



# Boletín Oficial

## DE LA PROVINCIA DE BURGOS

<b>SUSCRIPCIÓN</b> Anual ..... 9.412 ptas. Semestral ..... 5.408 ptas. Trimestral ..... 3.250 ptas. Ayuntamientos ..... 6.812 ptas. (I. V. A. incluido)	<b>SE PUBLICA TODOS LOS DIAS EXCEPTO SABADOS, DOMINGOS Y FESTIVOS</b>  <i>Dtor.:</i> Diputado Ponente, D. Romualdo Pino Rojo  <b>ADMINISTRACION: EXCMA. DIPUTACION PROVINCIAL</b> Ejemplar: 110 pesetas      —:      De años anteriores: 220 pesetas	<b>INSERCIÓNES</b> 190 ptas. por línea (DIN A-4) 125 ptas. por línea (cuartilla) 3.000 ptas. mínimo Pagos adelantados Carácter de urgencia: recargo 100%  Depósito Legal BU - 1 - 1958
<b>FRANQUEO CONCERTADO</b> Núm. 09/2		
<b>Año 1999</b>	<b>Viernes 28 de mayo</b>	<b>Número 100</b>

### PROVIDENCIAS JUDICIALES

#### BURGOS

##### Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número uno

El Secretario del Juzgado de Primera Instancia número uno de los de Burgos.

Hace saber: Que en el juicio ejecutivo, número 66/1995, promovido por Banco Bilbao Vizcaya, S.A., contra don Eugenio Ramos Martínez y doña Susana Varela Amoedo, en reclamación de 853.718 pesetas, he acordado por providencia de esta fecha, citar de remate a dicha parte demandada, don Eugenio Ramos Martínez y doña Susana Varela Amoedo cuyo domicilio actual se desconoce, para que en el término de nueve días se personen en los autos y se opongán si les convinieren, habiéndose practicado ya el embargo de sus bienes sin previo requerimiento de pago, dado su ignorado paradero. De no personarse les parará el perjuicio a que hubiere lugar en derecho.

Los bienes embargados son los siguientes:

1. - Finca rústica en el municipio de Iglesias, paraje Fuentejalbique, inscrita en el Registro de la Propiedad de Castrojeriz.
2. - Finca rústica en Iglesias, paraje Iglesias.
3. - Finca Rústica en Iglesias, paraje Valdeoco.

Dado en Burgos, a 3 de mayo de 1999. - La Secretaria (ilegible).

9903949/4017.- 3.420

La Secretaria del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número uno de Burgos.

Hace saber: Que en este Juzgado a instancia de don Fernando Para García, se tramita al número 135/1999 expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido en el Registro de la Propiedad de Burgos número cuatro, de la finca siguiente:

- Finca urbana, local de la planta sótano y baja número 1 de la parcelación de la casa sita en Burgos, calle San Isidro 25 y 27, esquina calle de nueva apertura. La planta sótano tiene una superficie de 281,27 m.2 y en su interior hay una zona que queda excluida de este local de 2,40 m.2 destinada a hueco de ascensor. Inscrita al tomo 3.196, libro 96, folio 234, finca número 7.891.

En virtud de lo acordado en resolución dictada con esta fecha en dicho expediente, se cita como colindantes por la derecha y fondo, a don Eutimio de Juana y Hnos. Munguía y don Calixto Saiz, así como a sus posibles causahabientes, cuyo domicilio se desconoce y se convoca a las personas ignoradas a quienes pudiera perjudicar la acción entablada, para que dentro del término de diez días siguientes a su publicación en los periódicos oficiales correspondientes, puedan comparecer en forma legal y ante este Juzgado y expediente de que se trata y aleguen lo que a su derecho convenga con los apercibimientos legales en caso de no verificarlo.

Dado en Burgos, a 10 de mayo de 1999. - La Secretaria (ilegible).

9904345/4235.- 3.800

##### Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número dos

En virtud de lo acordado en expediente de dominio número 177/1999, seguido a instancia de don Fernando Rueda de Prado y don César Soberón Soberón, contra el Ministerio Fiscal, para la reanudación de tracto sucesivo de la finca sita en Burgos, avenida del Cid, número 76-2.ª A, finca número 19.737, libro 273 de Burgos y folio 120 del tomo 1.324 del archivo, libro 91 de Burgos, del tomo 2.237 del archivo, libro 91 de Burgos y folio 120. Tiene una superficie de 82,00 m.2.

Se cita por el presente a las personas ignoradas a quienes pueda perjudicar la inscripción solicitada, para que dentro del término de diez días puedan comparecer ante este Juzgado para alegar lo que a su derecho convenga.

Y expido el presente para que sirva de citación en legal forma.

Dado en Burgos, a 4 de mayo de 1999. - El Secretario (ilegible).

9903997/4018.- 3.000

#### VITORIA-GASTEIZ

##### Juzgado de Instrucción número tres

Don Jesús Martín Llorente, Secretario del Juzgado de Instrucción número tres de Vitoria-Gasteiz.

Doy fe y testimonio: Que en el juicio de faltas número 735/98 se ha acordado citar a don Gabriel Cuesta López, cuyo último domi-

cilio conocido era calle carretera Logroño número: 58,5 Miranda de Ebro, para que comparezca en este Juzgado el 15 de junio próximo, a las 12,30 horas, a fin de asistir a la celebración del correspondiente juicio, en calidad de denunciado por estafa.

Y para que conste y sirva de citación a don Gabriel Cuesta López, actualmente en paradero desconocido y su publicación en el «Boletín Oficial» de Burgos, expido el presente en Vitoria-Gasteiz, a 5 de mayo de 1999. — El Secretario, Jesús Martín Llorente.

9904161/4041.— 3.000

## JUZGADO DE LO SOCIAL NUMERO UNO DE BURGOS

Autos núm. D-763/98.

Ejecución núm. 152/98.

Doña Carmen Gay-Pobes Vitoria, Secretario del Juzgado de lo Social número uno de Burgos, hago saber que en este Juzgado se sigue procedimiento de referencia, iniciado a instancia de don Mario Vicario Castilla, contra Congelados Ordesa, S.A., haciendo constar que en el día de la fecha se ha ordenado sacar a subasta, los siguientes bienes embargados como propiedad de la parte demandada cuya relación y tasación es la que se incluye a continuación, así como las condiciones de las subastas.

Bienes que se subastan, con el correspondiente valor de tasación y justiprecio de los mismos:

— Furgoneta marca Volkswagen modelo Transporter Combi-D, matrícula BU-5487-S, 680.000 pesetas.

— Camión frigorífico marca Ebro L-80, matrícula BU-9713-G, 50.000 pesetas.

— Carretilla elevadora marca Fenwick, 65.000 pesetas.

Total: 795.000 pesetas.

Condiciones de la subasta:

Tendrá lugar en la Sala de Audiencias de este Juzgado, en primera subasta, el día 6 de julio de 1999, en segunda subasta, en su caso, el día 7 de septiembre de 1999 y en tercera subasta, también en su caso, el día 5 de octubre de 1999, señalándose para todas ellas como hora, la de las 12,30 de la mañana y se celebrarán bajo las condiciones siguientes:

1) Que antes de verificarse el remate podrá el deudor librar los bienes pagando un principal, intereses y costas, después de celebrado quedará la venta irrevocable (arts. 249 de la L.P.L. y 1.498 de la L.E.C.).

2) Los licitadores deberán acreditar previamente haber depositado el 20% al menos del valor de tasación de los bienes (artículo 1.500 de la L.E.C.) y ello exclusivamente mediante resguardo acreditativo de depósito en la c/c. que este Juzgado tiene abierta en el Banco Bilbao Vizcaya de la Plaza de Vega de Burgos, clave 64.

3) El ejecutante y quienes pudieran subrogarse legalmente en su lugar, podrá tomar parte en las subastas y mejorar las posturas que se hiciesen, sin necesidad de consignar la suma antes mencionada.

4) Podrán efectuarse posturas por escrito en pliego cerrado (artículos 1.499 y 1.503 de la L.E.C.).

5) En primera subasta no se admitirán posturas que no cubran las dos terceras partes del avalúo de los bienes.

6) En segunda subasta, con la rebaja del 25% de la tasación, no se admitirán posturas inferiores a las 2/3 partes del valor rebajado.

7) En tercera subasta, si fuera necesario celebrarla, la postura mínima deberá exceder del 25 por ciento de la cantidad en que están tasados los bienes. Si hubiere postura que ofrezca suma superior, se aprobará el remate. De resultar desierta la tercera

subasta, los ejecutantes o en su defecto los responsables legales, solidarios y subsidiarios tendrán el derecho a adjudicarse los bienes por el 25% del avalúo, dándoseles a tal fin el plazo común de diez días, de no hacerse uso de este derecho se alzarán el embargo (artículo 262 de la L.P.L.).

8) De quedar desierta la primera subasta, el ejecutante podrá pedir la adjudicación de los bienes por las dos terceras partes de su avalúo, o que se saquen de nuevo a subasta pública, con rebaja de 25 por cien de la tasación. Al resultar desierta la segunda subasta, el actor podrá pedir o la adjudicación de los bienes por las dos terceras partes del precio que hubiere servido de tipo para esta segunda subasta, o que se la entreguen en administración para aplicar sus productos al pago de los intereses y extinción del capital.

9) Que el precio del remate deberá cumplirse dentro de los tres días siguientes a la aprobación del mismo.

10) Sólo las posturas realizadas por los ejecutantes o por los responsables legales solidarios o subsidiarios podrán hacerse en calidad de ceder el remate a un tercero (artículo 264 de la L.P.L.).

11) Si la adquisición en subasta se realiza en favor de parte de los ejecutantes y el precio de adjudicación no es suficiente para cubrir todos los créditos de los restantes acreedores, los créditos de los adjudicatarios sólo se extinguirán hasta la concurrencia de la suma que sobre el precio de adjudicación deberá serles atribuida en el reparto proporcional. De ser inferior al precio deberán los acreedores adjudicatarios abonar el exceso en metálico (artículo 263 de la L.P.L.).

Los bienes embargados están depositados en el domicilio de la empresa Polígono Villayuda, calle Ribera, sin número, o calle número 4, nave 11, de Burgos, siendo depositario don Gregorio Ortega Bernal.

Y para que sirva de notificación al público en general y a las partes de este proceso, en particular, una vez haya sido publicado en el tablón de anuncios de este Juzgado y en el «Boletín Oficial» de la provincia de Burgos, en cumplimiento de lo establecido en la vigente legislación procesal, se expide el presente en Burgos, a 3 de mayo de 1999. — La Secretario, Carmen Gay-Pobes Vitoria.

9904098/3977.— 15.580

## JUZGADO DE LO SOCIAL NUMERO DOS DE BURGOS

Ejecución núm. 155/98.

Don Felipe Domínguez Herrero, Secretario del Juzgado de lo Social número dos de Burgos, por el presente remito a Vd. edicto dimanante del procedimiento de referencia, iniciado a instancia de don Ignacio Gómez Vélez y otros, contra Muebles Acevedo, S.A., domiciliada en Miranda de Ebro (Burgos), polígono industrial Bayas, calle 3, parcela Nido, haciendo constar que en el día de la fecha se ha ordenado sacar a subasta, los siguientes bienes embargados como propiedad de la parte demandada cuya relación y tasación es la que se incluye a continuación, así como las condiciones de las subastas.

Bienes que se subastan, con el correspondiente valor de tasación y justiprecio de los mismos:

1. — Vehículo Renault 21, BU-9726-K, 400.000 pesetas.

2. — Vehículo Opel Tigra, BU-4247-V, 1.500.000 pesetas.

3. — Silo para la recogida de serrín, 900.000 pesetas.

Los actos de subasta tendrán lugar en la Sala de Audiencia de este Juzgado a las 12,00 horas, en las siguientes fechas:

Primera subasta: 6 de septiembre de 1999.

Segunda subasta: 4 de octubre de 1999.

Tercera subasta: 8 de noviembre de 1999.

## Condiciones de la subasta:

1) Que antes de verificarse el remate podrá el deudor librar los bienes pagando el principal, intereses y costas, después de celebrado quedará la venta irrevocable (artículos 249 de la L.P.L. y 1.498 de la L.E.C.).

2) Los licitadores deberán acreditar previamente haber depositado el 20% al menos del valor de tasación de los bienes (artículo 1.500 de la L.E.C.) y ello exclusivamente mediante cheque librado por entidad de crédito, talón conformado o resguardo acreditativo de depósito en la c/c. que este Juzgado tiene abierta en el Banco Bilbao Vizcaya en Burgos, sucursal de Plaza de Vega, bajo el número de cuenta 10730000640155/98 en el impreso especial para subastas.

3) El ejecutante y quienes pudieran subrogarse legalmente en su lugar, podrá tomar parte en las subastas y mejorar las posturas que se hiciesen, sin necesidad de consignar (artículo 1.501 de la L.E.C.).

4) Podrán efectuarse posturas por escrito en pliego cerrado (artículos 1.499 y 1.503 de la L.E.C.).

5) En primera y segunda subastas no se admitirán posturas que no cubran las dos terceras partes del tipo de subasta.

6) En tercera subasta, si fuera necesario celebrarla, la postura mínima deberá exceder del 25 por ciento de la cantidad que están tasados los bienes. Si hubiere postura que ofrezca suma superior, se aprobará el remate. De resultar desierta la tercera subasta, los ejecutantes o en su defecto los responsables legales, solidarios y subsidiarios tendrán el derecho a adjudicarse los bienes por el 25 % del avalúo, dándoseles a tal fin el plazo común de diez días, de no hacerse uso de este derecho se alzaré el embargo (artículo 262 de la L.P.L.).

7) De quedar desierta la primera subasta, el ejecutante podrá pedir la adjudicación de los bienes por las dos terceras partes de su avalúo, o que se saquen de nuevo a subasta pública, con rebaja del 25 por cien de la tasación. Al resultar desierta la segunda subasta, el actor podrá pedir, o la adjudicación de los bienes por las dos terceras partes del precio que hubiere servido de tipo por esta segunda subasta, o que se la entreguen en administración para aplicar sus productos al pago de los intereses y extinción del capital.

8) Que el precio del remate deberá cumplirse dentro de los tres días siguientes a la aprobación del mismo.

9) De subastarse bienes inmuebles se entiende que todo licitador acepta como bastante la titulación obrante en autos y que las cargas o gravámenes anteriores y los preferentes, si los hubiere, al crédito del actor, continuarán subsistentes, entendiéndose que el rematante los acepta y queda subrogado en la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate (artículo 131.8 y 133 de la L.H.).

10) Si la adquisición en subasta se realiza en favor de parte de los ejecutantes y el precio de adjudicación no es suficiente para cubrir todos los créditos de los restantes acreedores, los créditos de los adjudicatarios sólo se extinguirán hasta la concurrencia de la suma que sobre el precio de adjudicación deberá serles atribuida en el reparto proporcional. De ser inferior al precio deberán los acreedores adjudicatarios abonar el exceso en metálico (artículo 263 de la L.P.L.).

Sólo las posturas realizadas por los ejecutantes o por los responsables legales solidarios, o subsidiarios, podrán hacerse en calidad de ceder el remate a un tercero (artículo 264 de la L.P.L.).

Y para que sirva de notificación al público en general y a las partes de este proceso en particular, una vez haya sido publicado en el «Boletín Oficial» de la provincia, en cumplimiento de lo establecido en la vigente legislación procesal, se expide el presente en Burgos, a 5 de mayo de 1999. — El Secretario, Felipe Domínguez Herrero.

9904070/3980.— 11.210

**ANUNCIOS OFICIALES**

MINISTERIO DE ECONOMIA Y HACIENDA

**DELEGACION DE ECONOMIA Y HACIENDA DE BURGOS****Gerencia Territorial del Catastro**

Se pone en conocimiento de todos los interesados y en particular de los propietarios de fincas rústicas de los términos municipales de Palazuelos de la Sierra y Villamiel de la Sierra que, a partir del día 25 de mayo y durante un plazo de quince días hábiles, se hallarán expuestas en el Ayuntamiento correspondiente la documentación gráfica y las características de las fincas rústicas, como consecuencia de la actualización o renovación del Catastro de Rústica que se está efectuando en dichas localidades, admitiéndose reclamaciones sobre las mismas durante el plazo de exposición.

Los citados trabajos de actualización que se están realizando se engloban dentro del «Programa Operativo de Actualización de Datos del Territorio», cofinanciado con fondos de la Comunidad Europea (Feder y Feoga-O) y del Ministerio de Economía y Hacienda.

En Burgos, a 7 de mayo de 1999. — El Delegado de Economía y Hacienda, Juan Vargas García.

9904171/3996.— 3.000

**AYUNTAMIENTO DE BURGOS****Sección Servicios**

Por doña María del Pilar Niño Núñez, se ha solicitado del Excelentísimo Ayuntamiento licencia de actividad para bar bodega, en avenida de la Constitución, número 39. (Exp. 102-C-1999).

Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 5.º.1 de la Ley 5/1993, de 21 de octubre de Actividades Clasificadas de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, se abre información pública por término de quince días, a contar de la fecha de la publicación del anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia, para que quienes se consideren afectados de algún modo por la actividad que se pretende establecer, puedan formular las observaciones que estimen pertinentes, a cuyo efecto se hace saber que el expediente que se instruye, con motivo de la indicada solicitud, se halla de manifiesto en la Sección de Servicios de la Secretaría General de este Ayuntamiento, Plaza Mayor, sin número, donde podrá ser examinado durante las horas de oficina en el indicado plazo.

Burgos, 26 de abril de 1999. — El Alcalde Presidente, Valentín Niño Aragón.

9904017/3987.— 3.800

Por don Eusebio Alonso Mateo, se ha solicitado del Excelentísimo Ayuntamiento licencia de actividad para bar, en paseo Fuentesillas, número 110. (Exp. 297/1998).

Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 5.º.1 de la Ley 5/1993, de 21 de octubre de Actividades Clasificadas de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, se abre información pública por término de quince días, a contar de la fecha de la publicación del anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia, para que quienes se consideren afectados de algún modo por la actividad que se pretende establecer, puedan formular las observaciones que estimen pertinentes, a cuyo efecto se hace saber que el expediente que se instruye, con motivo de la indicada solicitud, se halla de manifiesto en la Sección de Servicios de la Secretaría General de este Ayuntamiento, Plaza Mayor, sin número, donde podrá ser examinado durante las horas de oficina en el indicado plazo.

Burgos, 15 de diciembre de 1998. — El Alcalde Presidente, Valentín Niño Aragón.

9904012/3988.— 3.800

## Ayuntamiento de Pradoluengo

Aprobada definitivamente la revisión de las normas subsidiarias de Pradoluengo con fecha de 29 de abril de 1996 y dada publicidad de las mismas mediante edictos publicados en el «Boletín Oficial» de la provincia de fecha 21 de mayo de 1996, se publica el texto íntegro del documento de conformidad con lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local, Ley 7/1985, según nueva redacción operada por la Ley 39/94 de 30 de diciembre.

\* \* \*

### REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE PRADOLUENGO

Diligencia: El presente documento sustituye al aprobado provisionalmente por la Corporación Municipal en sesión del 25 de mayo de 1995, según acuerdo de la misma fecha 7 de marzo de 1996.

Pradoluengo, a 8 de marzo de 1996. El Secretario, Andrés Fernández Tudanca.

#### 1. — Autor del encargo

El autor del encargo es el Ayuntamiento de Pradoluengo (Burgos), con C.I.F.: P-0928200-E, representado por el Sr. Alcalde don José Luis de Miguel Alonso.

#### 2. — Autor de la revisión

El autor de la revisión es el Arquitecto Superior D. Miguel Ángel Martínez Martínez con domicilio profesional en calle Juan de Padilla, sin número, oficinas 1.ª, oficina número 9.ª, 09006 Burgos, con D.N.I. 2.689.952 y con número de Colegiado 175 C.O.A.C. Y L.E.

El Ayuntamiento de Pradoluengo en sesión del 22-3-90, acordó la revisión de las Normas del término municipal de Pradoluengo, encargando el trabajo al Arquitecto Superior D. Miguel Ángel Martínez Martínez.

#### 3. — Antecedentes

Pradoluengo dispone de Normas Subsidiarias que fueron adjudicadas para su redacción a un equipo encabezado por D. José Luis Antón Pacheco Maqueda el 1-2-80.

Recibieron la aprobación provisional el 17-6-82 y la aprobación definitiva el 26-10-82.

#### 4. — Objetivo

Con este trabajo se pretende dar el trámite reglamentario en los distintos organismos para la aprobación definitiva de la revisión de las Normas, las cuales pretenden corregir las desviaciones detectadas en los supuestos iniciales del planeamiento así como encauzar las nuevas necesidades.

#### 5. — Tramitación administrativa

##### 5.1. — Generalidades

En lo que sigue cuando aparezcan las siguientes abreviaturas se entenderá:

TRLS texto refundido de la Ley del Suelo de 1992.

RPU Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

5.1.1. — Resultado de la participación pública en el planeamiento

El presente trabajo ya ha superado la fase de avance con su correspondiente exposición pública, fruto de la cual son un conjunto de sugerencias las cuales fueron analizadas y en parte han sido consideradas, emitiéndose por parte del Técnico Redactor un informe contestando a cada sugerencia, remitiéndose a la Corporación y modificando el avance en su caso.

En la fase de aprobación inicial con su correspondiente exposición pública posibilitó la aportación de 34 alegaciones dentro de plazo, las cuales igualmente fueron analizadas y en parte

han sido consideradas, emitiéndose por parte del Técnico Redactor otro informe contestando cada sugerencia, remitiéndose a la Corporación y modificando el documento propuesto en las Normas en su caso.

Las modificaciones introducidas son de escasa entidad a juicio del Redactor y la parte de contenido normativo ha sido acoplada en este estado de la Memoria propuesta para la aprobación provisional. La parte gráfica está recogida en las modificaciones introducidas en los planos complementarios gráficos.

El documento de contestación de alegaciones está a disposición pública en la Sede del Ayuntamiento.

#### 5.1.2. — Otras consideraciones generales

En este documento se refunde el estado del documento en tramitación anterior de las Normas en revisión con las modificaciones pertinentes, con el de las Normas revisadas o anteriores.

Por tratarse de municipio de menos de 25.000 habitantes no son preceptivas las disposiciones específicas contenidas en la Ley relativas a delimitación de área de reparto, cálculo del aprovechamiento tipo y definición del aprovechamiento susceptible de apropiación, dado que ni la Comunidad Autónoma ni el Ayuntamiento han dispuesto tal aplicación.

El municipio dispone de Normas Subsidiarias Municipales con delimitación de suelo urbano (intrínseco) adaptadas a la Ley de 1976 y que ahora con esta revisión también se reforma la delimitación y quedará aprobada simultáneamente con la revisión de las Normas. No es por tanto preceptiva la aprobación previa de la delimitación del suelo urbano, a pesar de quedar derogado el texto refundido de la Ley de Suelo de 1976 por la Disposición Derogatoria Única del texto refundido de la Ley de Suelo de 1992, no quedaron sin efecto los instrumentos de planeamiento que en base a aquella Ley llegaron a aprobarse definitivamente.

Las variaciones introducidas tienen el concepto de «revisión» de acuerdo con lo especificado en el Título V del RPU, por el cual:

— Se entiende por revisión de las Normas, la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico, o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad de las Normas.

— El trámite a seguir es el mismo que el dispuesto para la tramitación de Normas Subsidiarias de nueva creación art. 128 del RPU y viene regulado por el capítulo III del Reglamento de Planeamiento.

— Las modificaciones que implica la revisión, serán inmediatamente ejecutivas una vez publicada su aprobación definitiva en el «Boletín Oficial» de la provincia de Burgos.

— Si la Autoridad u Órgano a quien corresponde la aprobación definitiva no la otorgare, señalará las deficiencias de orden técnico y subsiguientes modificaciones que procediere introducir para que, subsanadas por la Corporación u Organismo que hubiere efectuado la aprobación provisional, se eleve de nuevo a dicha aprobación definitiva, salvo que hubiere sido relevada de hacerlo por la escasa importancia de las rectificaciones.

#### 5.2. — Guión del proceso normal

— Aprobación inicial (Ayuntamiento)

— Anuncio en el B.O.P. y en un diario de los de mayor circulación.

— Información pública (1 mes).

— Admisión alegaciones.

— Contestación alegaciones.

— Aprobación provisional (Ayuntamiento).

— Remisión a la Comisión Provincial de Urbanismo y aprobación definitiva si procede.

## 6. — Justificación de esta revisión

Como se ha descrito en el apdo. 5.1., la «revisión» de las Normas viene establecida por la Ley del Suelo y más concretamente en el art. 161 del RPU. La implantación de Normas en Pradoluengo como se comprueba de las fechas de aprobación definitiva es bastante reciente. Anteriormente en Pradoluengo no existían Normas particulares, rigiéndose por una delimitación de suelo urbano y antes por las Normas de ámbito provincial.

En el tiempo de vigencia de las Normas, ya con más reposo que en la inicial redacción de las Normas, se han puesto de manifiesto determinados problemas, aspiraciones o nuevas necesidades. Con esta revisión se pretende continuar la línea de aquel planeamiento, introduciendo las correcciones que se consideran necesarias o convenientes para facilitar el desarrollo del municipio, hasta que en un período lo más lejano posible sea necesaria una nueva revisión.

Los objetivos concretos que justifican esta revisión se especifican en el apdo. de problemática a considerar en la revisión de las NN.SS.

A continuación se cumplimenta la revisión de forma legal.

### 6.1. — Ambito de la revisión

Se limita esta revisión al entorno del poblamiento de Pradoluengo, ya que fuera de esta localización no se han detectado problemas que exijan su reconsideración.

### 6.2. — Vigencia de las Normas revisadas

No está prevista la sustitución de estas Normas por un Plan General por lo que su vigencia queda indefinida. (art. 160 del RPU).

En todo lo no previsto por la presente Normativa, regirá supletoriamente la Normativa General del Estado o Junta de Castilla y León.

## 7. — Consideraciones globales sobre el trazado urbano

### 7.1. — Estructura urbana apiñada y desordenada

Como la mayoría de los cascos antiguos, el libre juego de fuerzas urbanísticas, en contraposición al crecimiento planificado, hizo que creciera desordenadamente. Dentro de estas fuerzas urbanísticas, tuvieron singular importancia las siguientes: La división catastral y la orografía.

### 7.2. — Influencia de la división catastral

La edificación siguió la forma de las propiedades catastrales que se disponían, la cual podía variar la forma del poblamiento en cada nueva transacción, división por herencia, etc...

### 7.3. — Influencia de la orografía

La ubicación elegida para el primitivo asentamiento fue en el cruce del camino de Burgos-Valmala-Belorado, con la vertiente de la Sierra, por la que transcurre el río Oropesa. Este camino, ahora carretera, tiene una forma de herradura, forma obligada por la pendiente del terreno y el desnivel que tiene que salvar desde el acceso por Burgos a Pradoluengo hasta la salida hacia Belorado. Posiblemente, para el poblamiento inicial fuera adecuada esta circunstancia, ya que le abastecía de agua y le permitía la comunicación con el resto del territorio y la posición al principio del valle le proporcionaba cierto abrigo frente a los vientos que no ante la temperatura. Con el paso del tiempo se ha puesto en evidencia la limitación territorial de aquella ubicación, no apta para las actuales necesidades de desarrollo e incluso no apta para las necesidades de hace siglos, ya que de haber dispuesto de más amplitud las edificaciones no hubieran ido ubicándose en las laderas abruptas ni las industrias en los bajos de las viviendas.

## 8. — Problemática detectada a considerar en la revisión de las NN.SS.

En la fase de avance fueron fijados los siguientes objetivos que se mantienen para el documento a desarrollar:

- Mayor superficie para instalaciones deportivas.
- Terreno para campamento de turismo.
- Terrenos para instalaciones municipales.
- Zonas de viviendas unifamiliares.
- Terrenos para actual expansión del casco.
- Reserva de terrenos para evolución futura.
- Problemática casetas y bodegas.
- Consolidación de los espacios de esparcimiento actual, uniéndolos mediante itinerario protegido, que potencie la utilización de los mismos. Conectándolos con los espacios no urbanizables cercanos a través de la reutilización de la antigua cañada existente.
- Protección de los paisajes de interés.
- Mejora de las circulaciones rodadas y aparcamientos.
- Mejorar la circulación peatonal en el centro buscando mayor amplitud, eliminando si es preciso edificaciones.
- Ampliación de las plazas céntricas eliminando el mercado del que se recuperaría la estructura y se haría un almacén municipal en las afueras del casco, concretamente en el área de dotaciones existente al final del polígono industrial.
- Área para estación de servicio de carretera. Se favorecerán las primeras iniciativas privadas en torno a la carretera a Belorado, para estaciones de suministro de combustible proponiéndose como idónea la ubicación junto al nuevo acceso al polígono industrial, así como para hostales o similares que puedan contribuir a eliminar las actuales carencias, lo que puede entenderse como una mejora de los servicios públicos. Podrán ubicarse dentro del terreno no urbanizable e incluso en el especialmente protegido adyacente a la carretera de Belorado mediante propuesta previa de ubicación autorizada por el Ayuntamiento.
- Ubicación de la depuradora municipal. Tras el análisis territorial se comprueba como idónea la ubicación ya establecida.
- Polígono ganadero. No se ha previsto aún la ubicación adecuada, por lo que de momento tan sólo se aportan las ordenanzas que deberán regularlo cuando se determine la ubicación adecuada, siendo conveniente para erradicar los focos ganaderos, malos olores y vertidos incontrolados del casco.
- Realojamiento de la industria urbana dentro del polígono industrial.
- Enmascaramiento del actual basurero-vertedero. Se ha realizado ya, desapareciendo en parte el problema.

Lo que a continuación se indica se propone realizar a partir del terreno no urbanizable a través de un plan especial en el primer cuatrienio de vigencia de esta revisión, en el cual se establecerían las ordenanzas y aprovechamientos correspondientes para la potenciación de las posibilidades turísticas del término con:

- \* Albergues-hoteles-refugios.
- \* Cámping.
- \* Playas artificiales-presas-embarcaderos.
- \* Piscifactorías-acuarios.
- \* Itinerarios ecológicos de conocimiento de la flora, fauna autóctona.
- \* Miradores.

Todo ello (\*), con las máximas interrelaciones posibles.

## 9. — Desarrollo de las propuestas para la revisión

### 9.0. — Estimación de las necesidades de viviendas.

#### 9.0.1. — Estimaciones en las Normas de 1982:

Se transcriben las consideraciones que hizo el anterior Redactor las cuales son unas incuestionables y otras asumibles en general en la actualidad.

### 9.0.1.1. — Diagnósis y conclusiones

Como consecuencia de la información recogida y del análisis detallado de la misma, puede establecerse la siguiente relación de conclusiones.

— El término municipal de Pradoluengo tiene 30,6 km.<sup>2</sup>, dispuesto de forma alargada en dirección N-S, ocupa los valles formados por los ríos Oropesa y Tirón en sus nacimientos y primeros tramos de su curso.

— La villa de Pradoluengo está situada a 48 km. de Burgos y 14 de Belorado.

— Topografía muy accidentada con limitadas posibilidades para asentamientos y actividades humanas. Gran belleza natural y enorme riqueza forestal.

— Clima muy duro.

— Enorme variedad en las facetas geográficas y geológicas, con diferencias de cotas dentro del propio término de 1.000 m. y diversidad de materiales que van desde el Paleozoico hasta el Cuaternario actual.

— Grandes masas forestales al sur del término municipal, que representan el 75% de la superficie del mismo, con especies de gran valor, como el haya.

— Condiciones muy precarias en cuanto a comunicaciones, en base a lo reseñado anteriormente referente a su topografía.

— Malas condiciones de la red de infraestructura viaria con muy deficientes condiciones de comunicaciones. La carretera Ibeas de Juarros-Tirgo atraviesa el casco urbano con accesos desde Ibeas de Juarros, estrechos e insuficientes.

— Concentración muy acusada de la población en el núcleo urbano de Pradoluengo, con reducida influencia de los asentamientos diseminados.

— Evolución lenta de la población de Pradoluengo que pasa de los 2.100 hb. a principios del presente siglo a 2.300 en 1960, para luego decaer debido a una marcada emigración, hasta los 1.950 en 1975.

— Actualmente la población parece estacionada, con un ligero crecimiento en los últimos cuatro años.

— Se advierte que la población de Pradoluengo es de edad superior a la del total provincial, lo que es reflejo de la emigración sufrida en los últimos años.

— Población muy activa, con un porcentaje de población activa superior al 50% de la total. Marcadísima superioridad del sector secundario con un 66% del total de la población activa.

— Ausencia total de paro, pleno empleo y gran capacidad de trabajo y abnegación de los habitantes de la villa. Estabilidad y trabajo.

— Gran vocación industrial de carácter téxtil que se remonta a muchos siglos atrás. Estructuración socio-económica de carácter familiar.

— Densidades de población: Aceptables a pesar de la escasez de suelo apto para la edificación. La densidad del núcleo de población es de 67,86 hab./Ha., si bien esta cifra es ficticia ya que las zonas que pudiéramos llamar de ensanche se encuentran muy poco pobladas, de hecho la densidad en el casco actual «consolidado» se eleva a 115 hab./Ha, que sigue teniendo niveles muy aceptables.

— Ausencia total de zonas verdes de uso público en el suelo urbano. Considerando como zonas libres la zona deportiva que en realidad aún no es apta para uso, la dotación aparente es de 1,89 m.<sup>2</sup>/hab. No obstante las circunstancias geográficas de la villa hacen que este aspecto tenga un carácter menos negativo de lo que aparentemente pudiera parecer.

— La densidad de viviendas en el casco urbano es de 25,17 viv./Ha. No obstante es una densidad irreal ya que considerando únicamente el casco consolidado la densidad es de 40,5 viv./Ha., siendo la de las zonas de ensanche norte y sur 6,7 viv./Ha. y 1,4

viv./Ha. respectivamente. Es decir que los niveles son muy aceptables, a pesar de la inexistencia de ordenación urbana. Estos resultados nos dan una composición familiar de 2,8 que se explica teniendo en cuenta el intenso éxodo de la población juvenil los últimos años.

— Fuerte contraste entre la edificación de la parte más antigua y los modernos edificios, dando como resultado cierta heterogeneidad del tejido urbano.

— Algunos edificios y conjuntos de interés que merecen la pena conservarse.

— Plazas escolares en la proporción de una por cada 455 habitantes. Escolarización total.

— Servicios de urbanización cubiertos pero insatisfactorios en algunos aspectos. El colector principal lo constituye el propio río de Pradoluengo, que se encuentra encauzado. No existe depuración de vertidos.

— Equipo industrial de gran importancia, especialmente como se ha dicho en la rama textil, población activa en el sector secundario de 695 personas sobre un total de 1.050.

— Presupuestos municipales en incremento en los últimos cinco años. Insuficientes sin embargo, para acometer cualquier obra o actividad de cierta envergadura.

Tras esta enumeración de conclusiones más o menos heterogénea, podemos entresacar los siguientes puntos más interesantes como apoyo de trabajo:

— Condiciones geográficas muy accidentadas, escasez de suelo apto para la edificación.

— Climatología muy dura.

— Malas condiciones de comunicación.

— Carácter estacionario de la población, tras un período de cierta emigración. Habitantes muy activos y emprendedores con gran vocación y aptitudes industriales. Ausencia de paro y conflictividad laboral, dada la estructura familiar generalizada de las industrias.

— Estructura urbana espontánea, ausente cualquier vestigio de ordenación racional. Déficits de dotaciones. Aceptables niveles de densidad. Infraestructuras mediocres.

— Gran riqueza forestal y paisajística. Medio bien conservado.

### 9.0.1.2. — Proyecciones de la población

En la información se ha observado dos fenómenos claros en cuanto a población: Marcada tendencia emigratoria en los años 50-75, y concentración de la misma en el núcleo urbano de Pradoluengo.

En cuanto a las posibles especulaciones en cuanto al futuro movimiento del censo, carecemos de estudios serios, pero es previsible un incremento del mismo en el caso de que el futuro polígono industrial se desarrolle, cosa que no nos parece excesivamente optimista a pesar de las malas condiciones en cuanto a infraestructuras y sistemas generales, ya que el elemento humano y la estabilidad laboral son muy inestimables bases para asentamientos industriales.

Suponiendo que el polígono industrial se desarrollase en quince años, podría establecerse el siguiente cálculo de población:

— Superficie en Ha. del polígono, 25.

— Empleos por Ha., 50.

— N.<sup>o</sup> de miembros por familia, 3,2.

— N.<sup>o</sup> total de empleos 50 x 25, 1.250.

— N.<sup>o</sup> total de habitantes 1.250 x 3,2, 4.000.

— Porcentaje de inmigración 60%, 2.400.

— Crecimiento vegetativo en quinquenio, 600.

— Población actual, 1.968.

— Población estimada para 1997, 4.968.

Esta estimación, que supone duplicar con creces el número de habitantes actual, dependerá del éxito del desarrollo industrial de Pradoluengo, difícil de evaluar y siempre en función de la situación general del país. No obstante, creemos que no es excesivamente optimista, caso de mantenerse la tendencia ya iniciada de interés por parte de ciertos sectores industriales.

#### 9.0.1.3. – Comentario al respecto del Redactor de la revisión

Como consecuencia del análisis efectuado el anterior Redactor de las Normas concluyó que podría aumentar la población en 3.000 personas en quince años, lo que se traduciría en 938 viviendas suponiendo una media familiar de 3,2 miembros. Esto se traduciría en 18,75 Has. En la consideración de que todo el aumento de población se ubicara en suelo apto para urbanizar, incluido el crecimiento vegetativo.

El anterior Redactor, advirtió que era muy difícil de prever el futuro desarrollo del censo poblacional, pero aseveró que su diagnóstico no le parecía excesivamente optimista, es decir, creía que Pradoluengo podría duplicar con creces su número actual de habitantes debido a la calidad del elemento humano local y a la estabilidad laboral existente en la localidad.

Han transcurrido catorce años y se comprueba la gran desviación de la diagnosis, lo que es justificable dado que realmente es muy difícil efectuar predicciones dado el gran número de grados de libertad que existen en las variables que intervienen en la configuración final del pronóstico. Aunque el que suscribe aprecia positivamente la previsión de terreno para parte de estas viviendas dado que sería imperdonable que se cumpliera el pronóstico y no existiera suelo. Se estima que hay que proyectar suelo para la previsión más optimista en el período de posible revisión.

No obstante hay algunas razones que pueden haber intervenido en no haberse cumplido el pronóstico. Que el polígono industrial se terminó de realizar en el período de inflexión a la baja del crecimiento económico y aunque las parcelas industriales tienen un precio atractivo, la recesión económica ha incidido negativamente en su adquisición.

Otro de los factores apuntados por el anterior Redactor, son las malas condiciones relativas a infraestructuras y sistemas generales que hay que hacer notar que se han mejorado notablemente en los dos últimos años con la terminación de la mejora del acceso desde Belorado que facilita notablemente el acceso rodado a grandes vehículos. También influye el nuevo acceso al polígono industrial que evita gran parte del tráfico por el núcleo.

También se ha mejorado notablemente el acceso de Ibeas de Juarros hasta Valmala, estando en trámite el tramo desde Valmala a Pradoluengo.

Han mejorado también en este período otras condiciones estructurales que de alguna forma podrán favorecer el futuro desarrollo entre otras la base de protección contra incendios, el helipuerto, la ampliación de la zona deportiva, el desarrollo de un germen de promoción turística del término municipal que incluye trabajos sobre campamento de turismo, albergue juvenil y salas de conocimiento medio-ambiental y la previsión de un plan especial de potenciación de las posibilidades turísticas del término. Finalmente incidirá positivamente la inclusión en uno de los programas Leader.

#### 9.0.2. – Estimaciones de viviendas en la revisión de las Normas:

##### 9.0.2.1. – Datos estadísticos actuales y conclusiones:

Superficie, 30.6 Km.<sup>2</sup>.

Número de viviendas (censo 1991), 1.041 viviendas.

Población: al 1-1-1995, 1.720 habitantes.

Población activa, 602 personas.

Población escolar (curso 95/96), 139 alumnos.

Tendencia de la población a aumentar o disminuir:

Tiende a estabilizarse. Con las mejoras de las estructuras, en particular dotación de polígono industrial y comunicaciones, se prevé un aumento de la población.

Viviendas construidas en los últimos cinco años:

– Total viviendas construidas, 98 viviendas.

Hay que entender que este número de viviendas hubiera sido muy superior de no haber coincidido con la crisis económica general que ha ralentizado el sector de la construcción, acusada fundamentalmente en pequeños municipios.

Otro factor importante ha sido la suspensión de licencias de obra durante los dos últimos años en una amplia zona.

Diagnosis:

Han transcurrido catorce años y se comprueba la gran desviación de la diagnosis realizada en la redacción de las Normas de 1982, lo que es justificable dado que realmente es muy difícil efectuar predicciones dado el gran número de grados de libertad que existen en las variables que intervienen en la configuración final del pronóstico. Los factores que pueden dar un empuje positivo al desarrollo poblacional entre otros pueden ser:

– El relativo a infraestructuras y sistemas generales que hay que hacer notar que se han mejorado notablemente en los dos últimos años con la terminación de la mejora del acceso desde Belorado que facilita notablemente el acceso rodado a grandes vehículos. También influye el nuevo acceso al polígono industrial que evita gran parte del tráfico por el núcleo.

– También se ha mejorado notablemente el acceso de Ibeas de Juarros hasta Valmala, estando en trámite el tramo desde Valmala a Pradoluengo.

– Han mejorado también en este período otras condiciones estructurales que de alguna forma podrán favorecer el futuro desarrollo entre otras la base de protección contra incendios, el helipuerto, la ampliación de la zona deportiva, el desarrollo de un germen de promoción turística del término municipal que incluye trabajos sobre campamento de turismo, albergue juvenil y salas de conocimiento medio-ambiental y la previsión de un plan especial de potenciación de las posibilidades turísticas del término. Finalmente incidirá positivamente la inclusión en uno de los programas Leader.

– La tendencia al crecimiento desmesurado de las capitales importantes, tiende a frenarse, siendo favorables los tiempos para el crecimiento de ciudades pequeñas y núcleos activos bien comunicados.

– Fundamentalmente que el polígono industrial de Pradoluengo de 5,84 Has., se terminó de realizar en el período de inflexión a la baja del crecimiento económico y las parcelas industriales tienen un precio atractivo, por lo que previendo próximo un nuevo ciclo de prosperidad económica puede generar un aumento poblacional. En las Normas de 1982 se aprobó un área de aproximadamente 19,16 Has. como suelo apto para urbanizar industrial en el término de Garganchón, suponiendo que se desarrollasen en un período de quince años:

– Superficie en Ha. del polígono, 25.

– Empleos por Ha., 50.

– Número de miembros por familia, 2,8.

– Número total de empleos 50 x 25, 1.250.

– Número total de habitantes 1.250 x 2,8, 3.500.

– Porcentaje de inmigración 60%, 2.100.

– Crecimiento vegetativo en el período, 400.

– Población actual, 1.720.

– Población estimada para 2011, 4.220.

Sería imperdonable que se cumpliera el pronóstico y no existiera suelo. Se estima que hay que proyectar suelo para la previsión más optimista en el período de posible revisión.

En Garganchón no está previsto suelo de expansión residencial, por tanto, deberán tener cabida todas estas viviendas en Pradoluengo, en suelo apto para urbanizar y en suelo urbano de ensanche.

Dado que las Normas no tienen período fijado de revisión, en un cálculo estricto, sería preciso suelo apto para urbanizar.

De acuerdo con lo anterior, es preciso suelo para 2.500 personas, lo que se traduce en 893 viviendas.

En el SAU de 55 viv/Ha. en la zona de Los Llanos tenemos 4,74 Has. lo que posibilita 260 viviendas.

En el SAU de 35 viv/Ha. en las zonas de Vadillos y Las Viñas, tenemos 8,7 Has. que posibilitan 304 viviendas.

#### Conclusión:

Queda plenamente justificado el diseño propuesto con este planteamiento, toda vez que en SAU se podrían construir 564 viviendas quedando 329 viviendas para desarrollarse en suelo urbano de ensanche, en el que no hay limitación de viviendas por Ha. y en el supuesto de que con las manzanas de gran tamaño proyectadas, no se superará la densidad de 70 viv/Ha., lo que supone un suelo urbano liberable de 4,7 Has. que entra dentro de la lógica.

#### 9.0.3. – Superficies

Superficies de las Normas de 1982:

Se transcribe el apartado correspondiente:

Una primera medición de los tres tipos de suelo da las superficies siguientes:

- Suelo urbano, 34,7 Has., 1,1% del término.
- Suelo apto para urbanizar, 43,7 Has., 1,4% del término.
- Suelo no urbanizable, 2.981,6 Has., 97,5% del término.
- Total término: 3.060 Has., 100%.

Esta primera clasificación del suelo permite conocer, de forma aproximada, la capacidad de ocupación del territorio, considerando en el suelo urbano y apto para urbanizar el uso asignado a cada zona y el nivel de densidad previsto.

En detalle, las superficies quedan desglosadas como sigue:

Suelo urbano:

- Suelo urbano consolidado, 17 Has.
- Suelo urbano de expansión, 11 Has.
- Suelo urbano de Garganchón, 4,7 Has.
- Suelo urbano «tolerancia industrial», 0,9 Has.
- Suelo urbano deportivo, 1,1 Ha.
- Total: 34,7 Has.

Suelo urbanizable:

- Residencial, 13 Has.
- Mixto, 5 Has.
- Industrial, 25,7 Has.
- Total: 43,7 Has.

Suelo no urbanizable:

- Nivel de protección 1, 1.382,2 Has.
- Nivel de protección 2, 1.254,3 Has.
- Nivel de protección 3, 345,1 Has.
- Total: 2.981,6 Has.

Superficies en la revisión de las Normas:

- Suelo urbano, 42,6 Has., 1,39% del término.
- Suelo apto para urbanizar, 33,35 Has., 1,04% del término.
- Suelo no urbanizable, 2.984,05 Has., 97,52% del término.
- Total término: 3.060 Has., 100%.

En detalle, las superficies quedan desglosadas como sigue:

Suelo urbano:

- Suelo urbano Pradoluengo, 35,7 Has.
- Suelo urbano de Garganchón, 4,7 Has.
- Suelo urbano deportivo, 2,2 Has.
- Total: 42,6 Has.

Suelo apto para urbanizar:

- Residencial, 13,49 Has.
- Industrial, 19,86 Has.
- Total: 33,35 Has.

Suelo no urbanizable:

- Nivel de protección 1, 1.384,65 Has.
- Nivel de protección 2, 1.254,3 Has.
- Nivel de protección 3, 345,1 Has.
- Total: 2.984,05 Has.

Observaciones:

Se comprueba que el suelo apto para urbanizar en conjunto decrece, tanto en residencial como en industrial. Es importante resaltar esto, ya que hay una idea general de que se está aumentando en la revisión el suelo apto para urbanizar, cuando en realidad se ha producido un recorte importante, como se puede comprobar de la observación de los planos número 2 de ambos estados, que evidencia el recorte producido. Aumenta el suelo urbano debido fundamentalmente a la incorporación del polígono industrial de Pradoluengo, el aumento del área deportiva y la incorporación de dientes en el borde urbano, regularizando la forma urbana.

#### 9.1. – Expansión del casco

##### 9.1.0. – Generalidades

Como Pradoluengo desea crecer, sólo hay una posibilidad que es el desarrollo hacia el valle donde hay mayor amplitud (se abre la cuña del valle). No es posible en general el crecimiento hacia la cumbre (se cierra la cuña) ni hacia las laderas, porque en ambos casos la incomodidad de la pendiente y de la estrechez así lo aconsejan. No obstante lo anterior, se ha considerado que en las laderas al sur de la vertiente son el lugar idóneo para la ubicación de las viviendas unifamiliares, lo cual supone una pequeña porción del crecimiento posible, aunque territorialmente unas amplias áreas. Se desprecian las laderas de enfrente al norte debido a lo insano de tal orientación, las cuales disponen de un paisaje bello que se protege en esta revisión. El grueso del crecimiento se proyecta hacia el valle. La zona de expansión nueva se ha clasificado en general como terreno apto para urbanizar.

Se designa con la denominación de casco antiguo a la zona así delimitada en las Normas a revisar. Esta zona no incluye todo el casco edificado, siendo la zona restante anterior o proyectada designada como ensanche. Puede suceder que estas áreas solapen ordenanzas diferentes. El tratamiento en relación a estilos constructivos y colores se diferencia en ambas áreas. En el casco antiguo se aplica mayor rigor, en la zona de ensanche el tratamiento es más libre dentro de las regulaciones aquí establecidas.

Se han diseñado unas calles en la zona de expansión del casco que se consideran imprescindibles, tanto en la zona urbanizable como en la zona urbana. Se ha indicado que las calles diseñadas son las mínimas. Dentro de los planes parciales que desarrollen estos polígonos, se podrán proyectar otras calles de acuerdo con las especificaciones del apdo. de estas Normas correspondientes a estándares de urbanización.

En el caso de suelo apto para urbanizar. El tipo de suelo apto para urbanizar incluido, este Técnico cree que se adapta al artículo 11.3. El suelo incluido es todo «programado». El propio artículo 11.3 dice «excepto a los efectos de la necesidad de la programación y del régimen de utilización del suelo» en referencia a

equiparación con el suelo urbanizable programado, por lo que se puede obviar lo relativo a mayor programación que la que figura en esta memoria.

La unidad de actuación será la manzana de nueva proyección y se actuará a través del mecanismo de actuación (expropiación, cooperación, compensación). El municipio, representando a la colectividad, participa también en los beneficios, obteniendo gratuitamente el suelo del viario, de cesiones y solares edificables, con vistas a ir generando patrimonio municipal de suelo para dotaciones u otros intereses municipales, a través del derecho al 15% del aprovechamiento neto, así como las dotaciones establecidas en el anexo al Reglamento de Planeamiento, con las matizaciones descritas en la Ley del Suelo y Reglamento de planeamiento.

En opinión del Técnico Redactor los módulos mínimos que se fijan en la reglamentación urbanística superior, no se ajustan a estos planes de pequeña superficie, por lo que en muchos casos será prácticamente imposible el cumplir con la forma dimensional mínima de las áreas de jardines, dentro del sistema de espacios de uso y dominio público. Al haberse fijado densidades inferiores a 55 viviendas por Ha. registrará probablemente la exigencia de cesión por el último concepto de al menos el 10% de la total superficie ordenada. Por ello las cesiones obligatorias señaladas en el plano de determinaciones se contabilizarán a efectos de estas áreas de cesión.

No se fijan delimitaciones para los polígonos mínimos de planes parciales debido a que el art. 38 del Reglamento de Gestión faculta a los Ayuntamientos para realizarlo en cualquier momento.

En algunos casos se han dibujado alineaciones de calles dentro del ámbito de planes parciales que deberán ser tenidos en cuenta como trazados de calles orientativos, persiguiendo una finalidad de estructura urbana superior o por otros condicionantes. Los planes parciales que se desarrollen deberán dar continuidad a las calles proyectadas en suelo urbano que en su principio terminan.

El artículo 10.2. del Anexo del RP para el caso de planes parciales en suelo residencial, en tipología de vivienda unifamiliar se entiende que exonera del cumplimiento de los mínimos y la forma dimensional establecida en los artículos 4 y 6 del citado anexo.

El Ayuntamiento como titular del porcentaje del terreno objeto de cesión, ha de participar en los gastos de urbanización.

Al estar implicados todos los terrenos del polígono concreto, además de ser más justa esta solución, disuade a pícaros de caer en la tentación de adquirir puntos claves para especular posteriormente con beneficio abusivo en perjuicio de la colectividad.

En la zona urbana, la delimitación intrínseca de unidades de actuación a efectos ahora no previstos será coincidente una a una con las manzanas proyectadas. No se podrá ensanchar su alcance para alcanzar mayores uniformidades de reparto equitativo de beneficios y cargas, ya que esto que en principio parecería lo idóneo en la práctica se viene comprobando que hace irrealizable las actuaciones urbanísticas por la dificultad de anar voluntades numerosas y porque pondría en peligro otro objetivo principal que es la eficacia, creyendo por otro lado que con la forma dispuesta en las Normas se llega a un equilibrio entre eficacia y reparto. Por ello siempre que sea posible se podrá actuar independientemente cediendo urbanizada, cada cual la parte que le corresponda de viales y dotaciones, habiéndose facilitado con los trazados de calles esta posibilidad, procurando que todos obtengan aprovechamiento satisfactorio del terreno que disponen y que aunque habrá diferencias de beneficios y cargas entre distintos propietarios, que estas diferencias estén acotadas. Se supone que la posibilidad de edificar independientemente, al evitar las dificultades y costos, a veces insalvables de verse obligado a entenderse con los colindantes que también tiene una valoración, compense a los menos favorecidos.

Cuando a juicio del Redactor, no ha sido posible facilitar la actuación aislada, por ser la desigualdad entre beneficios y cargas de un orden superior al anterior, se ha designado la actuación de modo conjunto a través de estudio de detalle que contemple la totalidad de la unidad de actuación, de modo que el aprovechamiento urbanístico beneficie a todos los que aportan terreno en el área y efectúe un justo reparto de las cargas. Aunque el estudio de detalle está establecido para el señalamiento de alineaciones y rasantes y ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento, el Redactor ha querido flexibilizar sus posibilidades para objetivos sencillos, ya que puede ser un despropósito ir a otros procedimientos en estas actuaciones que por la complejidad del procedimiento podrían no alcanzar el objetivo principal que es el de su desarrollo. En las Normas se delimita el área objeto de cada Unidad de Ejecución. Bien a través del propio documento, en algunos casos puede ser admisible por ser de un solo propietario o por estar todos los propietarios de acuerdo el compensar y reparcelar con el propio documento del estudio de detalle, en casos adversos convendrá ejecutar un proyecto de compensación y un proyecto de reparcelación adicionales.

En la zona urbana se han proyectado 9 delimitaciones de unidades de actuación con referencia a las áreas proyectadas de un mismo tipo de suelo. Dos de estas son las situadas en la calle Sagrada Familia. La 1.<sup>a</sup> incluye la parte de manzana de suelo urbano al sur de la correspondiente al colegio y la 2.<sup>a</sup> unidad de actuación corresponde a la siguiente manzana completa dentro de la misma calle. En la manzana con ordenanza tipo A entre la Residencia de S. Dionisio y Cascalle, se han proyectado dos áreas de actuación de modo que se facilite su ejecución.

Otras dos áreas de actuación a efectos de ejecución a través de estudio de detalle, están situadas en la calle Adolfo Espinosa junto a la nueva plaza semicircular.

La 7.<sup>a</sup> unidad de ejecución se encuentra frente al cementerio.

La 8.<sup>a</sup> se encuentra en la zona de «El Perché» y la 9.<sup>a</sup> adyacente a Hilaturas Zubiaga.

En aquellos casos que por cambio de alineación se seccione más del 25% de la actual ocupación se podrá elegir cuando corresponda entre edificar la parte neta resultante o pedir al Ayuntamiento que se le compense con una ocupación similar de igual índice de aprovechamiento donde este pueda. De existir varias posibles alternativas deberá ser la más cercana a su anterior terreno.

9.1.1. — Áreas para expansión de casco en base a vivienda colectiva

En esta fase que constituye la primera revisión de las Normas, se incluyen sectores de este valle como terrenos aptos para urbanizar en la proporción que posibilite para el período de utilidad de esta revisión que haya suficiente suelo de carácter residencial que evite especulaciones.

Se considera por lo ya expuesto, que la única posibilidad futura de crecimiento de Pradoluengo está en el terreno donde se abre la vertiente del río Oropesa, formando una cuña. Se proyecta una franja adyacente al límite de lo incluido, la cual tendrá un grado de protección total, de modo que posibilite actuaciones expansivas para el núcleo en un futuro ahora no previsible.

Para proteger las vistas tradicionales de los montes se gradúan las alturas permitidas en las distintas zonas permitiéndose mayores alturas en el llano y recortándose en las laderas, no siendo este el único criterio para determinar las alturas.

En el casco antiguo consolidado con edificios de hasta 13.5 m. con la ordenanza tipo A se limita la altura a 12 m.

En la zona entre la residencia de S. Dionisio y Cascalle, con la ordenanza tipo A, sin embargo se permite hasta 12.5 m. debido a la mayor amplitud de la zona modificada. En la parte exterior se realizará un paseo ajardinado y en el subsuelo un aparcamiento de acuerdo a un proyecto de urbanización a realizar a

la mayor brevedad por el Ayuntamiento ya que los espacios exteriores deberán ser cedidos, repercutiendo los gastos de forma equitativa entre los beneficiarios de la zona. El aparcamiento subterráneo será de 2 plantas en la superficie pública, quedando de propiedad privada la parte bajo los edificios residenciales. Dentro del proyecto de urbanización, se contemplarán accesos comunes subterráneos para los edificios del conjunto en cada una de las plantas, dejándose sin resolver las distribuciones de la parte bajo las viviendas ya que esta parte permanecerá de carácter privado. Simultáneamente se podrán realizar los estudios de detalle para la distribución del aprovechamiento para cada una de las dos áreas de actuación en las que se ha dividido el conjunto, señaladas en el plano de clasificación.

En la zona de la cantera, se da continuidad a la previsión anterior de las Normas que la calificaba para vivienda en bloque. Tendrá la ordenanza tipo A. Estas viviendas serán una reserva que permita maniobrar al Ayuntamiento, en base a corregir posibles desviaciones del mercado, pudiendo proceder a subastar las parcelas para viviendas o promoverlas directamente con ayudas de los distintos organismos.

El área al norte de la zona deportiva, Los Llanos, se ha clasificado como apta para urbanizar, con calificación de residencial colectiva y deberá desarrollarse a través de planes parciales con delimitación de unidad de actuación por manzanas, señaladas en el plano de clasificación. La ordenanza que le corresponderá será la tipo A con 12,5 m. de altura, máxima y a efectos de colores o ambientación urbana, con la tolerancia de zona de ensanche. En esta área se recalifican los terrenos de la zona del colegio en los que hay una serie de industrias dispuestas de forma desordenada. Se cambia la calificación a urbano residencial o a apto para urbanizar residencial, entendiendo la ordenanza como de transformación con tolerancia del uso anterior hasta que se pretenda por el interesado su cambio.

Se incluye como suelo apto para urbanizar un área adyacente a la zona deportiva, desafectándola de la anterior previsión en el avance, de ampliación del uso deportivo. Se precisa que el suelo proyectado como equipamientos tendrá un destino de equipamiento deportivo, pudiéndose computar de las áreas para dotaciones implicadas en el plan parcial correspondiente.

Entre el terreno apto para urbanizar y el casco antiguo, se ha diferenciado una zona dentro de la ordenanza tipo B, en la que se autorizarán alturas de hasta 11 m. por estar proyectada con calles de ancho superior a las del casco pero menores a las de la zona a urbanizar de Los Llanos.

El resto de las áreas de calificaciones específicas tendrán la altura tipo indicada en su ordenanza correspondiente.

Se incluyen unas porciones de laderas adyacentes al casco, detrás de la iglesia, eliminando un diente que se apreciaba en la anterior zonificación. En este área se han proyectado unos terrenos para escalinata que deberán ser cedidos entre los propietarios de esta nueva zona incorporada. Para el desarrollo de la zona, se establece como objetivos prioritarios un enlace despejado con los terrenos municipales frente al cementerio y de otro lado la consecución de la vía para acceso a las zonas de vivienda unifamiliar. La alineación entre la zona verde privada y el resto de la zona edificable podrá ser tenida en cuenta como alineación oficial con efectos edificatorios.

En la memoria de la fase de aprobación inicial se indicaba que no se había incluido en una Unidad de Ejecución por creer que el terreno implicado era de un único propietario. Al no tener la certeza de esta circunstancia y para poder verificar que se van a cumplir los objetivos establecidos en el plano de determinaciones finalmente se le incluye en una Unidad de Ejecución denominada A-7.

Al formar parte de una Unidad de Ejecución se deberá ponderar la superficie con la que interviene cada propietario y al tratarse de suelo urbano y en el caso concreto de Pradoluengo, en

suelo urbano no hay que ceder el 15% del aprovechamiento, si bien la zona verde privada y ceder los terrenos implicados para la escalinata que ejecutará el Ayuntamiento en su día.

Las antiguas Hilaturas Zubiaga tendrán la ordenanza C con carácter de transformación, por tanto con tolerancia del uso anterior hasta que se pretenda por el interesado su cambio. Se considera deseable la transformación de esa zona a residencial y la conveniencia de que las industrias paulatinamente se vayan ubicando en el polígono industrial de reciente creación, máxime teniendo en cuenta lo inadecuado de esta zona para industria por los estrangulados accesos, por estar en el vértice del casco y al comienzo del acceso hacia uno de los parajes más bellos del término, en el que por la divisoria del río Oropesa va ascendiendo hacia las cumbres de más altitud del término municipal, en la que se encuentra la encrucijada de la «Pasada», lugar que es frecuentemente utilizado para esparcimiento y que está incluido dentro de los itinerarios peatonales protegidos considerados en esta revisión de las Normas.

Igualmente se incluye una porción de ladera adyacente al casco, en la zona del Perché, eliminando otro diente que se apreciaba en la anterior zonificación.

El área adyacente a las Hilaturas Zubiaga, en fases anteriores incluido como apto para urbanizar, ahora se incluye como suelo urbano dentro de una Unidad de Ejecución. El desarrollo de esta Unidad de Ejecución, comprenderá la urbanización de la misma y la cesión de accesos y área dotacional marcada en planos.

En el suelo apto para urbanizar no se superarán las 55 viv/Ha. sobre el terreno bruto, dejando calles de 12 m. de anchura mínima.

#### 9.1.2. — Áreas para vivienda unifamiliar

La amplitud de los planes parciales que lo desarrollen deberá proponerse por los que estén capacitados dentro del sector, con carácter previo ante el Ayuntamiento quién deberá aprobar esta delimitación, notificando personalmente a cada uno de los propietarios de fincas incluidas y abriendo un período de alegaciones de quince días. Incluirá el área de dotaciones proporcional que también se deberá ceder y de forma ineludible contemplará la parte de las calles de enlace con el casco desde la urbanización proyectada con toda la anchura. De las calles lindantes con los terrenos adyacentes no incluidos se ejecutará sólo la parte entre ejes que linde con la actuación. Estos mínimos se consideran imprescindibles para que sea realista su utilización posterior. El Ayuntamiento valorará si existen circunstancias significativas singulares en los terrenos de cesión a efectos de que la proporcionalidad lo sea en el aspecto económico en relación al conjunto vinculado para ello.

En la ladera con pendientes al sur y al oeste, se han clasificado áreas como «aptas para la urbanización», zona de Los Vallados y laderas del Barrio del Sol.

Todos ellas se han clasificado como suelos aptos para urbanizar, con destino a viviendas unifamiliares dentro de la ordenanza tipo H.

Se ha excluido un área cercana al cementerio municipal a uno y otro lado del mismo. En el lado al este del cementerio, se hace la limitación desde una distancia similar a la adoptada para el lado al oeste. Se considera que las áreas aptas proyectadas, tienen el suficiente alejamiento del cementerio, habida cuenta de la pendiente y altitud que garantiza una renovación de los aires fuera del alcance de estas áreas. Se procurará en los planes parciales que se desarrollen cerca del cementerio que las dotaciones se sitúen lo más próximas al mismo dentro de los propios terrenos. Los terrenos implicados en dotaciones de suelo residencial de vivienda unifamiliar, podrán destinarse íntegramente al sistema de espacios y usos de dominio público, habida cuenta que las fracciones no podrán permitir el destino previsto en la Ley para centros escolares o terciarios.

Es de tener en cuenta que son las áreas más idóneas para vivienda unifamiliar, por la cercanía, vistas y soleamiento a pesar de la proximidad del cementerio, que se corrige como se ha expuesto.

Por la misma causa que dispone de excelentes vistas, son también ampliamente visualizadas, por lo que en reciprocidad, se regula detalladamente la ordenanza edificatoria en el apartado correspondiente.

Se ha incluido un área como suelo urbano que anteriormente formaba parte del suelo apto para urbanizar, dada la imposibilidad de cumplir las condiciones que un plan parcial exige para el suelo urbanizable. Se le incluye ahora como urbano formando una Unidad de Ejecución que tendrá que desarrollar a través de Estudio de Detalle y urbanizar mediante proyecto de Urbanización a cargo de los implicados en la Unidad de Ejecución, en su caso se podrá exigir un proyecto de compensación si no hay acuerdo entre los implicados de reparcelación voluntaria.

La zona de S. Bartolomé se considera que no debe ser utilizada para viviendas unifamiliares, sino para las zonas ajardinadas de esparcimiento ya descritas. En el futuro, cuando se haya de revisar de nuevo el planeamiento, estas zonas de esparcimiento del borde se pueden volver a trasladar al nuevo borde, destinando su terreno a expansión del casco. De destinarla por tanto a viviendas unifamiliares, dificultaría esta expansión posible.

Con las áreas incluidas para vivienda unifamiliar en esta primera revisión, se considera que hay más que suficiente para el período de utilidad de la misma.

#### 9.2. – Mejora de la vialidad y generación de aparcamientos

La ubicación del primitivo asentamiento y el terreno abrupto con escaso llano, han obligado al apiñamiento de la edificación, unido al desorden de las calles, ha evidenciado que la circulación se puede colapsar de no tomar medidas. Este colapso se aprecia en los días festivos en los cuales es difícil circular y aparcar. Por ello, una de las preocupaciones de esta Revisión es la de diseñar circulaciones alternativas y generar aparcamientos.

Fundamentalmente se pretende dotar de circulaciones alternativas:

- Bordeando el casco antiguo, comunicando la parte inferior con la superior sin cruzar el centro.

- Facilitando el paso de la ctra. de Burgos a la de Belorado sin pasar por el casco antiguo.

- Acceso desde las carreteras al nuevo polígono industrial, siendo deseable para la carretera de Burgos por Valmala el acceso al polígono por el vertedero y el final del polígono.

- Acceso de vehículos a la zona alta del pueblo denominada «Barría» y a la zona de «Zubiaga». Esta vía podría servir para desviar los camiones de la saca de madera del monte, por lo cual, se podría reclamar colaboración de la Jefatura del Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Los aparcamientos se pretende ubicarlos cerca de estas vías laterales y en la proximidad del centro. Esta ubicación es conveniente habida cuenta de la cercanía de los bordes al centro, debido a la configuración lineal del casco.

Para ello se han señalado áreas de dotaciones dentro de los terrenos aptos para urbanizar que deberán ser cedidas y en las que entre otros fundamentalmente se dará este uso.

Como medidas adicionales se va a imponer que toda nueva edificación justifique una plaza de aparcamiento cada 70 m.<sup>2</sup> construidos de vivienda-oficina-comercio o cada unidad de vivienda-apartamento-oficina, etc... caso de ser más desfavorable. Esta justificación implica la vinculación de las plazas de garaje, bien en la propia edificación o bien en una edificación cercana de nueva construcción, que hayan obtenido una calificación de excedentes. Esta calificación de excedentes la deberá otorgar el Ayuntamiento, a petición de los interesados una vez comprobado que

no estaban vinculadas anteriormente y que proceden de edificaciones posteriores a la vigencia de estas Normas.

#### 9.3. – Existencia de escaso suelo público

Se dispone de poco terreno urbano para equipamiento. Falta espacios cercanos a las viviendas para esparcimiento de los niños y para establecimiento de edificios públicos.

Para la generación de espacios para juegos de niños y locales para usos públicos, se establece una mecánica consistente en:

- Definir un gálibo geométrico máximo a ocupar por la posible edificación sobre un terreno.

- Establecer una edificabilidad que no permita ocupar el gálibo descrito con viviendas, quedando por tanto, una diferencia entre los m.<sup>2</sup>/m.<sup>2</sup> permitidos y los posibles.

- Para permitir ocupar este volumen adicional es preciso hacer concesiones de superficies en planta baja para la colectividad.

Esto se ha concretado en:

- Limitar el uso de la entrecubierta y vuelos (excepto en el caso de viviendas unifamiliares). La entrecubierta sólo podrá destinarse en principio para trasteros o instalaciones comunitarias, autorizando que se destinen a vivienda en entrecubierta o a vuelos en las otras plantas, los m.<sup>2</sup> computados en cesiones. Los bajos cedidos computarán a razón de 1,5 m.<sup>2</sup>/m.<sup>2</sup>. Los patios a razón de 1,0 m.<sup>2</sup>/m.<sup>2</sup>.

Se pretende que se genere suelo para servicios y aparcamientos públicos, con las áreas aptas para la urbanización.

#### 9.4. – Fomento de edificaciones de interés cívico de difícil implantación

Como una excepción a la cesión de patios de manzana, sólo se admite que la ocupación en planta baja pase del fondo máximo y llegue al 100% de la misma, para cines, teatros, sociedades culturales y otras edificaciones en vías de extinción, que tengan un interés cívico. Recomendando en estos casos la aplicación, si es posible, de una bonificación del 90% en los impuestos locales. En caso de bajo rendimiento económico podría solicitarse al Ayuntamiento la suspensión de aplicación, incluso del resto de los impuestos aplicables, ya anteriormente reducidos. Los estatutos de funcionamiento de estos locales de difícil implantación deben ser propuestos con carácter previo ante el Ayuntamiento, quien otorgará la aprobación en su caso con las correcciones a que hay lugar. Una vez aprobados y los locales en funcionamiento, los Estatutos estarán a disposición permanente del público.

En caso de galerías de alimentación de más de cinco puestos y de más de 200 m.<sup>2</sup>, se admite también sobrepasar la ocupación, para las primeras que se promuevan, hasta el 100% del terreno, pero en este caso sin bonificaciones de algún tipo. Incentivando de este modo la iniciativa privada de modo que sea más fácil eliminar el mercado público que asfixia el centro.

Se podrán computar los m.<sup>2</sup> de patios (en ambos casos) y la planta baja (en el primer caso) de los destinados a estas actividades, para viviendas en la entrecubierta, hasta el límite de lo disponible.

Una vez aprobados, con estas bonificaciones públicas, no podrán cambiarse de uso sin restituir el suelo de patios y de pasos, que en otro caso debería haberse cedido, aplicándoseles a partir de ese momento los arbitrios normales, pudiendo el Ayuntamiento no exigir la demolición de los patios edificados, pasando estos a ser de propiedad municipal, para poder destinarlos a usos públicos.

#### 9.5. – Circuito lúdico deportivo

Se pretende la consolidación de los espacios de esparcimiento actual, uniéndolos mediante itinerario protegido, que potencie la utilización de los mismos. Conectándolos con los espacios no urbanizables cercanos a través de la reutilización de la antigua cañada existente.

Empezamos a describir este conjunto por la zona inmediata a la cantera que ya dispone de zonas ajardinadas, se proyecta potenciarla organizándola en tres elementos:

A) La terraza superior.

Bajo el paredón de la excavación de la cantera y adyacente a la zona de reserva para viviendas o dotaciones. En este elemento se proyectará un mirador, zonas estáticas ajardinadas, juegos infantiles y zonas de aparcamiento.

B) Terraza inferior.

Adyacente a la ermita y al frontón descubierto. Esta zona actualmente descuidada, se adecuará para su uso como merenderos públicos y jardines (es de poca superficie, no se puede pensar en más usos).

C) La ladera entre ambas terrazas.

Que limita también con la vía de acceso y con las parcelas municipales para vivienda colectiva. Esta ladera está también descuidada. Dispone de arbolado y maleza que se proyecta limpiar dejando algunos árboles y disponiendo césped entre los árboles que se respetarán en un 60%.

Para la comunicación de estos elementos desde la carretera, se proyectará un paseo por la parte oeste del frontón, bordeando la terraza inferior y con una escalinata en la ladera por la zona del medio del merendero, frente a la carretera. A continuación comunicará la terraza superior continuando paralela a la calle de acceso a las parcelas municipales indicadas. Este conjunto se comunicará con la terraza cercana a unos 200 m. al norte, adyacente a la Ctra. de Villagalijo, que recientemente por parte de la escuela-taller, se ha amueblado como merendero público. Se deberá complementar con un mirador hacia el oeste y un aparcamiento.

En esta terraza, existen unas edificaciones de carácter industrial que se reclasifica el terreno como suelo urbano, zona residencial con Ordenanza C y con tolerancia de su uso actual hasta que los edificios terminen su período de existencia para el que fueron construidos y se posibilite los usos a los que legalmente hubiere lugar. Se realiza un salto en el proceso que aconsejaba urbanizar previamente el terreno. Teniendo en cuenta la pequeñez del área incluida no se ha clasificado como urbanizable por la dificultad de cumplir las exigencias de cesiones y tamaños mínimos de las dotaciones establecidas. Por ello la implantación de los servicios urbanos será asumida por los propietarios del área incluida. Por otro lado por tratarse de una situación expuesta en una zona a potenciar su carácter lúdico deportivo, la edificación futura deberá adaptarse de modo que se integre en el paisaje. La edificación por tanto, deberá proponerse con carácter previo ante el Ayuntamiento.

El itinerario de esparcimiento continúa, comunicando esta anterior con el área actualmente utilizado en S. Bartolomé y desde este área a través de un lado por la cañada real y de otro con un nuevo paseo, con el área de expansión del casco. Este área de S. Bartolomé dispondrá de aparcamientos, juegos infantiles y edificación auxiliar de las características de la zona anterior, con un volumen máximo de 0,3 m.<sup>3</sup>/m.<sup>2</sup> de área. No se proyectan merenderos al haber ya suficientes en los otros dos conjuntos. El paseo de comunicación indicado, aparte de la cañada, comunicará directamente con el conjunto deportivo, bordeando la expansión del casco y coincidiendo con las calles de la edificación prevista.

A través de la calle Los Llanos y acercándonos al casco, nos cruzamos con el otro ramal de la cañada, por el cual se posibilitará el acceso de esparcimiento a la ladera al oeste de la zona deportiva, con pendiente hacia el norte.

9.6. — Casetas en suelo no urbanizable de protección común

9.6.1. — Problemática

Es sabido que en los municipios sin control, el aspecto de los merenderos suele ser a cual más caprichoso, en detrimento de la imagen general. La imagen general, no sólo es aconsejable proteger, sino que la Ley del Suelo y sus Reglamentos exigen que

sea protegida. Las Normas vigentes en principio y con buen criterio no consienten la construcción de casetas, bodegas o merenderos repartidos de forma indiscriminada por todo el territorio. Los particulares interesados en tener un merendero, al comprobar que no pueden hacerlo en la finca que disponen, suelen llevarse una decepción, pero sería mala política autorizar su construcción de forma indiscriminada, ya que pueden tener un fuerte impacto visual, contraproducente de difícil corrección con posterioridad. Puede estropear las mejores vistas. A veces para burlar estas prohibiciones los particulares interesados, argumentan necesidades agrícolas, como eso ya es conocido por el Ministerio de Agricultura. Este Ministerio viene obligando a que se demuestre que la finca en cuestión sobre la que se pretende ubicar una construcción vívidera o de almacenaje, permita por su tamaño adecuado ser considerada como de «tamaño familiar», que permita aportar los recursos para la vida de una familia. Esto se suele traducir en la exigencia de vincular varias hectáreas en secano y 0,5 has. en regadío. En regadío hay que disponer de un pozo que aporte el caudal suficiente para que se considere como tal.

Por otro lado, las casetas forman parte de la tradición y de la imagen de algunas zonas del entorno de Pradoluengo por lo que habría que determinar unas ordenanzas para la zona de merenderos que incluyera «un tipo único de merendero», con pequeñas variaciones, de modo que el conjunto quedará armónico.

9.7. — Tolerancia y realojamiento de ganadería urbana e industria urbana. Saneamiento, ganadería e instalación depuradora

9.7.1. — Problemática

La zona de Los Llanos, actualmente padece los olores de los vertidos incontrolados efectuados al río Oropesa, que en función de la dirección del viento los lleva a un paraje o a otro de las inmediaciones. Por ello se hace necesario y urgente la instalación de una red de recogida adecuada. El municipio tienen una red de saneamiento defectuosa, con diámetros en general insuficientes, con tramos en mal estado, fruto de su ejecución por «parqueo» sin un proyecto global que contemple la problemática en toda su extensión. Este proyecto global de saneamiento se va haciendo necesario cada vez con mayor urgencia, no habiéndose acometido ya, por el enorme costo que se presupone tendría, no siendo fácil de absorber por los presupuestos municipales.

Sucede que en el desorden edificatorio existente, cuyas causas ya han sido expuestas, las cuadras comparten con las fábricas, los bajos de las viviendas.

Sucede que muchas fábricas urbanas y cuadras hacen sus vertidos a la red existente de forma incontrolada, acabando en el río Oropesa que afortunadamente en muchos tramos está cubierto, eliminando a estas zonas del casco de los problemas higiénicos más inmediatos. En otras zonas donde el río está sin cubrir, los olores se hacen considerablemente molestos.

En otras zonas no hay saneamiento, desarrollando el mismo con el sistema del «parqueo» a medida que se acomete alguna obra de urbanización en la zona. Este sistema mejora lo existente pero a veces traslada el problema al colector al que vierte, al que colapsa o pone en evidencia su insuficiencia.

El río Oropesa, se supone que a lo largo de su recorrido fuera ya del casco y del polígono industrial, hará la depuración de lo vertido, contando con el oxígeno en disolución y con la colaboración del sol, no estando esto comprobado.

9.7.2. — Soluciones propuestas

Por todo ello se propone:

A) Realizar un plan de saneamiento de acuerdo al TRLS artículo 90, que recupere los tramos válidos y considere otros de nueva creación para cumplir con la normativa y que sea apta para la población posible en base a la edificabilidad de estas Normas

revisadas, así como que contemple el resto de puntos de este mismo apartado y el apartado 9.7.3.

B) Los talleres artesanales y fábricas de arraigo antiguo en el casco y en el ensanche se toleran, pero deberán adaptarse a la nueva situación, teniendo en cuenta lo inadecuado del casco para industria por los estrangulados accesos e interiormente por lo limitado de la superficie lo que se traduce en limitación de las condiciones de seguridad en el trabajo, sin perjuicio de introducir las medidas correctoras que se establezcan por el Reglamento de Actividades o las que determine el Ayuntamiento con objeto de evitar molestias al vecindario.

Se admitirán ampliaciones siempre que se efectúen en terrenos que constaran como propios en fecha anterior a la Aprobación Inicial de las anteriores Normas (la aprobación inicial se produjo el 25-02-1982), admitiéndose otras operaciones siempre que no supongan cambio de uso ni aumento del área conjunta implicada.

Los terrenos de industrias trasladadas deberán destinarse al uso residencial o compatible establecido en las Normas.

Se permite el uso de estas industrias, con carácter transitorio hasta que se adapten al nuevo uso residencial. Se pueden efectuar obras de reforma, ampliación y mantenimiento sujetas a las limitaciones legales y urbanísticas. En el caso de alineaciones secantes con las industrias se podrán tolerar las obras mencionadas cuando no afecten a la parte fuera de la ordenación. De afectar a esa zona se debe ya adecuarse a las alineaciones determinadas.

Deberán intercalar antes del vertido a la red, un separador de productos por densidad, que sólo permita el paso de aguas, decantando hidrocarburos y grasas en la parte superior y partículas pesadas en la inferior. Podrán llevar eliminador de gases conduciéndolos hasta cubierta (metano y similares). Los residuos no admisibles restantes los deberán evacuar por sus propios medios, pudiendo regularse con más detalle por el Ayuntamiento si fuera necesario. En caso de cambio de uso fuera del límite tolerado fijado en las ordenanzas específicas, se deberán trasladar al polígono industrial, habida cuenta que la mayoría de las mismas no reúnen las características hoy día exigibles y que cuando se implantaron las Normas no existía el polígono industrial.

C) Se toleran las cuadras antiguas, se cancelarán todos los desagües. Los residuos no admisibles restantes los deberán evacuar por sus propios medios, pudiendo regularse con más detalle por el Ayuntamiento si fuera necesario.

D) Se hará un colector general paralelo a ambos lados del río Oropesa que conduzca las aguas fecales y de lluvia hasta la depuradora municipal, la cual se proyecta sea instalada 500 m. más alejada que el confin del polígono industrial en la ubicación prevista con anterioridad en las Normas a revisar, al no existir alternativa.

E) Prohibir el vertido de purines y estiércol en terrenos a menos de 500 m. de carreteras y 1.000 m. del casco.

#### 9.7.3. — Problemática del basurero-vertedero

En la zona de apreciado paisaje, entre la Ctra. de acceso desde Burgos y el casco, causa un impacto medio-ambiental negativo el actual basurero-vertedero a pesar de haber sido trasladado desde que se indicó en el documento inicial de avance siendo indiscutiblemente mejor la nueva ubicación.

Se propone un modelo de vertedero ecológico, en el cual la basura de origen doméstico, con alto contenido orgánico, sirva como subsuelo de árboles de crecimiento rápido. La basura les proporcionará nutriente abundante, reciclándola para su conversión en materia utilizable.

El problema de los roedores se eliminará con ahuyentadores ultrasónicos a baterías (bajo consumo e inaudibles).

Si en ellos ha de darse la incineración de restos, hace falta para su instalación la autorización de la Administración Forestal

pero además el cumplimiento de lo dispuesto en la Ley y Reglamento de Incendios Forestales lo que excluye toda posibilidad de pantallas arbóreas, por lo que se elimina esta propuesta que se efectuó en las fases anteriores.

La organización de este vertedero será así:

- En primer lugar, cerrando las vistas al municipio y en la zona límite y más baja, se dispondrá una barrera de árboles trasladados, de varios años.

- A continuación de esta barrera y por fajas paralelas se irá apilando y compactando la basura, al final de la misma, se extenderá una capa de tierra de cualquier tipo.

- Plantando a continuación de forma densa, árboles de varios años procedentes de vivero y de rápido crecimiento, de modo que puedan absorber los nutrientes aportados.

- La tierra procedente de obras, será almacenada en zona cercana, oculta de las vistas del pueblo, para estos menesteres.

En cualquier caso se atenderá a lo que determine el «Plan Director de Residuos Sólidos Urbanos» de la Junta de Castilla y León.

#### 9.7.4. — Orden de prioridades y fijación de plazos

Teniendo en cuenta los escasos medios económicos del Ayuntamiento y la vigencia indefinida de las Normas, no se pueden establecer plazos ni prioridades, todos estos objetivos se irán cumpliendo de forma natural cuando se den las circunstancias apropiadas por existir recursos municipales o por existir iniciativas particulares.

#### 10. — Edificaciones fuera de ordenación

En los planos se han grafiado nuevas alineaciones que obligarán a ajustarse a quien se vea afectado. Para el resto de edificaciones son válidas las actuales alineaciones.

Sólo da condición de «fuera de ordenación» a efectos de la tolerancia de las obras de mantenimiento y consolidación, la determinación de nueva alineación cuando esta «seccione» parte de una edificación.

Cuando por nueva clasificación y calificación del suelo se determinen otros usos, alturas, etc., o la nueva alineación no coincida con la actual pero esta no seccione parte de una edificación, se entenderá como estar en situación de transformación para el momento en que se desee cambiar de uso en cuyo momento se estará obligado a adaptarse a lo establecido específicamente en cada caso, siendo de momento toleradas estas edificaciones y usos consintiéndose las obras de mantenimiento reforma y consolidación.

No obstante se podría autorizar si el interesado suscribe compromiso suficiente a juicio del Ayuntamiento, por el que renuncia a mayor valor de expropiación y que asume el valor actual dado por los servicios técnicos del Ayuntamiento, que en ningún caso las obras de reforma afecten a la parte fuera de alineación y se declare la disposición a adaptarse a lo dispuesto por el planeamiento cuando se den las circunstancias a juicio del Ayuntamiento para proceder a llevar a cabo la determinación concreta de las Normas.

En las Normas revisadas se han diseñado muchos chaflanes con objeto de mejorar la viabilidad en los cruces, así como mejorar el soleamiento, vistas, etc.

Por el hecho de haber señalamientos de nuevos chaflanes un inmueble no queda fuera de ordenación en su conjunto sino tan solo en la parte concreta de los chaflanes.

Esto quiere decir que una edificación afectada por señalamiento de chaflanes podrá efectuar reformas y mantenimiento como si de un inmueble no afectado se tratara, con la salvedad de que las reformas no afecten a la parte de los chaflanes. Si afectarán a sus inmediaciones, deberán adaptarse aprovechando la oportunidad de la obra.

Lo relativo a chaflanes tiene un carácter de objetivo secundario, a diferencia de los cambios de alineaciones por estrechamientos por ampliación de calles, nuevos trazados, etc. cuya

determinación deja fuera de ordenación la totalidad de la edificación.

A efectos de fuera de ordenación de edificaciones industriales ver también lo indicado 9.7.2 b. En lo relativo a cuadras lo indicado en el punto 9.7.2.c.

#### 11. — Definición de núcleo de población

Según las Normas Subsidiarias y Complementarias de la provincia de Burgos vigentes en cada momento, no computándose las viviendas del suelo urbano.

#### 12. — Tramitación administrativa de licencias

##### 12.1. — Actos sujetos a licencia municipal

Están sujetos a licencia los actos establecidos en el artículo 242 de la Ley del Suelo.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, 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 edificios 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 apdo. 1 del artículo 136 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, explotación 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, o estén en el ámbito de las competencias de la Administración Forestal.
10. — La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general.
11. — Los usos de carácter provisional, a que se refiere el apartado 1 del artículo 136 de la Ley del Suelo.
12. — El uso del vuelo, 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 en los casos declarados en ruina inminente.
15. — Las instalaciones subterráneas, dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
16. — La corta de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos situados en espacios no urbanizables protegidos por su valor natural.
17. — La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
18. — Y en general, los demás actos que señalen las Normas no comprendidas en los apartados anteriores.

##### 12.2. — Tramitación de licencias en suelo urbano

1. — El procedimiento de otorgamiento de licencias se ajustará a lo establecido en el artículo 4 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

2. — El Ayuntamiento podrá conceder directamente licencia cuando el terreno tenga la condición de solar por contar con los servicios especificados en el artículo 14 de la Ley del Suelo, sin otro requisito que la presentación del proyecto correspondiente, ajustado a la normativa urbanística que le afecte, para ser sometido al procedimiento señalado en el párrafo anterior.

3. — Cuando la licencia solicitada se refiera a un predio que por carecer de alguno de los requisitos establecidos en el artículo 14 de la Ley del Suelo, no tenga la consideración de solar, pero no requiera la redacción previa de un estudio de detalle, el Ayuntamiento concederá la licencia con las condiciones establecidas en estas Normas.

4. — En los demás casos, esto es, cuando el predio de que se trate, teniendo o no la condición de solar, necesite la previa redacción de un estudio de detalle, será necesaria la redacción y aprobación de éste previamente para la concesión de la licencia.

5. — Cuando se pretenda edificar en terrenos que no tengan la condición de solar, el solicitante deberá cumplir las siguientes condiciones, sin perjuicio de todo lo señalado en el artículo 40 del Reglamento de Gestión, y en las presentes Normas:

A) En la solicitud de licencia deberá comprometerse expresamente a la urbanización y edificación simultánea, así como a inscribir las cesiones de viales, plazas, parques y jardines de dominio público, y en su caso los espacios para dotaciones públicas, en el Registro de la Propiedad.

B) 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 y terrenos.

C) 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.

6. — En zonas o edificios protegidos, la concesión de licencias estará sujeta al cumplimiento de lo establecido en estas Normas.

7. — La motivación de la denegación de licencias, de acuerdo con el artículo 3.2 del Reglamento de Disciplina, solamente podrá fundarse en el incumplimiento de la normativa urbanística o de cualquiera de los requisitos formales que deba contener el proyecto o la solicitud.

8. — Las solicitudes de licencia se presentarán en el Ayuntamiento, acompañadas de un proyecto técnico, por triplicado.

De acuerdo con el Decreto 2.512/72 del M.<sup>º</sup> de la Vivienda (B.O.E. de 30 de septiembre de 1977), el proyecto técnico podrá ser un proyecto básico.

El plano de situación deberá contener la información fidedigna necesaria para determinar con claridad la situación urbanística del predio en que se actúa.

En particular, deberá contener a escala comprendida ente 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 las que se encuentre próximo o colindante, en su caso.

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 de frente.

Cuando no esté dotado de todos los servicios se expresará la situación real de éstos, y si fuera posible su ejecución simul-

tánea con las obras de edificación, se especificarán las garantías oportunas.

#### 12.3. – Tramitación de licencias en suelo urbanizable

Cuando la licencia se solicite después de completada la urbanización, se estará a lo dispuesto en el apdo. 12.2. por tratarse ya de suelo urbano.

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 5 del apartado 12.2. 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 12.4. 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 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, o a su manifiesta irrelevancia para el desarrollo posterior del polígono. En todo caso las actuaciones en esta clase de suelo tendrán carácter provisional, de conformidad con lo establecido en el artículo 136-1 de la Ley del Suelo.

#### 12.4. – Tramitación de licencias en suelo no urbanizable

Las solicitudes de licencias en suelo no urbanizable de Nivel de Protección 2, se tramitarán por el Ayuntamiento de acuerdo con lo establecido en estas Normas, cuando se trate de construcciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los Planes o Normas del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Para las solicitudes de licencias en suelo no urbanizable de Nivel de Protección 1, se tramitarán por el Ayuntamiento de acuerdo con lo establecido en estas Normas y en el artículo 16 de la Ley del Suelo.

#### 12.5. – Desarrollo de las normas en suelo urbano

Además de las licencias directas sobre solares, el desarrollo de las determinaciones previstas en estas Normas para el suelo urbano se podrá realizar a través de planes especiales de reforma interior, estudios de detalle, con preferencia de estos últimos.

Los primeros en principio no están previstos y únicamente se recurrirá a ellos cuando a juicio del Ayuntamiento sean necesarios por ser insuficientes las determinaciones de las presentes Normas.

#### 12.5.1. – Formación y aprobación de planes especiales de reforma interior.

Podrán formularse por los particulares, o por el Ayuntamiento, con la finalidad, contenido y documentación establecidos en los artículos 83, 84 y 85 del Reglamento de Planeamiento, con objeto de desarrollar y cumplir lo dispuesto en estas Normas y tramitarán de acuerdo con lo señalado en los artículos 146 a 148 de dicho Reglamento:

- Los planes especiales de reforma interior en suelo urbano serán redactados por las Entidades Locales o Urbanísticas especiales y, en su caso, por los particulares.

- La aprobación inicial de los planes especiales, cualquiera que sea su objeto, corresponderá a la Entidad u Organismo que los hubiere redactado (corresponderá a la Corporación Municipal en caso de redacción por los particulares).

- La misma Entidad u Organismo será la competente para su tramitación y aprobación provisional.

- El procedimiento para la aprobación de los planes especiales se ajustará a las reglas de tramitación previstas para los planes parciales. No obstante, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 125 del Reglamento de Planeamiento (esto es, exposición pública de un avance durante un mes), para aquellos planes especiales de reforma interior que afecten a barrios consolidados y que incidan sobre la población afectada.

Cuando se formulen a iniciativa de Entidades Locales o urbanísticas especiales, antes de su aprobación definitiva, serán sometidos a informe de los Departamentos Ministeriales y demás Organismos que resultaren afectados.

No obstante lo dispuesto en el número anterior, cuando se trate de planes especiales cuya finalidad fuere mejorar las condiciones urbanísticas y especialmente las estéticas de los pueblos de una comarca o ruta turística y que no comprendieren en el planeamiento modificación de alineaciones ni supusiesen destrucción de edificios, la tramitación se reducirá a la aprobación previa por la Comisión Provincial de Urbanismo, información pública durante quince días en la capital de la provincia, comunicación a los Ayuntamientos afectados y aprobación definitiva del citado órgano.

La aprobación definitiva de los planes especiales corresponderá, siempre que la iniciativa se deba a entidades locales o urbanísticas especiales al Consejero de Fomento de la Junta de Castilla y León; y cuando se deba a particulares, corresponderá a la Comisión Provincial de Urbanismo.

#### 12.5.2. – Formación y aprobación de estudios de detalle.

Podrán formularse por los particulares con la finalidad, contenido y documentación establecidos en los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo y el apartado 6 de la instrucción número 1 de la Dirección Gral. de Urbanismo febrero 1978 y que se tramitarán de acuerdo con lo señalado en el artículo 140 de dicho Reglamento.

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 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 integren.

#### 12.5.3. – 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 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.

#### 12.6. – Desarrollo de las Normas en suelo urbanizable

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.

##### 12.6.1. – 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 a 139 y siguientes del citado Reglamento.

Los planes parciales se redactarán por los Ayuntamientos respectivos, o en su caso, por los particulares. No obstante, podrán los Ayuntamientos encomendar su formulación a la Comisión Provincial de Urbanismo o a la Diputación.

El acuerdo de aprobación inicial habrá de adoptarse de conformidad con los requisitos para los actos en general de la Corporación Municipal, de acuerdo con lo propuesto por la Legislación de régimen local y de procedimiento administrativo.

La Corporación Municipal será también competente para el impulso y tramitación del expediente.

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

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, procedieran.

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 133 del Reglamento de Planeamiento (referido a aprobación por silencio administrativo).

La aprobación definitiva es el acto del órgano administrativo 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 6% 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» de la provincia.

Para proceder a tramitar un p.p. la documentación recogerá, además de las determinaciones preceptivas, tanto el plan de etapas como el sistema de actuación para su ejecución, así como la previsión de una Entidad obligatoria de conservación a crear antes de la recepción provisional de las obras de urbanización o de cualquiera de sus fases.

##### 12.6.2. – Formación y aprobación de proyectos de urbanización

Se tramitarán, una vez aprobado definitivamente el correspondiente plan parcial, ajustándose a lo establecido en estas Normas para el plan parcial que desarrollen.

#### 12.7. – Desarrollo de las Normas en suelo no urbanizable

El desarrollo de las determinaciones previstas en estas Normas para el suelo no urbanizable calificado como espacio protegido, se realizará a través de planes especiales de protección.

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.

#### 12.8. – Parcelación y reparcelación

##### 12.8.1. – Parcelaciones en suelo urbano

1. – Definición: Se considera 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, según la definición de este que corresponda al municipio al que pertenezcan los terrenos.

Se considerará ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en el planeamiento municipal aplicable en estas Normas, o que infrinja el artículo 259 de la Ley del Suelo.

2. – Procedimiento: Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia del Ayuntamiento, rigiendo en caso de infracción lo establecido en el Título III del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Los Notarios y Registradores de Propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia, que los primeros deberán testimoniar en el documento.

3. – Parcela indivisible: Sin perjuicio de todo lo establecido por el artículo 258 de la Ley del Suelo, serán también indivisibles las parcelas determinadas como mínimas en las Ordenanzas de edificación. Los Notarios y Registradores harán constar en la descripción de las fincas la cualidad de «indivisible» de las que se encontrasen en cualquiera de los casos señalados en este artículo y en el ya citado 258 de la Ley del Suelo.

Al otorgarse la licencia de edificación sobre una parcela edificable en una proporción de volumen o superficie construida en relación con su área (coeficiente de edificabilidad), de acuerdo con los apartados 1.D. y 3 del artículo 258 de la Ley del Suelo, los Ayuntamientos comunicarán ésta al Registro de la Propiedad para su constancia en la inscripción de la finca.

##### 12.8.2. – Parcelaciones en suelo no urbanizable.

En suelo no urbanizable no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas, de acuerdo con los artículos 259.1 y 257 de la Ley del Suelo.

En todo caso, en las transferencias de propiedad, segregaciones y división de terrenos clasificados como suelo no urbanizable

zable no podrán efectuarse fraccionamientos a efectos urbanísticos de los que resulten parcelas de superficie inferior a la parcela mínima establecida.

### 12.8.3. — Reparcelación en suelo urbano y urbanizable

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

2. — Procedimiento. Para las acciones de reparcelación, será obligatorio 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 de la Ley del Suelo.

3. — Suspensión de licencias. Una vez iniciado el expediente de reparcelación de acuerdo con el artículo 101 del Reglamento de Planeamiento, quedarán suspendidas, sin declaración previa, la concesión de licencias de parcelación y edificación en el ámbito del polígono o unidad de actuación, con la salvedad del artículo 136.1 de la Ley del Suelo.

### 13. — Normas de protección

13.1. — Protección de las redes de transportes y comunicaciones

#### 13.1.1. — Carreteras

Se regirán por la legislación específica vigente en cada momento, que en caso de introducir modificaciones en alguno de los extremos contemplados en este artículo, se entenderán estos también modificados en el mismo sentido.

##### 13.1.1.1. — Definición de márgenes de carreteras

Se entiende por margen de una carretera a efectos de las presentes Normas, cada una de las dos franjas de terreno que discurren lateralmente paralelas a aquella, delimitadas interiormente por la arista exterior de la calzada correspondiente y exteriormente por una línea equidistante de esta, situada a 250 metros en las carreteras de las redes nacionales y a 150 metros en las restantes.

Los terrenos incluidos dentro de las márgenes de las carreteras podrán ser clasificadas dentro de las clases: Urbano, apto para urbanizar y no urbanizable, de acuerdo con el planeamiento municipal que les afecte.

El tramo de carretera que discurre por suelo urbano se denominará «tramo urbano». Si el suelo urbano atravesado se puede conceptualizar como casco consolidado, el tramo urbano de la carretera tendrá consideración de «travesía».

En el caso de tramos de carretera que discurren por suelo apto para urbanizar, la edificación de las márgenes deberá establecerse mediante el oportuno plan parcial, que desarrollará las condiciones de planeamiento y edificación correspondientes a este tipo de suelo que fijen las presentes Normas.

Los tramos de carretera que discurren en suelo no urbanizable tendrán las márgenes protegidas y están señalados como tal en los planos correspondientes.

##### 13.1.1.2. — Zonas funcionales de las márgenes

Se establecen en las carreteras las siguientes zonas funcionales:

- De dominio público.
- De servidumbre.
- De afección.

Son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de tres metros de anchura a cada lado de la carretera, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación, que es la intersección del talud del desmonte o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes, con el terreno natural.

Se consideran elementos funcionales de la carretera los que a continuación se indican:

A) Areas para la conservación y explotación de la carretera, en la que quedan incluidos centros operativos, parques, viveros, garajes, talleres y viviendas correspondientes al personal encargado de dicha conservación y explotación.

B) Areas para el servicio de los usuarios de la carretera, como estaciones de servicio, restaurantes, talleres de reparación y similares.

C) Areas destinadas a aparcamientos y zonas de descanso.

D) Zonas destinadas a paradas de autobuses, básculas de pesaje, puestos de socorro y similares.

E) Cualesquiera otros destinados permanentemente al servicio público de la carretera.

La zona de servidumbre de la carretera consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, 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 ocho metros, medidos desde las citadas aristas.

Los terrenos comprendidos en la zona de servidumbre tal como queda delimitada en el punto anterior, podrán pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada e incluso, podrán ser de dominio público por estar destinados a algunos de los elementos funcionales de la carretera.

La zona de afección de la carretera consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 50 metros en las carreteras de las redes nacionales y 30 metros en las restantes, medidos desde las citadas aristas. Los terrenos comprendidos en la zona de afección tal como queda delimitada en el párrafo anterior, podrán pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada, e incluso podrán ser de dominio público por estar destinados a alguno de los elementos funcionales de la carretera.

En las zonas de dominio público, servidumbre y afección, queda prohibido realizar publicidad, sin que esta prohibición suponga en ningún caso, derecho a indemnización.

A los efectos de este artículo no se considerará publicidad a los carteles informativos autorizados por los organismos administrativos competentes.

Tampoco se considerará publicidad los carteles o rótulos con la denominación del establecimiento industrial o comercial situado sobre el mismo, pero no se permitirá la colocación de carteles que constituyan o puedan interpretarse como anuncios publicitarios.

Igualmente no se considera publicidad los carteles indicadores de las actividades que desarrollen o vayan a desarrollarse en un determinado terreno, siempre que estén colocados dentro del mismo.

##### 13.1.1.3. — Línea de edificación

A ambos lados de las carreteras se establece la línea de edificación desde la cual hasta la carretera quedan prohibidas las obras de construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de edificaciones, a excepción de las que resultasen imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las existentes.

##### 13.1.1.4. — Obras en las márgenes de las carreteras

Sin perjuicio de las excepciones del apartado 8 de este artículo, se señalan las siguientes condiciones para las diferentes zonas.

No podrán realizarse obras en la zona de dominio público de la carretera sin previa autorización del órgano administrativo del que esta dependa.

Cuando en las carreteras existentes, alguna parte de la zona de dominio público sea de propiedad privada, por no haber sido expropiada, solamente se permitirán al titular, o titu-

lares, realizar en ellas cultivos que no quiten la visibilidad a los vehículos que circulan por la carretera, y establecer con las mismas condiciones, zonas ajardinadas. En ningún caso se autorizará la plantación de arbolado en esta zona.

En la zona de servidumbre no se permitirán otros usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa licencia del órgano administrativo del que depende la carretera. No podrán realizarse ni autorizarse en esta zona cerramientos de ninguna clase, ni otro tipo de obstáculos que impidan o dificulten la entrada en la zona y la ocupación de terrenos comprendidos en ella, ni siquiera por modificación o reposición de las existentes.

En los edificios ubicados en esta zona sólo podrán autorizarse obras de mera conservación para mantener su destino o utilización actual. Queda exceptuado de lo anteriormente dicho los tramos de travesía en los que se estará a las determinaciones específicas de las presentes Normas.

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o el destino de las mismas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa licencia del órgano administrativo del que dependa la carretera, aunque todo ello se realice en tramos urbanos.

La denegación de la licencia deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la carretera, en un futuro no superior a diez años.

Podrán únicamente realizarse sin licencia en los terrenos comprendidos en la zona de afección, los trabajos propios de los cultivos agrícolas, siempre que con ellos no se afecte de ningún modo a la zona de dominio público de la carretera ni a la seguridad del tráfico; a estos efectos, no se consideran trabajos agrícolas la plantación o tala de árboles.

#### 13.1.1.5. — Usos y obras autorizados

Cuando la actividad para la que se solicita licencia no esté de acuerdo con el uso permitido por las presentes Normas se denegará la misma hasta tanto no se modifiquen estas, en su caso.

El suelo comprendido entre la carretera y la línea de edificación será calificado como zona verde o de reserva vial, con las limitaciones en el uso propias de este tipo de suelo, no pudiendo en modo alguno construirse en las obras de edificación, pero sí realizar las de mera conservación.

El suelo comprendido entre la línea de edificación y el límite exterior de la zona de afección, será suelo edificable en la medida que lo autoricen las presentes Normas, con las limitaciones impuestas por las mismas y las que puedan derivarse de la finalidad de la zona de afección de la que forma parte.

Teniendo en cuenta que la zona de servidumbre por su propia finalidad debe permanecer en la zona no edificable, la línea de edificación deberá ser siempre exterior a la citada zona. Cuando excepcionalmente, por ser de excesiva anchura la proyección horizontal de talud de los terraplenes o desmontes, la línea de edificación coincidirá con la exterior a la de dicha zona de servidumbre.

En el suelo comprendido entre la zona de servidumbre y la línea de edificación no podrá autorizarse actuación alguna que dificulte o encarezca su posterior utilización.

No podrá autorizarse en él la construcción de ningún tipo de edificios, ni la reconstrucción, ampliación o mejora de los existentes. Tampoco pueden autorizarse instalaciones aéreas o subterráneas que constituyan parte integrante de industrias, ni cualquier otro tipo de instalación incompatible con lo señalado.

Podrán autorizarse, excepcionalmente y a precario, instalaciones ligeras fácilmente desmontable, tales como cobertizos para aparcamientos y cerramientos de alambre o vaya de alambre sustentados por piquetes metálicos o de madera. En todo caso, estos últimos irán fuera de la zona de servidumbre.

Se autorizarán las obras que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes.

En el suelo comprendido entre la línea de edificación y el límite de la zona de afección, se podrán autorizar todas las actuaciones compatibles con su clasificación, de acuerdo con lo previsto en la normativa aplicable.

Quedan exceptuados los tramos correspondientes a «travesías», en los que se estará a lo preceptuado en las presentes Normas.

#### 13.1.1.6. — En el otorgamiento de Autorizaciones y licencias

Se tendrá en cuenta para los diversos tipos de actuaciones las siguientes prescripciones:

A) Plantación o tala de arbolado. Las plantaciones no podrán autorizarse en la zona de dominio público. En las zonas de servidumbre y afección podrán autorizarse, siempre que no perjudiquen a la visibilidad de la carretera ni originen inseguridad vial por otras razones. La tala de arbolado sólo se denegará cuando pueda perjudicar a la carretera por variar el curso de las aguas o producir inestabilidad de taludes.

B) Líneas aéreas. Las líneas aéreas de alta tensión no deben autorizarse delante de la línea de edificación. Las de baja tensión, telefónicas y telegráficas deberán asimismo autorizarse detrás de la línea de edificación siempre que sea posible. En todo caso, la distancia del poste a la arista exterior de la calzada no será inferior a vez y media su altura.

Esta distancia mínima se aplicará también a los postes en los cruces aéreos, en los cuales el gálibo será suficiente para evitar posibles accidentes de vehículos.

C) Conducciones subterráneas. No se autorizarán nunca por la zona de dominio público, a excepción de las travesías de poblaciones, donde podrán ir por debajo de las aceras si no hubiera otra solución. En la zona de servidumbre podrán autorizarse todas las conducciones subterráneas de interés público cuando no exista posibilidad de llevarlas más lejos de la carretera. Las conducciones de interés privado se llevarán por la zona de afección, siempre que estén de acuerdo con la ordenación urbanística de la zona comprendida entre la línea de edificación y la carretera. Excepcionalmente y en caso de que no exista posibilidad de otra solución, podrán autorizarse a los particulares alguna de estas conducciones en la zona de servidumbre.

D) Cerramientos. No se autorizarán en las zonas de dominio público y servidumbre. En la zona de afección podrá autorizarse todo tipo de cerramientos a partir de la línea de edificación. En la superficie comprendida entre ésta línea y la de servidumbre, sólo se podrán construir cerramientos totalmente diáfanos sobre piquetes sin cimientado de fábrica. Cuando exista justificación suficiente, se podrá establecer un cimientado de fábrica con una altura máxima de 60 cm. (ver apdo. 8 de este artículo). Cuando se desee reconstruir los cerramientos existentes, se hará con arreglo a las condiciones que se impondrán si fueran de nueva construcción, salvo algún tramo menor de cinco metros que se hubiera arruinado. Cuando el Organismo competente efectúe obras de acondicionamiento o ensanche de la carretera, deberán retranquear los cerramientos hasta las líneas señaladas en el presente artículo, según sus tipos.

E) Muros. La construcción de muros de sostenimiento, de desmontes y terraplenes por particulares, solamente se podrá hacer dentro de la zona de afección. En todos los casos se deberá presentar un proyecto en el que se estudien las consecuencias de estas construcciones en relación con la explanación de carretera, evacuación de las aguas pluviales y su influencia en la seguridad de la circulación.

F) Edificios. Delante de la línea de edificación no se permitirá la construcción, reconstrucción o ampliación de ningún edificio, sin perjuicio de la excepción del apdo. 8 del presente artículo.

En los edificios existentes delante de esta línea podrán autorizarse obras de mera conservación, que no supongan una consolidación del edificio ni reforma del mismo.

G) Urbanizaciones. La autorización de accesos a urbanizaciones o de servicios urbanos que afecten a la carretera, exigirá la presentación de un proyecto específico de aquellas partes de la urbanización, incluidos los aspectos de parcelación, red vial y servicios urbanos que incidan sobre las zonas de dominio, servidumbre y afección de la carretera, o sobre las zonas de reserva y protección de las vías planeadas, cuando existan en el planeamiento.

H) Industrias, canteras y explotaciones agrícolas y ganaderas. Además de cumplir las condiciones que exijan estas Normas, habrá de tenerse en cuenta en estos establecimientos las molestias y peligros que ellos o las materias depositadas puedan producir a la circulación, así como los perjuicios a la estética del paisaje visto desde la carretera. En las condiciones que para su instalación se den por el organismo competente, deberán precisarse las disposiciones a tener en cuenta para evitar o disminuir dichos inconvenientes.

I) Movimientos de tierra. Pueden autorizarse en cualquier zona siempre que no sean perjudiciales para la explanación de la carretera por la modificación del libre curso de las aguas o por algún otro motivo.

J) Obras subterráneas: No se podrán ejecutar en la zona de servidumbre aquellas que puedan perjudicar el ulterior aprovechamiento de la misma para los fines a que está destinada.

En la zona de afección, delante de la línea de edificación no se podrán construir aquellas obras que supongan también una edificación por debajo del nivel del terreno, tales como garajes, almacenes, piscinas u obras que formen parte de instalaciones industriales, sino solamente las complementarias superficiales.

K) Cruces subterráneos. Las obras para cruces subterráneos tendrán la debida resistencia, dejarán el pavimento en iguales condiciones que estaba y se ejecutarán de forma que produzca las menores perturbaciones posibles al tráfico.

L) Areas e instalaciones a construir por particulares para el servicio de la carretera. Además de cumplir todas las condiciones que se exigen para estas instalaciones, que podrán ocupar además de terrenos fuera de la zona de afección, esta y la de servidumbre, los edificios deberán quedar por detrás de la línea de edificación. Delante de esta línea de edificación no podrán realizarse otras obras que las necesarias para las viales, isletas o zonas ajardinadas y en casos justificados, depósitos subterráneos. La zona de servidumbre deberá destinarse a separador, y únicamente de forma excepcional podrá preverse en ella zona pavimentada para viales o aparcamiento.

M) Estaciones de carburantes. Además de lo dispuesto para esta clase de instalaciones en el apartado anterior, se tendrá en cuenta, para la fijación de distancias entre estaciones de carburantes, lo que al respecto dispone la normativa específica del Ministerio de Hacienda sobre el suministro y venta de carburantes y combustibles y la que en coordinación con ella, dicten sobre esta materia los órganos competentes.

#### 13.1.1.7. — Control de acceso a las carreteras

El Organismo Administrativo competente puede limitar los accesos a las carreteras y establecer con carácter obligatorio los puntos en los que tales accesos pueden construirse.

Asimismo queda facultado para reordenar los accesos existentes, con objeto de mejorar la explotación de la carretera y la seguridad vial, pudiendo expropiar para ello los terrenos necesarios.

Cuando los accesos no previstos se solicitaren especialmente por los particulares directamente interesados, el órgano administrativo competente podrá convenir con estos la aportación económica procedente en cada caso.

Los accesos nuevos previstos que se autoricen, se construirán de acuerdo con la normativa e instrucciones geométricas y constructivas del Ministerio de Obras Públicas y bajo la vigilancia del Organismo competente.

De acuerdo con la clasificación del Suelo se respetarán las siguientes distancias entre accesos:

#### Suelo Urbano

— Casco consolidado. Se mantendrán los accesos existentes.

— Zonas de ensanche del casco. Se considerarán nuevos accesos las calles que se abran como consecuencia del planeamiento.

#### Suelo urbanizable

Los que se establezcan en los correspondientes planes parciales.

#### Suelo no urbanizable

Las edificaciones que se autoricen con arreglo al artículo 16 de la Ley del Suelo, podrán solicitar y obtener, en su caso, un acceso desde la carretera.

13.1.1.8. — Distancias de la línea de edificación en función de la clasificación urbanística de los terrenos

13.1.1.8.1. — Carreteras dependientes de la Excm. Diputación Provincial y de la Junta de Castilla-León:

Suelo Urbano (medido al eje).

Casco consolidado, 8 m.

Zonas de ensanche del casco, 13 m.

Suelo apto para urbanizar (medido a la arista exterior), 18 m.

Suelo no urbanizable, (medido a la arista exterior), 18 m.

Excepcionalmente podrán admitirse en suelo urbano:

a) Obras de edificación de nueva planta, cuando forman parte de alineaciones continuas consolidadas sin sobresalir del conjunto de estas.

b) Cerramiento con cimiento de fábrica de 60 cm. de altura máxima, a 8 m. del eje de la vía o siguiendo alineaciones continuas consolidadas sin sobresalir del conjunto de estas.

c) Los elementos urbanísticos que desarrollen las presentes Normas y determinen actuaciones no previstas o no incluidas en ellas, serán presentadas a informe en el Servicio Territorial de Fomento de la Junta de Castilla León.

#### 13.1.1.8.2. — Concreción en el cruce BU-810 y BU-P-8101

En el suelo señalado como merendero, la línea de edificación se establece a la distancia de 18 m. de la arista exterior de la calzada y la valía de cerramiento a la distancia mínima de 3,00 m. de la arista exterior de la explanación, siendo su construcción de obra de fábrica hasta la altura de 0,60 m. y el resto de material diáfano.

13.1.1.9. — Desarrollo del trazado del viario propuesto en la revisión de las normas

A) Cuando afecten a montes de utilidad pública.

Hay dos procedimientos, aconsejando el único que se describe por su mayor sencillez:

El procedimiento consiste en efectuar expediente de ocupación del tramo afectado a efectos de la red de comunicaciones, sometiéndolo a la aprobación de la Dirección Gral. del S.T.M.A.

B) Desarrollo de viario cuando afecte a pistas locales fuera de montes catalogados como U.P.

Habrá que proceder a la recalificación de la pista concreta a carretera local, por acuerdo municipal, solicitando a la Excelentísima Diputación provincial, tras informe favorable del S.T.M.A., que en primer lugar lo apruebe y opcionalmente en segundo lugar, que lo recepcione como propio, por no poder hacerse cargo el municipio de su mantenimiento posterior.

### 13.1.2. — Montes y vías pecuarias

#### — Montes:

En el término municipal de Pradoluengo quedan ubicados los montes de utilidad pública «Acebal Vizcarra» número 29 del catálogo de U.P. de la provincia y «Aluceas» número 48 que figuran en los planos.

Parte del término municipal al sur de las Carreteras Burgos-Pradoluengo, Pradoluengo-Fresneda de la Sierra, está incluida en el espacio natural «Sierra de la Demanda».

Los espacios naturales se regulan por la Ley 8/1991 de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla León, en especial el artículo 8.º incide sobre el planeamiento urbanístico de los municipios.

#### — Vías pecuarias:

Se regirán por la Ley 24/3/93 B.O.E. número 71 de Vías Pecuarias.

Las vías pecuarias recogidas en el croquis a escala 1/50.000 y anexo con el proyecto de clasificación de vías pecuarias de 1962, que se adjuntan, serán respetadas y tendrán la consideración de suelo no urbanizable especialmente protegido, con sometimiento además del correspondiente a las Normas de la revisión, a su legislación específica. (Actualmente Ley 24/3/93 B.O.E. número 71).

Quedan recogidas todas estas vías pecuarias con la excepción de un tramo de la colada número 2, al existir un tramo de la misma, que estaba recogido, como suelo urbanizable en las Normas aprobadas en 1982 y que se ha mantenido en la actual revisión.

Por ello se han fijado como vía pecuaria en sustitución de ese tramo, unas calles del municipio que se indican en el plano de determinaciones a efectos de derechos de paso preferencial de ganado, compatibilizándolo con el resto de las determinaciones de las Normas (alineaciones, fondos edificables; etc.). Estos tramos de calle comunican con los trazados exteriores de la colada referida.

En relación a la colada número 6, existe un trazado que puede interferir con alguna de las vías perimetrales proyectadas, indicadas como variantes o nuevos accesos. No obstante en la memoria de la revisión ya se indica en G.11, que el trazado de las vías propuestas «se entenderá como orientativo».

En la zona de suelo no urbanizable, en el área donde se pueden edificar merenderos, estos no podrán contemplar como terreno a vincular la superficie afectada por las vías pecuarias, en las cuales no se podrán realizar. En los casos de parcelas adyacentes a vías pecuarias, a efectos de merenderos se deberá pedir el señalamiento de los bordes exteriores de estas vías al Servicio Territorial de Medio Ambiente. En el caso de coladas la anchura puede ser de hasta 20 m. y en el de los cordeles de hasta 37,5 m.

El ámbito de la revisión afecta a parte del monte Acebal-Vizcarra, que tiene número del catálogo de U.P. 29 cuyos sectores implicados se delimitan en los planos de la revisión.

Estos sectores del monte estarán incluidos en el suelo no urbanizable especialmente protegido, sometido a su legislación específica.

El área de la cascada, que figura dentro del monte Acebal-Vizcarra, lugar ampliamente utilizado con fines recreativos. En este lugar se contempla la incorporación de un pequeño área de servicios para mejor cumplimiento de sus funciones recreativas. Los usos que albergaría este área dotacional serían los de pequeña hostelería, instalaciones de tipo sanitario y aparcamiento para bicicletas y vehículos, realizando dentro de este ámbito de forma subterránea las conducciones de base eléctrica precisas, pudiendo realizarse de forma aérea fuera del mismo, en el resto del terreno no urbanizable.

Tanto estas instalaciones como su explotación se atenderán a lo dispuesto en la Ley de Montes vigente en su momento, así

como a la normativa de la revisión de las Normas, en especial el apdo. G.13.5 y las condiciones estéticas indicadas en K.3.

### 13.2. — Energía eléctrica alta tensión

La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dichas servidumbres.

En todo caso queda prohibida la plantación de árboles y construcción de edificios e instalaciones industriales en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menor distancia de la establecida en el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión de 28-XI-1968:

A) Edificios y construcciones: 3,3 + U/100 m., con un mínimo de 5 m.

B) Bosques, árboles y masa de arbolado: 1,5 + U/100 m., con un mínimo de 2 m.

(U = Tensión expresada en K.V.).

En las líneas aéreas, para el cómputo de estas distancias, se tendrá en cuenta la situación relativa más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea, y los árboles, edificios o instalaciones de que se trate (Decreto del M.º de Industria del 20 de octubre de 1966 y otras disposiciones vigentes).

### 13.3. — Protección del medio ambiente

#### 13.3.1. — Protección de cauces públicos, embalses y acuíferos

Se regulará el acuerdo con lo establecido en la vigente Ley de Aguas; Reglamento de Policía de Aguas y sus cauces de 14 de noviembre de 1958, modificado parcialmente por el Decreto 1.375/1972 de 25 de mayo, disposiciones complementarias y en la Ley 6/1992 de 18 de diciembre de Protección de los Ecosistemas Acuáticos y de Regulación de la Pesca en Castilla y León.

1. — No podrá expedirse ninguna licencia de obras en las zonas contiguas a los cauces públicos sin la previa autorización administrativa del M.º de Obras Públicas en expediente tramitado a través de la Comisaría de Aguas que corresponda.

2. — No podrá expedirse ninguna licencia de obras a menos de 25 m. de distancia de los ríos, canales o acequias del Estado, medidas desde la arista exterior de la explanación, sin la previa autorización administrativa del M.º de Obras Públicas y Urbanismo.

3. — No podrá expedirse ninguna licencia de obras en una franja de 500 m. de anchura alrededor del perímetro correspondiente al nivel máximo de los embalses, sin la previa autorización del M.º de Obras Públicas y Urbanismo.

4. — No podrán autorizarse edificaciones o instalaciones cuyos vertidos supongan riesgos de contaminación de acuíferos subterráneos.

#### 13.3.2. — Protección de aguas para abastecimiento público y privado

La instalación de actividades insalubres o nocivas que por su emplazamiento o vertido de aguas residuales suponga un riesgo de contaminación o alteración de la potabilidad de aguas destinadas al abastecimiento público o privado, no podrá autorizarse si no se cumplen las condiciones señaladas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres o Peligrosas. Los mismos requisitos serán exigidos respecto de los vertidos de establecimientos sanitarios.

Las condiciones de depuración y los límites de toxicidad se regularán según lo establecido en el citado Reglamento y Ordenes Ministeriales de 4 de septiembre de 1959 y 9 de octubre de 1962, además de otras disposiciones complementarias.

#### 13.3.3. — Protección de aguas en relación con los vertidos mineros, industriales y de la ganadería intensiva

Las explotaciones mineras (Ley y Reglamento de Minas), industriales o ganaderos cuyos vertidos puedan impurificar las aguas de un cauce público con daño para la salud pública o para la riqueza piscícola, pecuaria, forestal y agrícola, deberán proveerse de la correspondiente autorización administrativa para ver-

tido de sus aguas residuales y establecer en su caso, las estaciones de depuración correspondientes de acuerdo con los términos de la autorización, no permitiéndose el establecimiento de pozos, zanjas, galerías o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

Sólo se podrán autorizar pozos absorbentes con el citado fin, cuando éstos se sitúen a 500 m. o más de todo poblado, y vengán avalados por un estudio geológico que justifique la imposibilidad de contaminación de las capas acuíferas freáticas y profundas.

Todo ello de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento de Policía de Aguas y Cauces y disposiciones complementarias que confieren la competencia para la autorización del vertido a la Comisaría de Aguas, previo informe de ICONA y Jefatura Provincial de Sanidad.

#### 13.3.4. — Protección de la riqueza piscícola

Se referirá esencialmente al control de los vertidos industriales a efectos del mantenimiento de las condiciones biológicas, físicas o químicas de las aguas, según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (artículo 16); Ley de Pesca Fluvial de 24/11/1942 (artículo 6); Decreto de 13 de agosto de 1966, que ha modificado los artículos 15 al 21 del Reglamento para la aplicación de Pesca Fluvial de 6 de abril; Orden del M.º de Agricultura de 5 de agosto de 1960; Orden de la Presidencia del Gobierno de 20 de marzo de 1962.

#### 13.3.5. — Contaminación atmosférica

Las industrias fabriles consideradas como peligrosas, insalubres o nocivas, de acuerdo con las calificaciones establecidas en el artículo 3 del Reglamento de Industrias Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas, sólo podrán emplazarse como regla general, a una distancia superior a 2.000 m. del núcleo más próximo de población agrupada (artículo 4.º del mismo Reglamento).

En relación con las actividades molestas se exigirá para autorizar su funcionamiento, que las chimeneas, vehículos, etc., que puedan producir emisión de humos o polvo, estén dotados de los elementos correctores necesarios.

#### 13.3.6. — Ruidos y vibraciones

Salvo cuando se trate de edificaciones aisladas, en los comercios, viviendas, oficinas y locales públicos en general no podrán instalarse en lo sucesivo, motores fijos cualquiera que sea su potencia, sin la previa autorización municipal. Lo mismo se aplicará en el caso de instalación de grupos electrógenos de reserva instalados en teatros, cines y demás locales de pública concurrencia, así como las instalaciones de aireación, refrigeración y calefacción por aire caliente.

En todo caso el límite máximo de ruidos admisible en zonas urbanas será de 50 decibelios, salvo las excepciones que se señalen en estas Normas.

#### 13.3.7. — Explosiones o incendios

Sin perjuicio de la legislación y normativa específica vigente, regirá la NBE-CPI-91 sobre «condiciones de protección contra incendios en los edificios».

Las columnas de enganche correspondientes a las bocas de agua serán con salidas de racord tipo «Barcelona» (R.D. 824/1982 de 26 de marzo), o bien el tipo columna-codo giratorio de 45 O OPT 29.057, según acuerdo del Pleno de la Diputación de 5 de marzo de 1982.

Se prohíbe la instalación de actividades que exijan la utilización de primeras materias de naturaleza inflamable o explosiva en locales que forman parte de edificios destinados a viviendas y hoteles.

Las edificaciones o locales destinados a depósitos de materiales inflamables; las industrias e instalaciones petrolíferas; los garajes y estaciones de servicio, etc.; deberán cumplir cuanto a su localización y características técnicas de protección, lo previsto en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres o Peligrosas.

Los almacenes de gases envasados se ajustarán, en lo que se refiere a las condiciones de su ubicación y características de las instalaciones, a la Normativa del M.º de Industria, así como la instalación y funcionamiento de centrales eléctricas, líneas de transporte eléctrico y estaciones transformadoras.

La instalación y funcionamiento de centrales eléctricas líneas de transporte eléctrico y estaciones transformadoras, se regirán por la Orden Ministerial de 10 de abril de 1949.

#### 13.3.8. — Riesgos mecánicos

La protección contra los riesgos de la edificación se regirá por las normas específicas de seguridad de las estructuras de hormigón, estructuras de acero, forjados, prefabricados, tramos metálicos y sobrecargas, elevadores, etc., y en general por las disposiciones vigentes que resulten aplicables sobre seguridad e higiene en el trabajo.

#### 13.4. — Protección de los ecosistemas y el paisaje

##### 13.4.1. — Disposiciones generales

1. — Las Corporaciones Locales y demás Organismos competentes denegarán todo plan, proyecto o acto que pueda ocasionar la destrucción, grave deterioro o desfiguración del paisaje o ambientación dentro del entorno natural.

2. — Toda actuación que a juicio del Ayuntamiento pueda alterar el equilibrio ecológico, el paisaje natural o introduzca cambios importantes en la geomorfología, necesitará presentar un estudio de impacto previo a su aprobación o licencia correspondiente. Se incluyen en este apartado las grandes infraestructuras territoriales; explotaciones mineras; grandes industrias, etc.

##### 13.4.2. — Nuevas carreteras

1. — Capa vegetal. Se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas lindantes con las carreteras y caminos de nuevo trazado, reponiendo aquellas franjas que por causas constructivas (almacenamiento de materiales, maniobrabilidad de la maquinaria, asentamientos provisionales, etc.) hayan resultado dañadas o deterioradas.

2. — Taludes y terraplenes. En aquellos lugares en que por causa de la topografía del terreno y del trazado viario fuera necesario la creación de taludes y terraplenes, deberán ser tratados estos de forma que no alteren gravemente el medio natural, reponiendo y reconstruyendo el paisaje en el caso que se produzcan modificaciones importantes.

3. — Rectificaciones en el trazado viario. En aquellos tramos de carretera o caminos que por alteración en su trazado quedaran sin uso, se levantará el firme y se repondrá su capa vegetal y la flora natural de la zona. No obstante, en los tramos anulados de carreteras muy transitadas se llevará a efecto, prioritariamente, su acondicionamiento para aparcamientos, reposo o descanso.

##### 13.4.3. — Concentración parcelaria

Los proyectos de concentración parcelaria o reconcentración en su caso, tendrán en cuenta el planeamiento urbanístico existente, particularmente en lo que se refiere a espacios protegidos en suelo no urbanizable, respetándolos en el grado máximo posible, así como los pequeños ecosistemas que puedan existir de forma dispersa en el área objeto de concentración.

##### 13.4.4. — Canteras y explotaciones mineras a cielo abierto

1. — La autorización de canteras y de explotaciones a cielo abierto requerirá la presentación previa del estudio de impacto a que hace referencia el anterior punto 4.1.-2.

2. — Las canteras y demás instalaciones mineras que cesen en sus explotaciones se verán obligadas a restituir el paisaje natural, suprimiendo taludes y terraplenes superiores a un 45% de pendiente, reponiendo la capa vegetal y la flora y cerrando huecos y perforaciones de más de 2 m. de profundidad.

##### 13.4.5. — Vertederos

1. — Los vertederos de instalaciones mineras e industriales se localizarán en lugares que no afecten al paisaje y no alteren el

equilibrio natural, evitándose las laderas de montañas o la acumulación en fondos de valles. En todo caso se demostrará que no alteran las escorrentías naturales de los terrenos, ni varían los microclimas, ni alteran la geomorfología de la zona. Cuando resulte necesario a juicio de la Comisión Provincial de Urbanismo, se exigirá un estudio o proyecto para su ocultación e integración en el paisaje mediante arbolado o cubrición con capas vegetales. Cuando las características del vertedero y su localización hagan sospechar la posible contaminación del subsuelo, la Comisión Provincial de Urbanismo solicitará informe previo del Instituto Geológico y Minero.

2. — Los basureros y estercoleros serán de vertido controlado y se situarán siempre fuera del casco urbano y zona urbana, en lugares poco visibles y en donde los vientos no puedan llevar olores a núcleos habitados o vías de circulación rodada o peatonal, rodeándose de pantallas arbóreas. La localización de los basureros y estercoleros, deberá ser a distancia no inferior a 1.500 m. desde el último edificio del núcleo dedicado a vivienda.

Si en ellos ha de darse la incineración de restos, hace falta para su instalación la autorización de la Administración Forestal, pero además el cumplimiento de lo dispuesto en la Ley y Reglamento de Incendios Forestales lo que excluye la posibilidad de pantallas arbóreas.

#### 13.4.6. — Servicios de carretera

Las edificaciones para servicios de carretera, deberán ser proyectadas en armonía con el paisaje de la zona. Estarán dotadas de aparcamientos en áreas separadas de la carretera, de modo que no interfieran o dificulten el tráfico.

#### 13.4.7. — Imágenes, símbolos y elementos publicitarios

Además del valor artístico intrínseco de las esculturas o monumentos que se puedan situar en espacios abiertos, se valorará la composición paisajística, no autorizándose el asentamiento de aquellos cuyas dimensiones y formas no guarden proporción con los pedestales naturales que los sustenten, siendo en todo caso competencia de la Comisión Provincial de Urbanismo y del Patrimonio Histórico-Artístico su autorización o denegación.

Se requerirá licencia para la instalación de cualquier elemento publicitario, de acuerdo al artículo 1.17 del Reglamento de Disciplina y el punto 13.1.1 de estas Normas, teniéndose en cuenta los criterios de la Ley del Suelo.

#### 13.4.8. — Tendido de líneas eléctricas, telegráficas, etc.

En los estudios previos para estas instalaciones se tendrán en cuenta los posibles impactos paisajísticos, condición que se incluirá con las debidas justificaciones en los correspondientes proyectos. El tendido de líneas eléctricas paralelas a carreteras se realizará a una distancia mínima de 25 m. del eje de las mismas, sin perjuicio de la legislación específica aplicable.

#### 13.4.9. — Áreas naturales, protección

Todas las áreas clasificadas como suelo no urbanizable, entre las que se encuentran aquellas que sus especiales características merecen protección especial, estarán a lo dispuesto en la Normativa Urbanística de los presentes documentos.

#### 13.5. — Protección del patrimonio edificado

1. — Los edificios sujetos a protección no podrán ser demolidos, permitiéndose en ellos únicamente las obras de consolidación y mejora que no afecten al aspecto exterior.

2. — Si alguno de estos edificios se encontrase en situación de ruina (reconocida técnica y legalmente por el Ayuntamiento), el edificio que le sustituya utilizará la mayor cantidad posible de materiales de fachada y cubierta del demolido y la composición del nuevo edificio se ajustará a la de aquel en cuanto a la altura de coronación, número de plantas, altura entre plantas, superficie y volumen construido y los materiales de fachada, utilizándose siempre mano de obra especializada y materiales de igual procedencia y calidad que los que sustituyan o reparen.

3. — En los casos de obras de sustitución, se exige la presentación conjunta del proyecto de derribo y de nueva planta, y la justificación de la composición y materiales adoptados en relación con:

A) El edificio que se sustituye.

B) Los edificios colindantes y la elevación o alzado del tramo de calle en que se inserte.

#### 13.5.1. — Relación de edificios protegidos:

1. — Ermita de «San Roque».

Titular: Arzobispado de Burgos.

Situación: Avda. Dionisio Román Zaldo, 54.

2. — Chalet «Villa Isabel».

Titular: Doña Isabel Román Benito.

Situación: Avda. Dionisio Román, 23.

3. — Chalet «Teodoro Córdoba».

Titulares: Doña María Angeles y doña Concepción Vallejo Córdoba.

Situación: Avda. Dionisio Román, 38.

4. — Escuelas de «D. Adolfo Espinosa».

En rehabilitación para «Albergue Juvenil» y «Salas de Medio Ambiente».

Titular: Ayto. de Pradoluengo.

Situación: Avda. Dionisio Román, 15.

5. — Viviendas.

Titular: Don Gervasio Zaldo Zaldo.

Situación: C/ Arzobispo, 20.

6. — Vivienda.

Titular: Doña Araceli Ortega Lázaro y Hnos. Martínez Marín.

Situación: C/ Arzobispo, 18.

7. — Vivienda.

Titulares: Don Félix Alcalde Martínez y otros.

Situación: C/ Arzobispo, 16.

8. — Vivienda.

Titular: Doña Guadalupe de Benito García.

Situación: C/ Arzobispo, 14.

9. — Vivienda.

Titulares: Doña Angeles Arana Torres y doña Luisa Cámara Valmala.

Situación: C/ Arzobispo, 12.

10. — Vivienda.

Titular: Doña Mariana Rivera Mingo.

Situación: C/ Arzobispo, 10.

11. — Vivienda.

Titular: Doña Aurora Córdoba Martínez.

Situación: C/ Arzobispo, 2.

12. — Vivienda.

Titular: Hnos. de Pedro Echavarría Cámara.

Situación: C/ General Mola, 27.

13. — Viviendas:

Titulares: Doña María Paz Ruiz Ochoa. Don Tomás Ruiz Barrolomé. Doña María Cruz Ruiz Ochoa. Doña María Paz y doña Felisa Ruiz Ochoa. Don Dionisio Martínez Ruiz.

Situación: C/ Gral. Mola, 28.

14. — Vivienda.

Titular: Doña Josefina de Simón de Miguel.

Situación: C/ General Mola 10.

15. – Iglesia Parroquial de Nuestra Sra. de la Asunción.

Titular: Arzobispado de Burgos.

Situación: Plaza Clemente Zaldo, 1.

16. – Vivienda.

Titular: Don Valentín Quintanilla de Simón.

Situación: C/ Adolfo Espinosa, 48.

17. – Vivienda.

Titular: Don Julián Ochoa Rivera.

Situación: C/ Ignacio Martínez, 32.

#### 14. – Urbanización

##### 14.1. – Ambito de aplicación

El suelo urbano de la villa de Pradoluengo, no podrá ser edificado en tanto no se establezcan en él los servicios urbanísticos que esta Norma determina, permitiéndose la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las garantías que el Excmo. Ayuntamiento establezca en cada caso.

##### 14.2. – Servicios

Las obras de urbanización que se considerarán como mínimas en aquellas zonas en las que el planeamiento urbanístico no las fije serán las siguientes:

- Pavimentación de calzada.
- Pavimentación y encintado de aceras.
- Canalización e instauración de alumbrado público.
- Saneamiento y acometidas domiciliarias al mismo.
- Abastecimiento de agua:
- Bocas de riego.
- Bocas de incendio.
- Sumideros de aguas pluviales.

##### 14.3. – Pavimentación de calzada

1. – Los viales se ejecutarán de forma que reúnan las condiciones adecuadas a su carácter y tránsito.

Se adaptarán a las prescripciones recogidas en los planes y proyectos de aplicación en cuanto a alineaciones y rasantes, para lo que se solicitará del Ayuntamiento el señalamiento de las mismas.

2. – La pavimentación tendrá las características adoptadas por el Ayuntamiento para sus obras, que en general y salvo que las condiciones de la zona aconsejen otra solución será de firme rígido consistente en las siguientes capas:

- A) Terreno natural perfilado y compactado.
- B) Sub-base de zahorra compactada en un espesor mínimo de 15 cm.
- C) Base de hormigón de 300 kg. de cemento por metro cúbico y espesor mínimo de 25 cm.
- D) Capa intermedia de aglomerado asfáltico tipo III y espesor mínimo de 4 cm.
- E) Capa de rodadura de aglomerado asfáltico tipo IV y espesor mínimo de 3 cm.

3. – La calzada se realizará preferentemente en las siguientes etapas:

A) La primera servirá para el período de construcción de los edificios, debiendo estar construido el pavimento por una sub-base y la base definitiva con una capa de rodadura provisional.

B) En la segunda etapa se construirá la capa de rodadura definitiva, que se instalará sobre el pavimento de la etapa primera, siempre que no se aprecien deterioros de importancia que obliguen a su reconstrucción. Al aportar el proyecto se indicará el plazo de garantía de las obras.

4. – El tramo a pavimentar comprenderá al menos desde el eje del vial, al que la parcela de frente, hasta el bordillo de la acera

y enlazará convenientemente con los viales ya consolidados, sin perjuicio de que los predios colindantes o próximos que se beneficien de dichas obras, aporten en el momento de iniciar la edificación la parte proporcional que les correspondiese, que sería reintegrada al promotor que las inició.

5. – En el caso en que por la situación del solar, la realización de las obras descritas en los apartados anteriores resultase excesivamente gravosa para el promotor. Y si el Ayuntamiento, que considerará todas las circunstancias, estima oportuno o conveniente autorizar la edificación aún cuando no se lleven a cabo, momentáneamente, dichas obras, este abonará junto a los derechos de licencia de edificación una cantidad en concepto de pavimentación que le correspondería realizar, de la cual el Ayuntamiento se hará depositario hasta el momento en que se ejecuten las obras correspondientes. Si llegado este, la cantidad percibida no cubriera el costo real de las obras, bien por incremento de precios o por haberse modificado los criterios anteriores, el Ayuntamiento emprenderá las mismas por el sistema de contribuciones especiales, si hubiese lugar, u otro cualquiera, descontando del presupuesto actualizado, la cantidad anteriormente percibida.

Para fijar esta cantidad se tomará como base los precios que figuran en los cuadros oficiales del Ayuntamiento.

##### 14.4. – Pavimentación y encintado de aceras

1. – Se ejecutarán de forma que se adapten a las prescripciones recogidas en los planos y proyectos de aplicación en cuanto a alineación y rasantes, para lo que se solicitará del Ayuntamiento el señalamiento de las mismas.

2. – La pavimentación y encintado de aceras tendrá las características adoptadas por el Ayuntamiento para sus obras, que en general y salvo circunstancias que aconsejen lo contrario será las siguientes:

a) Terreno natural perfilado y compactado, con canalización de alumbrado en tubería de P.V.C. si procede.

b) Solera de hormigón de 200 kg. por m.<sup>3</sup> de 10 cm. de espesor.

c) Baldosa hidráulica tipo Ayuntamiento recibida con mortero de cemento 1:4, formando una pendiente del 1% hacia las rigolas.

d) Bordillo de hormigón, prefabricado recibido sobre solera de hormigón de 200 kg. por m.<sup>3</sup>.

3. – El tramo a pavimentar comprenderá al menos la totalidad de la línea o líneas de fachada del edificio, con la anchura establecida en el correspondiente proyecto y si este no existiese o no las concretara, las que sean señaladas por el Ayuntamiento.

##### 14.5. – Evacuación de aguas y saneamiento

1. – Las obras para la instauración de la red de saneamiento, se ajustarán a las determinaciones establecidas en los planes y proyectos que sean de aplicación.

2. – El tramo o tramos a ejecutar serán los necesarios para el buen funcionamiento de la red conforme a las prescripciones que estipule el correspondiente proyecto y si este no existiera o no las concretara, los señalados en las presentes Normas y por el Ayuntamiento, cuyas decisiones serán prioritarias.

3. – Las secciones mínimas de alcantarillado serán de treinta centímetros de diámetro y las velocidades de tres metros por segundo (3 m/seg.), cuando los conductos sean de cemento centrifugado o vibrado y podrán aumentarse a valores mayores adoptando tuberías de gres o equivalente por la dureza de su revestimiento, en los casos en que esto sea preciso.

4. – Las pendientes mínimas de los ramales iniciales serán del uno por ciento 1% y en los demás se determinarán de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas no desciendan de medio metro por segundo (0,5 m/seg.).

5. – En las canalizaciones tubulares no se admitirán diámetros superiores a sesenta centímetros (60 cm.) a no ser que se trate de obras especiales de aliviaderos o sifones y, en este caso,

se preverán pozos de limpieza a la entrada y salida de la obra especial correspondiente.

6. — Los pozos de registro se ejecutarán conforme el modelo Ayuntamiento, situándose en todos los entronques y cambios de dirección de la red y en general de manera que la distancia máxima entre dos consecutivos sea inferior a cincuenta metros.

7. — Los sumideros de aguas pluviales se ejecutarán conforme al modelo Ayuntamiento, situándose preferentemente en las esquinas de las manzanas y en general de forma que la distancia máxima entre dos consecutivos sea inferior a veinticinco metros.

8. — En las cabeceras de las alcantarillas que sirvan a varios edificios, se dispondrán cámaras de descarga cuya capacidad será de medio metro cúbico (0,5 m.<sup>3</sup>), para las alcantarillas de treinta centímetros (30 cm.) de sección y de un metro cúbico (1 m.<sup>3</sup>), como mínimo, para las restantes.

9. — Solamente se podrá admitir el uso de fosas sépticas en el caso de viviendas unifamiliares aisladas cuando no constituyan conjuntamente y se encuentren situadas a más de cien metros (100 m.) de un colector. En todas las demás cosas el alcantarillado deberá verter a un colector público o bien a un cauce natural después de sufrir el proceso de depuración conveniente, mediante proyecto perfectamente justificado.

10. — Todas las vías generales de tránsito rodado serán dotadas, en el momento de su construcción, de las alcantarillas o colectores correspondientes si aún no existieran o resultasen inadecuados.

11. — En el caso que por la situación del solar, la realización de las obras descritas en los apartados anteriores resultase excesivamente gravosa para el promotor, por encontrarse los sistemas generales distantes y siempre que el Ayuntamiento, que considerará todas las circunstancias, lo estime oportuno, se podrán realizar obras para la instauración de la red de saneamiento de forma provisional, conforme a lo que establezca el Ayuntamiento, sin perjuicio de que el promotor abone junto con los derechos de licencia de edificación una cantidad en concepto de las obras que le correspondería realizar, de la cual el Ayuntamiento se hará depositario hasta el momento en que se ejecuten las obras correspondientes al proyecto de aplicación. Si llegado este, la cantidad percibida no cubriese el costo real de las mismas, bien por incremento de precios o por haberse modificado en lo principio proyectado, el Ayuntamiento emprenderá dichas obras por el sistema de contribuciones especiales, si hubiera lugar, u otro cualquiera, descontando del presupuesto actualizado, la cantidad anteriormente percibida.

Para fijar esta cantidad se tomará como base los precios que figuren en los cuadros oficiales del Ayuntamiento.

#### 14.6. — Abastecimiento y distribución de agua potable

1. — Las obras para la instauración de la red de abastecimiento de agua potable, se ajustarán a las determinaciones establecidas en los planes y proyectos que sean de aplicación.

2. — El tramo o tramos a ejecutar serán los necesarios para el buen funcionamiento de la red conforme a las prescripciones que estipule el correspondiente proyecto y si esto no existiese o no las concretase se estará a lo dispuesto por las presentes Normas.

3. — Se indicará la procedencia del agua, justificando, en el caso de no proceder de la red general municipal, la forma de captación, emplazamiento, aforos y análisis. En todos los casos deberá existir la presión necesaria para un normal abastecimiento. La falta de la necesaria presión en la red deberá ser suplida con medios idóneos para que puedan estar debidamente dotadas de este elemento las viviendas más elevadas (grupos de elevación, etc.), a las que se aplicarán las medidas correctoras adecuadas para que su funcionamiento no origine molestias.

4. — Se situarán bocas de riego de manera que la distancia máxima entre dos consecutivos sea de cincuenta metros (50 m.).

5. — Las bocas de incendios constituyen una instalación para uso exclusivo de bomberos y consta de: Toma de la red general y boca de incendio. La boca de incendio estará conectada a la canalización y alojada en una arqueta y se dispondrá una por cada acceso al edificio y próxima a este.

Para las características constructivas se estará a las indicaciones del Ayuntamiento.

6. — La tubería se instalará en una zanja que tendrá una profundidad tal, que entre la parte superior del tubo y la cota del terreno haya una distancia mínima de un metro (1 m.). En el fondo de la misma se dispondrá una capa de arena de 5 cm. de espesor sobre la que irá asentado el tubo. El relleno se realizará por capas sucesivas todas ellas convenientemente compactadas, evitando que la tubería quede en contacto con piedras o elementos que puedan provocar su rotura.

La tubería, salvo que se disponga lo contrario, será de fibrocemento, construyéndose los pozos de registro necesarios para alojar las válvulas de cierre, en aquellos puntos que sean determinados por el Ayuntamiento.

#### 14.7. — Suministro de energía eléctrica

1. — El suministro de energía eléctrica se realizará de forma que reúna las condiciones establecidas en el correspondiente Proyecto que sea de aplicación y si este no existiere, se estará a lo dispuesto por las presentes Normas.

2. — Se prohíbe ubicar los centros de transformación en las vías públicas; únicamente podrán establecerse sobre terrenos de propiedad particular y en este caso, las condiciones de volumen y estáticas de edificio deberán sujetarse a lo que establezcan las ordenanzas.

3. — Las subestaciones de transformación, teniendo en cuenta que su ubicación viene obligada por razones técnicas, deberán estar aisladas, en todo su perímetro, de los edificios colindantes, de tal manera que la reparación entre cimientos y muros sea como mínimo de tres metros (3 m.). Además adoptarán cuantas medidas correctoras sean necesarias contra ruidos, vibraciones, ventilación, seguridad, etc., a fin de hacer la instalación tolerable para los vecinos.

4. — Las vías públicas, deberán tener las iluminancias y uniformidad sobre la calzada que se indica a continuación:

A) Autovías, vías arteriales y colectores con tránsito intenso, igual o superior a 30 lux en servicio, entendiéndose este como el mínimo que debe alcanzarse en todo momento. La uniformidad (relación de mínima a media) será superior a 0,3.

B) Colectores con tránsito moderado y elemental: igual o superior a 15 lux y uniformidad superior a 0,3.

C) Restantes vías, parque y jardines: Igual o superior a 7 lux en servicio, siendo la uniformidad superior a 0,2.

5. — Las instalaciones de alumbrado se ajustarán a las reglamentaciones electrotécnicas vigentes y a las normas que apruebe el Ayuntamiento. Del mismo modo, todos sus elementos, tales como báculos, luminarias, conductores, etc., deberán ser de modelos y calidades previamente aprobados por el Ayuntamiento.

#### 14.8 — Condiciones y garantías

1. — Por el Excmo. Ayuntamiento se establecerán los plazos y etapas de realización y recepción de las obras así como las condiciones que se juzguen necesarias para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes y que se realizarán a cargo del promotor de las obras.

2. — En ningún caso se permitirá la edificación en cualquier parcela, si no se ha realizado la urbanización correspondiente a la misma, salvo que se haya aplicado lo establecido en el art. 40 del Reglamento de Gestión o los casos excepcionales establecidos en estas Normas.

3. — En el caso de ser necesaria la redacción de un proyecto, el Ayuntamiento podrá exigir la ampliación del mismo cuando considere indispensable para enlazar los servicios con las generales de la ciudad.

4. — La inspección técnica de las obras por el Ayuntamiento será preceptiva y permanente desde el comienzo de aquellas hasta su recepción definitiva.

5. — Será obligatoria la ejecución gratuita de las obras complementarias que fuesen precisas si los resultados de las comprobaciones municipales no fueran satisfactorios, pudiendo suspenderse las obras, imponer las oportunas sanciones, e incluso, si no se atendieran las órdenes que se dicten, ejecutarlas directamente el Ayuntamiento a costa del promotor. Todo ello sin perjuicio de la responsabilidad técnica de los directores facultativos de las obras, si se comprobase que no se ajustan al proyecto aprobado o que se han ejecutado sin las debidas garantías técnicas.

#### 15. — Ordenanzas

Se han desarrollado cinco tipos de ordenanza de suelo urbano, tres para suelo apto para urbanizar y cuatro para el suelo no urbanizable.

Ordenanzas a aplicar en el término excepto Garganchón.

Suelo urbano:

- A) Ordenanza 1.<sup>a</sup>: Residencial tipo A.
- B) Ordenanza 2.<sup>a</sup>: Residencial Tipo B.
- C) Ordenanza 3.<sup>a</sup>: Residencial Tipo C.
- D) Ordenanza 4.<sup>a</sup>: Deportivo.
- E) Ordenanza 5.<sup>a</sup>: Industrial.

Suelo apto para urbanizar:

- F) Ordenanza 6.<sup>a</sup>: Residencial intensiva.
- H) Ordenanza 7.<sup>a</sup>: Residencial extensiva.

Suelo no urbanizable:

- J) Ordenanza 8.<sup>a</sup>: Común: De protección 1.
- K) Ordenanza 9.<sup>a</sup>: Merenderos.
- L) Ordenanza 10: Especialmente protegido: Protección 2.
- M) Ordenanza 11: Especialmente protegido: Protección 3.

Ordenanzas a aplicar en Garganchón.

Ordenanza 12: Suelo urbano. Ordenanza 1.a. Normas 1982.

Ordenanza 13: Suelo urbanizable industrial. Norma 2.c. Normas 1982.

#### G. — Condiciones generales

Algunas de estas condiciones no serán exigibles para las viviendas unifamiliares, caso de los cómputos de edificabilidad de vuelos o vivienda en entrecubierta, los conductos de instalaciones y lo relativo a comunes.

#### G.0. — Normas de edificación

##### G 0.1. — Definiciones

A efectos de la aplicación de estas Normas Generales de Edificación, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, tendrán este significado:

1. — Solar: Es toda superficie de suelo urbano que reúna los siguientes requisitos:

- Acceso rodado, pavimentado o no, apto para turismos.
- Abastecimiento de agua, con canalización al borde del terreno, a falta en todo caso, de las obras de acometida, dotación mínima de 200 l/hab/día.
- Evacuación de aguas, mediante alcantarillado municipal por el borde del terreno y capacidad mínima de vertido de 200 l/hab/día, no siendo suficiente la instalación de fosa séptica.
- Suministro de energía eléctrica mediante red de baja tensión, con capacidad de 1,5 kw/viv.

— Que tenga señaladas alineaciones y rasantes oficiales.

2. — Alineaciones oficiales: Los linderos de las fincas en los espacios viales de dominio público, señalados por el Ayuntamiento.

3. — Rasantes oficiales: Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidos en los documentos oficiales vigentes.

4. — Solar edificable: Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales, con las condiciones que señale el planeamiento o las ordenanzas, en su caso.

5. — Línea de edificación: Es la que delimita la superficie ocupada por ella, de acuerdo con el párrafo 10.

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

7. — Altura de la edificación: Es la distancia vertical expresada en metros, desde la rasante de la acera en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta. También es el número máximo de plantas de la edificación, incluyendo la planta baja. En el caso de naves o pabellones, se tendrán en cuenta la altura del alero medida en su borde superior, y altura de cumbrera o máxima, excluyendo los silos, chimeneas y elementos auxiliares.

8. — Altura de pisos: Es la distancia entre las caras inferiores de los forjados consecutivos.

9. — Altura libre de pisos: Es la distancia de la cara exterior del pavimento a la interior del techo de la planta correspondiente.

10. — Superficie ocupada: Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical de la edificación sobre un plano horizontal, incluyéndose los cuerpos volados, aleros de cubierta y sótanos.

11. — Superficie construida: Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta, medida a la cota de la cara exterior del pavimento.

12. — Superficie total construida: Es la resultante de la suma de las superficies construidas en todas las plantas.

13. — Volumen total construido: Es la suma de los productos de las superficies construidas por las alturas de pisos en cada una de las plantas. En el caso de naves o pabellones, la altura de cálculo será la del alero, según la definición del párrafo 7 anterior.

14. — Edificabilidad neta: Es la relación de m.<sup>2</sup> de superficie total construida a los m.<sup>2</sup> de parcela neta, esto es, una vez descontadas las superficies ocupadas por viales y las cesiones para usos públicos. También se podrá expresar en m.<sup>2</sup> de volumen total construido por m.<sup>2</sup> de parcela neta. En la medición de edificabilidad se incluirán los cuerpos volados y las terrazas, cuando estén totalmente cubiertas.

15. — Edificabilidad bruta: Igual que la definición anterior pero referida a cada m.<sup>2</sup> de terreno bruto o total superficie de la finca o fincas incluidas, sin ninguna deducción y de acuerdo con la unidad de actuación o polígono de que se trate, en su caso.

16. — Sótanos y semisótanos: Se entiende por sótano la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, a menos de un metro por encima de la rasante de la acera, o del terreno en contacto con la edificación. Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, siempre y cuando su techo se encuentre entre un metro y 1,90 metros por encima de la rasante.

#### G.1. — Edificabilidad, ocupación y fondo máximo

La edificabilidad en general será libre, dentro del cumplimiento de lo estipulado para las alturas y patios. Sólo hay que justificar la edificabilidad correspondiente a vivienda dentro de la entrecubierta en los casos que se tenga derecho y a los vuelos. En

ellas todo lo que tenga 1,5 m. de altura o más computará como edificable incluso los comunes.

El fondo máximo admisible es de 12 m. entre patios o fachadas. No se permite ocupar toda la parcela neta a alineaciones. Se deberá ceder la parte correspondiente a patio de manzana interior bien de forma individualizada (caso de licencia directa), o bien de forma colectiva (caso de unidades de actuación, o similares). No obstante, en aquellos casos que el patio resultante sea de superficie inferior a 40 m.<sup>2</sup> el Ayuntamiento podrá autorizar la ocupación previo pago de un canon a establecer.

Para aparcamientos inferiores u otros locales autorizables bajo rasante, se podrá ocupar la parcela neta a alineaciones. Estos tendrán un techo cuya superficie exterior no supere la rasante de los accesos peatonales y patios, o bien disponga de rampas con pendiente del 8% máximo. No imponiendo esta limitación la zona que en planta baja pueda estar ocupada por locales. En cualquier caso se deberá cumplir la NBE CPI correspondiente y el Decreto sobre accesibilidad. En la zona de uso público estos forjados de cubrición de usos inferiores, deberán estar calculados para resistir 1.000 kg/m.<sup>2</sup> y 2.000 kg/m.<sup>2</sup> para los pasos del servicio de extinción de incendios municipal.

Se podrá acceder a través de los patios peatonalmente a locales comerciales, pero queda prohibido el acceso de vehículos, incluso para carga, descarga o garaje.

G.1.1. - Medición de la altura de los edificios

Se establece como lugar de medición el punto medio de tramos de una edificación que no supere 1,5 m. de desnivel en la línea de fachada, desde la acera hasta la parte inferior del alero en la prolongación recta del techo de la última planta o en su caso de la entrecubierta si este está más elevado.

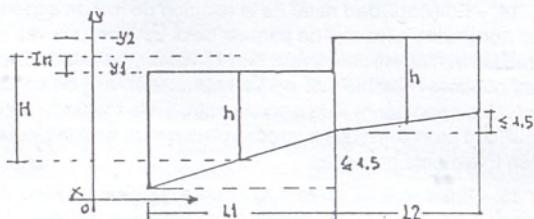
En fachada de edificios en esquina, la altura máxima para ambas será la resultante de añadir a la altura de la calle inferior (h), coordenada Y1, el incremento In que luego se detalla, resultante de la intervención de la coordenada que corresponda al tramo de la calle a más altura (h), coordenada Y2, ponderado por la intervención de las longitudes horizontales que intervienen para la medición de la altura en cada lado de la esquina.

L1 = Longitud del tramo de la calle inferior.

L2 = Longitud del tramo de la calle superior.

$$In = ((Y2 - Y1) / (L2 + L1)) L2$$

Con lo que la altura admisible para la esquina será medido en el tramo inferior: H = h + In.



Esta altura se podrá mantener con un fondo que esté en consonancia con los límites de los tramos intervinientes a efectos de la altura, caso de casas en esquina.

Las edificaciones o tramos entre medianerías podrán mantener un fondo de hasta 12 m. con la altura admisible obtenida, salvo en solares estrechos a dos fachadas que el fondo dependiente de la altura mayor deberá limitarse hasta 4 m. de la fachada inferior, en la que el fondo se regulará con la altura correspondiente a esta fachada. Se exceptúan del cumplimiento estricto de la altura máxima los aleros no vistos en alzado de los patios interiores.

G.2. - Vuelos-aleros

Se admiten en casco antiguo: Miradores y balcones (terrazas abiertas). En el ensanche además de lo anterior se podrán admitir terrazas con peto ciego de altura no superior a 0,90 m. y

resto hasta 1,20 m. con cerrajería, siempre que la anchura de la calle sea de al menos 8 m.

Los vuelos sólo se realizarán en fachada apta sobre espacio considerado exterior accesible.

La dimensión medida perpendicularmente en función del ancho de calle donde se pretenda realizar el vuelo, será como máximo de 0.40 m. hasta 6 m., de 0.60 m. hasta 10 m. y de 1.0 m. como máximo para el resto, siempre que esté a más de 3.3 m. de la acera. Se limitará a 0.8 m. para el caso de más de 10 m. de ancho en la calle y de estar el vuelo entre 3 y 3.3 m. sobre la acera. En cualquier caso no se permiten vuelos a menos de 3.0 m. sobre la acera. Los vuelos sobre espacio público de viviendas que no hayan cedido espacios de planta baja para su computación podrán ser objeto de un impuesto municipal, exigible anualmente.

La longitud máxima de los vuelos en cada fachada no superará el 40% de la longitud de la misma.

En caso de que el proyectista quiera justificar un diseño especial no coincidente planta a planta, en las zonas de ensanche de cualquiera de las ordenanzas (no se autorizará en la zona de casco antiguo que debe de tener un carácter tradicional), se podrá autorizar que se acumule el derecho a vuelo de las distintas fachadas, no pudiendo superar la cantidad «V» siendo:

L = Longitud de tramos de fachada con derecho a vuelo en una planta.

N = N.º de plantas excluida la baja y la entrecubierta.

A = Ancho de vuelo.

$$V = L \times A \times N \times 0,4.$$

Para favorecer que los vuelos sean cerrados y de tipo tradicional «miradores» ya en proyecto, lo cual redundará en una mejor imagen urbana, evitando que lo que en proyecto figura como terraza abierta, luego el propietario indiscriminadamente cierre con un material y un diseño distinto, lo cual es frecuente y perjudicial para la imagen urbana, se pretende con esta ordenanza corregir esta tendencia, favoreciendo que en proyecto ya figuren los miradores tradicionales, en vez de las terrazas abiertas, de modo que al intervenir obligatoriamente un arquitecto en el proyecto, aporte fachadas estudiadas y armónicas en contraposición al caos del diseño autónomo y sin garantías estéticas. Por todo ello, en caso de tratarse de miradores se admite hasta el 50% de la longitud de cada fachada, siendo entonces la fórmula para proyección de vuelo no coincidente:  $V = L \times A \times N \times 0,5 m.^2$ .

G.2.1. - Aleros y ornatos

El alero podrá sobresalir como máximo 0,15 m. respecto a la dimensión del vuelo autorizable.

Se podrá sobresalir del plano de fachada hasta 20 cms. con elementos aislados que puedan justificarse para la formación de jambas, rejas, líneas de ornato, mochetas, molduras, etc., con objeto de la mejora estética de las edificaciones. En el informe previo a la licencia de obra se supervisará que no sean excesivos ni problemáticos, en cuyo caso se indicarán las correcciones oportunas.

G.2.2. - Medición de los anchos de calle en casos especiales

El ancho de calle se obtendrá desde el punto medio de un vuelo pretendido y a nivel de su parte inferior. La línea de medición será perpendicular a la bisectriz de las fachadas y estará contenida en un plano horizontal. Las fachadas a considerar para la bisectriz serán las del propio edificio y las enfrentadas.

En caso de existir muros intermedios, se deberá cumplir que desde el plano horizontal que contiene la línea de medición hasta el muro intermedio, existan al menos 3 m. de altura libre. En caso adverso se tomará el elemento intermedio como si se tratara de la fachada contraria.

En caso de no existir muros intermedios pero tener la calzada pendiente transversal importante se deberá cumplir que desde el punto medio de la calle hasta el plano horizontal que contiene la línea de medición, existan al menos 3 m. de altura libre.

### G.3. – Espacios exteriores accesibles, ventilaciones y patios

Las calles, espacios exteriores abiertos y los patios de manzana abiertos por dos pasos de 4 m. de anchura con piso por uno de ellos que esté calculado para resistir el paso del vehículo del servicio de extinción de incendios municipal, a partir de al menos 100 m.<sup>2</sup> tendrán la consideración de espacios exteriores accesibles.

Toda vivienda deberá disponer de al menos una pieza con una anchura de 3 m. útil y 15 m.<sup>2</sup> que sea adyacente por ese lado a un espacio de tipo exterior accesible.

#### G.3.1. – Condiciones de los locales: Luz y ventilación

A) Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directas, por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo de la útil que tenga el local, permitiendo dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación, siempre que el fondo total contado a partir del hueco no exceda de los 8 metros y la superficie de embocadura sea superior a 6 m.<sup>2</sup>.

B) Toda vivienda deberá disponer de ventilación a dos fachadas o a patio o patinejo interior.

C) En las fachadas de orientación con componente norte, será obligatoria la doble carpintería.

#### G.3.2. – Patios de manzana

Son los espacios interiores sin edificar resultantes de limitar el fondo máximo edificable a 12 m. Pueden ser exteriores accesibles o no (ver concepto de exterior accesible en G.3.).

Los patios interiores de manzana resultantes de sobrantes edificar el fondo máximo admisible de la parcela en planta baja deberán ser destinados a esparcimiento de niños y se deberán ceder en cualquier caso con la excepción descrita en G.1. para patios resultantes de superficie inferior a 40 m.<sup>2</sup> totales. De acuerdo a lo indicado en el 2.º párrafo del pto. 9.3. la edificabilidad máxima en general no es posible destinarla exclusivamente a viviendas en todas sus plantas, normalmente, en la entrecubierta solo se podrán destinar usos de trasteros o instalaciones colectivas. Al ceder superficies de planta baja no edificable como son los patios sobrantes indicados anteriormente, se establece una compensación que permite en caso de disponer de entrecubierta, permutar el uso de trastero o cuarto colectivo al de vivienda, computando en estos caso a razón de 1 m.<sup>2</sup> cada m.<sup>2</sup> de patio no edificable cedido. Teniendo en cuenta que el fondo máximo edificable son 12 m., esta norma compensa a aquellos que tienen parcelas con menos ocupación específica.

Igualmente se pretende que se cedan superficies de bajos para uso público, tanto para pasos como para otros posibles locales de servicios públicos.

En el caso de ceder de forma voluntaria o forzada, superficie de planta baja, debajo del fondo edificable, se compensará permitiendo la utilización de entrecubierta para viviendas a razón de 1,5 m.<sup>2</sup>/m.<sup>2</sup>. Los patios cedidos lo deberán ser en la totalidad que se disponga en el proyecto, no admitiéndose la cesión de parte.

Se reflejarán en el proyecto las superficies que se impliquen en la permuta, debiendo ser aprobadas previamente por el Ayuntamiento.

Los patios de manzana abiertos a partir de al menos 100 m.<sup>2</sup> tendrán la consideración de espacios exteriores accesibles y conllevarán para los promotores compensaciones, como ser aptos para validar como viviendas exteriores aquellas que den al mismo permitiéndose en ellas los vuelos de acuerdo a las normas generales de vuelos. Se considerarán aptas las fachadas de estos patios que dispongan de 8 m. de distancia recta. No se permitirá en estos espacios el almacenamiento de materiales.

#### G.3.2.1. – Acceso a los patios de manzana

En caso de patios cedidos para uso público, se debe reservar una zona de acceso con un ancho de 4 m. para acceso de peatones desde las calles a los patios. Se debe garantizar la comu-

nicación desde los espacios comunes o desde las vías públicas con ancho mínimo, según NBE-CPI-91.

La superficie construida, cedida de planta baja se compensará a razón de 1,5 m.<sup>2</sup> por cada m.<sup>2</sup> de planta baja (dentro del fondo edificable autorizado, sin vuelos).

Los patios de manzana abiertos a partir de ciertos tamaños (ver concepto de exterior accesible en G.3.), tendrán la consideración de espacios exteriores accesibles y conllevarán para los promotores compensaciones, como ser aptos para validar como viviendas exteriores aquellas que den al mismo permitiéndose en ellas los vuelos de acuerdo a las normas generales de vuelos. Se considerarán aptas las fachadas de los patios de al menos 100 m.<sup>2</sup> que dispongan de 8 m. de distancia recta.

De resultas de aplicar los fondos edificables admisibles dispuestos en estas Normas, quedarán una serie de patios de manzana interiores que en unos casos serán cerrados y en otros abiertos.

Previo a la petición de licencia se solicitará por el promotor el señalamiento de la ubicación de al menos dos pasos opuestos desde las calles exteriores a los mencionados patios, caso de que no estuvieran señalados. Estos pasos deberán cederse en todos los casos (viv. unifamiliar o colectiva) y serán de 4 m. de ancho pudiéndose computar las aperturas de los patios abiertos y de los pasos como se ha descrito anteriormente a efectos de edificabilidad con destino a vivienda en la entrecubierta, hasta el límite del volumen máximo definido por la ordenanza específica.

En caso de manzanas abiertas puede ser suficiente un sólo paso público de 4 m. en situación opuesta a la apertura.

#### G.3.3. – Patios interiores

Sólo realizables dentro del fondo edificable de 12 m. Cumplirán las condiciones existentes para las viviendas de protección oficial.

#### G.3.4. – Patinejos de instalaciones y ventilación

Los que no cumplan las condiciones anteriores, sólo podrán destinarse como paso de instalaciones o para las ventilaciones exigibles. La dimensión mínima del patinejo será de 0,75 m.<sup>2</sup> y lado mínimo 0,5 m. El patinejo deberá permitir ventilar desde el extremo del pasillo más alejado de fachada. Será de lamas orientables y dispondrá de contraventana opaca interior para su ocultamiento, fuera de las horas de uso.

Se permite que por los patinejos transcurran instalaciones de saneamiento o se adosen chimeneas de humos para locales, si disponen sección sobrante del doble al menos de las de los conductos a adosar y se separan una sección del conducto, respecto a las aperturas existentes.

Los locales que necesitan ventilación deberán ejecutarla por conductos independientes de los de las viviendas y hasta cubierta.

Se admite la ventilación de aseos por chimenea.

#### G.3.5. – Conductos de instalaciones

Las instalaciones generales de electricidad, gas, agua, servicios generales, teléfono y televisión, deberán ir por huecos registrables, desde la caja de escalera y con cajas de acometida en planta baja. Los huecos serán de sección suficiente. El caso de no ejecutar en el proyecto alguna de las instalaciones indicadas, no existe de reservar el hueco para su posible uso futuro, evitando instalaciones vistas o no registrables.

#### G.4.1. – Entrecubiertas-cubiertas

La entrecubierta no podrá utilizarse en el Tipo C y sólo podrá en los tipos A y B destinarse para trasteros o instalaciones colectivas, excepto en el caso de cesiones de bajos o patios o de viviendas unifamiliares de estos tipos. En el tipo A por disponer de la máxima altura total, en su sección el realce máximo interior junto a la línea de fachada no superará el 1,50 m. de altura en caso de viviendas y de 1,0 m. en el resto, siendo

la pendiente de los faldones como máximo de 20°. En cualquier caso todo lo que tenga 1,5 m. de altura o más computará como edificable.

Sobre el volumen definido anteriormente. Sólo se admite que pueden sobresalir, los casetones de ascensores, escaleras o antenas colectivas.

La cubierta en la zona de ensanche podrá tener un pretil que oculte el canalón, con una altura uniforme de hasta 0,8 m. más 0,1 m. por cada planta de vivienda utilizada.

Las aguas han de ser conducidas a la red de saneamiento (no se admite el vertido directo).

No se admiten cubiertas planas, excepto en los sobantes de los techos de planta baja a patios traseros, cuando se admita que esta plantas bajas puedan ocupar mayor fondo que el del resto de las plantas.

Para estos cuerpos salientes, los laterales deberán tener un tratamiento según lo dispuesto en el apartado de condiciones estéticas. Su volumen deberá resolverse de modo que resulte integrado en las vistas traseras.

#### G.4.2. – Sótanos y semisótanos

A) Estarán perfectamente impermeabilizados.

B) No se permiten viviendas en sótanos ni en semisótanos.

C) La altura libre no podrá ser inferior a dos metros.

#### G.5. – Particularidades de ampliación de casco

Se designa con la denominación de casco antiguo a la zona así delimitada en las Normas a revisar. Esta zona no incluye todo el casco edificado, siendo la zona restante anterior o proyectada designada como ensanche. Puede suceder que estas áreas solapen ordenanzas diferentes.

El tratamiento en relación a estilos constructivos y colores se diferencia en ambas áreas. En el casco antiguo se aplica mayor rigor, en la zona de ensanche el tratamiento es más libre dentro de las regulaciones aquí establecidas.

#### G.5.1. – Edificabilidad mínima y protección imagen urbana

En la zona definida como casco antiguo tanto con las ordenanzas tipo A o tipo B, por tratarse de una zona con arquitectura tradicional y para proteger la imagen del conjunto se dictan las siguientes normas:

Al solicitar una licencia para un edificio que no agote las plantas permitidas y vaya a ser adyacente a un edificio que tenga las plantas máximas permitidas contando con la entrecubierta o sin ella, el edificio proyectado podrá autorizarse si no hay más diferencia que una planta.

En los proyectos se dispondrá de un apartado específico para cumplimentar este apartado en caso de ser exigible. En estas áreas no serán aplicables tolerancias como las que corresponden a edificios singulares, aplicándose las normas con el máximo rigor.

Será exigible que en el lado de la medianería sobre parcelas con edificación inferior en el momento del proyecto, las cubiertas tengan faldones hacia ellos que mitiguen estos escalones. De esta forma aunque los propietarios de estas parcelas con edificación menor tengan derecho a levantar sus edificios hasta alturas similares, hasta que este hecho no se produzca la imagen urbana, estará más armonizada. Estará obligado el promotor postrero, a ejecutar faldones opuestos. El promotor primero, podrá hacer hastiales rectos en las medianerías de contar con compromiso notarial de los adyacentes de edificar en el futuro con diferencias en las cubiertas menores de 1 m., respecto al proyecto propuesto. En este caso el Ayuntamiento podrá exigir a los compromisarios, que presenten los proyectos correspondientes en un plazo inferior a cuatro años. En caso contrario estaría el Ayuntamiento capacitado, en aplicarles contribuciones como si disfrutaran del 50% de la altura no edificada.

#### G.5.2. – Diseño de fachadas en zona ensanche

Será libre en la zona de ensanche, pero los colores deberán ser ocre o marfiles en general, admitiéndose en carpintería y pequeños elementos o fajas de menos del 5% sobre el total, cualquier color.

En caso de disponer revocos serán de tipo monocapa, o china proyectada con color ya incluido.

#### G.5.3. – Carpinterías casco antiguo y ensanche

Se admiten: Madera en color natural.

Aluminios los anodizados en colores cobrizos.

Lacados en blanco, granate y ocre.

Pintados en blanco, ocre y granate.

Forja blanco, negro y gris.

#### G.6. – Comunes

Este apartado no se tendrá en cuenta para vivienda unifamiliar.

Los comunes de los edificios estarán constituidos por accesos y dependencias auxiliares.

#### G.6.1. – Mínimos de los «accesos comunes»

Porche, portal, caja de escalera y pasillos. Se observará en especial el R.D. sobre accesibilidad de personas con movilidad reducida.

#### G.6.1.1. – Porche

Al menos 1,00 m. de fondo y 2,50 m. de fachada para edificios de más de 6 viviendas. La mitad para estos, de 6 o menos viviendas. Deberá llevar portero automático, iluminación y número de gobierno de al menos 15 cm. de altura.

El acceso a garaje, deberá ser por espacio diferenciado de porche de vivienda.

#### G.6.1.2. – Portal

Deberá poder inscribirse un cubo de arista 2,50 m. Llevará buzones (1/viv., of., etc. más 1 por comunidad, 1 por correos).

#### G.6.1.3. – Caja escalera

La tabica máxima será de 19 cm., recomendándose la de 17,5 cm.

Los anchos serán de 1,0 m., hasta 10 viv., 1,2 m. hasta 20 viv., con un incremento de 0.1 m. por cada 10 viviendas adicionales.

Las escaleras dispondrán de iluminación natural de 1/5 de la caja, por planta (excluida la baja y la entrecubierta).

Se admite lucernario cenital como iluminación, de superficie 2/3 de la caja. En este caso la escalera deberá tener «ojo de escalera de superficie 1,0 m.<sup>2</sup> más 0,1 m.<sup>2</sup> por cada planta excluida, la planta baja y la entrecubierta.

Los patios sobre planta baja deberán ser accesibles para su mantenimiento desde huecos practicables, accesibles desde lugares comunes.

#### G.6.2. – Mínimos de las dependencias auxiliares

Al menos cada edificio debe contar con un cuarto comunitario para cochecitos de niño, bicicletas, escalera manual, en la proporción de 1,00 m.<sup>2</sup> cada vivienda hasta 10 viviendas y luego 0,50 m.<sup>2</sup> cada vivienda adicional.

Además debe disponer un armario para un cubo de basuras de Ø 60 cm. por cada 10 viviendas o fracción.

Estos elementos podrán estar en planta sótano; si disponen de ascensor o rampa peatonal con pendiente no superior al 16%.

#### G.7. – Colores admitidos y condiciones estéticas

Se mantiene lo establecido en las Normas revisadas, excepto lo que aquí se indique.

#### G.7.1. – Condiciones estéticas de los bajos

Se regula en este apartado las condiciones para proteger a los distintos propietarios de los bajos de actuaciones recí-

procas no previstas que puedan suponer un fuerte impacto visual en menoscabo de la imagen conjunta, así como para garantizar una imagen urbana armoniosa, evitando que la imagen de un local por pretender un reclamo publicitario, utilice sus fachadas como un anuncio con colores saltones y agresivos.

Por ello, se reserva la franja de los bajos a más de 2,50 m. de altura sobre la acera, para que en ella se coloquen rótulos adosados (no pintados), con una dignidad, posición y tamaño a determinar.

Los bajos deberán estar cerrados hasta que se obtenga la licencia de apertura, la cual será concedida una vez dada la conformidad por el Ayuntamiento de que la obra efectuada se ha ajustado al preceptivo proyecto de obra para el cual se concedió la licencia de obra.

#### G.7.2. — Colores de los bajos

Los bajos comerciales deberán estar cerrados provisionalmente hasta su utilización con cerramiento de obra, el cual deberá estar pintado, aunque sea directamente sobre el ladrillo, en colores ocres claros o marfiles oscuros.

En el caso de utilizar lo que vulgarmente se entiende por materiales nobles, se admite toda clase de colores. Esto es en granitos y mármoles, vidrios, maderas, carpinterías. En caso de ser la carpintería de hierro, deberá garantizarse la ausencia de óxidos.

Se prohíben los diseños arlequinados por el fuerte impacto visual o con franjas con colores complementarios que intervengan en proporciones similares. Se admiten cuando la proporción del menor esté por debajo del 10%.

Se tenderá a decorar las fachadas con gamas de colores de un mismo grupo, permitiéndose que los colores secundarios alcancen hasta un 50%, sin que ello suponga una agresión, permitiendo al Técnico, potenciar su diseño.

Para casos singulares, se podrá tener total libertad de acuerdo con la definición de Edificación Singular de estas Normas.

Los locales destinados a talleres, parkins, almacenaje, podrán revestir las fachadas con materiales más pobres pero con coloración uniforme y de la gama similar a la de los cerramientos provisionales.

#### G.7.3. — Marquesinas

Denominemos así a los vuelos de los locales de planta baja. Deberán realizarse a más de 2,50 m. sobre el suelo, su anchura podrá ser la del local menos 60 cm. a cada lado. Podrá alcanzar hasta 2 m. no superando el 70% del ancho de acera ni acercarse a más de 3,50 m. de la línea de farolas o arbolado. Deberán justificarse los cálculos estructurales por técnico competente.

Las aguas que recojan, se deberán conducir a la red de desagües.

El diseño será libre, con colores y materiales según lo dispuesto para los bajos.

#### G.7.4. — Toldos

Cumplirán las mismas condiciones que las dispuestas para las marquesinas, permitiendo en este caso que su altura menor sea de 2,20 m., siendo objeto de sanción el que los bordes puedan molestar a los viandantes por estar por debajo de los 2,20 m. indicados.

#### G.7.5. — Rótulos

Podrán ser de tipo bandera o adosados. En cualquier caso deberán tener su propio bastidor. No se admiten los pintados directamente sobre el revestimiento.

Su tamaño será menor al 33,3% del área de fachada del local al que estén vinculados desde los 2,50 m. de altura hasta su techo. No se colocarán a menos de 2,50 m. Los anclajes deben ser justificados por técnico competente.

#### G.7.6. — Luminosos

Habida cuenta de la peligrosidad de las instalaciones de neón, estas deberán ser proyectadas por técnico competente.

#### G.8. — Aparcamientos

Rampas, accesos, espacios de desaceleración, anchuras, mínimos por plaza.

Los garajes colectivos y los privados de más de 2 plazas se ajustarán a las siguientes condiciones:

##### G.8.1. — Espacio de desaceleración

Después de cualquier rampa y antes de la acera, dentro del interior del edificio se reservará un espacio de al menos 5 m. de largo por 3 m. de ancho, que no podrá tener otro uso y que servirá para protección de los viandantes de las calles.

##### G.8.2. — Rampas

Tendrán como máximo, una pendiente del 20% en tramos rectos y del 14% en curvas. La altura mínima será de 2,1 m.

El radio mínimo de curvas será de 6 m. en el eje. La anchura mínima será de 3 m. y de 3,6 m. en las curvas en toda su extensión, realizándose la adaptación a costa de los tramos rectos.

##### G.8.3. — Calles de distribución interior

Los anchos mínimos de calle de distribución de plazas o de paso serán:

3,50 m.; para aparcamiento a un lado en espina de pez, o en paralelo.

5,00 m.; para aparcamiento a uno o dos lados en batería.

##### G.8.4. — Plaza mínima

La mínima será de 2,20 x 4,50 m.<sup>2</sup>. Aunque en todo garaje como mínimo el 33% de las plazas, al menos serán de 2,30 x 5,00 m.<sup>2</sup>.

##### G.8.5. — Ventilación

Se dispondrán huecos de entrada de aire de acuerdo con la NBE-CPI-91.

Su disposición será diametralmente opuesta a la instalación de extracción, cuando esta sea necesaria.

#### G.9. — Usos y compatibilidades

##### G.9.1. — Licencias

Una vez concedida la licencia de obra y ejecutada la obra, es necesario solicitar al Ayuntamiento la licencia de primera ocupación, a la cual será expedida una vez comprobado que la obra se ajusta al proyecto aprobado. Devolviendo en este momento, la fianza impuesta al expedir la licencia de obra.

##### G.9.2. — Usos de los bajos

En los bajos se admite el almacenaje no peligroso ni insalubre, el aparcamiento, el comercio y talleres artesanales de menos de 9 Kw. de potencia instalada y que cumplan lo dispuesto en el reglamento de actividades molestas, nocivas o peligrosas.

No se admiten los talleres de reparación de vehículos.

Respecto a las industrias existentes en los bajos del casco urbano que sobrepasen el límite anterior y no cumplan con las condiciones actualmente exigibles de seguridad en el trabajo o los accesos sean inadecuados para los vehículos de transporte, no se las permitirán cambios del uso industrial actual. Se admitirán ampliaciones siempre que se efectúen en terrenos que constaran como propios en fecha anterior a la aprobación inicial de las anteriores Normas, admitiéndose otras operaciones siempre que no supongan cambio de uso ni aumento del área conjunta implicada. Los terrenos de industrias trasladadas deberán destinarse al uso residencial o compatible establecido en las Normas.

##### G.9.3. — Otras condiciones de los bajos

Para uso como comercio los locales de las nuevas edificaciones deberán tener una altura libre mínima de 3,00 m. y superficie construida mínima de 15 m.<sup>2</sup>.

A partir de los 40 m.<sup>2</sup> será exigible que los comercios dispongan de porche de acceso, que al menos permita la apertura hacia el exterior de la puerta de acceso la cual deberá tener al menos 0,9 m. de ancho de hoja. La apertura de cualquier tipo de puerta no invadirá la vía pública, lo que se tendrá en cuenta en especial para las basculantes.

Los desniveles interiores con posible uso público, serán comunicados de acuerdo al R. D. sobre accesibilidad de personas con movilidad reducida.

Las anchuras y señalización de vías interiores serán en función del Rgto. de Policía de espectáculos y actividades recreativas.

Cuando el local se destine para actividades recreativas, bares o similares, se precisarán al menos dos aseos, provistos cada uno de lavabo e inodoro, con vestíbulo de independencia que lo separe del resto de los usos. Uno de ellos, adaptado a minusválidos. Además al igual que el resto de los comercios, cumplirán lo dispuesto en el Reglamento de seguridad e Higiene en el Trabajo, en cuanto a aseos y vestuarios, en función del personal previsto. Los proyectos incluirán un apartado al respecto que lo justifique.

Deberán llevar instalación de ventilación para todas las dependencias cuando no se puede garantizar la ventilación cruzada.

#### G.9.4. – Adecuación acústica

Los bares, similares o actividades recreativas que incluyan sistemas de sonido, además del proyecto de arquitectura, aportarán un proyecto adicional de acústica, visado por Técnico competente que justificará los medios para el cumplimiento de la reglamentación acústica, para proteger de los ruidos directos a las viviendas adyacentes, así como de los ruidos indirectos a través de los materiales o los espacios públicos. Muy a tener en cuenta, esto último en verano debido a que estos establecimientos podrían funcionar hasta altas horas de la noche y los usuarios de las viviendas tienen derecho a dormir con las ventanas abiertas sin ser molestados. Para estos establecimientos el Ayuntamiento podría denegar la licencia de apertura caso de considerar saturada la zona, debiendo el interesado solicitar informe previo de instalación. Quedan excluidos de esta exigencia los locales con televisiones domésticas con altavoces incluidos y con potencia de salida limitada a 5 W.

El ruido máximo transmitido a las viviendas en actividad nocturna no superará a los 27 DBA en especial para bares, similares, actividades recreativas o ruidos continuados y de 33 DBA para el resto, cuando se justifique que la actividad será diurna y los posibles altos de ruidos, ocasionales.

El Ayuntamiento podrá aprobar un reglamento que amplíe estas determinaciones.

#### G.10. – Servidumbres urbanas

El Ayuntamiento podrá a su cargo instalar, suprimir o modificar, en las fincas (y los propietarios vendrán obligados a consentirlo), soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la comunidad municipal.

#### G.11. – Obras de conservación de edificios

Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierta, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. A tal efecto, los propietarios vendrán obligados a proceder a su reparación y saneamiento siempre que lo disponga el Ayuntamiento, previo informe técnico.

#### G.12. – Protección del cementerio

Habida cuenta de la cercanía del cementerio con el casco actual se establece una distancia en su entorno de 100 m. que sólo afecta al suelo no urbanizable. La protección sólo permite destinar a zonas verdes los terrenos implicados.

#### G.13. – Regularización de calles

Teniendo en cuenta la desigualdad de las calles del casco antiguo de Pradoluengo y la imposibilidad de planificar todos los cambios deseables de alineaciones, ya que ello podría poner fuera de ordenación todo el casco antiguo, tan sólo se han señalado las nuevas alineaciones de las zonas que se consideran de capital importancia. No obstante, con el fin de que se puedan regularizar otros trazados, se describen aquí las condiciones que se deberán cumplir para ello, a solicitud de los particulares interesados (agilizando con ello el trámite legal), toda vez que se trataría de cambios de poca entidad.

En el caso de las nuevas vías en suelo urbanizable y no urbanizable, el trazado se entenderá como orientativo pudiendo realizarse variaciones y ajustes de pequeña entidad que no alteren la esencia de la misma.

##### G.13.1. – Condiciones:

I. Que con los nuevos trazados el espacio de viales, al menos mantenga la superficie inicial. Lo que se gana en un lugar se cede al lado, o bien se cede más de lo que se gana.

II. Deberán plantearse para conseguir uniformizar la anchura de tramos de calles o para mejorar los accesos en los cruces.

III. Deberá ser aprobado por el Ayuntamiento con informe previo del Técnico Municipal que deberá referirse a los dos puntos anteriores.

#### G.14. – Cerramientos solares no edificados

A) Los cerramientos de solares no edificados deberán situarse en la alineación oficial.

B) Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán obligación de efectuarlo en el plazo de tres meses, a partir de la terminación de las obras, la colocación de los bordillos y pavimentación.

C) Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, sin que se prevea una construcción inmediata, el Ayuntamiento podrá exigir el cerramiento de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de tres meses, contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

D) Las cercas definitivas deberán levantarse siguiendo la línea y rasante oficial y los paramentos de las mismas habrán de dejarse acabados como si se tratase de una fachada.

E) Las cercas en zonas verdes, cumplirán con las normas anteriores pero únicamente hasta la altura máxima de 1 m. en total, siendo diáfanas a partir de un metro de altura, hasta un máximo de 2 m. en total.

F) Los cerramientos de fincas en suelo no urbanizable que comprendan edificaciones al amparo de los artículos correspondientes, serán tales que no produzcan impactos negativos en el medio físico.

#### G.15. – Condiciones de servicios y dotaciones de los edificios

##### Generalidades:

A) Las instalaciones de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria (calderas, conducciones, depósitos de combustible, tanques nodriza, contadores, etc.), deberán cumplir con la legislación específica vigente y en particular con el Reglamento para tales instalaciones (Real Decreto 1.618/1980). En ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.

B) Los aparatos de aire acondicionado en plantas bajas ventilarán obligatoriamente a patios interiores o mediante chimeneas. La ventilación directa a patio se hará en la proporción máxima de 20 m.<sup>2</sup> de local por cada metro cuadrado de patio. Cuando sea totalmente imposible cumplir esta condición, deberá justificarse plenamente y presentar un estudio detallado de la resolución del mismo en fachada, de forma que queden ocultos al exterior o se dispongan enrasados con el paramento de fachada, de manera que no se produzcan molestias a los transeúntes por

aire, gotas, salientes, etc., no se causen perjuicios estéticos y cualesquiera de otros efectos que puedan preverse. Estarán situados al menos a 2,50 m. de la rasante.

C) En todo caso su aprobación será potestativa del Ayuntamiento.

D) Además de lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas Nocivas, Insalubres y Peligrosas, los extractores de humos deberán constar de filtro y otros medios suficientes que eviten la salida de grasa y olores. Su salida no se autorizará a menos de 2,50 m. de la rasante.

E) Se instalarán antenas colectivas de televisión y de frecuencia modulada en lo alto de los edificios prohibiéndose conducciones de cables en fachadas.

Se regulan de este modo los servicios y dotaciones mínimas obligatorias, que han de contener los edificios cualquiera que sea su uso, sin perjuicio de otras derivadas de las Ordenanzas Generales de la Edificación y de otras exigencias provenientes de la legislación vigente.

#### G. 15.1. — Condiciones de habitabilidad de las viviendas

A) Toda vivienda se compondrá como mínimo, de cocina, comedor, dormitorio y cuarto de aseo con lavabo, retrete y ducha.

B) En edificación de manzana cerrada, no se permitirán viviendas con todas las habitaciones al patio de manzana.

C) No se permitirán viviendas en sótanos o semisótanos.

D) En las viviendas rurales que tengan como anejo la cuadra o el establo, estos locales deberán aislarse de aquella, teniendo además entradas independientes.

E) La anchura mínima de los pasillos será de 0,80 m., si su longitud no sobrepasa los tres metros, en cuyo caso el ancho mínimo será de 0,90 m. En cualquier caso, en la parte correspondiente a la entrada en la vivienda la anchura será de al menos 1,2 m.

F) Cada vivienda dispondrá de un tendedero de ropa independiente, que podrá situarse en el interior de la misma, o en las galerías o terrazas. En todo caso, no será visible desde el exterior del edificio la ropa, pudiéndose emplear celosías u otros medios.

#### G. 15.2. — Agua potable

Independientemente de las normas y condiciones que se exija para la instalación interior general del edificio y para las particulares de los locales y viviendas, en la construcción de los edificios se cumplirán las siguientes previsiones:

a) Cada edificio tendrá una sola acometida a la red general de distribución del servicio público. El punto de acometida se intercalará una «llave de registro», alojada dentro de arqueta situada en la vía pública, provista de tapa registro. Esta tapa y su bastidor, serán de hierro fundido, con la inscripción «agua potable» y su dimensión no será inferior a un cuadro de 20 cm. de lado.

En casos justificados se podrán autorizar varias acometidas a un mismo edificio o conjuntos de edificios, debiendo cumplir cada una de ellas todo lo procedente.

b) Las columnas generales o montajes se alojarán en espacios de uso común del edificio y serán registrables.

c) En cada edificio se podrá instalar un contador general que mida el suministro de agua a todo el edificio, o contadores divisionarios para cada local independiente o vivienda. En todo caso los contadores se instalarán en espacios de fácil acceso y de uso común de inmueble.

En el supuesto de contadores divisionarios, estos tendrán su instalación centralizada por plantas en forma de baterías alojadas en armarios con puertas de dimensiones suficientes para permitir su instalación y sustitución, además de llave de registro precintable y la llave de paso general de cada local.

d) El caudal instalado en cada vivienda no será inferior a 1,4 l/sg. Los caudales instantáneos mínimos de cada uno de los aparatos domésticos, con independencia de los demás serán:

- Lavabo, bidé y cisterna de inodoro, 0,10 l/sg.
- Ducha, fregadero y lavadero, lavadora y lavavajillas, 0,20 l/sg.
- Bañera, 0,30 l/sg.

e) Deberán poder resistir una presión mínima de trabajo de 15 Kg/cm.<sup>2</sup>. los materiales de las tuberías de conducción de agua.

f) Deberá quedar garantizado el suministro de agua a todos los servicios del inmueble, con la presión de la red pública con los caudales indicados anteriormente.

Deberá dotarse al inmueble de una instalación que lo garantice, sea con grupos sobre elevación con depósito abierto, o sea, con depósito cerrado con aire a presión. En la parte más alta del edificio se colocarán depósitos acumuladores de agua para el primer caso, de modo que de una presión de 4 m. sobre el techo de la planta más desfavorable a alimentar, en toda la instalación.

Las bombas exigibles para el bombeo no se alimentarán directamente de la red interior o a la acometida de la parcela, debiendo hacer a depósitos construidos con material no poroso ni absorbente. Estos dispondrán de tapa practicable que permita el acceso para el mantenimiento y limpieza y que sea de cierre hermético. Dispondrá de compensador atmosférico. La alimentación estará al menos 15 cm. por encima del borde superior del rebosadero, el cual verterá a un desagüe separado al menos 15 cm. de la alimentación. En la parte más baja se dispondrá un desagüe para vaciado total.

El Ayuntamiento podrá exigir condiciones particulares en caso de edificios que requieran un consumo o almacenaje de agua mayor.

g) Se dispondrá una pileta vertedero en todos los inmuebles, alimentado por al menos Ø 15 mm., conectado directamente a las redes de servicio público.

#### G. 15.3. — Energía eléctrica

Para la instalación de energía eléctrica a cualquier inmueble se observará lo dispuesto en los reglamentos vigentes, así como las Normas que dicte la Delegación de Industria y en su caso, las autorizadas por la entidad suministradora.

En cualquier caso, se preverá lo siguiente:

- El cuadro general de distribución y sus accesorios, así como los contadores y los servicios generales se ubicarán en lugar exclusiva y cerrado en zona de comunes del inmueble.

- Este local será de fácil acceso y los contadores posibilitarán la lectura fácil. Será cómodo y funcional el accionamiento de los interruptores.

- Habrán de discurrir por zonas de uso común las líneas generales desde la acometida al cuarto eléctrico antes indicado y estas líneas serán fácilmente identificables.

#### G. 15.4. — Servicio telefónico

En la construcción de los inmuebles, se dispondrá al menos una canalización desde el exterior de la parcela a la entrada del edificio para que permita la posibilidad de instalación de servicio telefónico.

Igualmente, los locales de oficina dispondrán de canalización prevista para este servicio.

Ambas canalizaciones se harán de acuerdo con las instrucciones que dicte la Compañía Telefónica.

#### G. 15.5. — Saneamiento

Es preceptiva la instalación de recogida y eliminación de aguas residuales. Para su vertido a la red general, se instalará un pozo de registro previo.

#### G. 16. — Establecimientos ganaderos

1. — Quedan prohibidos en el suelo urbano. Fuera de él, se regirán por las vigentes Normas sobre Ubicación de Estableci-

mientos Ganaderos, dictadas por la Comisión de Colaboración del Estado con las Corporaciones Locales, publicadas en el «Boletín Oficial» de la provincia del 23 de abril de 1980.

2. — Para la aplicación de la disposición 10 de las citadas Normas se señala que el coeficiente de  $0,2 \text{ m}^3/\text{m}^2$  se entiende como edificabilidad bruta y que la altura de cálculo a efectos de volumen total construido será la altura de alero de 6 m.

3. — Regirán también las condiciones establecidas en estas Normas.

G.17. — Construcciones provisionales

1. — Las construcciones provisionales se regirán por el artículo 136 de la Ley del Suelo.

2. — A los efectos de la justificación requerida para autorizar usos u obras provisionales, no se podrán considerar las actividades o motivos de carácter turístico, acampada o segunda residencia.

3. — Las viviendas o chalets prefabricados y/o desmontables no podrán acogerse, en virtud de estas características técnicas, al régimen de construcciones provisionales, siéndoles de aplicación la regulación urbanística ordinaria.

G.18. — Condiciones estéticas en suelo no urbanizable

Habida cuenta de que estas edificaciones posibles no podrían formar conjuntos tales como polígonos a los que se les podría asignar una ubicación adecuada y dotar de normas que los regulasen y por ello tendrían un carácter aislado, para evitar el deterioro del paisaje en un municipio con expectativas turísticas, aquellas instalaciones o edificaciones que se pudieran realizar en este tipo de suelo se ajustarán en cuanto a colores, cerramientos, cubiertas y materiales a lo dispuesto al menos para la más tolerante de las ordenanzas residenciales esto es la ordenanza 7.<sup>a</sup>.

Los merenderos y afines se regularán por lo dispuesto en la ordenanza 10.

Las construcciones se adaptarán al ambiente en que estuviesen situadas.

En los lugares de paisaje abierto o natural, o en recintos típicos o tradicionales, así como en las zonas próximas a carreteras o caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros o cierres o la instalación de otros elementos limite al campo visual para contemplar las bellezas naturales o artísticas, rompa o desfigure la armonía del paisaje o la perspectiva propia del mismo.

En el caso de naves, los faldones serán de color ocre o rojizo, aunque se utilice fibrocemento.

Todos los cuerpos construidos sobre la cubierta, como depósitos de agua, etc., quedarán integrados en la composición del edificio o enmascarados.

La Corporación municipal exigirá todas las condiciones y podrá acordar su aplicación a cualquier edificación existente que en forma notoria y permanente esté en contraposición con tales normas estéticas conforme al artículo 182 de la Ley del Suelo.

A. — Ordenanza 1.<sup>a</sup>: Residencial tipo A

A.1. — Alturas y cómputo de alturas

Se permiten en esta ordenanza planta baja, tres plantas de pisos y entrecubierta. La altura desde el lugar de medición según el procedimiento exigible, desde la acera a la parte inferior del alero, en la prolongación recta del techo de entrecubierta será de 12,00 m. como máximo en el núcleo y de 12,5 m. en las zonas nuevas.

La altura en cualquier caso será limitada en función de lo indicado en el plano de ordenanzas.

Las últimas plantas serán edificadas en su totalidad.

Las alturas libres de las distintas plantas serán como mínimo las siguientes:

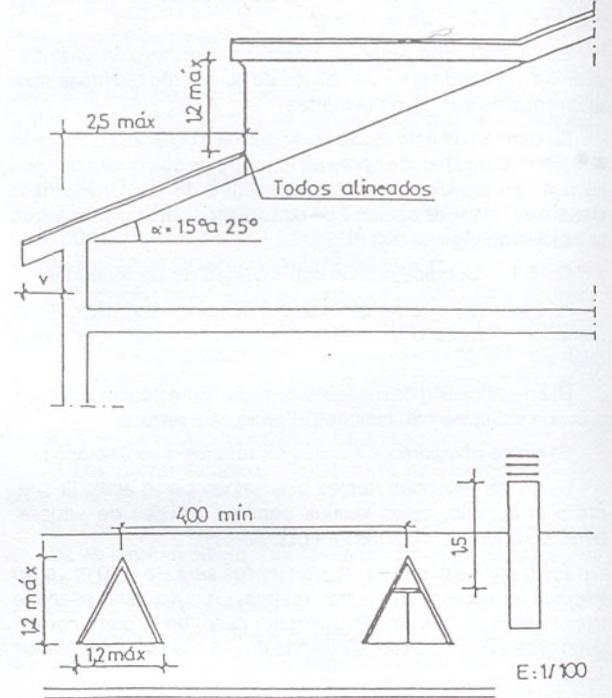
Planta Baja 3,0 m. para locales. Caso de viviendas tendrá el techo como mínimo a esa altura, respecto a el lugar de medición oficial, con altura útil de al menos 2,4 m.

Planta pisos 2,4 m.

La altura máxima de la planta baja será de 3,6 m. no autorizándose los doblados de locales comerciales.

A. 2. — Entrecubiertas

Dimensiones máximas según esquema siguiente:



A.2.1. — Baburriles

De disponer baburriles, estos serán de un tipo único, alineados respecto a línea de fachada y coincidentes con las ventanas de la fachada correspondiente. Caso de no existir ventanas mínimo 4,00 m.

Para viviendas se podrá variar la posición, manteniendo la alineación debiendo disponer uno como máximo por pieza excepto para el salón que se admiten dos.

A.2.2. — El uso de la entrecubierta

Será de trasteros o de instalaciones del edificio. No permitiendo la colocación de otras instalaciones que un solo punto de luz por cada 15 m.<sup>2</sup>, prohibiéndose la instalación de agua o desagües.

En caso de ceder bajos o patios al municipio, se podrá permitir el uso de vivienda, además del anteriormente descrito. En este caso, se permitirá interiormente un realce adicional de 0,5 m.

Las superficies (contadas las que tengan dimensión superior o igual a 1,5 m. de altura), deberán ser como mínimo las siguientes:

Dormitorios dobles 10 m.<sup>2</sup>; individuales 7 m.<sup>2</sup>, cocina 7 m.<sup>2</sup>, estar 17 m.<sup>2</sup>, los aseos y baños cumplirán las condiciones mínimas para viviendas de protección oficial.

Deberá figurar en proyecto el compromiso de que el resto de entrecubierta no utilizada queda en beneficio de la comunidad del edificio.

A.2.3. — Las chimeneas

Deberán tener color similar al de cubierta, serán del tipo rectangular y sobresaldrán al menos 1,5 m. sobre la parte superior de cualquier hueco practicable existente a una distancia de 6 m.

Deberán separarse de la frontal de los baburriales, al menos 0,5 m.

#### A.2.4. — Claraboyas

Deberán quedar integradas en los faldones correspondientes:

- Para cajas de escalera: Se permiten de cualquier dimensión.

- Para trasteros o viviendas: Se permiten según la disposición indicada para los baburriales y alineadas, con tamaño máximo de 1,0 x 1,0 m.<sup>2</sup> para viviendas y 0,8 x 0,8 m.<sup>2</sup> para el resto de usos.

No se podrán hacer simultáneamente claraboyas y baburriales en un mismo faldón. Se deberá escoger un tipo único.

Como acristalamiento se admiten los vidrios grises, incoloros y los similares al color del material de cubrición de la cubierta.

Se admiten los metacrilatos y policarbonatos planos con los colores indicados.

#### A.2.5. — Casetones de ascensores o cajas de escaleras

En la zona de casco antiguo no podrán sobresalir más de 1,00 m. del plano de los faldones. No podrán llevar cubierta plana, deberán cubrirse con faldones de 2 o más aguas. No podrán sobresalir cantidad alguna en una distancia de 2,5 m. desde la línea de fachada.

En las zonas de ensanche deberán quedar por debajo de planos a 45° que tengan un lado horizontal en el lugar de medición de la altura.

#### A.3. — Cubiertas

Serán inclinadas teniendo las aguas a fachadas como inclinación máxima: 20°.

Para los edificios de mayor altura que los adyacentes, en el caso de que el faldón en proyecto, en las medianerías pueda ofrecer un escalón de más de 1 m. respecto a otro faldón en proyecto o existente, se deberá realizar otro faldón que en este sentido mitigue el cambio. De no poder corregir un desnivel excesivo, se aceptará que el faldón que suavice el efecto, arranque del borde del forjado último. Para estos faldones se aceptan hasta 35°. En el casco actual no se admiten los pretiles, en el ensanche se admiten.

No se admiten las cubiertas planas, excepto en casetones de cubierta o en caso de exceder la planta baja de las restantes.

En la zona de casco antiguo, no se permiten otros saltos en los faldones que no sea los que se refiere el apdo. A.2.5. y aquellos que deriven de los distintos puntos que procedan de medición de la altura admisible.

#### A.4. — Usos permitidos

El uso dominante será el de vivienda colectiva, considerándose compatible la vivienda unifamiliar adosada, alojamiento público, locales comerciales, oficinas públicas o privadas, servicios públicos (enseñanza, sanidad, religiosos, culturales, espectáculos).

La actividad hostelera la entendemos como comercial no como industria a efectos de las Normas. Se autorizan pequeñas industrias familiares en los bajos de las viviendas unifamiliares de menos de 200 m.<sup>2</sup>, con potencia instalada menor de 9 Kw., y que cumplan lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres Nocivas y peligrosas, con una sup. max. de 200 m.<sup>2</sup>. No permitiéndose industrias en edificaciones destinadas a vivienda colectiva con excepción de las que ya estén instaladas.

#### B. — Ordenanza 2.<sup>a</sup>: Residencial tipo B

Será regulada por lo descrito para el tipo A. excepto para lo siguiente:

##### B.1. — Alturas y cómputo de alturas

Se permiten en esta ordenanza planta baja, dos plantas de pisos y entrecubierta. La altura desde el lugar de medición según el procedimiento exigible, desde la acera a la parte inferior del alero, en la prolongación recta del techo de entrecubierta

será de 10.50 m. como máximo en general y de 11 m. en el ensanche señalado en el plano de calificaciones.

La altura en cualquier caso será limitada en función de lo indicado en el plano de ordenanzas.

Las alturas libres de las distintas plantas serán como mínimo las siguientes:

Planta baja 3,0 m. locales y 2,7 m. caso de viviendas. Planta pisos 2,40 m.

La altura máxima de la planta baja será de 3,5 m. no autorizándose los doblados de locales comerciales.

##### C. — Ordenanza 3.<sup>a</sup>: Residencial tipo C

Será regulada por lo descrito para el tipo A. excepto para lo siguiente:

##### C.1. — Alturas y cómputo de alturas

Se permiten en esta ordenanza planta baja y dos plantas de pisos. La altura desde el lugar de medición según el procedimiento exigible, desde la acera a la parte inferior del alero, en la prolongación recta del techo de entrecubierta será de 8.80 m.

La altura en cualquier caso será limitada en función de lo indicado en el plano de ordenanzas.

Las alturas libres de las distintas plantas serán como mínimo las siguientes:

Planta baja 3,0 m. en caso de locales y 2,70 en caso de viviendas. Planta pisos 2,40 m.

La altura máxima de la planta baja será de 3,3 m. no autorizándose los doblados de locales comerciales.

En este tipo de ordenanza se admite la no colmatación de la alineación oficial dejando entre edificaciones en este caso al menos 3 m. a linderos. Debiendo en cualquier caso alinear la fachada principal a la alineación principal.

##### C.2. — Entrecubiertas.

No se admiten en esta ordenanza.

##### D. — Ordenanza 4.<sup>a</sup>: Suelo deportivo

Suelo urbano deportivo. Ordenanza 1.D

##### D.1. — Condiciones de volumen e higiénicas

1. — Las edificaciones e instalaciones serán las adecuadas al uso deportivo, siendo la edificabilidad máxima de 0,5 m.<sup>3</sup>/m.<sup>2</sup>.

2. — La superficie mínima para lugares de ajardinamiento y arbolado será el 20% del total. Los aparcamientos serán en la proporción de una plaza por cada 200 m.<sup>3</sup> de edificación.

##### D.2. — Condiciones de uso.

1. — El uso deportivo es el dominante, no obstante se toleran los bares, oficinas, servicio sanitario, etc., que le complementan.

2. — La vivienda sólo se admite para los servicios de vigilancia y dirección.

##### D.3. — Condiciones de estética

La composición y el diseño serán libres, pero de forma que se eviten impactos negativos en el medio, especialmente en el aspecto cromático. Por ello podrá solicitar el informe previo del S.A.U.M., antes del inicio de la edificación.

##### E. — Ordenanza 5.<sup>a</sup>: Suelo industrial

##### E.1. — Introducción

Las Normas revisadas no disponían de ordenanza para suelo industrial. Esta circunstancia se corrigió con el plan parcial del polígono industrial, que suplió las anteriores carencias y que seguirá siendo vigente para el mismo. Para los nuevos usos industriales será preceptivo lo siguiente:

El uso será industrial para industrias de tipo ligero y medio en el que se desarrollen actividades con sometimiento al R.A.M.I.N.P. (Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. Ley 4/93 de 20 de octubre y Decreto 159/94 de 14/7/94 de la Comunidad Autónoma).

1. — Para la clasificación de las actividades en «molestas», «insalubres», «nocivas», «peligrosas» se estará a lo dispuesto en el Decreto 2.414/1961, de 30 de noviembre, con respeto en todo caso de las presentes Normas.

2. — Cuando por los medios técnicos correctores utilizables y de reconocida eficacia se eliminen o reduzcan las causas justificativas de la inclusión de una actividad industrial en una categoría determinada, la Administración pública podrá considerar a esta actividad, a todos los efectos como perteneciente a la categoría inmediata inferior. Si las medidas técnicas correctoras no lograsen el efecto justificativo de la inclusión en la categoría inferior y en el plazo que se otorge al industrial para la corrección de deficiencias o la adopción de otras medidas (que no podrá ser superior, en ningún caso, a seis meses), no quedase acreditado el eficaz funcionamiento de estos, la Administración acordará el cese o clausura de la actividad no permitida según las normas más generales.

## E.2. — Condiciones generales de funcionamiento

### Industrias no autorizables

Siendo posible el uso industrial según las presentes Normas no podrán utilizarse u ocuparse suelo o edificio alguno con fines industriales, cuando se pueda producir algunos de los siguientes efectos: Ruidos, vibraciones, malos olores, humos suciedad u otras formas de contaminación, perturbación de carácter eléctrico o de otro tipo peligros especiales de fuego, explosión, molestias, consecuencias nocivas o insalubridad en tal grado que incida negativamente en el medio ambiente o impida la localización de uno cualquiera de los demás usos permitidos en estas Normas.

A tal fin, los establecimientos deberán evitar o limitar los correspondientes riesgos y peligros por debajo de los límites máximos de funcionamiento que para cada caso se establecen en estas Normas, y que por las causas expuestas puedan estar presentes en los lugares de observación o determinación de su existencia que se fijan en las mismas. Los lugares de observación en los que se determinarán las condiciones de funcionamiento de cada actividad serán los siguientes:

#### A) Caso de molestas y nocivas

En el punto o puntos en los que los efectos de la actividad sean más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos o cualquier otra forma de contaminación y de perturbaciones eléctricas.

#### B) Caso de peligrosas

En el punto o puntos en donde dichos efectos pueden originarse en el caso de peligro especial de incendio o de explosión.

#### C) Casos molestias por ruidos, vibraciones, deslumbramientos, olores o similares

En los límites de la línea de solar o parcela o del muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos, en los que se originen.

E.3. — Límites de funcionamiento en razón de cada tipo de efecto

#### E.3.1. — Posibilidad de fuego y explosión

Se distingue entre inflamables y combustibles

Todas las actividades que, en su proceso de producción, manipulación o almacenaje, incluyen materias inflamables o explosivas, se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados, que eviten el riesgo de fuego y explosión, así como los sistemas adecuados, en equipo y utillaje y necesarios para combatirlos en casos fortuitos.

Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.

Las instalaciones de los diferentes elementos deberán cumplir, además, las disposiciones pertinentes que se dicten por los diferentes organismos estatales o locales, en la esfera de sus respectivas competencias.

### Materias inflamables

En ningún caso podrá autorizarse el almacenamiento al por mayor de productos inflamables o explosivos.

No se autorizarán mayores cantidades sobre rasante que 250 Kg. debiendo estar contenidas en envases adecuados dentro de recintos con puertas resistentes RF-30 y dotadas de extintores adecuados. Para mayores cantidades, se deberán disponer enterradas en depósitos, cumpliendo la normativa de industria vigente y justificando su cumplimiento en un apartado específico de la memoria del proyecto.

No se almacenarán materias combustibles en cantidades superiores a 10 m.<sup>3</sup> sin un estudio técnico por técnico competente que proyecte medios adecuados a extinción para la carga de fuego que suponga la acumulación de material a utilizar.

#### E.3.2. — Radioactividad y perturbaciones eléctricas

No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier tipo o maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación, debiendo cumplir en todo caso las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.

#### E.3.3. — Ruidos

En los lugares de observación y medida, especificados anteriormente, el nivel sonoro emitido para cada octava estándar, para todo uso o equipo (a excepción de los equipos provisionales transporte o de trabajos de construcción), no podrá superar los valores que por octavas correspondientes a las diferentes frecuencias se incluyen en la tabla 1, una vez corregidos los valores observados conforme a las condiciones de localización o del carácter del ruido precisadas en la tabla 2.

Tabla 1

#### Frecuencia

<i>Bandas de octava estándar (en hertz (Hz))</i>	<i>Nivel sonoro (en decibelios (DB))</i>
20-75	65
75-100	55
150-300	50
360-600	45
600-1.200	40
1.200-2.400	40
Superior a 2.400	35

Tabla 2

<i>Localización de la operación o carácter del ruido</i>	<i>Corrección de decibelios</i>
1. Operación que se realiza durante el día	+ 5
2. Fuente de ruido no sistemático que se opera menos de:	
a) 20 % por cualquier período de 1 h.	+ 5 (20%)
b) 5 % por cualquier período de 1 h.	+10 (5%)
3. Ruidos provocados por impulsos (martilleo, etc...)	- 5
4. Ruido de carácter periódico (sistemático)	- 5
5. Parcela o solar industrial que se halle en zona industrial, alejado más de 100 m. en cualquier zona residencial o rústica prevista por las Normas Subsidiarias	+10

Si el ruido no es agudo y continuo y no se admite entre las diez de la noche y las ocho de la mañana, se podrá aplicar una o más de las correcciones contenidas en la tabla 2, a los diferentes niveles de banda de cada octava de la tabla 1.

#### E.3.4. — Vibraciones

No podrá permitirse vibración alguna que sea detectable sin instrumentos en los lugares de medida especificados en estas Normas.

Para su corrección se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de la vibración, así como dispositivos antivibratorios.

La vibración V se medirá en Pals según la fórmula  $DIN\ 10\ log\ 10\ 3200\ A^2\ N^2$ , en la que A es la amplitud en cm. y N la frecuencia en hertzios. La vibración no podrá superar los 25 Pals.

#### E. 3.5. — Deslumbramientos

Desde los puntos de medida especificados en el párrafo 2 de este precepto, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura u otros.

#### E.3.6. — Gases

A partir de la chimenea u otro conducto de evacuación, no se permitirá ninguna emisión de humo gris visible, de sombra igual o más oscura a la intensidad 2 de la escala de Micro Ringlemann, excepto para el humo gris visible de intensidad de sombra igual a 3 de dicha escala emitido durante 4 minutos solamente en todo el período de 30 minutos.

Por consiguiente las actividades clasificadas como «insalubres», en atención a la producción de humos, polvo, niebla, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo o por procedimiento eléctrico.

Asimismo, en el interior de las explotaciones no podrán sobrepasarse los niveles máximos tolerables de concentración de gases, vapores, humos, polvo y neblinas en el aire que se definen en el Anexo del Reglamento de Actividades MNIP.

En ningún caso los humos o gases evacuados al exterior podrán contener más de 1,50 gramos de polvo por metro cúbico, medido a cero grados y a 760 mm. de presión de mercurio, ni sea cual fuere la importancia de la instalación, la cantidad total de polvo emitido podrá sobrepasar la de 40 Kg/hora.

#### E.3.7. — Olores

No se permitirá ninguna emisión de gases ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en la línea de la propiedad de la parcela desde la que se emiten dichos olores.

#### Desperdicios

No se podrá acumular desperdicios en cantidad superior a 2 m.<sup>3</sup> en total en el interior fuera de contenedores adecuados cerrados.

En caso de desperdicios que desprendan olores o polvo, en ninguna cantidad fuera de contenedores cerrados, debiendo eliminarse frecuentemente.

En el exterior no se podrá almacenar nada debiendo destinarse a viales propias, zonas ajardinadas o a aparcamientos.

#### E.3.8. — Otras formas de contaminación del aire

No se tolerará ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni de otras formas de contaminación del aire, de agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, deterioren el paisaje o sean causa de suciedad.

La producción de polvo susceptible de ocasionar alergias, explosiones o molestias, deberá ser recogida inmediatamente en sus lugares de origen por medios adecuados y conservándose hasta su eliminación en recintos cerrados y protegidos contra el fuego.

#### E.4. — Industrias especiales

Aquellas actividades industriales que sobrepasen los límites establecidos en los epígrafes anteriores serán consideradas como de carácter especial sólo podrán localizarse en las zonas

previstas al efecto o en parcelas reservadas mediante autorización expresa del Ayuntamiento.

En cualquier caso, será necesario reducir al máximo los niveles de funcionamiento que resulten extralimitados, en particular aquellos cuyos efectos sobrepasen los propios límites de la zona industrial aunque esta sea de carácter especial (cualquier tipo de contaminación, humos, olores, etc.).

#### Funcionamiento

No se permitirá jornada laboral nocturna en estas industrias especiales dado su carácter, de modo que sea más transparente y vigilable el cumplimiento de La Ley en su actividad y así garantizar más eficazmente las garantías para el resto de los ciudadanos.

#### E.5. — La utilización de agua de ríos y arroyos

Para usos no consuntivos sólo se autorizará bajo la condición de la restitución de la misma a su cauce natural en óptimas condiciones de utilización, aún si para ello es necesario un proceso de depuración de las mismas. Las materias en suspensión no superarán lo indicado en la Ley de Aguas y del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, asimismo las industrias cuyos vertidos de aguas residuales difieran sensiblemente de unas aguas residuales urbanas necesitan autorización específica, que se ha de solicitar a la Confederación Hidrográfica del Ebro.

El efluente no tendrá en ningún caso temperatura superior a 30° C quedando obligadas las industrias a realizar los procesos de refrigeración necesarios para no sobrepasar dicho límite.

Quedan prohibidos los vertidos de compuestos cíclicos hidróxidos y sus derivados halógenos.

El límite tolerable para detergentes biodegradables tensoactivos LAS, estará comprendido entre 10 y 50 mg/l.

#### E.6. — Otras reglamentaciones

Los usuarios de las industrias deberán atenerse asimismo a las restantes normas y disposiciones establecidas en especial la Ordenanza General de Seguridad e Higiene del Trabajo (B.O.E. 16-17 de marzo/1971), Reglamento de Policía de Aguas y sus cauces y demás disposiciones vigentes.

#### E.7. — Hidrantes-bocas equipadas

Al haber sido excluido el uso industrial de la nueva NBE-CPI-91 se cumplirá lo siguiente:

##### Hidrantes

Como protección del área de parcela será obligatorio que cualquier punto de las fachadas a nivel de rasante se encuentre a menos de 100 m. de un hidrante de incendios.

##### Bocas equipadas

Una cada 250 m.<sup>2</sup> a no más de 20 m. de cualquier punto de las naves de fabricación, talleres o almacenaje.

En oficinas de modo que no existan puntos a más de 25 m. de recorrido real hasta cualquier punto de las mismas.

Para hidrantes y bocas equipadas se deberá disponer de red independiente de la de resto de usos interior y con presión no inferior a 5 atmósferas.

En caso de ser inferior la presión se deberá intercalar un grupo de presión con depósito de 3.000 litros mínimo enterrado en el exterior de la edificación pero dentro de la parcela, que garantice al menos esa presión.

La conducción tendrá al menos 70 mm. y será capaz de resistir 15 atmósferas.

##### Extintores

Un extintor de 8A-34B de capacidad en zonas generales cada 200 m.<sup>2</sup> y en pasillos cada 15 m. o fracción, buscando la cercanía de cuartos con riesgo.

##### Contraresto de la carga de fuego

Además para las materias combustibles o inflamables que se puedan autorizar se realizará un estudio técnico por técnico com-

petente que proyecte medios adecuados de extinción a instalar, en proporción a la carga de fuego que suponga la acumulación de material a utilizar.

#### E.8. – Aparcamientos

Se establece una dotación de plazas de aparcamiento por m.<sup>2</sup> construidos con destino al uso industrial del siguiente tenor:

	Plazas	m. <sup>2</sup> construidos
Hasta 2.000 m. <sup>2</sup>	1	cada 100
De 2.000 a 5.000 m. <sup>2</sup>	1	cada 150

Se podrán computarse a estos efectos las bandas de retranqueo.

#### E.9. – Estética de los edificios industriales

Las actividades industriales deberán atenerse a las siguientes determinaciones

a) Se admiten los elementos prefabricados aceptados por las normas de la buena construcción y en las fachadas se emplearán materiales de los definidos como nobles incluidos los ladrillos. Los colores de las paredes y cubiertas serán de la gama ocre desde el ocre-marfil hasta el ocre-rojizo.

b) Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. La propiedad de la edificación quedará obligada a su buen mantenimiento y conservación.

c) Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

d) Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores. En todo caso, los rótulos empleados se realizarán con materiales inalterables a los agentes atmosféricos. La propiedad de la edificación es la responsable en todo momento de su buen estado de mantenimiento y conservación.

e) El cerramiento de los espacios libres sólo podrá realizarse con elementos de obra hasta una altura máxima de 0,50 m., pudiendo rebasarse esta con protecciones diáfnas y setos vegetales.

#### E.10. – Compatibilidad de usos

La utilización de las áreas edificables, se regirá por las siguientes reglas:

##### 1) Uso de industria

Queda sujeto a las condiciones específicas que se establecen para cada una de las categorías en las que se clasifica este uso.

Se admiten los garajes complementarios de uso industrial.

##### 2) Uso de alojamiento

Queda prohibido el uso de alojamiento.

Se excluyen de esta prescripción las viviendas destinadas a personal encargado de la vigilancia y conservación de las diferentes industrias. En este caso, se toleran 200 m.<sup>2</sup> construidos destinados a vivienda por cada hectárea de terreno, como máximo. La superficie construida total destinada a cada vivienda no será inferior a 70 m.<sup>2</sup> ni superior a 150,00 m.<sup>2</sup>. Las viviendas se consideran, dentro de cada industria, como construcciones accesorias, no podrán situarlas en semisótanos.

##### 3) Usos terciarios

Comercio: Se permite el uso comercial mayorista, excluyéndose expresamente todas las actividades minoristas, con las excepciones de los destinados a venta de prensa, farmacia y cafetería.

Oficinas: Se permite el uso de oficinas relacionadas directamente con las industrias establecidas.

Enseñanza y socio-cultural: Se permite la enseñanza dentro de cada recinto industrial y unida a la industria establecida.

#### Dotaciones

Quedan autorizados los que se consideren oportunos dentro de las parcelas públicas.

Quedan prohibidos los espectáculos públicos con fines lucrativos. Se prohíben las instalaciones deportivas con fines lucrativos.

Suelo apto para urbanizar:

F) Ordenanza 6.<sup>a</sup>: Residencial intensiva.

H) Ordenanza 7.<sup>a</sup>: Residencial extensiva.

F. – Ordenanza 6.<sup>a</sup>: Residencial intensiva

Corresponde esta ordenanza, al tipo de suelo delimitado como tal en el plano de ordenanzas de las presentes Normas.

Los terrenos al norte de la cantera se desarrollarán para la ordenanza tipo B.

El área de Los Llanos deberá desarrollarse para la ordenanza tipo A con 12,5 m. de altura máxima.

Ambas zonas a efectos de colores o ambientación urbana dispondrán la tolerancia de la zona de ensanche.

No se superarán las 70 viv/ha. sobre el terreno bruto, dejando calles de 12 m. de anchura mínima.

H. – Ordenanza 7.<sup>a</sup>: Residencial extensiva.

##### H.1. – Ordenación

Corresponde esta ordenanza, al tipo de suelo delimitado como tal en el plano de ordenanzas de las presentes Normas.

Las calles de distribución se han proyectado de modo que sigan las curvas de nivel, admitiéndose pendientes de hasta el 16% en tramos rectos y sólo en las zonas de acceso al área «apto para urbanizar», teniendo en cuenta la difícil orografía existente. En la urbanización la pendiente se debe mantener dentro del 5%, admitiéndose en un 25% de la misma, pendientes de hasta el 10%.

Las calles indicadas en estas Normas son aproximadas, no pudiendo suplir el grado de definición a lograr en el preceptivo plan parcial que desarrolle con el suficiente detalle estas áreas, conjuntamente con los correspondientes proyectos de urbanización, posteriores a los planes parciales.

Los planes parciales se redactarán de acuerdo a los estándares de urbanización indicados en estas Normas, para cada tipo de destino, en especial no superarán las 35 viv/ha. de terreno bruto.

##### H.2. – Plantas, alturas, edificabilidad

Se admiten dos plantas, con una altura máxima a alero de 6,5 m.

Las alturas libres de las distintas plantas serán como mínimo las siguientes:

Planta baja para usos ajenos a vivienda: 3,1 m.

Planta pisos de viviendas: 2,5 m.

Se admiten buhardillas del 30% de la ocupación, con ventanas integradas en los faldones de coloración en ocre o similar y de superficie menor a 1/10 de la planta, en cualquier caso alineadas.

Los semisótanos con todo su techo a menos de 0,8 m. en vertical del terreno no se computan. Los sótanos no se computan en ningún caso.

Edificabilidad 0,8 m.<sup>2</sup>/m.<sup>2</sup> en aislada y 0,9 m.<sup>2</sup>/m.<sup>2</sup> en pareada o hilera sobre parcela bruta.

##### H.3. – Parcelas mínimas y frente de parcela

Para vivienda aislada, 400 m.<sup>2</sup> con un frente de 12 m.

Para vivienda pareada, 300 m.<sup>2</sup> con un frente de 8,5 m.

Para vivienda en hilera, 200 m.<sup>2</sup> con un frente de 5,5 m/viv. las interiores y 8,5 las externas.

##### H.4. – Ocupación máxima de parcela

Para vivienda aislada, 25%.

Para vivienda pareada, 30%.

Para vivienda en hilera, 35%.

H.5. – Separaciones de linderos y frente de parcela

Para la vivienda aislada, pareada o en hilera 3 m. mínimo a cualquier linderos o alineación oficial. Excepto en aquellos paramentos por los que esté adosada.

H.5.1. – Vallados

Los límites de la propiedad, una vez cedidos los viales correspondientes, serán vallados con cerramiento tipo, con parte inferior ciega de 1 m. de altura máxima y la superior hasta un máximo total acumulado de 2,2 m. permeable a la vista.

H.5.1.1. – Parte inferior ciega

Este cerramiento puede ser de dos tipos; de muro de mampostería de piedra de 1 m. de altura máxima o bien el cerramiento tipo tenis de 2.2 m. de altura total, provisto de zócalo de hormigón de altura máx. 30 cm. y con trasdosado interior por medio de seto corrido de cipreses enanas tipo Arzónicas, tela de brezo o similares.

H.5.1.2. – Parte superior permeable

Con pilastras de mampostería de piedra similares, cada 3-4 m. con parte superior permeable a la vista con posible cierre por telas tipo «tenis», tubos metálicos, rollizos de madera, o paneles de malla de cerramiento.

No se autorizan las mallas de chapa desplegada, o perforada, tampoco las barras de hormigón.

H.5.2. – Puertas

Las puertas del cerramiento no invadirán la acera. El acceso por la valía podrá coronarse por dinteles a modo de tejadillos a más de 2.3 m. de la acera, con un vuelo máximo hacia la misma de 30 cm., el resto puede realizarse hacia el interior.

H.6. – Tipo de cubiertas

El tipo de cubiertas tendrá las siguientes limitaciones:

- Serán inclinadas, con remate de teja curva colores rosáceos u ocres (no rojos).

H.6.1. – Las cubiertas

- Las cubiertas serán a dos o más aguas, pero con los falldones principales orientados a favor de la pendiente.

- La cubierta con pendiente a favor de la ladera, será de al menos el 40%, en caso de adoptarse soluciones a más de dos aguas.

- Máxima inclinación 45° desde el borde del alero, mínima inclinación 12°.

- Sup. de terraza en última planta 15% máx. de la superficie ocupada.

H.6.2. – Proyección

- La edificación será de proyección a base de rectángulos y se emplazará paralelamente a las calles de acceso con una corrección de  $\pm 10^\circ$ . Se admiten que entren otras figuras no rectangulares en la composición, siempre que no supongan más del 20% del total de la superficie ocupada.

H.7. – Otros

Toda edificación dispondrá un buzón de correos integrado en el vallado, adyacente al acceso.

Se colocará un número de designación de vivienda y se solicitará del Ayuntamiento un nombre para las calles cuando se carezca de los mismos.

No se podrán almacenar en las parcelas libres resultantes, materiales cualesquiera de forma permanente en ningún caso, ni temporal salvo caso de estar autorizado por el Ayuntamiento por causa justificada, como obras o similares.

Se respetarán las condiciones que el Ayuntamiento pueda dictar sobre tenencia de animales domésticos para salvaguardar la seguridad y los derechos del resto de ciudadanos.

H.8. – Usos y tipología admisible

El uso dominante será el de vivienda unifamiliar aislada.

Se admiten las viviendas pareadas y adosadas en grupos de no más de 4 viviendas, debiendo distanciarse de la siguiente agrupación al menos 6 m. si no hay calle y si media calle 12 m.

Los proyectos de las viviendas adosadas o en hilera se presentarán simultáneamente, debiendo ser la resolución estética de cada grupo uniforme. Máximo 4 viviendas/hilera.

En edificios separados y de servicio para amplias zonas de viviendas se podrían autorizar edificaciones comerciales u otros tipos de servicios, con las mismas alturas y edificabilidades (no de espectáculos).

H.9. – Usos tolerados

Son asumibles los usos de oficina, asistencial, residencial público y similares. No admitiéndose el comercio ni la industria o tenencia de animales que no sean los de tipo doméstico. Se aceptan en bajos los garajes destinados a las propias viviendas y talleres artesanales con potencia instalada menor de 3 Kw. No aceptándose aquellos usos que puedan producir ruidos, vibraciones, humos, deslumbramientos, olores, etc, que puedan considerarse anormales y precisen corrección adicional para ajustarse al sosiego que se pretende obtener en estas áreas.

En caso de usos distintos del definido como tipo se deberán tratar y ajardinar los espacios exteriores como si de una vivienda se tratara y tendrán los colores de las fachadas similares a los del conjunto de la edificación, evitando los anuncios de más de 0,3 m. x 0,3 m., así como alumbrados destellantes.

H.10. – Colores

Los colores serán ocres claros o marfiles oscuros.

Se tenderá a decorar las fachadas con gamas de colores de un mismo grupo, permitiéndose que los colores complementarios alcancen hasta un 15%, sin que ello suponga una agresión, permitiendo al técnico, potenciar su diseño.

En el caso de utilizar lo que vulgarmente se entiende por materiales nobles, se admite toda clase de colores hasta un 50% fuera de los indicados como básicos y en las fachadas. Esto es en granitos y mármoles, vidrios, maderas, carpinterías de calidad.

Se prohíben los diseños arlequinados por el fuerte impacto visual o con franjas con colores complementarios que intervengan en proporciones similares.

Para casos singulares, se podrá tener total libertad de acuerdo con la definición de edificación singular de estas Normas.

Los bajos destinados a talleres, parkins, podrán revestir la fachadas con materiales más pobres pero con coloración uniforme y de la gama similar a la de las fachadas.

Suelo no urbanizable

J) Ordenanza 9.ª: Común: De Protección 1.

K) Ordenanza 10: Merenderos.

L) Ordenanza 11: Especialmente protegido: Protección 2.

N) Ordenanza 12: Especialmente protegido: Protección 3.

J. – Suelo no urbanizable.

J.1. – Normas generales

1. – En el suelo clasificado como no urbanizable no podrá llevarse a cabo ninguna actuación urbanística que no sea permitida en las Normas Subsidiarias, relacionadas con las actividades productivas que se deriven del uso y condiciones naturales del suelo, como la explotación agrícola, la de los recursos naturales, valores paisajísticos, defensa de la fauna, flora o el equilibrio ecológico.

2. – La edificación que se lleve a cabo, previa consulta al Ayuntamiento, para el cumplimiento de estos fines, se atenderá a las condiciones especiales que se fijen en cada caso concreto, en la licencia que se otorgue en aplicación de los principios antes establecidos y lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley del Suelo.

#### J.2. — Suelo no urbanizable nivel de Protección 1, Norma 3.A.

1. — Forma parte de este suelo el así señalado en el correspondiente plano de zonificación y se caracteriza por no tener un especial interés agrícola, ganadero, forestal, ecológico o paisajístico.

2. — En él no se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas, que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las Obras Públicas. Sin embargo, podrán autorizarse siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 16.3. de la Ley del Suelo edificios e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.

3. — A los efectos de lo establecido en el apartado anterior se considerará formado núcleo de población cuando la posición relativa de los edificios diseminados sea tal, que queden comprendidos más de tres dentro de cualquier círculo de 100 m. de radio. Quedan excluidos los edificios de viviendas correspondientes al Suelo Urbano.

4. — La parcela mínima edificable será de 2.500 m.<sup>2</sup>.

5. — Los retranqueos mínimos a fondos y laterales será de 5 m.

6. — La superficie máxima edificable en planta baja será de 150 m.<sup>2</sup> y la altura de dos plantas con un máximo de 7 m. salvo en casos de utilidad pública o interés social que serán los que autorice la Comisión Provincial de Urbanismo, con un máximo en cualquier caso de tres plantas o 10,50 m.

#### J.3. — Suelo no urbanizable nivel de protección 2. Norma 3.B.

1. — Este suelo está constituido por zonas de alto valor forestal, ecológico, o paisajístico conforme la delimitación establecida en el plano correspondiente, como son los montes de pinar, las riberas de los ríos o puntos dominantes.

2. — En este suelo estará totalmente prohibida cualquier tipo de edificación. No obstante, podrán realizarse las tareas propias que exijan las características de cada zona, como explotaciones forestales, agrícolas, etc. y las instalaciones que estas requieran, que deberán tener en todo caso carácter provisional y ser retiradas tan pronto finalicen dichas actividades.

Igualmente estarán permitidos los usos e instalaciones encaminadas al recreo y solaz de los habitantes, en aquellos lugares que por su interés natural o paisajístico puedan ser destinados a este fin, como mesas y bancos de carácter permanente, fuentes públicas, pequeños kioscos para bebidas, etc., pero siempre dentro de una línea de diseño que entone con el paisaje circundante, siendo recomendable el informe previo del S.A.U.M.

#### J.4. — Suelo no urbanizable, nivel de Protección 3. Norma 3.C.

Este suelo está constituido por las zonas ocupadas por los hayedos, los cuales por su importancia forestal y ecológica quedan sujetos al máximo nivel de protección, quedando prohibido cualquier uso o actividad que pueda modificar el estado natural o su equilibrio ecológico, incluso los de carácter forestal o cinegético, permitiéndose únicamente algunas labores de pastoreo para limpiar el matorral, sin perjuicio de las actuaciones de los organismos públicos competentes, de acuerdo con la Ley del Suelo (Art. 17).

#### K. — Ordenanza 10: Merenderos

##### K.1. — Reconstrucción de merenderos de Pradoluengo

En las laderas al sur del casco, existen en la actualidad una serie de huertos (desde la altitud de 980 m. hasta la de 1.085 m. aproximadamente), que se denominan vulgarmente «manzaneras» por contar con manzanos generalmente como arbolado, aunque en un número muy reducido por ha. Cuentan también con casetas de escaso volumen, sin embargo algunas de ellas por estar pintadas con colores blanquecinos, causan un desagradable impacto visual. En conjunto la mayoría de los huertos ya existentes, están integrados

paisajísticamente por disponer de algunos árboles, la hierba, las divisiones con lindes discretas y las casetas. Estas laderas, tienen menor importancia en la repercusión de la imagen, por estar más ocultas por la edificación o por las pendientes.

Los merenderos y edificaciones afines, se deberán adaptar a lo dispuesto en estas normas para no pasar a la situación de fuera de ordenación.

##### K.2. — Nuevos merenderos

Se autorizarán nuevos merenderos y edificaciones afines en suelo de clase no urbanizable de tipo común. Se considera suficiente como regulación de la edificación la protección común descrita para el suelo no urbanizable, con la corrección de eliminar el criterio del círculo de 250 m. para determinar si se admite o no la caseta a realizar.

Se ha señalado una zona, dentro de las vertientes que abrigan el casco, en la ladera con pendiente hacia el norte, al sur del casco, la cual viene delimitada en el plano de clasificación, para la posible implantación de nuevos merenderos y edificaciones afines, con límite de 50 m. respecto al borde de la zona de pinares. La parte superior hasta la cumbre está poblada de pinos, de propiedad pública, regulada por otra normativa. Por la seguridad de estos pinares se establece una protección total en la faja de 50 m. inmediata, por lo cual en esta zona no se podrán hacer casetas o cualquier otra instalación privada.

##### K.3. — Normas técnicas de merenderos

No se permitirán sobre los montes de utilidad pública o cañadas. En caso de estar incluidos dentro de los límites del espacio natural «Sierra de la Demanda» precisará la autorización prevista en el artículo 8 de la Ley 8/1991.

Se fija un tipo de caseta o bodega asumible, de modo que la impronta paisajística quede menos afectada.

- La parcela mínima será de 500 m.<sup>2</sup> en proyección vertical.

- Superficie máxima: 24 m.<sup>2</sup>.

- Dimensiones fijas: 6 m. de fachada y 4 m. fondo ( $\pm$  25% variación).

- Retranqueo mínimo de 5 m. a linderos.

- Altura libre interior máx.: 3 m.

- Acceso a nivel del suelo o máximo 1 peldaño de hasta 20 cm.

- Paredes exteriores de mampostería o chapado de piedra.

- Exteriormente no se aceptan los revocos.

- Colores ocres u ocres-rojizos (no rojos) en sus paredes y cubierta.

- Huecos rectangulares.

- Carpintería de madera.

- Verjas de hierro en negro.

- Teja curva en la cubierta inclinada, con pendiente a dos aguas como mínimo, siendo la superficie coincidente con la de la ladera de al menos 2/3, caso de 2 aguas y 1/2 caso de más aguas, respecto a la total.

- Dispondrá de un ámbito único, no admitiéndose divisiones interiores a excepción de servicios higiénicos.

- En caso de querer instalar servicios higiénicos, la infraestructura necesaria correrá a cargo de los interesados. Los pozos sépticos en este caso deberán ser estancos, no pudiendo realizar vertidos.

##### L. — Ordenanzas vigentes para Garganchón:

L. — Suelo urbano. Ordenanza 1.a. Normas 1982:

4.2. — Suelo urbano

4.2.1. — Suelo urbano consolidado. Ordenanza 1.a.

4.2.1.1. — Condiciones de volumen e higiénicas

1. — La edificación normal será en manzana cerrada o en línea entre medianerías sin patios de manzana. Las alineaciones y

rasantes serán las definidas en la parte gráfica de las presentes Normas.

2. — La superficie ocupada de parcela, será libre, pero ajustándose siempre a las alineaciones y ordenanzas de las presentes Normas. Podrá ocuparse, en cualquier caso, en su totalidad en planta baja.

3. — La altura normal para todo el suelo urbano consolidado será de tres plantas (baja más dos), o 10,50 metros, pudiéndose, en calles de diez metros, pudiéndose, en calles de diez metros, o más, de ancho, edificarse cuatro plantas o 13,50 metros. En el caso de que un solar diese frente a calles de distinta anchura, el edificio tendrá la altura correspondiente a la calle en que fuese mayor, pudiendo darse esta altura a la parte correspondiente a la calle de menor anchura, en una línea de fachada de 12 metros. La altura mínima será de dos plantas o 7 metros, en nuevas edificaciones.

4. — El fondo máximo edificable será de 12 metros en el caso que no se señalen expresamente alineaciones interiores, salvo cuando el solar diese fachada a dos calles en lados opuestos.

5. — La parcela y frente de parcela mínimo edificable, se acomodará a lo establecido en el punto 1.4.17 de las presentes Normas.

6. — No se admiten cuerpos volados de fábrica. Los cuerpos volados únicamente podrán admitirse en balcones de cerrajería y miradores acristalados, con un vuelo máximo de 0,40 en calles menores de 5 metros de anchura, 0,60 en calles menores de 10 metros y de 0,80 en las de 10 metros o más de anchura.

7. — Se prohíben patios a fachada.

4.2.1.2. — Condiciones de uso

1. — Las condiciones de uso son las especificadas en el punto 4.1.17 de las presentes Normas.

No obstante, y dado el carácter eminente industrial de Pradoluengo, se mantiene las actividades industriales actuales, sin perjuicio de la obligatoriedad de introducir las medidas correctoras, que a juicio del Ayuntamiento y a los efectos del Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres o Peligrosas, sean necesarias al objeto de evitar molestias al vecindario. Las ampliaciones de las actividades industriales existentes, se autorizan sin ninguna limitación, salvo la condición de que deberán efectuarse dentro de sus actuales propiedades, no pudiendo incorporar, a estos efectos, nuevos terrenos o edificaciones.

4.2.1.3. — Condiciones de estética

1. — Las condiciones arquitectónicas que se realicen en esta zona deberán tratarse con la máxima dignidad arquitectónica, dentro de la composición que será libre, pero adaptada a lo establecido en los puntos siguientes.

2. — Materiales. Se prohíbe todo tipo de aplacados (excepto de piedra, siempre que evoquen modos de hacer constructivos tradicionales), como prefabricados, plaquetas de ladrillo, materiales vítreos, etc. En algún caso pueden aceptarse elementos cerámicos de tipo tradicional. Se admite el ladrillo a cara-vista únicamente en tonos rojo ocre o tostados, quedando prohibido cualquier otro color, así como el ladrillo satinado en cualquier color. En todo caso se recomienda el uso de aparejos tradicionales.

Como acabados deben emplearse en lo posible revocos, en tonos que no produzcan disonancias con el entorno.

Quedan prohibidos los muros cortina, pudiendo obtenerse un resultado similar utilizando el modelo de los miradores tradicionales.

No se permitirá que la cerrajería y carpintería se pinte en colores diversos. Para aquella sólo se admitirá el hierro en su color, en negro, o en algunos casos en blanco (edificios del siglo XIX de la avenida de Dionisio Román).

Para la carpintería solo se admitirá la madera barnizada o pintada en color marrón, y ocre y en algunos casos blanca (igual

casuística que el punto anterior), e igual para los elementos metálicos, siempre que sea acabado mate.

El hierro puede utilizarse en elementos estructurales haciendo el papel que antes hacían los entramados vistos. En este caso se acabarán con pintura de color marrón.

El hormigón puede dejarse visto en cornisas, aleros, impostas, jambas, dinteles, etc., siempre que pueda ser tratado con martillina o con trinchante. También puede utilizarse en superficies mayores siempre que responda a un diseño apropiado, previo informe favorable del Ayuntamiento. En algunos casos podrá acabarse con pintura pétreo mate de tonos adecuados.

3. — Cubiertas. Las cubiertas serán con faldones y el material obligado será la teja curva tradicional, cerámica roja. Se prohíben totalmente las cubiertas planas o las acabadas en pizarra o uralita. Los torreoncillos que inevitablemente salgan sobre cubierta por razón de ascensores u otras instalaciones, se tratarán como pequeñas torres con coronación de cubierta a dos o cuatro aguas y con remates de cerrajería, cruces, veletas, etc.

4. — Huecos. Los huecos tanto de ventanas como de balcones serán de proporción vertical, se autorizan huecos cuadrados o apaisados de poca altura en plantas basamentales o en las últimas plantas, formando la coronación de la fachada. Se prohíbe terminantemente el aluminio en su color, autorizándose únicamente el aluminio anodizado de colores cobrizos.

5. — Medianerías. Las medianerías que queden visibles desde la vía pública, aunque sea provisionalmente, deberán tratarse con idénticos materiales que en fachada al objeto de obtener el nivel estético más alto posible.

M. — Suelo urbanizable industrial. Norma 2.c. Normas 1982:

4.3.4. — Suelo urbanizable industrial. Norma 2.c.

1. — Serán de aplicación estas Normas en el suelo así clasificado, con arreglo a la delimitación prevista en la parte gráfica de las presentes Normas.

2. — El uso será industrial, para industria de tipo medio y ligero, en los que se desarrollen actividades no incluidas en las categorías de insalubres, nocivas, y peligrosas; o que por su distancia y medidas correctoras, puedan autorizarse, al amparo del artículo 15 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres Nocivas y Peligrosas. No se da limitación de superficie edificada ni de potencia instalada.

En cualquier caso, para su instalación, las industrias habrán de justificar la viabilidad de realizar a costa de la propia promoción del polígono un sistema de saneamiento adecuado a sus actividades.

Se toleran de almacenes, comercio, oficinas, comedores, siempre que sean de servicio exclusivo de la fábrica a que prestan servicio. La vivienda se tolerará exclusivamente para guarda vigilante. Se consideran incompatibles las instalaciones ganaderas semi-industriales.

3. — Las alineaciones y rasantes serán las que establezca el Plan Parcial que corresponda.

4. — Los retranqueos serán de 5 metros a linderos y 10 metros a ejes de calzadas de acceso.

5. — La parcela mínima será de 500 m.<sup>2</sup> para la industria ligera y de 1.000 m.<sup>2</sup> para la industria media. La superficie ocupada no podrá exceder del 60% de la parcela.

6. — La altura máxima de naves será de 9 metros, medida desde la rasante a la parte inferior de los elementos estructurales de cubierta, con tolerancia de elementos funcionales que la requieran mayor.

7. — Los viales serán los que se proyecten en el correspondiente Plan Parcial con anchos mínimos de 14 metros en las arterias principales, 9 metros en las vías colectoras y 7 metros en las secundarias o de reparto. Los accesos se apoyarán en lo posible en los actuales estableciendo las protecciones que en estas Normas se establecen.

8. — Se reservará como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 200 m.<sup>2</sup> edificados, además de los necesarios para el suministro y transporte de mercancías propias de la actividad.

9. — La composición será libre, pero atendiendo al paisaje en que se encuentra deberá extremarse al máximo el diseño, en especial a lo que se refiere al aspecto cromático, al objeto de ocasionar las menores distorsiones posibles.

10. — El plan parcial que desarrolle este sector deberá referirse a la totalidad del mismo, pero estableciendo los polígonos y fases que procedan, atendiendo especialmente los aspectos de estructura crecedera y principio de inversión mínima en infraestructuras.

Pardolueno, a 30 de diciembre de 1998. — El Alcalde, P.A. el Primer Teniente de Alcalde (ilegible).

9900095/3161.— 319.200

### Ayuntamiento de Valluércanes

Aprobado por esta Corporación el proyecto de obras titulado «restauración y acondicionamiento de Casa Consistorial en Valluércanes», con su presupuesto de ejecución por contrata por importe de 8.639.402 pesetas, elaborado por el Arquitecto Técnico don Carlos Bastida Frías y las cuatro separatas en que se divide el proyecto a efectos de su realización, queda expuesto al público por término de quince días a fin de oír reclamaciones.

Dicho proyecto y separatas de obra podrán examinarse en la Secretaría de este Ayuntamiento los martes y jueves, laborables, de 12,00 a 14,00 horas y en la Secretaría del Ayuntamiento de Pancorbo (Plaza Mayor, 1, Pancorbo), de 9,00 a 14,00 horas en días laborables, excepto sábados.

En Valluércanes, a 22 de abril de 1999. — El Alcalde, José Ignacio Díez Pozo.

9903594/3903.— 3.000

### Ayuntamiento de Quintanar de la Sierra

Por don Diego Para García, en nombre y representación de la empresa Areniscas del Arlanza, S.L., ha sido solicitada licencia de actividad municipal de la explotación denominada «Corral de los Becerros», sección «A» de roca arenisca, de este término municipal.

Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 5.1 de la Ley 5/1993 de 21 de octubre, de Actividades Clasificadas de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, se abre información pública por término de quince días, a contar de la fecha de publicación del anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia, para que quienes se consideren afectados de algún modo por la actividad que se pretende instalar, puedan formular las observaciones que estimen pertinentes, a cuyo efecto se hace saber que el expediente que se instruye con motivo de la indicada solicitud, se halla de manifiesto en Secretaría Municipal, donde podrá ser examinado durante las horas de oficina en el indicado plazo.

Quintanar de la Sierra, a 4 de mayo de 1999. — El Alcalde, José A. Palacios Lozano.

9904134/4135.— 3.040

## ANUNCIOS URGENTES

### AYUNTAMIENTO DE BURGOS

#### Sección de Servicios

Por Amcor Flexibles España, S.A., se ha solicitado del Excmo. Ayuntamiento licencia de actividad para impresión y laminación envases flexibles, en calle López Bravo. (Exp. 123-C-1999).

Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 5.º.1 de la Ley 5/1993, de 21 de octubre de Actividades Clasificadas de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, se abre información pública por término de quince días, a contar de la fecha de la publicación del anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia, para que quienes se consideren afectados de algún modo por la actividad que se pretende establecer, puedan formular las observaciones que estimen pertinentes, a cuyo efecto se hace saber que el expediente que se instruye con motivo de la indicada solicitud, se halla de manifiesto en la Sección de Servicios de la Secretaría General de este Ayuntamiento, Plaza Mayor, sin número, donde podrá ser examinado durante las horas de oficina en el indicado plazo.

Burgos, 14 de mayo de 1999. — El Alcalde, Valentín Niño Aragón.

9904420/4295.— 7.600

### Ayuntamiento de Pampliega

#### Anuncio coto de caza

Por el Ayuntamiento de Pampliega, se convoca concurso-subasta, para la adjudicación del coto de caza de esta localidad.

El extracto de las condiciones de adjudicación es el siguiente:

- Extensión del coto: 1.200 Ha. aproximadamente.
- Período de adjudicación: Ocho temporadas, prorrogables de mutuo acuerdo por otras ocho.
- Tipo de licitación: 1.000.000 de pesetas a la baja.
- Plazo para realizar las proposiciones: Quince días naturales, desde el presente anuncio.
- Garantía provisional: 4%, 40.000 pesetas.

Los interesados podrán solicitar de este Ayuntamiento el pliego de condiciones, así como el modelo de proposición.

Pampliega, a 17 de mayo de 1999. — El Alcalde (ilegible).

9904328/4296.— 6.840

### Ayuntamiento de Huerta de Rey

Advertido error en el «Boletín Oficial» de la provincia número 94 de fecha 20 de mayo de 1999, en resolución del Ayuntamiento de Huerta de Rey por la que se anuncia la subasta tramitada para adjudicar la venta de aprovechamiento de maderas, del monte denominado El Pinar número 225 del C.U.P. de Huerta de Rey y Arauzo de Miel, monte denominado El Pinar número 226 C.P.U. y Guimarilla y otros número 611 del C.U.P. de Huerta de Rey, por procedimiento abierto y tramitación urgente, donde consta:

— Rfa. MA/225/D01/1999, 469 P. Silvestris, 579 P. Pinaster y 579 varas, con 837 m.<sup>3</sup>. Tasación: 1.692.252 pesetas.

— Rfa. MA/226/V07/1999, 282 P. Silvestris y 19 P. Pr. con 343 m.<sup>3</sup>. Tasación: 1.985.735 pesetas.

Debe constar:

— Rfa. MA/225/D01/1999, 579 Varas P.S. 469 P.S. y 1.563 P. Pr., con 837 m.<sup>3</sup>. Tasación: 1.692.252 pesetas.

— Rfa. MA/226/V07/1999, 282 P. Silvestris y 19 P. Pr. con 243 m.<sup>3</sup>. Tasación: 1.985.735 pesetas.

En Huerta de Rey, a 21 de mayo de 1999. — El Alcalde, Julio Muñoz Perdigueru.

9904466/4309.— 6.840