible tendrán el mismo tratamiento que las principales en cuanto a materiales y composición. No se admiten vuelos que superen la alineación interior.

e) La superficie del patio quedará pavimentada en su totalidad, o con un máximo del 20% de la superficie destinada a parterre o pradera de césped; contendrá amueblamiento urbano y arbolado.

f) El espacio exterior accesible del patio será de propiedad privativa como elemento común de todos los inmuebles que formen la manzana.

g) La superficie mínima del patio será de 600 m.² y cualquiera de sus lados cumplirá una longitud de al menos vez y media la altura de los edificios que lo delimitan.

ORDENANZA 2.- VIVIENDA UNIFAMILIAR.

1. Definición. Corresponde a las Ordenaciones destinadas a la edificación de viviendas unifamiliares, aisladas, en hilera o adosadas, dotadas de espacios verdes privados.

2. Uso. El uso dominante en cada parcela es el de vivienda unifamiliar, tolerándose otros usos compatibles de acuerdo con el cuadro general de usos.

3. Alineaciones. En suelo urbano serán las definidas en los Planos de Alineaciones y Rasantes o las que fijen los Estudios de Detalle que se redacten.

Vivienda unifamiliar aislada (Unf.)

4. Retranqueos. El existente en los conjuntos aprobados con anterioridad a las Normas Subsidiarias, debiéndose cumplir en las nuevas ordenanzas que toda construcción, incluso cobertizos y garajes deberá quedar separada de cualquiera de los linderos de la parcela con un retranqueo mínimo de 3 m.; (salvo acuerdo escrito con el colindante).

Se admiten las viviendas pareadas (o un par) siempre que el proceso de edificación sea unitario, o al menos que la licencia de obras se conceda al edificio conjunto, garantizando la unidad compositiva.

5. Parcela mínima. La superficie mínima de parcela será la catastral existente o en el caso de nuevas parcelaciones, de 350 m.².

6. Frente mínimo de parcela. El ancho mínimo a la vía de acceso será de 12 m.

7. Alturas. La altura máxima sobre el nivel de la rasante del terreno será de dos plantas (baja más una) y 7 m., admitiéndose uso habitable bajo cubierta en una superficie computable que no supere el 50% de la superficie ocupada.

8. Densidad neta máxima de viviendas. Será de 30 viviendas por Ha. neta (esto es, una vez descontados viales; plazas y posibles cesiones de suelo).

Estos valores son cifras de control aplicables en Suelo urbano en actuaciones por manzana completa. En actuaciones sobre parcelas, el número máximo de viviendas que se puede edificar será el resultado de dividir la superficie neta de la parcela (o sea una vez descontados viales, y zonas libres o de cesión), expresada en metros cuadrados cuadrados, por la superficie de parcela mínima y despreciando los decimales resultantes.

9. Edificabilidad. La edificabilidad neta máxima será de 0,5 m.² construidos por m.² de parcela (0,5 m.²/m.²). Computando todas las plantas sobre rasante o que superen en 1,00 m. la rasante.

10. Altura de pisos. La altura libre mínima de cada planta será 2,50 metros.

11. Superficie máxima de ocupación. La superficie máxima de ocupación de parcela será del 50%, de la superficie neta de parcela.

12. Aparcamientos. Se reservará como mínimo 1 plaza por vivienda para aparcamiento en el interior de cada parcela.

13. Cerramientos. La altura máxima del cerramiento ciego de parcela será de 2,00 m. a excepción de la fachada donde no podrá sobrepasar de un metro de altura, autorizándose rebasar esta con setos vegetales o protecciones diáfnas estéticamente admisibles.

14. Instalaciones deportivas. Se admiten todo tipo de instalaciones deportivas descubiertas, excepto frontones, de uso privado, salvo que estos se sitúen a una distancia mínima de 100 m. de toda linde de parcela edificable o de Sector de Suelo Urbanizable, o salvo autorización escrita del Ayuntamiento cuando no produjere impactos negativos de sombra, vistas o ruidos a las propiedades colindantes.

15. En cubierta, no se permitirán pendientes superiores al 40%.

Vivienda unifamiliar en hilera (Unf. H).

16. Esta ordenanza podrá cambiarse por Unf. correspondiente a vivienda unifamiliar aislada o pareada. Serán de aplicación las mismas ordenanzas antes enumeradas con las salvedades que a continuación se exponen.

17. Parcela mínima. Será de 175 m.² de superficie para nuevas parcelaciones o reagrupaciones de parcelas en suelo urbano. En suelo urbanizable podrán establecerse parcelaciones con un mínimo de 150 m.².

18. Frente mínimo de parcela. El ancho mínimo a la vía de acceso será de 6,00 m. por cada vivienda.

19. El fondo máximo del edificio principal será de 12 m. Para edificación auxiliar se fija fondo edificable máximo de 6 m.

20. Superficie máxima edificable. Será de 0,8 m.² por m.² de parcela. Los sótanos destinados a usos no víveros, (garajes, instalaciones, trasteros) no computarán para determinación de edificabilidad, siempre que su techo no supere en 1 m. el terreno en contacto con la edificación.

21. Superficie ocupable de parcela. La máxima ocupación será del 60% para la edificación principal, pudiéndose ocupar un 10% adicional de la superficie con la edificación auxiliar ligada a la vivienda.

22. En el caso de los conjuntos de vivienda unifamiliar en régimen de división horizontal y con servicios comunes (piscinas, trasteros, garajes, jardines, instalaciones deportivas, etc.) los anteriores porcentajes se calcularán para ambas superficies sobre el total del solar objeto de actuación. En ningún caso podrá segregarse como finca independiente la parte de parcela que albergue tales servicios comunales.

ORDENANZA 3.- ESTÉTICA PARA EDIFICIOS Y CONJUNTOS DE EDIFICACIONES DE ESPECIAL VALOR AMBIENTAL.

1. Carácter de esta Ordenanza.

La Ordenanza Estética se redacta a fin de determinar las condiciones de protección de edificaciones de específico valor ambiental. Su objetivo no es la protección de elementos declarados oficialmente de interés histórico o artístico que ya disponen de su propio mecanismo de protección a través de la Dirección General del Patrimonio Artístico, Archivos y Museos del Ministerio de Cultura sino el mantenimiento y conservación del carácter de aquellos espacios urbanos o conjuntos de edificaciones, y edificios aislados, que han dado su impronta a los actuales núcleos, y cuyo carácter en cierto modo constituye parte del patrimonio colectivo de este Municipio (Artículo 138 de la Ley del Suelo). Esta Ordenanza Estética trata pues de:

1. Establecer criterios y el mecanismo de clasificación de tales conjuntos y elementos singulares por la propia Administración Local, iniciando con carácter abierto tal clasificación en un «Catálogo de Edificaciones de Especial Valor Ambiental».

2. Establecer normas con la flexibilidad suficiente, a la actuación privada para atender a la necesidad de renovar en condiciones rentables elementos secundarios de la estructura física de tales conjuntos y edificios; pero que eviten su sustitución por otras edificaciones quizá más rentables a la propiedad pero de traza y dimensiones opuestas a su actual valor ambiental. Se aplicará adicionalmente cualquier otra Ordenanza marcada en los Planos de Clasificación del Suelo, prevaleciendo sobre aquella en caso de duda.

2. Catálogo de edificaciones de especial Valor Ambiental.

1. El Ayuntamiento podrá aumentar el Catálogo de edificaciones (individuales o en conjuntos incluso núcleos rurales completos) en los que será de aplicación esta Ordenanza Estética para cualquier actuación de edificación.

2. La inclusión de un edificio o conjunto de ellos en el Catálogo podrá iniciarse a solicitud de particulares, de la Comisión Provincial de Urbanismo o de otras entidades públicas y privadas, y su tramitación y aprobación se hará de modo análogo a la de una modificación a un Plan Parcial, esto es, según las reglas establecidas al efecto para los Planos Parciales (Art. 149 del Reglamento de Planeamiento).

3. En el primer inventario del Catálogo figuran los edificios y conjuntos para aplicación específica de esta Ordenanza Estética consignados en documento anejo.

3. Actuaciones en núcleos rurales de especial Valor Ambiental.

1. La protección a Núcleos Rurales completos es de carácter más general que la correspondiente a edificios individuales, de todos modos es aconsejable el mantenimiento al máximo de su aspecto exterior y de su trazado urbano tradicional.

Elementos de la estructura urbana general a mantener en cualquier caso serán los tapiales y setos, en los cuales se admiten obras de consolidación que no oculten su aspecto anterior. Concretamente se evitarán los revocos de cemento en tapiales de piedra (permitiendo su refuerzo dejando la piedra vista).

Se procurará mantener las construcciones auxiliares existentes, siempre que su reutilización sea posible; en caso contrario se valorará explícitamente en el Proyecto de la actuación correspondiente el impacto esperado de su sustitución.

Se buscará mantener la composición volumétrica tradicional del núcleo, manteniendo libres de edificación al menos los espacios de uso común tradicional como lugares de paso, plazuelas y eras.

2. Serán de aplicación a estas actuaciones (entre las cuales se prevé como más comunes la reconversión de casas de pueblo, reconstrucción de casas deterioradas o la edificación de tipo «chalet» en solares actuales) los Apartados generales de esta Ordenanza:

6.- Obras de infraestructura y Pavimentación de espacios públicos y 7.- Instrucciones de Tramitación de Proyectos, además de las Secciones específicas (Punto n.º 3 -Alturas- del Apartado 4. de Actuaciones, y Apartado 5. -Materiales-) Serán también de aplicación las determinaciones del Punto 4 (Composición) del Apartado 4. -Actuaciones- que se juzgue sean de importancia para la actuación que se proponga; en cualquier caso en estos núcleos la altura máxima permitida de edificación es de tres plantas (baja más dos) o 9 m. al alero (véase forma de medición, en Apartado 3.1.8. de este Volumen).

4. Actuaciones en edificios catalogados.

Por su carácter se aconseja el mantenimiento máximo de su aspecto exterior, cuya incidencia en el ambiente general o paisaje urbano es importante. Reconociéndose que, en muchos casos, pueden obtenerse con un edificio de nueva planta los mismos efectos ambientales que produce el existente, se trata de establecer una normativa que en su aplicación tenga como referencia, en última instancia, el aspecto y diseño del edificio de especial valor ambiental sobre el que se actúa.

Serán admisibles tres tipos de actuaciones:

a) Adaptación, mejora y acondicionamiento del edificio existente, conservando sus fábricas exteriores y estructura funcional interior.

b) Conservación de los elementos básicos de fachada externos al edificio, y reconstrucción del interior.

c) En casos debidamente justificados en función del envejecimiento y degradación material de la estructura o de disfuncionalidad de su adaptación a usos actuales, podrá admitirse la demolición del edificio siempre que, previamente, se cumpla con las instrucciones de tramitación del Apartado n.º 4.7 de esta Ordenanza. El incumplimiento de los mismos será considerado una infracción grave (Artículos 86 a 88 del Reglamento de Disciplina Urbanística).

A continuación se establecen las determinaciones que han de respetarse en los casos a), b) y cuando proceda y sea autorizado, c).

1. Alineaciones.

Serán las indicadas en los correspondientes planos de Clasificación del Suelo de estas Normas Subsidiarias, que salvo excepciones para ordenar las alineaciones de un conjunto de edificios, correspon-

derán a las alineaciones de la edificación pre-existente. Las excepciones, en su caso deberán ser justificadas en el Proyecto de edificación y autorizadas explícitamente por el Ayuntamiento.

2. Parcelaciones.

No podrán agruparse solares, salvo en casos debidamente justificados y en que se demuestre que no se produce ruptura de la modelación de la zona.

Para conjuntos de solares, por tanto, será preciso proyectar tantas fachadas diferentes como edificios y parcelas primitivas hubiere.

3. Alturas.

La altura máxima edificable de cada edificio es la del edificio actual, salvo que cuando alguno de los edificios inmediatamente colindantes hubiera sido clasificado también por su valor ambiental o arquitectónico, se justifique ante el Ayuntamiento la conveniencia de igualar su altura; o en particular cuando se hubiere realizado un Proyecto de Ordenación de Fachadas de un conjunto de edificios contiguos de Especial Valor Ambiental y el Ayuntamiento lo hubiere aprobado.

Las alturas libres de plantas (entre forjados) serán iguales a las pre-existentes, admitiéndose su modificación en casos justificados funcionalmente hasta 3,80 m. de máximo para planta baja y 2,40 m. de mínimo para plantas superiores.

4. Composición de volumen.

En la composición de volúmenes de la nueva edificación se mantendrá en lo posible la estructura de huecos y macizos (modulación).

Se proyectará cuidadosamente el volumen de cubierta integrando cajas de escalera, chimeneas, etc., teniendo presente el entorno del edificio.

No se admitirán casetones de ascensor sobre los planos que definen los faldones de cubierta.

5. Fachadas.

Se buscará en general la mayor simplicidad y neutralidad, dominando el plano único de fachada coronado por una cornisa. Las líneas maestras de la composición de fachada responderán a las que configuran las fachadas de edificación tradicional del entorno.

Se evitará sin embargo un mimetismo arquitectónico.

En los bajos de uso comercial se evitarán en general los grandes vanos acristalados; en su lugar se modulará adecuadamente el juego de vanos y macizos. Se evitará además la instalación de grandes carteles publicitarios, siendo necesaria la previsión de las dimensiones y formato en el Proyecto de edificación.

6. Cuerpos Volados.

Los tradicionales miradores acristalados superpuestos o apenas embutidos en el plano de fachada suelen ser adulterados por la edificación actual construyendo el vuelo a lo largo de toda la fachada para buscar el máximo volumen vendible, desvirtuando su inicial carácter ambiental y provocando en ocasiones problemas de dimensionamiento de calles.

En consecuencia esta Ordenanza Estética prohíbe los cuerpos volados cerrados, excepto en el caso de que existieran en el edificio que sustituye, en cuyo caso el cuerpo volado no excederá la longitud total volada anterior, respetando exactamente el mismo ancho (saliente) del vuelo anterior, así como su situación general en las proporciones de la fachada.

7. Aticos y Mansardas.

Los áticos (es decir, la vivienda situada por encima de la línea de cornisa, retranqueada de la línea de fachada) aparecen en la edificación moderna como forma de aumentar el aprovechamiento, conservando la altura tradicional de la fachada. Sin embargo es un elemento atípico en la arquitectura tradicional de la zona, siendo visible en general desde determinados ángulos de la calle y desvirtuando así la imagen ambiental precedente. Por otro lado la existencia de áticos supone inevitablemente una mayor altura en relación con los patios interiores o jardines trasteros de parcela, disminuyendo sus condiciones de soleamiento o exigiendo unas dimensiones excesivas de los mismos en relación con el tamaño medio de las parcelas sometidas a esta Ordenanza.

En consecuencia esta Ordenanza Estética prohíbe la solución de ático mansarda o buhardilla, salvo que existieran ya en el edificio catalogado, como elemento original característico.

8. Cubiertas.

Las cubiertas son parte de la composición del edificio. En consecuencia se utilizará preferentemente el tipo y características de cubierta del edificio precedente.

9. Elementos Complementarios.

Las Chimeneas, cajas de escalera, etc., se tratarán con materiales coherentes con los generales del edificio, de forma que no se produzcan rupturas visuales.

10. Medianerías.

Aun cuando se prevea que en un corto plazo de tiempo vayan a quedar cubiertas, todas las medianerías que queden vistas serán tratadas siempre con los mismos materiales y carácter que las fachadas.

La decoración de la medianería será obligación del promotor que construye (independientemente de que se trate de su propio muro o del muro del edificio colindante dejado al descubierto por la nueva edificación, en el caso de excepcionalidad previsto en el punto 3 de este apartado).

El proyecto de edificación incluirá las especificaciones Técnicas y presupuestarias necesarias para el cumplimiento de este extremo.

5. Materiales y Color.

A) Fachada.

Las limitaciones en cuanto a materiales están referidas fundamentalmente, a su color, textura y auténtica expresividad. Como regla general se evitará la excesiva pluralidad de materiales.

1. Se prohíbe la imitación de materiales de cualquier tipo debiendo utilizarse estos en su verdadero carácter y sentido constructivo, sin falseamiento de fábrica y funciones

Cuando se trate de la restauración de elementos de interés Histórico Artístico, se atenderá en cada caso el dictamen de la Dirección General de Patrimonio Artístico, Archivos y Museos (Delegación Provincial).

2. En el color y textura de los materiales se tendrá presente la entonación y vibración generales en el ambiente en que se sitúa el edificio y los de los materiales tradicionalmente utilizados.

No se permite, especialmente, el empleo del color blanco en grandes superficies, tanto en revocos como en chapados, hormigones aplacados y pintados, ni el ladrillo de cara vista barnizado, vidriado o de color rojo vivo.

Se recomienda el empleo de revocos en tonos ocres y térreos naturales y la no utilización de texturas muy lisas o satinadas.

Se pueden usar discretamente los materiales cerámicos. Para su utilización será necesario presentar el proyecto de fachada coloreada, con memoria explicativa del tipo de cerámica, características, despieces, etc.

3. El uso de piedra como material de construcción y especialmente en las fachadas puede adquirir modalidades muy diferentes y altamente recomendables por la dignidad y nobleza que otorga a los edificios.

La piedra puede ser elemento disonante en las formas siguientes y por lo tanto se prohíbe:

a) Cuando se trate de aplacados ostensiblemente presentados como tales.

b) Cuando se utilice pulimentada o con brillo (se incluyen en la prohibición los mármoles, especialmente en los bajos comerciales).

c) Cuando se usen mamposterías concertadas muy poco naturales.

4. Se prohíben los muros cortinas donde los elementos metálicos preponderan junto con el vidrio transparente, traslucido u opalino.

En lugar de muro cortina pueden obtenerse fachadas acristaladas utilizando el modelo de los miradores tradicionales.

5. Se permite el uso del hormigón visto en elementos estructurales, cornisas, impostas, etc., y en superficies mayores, siempre que responda a un diseño apropiado. El hormigón es susceptible de recibir pinturas y encalados que puedan dar lugar a interesantes soluciones cromáticas y de textura.

6. Se prohíbe la utilización mimética en todo edificio de nueva planta de los materiales y elementos decorativos tradicionales, si bien estos pueden ser tomados como base de inspiración de diseños actuales.

B) Cubiertas.

Los tejados serán de teja árabe con las pendientes tradicionales y rematados con cornisa.

En casos especiales podrán admitirse otros materiales, cerámicos o similares, siempre que el color y textura que proporcionen a la cubierta terminada sean coherentes con los de las cubiertas tradicionales, dentro de la gama de las tierras.

C) Carpinterías.

En general las carpinterías exteriores serán de madera, metálicas pintadas o de aluminio laqueado de color oscuro.

Excepcionalmente se admitirán otros tipos de carpintería siempre que por la magnitud de secciones de cerco y bastidor y por su color armonicen con el tradicional en la zona.

El acabado de las carpinterías de madera será en tonos oscuros o en su color natural.

6. Obras de Infraestructura y Pavimentaciones.

1) Tendidos eléctricos y telefónicos.

Se prohíben los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos debiendo reformarse los existentes de acuerdo con lo que determinan la legislación vigente.

En los edificios de nueva planta no se permitirán tendidos exteriores sobre las fachadas, debiendo realizarse los empotramientos necesarios.

2) Publicidad.

No se permitirán los carteles publicitarios que afecten perjudicialmente a ambientes tradicionales.

3) Pavimentaciones.

Se procurará utilizar para la pavimentación de espacios públicos integrantes de zonas de especial valor ambiental, los materiales tradicionales como canto rodado, enmorrillado sobre solera de hormigón, enlosados de piedra y combinación adecuada de estos materiales.

7. Instrucciones para la tramitación de proyectos.

1) Control del Ayuntamiento.

Ante la dificultad de crear unas Ordenanzas exahustivas que prevean todas las situaciones posibles, es conveniente requerir la supervisión de los proyectos por parte de algún organismo autorizado: con objeto de simplificar el control y tramitación de los proyectos de mejora y modificación o de sustitución de Edificios de Especial Valor Ambiental, se señala en esta Ordenanza la obligación del Ayuntamiento de denegar permiso de modificación del edificio anterior en tanto no emitan los servicios técnicos del Ayuntamiento o en su caso del SAUM de Diputación (Servicio de Asistencia Urbanística a los Municipios, conforme el artículo 4.2. del Reglamento de Disciplina Urbanística) informe favorable al proyecto presentado. El informe deberá atender a los aspectos específicamente citados en esta Ordenanza, y en general a controlar que el proyecto presentado mantenga las mismas proporciones y situación similar de huecos, cornisas, balcones y demás elementos de fachada que hayan de ser sustituidos. En caso de ser el informe negativo, deberán señalarse los motivos estéticos o ambientales y las alternativas de modificación del proyecto.

2) Documentación.

Además de la tramitación requerida a todo proyecto de mejora, reforma, nueva planta, etc., en las actuaciones sobre edificios calificados como de Especial Valor Ambiental se exigirá la siguiente documentación:

- Memoria justificativa de la actuación o sustitución del edificio.
- Plano de situación en relación con el conjunto edificado (Escala 1:500).
- Fotografías del edificio y su entorno.
- Fotomontaje o croquis de alzado o panorámica de la inclusión del nuevo edificio en su entorno.

8. Revisión de la Ordenanza Estética.

Se podrá solicitar justificadamente la revisión parcial o total de esta Ordenanza que, para mayor eficacia y adecuación se considera abierta y permanentemente susceptible de corrección. La revisión en cualquier caso, se tramitará de acuerdo con lo establecido para revisión o modificación de Normas Subsidiarias en la Ley del Suelo.

9. Exenciones Tributarias.

El Ayuntamiento estudiará en caso de aplicación de la Ordenanza Estética, y en función de los gastos manifiestos que ocasione directamente su aplicación, la execución de impuestos o tasas locales durante el tiempo que se estimase oportuno para la amortización de dichos gastos.

ORDENANZA 4.- NUCLEOS RURALES.

1. Definición: Corresponde al ámbito de los cascos tradicionales consolidados de cualquiera de los núcleos del Término Municipal.

En Arroyuelo y Tartales de Cilla se aplicará en primer lugar la Ordenanza Estética, y complementariamente, en todo aquello que no sea contradictorio con la misma, la Ordenanza n.º 4 de Núcleo Rural.

2. Usos. El uso dominante será el de vivienda admitiéndose expresamente los usos agrícolas con las limitaciones impuestas en las Normas para Instalaciones ganaderas de la Comisión de Colaboración de la Subdelegación del Gobierno Civil con las Corporaciones Locales.

Se consideran compatibles las edificaciones destinadas a talleres, locales comerciales y pequeñas industrias; la instalación de estos usos deberá atenerse a lo dispuesto en el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.

3. Parcela mínima y frente mínimo.

a) La parcela mínima será de 100 m.² en nuevas parcelas, o la catastral existente cuando fuera menor.

b) El frente mínimo de parcela será de 8 metros en nuevos parcelarios, o el catastral existente cuando fuere menor.

4. Alineaciones, retranqueos y fondo edificable.

a) La alineación de fachadas sobre vías públicas será la existente si está consolidada por edificación o valla existente, o por tener edificios colindantes que la definan como línea que une sus extremos de fachada más próximos.

En caso contrario se situará como mínimo a 4 metros del eje de la calle o camino secundario, y a 5 metros del eje de las calles que el Ayuntamiento establezca como de acceso principal al núcleo.

Las alineaciones definidas en los párrafos anteriores deben ser consideradas líneas de edificación obligatorias, quedando prohibidos los retranqueos en casco urbano consolidado.

b) El retranqueo al resto de los linderos de la parcela será en edificación aislada, como mínimo de la mitad de la altura de la edificación que se pretenda construir, salvo que exista acuerdo documentado con los propietarios colindantes para edificar entre medianerías.

c) El fondo máximo edificable será de 12 m. en plantas altas.

5. Patios de luces.

Permitirán inscribir un círculo de 3 m. de diámetro en su interior.

6. Edificabilidad.

En el casco consolidado, vendrá determinada por la longitud de fachada, el fondo máximo y número máximo de plantas.

En edificación aislada, se establece una edificabilidad máxima de 0,6 m.²/m.².

7. Altura máxima de edificación.

Será en el casco consolidado de tres plantas (baja más dos altas), con 9,5 (nueve con cincuenta) metros.

Para edificación en parcela aislada, con retranqueo a linderos, la altura máxima será de dos plantas, con 7,0 m. de altura.

8. Ocupación máxima de parcela por la edificación.

Será la resultante de aplicar las condiciones de retranqueo y fondo máximo edificable anteriores, además de los límites de edificabilidad y altura de edificación.

No obstante se permite la ocupación del resto de la parcela en planta baja para usos no residenciales.

9. Altura de pisos.

La altura libre en planta baja será como máximo de 4 m. (cuatro metros) y mínimo de 3 m. (tres metros); las plantas superiores tendrán un mínimo de 2,40 m. libres, de suelo a techo.

10. Cuerpos volados.

El vuelo máximo no podrá superar el 10% del ancho de la calle y en ningún caso será mayor de 80 cm. En las calles de ancho inferior a 5 m. no se permitirán cuerpos volados.

Se prohíbe cerrar los vuelos con fábrica, admitiéndose la carpintería y cerrajería en las formas tradicionales de balcón o galería; en ambos casos la longitud del vuelo no será superior a 2 m.

No podrán disponerse vuelos a cota inferior a 3,20 m. en cada punto de la rasante.

La suma de los vuelos no podrá ser superior a la mitad de la longitud en cada fachada.

11. Condiciones de diseño, higiénicas y técnicas.

Para todas las edificaciones, se exigirá el cumplimiento de las Normas Generales de edificación (Capítulo 2 de estas Normas Urbanísticas). Especialmente en lo referente al diseño, se buscará la mayor integración de las nuevas obras en el contexto urbano existente; a título indicativo se aconseja manejar el punto «Materiales», de la Ordenanza Estética (n.º 4) de Suelo Urbano.

El vallado de fincas urbanas quedará restringido al uso de materiales y sistemas constructivos tradicionales, evitando las que son propias de nuevas urbanizaciones residenciales.

ORDENANZA 5.— INDUSTRIAL URBANO.

1. Definición.

Corresponde a industrias, talleres y almacenes en los que se desarrollan actividades no incluidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas o que estándolo, puedan permanecer en el conjunto urbano residencial siempre que utilicen los medios correctores adecuados.

2. Usos.

Quedan regulados en el cuadro general de usos industriales.

3. Alineaciones.

Son las establecidas como máximas en los Planos n.º 3 y 4.

— Clasificación de Suelo y Ordenanzas.

4. Retranqueos.

El existente reflejado en el catastral vigente, o 4 m. a linderos y 10 m. a eje de calzada de acceso.

5. Parcela mínima.

La catastral o 500 m.² en nuevas parcelaciones.

6. Altura máxima de edificación.

10 m. al alero o borde superior del peto, medidos desde la rasante del terreno en cualquier punto, pudiéndose admitir mayores alturas justificadas por la instalación de maquinaria que lo requiera; en este caso el retranqueo a linderos será del 40% de la altura.

7. Superficie máxima de ocupación.

60% de la superficie neta de parcela (esto es, una vez descontados los viales públicos).

8. Edificabilidad.

El volumen máximo edificable será el resultante de aplicar la ocupación máxima de parcela neta (60%) y una altura máxima de cálculo de 10 m.

9. Aparcamientos.

Se reservará como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 200 m.² edificados, además de los necesarios para el suministro y transporte de mercancías propias de la actividad de que se trate; y todos ellos dentro de la parcela.

10. Cerramientos.

La altura máxima del cerramiento ciego de parcela será de 2 m, a excepción de la fachada donde no podrá sobrepasar esta con setos vegetales o protecciones diáfanas estéticamente admisibles.

11. Polígono Industrial.

Se mantendrán todas y cada una de las determinaciones contenidas en el Plan Parcial de Polígono Industrial aprobado definitivamente.

ORDENANZA 6.— INDUSTRIAL DE TRANSFORMACION.

1. Definición.

Corresponde a industrias, talleres o almacenes actualmente enclavados en el núcleo urbano, cuyo uso por incompatibilidad con otros usos previstos en la presente ordenación, se recomienda transformar a residencial, sin que aquí se establezca plazo para ello, que no obstante podrá ser fijado por el Ayuntamiento.

2. Usos.

Se admiten los usos actuales hasta tanto no se ejercite la acción de transformación. En ese caso, el uso será el previsto en estas Normas.

3. Acciones permitidas.

En tanto no se ejercite la acción de transformación a uso residencial, se consolidan las alineaciones, altura, edificabilidad y ocupación actuales, admitiendo solamente obras de mejora y conservación, pero no de ampliación; no se admite la parcelación, ni cambios de uso.

4. Transformación de uso.

En caso de transformación a uso residencial, se aplicará la Ordenanza indicada entre paréntesis en el Plano n.º 3 y en su defecto, la Ordenanza Unifamiliar.

ORDENANZA 7.— ESPECIAL DOTACIONES.

1. Definición.

Corresponde a los espacios destinados a la localización de dotaciones públicas o privadas, necesarias para el adecuado equipamiento de la ciudad y que quedan reflejados en los planos de clasificación de suelo.

2. Clasificación y usos.

- Culturales (C)
- Deportivos (D)
- Religiosos (R)
- Sanitarios (S)
- Cementerios (CM)
- Militares (M)
- Ferroviarios (FF)
- Instituciones y servicios generales de la ciudad (I)
- Escolar (E)
- Asistencial (A)

Se admitirán usos complementarios necesarios para el servicio de la instalación principal.

3. Parcela mínima.

Será de 150 m.² o catastral existente y suelo Apto para Urbanizar el que fije el Plan Parcial.

4. Retranqueos.

En suelo urbano serán libres, excepto que se fije la alineación en casco consolidado. En Suelo Apto para Urbanizar, el que fije el Plan Parcial.

5. Fondo de edificación.

Sera de 15 m. en todas las plantas, incluida la baja, salvo que se justifique otro mayor por las características tipológicas del edificio.

6. Superficie ocupable de parcela.

En casco urbano consolidado no se limita. En parcela aislada de superficie mayor de 1.000 m.², la ocupación máxima será del 60% de parcela neta.

7. Altura máxima.

En suelo urbano la altura máxima será de tres plantas o 10 metros. En Suelo Apto para Urbanizar la que determine el Plan Parcial. Esta altura se refiere a los elementos habitables de la construcción, y no a los volúmenes funcionales de algunos usos singulares como frontones o auditorios

ORDENANZA 8.— ZONAS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO.

1. Definición.

Comprende:

1. Los espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardinería.
2. Las áreas de juego y recreo para niños que deberán estar equipadas con elementos adecuados a tal función.
3. Las áreas peatonales cuya función es garantizar las comunicaciones no motorizadas facilitando especialmente el acceso al equipamiento comunitario.
4. Los espacios destinados a protección y aislamiento de las vías de comunicación.

2. Mantenimiento.

Estos espacios serán vigilados y conservados por el Ayuntamiento.

3. Edificaciones permitidas.

En estos espacios no se permiten más construcciones que las que se destinen a albergar los usos permitidos que se establecen en

el punto 7. Todas las edificaciones no destinadas al mismo uso deberán quedar distanciadas entre sí 200 metros, como mínimo. La altura máxima será de seis (6 metros) medidos desde la rasante en cualquier punto a la cara inferior del alero.

4. Alineaciones y rasantes.

Son las definidas en los planos n.º 3 y 4 o las que establezcan los correspondientes Estudios de Detalle que desarrollen el Suelo Urbano en estas Normas Subsidiarias.

5. Edificabilidad.

No podrá sobrepasar de 0,04 m.²/m².

6. Superficie máxima construible. Será del 2% de la superficie del terreno.

7. Usos permitidos.

Vivienda cuando sea absolutamente necesaria y exclusivamente para guardería de la zona. Pequeños puestos de venta de artículos para niños, periódicos, bebidas, pájaros, plantas y tabacos, oficinas vinculadas al uso de la zona, bibliotecas, salas de reunión, teatros al aire libre, pabellones de exposición, e instalaciones de servicio tales como almacenes de útiles de jardinería y limpieza, invernaderos y servicios de aseo, e instalaciones deportivas al aire libre.

ORDENANZA 9.— POLÍGONOS DE PLANEAMIENTO DIFERENCIADO.

Los polígonos de planeamiento diferenciado incluyen en estas Normas como suelo urbano, antiguos polígonos que han sido objeto de Planes Parciales, aprobados definitivamente con anterioridad a los que se mantiene sus condiciones de aprovechamiento y cesiones, todavía no realizadas.

El mantenimiento de las cesiones establecidas por el planeamiento parcial del que son parte, alcanza no sólo a los suelos correspondientes a equipamientos y zonas verdes, sino asimismo al 15% del aprovechamiento lucrativo total.

En ningún caso se podrá conceder licencia de obras de edificación sin haber realizado previamente al Ayuntamiento las cesiones establecidas mediante el proyecto de reparcelación o compensación y haber urbanizado el polígono o sector.

Para conceder licencia de edificación simultánea a la urbanización se estará a lo dispuesto en estas Normas.

Las Ordenanzas de edificación aplicables serán las contenidas en el Plan Parcial correspondiente.

4.6. Normas de parcelación y reparcelación en suelo urbano.

En esta sección se establecen las Normas de Parcelación y Reparcelación aplicables al Suelo Urbano en todo el ámbito del Término Municipal, cuyo contenido responde al desarrollo y concreción, para este caso, de las determinaciones generales establecidas en los Artículos 257 a 259 y 164 de la Ley del Suelo.

4.6.1. Parcelaciones.

4.6.1.1. Definición.

Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, con el fin de constituir la base para la construcción y consolidación del desarrollo urbano en sus distintas actividades y usos.

4.6.1.2. Procedimiento.

Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia del Ayuntamiento.

4.6.1.3. Parcela mínima.

Se consideran parcelas indivisibles las determinadas como mínimas, a fin de constituir fincas independientes, de acuerdo con las siguientes condiciones:

1. Las parcelas destinadas a usos residenciales, comerciales o mixtos, tendrán una superficie y una longitud de fachada mayores o iguales a las establecidas como mínimas en cada una de las Ordenanzas definidas en este capítulo 4, apartado 4.3. de esta Normas Urbanísticas. Además deben tener acceso a través de una vía pública o privada con ancho superior a 6 metros y sus características geométricas permitirán inscribir una circunferencia de diámetro mayor o igual a 4 metros.

2. Las parcelas con uso asimilable a equipamientos y dotaciones (asistencial, sanitario, etc.) o a usos institucionales, tendrán una superficie mínima adecuada a la actividad a que se destine, de acuerdo

con la legislación específica vigente, en función de la escala, tamaño o intensidad de uso.

3. Asimismo, serán parcelas indivisibles aquellas en las que, con relación a los mínimos señalados, se den las circunstancias del artículo 258 de la Ley del Suelo.

4.6.2. Reparcelaciones.

4.6.2.1. Definición.

Se entenderá por reparcelación, la agrupación de fincas comprendidas en un polígono o unidad de actuación, para su nueva división ajustada a las Normas, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados, en proporción a sus respectivas cargas y derechos.

4.6.2.2. Procedimiento.

Para las acciones de reparcelación, será obligatoria la redacción y aprobación del correspondiente Proyecto de Reparcelación.

En todo caso, se seguirán los procedimientos establecidos en el Título III del Reglamento de Gestión Urbanística y 165 de la Ley del Suelo.

4.6.2.3. Ambito de aplicación.

Podrán redactarse en Suelo Urbano Proyectos de Reparcelación únicamente en caso de desarrollo de Planes Especiales, Unidades de Ejecución o Estudios de Detalle de acuerdo con el Apartado 4.1.3.3.

Capítulo 5.— Normas de ordenación y edificación del suelo urbanizable.

5.1. Régimen de suelo apto para urbanizar (urbanizable).

5.1.1. Definición, criterios de delimitación y características del Suelo Urbanizable.

De acuerdo con el Artículo 11 de la Ley del Suelo, se definen como suelo urbanizable los terrenos «adecuados, en principio para ser urbanizados» de acuerdo con las prescripciones contenidas en estas Normas Subsidiarias. Los criterios seguidos para la calificación de zona apta para ser urbanizada son las siguientes, según el tipo de Sector Urbanizable:

5.1.1.1. Suelo Urbanizable de Ensanche.

Son zonas colindantes con el suelo delimitado como urbano, y en las que se preve el crecimiento urbano o se considera recomendable el crecimiento urbano, bien por evitar congestión de otras zonas, bien por regularizar «vacíos» del borde urbano, o bien por obtener cesiones de suelo público para viales o dotaciones comunitarias inmediatas al casco urbano. Estas zonas se denominan de «Ensanche» y disponen de unas condiciones de edificación transitorias entre la estructura urbana y la estructura de urbanización turística o de segunda residencia. Además para facilitar su formación y gestión se instrumenta para los Sectores Urbanizables de Ensanche un tamaño mínimo de tres hectáreas. Este tamaño, una vez delimitados específicamente los referidos Sectores de Ensanche para ajustar sus límites a las lindes más apropiadas (propiedades, elementos físicos, y viales proyectados), permite cesiones de suelo público de dimensiones adecuadas a su proximidad al centro urbano.

Los Sectores Urbanizables de Ensanche se delimitan exclusivamente alrededor del Núcleo Principal, puesto que es el único núcleo cuyo tamaño permite satisfacer los criterios expuestos de delimitación. Su delimitación específica esta recogida en el Plano de Clasificación del Suelo y Ordenanzas.

5.1.1.2. Suelo Urbanizable Intensivo.

Su delimitación, reflejada en los planos de Clasificación del Suelo a Nivel Municipal señala el límite de estas zonas (con la salvedad expresada en el punto 4 siguiente), pero no así los sectores en que podrán ser divididas, ya que esta función se asigna al posterior desarrollo de las Normas Subsidiarias por particulares o Entidades.

5.1.1.3. Subdivisión en sectores.

La subdivisión en sectores se hará de acuerdo con el artículo 38 del Reglamento de gestión Urbanística, y siguiendo los siguientes criterios:

1. Su superficie será igual o superior a 3 (tres) hectáreas, condicionando el diseño y aprobación del respectivo Proyecto de Delimitación de Sector, a la justificación razonada de la viabilidad de conectar las zonas de reserva y de cesión para dotaciones, con las de otro sector colindante.

2. Sus límites responderán a accidentes naturales claros del terreno (cauces de agua, setos, cambios de vegetación, diferencias

continuadas de altitud, etc.), a caminos y carreteras existentes, o a límites de propiedad de sensible continuidad (esto es, de longitudes superiores a 50 m. aproximadamente, y sin quiebros de dirección importantes).

3. Los sectores no dejarán áreas fraccionadas de superficie inferior a 3 Has., entre otros sectores con Plan Parcial ya aprobado o comprendido entre el sector que se trate y el límite de la «zona urbanizable sin delimitación de sector». Por lo tanto si la superficie del área apta para la urbanización que quedase en estas circunstancias fuese inferior a 6 Has., toda ella deberá incluirse en un solo sector.

4. A los efectos de definición del límite de estas zonas de Suelo Urbanizable sin Delimitación de sector se entenderá que la delimitación representada en los planos de Clasificación de Suelo Municipal, admite una variación en superficie, y por tanto de sus límites de $\pm 10\%$ como máximo; la variación habrá de justificarse en cada caso. Esta variación será en caso de propuesta de delimitación de un sector para formación de Plan Parcial, proporcional a su propia superficie.

5. En los casos en que la Zona Urbanizable tenga en los Planos de Clasificación de Suelo, superficie menor a 6 Has. (esto es, aquellos en los que la segregación de un sector de 3 Has. dejaría como resto un sector menor de 3 Has.), dicha zona se considerará un mismo sector ya delimitado (al que no podrá aplicársele la posibilidad de variación del 10% señalada en el punto n.º 4 anterior) exigiéndose la redacción de un sólo Plan Parcial para toda su superficie.

5.1.2. Acciones permitidas y normas que las regulan en Suelo Urbanizable.

En Suelo Urbanizable la única acción permitida es la Ordenación de las zonas o polígonos que se fijan en estas Normas Subsidiarias, mediante la redacción y aprobación de los correspondientes Planes Parciales.

La redacción del Plan Parcial deberá ajustarse a los límites gráficos señalados; en el caso de Suelo Urbanizable «Intensivo», cada Plan Parcial deberá proponer sus propios límites, de acuerdo con los criterios de delimitación expresados en el apartado 5.1.1.2., de puntos 1 a 4.

Para cada zona clasificada como Suelo Urbanizable, se especifican las condiciones (límites, aprovechamiento, reservas y dotaciones, etc.) que deben respetarse en la redacción de los Planes Parciales, con independencia de los mínimos que exija la Ley del Suelo o cualquier otra normativa o instrucción vigente en el momento de su redacción.

En todos los casos, será obligatoria la cesión gratuita al Ayuntamiento de:

– Los terrenos que se destinen con carácter permanente a viales, espacios libres de dominio y uso público, zonas deportivas públicas, equipamientos escolares, públicos, etc.

– El 15 por ciento del aprovechamiento del Sector, en Suelo Urbanizable «Ensanche» y en Suelo Urbanizable «Intensivo» correspondiente a las distintas unidades de actuación en que se divida dicho Sector, por el P.P.

– En todos los casos, la aprobación de los Planes Parciales irá vinculada a los plazos concretos en que deben realizarse la reparcelación, urbanización y edificación, así como a las garantías económicas para su ejecución.

5.1.3. Acciones de Urbanización. Parcelación. Reparcelación y Edificación.

1. Los Proyectos de Urbanización, de Parcelación y de Edificación solamente se desarrollarán una vez aprobado el respectivo Plan Parcial que confiera a un terreno la calidad de Urbano. En esa circunstancia, son de aplicación las especificaciones de los apartados 4.1.3.2., y 4.1.3.3. y 4.1.3.4., respectivamente del capítulo de Normas de Ordenación de Suelo Urbano.

2. Los Proyectos de Reparcelación Urbanística son proyectos de agrupación de las fincas comprendidas en una Unidad de ejecución o sector urbanizable para su nueva división ajustada al Plan Parcial respectivo, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento, en la parte que le corresponda conforme a las determinaciones establecidas en el punto B de los apartados 5.2.9.1. a 5.2.9.3. de este capítulo.

Los Proyectos de Reparcelación Urbanística podrán tramitarse y aprobarse conjunta y simultáneamente con el Plan Parcial, sin perjuicio de que, en su caso, queden condicionados a la aprobación de

este último; no podrán tramitarse sin haber iniciado la tramitación del correspondiente Plan Parcial.

El expediente de reparcelación se iniciará al aprobarse la delimitación del polígono o unidad de actuación, excepto si la parcelación se hubiere tramitado y aprobado conjuntamente con dicha aprobación (sistemas de actuación por cooperación o compensación o si se aplicase el sistema de expropiación). (Artículo 165 de la Ley del Suelo).

5.1.4. Edificación y usos existentes previos a la aprobación de Planes Parciales.

La edificación y usos existentes en Suelo Urbanizable de cualquier tipo en la fecha de aprobación de estas Normas Subsidiarias se consideraran consolidados hasta la formación del correspondiente Plan Parcial que determine el nuevo uso y características del polígono.

El cambio de uso, ampliación de explotaciones e instalaciones existentes, o nueva edificación, en Suelo Urbanizable de cualquier tipo sin Plan Parcial aprobado, deberá ser solicitado y tramitado de idéntica forma a las actuaciones en Suelo no Urbanizable. Para su aprobación, el Ayuntamiento y la Comisión Provincial de Urbanismo deberán considerar los posibles conflictos e incompatibilidades que presente la nueva actuación con el uso previsto para el Polígono de Suelo Urbanizable en que esté situada, evitando aportar el uso de los predios del destino previsto en estas Normas. No obstante si no hubieren de dificultar la ejecución de los Planes, podrán autorizarse sobre los terrenos, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo, usos u obras justificadas de carácter provisional, que habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, y la autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse, bajo las indicadas condiciones, en el Registro de la Propiedad (art. 136 de la Ley del Suelo).

En cualquier caso, se permite y recomienda la explotación agropecuaria y forestal de todo el Suelo Urbanizable de cualquier tipo en tanto no sea desarrollado y ejecutado el correspondiente Plan Parcial, estando únicamente sujeta a solicitud de licencia la construcción de nuevas instalaciones y edificios, y el cambio de uso.

5.2. Normativa general para redacción de planes parciales.

En este apartado se recogen las Normas que deben regular las posibles acciones de planeamiento desarrolladas a través de la redacción de Planes Parciales.

5.2.1. Función de los Planes Parciales.

Los Planes Parciales tienen por objeto el desarrollo, mediante la ordenación detallada y completa, de las propuestas de las Normas Subsidiarias en el suelo clasificado como Urbanizable (artículos 83.1 de la Ley del Suelo y 43.1 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo) y no pudiendo en ningún caso modificar las determinaciones de las Normas.

5.2.2. Contenido.

Estas Normas de Planeamiento en su apartado 5.2.9, establecen para cada zona los aspectos que, de forma específica, deben desarrollar los Planes Parciales. Con independencia de estas determinaciones, los Planes Parciales contendrán, como mínimo los extremos establecidos en el artículo 83, apartados 2 y 3, de la Ley del Suelo, desarrollados en las Secciones segunda y tercera del capítulo quinto del título I del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

5.2.3. Dimensiones mínimas y límites.

El ámbito sobre el que podrá desarrollarse un Plan Parcial, viene fijado en estas Normas Subsidiarias, para cada zona, mediante su delimitación gráfica en los planos de Clasificación del Suelo a Nivel Municipal. Los límites y dimensiones mínimas para cada tipo de suelo urbanizable, y los criterios de delimitación de sectores cuando corresponda, serán los especificados con carácter general en el apartado 5.1.1., y con carácter particular en el apartado 5.2.9. ambos de este capítulo.

5.2.4. Usos.

Para cada zona en que se divide el Suelo Urbanizable se establecen, en el apartado 5.2.9. –Especificaciones sobre los Planes Parciales los usos dominantes (residencial, industrial etc.) y los compatibles con ellos de acuerdo con las especificaciones concretas contenidas en las Ordenanzas de la Edificación que cada Plan Parcial establezca.

5.2.5. Densidad y alturas de edificación.

a) Para cada zona del Suelo Urbanizable se establece, en el apartado 5.2.9. –Especificaciones sobre los Planes Parciales, la o las Ordenanzas de Edificación a aplicar.

b) En el caso de que se establezca la aplicación posible de dos o más Ordenanzas, las características que determina cada Ordenanza se referirá a las parcelas netas asignadas o empleadas por cada Ordenanza cuando se redacte el correspondiente Plan Parcial del sector.

c) Se asigna a cada unidad de ejecución su correspondiente aprovechamiento tipo, de forma independiente por carecer la NN.SS. de Programa de Desarrollo.

d) La densidad bruta máxima en cada Subclase de Suelo Urbanizable es la siguiente (contando las viviendas ya existentes en el polígono y que el Plan Parcial no prevea demoler; y sin perjuicio de cumplir además las mayores limitaciones que imponen las Especificaciones sobre Planes Parciales del Apartado 5.2.9. y por aplicación de las Ordenanzas):

– Suelo Urbanizable de Ensanche – 30 viviendas/Ha. bruta.

Aprovechamiento tipo 0,40 m.²/m.².

– Suelo Urbanizable Intensivo – 15 viviendas/Ha. bruta.

Aprovechamiento tipo 0,22 m.²/m.².

Las alturas máximas de edificación serán las que se expresan a continuación:

Alturas máximas

SUELO URBANIZABLE	ORDENANZA O TIPO DE EDIFICACION	
	(Multifamiliar cerrada o bloque abierto)	Unif.
DE ENSANCHE	B+3 (13 m.)	B+1 (7 m.)
INTENSIVO	B+2 (10 m.)	B+1 (7 m.)

Para la medición de estas alturas se aplicará la definición del capítulo 3 –Normas Generales de Edificación, Apartado 1.8.

5.2.6. Reservas y Cesiones.

Las reservas y cesiones que se fijan han sido establecidas diferenciando las características y necesidades del tipo de desarrollo urbanístico previsto para cada zona. Las cesiones de Suelo Urbanizable de Ensanche se destinan principalmente a usos urbanos, y en algunos casos se fija su uso en función de la localización del polígono.

En el resto de zonas urbanizables, se establece una reserva (no cesión de suelo) privada destinada a uso deportivo colectivo con objeto de liberar a los recursos naturales del Municipio (riberas del río, etc.) de la presión a la que podrían verse sometidos en un futuro en caso de déficit de instalaciones deportivas en urbanizaciones turísticas.

Los tamaños de parcelas de cesión cumplirán los artículos 4, 5 y 7 del anexo al Reglamento de Planeamiento.

En el punto B de los apartados 5.2.9.1. a 5.2.9.3. se especifican las cesiones de cada tipo de Suelo Urbanizable.

5.2.7. Condiciones de la Edificación y Urbanización.

Los Planes Parciales respetarán en su desarrollo las determinaciones incluidas en los capítulos 2 –Normas Generales de Urbanización, y 3 –Normas Generales de Edificación.

5.2.8. Desarrollo de los Planes Parciales por Estudios de Detalle.

a) Cada Plan Parcial deberá desarrollarse sobre un sector, que después podrá ser tratado como una unidad de ejecución o desagregarse en varias para las que se redactarán si así se prevé en el Plan Parcial, los correspondientes Estudios de Detalle y en cualquier caso los Proyectos de Urbanización correspondientes.

b) En este segundo caso, en que se deje parte del desarrollo del Plan Parcial para ser especificado por Estudios de Detalle, los Planes Parciales establecerán la ordenación general del ámbito de planeamiento, fijarán los sistemas de vías e infraestructuras (enlaces con los sistemas urbanos generales), localizarán y delimitarán las zonas urbanas reservadas o cedidas para dotaciones, equipamientos y sistemas generales, y establecerán el aprovechamiento tipo para cada área de reparto, así como las directrices de diseño y las Ordenanzas aplicables.

5.2.9. Especificaciones sobre los Planes Parciales.

En este apartado se especifican las características del desarrollo de Planes Parciales, diferenciando delimitación y cesiones en función del tipo de Suelo Urbanizable a que corresponde.

5.2.9.1. Planes Parciales de Ensanche.

A. Delimitación.

Fijada en el Plano de Clasificación del Suelo y Ordenanzas a escala 1:2.000, como Ur-n.^o-EN, las dimensiones oscilan entre:

B. Cesiones mínimas al Ayuntamiento.

Con carácter general para el Ensanche, y sin perjuicio de especificaciones particulares acumulativas a estas:

1. Cesión de todos los viales de acceso y de paso por el polígono.

2. Cesión mínima del 10% de la superficie total ordenada, para parques, jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión. (Artículo 83.2.c).

3. Cesión para otras dotaciones: 12 m.². por vivienda, para cada polígono urbanizable, para los siguientes usos:

Escolar: Centros de Guardería, Preescolar, E.G.B., Centros de Enseñanza Especial y Formación Profesional.

Sanidad: Consultorios, Casas de Salud o de Médico, etc.

Asistencial: Centros Infantiles, Residencia de Ancianos etc.

Institucional, social y cultural: Edificios de la Administración y Gobierno Local, Centros de reunión, Bibliotecas, Museos, Centros Municipales de Espectáculos y Representaciones, Centros de Jubilados, etc.

Deportivos: Campos de deporte, piscinas, polideportivos, etc.

El tipo de uso de estas cesiones será designado por el Ayuntamiento, bien durante la redacción del Plan Parcial para dar las indicaciones de localización o dimensiones de la parcela objeto de cesión en función de dicho uso, o bien posteriormente a la aprobación del Plan.

Las dimensiones mínimas de las parcelas objeto de cesión serán las determinadas en los Artículos 4, 5 y 7 del anexo al Reglamento de Planeamiento.

4. Cesión del 15% del aprovechamiento comercializable del polígono, artículo 46.3 c) y 57, del Reglamento de Gestión.

C. Sistema de actuación.

El sistema de actuación para la ejecución de los Planes Parciales delimitados en estas Normas será, preferentemente, el de compensación. El Ayuntamiento podrá aplicar el sistema de cooperación en aquellos casos en que en función de sus necesidades, de los medios económicos-financieros con que cuente y de la colaboración de la iniciativa privada, lo estime oportuno de acuerdo con el Artículo 155 del Reglamento de gestión Urbanística de la Ley del Suelo.

5.2.9.2. Planes Parciales Intensivos

A. Delimitación.

Los límites máximos de las zonas en que pueden formarse estos Planes Parciales Intensivos, están delimitados en los planos de Clasificación de Suelo a Nivel Municipal.

La delimitación específica de un sector a ser desarrollado mediante Plan Parcial en cada una de estas zonas, habrá de hacerse por el respectivo Plan Parcial, cumpliendo los siguientes requisitos:

1. Dimensiones mínimas: 3 Has.

2. Límites:

a) Responderán a accidentes naturales claros del terreno (cauces de agua, setos, cambios de vegetación, diferencias continuadas de altitud, etc.), a caminos y carreteras existentes, o a límites de propiedad de sensible continuidad (esto es, de longitudes superiores a 100 metros aproximadamente, y sin quiebro de dirección importantes).

b) Los polígonos no dejarán áreas fraccionadas de superficie inferior a 3 Has., entre otros polígonos con Plan Parcial ya aprobado o comprendido entre el sector de que se trate y el límite de la zona sin delimitación de sector. Por lo tanto si la superficie del área apta para la urbanización que quedase en estas circunstancias fuese inferior a 6 Has., toda ella deberá incluirse en un sólo sector.

c) A los efectos de definición del límite de estas zonas de Suelo Urbanizable sin Delimitación de sector se entenderá que la delimitación representada en los planos de Clasificación de Suelo Municipal admite una variación en superficie, y por tanto de sus límites del 10% como máximo; la variación habrá de justificarse en cada caso. Esta variación será en caso de propuesta de delimitación de un sector para formación de Plan Parcial, proporcional a su propia

superficie. De este modo, no sólo se introduce una adecuada flexibilidad en el diseño actual de las Normas –controlada posteriormente en su desarrollo por el Ayuntamiento y la Comisión Provincial de Urbanismo, que pueden no admitir la justificación aducida–, sino que se permite explícitamente la inclusión en un sector Urbanizable, de terreno calificado en los planos, como No Urbanizable Protegido por su Valor Natural, hasta dicho máximo del 10% de la superficie del sector en cuestión, y siempre y cuando dicho terreno de Especial Valor Natural se destine precisamente a la necesaria cesión para Uso y Dominio Público. Con ello se establece un mecanismo viable de compensación o reparto de cargas entre propietarios colindantes cuyo suelo hubiese sido calificado en los dos sentidos citados. Esta ampliación o permuta, en su caso, será a terrenos antiguos al sector.

d) Las delimitaciones propuestas de sectores con superficies entre 3 y 6 hectáreas, deberán especificar la zona prevista para reserva de uso privado deportivo, justificando la viabilidad de conectar las zonas de reserva deportiva y de cesión para dotaciones, con las de otro sector colindante. Esta zona tiene por objeto asegurar, fundamentalmente, la funcionalidad del tamaño de la reserva deportiva (que en principio se supone alcanzarán los 7.000 metros cuadrados de superficie por conexión de dos sectores).

B. Cesiones mínimas al Ayuntamiento y Reservas.

Con carácter general para los sectores en Suelo Urbanizable Intensivo, y sin perjuicio de especificaciones particulares acumulativas a estas:

1. Cesión de todos los viales de acceso y paso por el sector.
2. Cesión del 10 por ciento de la superficie total ordenada, para uso y dominio público. Esta cesión (ver punto A, c) anterior) puede realizarse sobre suelo contiguo representado en los planos como de Especial Valor Natural, siempre que este sea contiguo al sector.
3. Cesión para otras dotaciones, en la proporción siguiente:
 - 12 m.² por vivienda, para sectores de menos de 250 viviendas.
 - 22 m.² por vivienda, para sectores entre 251 y 500 viviendas.
 - 27 m.² por vivienda, para sectores entre 501 y 1.000 viviendas.
 - 31 m.² por vivienda, para sectores entre 1.001 y 2.000 viviendas.
 - 34 m.² por vivienda, para sectores entre 2.001 y 5.000 viviendas.

El tipo de uso de estas cesiones será designado por el Ayuntamiento, bien durante la redacción del Plan Parcial para dar las indicaciones de localización o dimensiones de las parcelas de cesión en función de su uso, o bien posteriormente a la aprobación del Plan.

4. Reserva para uso colectivo deportivo privado de los residentes del sector (exclusivamente en sectores de uso residencial): 7,5% de la superficie total ordenada, con un mínimo de 3.500 m.² no divisibles.

En el caso de sectores menores de 10 Has., la localización de esta reserva deberá ser explícitamente justificada previendo su enlace con una reserva similar en una zona contigua con la misma calificación de suelo.

Esta zona, a ser desarrollada y mantenida por la iniciativa privada, se destina como reserva alternativa a los recursos naturales del municipio, de modo que actúe como elemento de descongestión en caso de que la población (residente, de temporada y visitantes) sobrepase en determinados períodos la capacidad de acogida del medio natural, manteniendo la capacidad de atracción turística de la zona.

5. Cesión del 15% del aprovechamiento comercializable del sector.

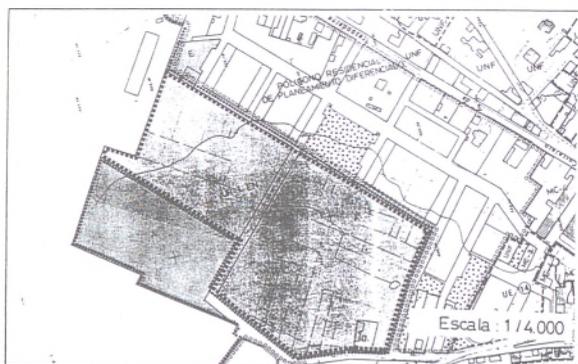
C. Sistema de Actuación.

El sistema de actuación para la ejecución de los Planes Parciales delimitados en estas Normas, será, preferentemente, el de compensación. El Ayuntamiento podrá aplicar el sistema de cooperación en aquellos casos en que en función de sus necesidades, de los medios económicos-financieros con que cuente y de la colaboración de la iniciativa privada, lo estime oportuno de acuerdo con el artículo 155 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo.

SECTORES EN SUELO APTO PARA LA URBANIZACION

DESIGNACION: UR-1-EH	SITUACION : TRESPADERNE
CARACTERISTICAS DE ORDENACION	DESARROLLO
1.-SUPERFICIE TOTAL BRUTA 6,83 Ha	1.-SISTEMA DE ACTUACION COMPENSACION
2.-USO PRINCIPAL RESIDENCIAL	2.-INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO PREVIO A LA EDIFICACION . Delimitación de Sector . Plan Parcial . Compensación . Proyecto de Urbanización
3.-DENSIDAD..... 30 viv/Ha	
4.-No MAX. VIVENDAS..... 205	3.-ORDENANZAS DE APLICACION Ordenanza 1. Manzana Cerrada o Bloque Abierto(B+3) Ordenanza 2. Unifamiliar - B+1
5.-APROVECHAMIENTO TIPO 0,40 m2/m2	

CONDICIONES PARTICULARES : LA URBANIZACION SERA CEDIDA AL AYUNTAMIENTO TOTALMENTE EJECUTADA.



SECTORES EN SUELO APTO PARA LA URBANIZACION

DESIGNACION: UR-2-EN	SITUACION : TRESPADERNE
CARACTERISTICAS DE ORDENACION	DESARROLLO
1.-SUPERFICIE TOTAL BRUTA 8,40 Ha	1.-SISTEMA DE ACTUACION COMPENSACION
2.-USO PRINCIPAL RESIDENCIAL	2.-INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO PREVIO A LA EDIFICACION . Delimitación de Sector . Plan Parcial . Compensación . Proyecto de Urbanización
3.-DENSIDAD..... 30 viv/Ha	
4.-No MAX. VIVENDAS..... 252	3.-ORDENANZAS DE APLICACION ORDENANZA 1. Manzana Cerrada o Bloque Abierto(B+3) ORDENANZA 2. Unifamiliar (B+1)
5.-APROVECHAMIENTO TIPO 0'40 m2/m2	

CONDICIONES PARTICULARES : LA URBANIZACION SERA CEDIDA AL AYUNTAMIENTO TOTALMENTE EJECUTADA.



SECTORES EN SUELO APTO PARA LA URBANIZACION

DESIGNACION: UR-3-IN	SITUACION : CADIZANOS
CARACTERISTICAS DE ORDENACION	DESARROLLO
1.-SUPERFICIE TOTAL BRUTA 7'48 Ha	1.-SISTEMA DE ACTUACION COMPENSACION
2.-USO PRINCIPAL RESIDENCIAL	2.-INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO PREVIO A LA EDIFICACION • Delimitación del Sector • Plan Parcial • Compensación • Proyecto de Urbanización
3.-DENSIDAD..... 15 viv/Ha	3.-ORDENANZAS DE APLICACION Ordenanza 1. Manzana Cerrada o Bloque Abierto(B+2) Ordenanza 2. Unifamiliar (B+1)
4.-No MAX. VIVIENDAS..... 112	
5.-APROVECHAMIENTO TIPO 0'22 m2/m2	

CONDICIONES PARTICULARES : LAS RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES ESTARAN ADAPTADAS AL CARACTER VACACIONAL DEL POLIGONO. EL MANTENIMIENTO DE URBANIZACION E INSTALACIONES CORRESPONDERA A LOS PROPIETARIOS MEDIANTE LA ENTIDAD URBANISTICA DE CONSERVACION. LAS CESIONES DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES DEBEFAN SITUARSE A LO LARGO DEL RIO Y TENDRAN TRATAMIENTO PAISAJISTICO.



Capítulo 6.- Normas de ordenación del suelo no urbanizable.

6.1. Definición.

Se clasifican como suelo No Urbanizable, en estas Normas, todos los terrenos del Término Municipal no incluidos como Suelo Urbano o Suelo Urbanizable (artículo 12 de la Ley del Suelo). Se delimita en los Planos de Ordenación a Nivel Municipal.

6.2. Características y criterios de delimitación.

Para su delimitación se tienen en cuenta tanto las características naturales de los terrenos, que determinan su aptitud para albergar actividades agrícolas frente a actividades urbanas, como aquellas otras que se derivan de su posible función en la consecución de una imagen de desarrollo propuesto. El peso de unas u otras características permite en estas Normas diferenciar dos grados o subclases de suelo «No Urbanizable», de acuerdo con la Ley del Suelo, denominados: Suelo No Urbanizable (sin protección específica), y Suelo No Urbanizable Protegido (con protección específica).

El suelo no urbanizable, cualquiera que sea su clase carece de aprovechamiento urbanístico por lo que las limitaciones que sobre él se imponen, no darán derecho a indemnización, siempre que no afectasen al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que le correspondiese por su explotación efectiva (artículo 48 L.S.).

Las parcelas rústicas serán edificables, o no, por razones urbanísticas, y con arreglo a las parcelas mínimas edificables establecidas en estas Normas.

6.3. Suelo No Urbanizable (sin protección específica).

Las características dominantes de esta subclase son:

a) Su vocación o aptitud para actividades no urbanas (explotación agropecuaria, reforestación, etc.), pero sin unos rasgos peculiares que aconsejen protecciones específicas para su desarrollo.

b) Una localización sin expectativas de desarrollo urbano dentro del modelo territorial propuesto.

6.3.1. Condiciones de uso.

Con carácter general, las acciones en el Suelo No Urbanizable con Protección específica o no, quedarán limitadas por las condiciones que establece el artículo 15 de la Ley del Suelo, prohibiéndose específicamente la construcción sobre este tipo de suelo de viviendas cuya utilización no esté ligada a explotaciones agrícolas, o que interfiera con estas.

De acuerdo con el artículo 16 de la Ley del Suelo, podrán realizarse las siguientes edificaciones en Suelo No Urbanizable:

a) Usos permitidos:

Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca en que se asienten y se ajusten, en su caso, a los planes o normas del Ministerio de Agricultura.

Obras de conservación o rehabilitación de las edificaciones existentes o su ampliación que no suponga un aumento de volumen superior al 50% del preexistente, ajustándose a lo dispuesto en los apartados 6.3.4. a 6.3.7., excepto edificios fuera de ordenación.

b) Usos tolerados:

1. En suelo No Urbanizable, se puede tramitar la petición de licencias para el emplazamiento de industrias destinadas o relacionadas con explotaciones agrícolas, ganaderas o extractivas, por requerir una localización condicionada por las materias primas a utilizar, y que puedan resolver por sí mismas los accesos y comunicaciones, los suministros de agua industrial o potable, evacuación de residuos sólidos o líquidos, energía eléctrica y los problemas residenciales y comunitarios de su personal. En estos casos, será preceptivo el informe previo de la Comisión Provincial de Urbanismo.

2. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, uso, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

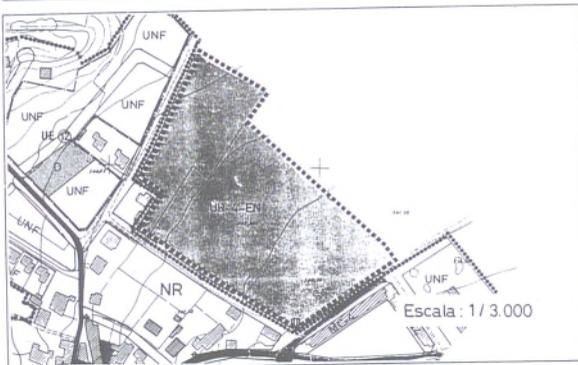
3. Edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social, que hayan de emplazarse en el medio rural siguiendo el procedimiento previsto en el Artículo 15.2 de la Ley del Suelo.

4. Las construcciones para vivienda unifamiliar ligadas a explotaciones agrícolas y o que no interfiera con éstas tal y como se ha definido en este apartado y solamente en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleos de población de acuerdo con la definición del apartado 6.3.2.1.

SECTORES EN SUELO APTO PARA LA URBANIZACION

DESIGNACION: UR-4-EN	SITUACION : CADIZANOS
CARACTERISTICAS DE ORDENACION	DESARROLLO
1.-SUPERFICIE TOTAL BRUTA 3,19 Ha	1.-SISTEMA DE ACTUACION COMPENSACION
2.-USO PRINCIPAL RESIDENCIAL	2.-INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO PREVIO A LA EDIFICACION PLAN PARCIAL PROYECTO DE COMPENSACION PROYECTO DE URBANIZACION
3.-DENSIDAD..... 30 viv/Ha	3.-ORDENANZAS DE APLICACION ORDENANZA 2: UNIFAMILIAR (B+1)
4.-No MAX. VIVIENDAS..... 96	
5.-APROVECHAMIENTO TIPO 0,40 m2/m2	

CONDICIONES PARTICULARES : LAS DOTACIONES Y VIALES SERAN A CUENTA DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO, QUIENES SE CONSTITUIRAN COMO ENTIDAD URBANISTICA DE CONSERVACION DE LAS DOTACIONES Y URBANIZACION POR UN PLAZO MINIMO DE 10 AÑOS.



c) Usos prohibidos.

Todos los demás; y en concreto en las segregaciones y división de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria (artículo 16.2 Ley del Suelo). Asimismo, quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, de acuerdo con las especificaciones siguientes:

Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población en la forma en que este se define en los números siguientes (artículo 257 L.S.).

Las condiciones que constituyen una parcelación urbanística objetivamente, vendrán determinadas por aquellas parcelaciones unificadas en lugares aislados realizadas en una misma finca rústica, o por agregación de varias colindantes en una actuación conjunta, mediante un plan preconcebido o proyecto de urbanización o actuación común, que contenga uno o varios de los siguientes elementos:

1. Accesos señalizados exclusivos y nuevas vías de tránsito en su interior.
2. Servicios de agua potable y luz para cada una de las parcelas, con captación y transformación comunes a todas ellas.
3. Centros sociales, deportivos de ocio y recreo para uso de los propietarios de la parcelación.
4. Utilización de las parcelas resultantes para fines y usos dominantes en pugna con la naturaleza y destino de las explotaciones agrícolas intensivas propias de regadío.
5. Ausencia de cláusulas en los títulos de enajenación o alquiler de las parcelas que condicionen y comprometan al adquirente al cultivo y explotación agrícola de la finca en regadío, así como que adviertan de todas las condiciones de edificación derivadas de su clasificación urbanística en estas Normas.

6.3.2. Condiciones de estructura en Suelo No Urbanizable.

6.3.2.1. Formación de núcleo de población.

A efectos de lo dispuesto en el Artículo 93.C. del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, y para su aplicación a autorización de viviendas unifamiliares de nueva planta, para este Municipio se estiman como condiciones objetivas que hacen posible la formación de un núcleo de población, la concurrencia en este tipo de suelo, de más de 3 viviendas en un círculo de 150 m. de radio, trazado con centro en el emplazamiento propuesto para la nueva vivienda solicitada.

Esto es, se admite la agrupación, dentro de cualquier círculo de estas características, de hasta tres edificaciones cuyo uso se destine o pueda ser destinado razonablemente a vivienda, no contabilizándose las edificaciones existentes en suelo urbano para este cálculo (el Suelo Urbanizable, sin embargo y a estos efectos, se considera con las mismas condiciones del No Urbanizable, en tanto no se transforme en Urbano), aclaración dirigida a las solicitudes de edificación en Suelo No Urbanizable limítrofe con los núcleos urbanos.

6.3.2.2. Parcela mínima.

Teniendo en cuenta los criterios de parcelación mínima del Ministerio de Agricultura, no se permitirá edificar en parcelas unificadas menores de 5.000 m.² para vivienda ni 2.500 m.² para el resto de los usos, en explotaciones de regadío, secano, forestales o en el monte.

6.3.3 Condiciones de ocupación.

La ocupación máxima del terreno propio, según los usos será la siguiente:

1. Explotaciones agrícolas o ganaderas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca e industrias relacionadas con explotaciones agrícolas, ganaderas, extractivas: el que requiera la naturaleza de la explotación sin perjuicio de lo señalado por la Normativa específica vigente.
2. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas: El que requiera la naturaleza de la construcción.
3. Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural: Dos por ciento, incluyendo instalaciones anexas y viales de nueva apertura.
4. Edificios de vivienda cuya utilización se demuestre ligada al uso de la explotación agrícola en que se asienta: un dos por ciento incluyendo instalaciones complementarias al uso residencial.

5. Edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar aislada, en lugares en los que no existe posibilidad de formación de un núcleo de población: Dos por ciento, incluyendo todas las instalaciones anexas y áreas deportivas.

6.3.4. Tipo de construcción y retranqueos.

Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas. En concreto, para obras de conservación, rehabilitación o ampliación de edificios residenciales la construcción (materiales y calidades) se adecuará a la preexistente.

La edificación aislada deberá estar retraqueada 6 metros de todos los linderos. Su altura máxima no será superior a dos plantas (baja más uno) ni a 7 metros.

Los cerramientos de finca estarán formados por un zócalo cuya altura máxima será de 1 m., autorizándose rebasar esta altura, hasta 2,50 m. con setos vegetales o protecciones diáfanas estéticamente admisibles.

6.3.5. Condiciones estéticas generales.

La edificación, y especialmente en márgenes de carretera, será cuidada y adaptada en color y materiales al paisaje, debiendo considerarse las determinaciones sobre Materiales y Color de la Ordenanza Estética (apartado 2.3. Capítulo 4 de estas Normas Urbanísticas).

6.3.6. Condiciones higiénicas.

No se autorizarán en ningún caso vertidos directos de aguas residuales, exigiéndose la construcción de fosas sépticas o sistemas de depuración cuando sean necesarios (industrias ligadas directamente a explotaciones agropecuarias con necesidad de emplazamiento fijo, etc.). Solamente se admitirá el sistema de filtro natural (infiltración-percolación) cuando vaya avalado por un estudio sobre características y capacidad del suelo.

6.4. Suelo no urbanizable protegido.

Su delimitación está basada en el estudio sobre el medio físico realizado para este municipio por otro equipo encargado por la Diputación Provincial.

Parcelaciones:

En las transferencias de propiedad, segregaciones y división de terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable Protegido no podrán efectuarse fraccionamientos de los que resulten parcelas de superficie inferior a 5.000 m.² en explotaciones de regadío, y 15.000 m.² en secano, forestales o en el monte, siguiendo los criterios de parcelación mínima del Ministerio de Agricultura y de estas Normas.

6.4.1. Suelo No Urbanizable protegido por su valor agrícola forestal o medioambiental.

6.4.1.1. Edificaciones.

1. Usos.

En suelo no urbanizable protegido por su valor agrícola o medioambiental sólo se permiten edificaciones coincidentes con el uso actual en orden al mantenimiento, mejora y explotación de los recursos agrícolas y naturales protegidos. En consecuencia, se prohíbe la construcción de edificaciones destinadas a vivienda. Se permiten naves agropecuarias en régimen extensivo, con una superficie máxima construida de 500 m.².

2. Condiciones.

Todos los edificios que se pretendan construir en Suelo No Urbanizable Protegido por un valor agrícola o medioambiental deberán atender a las siguientes condiciones:

Parcela mínima: 5.000 m.².

Altura máxima: 6 metros.

Retranqueos:

A límite de parcela, 6 metros.

A caminos locales, 10 m. desde el eje.

A carreteras locales y provinciales, 18 m. desde la arista exterior de la calzada.

Al ferrocarril, 15 metros.

A ríos y arroyos, 50 m. del margen y en cualquier caso 2 m. en vertical a la línea de crecida máxima.

Superficie máxima construible: 0,1 m.² construido por metro cuadrado de parcela.

Saneamientos y vertidos:

Se prohíben los vertidos directos a cauces de agua o barrancos. Se dispondrá de un sistema propio de saneamiento (fosa séptica o similar), debiendo garantizarse que el afluente del mismo no produzca contaminación de las aguas superficiales o subterráneas por filtraciones o vertidos en malas condiciones. En cualquier caso se cumplirán las determinaciones incluidas en el capítulo 3.4. -Saneamiento- de las Normas Urbanísticas Generales.

Accesos:

Se prohíbe la apertura de nuevos accesos a carretera nacional situada a menos de 500 metros de uno ya existente.

6.4.2. Suelo No Urbanizable Protegido por su vulnerabilidad a la contaminación.

6.4.2.1. Edificación.

1. Usos.

En este tipo de suelo no se permiten viviendas, ni cualquier tipo de edificación en las que se desarrollen actividades con vertidos.

2. Condiciones.

Todos los edificios que se pretendan construir en Suelo No Urbanizable Protegido por su vulnerabilidad a la contaminación deberán atenerse en cuanto a las condiciones de Parcela mínima, altura máxima, retranqueos, superficie máxima construible, accesos a las especificadas para el Suelo No urbanizable protegido por su valor agrícola o medioambiental.

6.4.3. Suelo No Urbanizable por su valor singular.

En este tipo de suelo no se permite ningún tipo de edificación, en relación a la existencia de puntos de elevado interés científico, natural o didáctico así como constituir áreas con procesos activos o de alto riesgo.

Deben proibirse acciones que supongan movimientos de tierras, excavaciones, explotaciones mineras a cielo abierto, etc.

6.4.4. Suelo No Urbanizable especialmente protegido. Zona de la Playa.

Corresponde a la zona próxima al núcleo de Trespaderne situada en la margen izquierda del río Nela, donde se localiza la zona de baños comunmente denominada «La Playa» y el campo de fútbol. Se trata de una zona donde se pretenden situar nuevas instalaciones de recreo y ocio al aire libre c^o carácter público.

Usos y condiciones de la edificación.

1. Usos:

Sólo se permiten edificaciones vinculadas a la práctica deportiva al aire libre y campamentos de turismo.

2. Condiciones:

- Altura máxima: 6 m.

- Ocupación máxima: 2% de la superficie delimitada.

- Retranqueos: 6 m. a límite de parcela.

8 m. desde el eje de caminos locales.

50 m. del margen del río Nela y en cualquier caso

por encima de la línea de crecida máxima.

- Cualquier intervención para adaptar el Suelo a un uso específico, con o sin edificación, justificará el impacto paisajístico y las medidas para su atenuación.

6.4.5 Paisaje natural protegido de los Montes Obarenes.

El plano n.º 2 «Clasificación de suelo a nivel municipal», recoge la parte del término municipal incluido en el Espacio Natural Protegido que se cita por la Ley 8-1991 de 10 de mayo de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León.

Hasta la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento de los Espacios Naturales y en los Supuestos previstos en los artículos 24 y 70 de la Ley 4/89 de Conservación de Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, los usos constructivos en este ámbito, habrán de ser autorizados por el Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

6.4.6. Montes catalogados y Riberas estimadas.

Toda obra, ocupación o aprovechamiento dentro de los límites de los Montes catalogados y Riberas estimadas, exigirá autorización previa por parte de la Administración Forestal.

Los límites referidos se recogen en anexo de planos adjunto.

* * *

RED DE ESPACIOS NATURALES

FICHA INFORMATIVA

6.2.- Paisaje protegido de Montes Obarenes.

Provincia: Burgos.

Localización: Al NE de la provincia.

Superficie: 45.280 Ha.

Término municipal: Pancorbo, Villanueva de Teba, Miraveche, Santa María Ribarredonda, Cascajares de Bureba, Comunidad de Cubo de Bureba y Santa María Ribarredonda, Cubo de Bureba, Busto de Bureba, Quintanaález, Navas de Bureba, El Hayal Comunidad de Quintanaález y Oña, Oña, Partido de la Sierra en Tobalina, Los Barrios de Bureba, Frías, Cillaperlata, Trespaderne, Valle de Tobalina, Bozoo, Encio, Santa Gadea del Cid.

Núcleo de población en el interior del Espacio: Pancorbo, Villanueva de Teba, Miraveche, Santa María Ribarredonda, Cascajares de Bureba, Marcillo, Quintanaález, Quintanilla Cabe Soto, Soto de Bureba, Navas de Bureba, La Aldea del Portillo de Busto, Barcina de los Montes, La Molina del Portillo de Busto, Oña, La Parte de Bureba, Penches, Pino de Bureba, Cubilla, Ranera, Valderrama, Villanueva de los Montes, Zangánez, Frías, Quintanaseva, Tobera, Cillaperlata, Palazuelos de Cuesta-Urria, Tartalés de Cilla, Trespaderne, Barcina del Barco, Cuezva, Gabañes, Garoña, Mijaraluenga, Montejo de Cebas, Montejo de San Miguel, Orbañanos, Pajares, Pangusión, Quintana Martín Galíndez, Quintana María, San Martín de Don, Santa María de Garoña, Santocildes, Tobalinilla, Villaescusa de Tobalina, Bozoo, Portilla, Villanueva Soportilla, Encio, Obarenes, Santa Gadea del Cid.

Población en el interior: 6.984 habitantes.

Vegetación: Matorral y pastizal, grandes manchas de quercus, de pinar y de hayas. Presencia de alcornoques y sabinas. Hay manchas forestales con una gran riqueza y variedad de especies.

Fauna: Buitre leonado, jabalí, lobo, tritón jaspeado, lución, lagarto ocelado, lagarto verde, lagartija colilarga.

Geomorfología: Los cañones que atraviesan las moles calcáreas de las montañas de Burgos labradas por el Ebro constituyen ejemplos de indudable valor e interés geomorfológico.

Paisaje: La verticalidad de sus paredes y la angostura de los valles crea paisajes de incomparable belleza, además se establece un claro contraste entre la llanura y los crestones rocosos.

Valores que justifican su declaración: Se trata de un espacio con una fauna importante, sobre todo de buitre leonado, también constituye una zona con elementos, morfológicos destacables (desnivel vertical de hasta 200 m., importantes cantiles y desplomes, pliegues y crestas...).

* * *

PROYECTO DE LEY DE ESPACIOS NATURALES DE LA COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN

ANEXO LIMITES

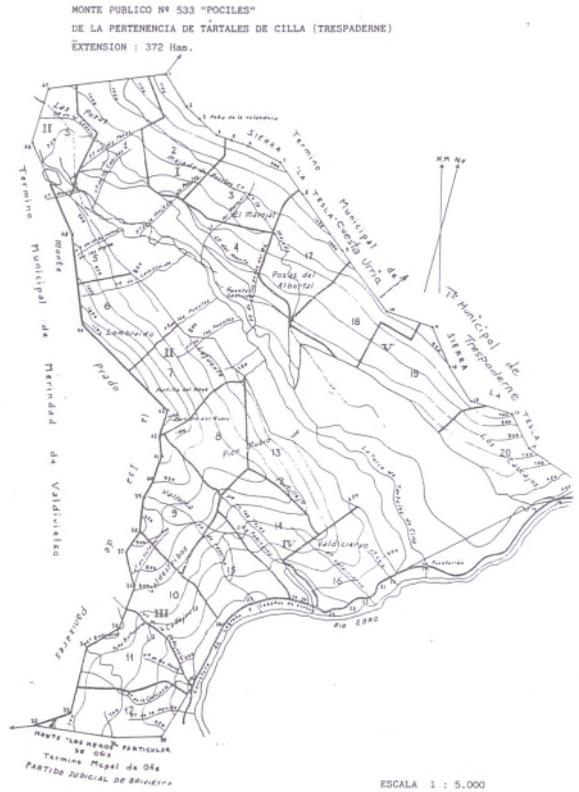
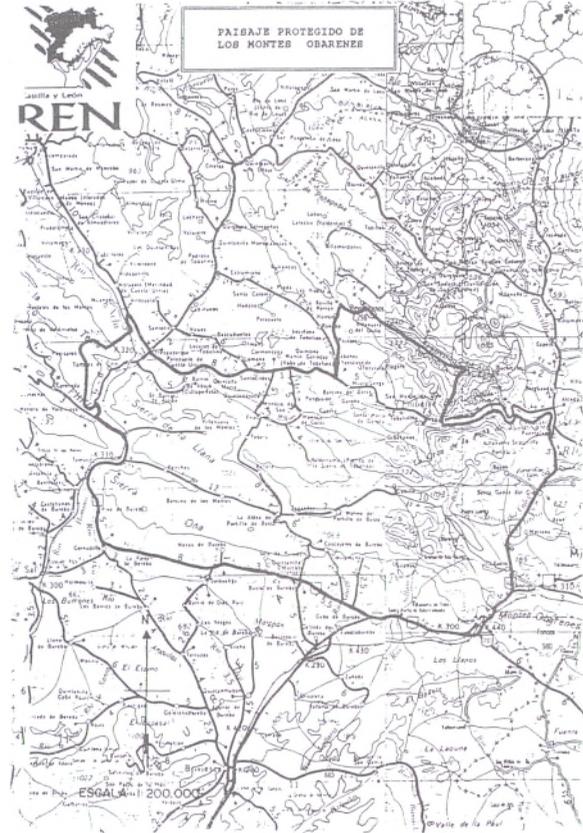
25.- Límites del paisaje protegido de los Montes Obarenes.

Partiendo del punto situado más hacia el sur del Espacio Natural y continuando la definición de los límites, siempre en el sentido de las agujas del reloj, dejaremos el Espacio Natural a la derecha.

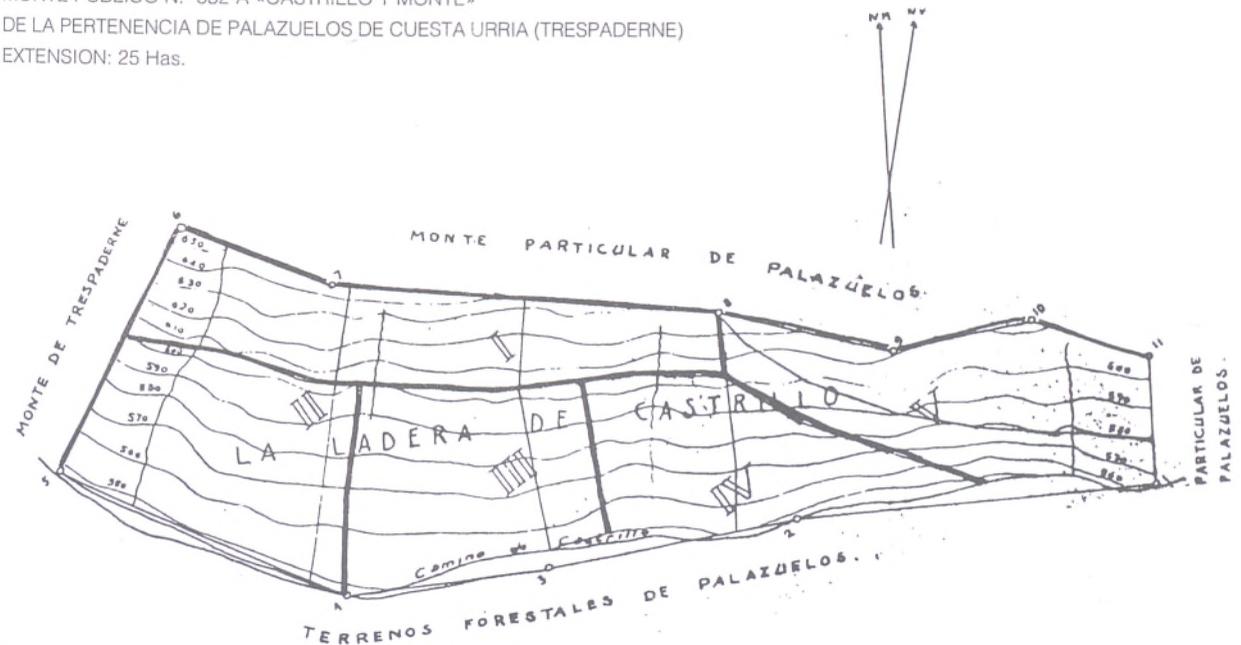
El punto inicial de partida se sitúa en el pueblo de Pancorbo, en la incorporación de la carretera nacional 232 con la carretera nacional radial I. Desde aquí, el límite pasa por la carretera nacional radial I en sentido hacia el pueblo de Cubo de Bureba, donde continúa por la carretera nacional 232 hasta el cruce con la carretera local que se dirige al pueblo de Trespaderne. El límite sigue por esta carretera local hasta su intersección con la línea de término Municipal que separa el T.M. de Trespaderne con el T.M. de Oña, continúa por esta línea de término municipal y prosigue por las líneas de términos municipales que separan el T.M. de Trespaderne del T.M. de la Merindad de Valdivielso, el T.M. de Trespaderne del T.M. de la Merindad de Cuesta Urria hasta su intersección con la carretera local que va de Villarcayo a Trespaderne. El límite sigue por la carretera local aludida en sentido hacia Trespaderne, donde continúa por otra carretera local que va hacia el pueblo de Quintana Martín Galíndez. El límite prosigue por esta carretera local hasta el cruce con el río Purón, por el que continúa aguas arriba hasta llegar al límite provin-

cial entre Burgos y Alava. Continúa por el límite provincial hacia el este, hasta la intersección con el límite de término municipal que separa el T.M. del Valle de Tobalina del T.M. de la Jurisdicción de San Zadornil, por el que continúa hasta su intersección, de nuevo, con el límite provincial de Burgos y Alava. Sigue por el límite provincial, hacia el

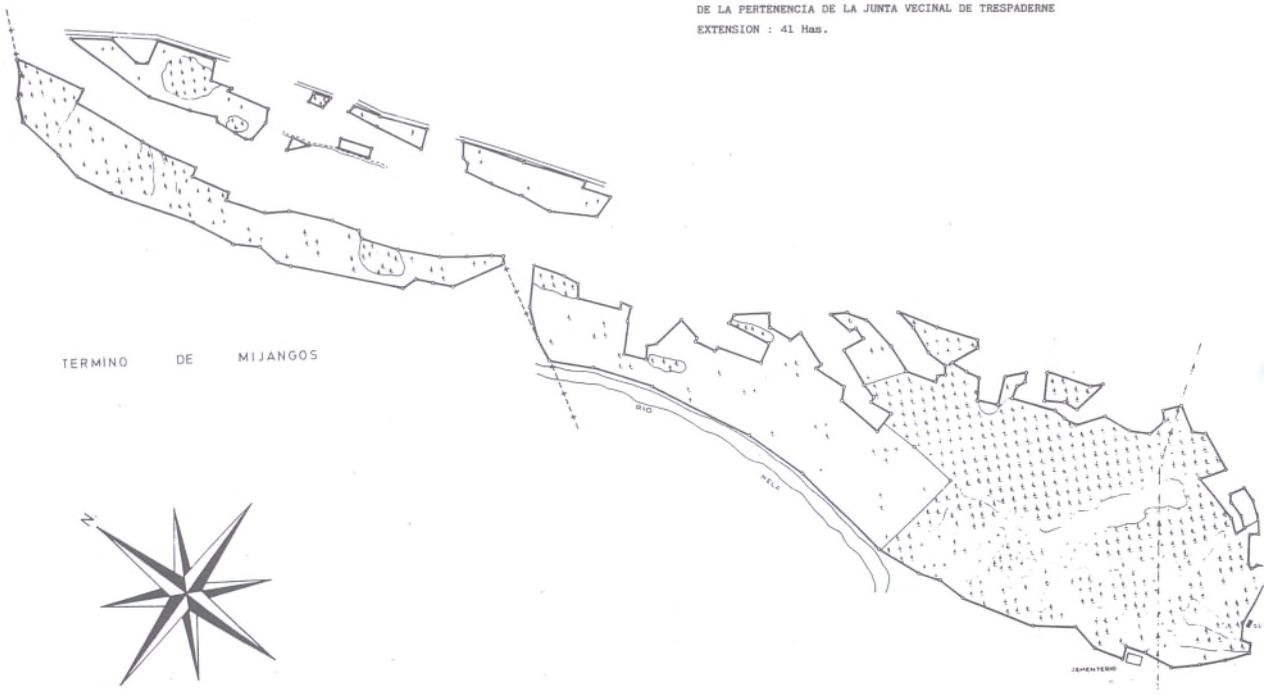
este, hasta el puente que atraviesa el río Ebro en el pueblo de Puentelarrá. Desde aquí, sigue por la carretera nacional 625 hasta su intersección con la carretera nacional radial I, por la cual pasa el límite en sentido hacia el pueblo de Pancorbo hasta el punto inicial de partida.



MONTE PUBLICO N.º 532-A «CASTRILLO Y MONTE»
DE LA PERTENENCIA DE PALAZUELOS DE CUESTA URRIA (TRESPADERNE)
EXTENSION: 25 Has.



ANTIGUO MONTE CONSORCIADO BU-30989 MONTE "LA CUESTA"
DE LA PERTENENCIA DE LA JUNTA VECINAL DE TRESPADERNE
EXTENSION : 41 Has.

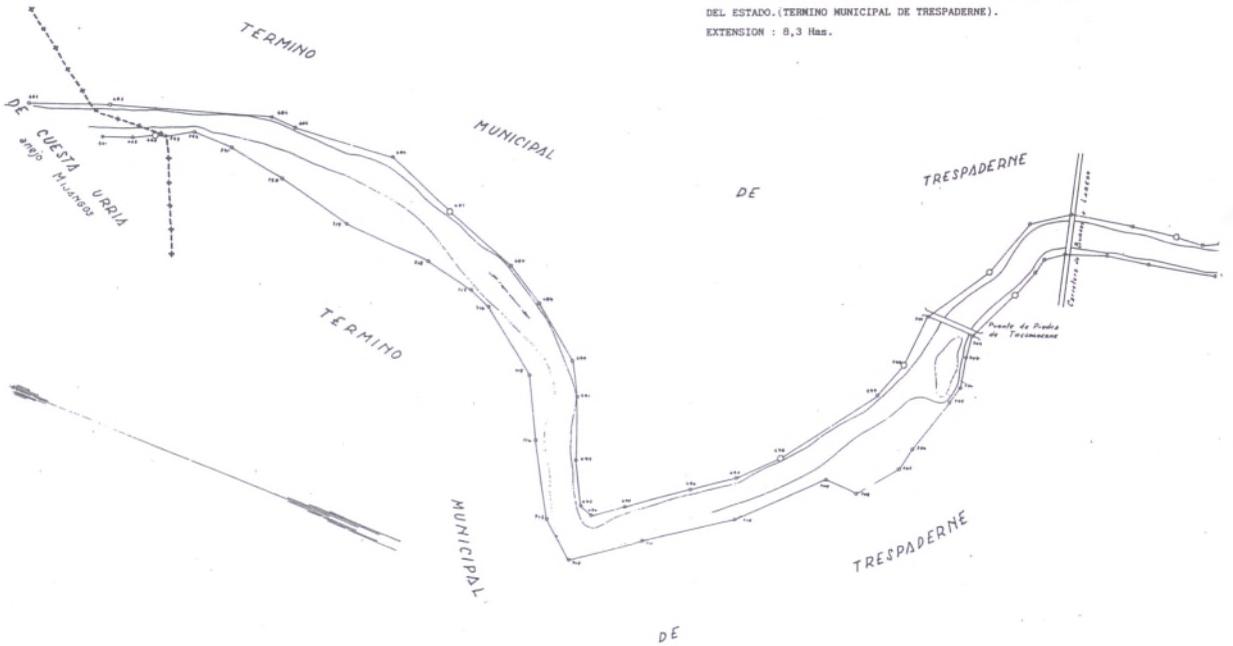


TERMINO DE MIJANGOS



ESCALA 1 : 5.000

RIBERAS ESTIMADAS DEL " RIO NELA "
PERTENECIENTE A LA JUNTA DE CASTILLA Y LEON , INCRITAS A FAVOR
DEL ESTADO. (TERMINO MUNICIPAL DE TRESPADERNE).
EXTENSION : 8,3 Has.



ESCALA 1 : 5.000

(CONTINUARA)