



Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE BURGOS



SUSCRIPCION Anual 8.745 ptas. Semestral 5.035 ptas. Trimestral 2.915 ptas. Ayuntamientos 6.360 ptas.	SE PUBLICA TODOS LOS DIAS EXCEPTO SABADOS, DOMINGOS Y FESTIVOS <i>Dtor.:</i> Diputado Ponente, D. Romualdo Pino Rojo ADMINISTRACION: EXCMA. DIPUTACION PROVINCIAL Ejemplar: 100 pesetas —: De años anteriores: 200 pesetas	INSERCCIONES 180 ptas. por línea (DIN A-4) 120 ptas. por línea (cuartilla) 3.000 ptas. mínimo Pagos adelantados Depósito Legal: BU - 1 - 1958
FRANQUEO CONCERTADO Núm. 09/2		
Año 1992	Viernes 10 de abril	Número 70

PROVIDENCIAS JUDICIALES

AUDIENCIA PROVINCIAL DE BURGOS

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

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

Sentencia número 91. — En la ciudad de Burgos, a 27 de febrero de 1992. La Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Burgos, constituida por los Ilmos. señores D. Manuel Aller Casas, Presidente; D. Rafael Pérez Alvarelllos, Magistrado, y don Erasmo Acero Iglesias, Magistrado suplente, siendo Ponente don Rafael Pérez Alvarelllos, pronuncia la siguiente:

Sentencia. — En el rollo de apelación número 413 de 1991, dimanante de juicio verbal número 287/91, sobre reclamación de cantidad, del Juzgado de Primera Instancia número dos de Burgos, en virtud del recurso de apelación interpuesto contra la sentencia de fecha 29 de julio de 1991, ha comparecido, como demandante-apelante, D. Francisco Javier López Félix, mayor de edad, separado y vecino de Villalbilla (Burgos), representado por el Procurador D. Francisco Javier Prieto Sáez y defendido por el Letrado D. Felipe Real Chicote; no han comparecido los demandados-apelados, D. Oscar López González, Mutua Rural, Mutualidad de Seguros y D. Germán-Alberto López González, todos ellos con domicilio en Burgos, por lo que en cuanto a los mismos se han entendido las diligencias en estrados del Tribunal.

Fallo: Confirmar la sentencia dictada en los presentes autos por el Juzgado de Primera Instancia número dos de los de esta capital, con expresa imposición, a la parte recurrente, de las costas de esta alzada. Así, por esta nuestra sentencia, de la que se unirá certificación al rollo de apelación, notificándose a las partes, y en cuanto a los no comparecidos en esta instancia, se verificará en la forma prevenida por la Ley para los rebeldes, lo pronunciamos, mandamos y firmamos. — Manuel Aller Casas, Rafael Pérez Alvarelllos, Erasmo Acero Iglesias, rubricado.

Y para que conste y sirva de notificación personal a los demandados incomparecidos en esta instancia, D. Oscar López González, Mutua Rural, Mutualidad de Seguros y D. Germán-Alberto López González, expido y firmo el presente en Burgos, a 10 de marzo de 1992. — El Secretario, Ildefonso Ferrero Pastrana.

1678.-5.940

AUDIENCIA PROVINCIAL DE GUADALAJARA

Requisitoria

Por medio de la presente requisitoria se llama y emplaza a Manuel Gallego Esteban, nacido en La Horra (Burgos), el día 17 de febrero de 1923, hijo de Mariano y Paula, titular del Documento Nacional de Identidad número 1.738.213, del que figuran en autos varios domicilios, dos de ellos en calle Rafael de Riego, 18-3.º y calle Tomás Meabe, 11, bajo derecha, ambos de Madrid, si bien en ninguno ha sido localizado, desconociéndose en la actualidad su verdadero domicilio o paradero, para que en término de diez días comparezca ante esta Audiencia Provincial de Guadalajara, a fin de constituirse en prisión, en virtud de lo acordado por resolución de esta fecha dictada en el rollo de Sala 107, sumario 98 de 1982, del Juzgado de Instrucción número 1 de esta capital, sobre estafa y falsificación de documentos, seguido contra el mismo, bajo apercibimiento de que si no comparece será declarado rebelde y le parará el perjuicio a que hubiere lugar en derecho.

Al propio tiempo, ruego y encargo a todas las autoridades y Agentes de la Policía Judicial procedan a la busca y captura de dicho procesado, y en caso de ser habido sea puesto a disposición de este Tribunal.

Dado en Guadalajara, a 5 de marzo de 1992. — El Presidente (ilegible). — La Secretario (ilegible).

1638.-3.780

BURGOS

Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número uno

Cédulas de emplazamiento

La Ilma. señora Magistrada Juez de Primera Instancia número uno de Burgos, en providencia dictada con esta fecha, en autos de declarativo menor cuantía-reclamación de cantidad, número 571/91, promovidos por Ana Yrazusta Claret, representada por la Procuradora doña Elena Cobo de Guzmán Pison, contra Iván Abajas Negueruela, que en la actualidad se encuentra en ignorado paradero, se ha acordado se emplace a dicho demandado, para que dentro del término de diez días siguien-

tes a la publicación de la presente, se persone en los autos en forma legal, bajo apercibimiento de ser declarado en rebeldía y pararle los perjuicios a que hubiera lugar en derecho.

Y para que sirva de emplazamiento en legal forma a todos los fines y términos legales al referido demandado Iván Abajas Negueruela, en ignorado paradero, libro y firmo la presente en Burgos, a 3 de marzo de 1992. - La Secretaria (ilegible).

1629.-3.000

El Ilmo. señor Magistrado Juez de Primera Instancia número uno de Burgos, en providencia dictada con esta fecha en autos de tercera mejor derecho-cognición número 10/92, promovidos por Pablo Cubillo y Julio Lucero Hidalgo, representada por contra Ana María Alonso Hortigüela y Rafael Valenzuela, cuyo último domicilio conocido fue en Cardañadijo (Burgos), hoy en ignorado paradero, cuyo domicilio se desconoce, se ha acordado citar por segunda vez a dichos demandados para que dentro del término de seis días siguientes a la publicación de la presente, se persone en los autos y conteste a la demanda, bajo apercibimiento de que si no comparece y alega causa, se les podrá tener por conformes con los hechos aducidos en la demanda.

Y para que sirva de citación conforme dispone el artículo 43 del Decreto de 21 de noviembre de 1952, por segunda vez en legal forma a todos los fines y términos legales a los referidos demandados, libro y firmo la presente en Burgos, a 5 de marzo de 1992. - El Secretario (ilegible).

1628.-3240

Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número tres

El Secretario del Juzgado de Primera Instancia número tres de Burgos.

Hace saber: Que en los autos que a continuación se dirán, obra dictada la sentencia, cuyo encabezamiento y fallo, son del tenor literal siguiente:

Sentencia. - En la ciudad de Burgos, a 12 de febrero de 1992. El Ilmo. señor D. Mauricio Muñoz Fernández, Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia número tres de los de esta capital, ha visto los presentes autos de juicio de cognición, promovidos por Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, Delegación de Burgos, representado por el Procurador Elena Cobo de Guzmán Pisón y dirigido por el Letrado señor Martínez de Simón Noreña, contra herederos de Santiago Sáiz Bayo, en rebeldía y Margarita Quevedo Gento, allanada a la demanda.

Fallo: Que estimando como estimo la demanda interpuesta por el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, Delegación de Burgos, representado por la Procuradora señora Cobo de Guzmán Pisón, contra doña Margarita Quevedo Gento y herederos de Santiago Sáiz Bayo, debo condenar y condeno a los demandados a abonar solidariamente a la actora la cantidad de trescientas treinta y una mil ochocientas sesenta y cinco pesetas (331.865 pesetas). Sin imposición de costas. Dicha cantidad devengará en favor del acreedor el interés prevenido en el artículo 921 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Contra esta sentencia podrá interponerse en este Juzgado recurso de apelación en el plazo de tres días, a contar desde su notificación.

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

Y expido el presente para que sirva de notificación en legal forma a la parte demandada que se encuentra en ignorado paradero.

Dado en Burgos, a 26 de febrero de 1992. - El Juez (ilegible). - El Secretario (ilegible).

1574.-5.760

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

Hago saber: Que en el declarativo menor cuantía-reclamación de cantidad número 47/92, instado por Sociedad Anónima de Aduanas, Depósitos y Transportes (S. A. A. T.), contra Discuber, S. A., se ha acordado por resolución de esta fecha, emplazar a Discuber, S. A., cuyo domicilio actual se desconoce, para que en el término de diez días comparezca en legal forma mediante Abogado y Procurador. Las copias de la demanda se encuentran a su disposición en Secretaría. De no efectuarlo le parará el perjuicio a que hubiere lugar en derecho.

Igualmente se ha decretado el embargo del siguiente bien de su propiedad: «14 bultos barra estirada pulida recocida máximo de 6.678 Kgs. Calidad AISI 420. Tolerancia TOL H9».

Y para que sirva de notificación y emplazamiento a la entidad Discuber, S. A., expido el presente en Burgos, a 3 de marzo de 1992. - El Secretario (ilegible).

1633.-3.000

Cédula de emplazamiento

En el juicio de faltas número 139/91, seguido en este Juzgado por lesiones en agresión se ha dictado resolución cuyo contenido es el siguiente:

«Propuesta de providencia. Secretario, señor Sebastián Carazo. - En Burgos, a 4 de marzo de 1992. Dada cuenta; se tiene por interpuesto en tiempo y forma recurso de apelación contra la sentencia dictada el que se admite y en ambos efectos; remítanse los autos originales a la Ilma. Audiencia Provincial de esta ciudad previo emplazamiento al Ministerio Fiscal y demás partes para que dentro del término de cinco días comparezcan ante dicho Juzgado Superior a usar de su derecho si les conviniera, dejando nota. Así lo propone a S. S.^{as} y firma el Secretario. - Conforme. - El Magistrado Juez».

Y para que conste y sirva de emplazamiento a Manuel Santiago Limón Tejado, emplazándole para que dentro del término de cinco días comparezca ante la Ilma. Audiencia Provincial de Burgos a usar de su derecho en el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia dictada por este Juzgado, que se encuentra en ignorado paradero, se expide el presente en Burgos, a 4 de marzo de 1992. - El Secretario (ilegible).

1572.-3.780

ANUNCIOS OFICIALES

CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL DUERO

INFORMACION PUBLICA

Provincia de Burgos

Tarifa de utilización de agua. - Año 1991

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 106.2 de la Ley 29/85, de 2 de agosto, desarrollado en el artículo 304 y sucesivos del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, se han calculado las cantidades para obtener la tarifa, habiendo resultado los siguientes valores:

Canal de Castilla - Ramal Norte

Valor propuesto: 10.679 ptas./Ha. real o equivalente.

Abastecimientos: 57.773 ptas./l./seg.

Usos industriales: 57.773 ptas./l./seg.

Términos municipales afectados: Castrillo de Riopisuerga y Melgar de Fernamental.

Canal del Pisuerga

Valor propuesto: 9.980 ptas./Ha. real o equivalente.

Abastecimiento: 53.451 ptas./l./seg.

Usos industriales: 53.451 ptas./l./seg.

Términos municipales afectados: Castrillo de Riopisuega, Melgar de Fernamental, Palacios de Riopisuega y Zarzosa de Riopisuega.

Condiciones de aplicación:

1.^a Estas taifas por Ha. y única en cada zona, para toda clase de cultivos, se aplican a toda la superficie incluida dentro de cada una de las zonas regables detalladas, que sea apta para riego u está dominada por acequias primarias, aunque no se utilice el agua.

2.^a Se establece un mínimo de 200 ptas. po liquidación, para aquellos propietarios a los que les resulte un valor inferior.

3.^a Las liquidaciones que se practiquen se incrementarán en un 4% por aplicación de la tasa 138/1960 (B. O. E. de 5 de febrero, número 31).

4.^a Las propuestas de estas tarifas han sido elaboradas en la Junta de Explotación del Pisuerga, celebrada en Valladolid, el día 24 de febrero de 1992.

5.^a El estudio y justificación de estas tarifas obra en poder de los representantes de los regantes y pueden examinarse en el Departamento de Explotación de la Confederación Hidrográfica del Duero.

Lo que se hace público en cumplimiento de lo dispuesto en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico para que durante el plazo de quince (15) días hábiles, contados a partir del siguiente a la publicación de este anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia, los interesados puedan presentar, dentro de dicho plazo, las reclamaciones que estimen oportunas en el Registro General de la Confederación Hidrográfica del Duero, calle Muro, 5, en Valladolid, o en cualquiera de las dependencias a que se refiere el artículo 66 de la Ley de Procedimiento Administrativo (B. O. E. número 171, de 18 de julio de 1958).

Valladolid, febrero de 1992. - El Ingeniero Jefe de Explotación, Eustorgio Briso-Montiano de Alvaro.

2012.-7.560

AYUNTAMIENTO DE BURGOS

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 24 de marzo de 1992, acordó la utilidad pública de la ocupación de dos parcelas sitas en el Barrio de Villatoro, una de 122,75 metros cuadrados, propiedad de D. Emilio del Olmo González, y otra de 158 metros cuadrados, propiedad de herederos de don Florencio Villalaín Franco, y en su consecuencia iniciar el expediente expropiatorio de dichas parcelas por ser imprescindible su ocupación para completar la obra urbanizadora aprobada definitivamente por Decreto de la Alcaldía del 3 de febrero actual, promovida por Urbanizadora Villatoro, S. A., que tendrá la consideración de beneficiaria.

Se somete citado acuerdo a información pública durante el plazo de quince días hábiles (excluidos sábados y domingos), a efectos de presentar alegaciones, pudiendo examinarse el expediente en la Sección de Obras del Excmo. Ayuntamiento, sita en la Avda. del Cid, número 3, en días y horas hábiles.

Burgos, 25 de marzo de 1992. - El Alcalde, José María Peña San Martín.

2120.-3.000

Por D. Miguel Angel Asenjo González, se ha solicitado del Excelentísimo Ayuntamiento licencia para apertura de un establecimiento destinado a taller de chapa y pintura, en calle Juan Ramón Jiménez, Pentasa III, nave 264, exp. 56-M-92.

Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el apartado a) del número dos del artículo 30 del vigente Reglamento de Industrias y Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, se abre información pública por término de diez días, a contar de

la fecha de la publicación de este 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 oportunas, 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, Avda. del Cid, 3, donde podrá ser examinado durante las horas de oficina en el indicado plazo.

Burgos, 3 de marzo de 1992. - El Alcalde accidental, Francisco Javier Quintanilla Fernández.

1917.-3.600

Ayuntamiento de Miranda de Ebro

El Pleno de la Corporación, en la sesión celebrada el día 5 de marzo de 1992, acordó incoar expediente para la realización del deslinde en el Barrio de Bayas, en el tramo comprendido entre la calle del Olivo y el camino del antiguo cementerio, así como fijar como fecha de apeo el día 22 de junio de 1992, a las 10,00 horas, en las fincas objeto de deslinde.

El día 28 de mayo del presente año finaliza el plazo para presentar ante esta Corporación cuantos documentos se estimen conducentes a la prueba y defensa de los derechos de propiedad.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Miranda de Ebro, a 18 de marzo de 1992. - El Alcalde, Julián Simón Romanillos.

2014.-3.000

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 5 de marzo de 1992, ha adoptado el acuerdo de aprobar inicialmente el Reglamento de Ayudas Económicas a situaciones de Emergencia Social de esta ciudad.

Se abre un plazo de 30 días hábiles para su información pública y audiencia de los interesados para que pueda ser objeto de reclamaciones, las cuales de producirse serán resueltas por la Corporación.

Miranda de Ebro, a 25 de marzo de 1992. - El Alcalde, Julián Simón Romanillos.

2121.-3.000

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 13 de febrero de 1992, acordó aprobar definitivamente el estudio de Detalle de calle La Iglesia, número 2, de la Entidad Local Menor de Orón, perteneciente a esta ciudad de Miranda de Ebro, presentado por D. Tomás Romero Pinto.

Lo que se hace público para general conocimiento en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 140.6 del Reglamento de Planeamiento de 23 de junio de 1978.

Miranda de Ebro, 17 de marzo de 1992. - El Alcalde, Julián Simón Romanillos.

2093.-3.000

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 13 de febrero de 1992, acordó aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de «La Manzana 4 del Polígono SUP-PR-1», de esta ciudad, presentado por D. José María Larrea Fernández, en representación de Construcciones Larrea, S. A., Construcciones Yarritu, S. A., Promociones Suzana, S. L. y D. Andrés Hervías Perea; redactado por el Estudio de Arquitectos Dau, S. A., que tiene por objeto la utilización de las plantas sótano para el uso de garaje-aparcamiento.

Lo que se hace público para general conocimiento en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 140.6 del Reglamento de Planeamiento de 23 de junio de 1978.

Miranda de Ebro, 17 de marzo de 1992. - El Alcalde, Julián Simón Romanillos.

2092.-3.000

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 13 de febrero de 1992, acordó aprobar inicialmente el Estudio de Detalle en terrenos de Cascajos, calle Prolongación Camino a Rivabellosa, s/n., de esta ciudad, presentado por doña Felisa Sagredo vales y redactado por el Arquitecto D. Alberto Julián Vigalondo.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 41 de la Ley del Suelo y 140 del Reglamento de Planeamiento y en el artículo 4.º-1 del Real Decreto-Ley de 14 de marzo de 1980 sobre promoción de suelo y agilización de la gestión urbanística, queda sometido referido Estudio de Detalle, a información pública durante el plazo de 15 días, contados a partir del día siguiente al de la publicación del presente anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia, pudiendo ser examinado el expediente por cuantos lo deseen en las oficinas del Ayuntamiento, así como formularse cuantas alegaciones u observaciones consideren procedente dentro del plazo indicado.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Miranda de Ebro, 17 de marzo de 1992. - El Alcalde, Julián Simón Romanillos.

2091.-3.000

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 13 de febrero de 1992, acordó aprobar definitivamente el proyecto de «Urbanización de Ctra. Bilbao, número 4», de esta ciudad de Miranda de Ebro, presentado por doña Concesa Fresno López.

Lo que se hace público para general conocimiento y a los efectos oportunos, significando que contra dicho acuerdo de aprobación definitiva de referido proyecto podrá interponerse el correspondiente recurso de reposición ante el Excmo. Ayuntamiento Pleno de esta ciudad de Miranda de Ebro, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de la publicación del presente anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia, de conformidad con lo determinado en los artículos 52 de la Ley 7/1985 de 2 de abril «reguladora de las Bases del Régimen Local» y 211 del Real Decreto 2.568/1986, de 28 de noviembre, en relación con el artículo 52 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 27 de diciembre de 1956 o cualquier otro recurso que estime más oportuno.

Miranda de Ebro, 17 de marzo de 1992. - El Alcalde, Julián Simón Romanillos.

2090.-3.000

Ayuntamiento de Briviesca

Anuncio sobre la convocatoria de la oposición para proveer en régimen laboral, duración indefinida, el puesto de Encargado de la Academia y Banda de Música

Admitidos y excluidos: Finalizado el plazo concedido para la presentación de solicitudes, han sido declarados:

Admitidos:

1. Campo de Sagredo, Luis-Gonzalo.
2. Serrano Costa, Celedonio.

Excluidos:

Ninguno.

Tribunal calificador: De conformidad con lo señalado en la base 5.ª de la convocatoria, en relación con el acuerdo de la Comisión de Gobierno de 6 de marzo de 1992, se hace pública su composición en la forma siguiente:

Presidente: D. José María Martínez González, como titular, y D. Pedro Angulo Fernández, como suplente.

Vocales. Titulares:

D. Félix Enrique García.

D. Juan Orgaz Sánchez.

D. Dionisio Díez Sáez.

Suplentes:

D. José Luis García Díez.

D. Francisco Cartelle Ons.

D. Eloy López Arrizabalaga.

Vocal Secretario:

D. Miguel Angel Prieto Sáez, como titular, y D. Roberto Carrasco Alonso, como suplente.

Se concede el plazo de diez días, a efectos de recusación por parte de cualquiera de los aspirantes, trayendo causa fundada en el artículo 20 de la Ley de Procedimiento Administrativo, así como de abstención por parte de cualquiera de los miembros del Tribunal, debidamente motivada.

Constitución del Tribunal y comienzo de los ejercicios: El lunes día 27 de abril, a las 9 horas, en el Salón de Actos de esta Casa Consistorial.

Lo que se hace público a todos los efectos legales y reglamentarios, muy especialmente como determinante de los plazos indicados, a efectos de posibles impugnaciones o recursos.

Briviesca, 18 de marzo de 1992. - El Alcalde, José María Martínez González.

2125.-3.000

Anuncio sobre la convocatoria de la oposición para proveer en propiedad la plaza de Guardia de la Policía Local

Admitidos y excluidos: Finalizado el plazo concedido para la presentación de solicitudes, han sido declarados:

Admitidos:

1. Angulo Fernández, Javier.

2. Guimarey Rodríguez, Miguel Angel.

Excluido:

García García, Francisco-Tomás, por falta de titulación exigida.

Tribunal calificador: De conformidad con lo establecido en la base 5.ª de la convocatoria, en relación con el acuerdo de la Comisión de Gobierno de 6 de marzo de 1992, se hace pública su composición en la forma siguiente:

Presidente: D. José María Martínez González, como titular, y D. José Solas Martínez, como suplente.

Vocales. Titulares:

D. Jesús Mozas Bartolomé.

D. Fernando Sáinz Labarga.

D. José Escalante Castarroyo.

Suplentes:

D. Miguel Sánchez de la Hoz.

D. José Félix Gómez Gracia.

D. Eliseo Páramo Barrio.

Vocal-Secretario:

D. Miguel Angel Prieto Sáez, como titular, y D. Roberto Carrasco Alonso, como suplente.

Se concede el plazo de diez días, a efectos de recusación por parte de cualquiera de los aspirantes, trayendo causa fundada en el artículo 20 de la Ley de Procedimiento Administrativo, así como de abstención por parte de cualquiera de los miembros del Tribunal, debidamente motivada.

Constitución del Tribunal y comienzo de los ejercicios: El lunes día 4 de mayo, a las 9 horas y 30 minutos, en el Salón de Actos de esta Casa Consistorial.

Lo que se hace público a todos los efectos legales y reglamentarios, muy especialmente como determinante de los plazos indicados, a efectos de posibles impugnaciones o recursos.

Brivesca, 18 de marzo de 1992. - El Alcalde, José María Martínez González

2124.-3.000

Anuncio sobre la convocatoria de la oposición para proveer en propiedad la plaza de Operario de Servicios Municipales

Admitidos y excluidos: Finalizado el plazo concedido para la presentación de solicitudes, han sido declarados:

Admitidos:

1. Markijana Corral, José Luis.
2. Sáez López, Primitivo.
3. Soria Moya, Roberto.
4. Viadas Casado, Marino.

Excluidos:

Ninguno.

Tribunal calificador: De conformidad con lo señalado en la base 5.ª de la convocatoria, en relación con el acuerdo de la Comisión de Gobierno de 6 de marzo de 1992, se hace pública su composición en la forma siguiente:

Presidente: D. José María Martínez González, como titular, y D. Donato Martínez Campomar, como suplente.

Vocales. Titulares:

- D. Miguel Sánchez de la Hoz.
- D.ª María Luisa García González.
- D. Feliciano Trespaderne Gandía.

Suplente:

- D. Jesús Mozás Bartolomé.
- D. Pedro-Luis Peña Sáez.
- D. Casimiro Martínez Bárcena.

Vocal-Secretario:

D. Miguel Angel Prieto Sáez, como titular, y D. Roberto Carrasco Alonso, como suplente.

Se concede el plazo de diez días, a efectos de recusación por parte de cualquiera de los aspirantes, trayendo causa fundada en el artículo 20 de la Ley de Procedimiento Administrativo, así como de abstención por parte de cualquiera de los miembros del Tribunal, debidamente motivada.

Constitución del Tribunal y comienzo de los ejercicios: El lunes día 11 de mayo, a las 9 horas y 30 minutos, en el Salón de Actos de esta Casa Consistorial.

Lo que se hace público a todos los efectos legales y reglamentarios, muy especialmente como determinante de los plazos indicados, a efectos de posibles impugnaciones o recursos.

Brivesca, 18 de marzo de 1992. - El Alcalde, José María Martínez González.

2123.-3.000

Anuncio de convocatoria de la oposición para proveer en propiedad la plaza de Operario-Conductor del Parque de Bomberos

Admitidos y excluidos: Finalizado el plazo concedido para la presentación de solicitudes, han sido declarados:

Admitidos:

1. Fernández Cortes, Tomás.
2. Gómez Gómez, Raúl Marcos.
3. Losúa García, Jesús.
4. Markijana Corral, José Luis.
5. Monasterio Sáez, Angel.

Excluidos:

Ninguno.

Tribunal calificador: De conformidad con lo señalado en la base 5.ª de la convocatoria, en relación con el acuerdo de la Comisión de Gobierno de 6 de marzo de 1992, se hace pública su composición en la forma siguiente:

Presidente: D. José María Martínez González, como titular, y D. Manuel Zatón Martínez, como suplente.

Vocales. Titulares:

- D. Juan Carlos Sebastián Moncalvillo.
- D. Alberto Arlanzón de Pablos.
- D. Feliciano Trespaderne Gandía.

Suplentes:

- D. Miguel Sánchez de la Hoz.
- D. Eloy González Alcalde.
- D. Urbano Gómez Peña.

Vocal-Secretario:

D. Miguel Angel Prieto Sáez, como titular, y D. Roberto Carrasco Alonso, como suplente.

Se concede el plazo de diez días, a efectos de recusación por parte de cualquiera de los aspirantes, trayendo causa fundada en el artículo 20 de la Ley de Procedimiento Administrativo, así como de abstención por parte de cualquiera de los miembros del Tribunal, debidamente motivada.

Constitución del Tribunal y comienzo de los ejercicios: El lunes día 18 de mayo, a las 9 horas y 30 minutos, en el Salón de Actos de esta Casa Consistorial.

Lo que se hace público a todos los efectos legales y reglamentarios, muy especialmente como determinante de los plazos indicados, a efectos de posibles impugnaciones o recursos.

Brivesca, 18 de marzo de 1992. - El Alcalde, José María Martínez González.

2122.-3.000

Norfolk España, S. A., solicita licencia municipal para la construcción, montaje y puesta en servicio de una Estación de Servicios en la Crta. N-1, p. k. 284,4, compuesta de 5 tanques enterrados de 30.000 litros de capacidad, 4 aparatos surtidores dobles, una oficina-mini tienda y un equipo automático de lavado y secado de automóviles.

Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 30 del vigente Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, se abre información pública por término de diez días, a contar desde la inserción de este anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia, a fin de que durante dicho plazo, puedan formularse las observaciones que estimen pertinentes.

Brivesca, 6 de marzo de 1992. - El Alcalde, José María Martínez González.

2126.-3.000

Ayuntamiento de Salas de los Infantes

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 30.2 a) del Reglamento de 30 de noviembre de 1961 y 4.ª-4 de la Instrucción de 15 de marzo de 1963, se somete a información pública el expediente que se tramita a instancia de D. Miguel Ontañón Pérez, para la concesión de licencia de apertura y funcionamiento de un Taller de Cerrajería, a instalar en parcela A3, del Polígono Industrial, de esta localidad.

Durante el plazo de diez días, a contar desde el siguiente a la inserción de este anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia, el expediente se halla a disposición del público en Secretaría Municipal, a fin de que quienes se consideren afectados por la actividad puedan examinarlo y deducir, en su caso, las alegaciones u observaciones que tengan por conveniente.

En Salas de los Infantes, a 3 de marzo de 1992. - El Alcalde, Romualdo Pino Rojo.

2094.-3.000

Ayuntamiento de Isar

El Pleno del Ayuntamiento de Isar, en sesión celebrada el 10 de octubre de 1990, aprobó en favor de la Junta Vecinal de Palacios de Benaver el proyecto de contrato de préstamo con la Excm. Diputación Provincial de Burgos, por un importe de tres millones setecientos cincuenta mil pesetas (3.750.000 pesetas), que devengará el tipo de interés básico del Banco de España vigente en cada momento, por el plazo de diez años, y con el fin de financiar las obras de «Casa Consistorial» incluidas en Planes Provinciales de 1990-91. Por tanto cada anualidad será de 375.000 pesetas más los intereses correspondientes.

Lo que se expone al público por quince días hábiles para admisión de reclamaciones.

Isar, 31 de marzo de 1992. - El Alcalde (ilegible).

2150.-3.000

Junta Administrativa de Riocerezo

Por esta Junta Administrativa se están tramitando sendos expedientes para la enajenación de los siguientes bienes:

1. - «Edificio situado en la calle Paralela de Santa María, de Riocerezo, antiguamente dedicado a «Escuela mixta».

2. - «Edificio situado en la calle Paralela de Santa María, sin número, de Riocerezo, antiguamente dedicado a vivienda maestros».

Los expedientes pueden ser examinados por todos los interesados a efectos de reclamaciones.

Lugar de exposición al público: Secretaría del Ayuntamiento de Valle de las Navas en Rioseras, en horas de oficina.

Plazo de exposición y presentación de reclamaciones: Quince días, contados desde el siguiente al de la publicación del presente anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia.

Organo al que deben dirigirse las reclamaciones: Junta Administrativa de Riocerezo.

Riocerezo, a 29 de marzo de 1992. - El Presidente de la Junta Administrativa, P. O., José María González González.

2127.-3.240

Ayuntamiento de Tardajos

Tramitándose en este Ayuntamiento expediente para la cesión-permuta de un inmueble urbano, de propiedad municipal, sito en calle Alejandro Rodríguez de Valcárcel, número 4, denominado viviendas del Sr. Médico y Sr. Secretario, se abre un periodo de información pública, con objeto de que pueda ser examinado el expediente y presentar las observaciones y reclamaciones que se estimen pertinentes, con sujeción a las siguientes normas:

a) Plazo de información pública: Quince días hábiles, a contar del siguiente a la fecha de inserción de este anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia.

b) Oficina para el examen del expediente y presentación de reclamaciones: Secretaría Municipal.

c) Organo ante el que se reclama: Ayuntamiento.

Al mismo tiempo y a resultas de las reclamaciones que pudieran presentarse contra el expediente anterior, se anuncia que durante dicho plazo todas aquellas personas físicas o jurídicas que estén interesados en los terrenos resultantes del derribo de las viviendas, puedan presentar sus ofertas sobre la base, como mínimo, del cumplimiento de las exigencias municipales y que constan en el expediente respectivo.

Tardajos, 27 de marzo de 1992. - El Alcalde (ilegible).

2128.-3.000

Ayuntamiento de Quintanaortuño

Aprobada por este Ayuntamiento, en sesión de fecha 13 de marzo en curso, la Memoria valorada para las obras de ampliación de pista polideportiva en esta localidad, redactada por el Arquitecto Técnico D. Jorge Hernáiz Manuel, por un presupuesto de 3.360.943 pesetas, la misma se halla de manifiesto al público en la Secretaría de este Ayuntamiento durante el plazo de quince días, a fin de que durante dicho plazo pueda ser examinada por cuantas personas lo deseen y formular las reclamaciones u observaciones que consideren justas.

Quintanaortuño, 16 de marzo de 1992. - El Alcalde, Miguel A. Villanueva del Campo.

2042.-3.000

Junta Vecinal de Yudego

Esta Entidad Local Menor, en sesión extraordinaria celebrada el día 24 de marzo de 1992, adoptó, por mayoría absoluta, el acuerdo de iniciación del expediente para la enajenación de una vivienda señalada con el número 1 en el edificio sito en la carretera de Castrillo de Murcia, s/n., de esta localidad de Yudego, de propiedad municipal, calificada como bien patrimonial o de propios, anteriormente destinada a casa del Maestro.

Lo que se hace público para general conocimiento pudiendo en el plazo de 15 días exponer los interesados las alegaciones que estimen oportunas.

Yudego, 24 de marzo de 1992. - El Presidente, Emilio Galerón Fuente.

2023.-3.000

Aprobado inicialmente por esta Entidad Local Menor el Presupuesto Municipal Ordinario para el ejercicio de 1992, se anuncia que estará de manifiesto al público en la Secretaría de esta Entidad Local Menor en unión de la documentación correspondiente, por espacio de 15 días hábiles siguientes a la publicación de este edicto en el «Boletín Oficial» de la provincia, durante el cual se admitirán reclamaciones y sugerencias que deberán presentarse ante esta Entidad Local que las resolverá en el plazo de treinta días.

Si al término del periodo de exposición no se hubieran presentado reclamaciones se considerará definitivamente aprobado.

En Yudego, a 24 de marzo de 1992. - El Presidente, Emilio Galerón Fuente.

2024.-3.000

Ayuntamiento de Arcos

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 30 de septiembre de 1991, acordó la aprobación de un contrato de préstamo, siendo las características de la operación de crédito las siguientes:

- Clase de la operación: Préstamo.
- Entidad con la que se efectúa la operación: Caja de Ahorros Municipal de Burgos.
- Destino del crédito: Financiación de Casa Consistorial.
- Plazo de amortización: Ocho años más uno de carencia.
- Importe total del préstamo: Doce millones.
- Importe de la amortización de cada anualidad: 1.500.000 pesetas.

g) Tipo de interés y comisiones: Interés 13,5% anual. Comisión 0,50% sobre el total por una sola vez.

h) Carga financiera anual que soporta el Ayuntamiento: 3.120.000 pesetas, disminuyendo anualmente en 202.500 pesetas.

En su consecuencia y a los efectos que reglamentariamente proceda, los acuerdos relativos a dicha operación de crédito, juntamente con el expediente respectivo, quedan expuestos al público en la Secretaría de este Ayuntamiento por término de quince días hábiles, durante los cuales podrán ser examinados y podrán formularse contra los mismos las reclamaciones que se estimen pertinentes.

En Arcos, 16 de marzo de 1992. - El Alcalde, Jesús Izarra.

2099.-3.000

Ayuntamiento de Fuentespina

De conformidad con los artículos 112.3 de la Ley 7/85, de 2 de abril, 150.3 de la Ley 39/88, de 28 de diciembre y 127 del texto refundido del Régimen Local de 18-4-1986, y habida cuenta que la Corporación, en sesión celebrada 8-11-91, adoptó acuerdo de aprobación inicial del Presupuesto General de esta Entidad para 1991 que ha resultado definitivo al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición pública, se hace constar lo siguiente:

Resumen del referenciado Presupuesto para 1991:

INGRESOS

A) Operaciones corrientes:

- Impuestos directos, 5.800.000 pesetas.
- Impuestos indirectos, 2.112.000 pesetas.
- Tasas y otros ingresos, 6.314.236 pesetas.
- Transferencias corrientes, 7.370.000 pesetas.
- Ingresos patrimoniales, 475.000 pesetas.

B) Operaciones de capital:

- Transferencias de capital, 11.000.000 de pesetas.
- Variación de activos financieros, 1.000 pesetas.
- Variación de pasivos financieros, 6.000.000 de pesetas.

Total: 39.072.236 pesetas.

GASTOS

A) Operaciones corrientes:

- Remuneraciones del personal, 2.291.236 pesetas.
- Compra de bienes corrientes y servicios, 7.355.000 pesetas.
- Intereses, 100.000 pesetas.
- Transferencias corrientes, 900.000 pesetas.

B) Operaciones de capital:

- Inversiones reales, 25.425.000 pesetas.

8. Variación de activos financieros, 1.000 pesetas.

9. Variación de pasivos financieros, 3.000.000 de pesetas.

Total: 39.072.236 pesetas.

Anexo de personal:

Funcionario: Con Habilitación de carácter Nacional, Subescala de Secretaría-Intervención, grupo B, CD 16, plaza cubierta en propiedad.

Laboral: Ninguno.

Según lo dispuesto en el artículo 152.1 de la citada Ley 39/88, se podrá interponer directamente contra el referenciado Presupuesto General, recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la publicación de este anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia.

En Fuentespina, a 24 de febrero de 1992. - El Alcalde, Segundo Monzón Miguel.

1533.-3.000

Junta Vecinal de Hormaza

Aprobado por esta Junta Vecinal el proyecto de pavimentación parcial-Hormaza, incluido en el Plan Especial de Inversiones-91 de la Excm. Diputación Provincial de Burgos, redactado por «Minaya»-Estudio de Ingeniería y Arquitectura, e importante en tres millones (3.000.000 de pesetas), se expone al público para oír reclamaciones, por espacio de quince días, a partir de la publicación de este edicto en el «Boletín Oficial» de la provincia.

Dado en Hormaza, a 23 de marzo de 1992. - El Alcalde pedáneo (ilegible).

2035.-3.000

SUBASTAS Y CONCURSOS

Ayuntamiento de Belorado

Anuncio de subasta para la contratación de las obras de pavimentación de la Plaza Mayor (2.ª fase)

Objeto de la licitación. - La contratación, por el sistema de subasta, de la realización de las obras de pavimentación de la Plaza Mayor (2.ª fase).

Tipo de licitación. - El precio del contrato será el determinado en la oferta del licitador que resulte adjudicatario, sin que en ningún caso puedan presentarse ofertas por cantidad superior a 15.063.025 pesetas, I. V. A. incluido. En el tipo de licitación antes referido se entienden incluidos los honorarios de Dirección de Obra.

Duración, ejecución y pagos. - La totalidad de los trabajos objeto de contratación habrán de realizarse en un plazo no superior a seis meses.

Los pagos se verificarán en la forma prevista en la cláusula 9.ª del pliego de condiciones administrativas particulares.

Examen del expediente. - En las Oficinas Municipales del Ayuntamiento se hallan a disposición de los interesados el expediente, proyecto y pliego de condiciones.

Garantías. - La fianza provisional asciende a 602.541 pesetas. La fianza definitiva será constituida una vez efectuada la adjudicación definitiva y consistirá en el 6% de la base de adjudicación.

Condiciones de los licitadores. - Los licitadores deberán ostentar los requisitos establecidos en los artículos 23 a 27 del Reglamento General de Contratación.

Presentación de proposiciones. - En la Casa Consistorial, Registro de Entrada, durante el plazo de veinte días hábiles, a contar desde el siguiente al de la última publicación del anuncio de licitación en el «Boletín Oficial» de la provincia o Boletín Oficial de Castilla y León, en horario de nueve a catorce horas.

Las proposiciones contendrán los siguientes documentos:

- Carta de pago acreditativa de haber constituido la fianza.
- Documento acreditativo de encontrarse al corriente de pago de Seguridad Social y de Tributos con Hacienda.
- Documento acreditativo de estar en posesión de la calificación de empresa para realizar esta clase de obras.
- Declaración jurada de no estar incurso en ninguno de los casos de incapacidad o incompatibilidad para contratar con el Ayuntamiento.

Apertura de proposiciones. - En la Casa Consistorial, a las trece horas del primer día hábil siguiente (excepto sábados) en que finalice el plazo señalado en el párrafo anterior.

Modelo de proposición:

Don, que habita en, calle de, número, con D. N. I. número, expedido en, el día, enterado del anuncio publicado con fecha, en el «Boletín Oficial» de la provincia, número, y en el de C. y L., número, y de las demás condiciones que se exigen para la ejecución por subasta de las obras de pavimentación de la Plaza Mayor de Belorado (2.ª fase), se comprometo a realizar tal obra con sujeción estricta al proyecto, pliegos de condiciones facultativas y económico administrativas y demás fijadas, así como las que se fijen en el acta de replanteo, por la cantidad de (en letra y en número).

(Lugar, fecha y firma).

Belorado, a 17 de marzo de 1992. - La Alcaldesa, Florentina Blanco García.

2178.-8.820

Ayuntamiento de Oña

Debidamente aprobados por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y asimismo aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de 11 de marzo de 1992, se anuncia al público la siguiente subasta de aprovechamiento forestal consistente en:

Objeto de la subasta: Enajenación de 12.523 P. Pr. con 3.488 metros cúbicos de madera y 1.180 St. afectados de incendio.

Precio de licitación: Cinco millones novecientos cuarenta y tres mil pesetas (5.943.000 pesetas).

Pliego de condiciones: Estará expuesto al público por espacio de diez días, contados a partir del siguiente de aquél en que aparezca inserto en el «Boletín Oficial» de la provincia, durante cuyo plazo se podrá presentar las reclamaciones que serán resueltas por el Pleno.

Presentación de proposiciones: Hasta las doce horas del día señalado para la subasta.

Apertura de plicas: La fecha de celebración de la subasta será a los veinte días hábiles, que no sea sábado, contados a partir del siguiente hábil al de su publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia, siempre que no se hayan presentado reclamaciones contra el pliego, a las doce horas y treinta minutos.

Garantía provisional: 5% del precio de licitación; la definitiva el 6% del precio de adjudicación.

Gastos: Los gastos derivados de la subasta correrán a cargo del adjudicatario.

Modelo de proposición:

Don, de años de edad, con residencia en el número, de la calle, de, provincia de, con D. N. I. número, por sí o en representación de, en relación a la subasta anunciada en el «Boletín Oficial» de la provincia, número, de fecha, sobre enajenación de aprovechamientos forestales en el monte Portillo Amargo, de este municipio, me comprometo a tomar a mi cargo dicho aprovechamiento de maderas, ofreciendo por dicha adjudicación la cantidad de (en número y letra), solicitando le sea adjudicado el remate a que optó con sujeción a todas las condiciones facultativas y económico-admini-

nistrativas que regulan esta subasta y que declara conocer en su integridad.

(Lugar, fecha y firma).

De quedar desierta la subasta se celebrará una nueva a los diez días hábiles de la celebración de la primera y en las mismas condiciones.

En todo lo no especificado en este anuncio se estará a lo establecido en el pliego de condiciones, que a su vez servirá de base para el futuro contrato.

En Oña, a 16 de marzo de 1992. - El Alcalde, Demetrio Alonso Martínez.

2179.-6.660

Ayuntamiento de Pedrosa de Río Ubel

Aprobado por el Pleno de la Corporación, en sesión de fecha 18 de febrero de 1992, el pliego de condiciones económico administrativas que ha de regir la subasta de las obras de pavimentación de calles en Lodoso, se expone al público durante un plazo de ocho días, contados a partir del día siguiente al de la inserción de este anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia, para que puedan presentarse reclamaciones.

Simultáneamente, se anuncia subasta, si bien la licitación se aplazará cuando resulte necesario, en el supuesto de que se formulen reclamaciones contra los pliegos de condiciones.

Objeto. - Las obras de pavimentación de calles en Lodoso.

Tipo de licitación. - A la baja, queda fijado en 3.150.000 pesetas, en dicha cantidad está incluido el beneficio industrial y el I. V. A.

Plazo de ejecución. - Seis meses, contados a partir del día siguiente al que cumplan los diez días de la notificación de la adjudicación definitiva.

Proyectos técnicos y pliego de condiciones. - Las obras objeto del contrato se ejecutarán conforme a las determinaciones de los proyectos técnicos y a lo establecido en el pliego de condiciones económico administrativas, cuyos documentos se hallan de manifiesto en Secretaría, para su examen por las personas interesadas.

Garantías. - Provisional, para optar a la subasta el 2% del tipo de licitación. La definitiva, a responder del cumplimiento del contrato se fija en el 6% del remate.

Presentación de proposiciones. - En la Secretaría del Ayuntamiento, de 9 a 14 horas durante el plazo de veinte días hábiles, contados desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia.

En la Secretaría estará de manifiesto el expediente completo que podrá ser examinado durante el plazo de presentación de proposiciones.

Apertura de proposiciones. - En el Salón de Actos de la Casa Consistorial, a las trece horas del primer día hábil siguiente al en que finalice el plazo de presentación de plicas.

Modelo de proposición:

Don, (circunstancias personales y vecindad), con D. N. I., en plena posesión de su capacidad jurídica y de obrar, en nombre propio (o en representación de, conforme acreditado con,), se comprometo a ejecutar las obras de pavimentación de calles de Lodoso, en el precio de pesetas (en letra y número), con sujeción al proyecto técnico y pliego de condiciones económico administrativas, haciendo constar que no está incurso en ninguna de las causas de incapacidad o incompatibilidad previstas en las disposiciones vigentes sobre estatal y local.

Pedrosa de Río Ubel, a 3 de marzo de 1992. - El Alcalde (ilegible).

2181.-5.940



Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE BURGOS

Año 1992

Viernes 10 de abril

Adición al núm. 70

AYUNTAMIENTO DE BURGOS

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE BURGOS

A los efectos determinados en el art. 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se hace pública la Normativa y Ordenanzas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término Municipal de Burgos, aprobadas definitivamente por Orden de 31 de marzo de 1.992 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León.

MEMORIA

Fines y objetivos

(Artículo 92.a) del Reglamento de Planeamiento)

La especial situación en la que se encuentra el municipio de Burgos a consecuencia de la anulación del Plan General de Ordenación Urbana de 1985, mediante sentencia del Tribunal Supremo de 31 de julio de 1991, propicia que el antiguo planeamiento recobre su vigencia, ya que en modo alguno puede existir un vacío normativo.

El planeamiento anterior está integrado por el Plan de nominado «García Lanza», de 1969, cuyo desarrollo estaba previsto para todo el suelo, tanto urbano como de reserva urbana, a través de Planes Parciales, con una estructura urbana que apenas coincide con la que se ha ejecutado en los últimos años, una red viaria insuficiente para las necesidades actuales, unas intensidades de uso importantes, y una notable falta de equipamientos, todo lo cual hace de dicho Plan un documento obsoleto que distorsionaría el desarrollo de la ciudad, entre otras cosas también por obedecer a un modelo diferente, pues no debe de olvidarse que el Plan que ahora se anula ha regido durante un plazo de 6 años de gran crecimiento urbano, que ha dejado sin duda muestras en los diferentes barrios y condiciona su expansión.

Resulta totalmente inoportuna la vuelta a la vigencia de aquel Plan de 1969, del que se derivarían unos efectos perniciosos y negativos para la ciudad, de tal manera que lo que debiera ser un remedio ante los problemas urbanísticos surgidos a consecuencia de la sentencia judicial, se convierte en un problema mayor, salvo que se arbitren soluciones distintas y más acordes con la realidad urbanística de Burgos en tanto en cuanto se subsanen y corrijan los defectos del Plan anulado.

La solución la brinda el art. 51.1 de la Ley del Suelo que permite la suspensión de la vigencia de los planes para acordar

su revisión, confiriendo esta facultad al Consejo de Ministros, que ha de entenderse sustituida por la Junta de Castilla y León, en virtud de las competencias transferidas a esta Comunidad Autónoma. En tanto no se apruebe el Plan revisado se dictarán unas Normas Subsidiarias de Planeamiento en el plazo de 6 meses a partir del acuerdo de suspensión.

En consecuencia parece acertado suspender la vigencia del Plan anterior, totalmente desfasado, e interesarlo así del Gobierno Autonómico, para posteriormente dictar unas Normas «puente» hasta que se apruebe el Plan revisado, en este caso el Plan sometido de nuevo al trámite de información pública y aprobaciones posteriores.

Estas Normas Subsidiarias tendrán un carácter transitorio, en cuanto que un municipio de las características del de Burgos necesita para su desarrollo un documento de más contenido y proyección en el que se prevea la expansión a través de suelo urbanizable, que por el momento no se contempla, dada la singularidad de tales Normas.

Bajo la idea de disponer de un documento que no paralice la dinámica ordinaria de la ciudad, y que continúe con el modelo desarrollado en los últimos 6 años, se han concebido unas Normas referidas a dos clases de suelo, el urbano y el no urbanizable, que coinciden sensiblemente con el que ha inspirado el latir urbanístico de los últimos tiempos.

Las Normas que se redactan contienen como fines y objetivos básicos los de cubrir un vacío normativo de hecho, dada la obsolescencia del Plan de 1969, para evitar la paralización de actividades constructivas en suelo urbano, a la vez que se incluyen directrices de utilización y protección para suelo no urbanizable.

Son Normas del tipo a) del art. 91 del Reglamento de Planeamiento, que no contemplan la existencia de suelos aptos para urbanizar o urbanizables, y que pretenden cubrir una temporalidad, cuanto más corta mejor, por lo que no se plantean otras exigencias mayores en orden a crecimiento de ciudad, que se reservan al Plan General revisado.

Por otra parte los vacíos existentes en la ciudad en el suelo urbano que se delimitan, que coincide prácticamente con el del Plan General anulado, facilitan el que puedan ir concediéndose licencias de edificación a la vez que se contemplan las previsiones de equipamiento en aquella clase de suelo.

La actuación en suelo urbano no va a suponer un cambio sustancial respecto al que se ha seguido últimamente, y así se contemplan:

- Areas de ejecución con licencia directa.
- Areas de actuación mediante Plan Especial.
- Areas de actuación mediante remodelación directa.
- Areas con planeamiento en ejecución.

Todo esto tiene fiel reflejo y correspondencia en los planos de asignación de uso y normativa urbanística.

Se confía que por su corta vigencia y por la existencia de suelo urbano suficiente en las numerosas áreas de actuación de remodelación directa, más el suelo que se ha derivado del planeamiento en ejecución, cual es el caso del Plan Parcial G-3, el Plan Parcial Illera y el Plan Parcial Jerez, no han de existir carencias, y la ciudad no ha de sufrir recesiones en su desarrollo, fiándolo todo a un plazo lo más breve posible hasta alcanzar la aprobación definitiva del Plan General.

Respecto del suelo no urbanizable, que se incrementa ahora con el urbanizable programado no desarrollado y el no programado del Plan General anterior, se contempla medidas de protección que en modo alguno hipotecan su futuro inmediato o no.

Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento del tipo a) de los arts. 91 y 92 del Reglamento de Planeamiento tienden a la simplicidad en la medida en que pueden predicarse para un suelo urbano tan extenso de una ciudad de más de 170.000 habitantes, por lo que sus Ordenanzas contienen también con el detalle necesario la regulación de usos pormenorizados, el volumen, y las condiciones higiénico sanitarias de las construcciones, así como las características de la edificación.

Recogen las determinaciones y documentos a que se refiere el art. 92 y 97 del Reglamento de Planeamiento citado, acompañándose los planos anexos correspondientes.

* * *

NORMATIVA URBANISTICA

TITULO I. - REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Capítulo I. - Clasificación del suelo:

Artículo 1.º - Categorías aplicables.

Artículo 2.º - Calificación del suelo.

Capítulo II. - Suelo urbano:

Artículo 3.º - Categorías de Áreas de Actuación.

Artículo 4.º - Áreas de ejecución con base en licencia de edificación o uso del suelo.

Artículo 5.º - Áreas de Actuación mediante Plan Especial.

Artículo 6.º - Áreas de Actuación mediante remodelación directa.

Artículo 7.º - Áreas con planeamiento en ejecución.

Capítulo III. - Suelo no urbanizable:

Artículo 8.º - Normas Generales

Artículo 9.º - Suelo no urbanizable de especial protección (SNUPE).

Artículo 10.º - Suelo no urbanizable común (SNUC).

TITULO II. - DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANISTICAS

Capítulo I. - Aspectos de carácter general:

Artículo 11.º - Organos actuantes.

Artículo 12.º - Ambitos del desarrollo.

Artículo 13.º - Precisión de límites.

Capítulo II. - Estudios de Detalle:

Artículo 14.º - Criterios de desarrollo de los Estudios de Detalle.

Artículo 15.º - Contenido.

Artículo 16.º - Condiciones que deberán cumplir los Estudios de Detalle.

Capítulo III. - Proyectos de Urbanización:

Artículo 17.º - Contenido.

Artículo 18.º - Normas para el desarrollo de la urbanización.

TITULO IV. - DESARROLLO, GESTION Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

Capítulo I. - Disposiciones Generales:

Artículo 19.º - Desarrollo y ejecución del planeamiento.

Artículo 20.º - Delimitación de polígonos o unidades de actuación.

Artículo 21.º - Justa distribución de beneficios y cargas en las áreas de actuación especial.

Artículo 22.º - Desarrollo y ejecución en el suelo urbano.

Artículo 23.º - Gestión y ejecución de los Estudios de Detalle.

Artículo 24.º - Condiciones para el ejercicio del derecho a edificar.

Artículo 25.º - Condiciones específicas de las Áreas de Actuación.

Capítulo II. - Suelo no urbanizable:

Artículo 26.º - Desarrollo, gestión y ejecución de las actuaciones en suelo no urbanizable común.

Capítulo III. - Disciplina Urbanística:

Artículo 27.º - Vigencia y caducidad de las licencias.

Artículo 28.º - Licencia de ocupación.

Artículo 29.º - Obras menores.

Artículo 30.º - Edificaciones en mal estado o que amenacen ruina parcial.

Artículo 31.º - Ruina inminente.

Artículo 32.º - Deber de conservación de los edificios sujetos a protección.

Artículo 33.º - Inspección de las obras.

Artículo 34.º - Suspensión de los actos de edificación y uso del suelo.

* * *

NORMATIVA URBANISTICA

TITULO I. - REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CAPITULO I. - CLASIFICACION DEL SUELO

Artículo 1. - Categorías aplicables:

1) La clasificación del suelo divide el territorio municipal ordenado, tal como queda reflejado gráficamente en los planos de ordenación con arreglo a las categorías de suelo establecidas en la Ley del Suelo, determinando el estatuto básico del derecho de propiedad y, en especial el régimen de facultades y deberes urbanísticos atribuidos al mismo.

2) Las presentes Normas Subsidiarias utiliza todas las categorías de suelo previstas en la Ley del Suelo y clasifica el territorio municipal en:

- Suelo urbano.

- Suelo no urbanizable, subdividido, a su vez, en común y de especial protección, en función, esté último, de sus valores paisajísticos, ambientales, agrícolas, ecológicos, etc...

Artículo 2. - Calificación del suelo:

1. - Mediante la calificación las Normas Subsidiarias asignan al suelo, a partir de cada una de las categorías previstas en el artículo anterior y según queda expresado gráficamente en los planos de ordenación, concretos aprovechamientos determinados en uso e intensidad del mismo, bajo un criterio de flexibilidad que permita compatibilizar distintas utilidades del suelo.

2. - El aprovechamiento urbanístico -uso e intensidad- resultante en cada caso de la calificación, viene establecido, gráficamente, en los correspondientes planos de ordenación y, normativamente, por la aplicación de las pertinentes Ordenanzas incluidas en estas normas urbanísticas.

CAPITULO II. - SUELO URBANO

Artículo 3. - Categorías de Areas de Actuación:

A los efectos de su desarrollo, dentro del suelo urbano se consideran las siguientes categorías de áreas definidas de acuerdo con la fórmula de actuación que las caracteriza:

- a) Areas de ejecución con base en licencia de edificación o uso del suelo.
- b) Areas de actuación mediante Plan Especial.
- c) Areas de Actuación mediante remodelación directa.
- d) Areas con planeamiento en ejecución.

a) Las áreas de ejecución con base en licencia de edificación o uso son aquéllas en las que el cumplimiento de la ordenación general no requiere más que la realización de las obras o la implantación de los usos autorizados por la correspondiente calificación; realización sólo precisada de la preceptiva licencia urbanística.

b) Las áreas de actuación mediante Plan Especial corresponde a aquellos ámbitos que por su interés histórico-artístico, su insatisfactorio estado de consolidación o la necesidad de recuperar suelos ocupados por infraestructuras, toda actuación en los mismos queda sujeta, para su legitimidad, a la formulación y aprobación del pertinente planeamiento especial ordenador de las operaciones de protección, ordenación o remodelación precisas.

Las presentes Normas Subsidiarias prevén las siguientes unidades de actuación de esta clase:

U.A. del Plan Especial del Centro Histórico de Burgos (PECH).

U.A. del Plan Especial de la Estación (PEE).

U.A. del Plan Especial del Antiguo Pueblo de Gamonal (PEAPG).

c) Las áreas de actuación mediante remodelación directa corresponden a ámbitos no consolidados pero integrados dentro del suelo urbano y para los cuales las Normas Subsidiarias establecen el diseño de su ordenación, la naturaleza de las cesiones que deberán efectuarse y las normas para su desarrollo, ejecución y gestión.

Son áreas de actuación de esta clase, las siguientes:

- Areas con desarrollo por medio de estudio de detalle.
- Areas de actuación con ordenación establecida por las Normas Subsidiarias y en las que el Estudio de Detalle es opcional.

Dentro de estas categorías, las Normas Subsidiarias prevén las áreas que se incluyen en el cuadro II.5.º

CUADRO II.5.º

Areas de actuación mediante remodelación directa (con * áreas de desarrollo obligatorio por Estudio de Detalle; sin * área de ordenación establecida por las Normas Subsidiarias).

SECTOR SUR

N.º localización	
S1	San Zoles
S1	bis. San Zoles-C/ López Gemenio
S2	San Apolinar
S2	bis. San Apolinar-C/ López Gemenio
S3	San Pedro y San Felices
S4	San Pedro y San Felices
S5	San Pedro y San Felices (paso a nivel)
S6	Ferrocarril Santander
S7	Ferrocarril Santander
S7	bis. Ferrocarril Santander-C/ Madrid
S8	Marmolista Ctra. Madrid
S9	Río Gimeno

N.º localización

S10	Granjas C/ Barbadillo
S11	Camino de la Liebre (Las Polanqueras)
S12	C/ Legión Española-Ronda I
S13	Plaza San Julián
S14	Plaza San Julián-Ferrocarril Madrid-Irún
S15	Colegio Mª Mediadora
S16	Colegio Mª Mediadora-Ronda-1
S17	Colonia Arenales
S18	Barrio Crucero
S19	C/ Molinillos
S19	bis. Casillas
S20	C/ Santa Clara-Ferrocarril Madrid-Irún
S21	C/ Santa Clara-Clarisas-Ferrocarril Madrid-Irún
S22	Arroyo de San Ginés
S23	San Ginés-Ronda 1
S23	bis. Arroyo San Ginés-Cº Irún
S24*	Bakimet
S25	Carretera de Madrid
S26*	CAMPASA

SECTOR GAMONAL

G1	C/ Vitoria-C/ Vigón
G2	C/ Vitoria-Glorieta Logroño
G2	bis.
G3	Antiguo PPG1 y G2
G4	Villimar
G5	Avda.Fray Justo Pérez.Constr.Militares
G6	Carretera de Poza
G7	C/ Lavaderos-Fátima
G8	C/ de «Las Torres»
G9	C/ de «Las Torres»
G10	C/ Lavaderos (comercial)
G11	Camino Casa la Vega
G12	Camino Casa la Vega
G13	Barriada de Inugara
G14	Travesía Casa la Vega
G15	Camino de los Andaluces
G16	C/ Logroño-C/ Santiago. Loste
G17	C/ Logroño
G18	Camino del Plantío
G19	C/ Villafranca
G19	bis. C/ Plantío
G20	Capiscol Oeste
G21	Capiscol
G22	Camino del Plantío
G22	bis. Camino Plantío-Norte
G23*	C/ Villafranca
G24*	La Campa del Silo
G25	Villafría-Estación
G25	bis. Villafría-Mercado
G26	Villayuda-Oeste
G27	Villayuda-Este
G28	Castañares-Oeste
G29	Castañares Este
G30	Urbecasa
G31	Penetración III - Polígono

SECTOR CENTRO

C1	Barrio Yagüe Oeste
C2	Barrio Yagüe Este
C3	Fuentecillas Sur

N.º localización

C4	Colegio Venerables
C5	Camposa-Oeste
C6	Camposa-Este
C7	Avda. Gral. Yáguë-C/ Briviesca
C8	C/ Abad Maluenda c.v C/ San Francisco
C9	Reyes Católicos Norte
C10	Finca próxima al Corral de las Tahonas
C11	Depósitos de agua
C12	Próximo a la Camposa
SP1	Norte
SP2	Murallas
SP3	Centro-Norte
SP4	Centro
SP5	Fuentecillas
SP6	Benedictinas
SP7	Casa del Pescador
SP8	Francisco Salinas

d) Las áreas con planeamiento en ejecución corresponden a desarrollos urbanísticos en suelo urbano a través de la ejecución de Planes Parciales aprobados con anterioridad, sin perjuicio de la adaptación a estas Normas.

Dentro de esta categoría se contemplan las siguientes unidades:

- Plan Parcial G-8 Serna.
- Plan Parcial G-8 Vatspa.
- Plan Parcial G-1, G-2, Gamonal-Río Vena.
- Plan Parcial G-9.
- Plan Parcial B-5 «Sur de Reyes Católicos».
- Plan Parcial B-6.
- Plan Parcial G-3.
- Plan Parcial Jerez.
- Plan Parcial Illera.

Artículo 4. - Áreas de ejecución con base en licencia de edificación o uso del suelo.

Estas áreas quedan sometidas al régimen general establecido en el artículo 83 de la Ley del Suelo y Título IV, Capítulos 1.º, 2.º de la Ley del Suelo, así como a las determinaciones contenidas en estas Normas Urbanísticas y, especialmente, a las siguientes reglas:

PRIMERA. - Condiciones de aprovechamiento:

1.ª - **Alineaciones:** Las alineaciones oficiales quedan definidas en los planos de calificación del suelo.

2.ª - **Rasantes:** Son las definidas por las vías existentes en los casos en los que éstas se mantienen y por los planos de rasantes que se contienen en estas Normas Subsidiarias.

3.ª - **Retranqueos:** Los retranqueos permitidos son los que se establecen en las ordenanzas de aplicación.

4.ª - **Edificabilidad:** La edificabilidad máxima de cada parcela es la resultante de aplicar a la superficie edificable señalada en los planos de calificación del suelo la altura o índice de edificabilidad máximos establecidos en la Ordenanza que se señala en dichos planos.

5.ª - **Superficie edificable:** Es la señalada en los planos de calificación del suelo.

6.ª - **Ampliaciones de la edificación existente:** Cuando por aplicación de estas Normas resultase que la edificación actual no agota el volumen edificable permitido, dicha edificación podrá ser ampliada de acuerdo con las Normas de conservación de la edificación y estética urbana contenidas en estas Normas Subsidiarias; debiendo garantizarse, en todo caso, la estabilidad y el ajuste compositivo de la edificación resultante.

7.ª - **Aticos:** Las alturas máximas establecidas para la edificación en los planos de calificación del suelo incluyen en general todas las plantas construibles de la edificación permitida, de tal manera que los áticos que se diseñen en los proyectos de edificación no podrán rebasar la altura máxima de ordenanza.

8.ª - **Otras condiciones de aprovechamiento:** Las normas de aprovechamiento de las Ordenanzas de aplicación determinan las condiciones específicas de cada parcela o solar.

SEGUNDA. - Condiciones de uso:

Las condiciones de uso de estas áreas son las establecidas en el Título III de estas Normas en relación con la Ordenanza de aplicación a la parcela o solar de que se trate, tal como aparece en los planos de calificación del suelo, y con las determinaciones contenidas en la normativa de conservación de ese Título.

TERCERA. - Condiciones de Estética:

1.ª - La definición compositiva de la edificación en los proyectos deberá establecerse justificando de forma razonada los criterios seguidos para lograr su ajuste con la edificación adyacente y su integración ambiental en el área urbana de acogida. A tal efecto, el proyecto de edificación deberá incluir alzados de todas las fachadas a escala mínima de 1:50 en los que se detalle con precisión las características formales de la edificación propuesta. En ellos se establecerá la adecuada articulación de las distintas plantas y de la cubierta en el conjunto de la edificación, determinándose de forma expresa que la composición de la planta baja deberá quedar plenamente integrada mediante la utilización de materiales, colores, texturas, ritmos de huecos y elementos de proyección exterior análogos a los del resto de la edificación.

2.ª - Serán asimismo de aplicación las medidas generales de fomento de la estética urbana y las particulares de la Ordenanza de aplicación de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 5. - Áreas de Actuación mediante Plan Especial:

1.ª - **Objeto:** Los tres planes especiales que se integran en esta categoría de actuaciones encuentran su encaje legal en el art. 83 del Reglamento de Planeamiento, conforme al cual los Planes Especiales de Reforma Interior se redactarán para llevar a cabo actuaciones aisladas o integradas de reforma interior, así como para las finalidades de protección previstas por remisión al artículo 78 del Reglamento de Planeamiento.

2.ª - **Contenido:** Los Planes Especiales deberán ajustar su contenido a lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas.

3.ª - **Condiciones Generales:** Los Planes Especiales determinarán las condiciones de aprovechamiento, uso y estética en sus respectivos ámbitos, con adecuación a las normas que se establecen en estas Normas Subsidiarias. Asimismo deberán integrar en sus determinaciones el desarrollo de las previsiones

4.ª - **Condiciones específicas:**

PECH: El Plan Especial del Centro Histórico de Burgos, actualmente en tramitación con carácter de Plan Especial de Reforma Interior y Protección.

Los objetivos que el PECH deberá cubrir son los siguientes:

a) Establecimiento del ámbito del conjunto Histórico Artístico (CHA) con definición global y pormenorizada.

b) Precisión de las actuaciones para la rehabilitación y reforma interior del área de actuación determinando:

- La situación de la edificación y del espacio exterior.
- El grado de protección de los bienes.
- El régimen pormenorizado de los edificios catalogados.
- Las intervenciones a llevar a cabo en la edificación.
- Las actuaciones sobre las infraestructuras básicas y viarias.
- Las actuaciones sobre la red de transporte que demandan las determinaciones relativas al tráfico en el área.

c) Pormenorización de las medidas de intervención por subámbitos morfológicos.

d) Definición de la integración del área de actuación en el conjunto urbano.

e) Concreción del régimen de los usos urbanos que deberán determinar el carácter y la función urbanos que corresponden al Centro Histórico.

f) Definición de las medidas para el mantenimiento de la población residente.

PEE: El Plan Especial de la Estación deberá formularse con carácter de Plan Especial de Reforma Interior y responder a las siguientes determinaciones:

a) El uso predominante en el área de actuación será el de alojamiento, con las compatibilidades que se establecen en estas Normas.

b) El Plan deberá respetar las reservas de equipamiento previstas en las Normas Subsidiarias. Tales dotaciones se integrarán con las que prevea el Plan Especial y su suma deberá dar cumplimiento como mínimo a las previsiones que establece el Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo para Planes Parciales de uso residencial.

c) La densidad residencial de la actuación no deberá superar las 100 viviendas por hectárea.

d) Deberá garantizarse la adecuada intercomunicación viaria y peatonal de los subámbitos del área dando resolución adecuada al paso previsto por las Normas Subsidiarias bajo el ferrocarril Madrid-Burgos.

e) Deberá resolverse la ordenación en el marco del viario diseñado por las Normas Subsidiarias, pudiendo excepcionalmente modificarse concretos elementos de la ordenación prevista cuando con ello se garantice mediante razones objetivas la consecución de soluciones más acordes con las Normas Subsidiarias, o para integrar las reservas de equipamiento que por sus configuraciones demanden ese ajuste.

f) Las Ordenanzas de aplicación en el área de actuación conforme a los planos de calificación del suelo tienen carácter indicativo, pudiendo optarse por otras de entre las establecidas para el uso de alojamiento en estas Normas Urbanísticas, siempre que se justifique con razones objetivas la pertinencia de tal sustitución. En todo caso la ordenación que se adopte no podrá superar las alturas máxima que para cada manzana se establecen en los planos de calificación de suelo como resultado de la asignación a título indicativo de las Ordenanzas.

g) La ordenación que se adopte deberá resolver de forma satisfactoria la integración medio ambiental de los usos previstos, dando respuesta a la incidencia de la infraestructura ferroviaria y de los usos colindantes.

h) Deberá quedar resuelta satisfactoriamente la integración de la ordenación adoptada en la estructura urbana definida por estas Normas Subsidiarias.

PEAPG: El Plan Especial del Antiguo Pueblo de Gamonal deberá formularse con carácter de Plan Especial de Reforma Interior y Protección con el fin de preservar al máximo el conjunto que ha perdurado del antiguo pueblo de Gamonal y consolidar el centro de Gamonal, reordenando la calle Vitoria como espacio cívico. Deberá ajustarse a las siguientes determinaciones:

a) Deberán satisfacerse los objetivos b, d, e y f del apartado 4.1 de este artículo.

b) La nueva ordenación del espacio urbano de la calle Vitoria deberá responder a la nueva situación de tráfico y transporte prevista en estas Normas Subsidiarias, restableciendo la conexión del plano peatonal de ambas aceras de la calle por reducción y nuevo diseño de su calzada tanto en el tramo que liga a la Iglesia de Nuestra Señora de la Antigua con el casco del pueblo de Gamonal, como en el nuevo eje comercial que llega hasta la plaza de Logroño.

c) Deberá concretarse la ordenación del entorno del nuevo centro cívico-cultural de Gamonal y especialmente el nuevo

espacio libre obtenido por cierre de la calle Eladio Perlado en su confluencia con la calle Vitoria.

d) Habrá de preverse las actuaciones oportunas que resuelvan las antiestéticas medianerías que circundan el casco de Gamonal antiguo y las restantes existentes en el área de actuación.

e) La ordenación de los ámbitos semiconsolidados existentes deberá quedar ultimada.

f) Se establecerán las reservas de equipamiento que determina la Ley del Suelo para este tipo de Planes.

5.º - Disposición Transitoria

En tanto no se aprueben los Planes Especiales que se incluyen en este artículo, el régimen del suelo y de la edificación será el establecido por el Plan General anterior en lo que no contradiga las determinaciones de estas Normas Subsidiarias, con las salvedades siguientes:

a) En el ámbito del PEE y hasta tanto éste no se apruebe definitivamente, no se concederán otras licencias que las correspondientes a las obras de reparación de las instalaciones o edificaciones existentes.

b) En el ámbito del PEAPG en tanto no se apruebe definitivamente dicho Plan podrán otorgarse licencias para la rehabilitación de las viviendas existentes. Se exceptúa el suelo ordenado hasta ahora por el Plan Parcial G-8, en el que podrá otorgarse licencias conforme a las determinaciones del mismo.

c) En el ámbito del PECH y hasta tanto éste no se apruebe definitivamente, toda solicitud de licencia de obras será informada previa y preceptivamente por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

Artículo 6. - Áreas de actuación mediante remodelación directa:

Dentro de éstas se contemplan las siguientes clases:

A) ÁREAS A DESARROLLAR POR MEDIO DE ESTUDIO DE DETALLE.

1.ª - Áreas para las que se determina explícitamente la necesidad de Estudios de Detalle. Aparecen señaladas en los planos de calificación con la sigla ED.

2.ª - Áreas para las que en determinadas circunstancias se prescribe su desarrollo a través de Estudios de Detalle que se subdividen en:

2.1. Áreas Industriales en las que se permite una reducción del tamaño de la parcela mínima, mediante la reordenación de la manzana correspondiente. Las áreas consideradas se concretan en la Ordenanza de Industria.

2.2. Áreas de transformación potencial de uso afectadas por la Ordenanza de Transformación, señaladas en los planos de calificación de suelo.

B) ÁREAS DE ACTUACION CON ORDENACION ESTABLECIDA POR LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

(La formulación de Estudio de Detalle es opcional).

ÁREAS DE LA CLASE A:

(A desarrollar mediante Estudio de Detalle).

a) Condiciones Generales

1.ª - Actuación

A los efectos del desarrollo de estas Normas Subsidiarias cada uno de los ámbitos incluidos en esta clase de áreas, que requieran proyecto de reparcelación constituirán una unidad de actuación.

2.ª - Ordenanzas de aplicación

Son las que se establecen en los planos de calificación del suelo, siendo libre la ordenación de volúmenes.

3.ª - Cesiones

Serán como mínimo y en cantidad y naturaleza, las que se establecen en el artículo 83.3 de la Ley del Suelo.

La entrega de las cesiones al Ayuntamiento es condición previa al otorgamiento de la correspondiente licencia; cesiones que deberán realizarse libres de cargas y debidamente urbanizadas.

Los espacios libres de uso público que formen parte de las cesiones obligatorias deberán estar constituidos por una superficie continua y unitaria integrada con el sistema de espacios libres de la ciudad, su dimensión no será inferior al 15% de la superficie de la unidad de actuación.

4.ª - Condición transitoria

En tanto no se lleven a cabo los Estudios de Detalle previstos expresamente en las Normas Subsidiarias, no podrá realizarse en el ámbito de estas áreas de actuación obras de edificación alguna distintas de las de mera reparación y conservación de las construcciones existentes, que no supongan consolidación o aumento de valor de éstas.

5.ª - Aparcamientos

El número y localización de las plazas de aparcamiento a prever en los Estudios de Detalle será el resultante de la suma de los exigidos para cada uno de los usos previstos en el área de actuación.

Como mínimo el 50% de tales aparcamientos serán cubiertos, pudiendo realizarse el resto en superficie libre de edificación. En todo caso, deberán respetar las determinaciones de aplicación que para las infraestructuras de transporte se establecen en estas Normas Urbanísticas.

b) Condiciones de aprovechamiento

1.ª - Alineaciones, rasantes y retranqueos

Serán los que se establezcan en los correspondientes Estudios de Detalle en desarrollo de los contenidos en las presentes Normas Subsidiarias.

2.ª - Características de la edificación

Los Estudios de Detalle contendrán las determinaciones que se establecen en estas Normas en relación con la edificación, la cual deberá ajustarse asimismo a las determinaciones de la Ordenanza de aplicación. Para la edificación destinada a alojamiento que supere las dos plantas se establece un fondo máximo de 16 m.

c) Condiciones de edificabilidad

1.ª - La edificabilidad será la cifra que sigue a las siglas ED, cifra que expresa el índice de edificabilidad en metros cuadrados construidos por metros cuadrados de parcela.

2.ª - La edificabilidad de las áreas en las que en determinadas circunstancias se prescribe su desarrollo por medio de Estudio de Detalle.

Será:

2.1. Áreas Industriales:

La edificabilidad será la establecida en la Ordenanza de aplicación.

2.2. Áreas de Transformación de Uso:

Se establece una edificabilidad máxima de 1 m.²/m.².

d) Densidad de vivienda

La densidad máxima de vivienda alcanzable en las áreas de esta clase será la siguiente:

- En las áreas del apartado a) 1.ª
 - 90 viv/Ha para el Área G-23
 - 60 viv/Ha para el Área G-23 bis
 - 65 viv/Ha para el Área S-24
 - 50 viv/Ha para el Área G-24
 - 0 viv/Ha para el Área S-26

- En las áreas industriales se establece un máximo de 2 viv/Ha.

- En las áreas de transformación de uso: 75 viv/Ha, excepto en el área al sur del Área de Actuación S-9 que será de 60 viv/Ha.

e) Aplicación de la edificabilidad y densidad de viviendas establecidas

Los topes de edificabilidad y densidad establecidos anteriormente serán aplicables a la totalidad de la superficie del área de actuación.

f) Altura de la edificación. Condiciones:

1.ª - La altura máxima de la edificación en las áreas de actuación sujetas a Estudios de Detalle será la establecida en los planos de calificación del suelo mediante la cifra que sigue a la correspondiente al índice de edificabilidad que acompaña a las siglas ED. Allí donde no se establezca en la forma que queda indicada, se estará a lo dispuesto en las ordenanzas aplicables en áreas de actuación.

No obstante lo anterior, podrá rebasarse en una planta la altura máxima asignada en los términos expresados anteriormente, siempre que se garantice que el volumen total resultante de la aplicación del índice de edificabilidad establecido no se aumenta y que los fondos edificables no sean inferiores a doce metros.

2.ª - La altura máxima de la edificación en las áreas siguientes será:

2.1. *Áreas Industriales:* La altura máxima vendrá determinada por el Estudio de Detalle.

2.2. *Áreas de transformación de uso:* La altura máxima viene definida por la ordenanza correspondiente al uso que se establezca en sustitución del existente. Esta altura máxima podrá no obstante rebasarse en una planta siempre que no se rebase el volumen edificable total configurado por las condiciones de ordenación anteriores y teniendo en cuenta que el fondo mínimo a establecer será de 12 metros.

g) Condiciones de uso

Las condiciones de uso y compatibilidades de las áreas de esta clase serán las previstas en las mismas por esas Normas Subsidiarias a través de la Ordenanza de aplicación según los planos de calificación del suelo.

h) Condiciones estéticas

1.ª - El Estudio de Detalle ordenará la edificación en el área de actuación en buen acuerdo compositivo interno; asimismo deberá lograr que las nuevas edificaciones se integren con el conjunto de edificios adyacentes mediante la definición de materiales, colores, texturas, ritmos de huecos y proyección exterior de la edificación.

2.ª - El Estudio de Detalle deberá incluir alzados a escala mínima 1/100 con relación detallada de las soluciones adoptadas y de los materiales a emplear.

3.ª - El Ayuntamiento, en función de la responsabilidad que la Ley del Suelo le asigna para el fomento de los valores estéticos de la edificación y del medio urbano, deberá comprobar que los proyectos se adecúan al ambiente y a las determinaciones de estética contenidas en estas Normas como condición para su aprobación.

ÁREAS DE LA CLASE B

(Con Estudio de Detalle opcional)

a) Condiciones Generales

1.ª - *Actuación:* A los efectos del desarrollo de estas Normas Subsidiarias cada uno de los ámbitos incluidos en esta clase de áreas que requieran proyecto de reparcelación constituirán una unidad de actuación.

2.ª - *Ordenanzas de aplicación:* Son las que se precisan en los planos de calificación del suelo.

3.^a - *Cesiones*: Son, como mínimo, las que se determinan, en cantidad y naturaleza, en los planos de calificación del suelo.

4.^a - *Aparcamientos*: El número y localización de los aparcamientos a producir en estas unidades de actuación será el resultante de la suma de los exigidos para cada uno de los usos previstos; debiendo localizarse en espacios cubiertos al menos el 50%.

b) *Condiciones de aprovechamiento*

Se establecen las siguientes:

1.^a - *Alineaciones y rasantes*: Son las que se establecen en los planos de calificación de suelo y en la definición geométrica de la red viaria de estas Normas Subsidiarias.

2.^a - *Características de la edificación*: Quedan establecidas en los planos de calificación del suelo por referencia a las Ordenanzas de aplicación.

3.^a - *Edificabilidad*: Se obtiene como resultado de la aplicación de las determinaciones volumétricas que se derivan de las condiciones de las Ordenanzas asignadas.

4.^a - *Densidad de vivienda*: Se establece para cada una de las áreas relacionadas en el cuadro siguiente, en términos de viviendas por hectárea bruta.

TOPE DE DENSIDAD DE LAS AREAS DE ACTUACION CON ORDENACION ESTABLECIDA POR LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

D = Areas cuya densidad será la resultante de dividir por 100 m.². los m.². construibles en todas las plantas (sin contar la baja en las edificaciones de más de tres plantas).

SECTOR SUR

N.º localización		tope viv/ha.
S1	San Zoles	90
S1	bis. San Zoles-C/ López Gemenio	75
S2	San Apolinar	75
S2	bis. San Apolinar-C/ López Gemenio	D
S3*	San Pedro y San Felices	90
S4	San Pedro y San Felices	100
S5	San Pedro y San Felices (paso a nivel)	D
S6	Ferrocarril Santander	65
S7	Ferrocarril Santander	D
S7	bis. Ferrocarril Santander-C/ Madrid	D
S8	Marmolista Ctra. Madrid	75
S9*	Río Gimeno	75
S10	Granjas C/ Barbadillo	45
S11	Camino de la Liebre (Las Polanqueras)	45
S12	C/ Legión Española-Ronda I	90
S13	Plaza San Julián	75
S14	Plaza San Julián-Ferrocarril Madrid-Irún	100
S15	Colegio M. ^a Mediadora	75
S16	Colegio M. ^a Mediadora-Ronda 1	65
S17	Colonia Arenales	45
S18	Barrio Crucero	D
S19	C/ Molinillo	90
S19	bis. Casillas	0
S20	C/ Santa Clara-Ferrocarril Madrid-Irún	75
S22	Arroyo de San Ginés	60
S23	San Ginés-Ronda 1	45
S23	bis. Arroyo San Ginés-C. ^a Irún	D

SECTOR GAMONAL

G1	C/ Vitoria-C/ Vigón	100
G2*	C/ Vitoria-Glorieta Logroño	90
G2	bis.	D

N.º localización		tope viv/ha.
G3*	Antiguo PPG1 y G2	75
G4	Villimar	50
G5	Avda. Fray Justo Pérez. Constr. Militares	100
G6*	Carretera de Poza	60
G7	C/ Lavaderos-Fátima	100
G8	C/ de «Las Torres»	75
G9	C/ de «Las Torres»	75
G10	C/ Lavaderos (comercial)	0
G11	Camino Casa la Vega	90
G12	Camino Casa la Vega	75
G13	Barriada de Inugara	70
G14	Travesía Casa la Vega	75
G15	Camino de los Andaluces	75
G16*	C/ Logroño-C/ Santiago. Loste	100
G17	C/ Logroño	100
G18	Camino del Plantío	100
G19	C/ Villafranca	100
G19	bis. C/ Plantío	75
G20	Capiscol Oeste	100
G21	Capiscol	45
G22	Camino del Plantío	75
G22	bis. Camino Plantío-Norte	90
G25	Villafría-Estación	0
G25	bis. Villafría-Mercado	0
G26	Villayuda-Oeste	45
G27	Villayuda-Este	45
G28	Castañares-Oeste	45
G29	Castañares Este	45
G30	Urbecasa	D

SECTOR CENTRO

C1	Barrio Yagüe Oeste	55
C2	Barrio Yagüe Este	50
C3*	Fuentecillas Sur	75
C4*	Colegio Venerables	100
C5	Camposa-Oeste	75
C6	Camposa-Este	75
C7	Avda. Gral. Yagüe-C/ Briviesca	D
C8	C/ Abad Maluenda c.v C/ San Francisco	75
C9*	Reyes Católicos Norte	95
SP1*	Norte	65
SP2	Murallas	60
SP3*	Centro-Norte	60
SP4*	Centro	75
SP5	Fuentecillas	55
SP6*	Benedictinas	75
SP7	Casa del Pescador	65
SP8	Francisco Salinas	45

* Actuaciones con más de 200 viviendas de capacidad potencial.

Las actuaciones que superen las 200 viviendas, sin que la densidad de vivienda rebase en ellas las 75 viv/Ha (caso en el que se encuentran las áreas siguientes S-9, S-24, G-3, G-6, G-24, C-3, SP.1, SP.3, SP.4, SP.6, y algunas de la Clase A) podrán aumentar su densidad residencial hasta el tope máximo que se señala en la condición siguiente:

5.^a - *Aplicación de la edificabilidad y de la densidad de viviendas*:

Los topes de edificabilidad y densidad de viviendas establecidos son aplicables a la totalidad de la superficie del área de actuación.

La correspondencia entre los topes máximos de densidad de vivienda y volumen o superficie edificable no se establece con carácter exacto, siendo posible completar el aprovechamiento residual de la operación de asignación del uso de alojamiento mediante otros usos compatibles de acuerdo con las condiciones de uso que se establecen en estas Normas.

En el caso de las áreas S-9, S-24, G-3, G-6, G-24, C-3, SP.1, SP.3, SP.4, SP.6 (en los que se incluyen algunas de las de clase A), se permite un aumento del tope de densidad que no podrá superar el 20% de la prevista para el área. Dicho aumento deberá realizarse con paralelo incremento de las cesiones en los siguientes términos:

- La superficie de suelo a ceder deberá localizarse en las áreas destinadas a tal efecto en los planos de calificación del suelo.

- La magnitud de las cesiones será de 30 m.² de suelo por cada vivienda adicional.

- El uso final concreto del suelo de cesión será fijado por el Ayuntamiento con la condición de no poder reconvertirse en alojamiento.

- Las reservas para aparcamiento deberán cumplir las exigencias de las ordenanzas de los usos de aplicación y en la proporción correspondiente a los aumentos de densidad que se establezcan.

6.^a - *Altura de la edificación:*

La altura máxima de la edificación es la que aparece determinada en los planos de calificación del suelo por referencia a la Ordenanza de aplicación.

Con la formulación de un Estudio de Detalle se podrá reordenar el esquema de alturas preestablecido e incluso aumentar en una planta la altura máxima asignada en los términos del párrafo anterior siempre que no se rebase el volumen edificable actualmente configurado y que el fondo de la edificación resultante no sea inferior a 12 metros. Además se ha de garantizar la adecuación de la nueva ordenación a las demandas de los usos que acoge y de los inmediatos afectados por ella.

c) *Condiciones de uso*

Las condiciones de uso y compatibilidades en las áreas de actuación de esta clase son las previstas en estas Normas para los usos asignados a estas áreas por medio de las Ordenanzas de aplicación que se determinan en los planos de calificación del suelo.

d) *Condiciones estéticas*

1.^a - Los proyectos de edificación y en su caso los Estudios de Detalle alternativos deberán producir un desarrollo del área con buen acuerdo compositivo interno y ejecutarse garantizando su integración con el conjunto de la edificación adyacente mediante la oportuna definición de materiales, colores, texturas, ritmo de huecos y proyección exterior de la edificación.

2.^a - Los Estudios de Detalle y los proyectos de edificación que se redacten deberán incluir alzados a escala mínima 1/100 con descripción detallada de las soluciones adoptadas y de los materiales a emplear.

3.^a - El Ayuntamiento, en función de la responsabilidad que la Ley del Suelo le atribuye para el fomento de los valores estéticos de la edificación y del medio urbano, deberá comprobar que los proyectos se adecúan al ambiente al que se destinan y a las determinaciones de estética contenidas en estas Normas como condición para su aprobación.

Artículo 7.² - *Áreas con planeamiento en ejecución:*

Las áreas en esta situación estarán sujetas a las determinaciones de sus respectivos planes de ordenación y a las modificaciones introducidas en éstos por las presentes Normas Subsidiarias, todo ello, de acuerdo con las siguientes reglas:

1.^a - Las determinaciones de las Normas Subsidiarias que se señalan en los planos de calificación del suelo, cuando

modifiquen las señaladas en los Planes Parciales de Ordenación de las áreas en ejecución, prevalecerán sobre estas últimas.

2.^a - Los usos, alineaciones, edificabilidad y volumen edificado y las restantes determinaciones continuarán siendo los previstos por el planeamiento parcial del área correspondiente en tanto no contradigan la normativa de aplicación general de estas Normas Subsidiarias y en especial:

- Los proyectos de edificación destinados a alojamiento deberán satisfacer las determinaciones establecidas en la Ordenanza de este uso contenidas en estas Normas.

- Deberán, en todo caso, respetarse las normas específicas de funcionamiento contenidas en las Ordenanzas de uso de estas Normas.

3.^a - La programación de la urbanización y de la edificación será establecida en el Plan Parcial del Sector con las modificaciones que introducen estas Normas Subsidiarias.

4.^a - En la ejecución del Plan Parcial PP B5 deberá efectuarse un trasvase de aprovechamiento desde la zona A a la parcela B delimitadas en los planos de calificación del suelo. El aprovechamiento objeto de trasvase será el necesario para completar la edificación de la parcela B de acuerdo con la ordenanza que se asigna. En el proyecto de edificación de los edificios de la zona A afectados por el trasvase deberá justificarse la adecuación de la modificación de los volúmenes resultantes al orden compositivo general previsto en el Plan Parcial.

CAPITULO III.- SUELO NO URBANIZABLE (S.N.U.)

Artículo 8. - *Normas Generales:*

1.² - *Diferenciación:* Se distinguen dos categorías de S.N.U.:

a) *Suelo no urbanizable de especial protección (SNUEP).*

En esta categoría de suelo se integran los ámbitos que por sus especiales valores naturales y/o culturales son objeto de determinaciones dirigidas a garantizar su preservación y fomento; a cuyo efecto se establecen las siguientes variedades dentro de esta categoría:

a.1) Suelo no urbanizable de especial protección por su interés cultural-natural (SNUEP Clase A).

a.2) Suelo no urbanizable de especial protección por su interés agrícola (SNUEP Clase B).

b) *Suelo no urbanizable común (SNUC).*

En esta categoría de suelo se incluye el resto del suelo no urbanizable.

2.² - *Límites generales a las actividades en suelo no urbanizable:*

Son determinaciones que definen los límites generales del aprovechamiento posible en S.N.U., en todas sus categorías, las siguientes:

- Medidas de protección de los mantos acuíferos y del sistema fluvial.

- Medidas de protección del medio ambiente rural.

- Medidas de protección del medio ambiente en el entorno de los núcleos de población.

- Medidas de protección de los mantos acuíferos y del sistema fluvial.

1.^a - Quedan prohibidos los vertidos no depurados a los cauces del sistema fluvial del término municipal. De igual manera se prohíbe toda actividad que repercuta sobre el sistema fluvial, disminuyendo su capacidad de recepción o almacenamiento, o contamine o inutilice las aguas o merme su capacidad de autodepuración (con la salvedad de las canalizaciones previstas por las Normas Subsidiarias, prohibiéndose expresamente el dragado de fondos de los cauces).

En las riberas de los ríos y arroyos se prohíbe llevar a cabo extracciones de arena, grava y cantos.

El Ayuntamiento determinará los lugares exclusivos del término municipal en los cuales es posible el vertido de escombros y residuos, estableciendo el procedimiento, condiciones y tratamientos a efectuar por los usuarios.

2.^a - No se podrá conceder ninguna licencia de edificación en terrenos en los que no exista o no esté prevista la instalación de un sistema de saneamiento que garantice la depuración de las aguas residuales.

La instalación de fosas sépticas para edificaciones en suelo no urbanizable, sólo será autorizada cuando se garantice la imposibilidad de que los vertidos contaminen los mantos acuíferos, lo que deberá justificarse mediante un breve informe que, emitido por un geólogo o técnico competente, acompañará necesariamente a la solicitud de licencia.

3.^a - En las áreas especialmente vulnerables a la contaminación de los mantos acuíferos y, en todo caso, en la superficie del aluvial considerado como zona de recarga y la que corresponde el acuífero libre aluvial, de alta fragilidad desde el punto de vista de potenciales contaminaciones, se proscriben todos aquellos usos que no garanticen un sistema de canalización estanca y depuración de vertidos. En estas áreas quedan prohibidos, en todos los casos, los almacenamientos temporales y los vertederos de residuos sólidos urbanos.

Las áreas específicas afectadas por las determinaciones del presente apartado se señalan en el plano de clasificación de suelo de las Normas Subsidiarias.

Áreas establecidas: Símbolo en el plano de clasificación de suelo: V

V. Áreas vulnerables a la contaminación de los mantos acuíferos.

4.^a - Queda terminantemente prohibido el vertido libre de productos químicos sobre el territorio municipal. Sólo podrán utilizarse para el abono, el tratamiento de plagas y usos análogos, los productos autorizados por el Ayuntamiento y en las proporciones y extensiones determinadas en la autorización. En ningún caso podrá autorizarse vertido alguno de este tipo en áreas de alta potencialidad de contaminación de acuíferos o aguas superficiales.

Para la autorización de cualquier tratamiento que implique vertido de productos químicos, el Ayuntamiento tendrá en cuenta la escorrentía superficial y profunda de las áreas a tratar, así como la carga de contaminación del sistema hídrico que se relacione con las superficies afectables.

- *Medidas de protección del medio ambiente rural*

1.^a - Cualquier proyecto de realización de obras de infraestructura, de Planes Especiales que impliquen urbanización, de proyectos de construcción de edificaciones agrupadas o de obras públicas, deberá necesariamente contener un estudio del impacto del proyecto o trabajo a realizar sobre el Medio Ambiente y de su incidencia sobre el entorno inmediato.

El estudio del impacto contendrá:

1.1. Un análisis del estado actual de las áreas afectadas por el proyecto, enumerando los recursos naturales, espacios naturales, forestales y agrícolas afectados por el proyecto.

1.2. Una evaluación de los efectos que el proyecto tiene sobre el paisaje, los recursos naturales, la fauna, la flora y los equilibrios biológicos, así como sobre la calidad de la vida en el entorno (ruidos, vibraciones, olores y emisiones luminosas) y la higiene y la salud pública.

1.3. Las medidas adoptadas por el proyecto o el ejecutor de las obras para minimizar el impacto resultante sobre el medio y el coste de las mismas.

Los proyectos de nueva planta o reforma de construcciones o instalaciones en suelo no urbanizable deberán justificar su máxima adaptación al ambiente y paisaje rural, así como su integración en el entorno inmediato y en el ámbito que defina en cada caso su campo de influencia visual.

A estos efectos se establecen las siguientes determinaciones:

- Deberán respetarse las formas naturales del terreno y especialmente los elementos configuradores de su carácter (cauces, vaguadas, lomas, etc.), así como las masas arboladas y los elementos singulares o legalmente protegidos de la flora.

- Los cerramientos y elementos de delimitación material de los linderos de los terrenos y las cubiertas o fachadas de los edificios se adaptarán en dimensiones, materiales y aparejos a los de los terrenos rústicos del área en el que se ubique, resolviendo su integración con las edificaciones rústicas existentes que deberán servir, por tanto de referencia complementaria.

- La altura de la edificación no podrá superar los ocho metros medidos en cada punto del terreno y aquellos edificios o instalaciones que para su buen funcionamiento exijan una mayor altura (silos y depósitos, molinos, etc.) deberán situarse garantizando su integración en el paisaje.

- Las instalaciones eventuales para períodos inferiores a los ocho años podrán construirse con materiales ligeros no tradicionales reduciendo al máximo su incidencia en el entorno mediante la adecuada selección de su localización en el terreno, de su configuración, color y textura.

La autorización concedida para su construcción incluirá la determinación de la fecha de su demolición o desmantelamiento, con reintegración del terreno a su estado natural u original.

- Las instalaciones de infraestructuras que tengan carácter de sistema general o las supramunicipales, sin perjuicio de ajustarse a las normas de diseño y calidad de su legislación propia, deberán garantizar la resolución o máxima reducción de los impactos adversos en el medio ambiente rural.

- Las infraestructuras locales de acceso o básica tendrán que ajustarse en su diseño y estándares de calidad a lo previsto para las correspondientes en suelo urbano, salvo que se justifique con un proyecto específico la necesidad o la ventaja de la incorporación de características propias.

- *Medidas de protección del medio ambiente en el entorno de los asentamientos urbanos*

1.^a - Todas aquellas obras sujetas a licencia que se proyectan en el entorno próximo a los núcleos de población, deberán resolver su incidencia de forma que no distorsionen el perfil o el borde urbano, garantizando su adaptación a la topografía y a los elementos que caracterizan el núcleo, bien sea por adecuación de su configuración, por su alejamiento o por su apantallamiento, con plantaciones.

2.^a - Las actividades a acoger en los ámbitos próximos a los núcleos de población deberán respetar las limitaciones que establecen las legislaciones concurrentes de aplicación y, en especial, las contenidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

3.^a - No podrá concederse licencia de obra para edificación en el área interior al perímetro definido por una línea trazada a 200 m. del borde exterior de los suelos urbano o urbanizable de los asentamientos urbanos; de esta disposición se exceptúan las ampliaciones de las edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación inicial de las presentes Normas Subsidiarias a las que podrán ser otorgadas licencias de obra con las condiciones que se establecen en este artículo y las contenidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres y Peligrosas.

Artículo 9. - Suelo no urbanizable de especial protección (SNUEP):

CLASE A (de interés cultural-natural).

Dentro de esta categoría de suelo se establecen las siguientes áreas y determinaciones:

I.- ÁREAS DE ALTO VALOR DE CONSERVACION

Se trata de áreas que tienen valores sobresalientes desde el punto de vista de la conservación de la naturaleza, bien sea por

razones de evolución ecológica, significación para la zona o presencia de especies animales o vegetales importantes.

Se han agrupado en los siguientes espacios:

Ia. - *Áreas de alto valor de conservación por integridad del ecosistema.*

Para su delimitación se ha adoptado como indicador la vegetación actual, pues ésta representa de forma fácilmente perceptible condiciones ecológicas de buen estado de conservación, queriendo significar con ello una equilibrada organización de la vida animal y vegetal en su interior.

Son zonas de alta diversidad y complejidad en un estado de evolución próximo a la clímax y donde la acción humana no ha alterado o solamente de forma favorable su desarrollo natural.

Se incluyen:

- Formaciones arbóreas de frondosas caducifolias.
- Complejo de vegetación de ribera ligada al cauce de los ríos y cursos de agua.
- Formación arbórea mixta de frondosas y resinosas (Cerro del Castillo).

Usos incompatibles

- Urbanización de cualquier tipo.
- Edificación, salvo los edificios existentes.
- Recreo intensivo y las correspondientes infraestructuras de acogida como aparcamientos, camping, excepto las actuales y futuras instalaciones del Camping de Fuentes Blancas, con el límite definido por el cerramiento existente.

- Cortas o tratamientos que no tengan una justificación forestal.

- En general todos aquéllos que supongan alteración de las condiciones naturales aunque sea en forma localizada o parcial.

Usos permitidos:

- Recreo extensivo: pic-nic, senderismo, etc., sin equipamiento o con equipamiento mínimo acorde con el paisaje.

Usos recomendados:

- Forestal: tratamientos culturales
- Conservación y regeneración del ecosistema.

Ib. - *Áreas de alto valor de conservación por aspectos parciales: Vegetación.*

El criterio fundamental para delimitar estas zonas se fundamenta como en el caso anterior en la vegetación existente, que es arbórea pero, a diferencia de los espacios anteriores, en éstos dicha vegetación ha sido introducida por el hombre, utilizándose especies adecuadas a las características ambientales de la zona.

Resultantes de este criterio principal son los siguientes espacios:

- Repoblaciones de *Pinus Silvestris* y *Cupresus* acompañante.
- Choperas, *P. nigra*, *P. alba* y *P. canadiense*.

Además -y como criterio secundario- se incluyen en este grupo otras pequeñas zonas destinadas a huerta que merecen conservarse, así como una pequeña zona próxima al río formada por matorral espinoso caducifolio.

Resultantes de este criterio secundario son los siguientes espacios:

- Huertas tradicionales, cultivos de primor, viveros y huertos frutales.
- Matorral espinoso caducifolio formando setos y lindes en zonas agrícolas.

Usos incompatibles:

- Urbanización de cualquier tipo.
- Edificación, salvo edificios existentes.

- Recreo intensivo y las correspondientes infraestructuras de acogida como aparcamientos, camping, etc.

- Cortas o tratamientos que no tengan una justificación forestal.

- En general todos aquéllos que supongan alteración de las condiciones naturales aunque sea de forma localizada o parcial.

Usos permitidos:

- Recreo extensivo: pic-nic, senderismo, etc. sin equipamiento o con equipamiento mínimo acorde con el paisaje.

Usos recomendados:

- Forestal: conservación, mejora y producción en su caso.
- Agrícola intensivo en las huertas.

Áreas establecidas:

I. Áreas de alto valor de conservación

Ia: Por integridad del ecosistema. Símbolo en el plano de calificación de suelo: Ia.

Ib: Por aspectos parciales vegetación. Símbolo en el plano de calificación de suelo: Ib.

II.- ÁREAS DE ALTO VALOR PERCEPTUAL

Se incluyen aquí todas aquellas zonas que pueden verse afectadas por la calificación urbanística en sus características estéticas, valores culturales o ambiente grato.

También dentro de este grupo se engloban áreas que sin ser estéticamente sobresalientes resultan altamente visibles desde vías de comunicación o núcleos de población.

Según estos criterios se distinguen dos figuras:

Ila. - *Áreas de alta calidad intrínseca*

Se integran en ellas aquellos ámbitos estéticamente sobresalientes por sus caracteres culturales y ambientales.

Usos incompatibles:

- Urbanización, camping, aparcamiento, etc. que alteren la calidad visual.

Usos recomendados:

- Continuidad del uso actual en cualquier caso pero recomendándose la repoblación forestal u ornamental, que, además, puede suponer una ampliación del sistema de zonas verdes.

Usos permitidos:

- Todo tipo de recreo con infraestructuras de acogida integradas en el paisaje.

Ilb: *Áreas de calidad y visualmente frágiles*

Generalmente corresponden a taludes y áreas dominantes topográficamente sobre la ciudad.

Usos incompatibles:

- Urbanización industrial de baja y alta densidad.

Usos permitidos:

- Vivienda unifamiliar con riguroso control sobre su diseño que debe integrarse en el paisaje, al ser áreas de alta visibilidad.

Usos recomendados:

- Continuidad del uso actual.
- Repoblación forestal u ornamental.

Áreas establecidas:

II. Áreas de alta valor perceptual:

Ila: Áreas de alta calidad intrínseca. Símbolo en el plano de clasificación de suelo: Ila

Ilb: Áreas de calidad y visualmente frágiles. Símbolo en el plano de clasificación de suelo: Ilb

III.- AREAS DE ALTA PRODUCTIVIDAD ECOLOGICA

Se integran en estas áreas los ámbitos de productividad alta, medida en términos de fijación de energía solar (en forma de materia orgánica) por unidad de superficie y tiempo, constituidos fundamentalmente por fondos de valle y zonas que presentan unas especiales y favorables características microclimáticas.

Los usos incompatibles, permitidos y recomendados en estos espacios son los establecidos para los espacios Ia. También se recomienda la plantación y regeneración forestal de estas zonas.

Area establecida:

III.b: Alta productividad ecológica. Símbolo en el plano de clasificación de suelo: III b.

IV.- AREAS EROSIONABLES Y/O INESTABLES

Se integran aquí aquellas zonas del territorio que poseen unas especiales características en cuanto a propiedades del suelo, fuertes pendientes, propensión a la erosión, etc., tal como vienen especificadas en los correspondientes mapas temáticos. Se delimitan por tanto aquellas zonas susceptibles de procesos o riesgos que debido a sus desfavorables condiciones geotécnicas hacen indeseable la urbanización.

En estos espacios quedan prohibidas la urbanización y la edificación.

La recomendación para estas zonas es su pronta repoblación con especies forestales con el fin de controlar la erosión.

Areas establecidas:

Areas erosionables y/o inestables. Símbolo en el plano de clasificación de suelo: IV.

C.M. AREA AMBIENTAL DE LA CARTUJA DE MIRAFLORES

La naturaleza histórico-artística y el carácter de hito en el paisaje que posee la Cartuja de Miraflores exige la definición de un ámbito de protección de la misma y de su entorno, que queda determinado por el encuentro entre el cauce del río Arlanzón con un círculo de 1 Km. de radio trazado con centro en el del patio de la Cartuja.

Dentro de este área ambiental se establecen las siguientes determinaciones:

- Se prohíbe cualquier alteración de la forma natural del territorio.

- Deberán protegerse las plantaciones existentes pudiendo llevarse a cabo en ellas tratamientos culturales de conservación y regeneración.

- No podrán concederse licencias de edificación en el ámbito afectado para construcciones de nueva planta, pudiendo autorizarse las de consolidación y reforma de las edificaciones existentes siempre que en los proyectos correspondientes se justifique su adecuación al carácter del ámbito en el que se inscriben, siendo preceptivo en todo caso, el informe favorable de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico-Artístico.

En todo caso, aún fuera del ámbito delimitado y en suelo no urbanizable, no podrán autorizarse obras ni instalaciones que por su masa, forma o color, puedan constituirse en hito, en competencia o en relación desfavorable con el conjunto de la Cartuja de Miraflores.

- Por último, como garantía complementaria, se establece la prohibición de edificar en todas aquellas cornisas y promontorios topográficos existentes en el área del término municipal comprendida entre el límite sur de éste, el río Arlanzón y la carretera de Cardeñadizo.

CLASE B (DE INTERES AGRICOLA)

Dentro de esta clase de suelo se establecen las siguientes áreas y determinaciones:

IIIa: *Areas de alta productividad agrícola*

Estas áreas incluyen los espacios con suelos potencialmente de mayor productividad agrícola.

Se establece la continuidad del uso agrícola actual, siendo compatibles las edificaciones necesarias para dicha actividad no permitiéndose la urbanización. Se admite la construcción de viviendas con vinculación al uso agropecuario en parcela mínima de 5.000 m.².

Las edificaciones en esta clase de suelo estarán sujetas a las condiciones que determina el art. 10, apartado 2.1 a), b) d) y e), y a lo dispuesto en estas Normas Subsidiarias sobre formación de núcleo de población.

Areas establecidas:

III alta productividad agrícola. Símbolo en el plano de clasificación del suelo: IIIa

Artículo 10. - Suelo no urbanizable común (SNUC):

Comprende el resto del suelo no urbanizable con el régimen normal de utilización establecido en el art. 85 por la remisión que al mismo hace el 86 de la Ley del Suelo, concretado por las siguientes reglas:

1.^a - Usos susceptibles de ser autorizados:

De acuerdo con lo establecido en el art. 85.1.2.^a del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, podrán autorizarse las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, edificios e instalaciones de utilidad pública e interés social, y la vivienda familiar.

1.a. Explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los planes y normas que sobre agricultura existan a nivel supramunicipal, así como a las presentes Normas.

A estos efectos, se consideran explotaciones agrícolas:

- Las utilizaciones o explotaciones productivas, de inversión o de simple mantenimiento de la naturaleza rústica de los terrenos Forestales Agropecuarias.

- Las naves de almacenamiento agrícola o de alojamiento de animales, vivienda de encargados y otros accesorios de las anteriores.

- Las granjas o explotaciones de carácter avícola o ganadero, no ligadas a la explotación agrícola del suelo, cuya construcción con materiales no acordes con el medio, podrá autorizarse siempre que se fije con la autorización un plazo de vida de la edificación inferior a diez años.

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

A estos efectos, el Ayuntamiento, previo informe de los organismos responsables de las obras públicas, de que se trate, fijará la necesidad de las construcciones e instalaciones, los plazos para su desmantelamiento, las condiciones de restitución del carácter natural, así como las acciones complementarias necesarias para evitar efectos negativos, aunque sean eventuales, sobre el medio ambiente rural y urbano, y sobre otras infraestructuras.

1.c. Edificios e instalaciones de utilidad pública o interés social.

Con carácter de principio informador interno para el Ayuntamiento en orden a la tramitación de expedientes sobre licencias de obras se consideran como tales los siguientes:

- Los exigidos por razones de la defensa nacional y que hayan de separarse del medio urbano.

- Los exigidos por otras razones de utilidad pública, teniendo en cuenta en cada caso, la legislación específica en la materia, y que hayan de situarse por razones de escala u otras que les impidan entrar en los programas de suelo urbanizable previstos en esta clase de suelo.

- Los relativos a las infraestructuras básicas del territorio:

Comunicaciones: carreteras, ferrocarril, aeropuertos.

- abastecimiento de agua.

- saneamiento.
- producción y distribución de energía, electricidad, gas, derivados del petróleo, etc.
- vertidos de residuos urbanos sólidos, etc.
- Equipamientos comunitarios, municipales y supramunicipales, que por razones de escala u otras de localización, exijan localizarse en el medio no urbano:

- cementerios.
- mataderos.
- Actividades productivas, industriales, de almacenamiento y otras que por su naturaleza molesta, insalubre, nociva o peligrosa o por razones funcionales de carácter excepcional, así como las pertenecientes a la categoría IE tal y como se define en la Ordenanza de Industria en el Título III, exijan también localizarse en el medio no urbano.

- Instalaciones que por su carácter exclusivo requieran también la localización en el medio no urbano.

- Instalaciones o utilizaciones de carácter recreativo y deportivo, que exigen localizarse por su carácter o tamaño, en el medio no urbano.

- Instalaciones o utilizaciones de carácter eventual, que como ferias, exposiciones, espectáculos públicos, etc., no puedan situarse por factores de localización o por conflicto con los programas y plazos de ejecución, en el suelo urbanizable o en el suelo urbano sin edificar, y hayan de situarse fuera del núcleo urbano edificado.

A estos efectos, el aprovechamiento -uso y edificabilidad- se establecerá en cada caso por el Ayuntamiento, teniendo en cuenta la legislación específica en la materia.

1.d. Las industrias instaladas en el momento de aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias podrán mantener y ampliar sus instalaciones dentro de los límites de la parcela en la que se encontrasen implantadas en la fecha de la mencionada aprobación.

1.e. La vivienda familiar.

2. Características de los edificios y construcciones.

2.1. La edificación en esta clase de suelo deberá sujetarse a las siguientes determinaciones:

a) Altura máxima: 2 plantas y siete metros contados desde la rasante de acceso principal a la edificación hasta la cara inferior del último forjado. (Se permitirá superar esa altura en instalaciones siempre que su integración en el entorno quede garantizada en forma objetiva y expresa).

b) Retranqueos: se establece un retranqueo a linderos de parcela no inferior a los 3 metros.

c) Parcela mínima: se establece en 10.000 m.² en seco, y 5.000 m.² en regadío.

d) Ocupación máxima: se establece una ocupación máxima sobre parcela bruta del 10%.

e) Edificabilidad: variará de acuerdo con las dimensiones de la parcela según establece el siguiente cuadro, entendiéndose que los diferentes índices de edificabilidad se aplicarán sucesivamente sobre los intervalos correspondientes de la superficie total de la parcela.

Desde	5.000 m. ² hasta	10.000 m. ²	0,2 m. ³ /m. ²
"	10.001 m. ²	" 20.000 m. ²	0,15 m. ³ /m. ²
"	20.001 m. ²	" 50.000 m. ²	0,10 m. ³ /m. ²
"	50.001 m. ²	" 100.000 m. ²	0,05 m. ³ /m. ²
"	100.001 m. ²	" 200.000 m. ²	0,03 m. ³ /m. ²
"	200.001 m. ² en adelante		0,01 m. ³ /m. ²

2.2. La edificación para usos agropecuarios en parcelas en seco de superficie inferior a 10.000 m.² deberá cumplir las condiciones de altura y retranqueos precedentes; la ocupación

máxima de parcela no superará el 15% de ésta, su superficie construida será inferior a 600 m.² y no podrá ser habilitada para uso residencial.

2.3. La edificación para usos agropecuarios en parcelas en regadío de superficie inferior a los 5.000 m.² deberán cumplir las condiciones de altura, retranqueos y ocupación máxima señalados, y su superficie construida será inferior a 200 m.².

3. Otras actividades.

Para minas, canteras u otras actividades no previstas que supongan una alteración o cambio en los usos regulados en los epígrafes precedentes se tendrá en cuenta las siguientes normas:

a) Condiciones para cambio de uso.

Se requerirá la declaración de utilidad pública de la actividad o uso. En todo caso la alteración topográfica generada no supondrá derecho alguno de aprovechamiento urbanístico.

Con anterioridad a la iniciación de las obras los titulares de las referidas actividades o explotaciones deberán obtener la aprobación por el Ayuntamiento del correspondiente proyecto o Plan Especial que establezca las medidas de restauración de las áreas afectadas, en los términos expuestos anteriormente, debiendo, al término o conclusión de las mismas, restituir el terreno a su condición primitiva por lo que respecta a la capa vegetal del mismo. No obstante, antes de dicho momento el Ayuntamiento podrá requerir a dichos titulares el cumplimiento del deber de restitución en zonas parciales y concretas de la explotación que ya no sean objeto de ésta, si el estado de tales zonas supusiera un riesgo de degradación de los terrenos.

b) Reglamentación.

La establecida por la legislación vigente sobre la materia.

c) Limitaciones en relación con las vías públicas.

Las construcciones auxiliares necesarias para la explotación se retranquearán un mínimo de 25 m. de la arista exterior de la calzada cuando se trate de vías de 1.^ª a 3.^ª orden.

TITULO II. - DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANISTICAS

CAPITULO I. - ASPECTOS DE CARACTER GENERAL

Artículo 11. - Organos actuantes:

Sin perjuicio de la iniciativa que atribuye la Ley al Ayuntamiento y a los particulares en el desarrollo y ejecución de estas Normas, corresponderá a la Administración Central, a la Administración Autonómica y a la Diputación Provincial, dentro de sus respectivas atribuciones, el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos correspondientes a sus respectivos ámbitos de competencia.

Artículo 12. - Ambitos del desarrollo:

La unidad de actuación en suelo urbano es el ámbito espacial delimitado en esta clase de suelo, para la realización de operaciones de reforma interior, saneamiento, protección u otras previstas en la Ley, mediante Planes Especiales, o bien para la ejecución de las presentes Normas Subsidiarias en los casos en que así se establezca expresamente.

Artículo 13. - Precisión de límites:

Los límites de los ámbitos podrán ser objeto de precisión en los respectivos instrumentos de desarrollo conforme a los siguientes criterios:

a) Responderán a ajustes debidos a: 1) las alineaciones o líneas de edificación vigentes; 2) las características topográficas del terreno; 3) los límites de la propiedad rústica o urbana; y 4) la existencia de arbolado u otros elementos de interés.

b) No representarán distorsiones en su forma ni aumentos o disminuciones de más de un diez por ciento (10%) en relación con las superficies delimitadas en planos a escala 1:4.000 o mayor de estas Normas Subsidiarias, ni de más de un 2% con respecto a las delimitaciones en los planos a escala 1:1.000.

CAPITULO II. - ESTUDIOS DE DETALLE

Artículo 14. - Criterios de Desarrollo de los Estudios de Detalle:

Los Estudios de Detalle serán desarrollados dando cumplimiento a los criterios de diseño siguientes:

- El equipamiento, los espacios libres, la red peatonal, deberán ser elementos localizados y diseñados de forma que refuercen la articulación de las zonas inmediatas a la de ordenación.

- Será exigible que el viario interior que definan los Estudios de Detalle garantice el acceso a los usos y los estacionamientos que se dispongan.

- Se situarán los usos colectivos y públicos garantizando su fácil acceso desde las vías principales.

Artículo 15. - Contenido:

Los Estudios de Detalle, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento, deberá incluir la documentación siguiente:

a) Información urbanística.

- Se presentará plano de calificación del suelo en los planos oficiales 1/4.000 y 1/1.000 de las presentes Normas Subsidiarias.

- Una información gráfica y escritura exhaustiva, de los edificios existentes con sus alturas, pavimentación, vegetación etc.

- El topográfico de estado actual deberá presentarse a escala mínima de 1/200, con una definición clara y precisa del parcelario de la zona, relación de propietarios y superficie de cada uno de ellos.

- La escala de redacción del Estudio de Detalle será de 1/200.

- Plano de relación con la trama urbana existente en el 1/1.000 y 1/2.000 oficiales antes citados.

- Plano parcelario y lista de propietarios afectados con su dirección y determinación de la superficie de cada parcela.

b) Planos de Proyecto.

- Indicación en planta, alzado y secciones de los diversos sectores edificables, a través de la definición de las alineaciones de fachada, con la adjudicación a cada uno de ellos de los volúmenes resultantes, a fin de servir de base para la justificación urbanística de los diversos Proyectos de edificación que desarrollen el Estudio de Detalle.

- Un estudio del entronque de sus determinaciones de alineaciones, rasantes y de la totalidad de las instalaciones urbanas con las existentes, o con sus modificaciones.

- Plano de régimen de propiedad futura del suelo, con indicación de las parcelas de propiedad privada tras su ejecución, así como de las parcelas a ceder.

- Plano general de calificación y uso de suelo.

- Plano de alineaciones, nivelaciones y rasantes de vías rodadas, peatonales, plazas y espacios libres.

- Plano general del sistema peatonal y del sistema viario interno al Estudio de Detalle, con referencia de los enlaces al sistema viario restante municipal y a los aparcamientos.

- Secciones del territorio, indicando niveles de vías y plazas, así como los galibos máximos del desarrollo posterior de las edificaciones en cada una de las áreas edificables.

c) Memoria descriptivo-justificativa.

- Memoria descriptivo-justificativa de la solución adoptada, de su conveniencia, premisas, fines y objetivos del Estudio de Detalle.

d) Ordenanzas.

- Ordenanzas de carácter edificatorio de cada área edificable con referencia a las de las presentes Normas.

- e) Condiciones de gestión y ejecución.

- Estudio Económico-Financiero de la financiación de la futura urbanización y su modo de ejecución, así como de la edificación y previsión sobre la futura conservación.

- Compromisos que se hubieran de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento y entre aquél y los futuros propietarios de los solares. (Art. 53 L.S.).

- Plazos de ejecución de la urbanización y de la Edificación.

- Plan de Etapas de la Urbanización.

Artículo 16. - Condiciones que deberán cumplir los Estudios de Detalle.

- a) Alineaciones y rasantes del viario y la edificación.

- El Estudio de Detalle determinará el trazado y perfiles del viario de acceso.

- b) Acceso a los usos.

- Al viario principal sólo podrá accederse por un máximo de puntos que, en correspondencia con la longitud de éste en cada tramo, determinará el estudio de detalle.

- Deberán separarse los puntos de acceso entre sí y de los cruces del viario principal con el fin de evitar acoplamientos en la circulación.

- Los accesos a las parcelas se efectuarán preferentemente mediante la definición de un viario secundario.

- c) Características de los estacionamientos.

Además de las plazas de estacionamiento localizadas en el viario principal del Plan, se permite, a este fin también la utilización del encintado del viario secundario de acceso a la edificación.

Por último se deberá prever el número de estacionamientos incorporables al interior de las parcelas, bien sea al aire libre o en espacios cubiertos, hasta alcanzar, como mínimo, la reserva total de plazas exigida por la Ley del Suelo.

- d) Definición de la red peatonal.

La red peatonal deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Garantizar la accesibilidad entre los usos en recorridos reducidos.

- Garantizar la continuidad de los recorridos peatonales entre áreas.

- Las rampas que deban incorporarse a los recorridos de la red peatonal no superarán pendientes del 8%.

- e) Condiciones adicionales.

Además de las condiciones mencionadas, los Estudios de Detalle especificarán:

- Reservas de suelo para espacios libres, deportivos, dotaciones y servicios, de acuerdo con las previsiones de la normativa urbanística.

- Ordenación de volúmenes de acuerdo con las prescripciones establecidas en las ordenanzas de edificación de zona y los criterios enunciados en estas Normas.

- Las características y trazado de las redes locales de infraestructuras y servicios de acuerdo con las Normas de urbanización y las redes principales del asentamiento.

- Condiciones de uso y edificación de las parcelas resultantes de acuerdo con las especificaciones de las presentes Normas.

- Plan de etapas de la edificación estableciéndose que deberán estar terminados todos los servicios, reservas y dotaciones cuando se encuentre realizada la edificación en un 60%.

CAPITULO III. - PROYECTOS DE URBANIZACION

Artículo 17. - Contenido:

- A) Documentación exigida para los proyectos de urbanización.

El proyecto de urbanización estará integrado por los documentos siguientes:

a) Información en copia oficial de los documentos de Normas Subsidiarias, Plan Parcial, Plan Especial o Estudio de Detalle aprobados definitivamente que indiquen la ordenación que se desarrolla, con expresión de los límites del proyecto de urbanización, zonificación, usos, y demás información que se considere necesaria para justificar su contenido.

b) Información topográfica incluyendo plano altimétrico de la zona a servir, con expresión del estado actual, situación y características de las instalaciones, servicios urbanos, y edificaciones existentes y señalamiento de los puntos de enlace con los servicios urbanos y edificaciones existentes e indicación del área a urbanizar por el proyecto de urbanización. Escala mínima 1/500, recomendada 1/200.

La oficina técnica municipal queda facultada a precisar este extremo dependiendo de las características técnicas del Proyecto de Urbanización correspondiente.

c) Además de la documentación de los capítulos independientes de cada servicio existirá una Memoria resumen del Proyecto contemplando los siguientes aspectos:

1) Especificación del Plan o Norma o Estudio de Detalle que constituye base del proyecto de la zona o área afectada, con los planos oficiales correspondientes y sus fechas de aprobación definitiva.

2) Enumeración de los servicios cuya implantación se prevé y justificación, en su caso, de su exclusión o inclusión de los supuestos a que se refieren en el artículo.

3) Orden de realización de las obras en función del Plan de Etapas previsto en el Plan o Norma, o en el que, en su caso, se establezcan en el propio proyecto.

4) Justificación de la adaptación de las previsiones del Plan a las condiciones técnicas de realización de las obras, con planos descriptivos suficiente para tal justificación.

5) Plazo de ejecución de las obras y forma de contratación y ejecución previstas.

6) En los supuestos en que la iniciativa de la tramitación del proyecto tenga carácter particular, deberá contener la Memoria, los datos suficientes para el cumplimiento de los requisitos a que se refiere el artículo 53, de la vigente Ley del Suelo -texto refundido-.

7) Resumen del presupuesto, con indicación del importe total de cada uno de los proyectos específicos y expresiones de la suma resultante.

8) Procedimiento de revisión de precios que se acomodará a las disposiciones legales sobre la materia y servirá de base, durante la ejecución del proyecto, para la determinación de repercusiones en los titulares de las fincas urbanizadas, de acuerdo con el sistema de actuación señalado para el Plan o Norma que sirve de base al proyecto.

9) Índice general de la documentación que integra el proyecto, con nombre y dirección del facultativo o facultativos que lo redactara y Colegio o Colegios Oficiales que lo han visado. Al final de este apartado vendrá la firma de conformidad del promotor.

10) Plano y condiciones mínimas de las obras de urbanización para que puedan iniciarse las de edificación. Se establecerá el modo y momento en que cumpliendo el resto de las normas urbanísticas podrá concederse licencia y acometerse las obras de edificación, asegurando un mínimo de obra ya ejecutada de infraestructura básica.

d) Cada clase de obras o servicios constituirá un capítulo independiente que contendrá:

1) Memoria descriptiva y justificativa detallando los cálculos justificativos de las dimensiones y materiales que se proyectan y como anexos, certificados justificativos de que dispondrán del caudal de agua potable y potencia eléctrica necesaria, expedidos por las empresas suministradoras en su caso. Se incluirá

preceptivamente un plan detallado de las obras a realizar, fijando tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases.

2) Planos de planta y de los perfiles longitudinales y transversales necesarios, así como los de detalle de cada uno de sus elementos y cuantos sean necesarios para definir concretamente las obras que se pretenden ejecutar.

3) Presupuestos con sus correspondientes mediciones y cuadros de precios.

4) Presupuesto general.

5) Pliego de Condiciones Técnicas y Económicas Administrativas, que regirán en las obras o instalaciones.

e) Todos los elementos citados deberán ajustarse a las instrucciones que para los mismos fija el Ayuntamiento en desarrollo de los presentes criterios y condiciones mínimas de Calidad y Diseño para los proyectos de urbanización, que se indican en los artículos siguientes.

B) Condiciones y requisitos para la redacción de proyectos de iniciativa privada.

La redacción de los proyectos de urbanización, se realizará según lo dispuesto por la vigente Ley del Suelo -texto refundido- en su capítulo segundo «Formación y aprobación de los Planes».

En el caso de que los proyectos de urbanización sean de iniciativa particular se completará el expediente con los documentos exigidos por el artículo 53 de la vigente Ley del Suelo -texto refundido-, según la relación siguiente:

1) Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la urbanización.

2) Nombre, apellidos y dirección de los propietarios afectados.

3) Previsiones sobre modo de contratación y ejecución de las obras de urbanización y señalamiento, medios económicos de toda índole por parte del promotor.

4) Previsiones sobre el sistema de conservación de dichas obras, tanto hasta el momento en que tengan lugar las cesiones previstas en el Plan o Norma que sirve de base al Proyecto, como con posterioridad en su caso, a dichas cesiones.

5) Texto de los compromisos que el promotor, y en su caso los adquirentes de parcelas o edificaciones, adquirirán frente al Ayuntamiento y órgano urbanístico competente de la aprobación definitiva del proyecto en relación a:

a) Cesiones de espacios libres públicos.

b) Conservación de la urbanización.

c) Cumplimiento de las etapas previstas en la ejecución de las obras de urbanización.

d) Asunción de las obligaciones dinerarias que en su caso procedan, según el sistema de actuación aplicable al Plan o Norma que se ejecuta, de acuerdo con el Título III Ejecución de los Planes de Ordenación, de la vigente Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

6) Sistema de garantías de cumplimiento de la obligación de conservación a que se refiere la letra b) del número anterior.

7) Formas de presentación de la garantía del 25% del valor de los terrenos a urbanizar para el caso de incumplimiento de la obligación de ejecución de obra urbanizadora dentro de los plazos previstos en el preceptivo plan de etapas a que se refiere la letra c) del número 5) de este artículo.

A tal efecto deberá determinarse por el promotor del proyecto el valor de la superficie a urbanizar a efectos de fijar el importe de la garantía.

8) Medios económicos de toda índole.

9) Plazos de garantía de las obras. De acuerdo con el programa de ejecución de las obras se establecerá el plazo de garantía de las mismas indicándose, caso de ser posible, las

posibles recepciones por sectores. El plazo de garantía será como mínimo de dos años contados a partir de la fecha de recepción definitiva de la cual se levantará su oportuna acta, fechada y firmada por el Director o Directores de las obras con la conformidad del Promotor.

Artículo 18. - Normas para el desarrollo de la urbanización:

Con el fin de desarrollar la urbanización en los términos establecidos en las Normas Subsidiarias, se redactará, donde proceda, el correspondiente Proyecto de Urbanización que comprenda la infraestructura contemplada en el artículo anterior.

Asimismo éste fijará la normativa y condiciones de las infraestructuras de servicios relativas a los Estudios de Detalle debiendo definir las mencionadas en el apartado anterior de acuerdo con las especificaciones que se señalan a continuación:

a) Viales.

a.1. Calzadas y aparcamientos.

El proyecto y construcción de las zonas de calzada reservada a la circulación de vehículos se ejecutará de acuerdo con lo indicado en la Instrucción de Carreteras del Ministerio de Obras Públicas para tráfico tipo T-1.

Los materiales a emplear y las condiciones de ejecución serán las definidas en el Pliego de Condiciones PG-3 o, en caso de sustitución del mismo, del vigente en cada momento en la normativa española.

La construcción de dicho firme será completa desde la iniciación ya que precisamente en los periodos de construcción es cuando se da una de las mayores frecuencias de tráfico pesado.

En las zonas dedicadas a aparcamientos de vehículos el firme a emplear será el correspondiente a arceles de la citada Instrucción, pero la capa de rodadura será igual a la empleada en la calzada para resistir las tracciones de arranque y frenada de los vehículos.

El ancho de los carriles de circulación de vehículos será en general de 3 m.

El ancho de las bandas de aparcamientos se hará de 2 m. si el aparcamiento es en línea y de 5 m. si el aparcamiento es en batería.

Los comienzos y finales de aparcamientos en cada tramo de calzada deberán estar protegidos por bordillos.

En la unión de aparcamiento o calzada con aceras peatonales se dispondrán bordillos de tipo no montable. Estos bordillos llevarán como norma general adosada en cuneta de 0,50 cm.

Los viales estarán peraltados hacia los bordes para facilitar la escorrentía del agua de lluvia.

La definición geométrica de plantas y perfiles de los viales se ejecutará de acuerdo con las recomendaciones al efecto de la Dirección General de Carreteras.

En todas las zonas de intersección de calles, plazas o puntos singulares será necesario ejecutar el estudio de las curvas de nivel de la superficie final en función de los perfiles longitudinales y los peraltos adoptados.

De este estudio se deducirá la necesidad de colocación de arquetas y sumideros en todos los puntos bajos para evitar la formación de charcos permanentes.

En todos los puntos bajos del perfil longitudinal se efectuará el mismo estudio definido anteriormente.

La definición geométrica de los bordes de calzada e isletas cumplirá las recomendaciones de la Dirección General de Carreteras para el Proyecto de Intersecciones en zonas urbanas.

No se permitirá el proyecto de arquetas y tapas de registro en las zonas de calzadas reservadas a la circulación de vehículos.

En los accesos a garages de vehículos se ejecutarán vados de acuerdo con el diseño contenido en la Ordenanza de Circulación, cumpliéndose las disposiciones de la misma.

Será obligatoria la instalación de zonas de carga y descarga debidamente delimitadas y señalizadas cerca de las zonas comerciales y en el resto una cada 1,5 Has. como mínimo.

a.2. Sendas peatonales.

Las sendas peatonales, incluidas en ellas las aceras, tendrán una dimensión mínima de 1,50 m. las secundarias, y 3 m. las principales. La ejecución de las sendas se efectuará con enlosados naturales o artificiales, debiendo dimensionarse de forma que por ellas puedan disponerse con preferencia las canalizaciones de los servicios urbanos.

La unión de sendas peatonales a través de las calzadas de vehículos se efectuarán por medio de pasos de peatones convenientemente señalizados y protegidos por semáforos o marcas viales.

Las sendas peatonales, en sí o a través de las calzadas de vehículos, deberán estar diseñadas para que sean totalmente transitables por minusválidos, coches de niños, carros, etc., estableciéndose los oportunos vados en los bordillos.

a.3. Pistas ciclistas.

Se aconseja el diseño de pistas para bicicletas en los siguientes casos:

- Unión de zonas comerciales o culturales con viviendas alejadas.

- Circuitos de paseo compatibles con peatones en las zonas verdes o de recreo.

- Pequeños itinerarios junto a los parques infantiles para las bicicletas o triciclos de niños pequeños.

En las zonas comerciales o culturales se establecerán zonas de aparcamiento con amarres de vehículos por medio de cadenas en zonas de buena visibilidad o vigiladas.

Los carriles de bicicletas serán de 3 a 3,5 m. de ancho y el pavimento será rígido y uniforme.

a.4. Señalización y regulación de tráfico.

Será de obligado cumplimiento la Ordenanza de Circulación vigente en el Ayuntamiento en el momento de redacción del proyecto o de ejecución de las obras.

a.4.1 Publicidad exterior.

No se permitirá la fijación de carteles, colocación de soportes ni, en general, manifestación de actividad publicitaria:

- En curvas, cruces, cambios de rasante, confluencias de arterias y, en general, tramos de carreteras, calles o plazas, calzadas y pavimentos, en que se pueda perjudicar o comprometer el tránsito rodado o peatonal.

No se utilizarán en el anuncio sustancias reflectantes ni colores de alta intensidad o composiciones que puedan inducir a confusiones con señales de tráfico.

Cuando los anuncios o rótulos vayan adosados a la pared su saliente no sobrepasará las normas fijadas para vuelos y salientes por el Ayuntamiento en las Ordenanzas de la Construcción y especiales para la vivienda.

En cualquier caso se prohíbe cualquier publicidad a una distancia inferior a la mitad de la anchura existente entre la fachada de los edificios y el bordillo de la acera o, en su caso, el borde de la calzada.

En las medianas y zonas sin edificación, la prohibición de instalar publicidad alcanza a una distancia de 6 m. del borde de la calzada.

Se prohíbe la publicidad asociada a las señales de tráfico o indicadoras de calles o lugares de interés.

Las señales orientativas de establecimientos comerciales a establecer en la vía pública no indicarán el nombre del establecimiento si no el nombre genérico de la actividad que se ofrece de acuerdo con las normas indicadas en la Ordenanza Municipal.

b) Abastecimiento y distribución de agua.

b.1. Viviendas y locales.

El abastecimiento y distribución de agua potable se diseñará con los siguientes datos básicos como mínimo:

- Zonas de vivienda: 350 lt./ha./día.
- Zonas de comercio y oficinas: 100 lt./ha./día.

El consumo máximo para el cálculo de la red será de 2,5 veces el consumo diario medio.

El diseño podrá contener depósitos reguladores intermedios en las condiciones previstas en la regulación vigente. En este caso deberá asegurarse el consumo como mínimo de 1 día y la presión suficiente para abastecer los puntos más altos de la zona a servir.

Las conexiones con la red principal serán en los puntos definidos en estas Normas Subsidiarias y con las dimensiones y geometría asimismo indicadas.

El abastecimiento de agua depende en estos momentos del Servicio de Aguas Municipal, por lo que en su distribución deben de cumplirse las normas contenidas en su Reglamento aprobado por resolución del Ministerio de Administración Territorial de 15 de diciembre de 1981.

Son de especial aplicación en este caso el Título III en sus Capítulos I y II y el Título IV, Acometidas e instalaciones interiores.

Los materiales a emplear en toda la red deberán estar homologados y aprobados por el Servicio, sin cuyo requisito previo no será aprobado el Proyecto.

b.2. Bocas de riego e hidrantes.

En las zonas de parques, jardines y espacios libres se establecerán instalaciones de riego suficientes para un consumo mínimo diario de 20 metros cúbicos por Ha. La localización de las bocas de riego será tal que sus áreas funcionales, medidas de acuerdo con la presión de la red, cubran el espacio a servir.

Para el riego de las calzadas se establecerán las bocas de riego suficientes de acuerdo con la presión de la red para que con manguera de 10 m. puedan alcanzarse todos los puntos de las mismas.

En el diseño de los sumideros se tendrá en cuenta facilitar el riego y limpieza de cunetas por agua corriente en las mismas.

Se utilizará un hidrante de 100 mm. por cada 8 Has. de suelo destinado a vivienda (localizado en un punto central y accesible) y por cada 4 Has. en las demás áreas.

c) Saneamiento para evacuación de aguas pluviales y residuales.

La evacuación de aguas pluviales y residuales se efectuará por el sistema unitario.

La red tendrá unas secciones mínimas de 0,40 m. de diámetro en colectores longitudinales accesibles por simples cotas y 0,60 m. en los cruces de calzada o zonas de difícil accesibilidad.

Las velocidades oscilarán entre 0,5 m./seg. para hormigón vibropresado y 5 m./seg. para tuberías de gres o fundición.

La pendiente mínima para evitar sedimentaciones será del 1% y en todo caso, la que proceda sobre la mínima para que la velocidad de cálculo no descienda de 0,5 m./seg.

En las canalizaciones tubulares no se admitirán diámetros superiores a los 0,60 metros, 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. En el resto del alcantarillado tubular se dispondrán pozos de visita o registro a distancias comprendidas entre 30 y 50 metros. Asimismo se situarán pozos de registro en todas las uniones de conductos, cambio de dirección y de pendientes.

Se situarán cámaras de descarga en cabecera de los ramales importantes y en los que sirvan a varios edificios, su capacidad será de 0,5 metros cúbicos para las alcantarillas de 0,30 metros y de 1 metro cúbico para las restantes.

Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de aguas negras, el medio y el máximo previstos para el abastecimiento de agua.

Para los caudales de agua de lluvia se seguirán las recomendaciones de la Instrucción de Carreteras en su apartado de drenaje superficial.

De acuerdo con los datos obtenidos por las estaciones meteorológicas de Burgos desde 1900 las precipitaciones máximas diarias son:

- 40,6 m.m./diarios para un período de retorno de 5 años.
- 47,9 m.m./diarios para un período de retorno de 10 años.

Para los mismos períodos de retorno las intensidades medias horarias serán de 21 y 24 m.m. respectivamente.

El coeficiente de escorrentía a aplicar será de 0,80.

Todas las vías generales de tránsito rodado que se construyan deberán estar dotadas, de forma previa, de las alcantarillas o colectores correspondientes de dimensiones acordes con lo anteriormente expuesto.

No se admitirá en ningún caso el uso de fosa séptica.

Las aguas residuales verterán a los colectores de la red principal para su posterior tratamiento.

Todas las conducciones serán subterráneas y su red deberá diseñarse de modo que viertan en los puntos y con los diámetros en los planos de las Normas Subsidiarias.

Serán de aplicación obligatoria las Normas de Vertido contenidas en el Reglamento de Prestación del Servicio de Abastecimiento y Saneamiento de Aguas de Burgos y Ordenanza de Vertidos, aprobado por resolución del Ministerio de Administración Territorial de 15 de diciembre de 1981 o los Reglamentos que en su día pudieran sustituir a éste en su aplicación.

Las Normas Generales contenidas en el Art. 4.º son las siguientes:

Queda totalmente prohibido verter, o permitir que se viertan, directamente o indirectamente a la red de Alcantarillado, aguas residuales o cualquier otro tipo de desechos sólidos, líquidos o gaseosos que, en razón a su naturaleza, propiedades y cantidad causen o puedan causar por sí solos o por interacción con otros desechos, alguno o varios de los siguientes tipos de daños, peligros o inconvenientes en las instalaciones de Saneamiento:

- Formación de mezclas inflamables o explosivos.
- Efectos corrosivos sobre los materiales constituyentes de las instalaciones.
- Creación de condiciones ambientales nocivas, tóxicas, peligrosas o molestas, que impidan o dificulten el acceso y/o la labor del personal encargado de la inspección, limpieza, mantenimiento o funcionamiento de las instalaciones.
- Producción de sedimentos, incrustaciones o cualquier otro tipo de obstrucciones físicas, que dificulten el libre flujo de las aguas residuales, la labor del personal o el adecuado funcionamiento de las instalaciones de Saneamiento.
- Dificultades y perturbaciones en la buena marcha de los procesos y operaciones de la Planta Depuradora de Aguas Residuales, que impidan alcanzar los niveles de tratamiento y de calidad de agua depuradora previstos.
- Contaminación de los colectores diferenciados de pluviales o de los cauces a que éstos vierten.

Se tendrán en cuenta las limitaciones generales específicas contenidas en el art. 6.º y en particular la 12 que dice:

Ausencia de vertidos periódicos o esporádicos cuya concentración, caudal horario o cantidad horaria de polucionantes, exceda durante cualquier período mayor de 15 minutos, y en más de 5 veces, el valor promedio en 24 horas, de la concentración, caudal horario o cantidad horaria de polucionantes, y que pueda causar perturbaciones en el proceso de tratamiento de las aguas residuales.

Esta prohibición se traduce en la necesidad práctica, en la mayoría de los casos, de instalar algún tipo de pretratamiento de homogeneización, y permite controlar el desecho periódico y esporádico de baños concentrados agotados procedentes, por ejemplo, de operaciones de tratamiento de superficies metálicas, tintas, textiles, depilado de pieles, curvas al cromo, etc.

Todos los vertidos a la red municipal de alcantarillado de aguas pluviales, deberán ajustarse en su composición y características a las exigencias impuestas por la Comisaría de Aguas del Duero.

d) Alumbrado público.

El alumbrado público deberá cumplir las normas e instrucciones vigentes para el alumbrado urbano.

El proyecto de urbanización deberá determinar las iluminaciones y uniformidades de acuerdo con el tipo de vía o ámbito que sirva, así como la situación exacta de las luminarias.

En cuanto a materiales, ejecución y normas a aplicar se seguirán las siguientes instrucciones:

Conducciones. -

Subterráneas, en general, bajo tubo a una profundidad de 50 cms. a eje del tubo. Serán de una sola pieza, sin empalmes de arqueta. Diámetro 100 m/m. Todos los tubos de conducción de alumbrado irán duplicados, usándose uno para la instalación y quedando otro en reserva.

En los pasos de calzada se pondrán tres tubos. (Dos de reserva), uno de hierro galvanizado.

Arquetas. -

Serán de 40 x 40 x 80, con cerco metálico y tapa o de fundición, modelo Ayuntamiento de Burgos, o de igual acabado al de la acera, disponiendo en este caso algún sistema que permita levantar la tapa con facilidad. Habrá, al menos una por faro la o por cada 30 mts. o fracción.

No se permitirá en las arquetas pasos de tuberías de agua, gas, etc., ni de otras conducciones eléctricas distintas de las de alumbrado público.

Cables. -

Serán resistentes a roedores. No se permitirán empalmes en los tubos entre arquetas, ni en las farolas; se harán pues, única y exclusivamente en las arquetas al efecto.

Instalaciones. -

De acuerdo al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y Normas de Industria. La caída total de tensión en la línea será inferior al 3%.

Líneas de alumbrado. -

Se preverán de tal forma que pueda lograrse un doble nivel de alumbrado, quedando a partir de cierta hora iluminada una sí y otra no. Para ello, si la alimentación es a 220 V. entre fases se instalará exclusivamente doble circuito de tres hilos cada uno.

Si la alimentación es a 380 V. entre fases, se admitirá o bien doble circuito a 4 hilos o bien 4 hilos (3 Fases + Neutro).

También se admitirá alumbrado total a media potencia mediante reactancias de doble nivel.

Cimentaciones de báculos. -

Según normas del Departamento de Alumbrado; los báculos estarán provistos de arandelas, no se permitirán cuñas o calzos.

Las tuercas y pernos quedarán cubiertas por loseta u hormigón, enrasada a nivel de calzada. El eje vertical del báculo se situará normalmente de 0,40 a 1,10 del bordillo de la acera.

Todos los báculos quedarán perfectamente alineados.

La profundidad de empotramiento será según la siguiente tabla:

H	P
3	0,5
5	0,8
9	1,20
12	1,30
14	1,40

Siendo H la altura del báculo y P la profundidad de empotramiento.

Brazos, báculos y luminarias. -

Serán de los tipos normalizados por los Servicios de Alumbrado. El saliente o vuelo del brazo o báculo será de 1, 1,5 ó 2 metros; siendo preferido el de 2 mts.

Lámparas. -

Serán de sodio alta presión en todas las zonas modernas o de ampliación de la ciudad, reservándose el mercurio para las zonas monumentales o que específicamente se indiquen en las Normas, respondiendo a zonas de entorno especial.

Se podrá utilizar SBP de baja potencia en zonas de soportales, pasadizos, jardines, etc.

Cuadros generales. -

Serán del tipo normalizado por el Servicio de Alumbrado. Tendrán interruptor general.

Los conductores irán identificados y los elementos y mecanismos rotulados.

Serán distintos de los de otros sistemas (riegos, bombas, etc.) y por tanto exclusivos de alumbrado.

El coseno de ϕ será superior a 0,95 y las fases irán equilibradas ($\pm 20\%$).

Tierras.- Resistencia < 10 Ω .

Podrán unirse todos los báculos entre sí, coincidiendo con la zonificación de alumbrado para lograr valores aceptables.

Conexión. -

No podrá conectarse a los sistemas existentes el alumbrado nuevo hasta que la instalación no sea recibida e inspeccionada por los Servicios de Alumbrado del Ayuntamiento. La garantía mínima será de un año a partir de la recepción provisional y los Servicios Municipales se harán cargo de la instalación a partir del momento de la recepción definitiva.

Pintura. -

Tanto si el báculo es galvanizado, como si no, se dará una imprimación del tipo aprobado por los Servicios de Alumbrado y posteriormente se pintará con los colores aprobados por los Servicios de Alumbrado. No se admitirán brazos o báculos sin pintar.

Nivel de iluminación y tipos de alumbrado. -

Los niveles irán en función de la anchura de la calle medida entre bordillos y se atenderá a lo indicado en las tablas anejas.

Las plazoletas con isleta central llevarán en ella alumbrado que podrá ser de brazos múltiples. Esta tabla podrá ser modificada a lo largo de tiempo de vigencia del Plan si los Servicios de Alumbrado lo considerasen necesario por razones técnicas, por lo que deberá consultarse en cada caso.

TABLA I
Alumbrado de carreteras

Disposición	Tipo de vía	Ancho aproximado	Iluminaria media (E)	Uniformidad E min/E máx.
Central	Autopista y Autovía	23 m.	30	0,33
Pareada	Doble vía	15 m.	20	0,33
Tresbolillo	Local	12 m.	18	0,30
Tresbolillo ó Unilateral	Local (con aparcamiento)	5 a 11 m.	12	0,33
Unilateral	Otras vías	--	mayor de 2	0,20

Interdistancia máxima 60 mts.

TABLA II
Alumbrado de calles, parques y jardines, soportales, etc.

Disposición	B Bord-Bord	Altura	$\bar{E}$	Uniform.	Interd	Pot. SEP	únicas SAP	Adm. H _g
U-T-P	6,5 a 7,5 7,5 a 9 m.	$\frac{B}{2}$ a 12 mt.	de 10-60		15 a 50	18	70	125
P - T	9 a 11,5 11,5 a 14	recomendado 2/3 B	Mx recomen- dado		mtos. de 0,30	56 70	a 400	250
C ó C-T	superior		40	a	0,75			
--	soportales o pasajes	-	20	0,50	-		SAP o SBP	
Globo anti- vandálico	Jardines	2,5 a 4	10	0,33	15 m.		SAP o SBP	

e) Suministro de energía eléctrica.

Para la definición del suministro de energía eléctrica se ajustarán los proyectos en función de las normas de los servicios de Iberduero, actualmente concesionaria del servicio, o del servicio que eventualmente pudiera sustituirlo y en todo caso con arreglo a las siguientes normas:

Los tendidos eléctricos en suelo urbano y en sistemas generales deberán discurrir por terrenos de dominio público, preferentemente bajo aceras. Al cruzar las calzadas los cables se protegerán con tubos de uralita o similar embebidos en macizos de hormigón.

Se prohíbe expresamente la localización de transformadores, centros o subestaciones de transformación en las vías públicas,

tales elementos deberán instalarse preferentemente en recintos subterráneos realizados al efecto, y en todo caso en suelo de propiedad privada, debiendo el edificio resultante ajustarse en todo a la ordenanza correspondiente a la zona donde se ubique.

Si la carga total de un edificio sobrepasara los 50 KW. la propiedad deberá facilitar a la compañía suministradora de energía un local capaz de acoger el centro de transformación en las condiciones que por acuerdo se determinen. Dicho centro deberá cumplir las normas vigentes sobre funcionamiento y seguridad.

El proyecto de urbanización deberá comprender las redes de distribución y centros de transformación señalando los recorridos, sección de los cables y emplazamiento de las casetas, debiendo justificar que se dispone del suministro que garantice

la potencia necesaria para cubrir la futura demanda de energía de los usuarios.

La distribución en alta y baja tensión en suelo urbano, se efectuará mediante cable subterráneo.

En suelo no urbanizable se podrán autorizar tendidos aéreos, dejando a salvo en el suelo de especial protección el valor específico que se trata de proteger.

El cálculo de las redes de distribución se realizará de acuerdo con el tipo de lugares de consumo y los edificios destinados a vivienda, de forma preferente, según su grado de electrificación, el cual se especificará en el proyecto de forma expresa.

La carga total de un edificio destinado primordialmente a viviendas será la suma de la carga de éstas más los servicios generales del edificio y la correspondiente a los locales comerciales.

Los puntos de enganche con el resto de la Red Urbana serán los definidos en el Plan General.

Los cruces de cables bajo calzadas de circulación deberán estar contenidos en tubos de mayor diámetro y arquetas en los bordes de manera que cualquier sustitución o reparación pueda hacerse sin cortar el pavimento.

f) Servicio telefónico.

El proyecto se ejecutará de acuerdo con el Servicio de Proyectos de la Compañía Telefónica Nacional de España, actual adjudicataria o por el Servicio que eventualmente pudiera sustituirle.

La red de distribución circulará de forma subterránea, preferentemente bajo las aceras y, en todo caso, por terrenos de dominio público.

Los cruces de cables bajo calzadas de circulación deberán estar contenidos en tubos de mayor diámetro, con arquetas en los bordes de manera que cualquier sustitución o reparación pueda hacerse sin cortar el pavimento.

Quedan prohibidos los pozos o arquetas bajo calzadas de circulación.

g) Plantaciones.

El tratamiento de los espacios libres se llevará a efecto dependiendo de su carácter público o privado y de su función.

Será obligada la plantación de arbolado a lo largo de las vías de tránsito rodado y en las peatonales, en los estacionamientos de vehículos y en los espacios libres destinados a parques y jardines de uso público.

Se deberán plantar especies preferentemente autóctonas que refuercen el carácter de la zona y demanden un menor consumo de agua.

Se estudiará la posible influencia de la climatología de Burgos y la repercusión que con sus fuertes heladas pudiera tener en las especies a plantar.

h) Recogida de basuras.

Se estudiará obligatoriamente el sistema comunal de recogida de basuras.

Si éstas se recogen provisionalmente en recintos dentro de las edificaciones, deberá de estudiarse el aparcamiento del autocamión para el momento de la recogida sin que sobrepase la distancia de 70 m.

En caso de adoptarse la solución de contenedores fijos en el exterior, éstos deberán de estar colocados de manera que no sobrepasen la distancia de 75 m. desde el portal de las edificaciones y que permitan el acceso y volcado automático a los camiones de recogida.

Deberán de estudiarse los circuitos de los camiones de recogida de manera que no existan con los aparcamientos de superficie completos, giros y retornos dificultosos.

TITULO IV.- DESARROLLO, GESTION Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.

CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 19.º - Desarrollo y ejecución del planeamiento:

1. El desarrollo y la ejecución de estas Normas Subsidiarias se efectuarán en cada una de las clases de suelos previstas de conformidad con lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas y ateniéndose a las previsiones del presente Título.

Las actuaciones en suelo urbano se realizarán:

a) Ejerciendo directamente el aprovechamiento delimitado en las Normas y al amparo de las condiciones legítimas de la preceptiva licencia municipal.

b) Previa delimitación del polígono o unidad de actuación correspondiente y las actuaciones de gestión pertinentes como condición previa inexcusable para el otorgamiento de licencias en aquellos casos en que las Normas Subsidiarias lo imponen como preceptivo.

Artículo 20. - Delimitación de polígonos o unidades de actuación:

1. A los efectos de la ejecución del planeamiento las presentes Normas Subsidiarias contemplan los siguientes posibles ámbitos de las correspondientes actuaciones:

a) Polígonos completos, con todos los requisitos del art. 117. L.S.

b) Unidades de actuación que permitan, al menos, la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivados del planeamiento (arts. 97.2, 117.3 y 124.1 L.S.; y 36.3 y 72 R.G.).

c) Ejecución directa de algún elemento aislado de los sistemas generales, en su caso (arts. 117.1 y 134 L.S.; y 31.4 R.G.).

d) Actuaciones aisladas que, por no permitir una distribución de cargas y beneficios, deban ejecutarse mediante expropiación (arts. 64, 65.3 y 134.2 L.S.).

2. La delimitación de un polígono o unidad de actuación deberá hacerse, sin perjuicio de los requisitos que exige la Ley (art. 117 L.S.), conforme a los siguientes criterios:

a) Los que, en cada caso, establezca las presentes Normas Subsidiarias en sus determinaciones.

b) Los fijados voluntariamente por los interesados, siempre que sean conformes con las determinaciones de estas Normas Subsidiarias (art. 124.1 L.S.).

3. En todo caso, las determinaciones de estas Normas Subsidiarias podrán ser actuadas directamente, sin más requisito legítimamente que la licencia de obras en aquellas fincas o propiedades aptas para la edificación, que reúnen las condiciones de solar de acuerdo con las Normas Subsidiarias, no tengan pendiente de cumplimiento ningún deber legal urbanístico y no deban quedar sujetas a un procedimiento de redistribución de beneficios y cargas, por no ser éste necesario.

Artículo 21. - Justa distribución de beneficios y cargas en las áreas de actuación especial:

1. En suelo urbano las Normas Subsidiarias determina - precisándolas gráficamente en el plano de ordenación relativo a la gestión urbanística- las siguientes áreas de actuación especial:

Sector Sur:

S1. S1 bis. S2. S3. S4. S5. S6. S7. S7 bis. S8. S9. S10. S11. S12. S13. S14. S15. S16. S17. S18. S19. S19 bis. S20. S22. S23. S23 bis.

Sector Centro:

C1. C2. C3. C4. C5. C6. C7. C8. C9. SP1. SP2. SP3. SP4. SP5. SP6. SP7. SP8.

Sector Gamonal:

G1. G2. G3. G4. G5. G6. G7. G8. G9. G10. G11. G12. G13. G14. G15. G16. G17. G18. G19. G19 bis. G20. G21. G22. G22 bis. G25. G25 bis. G26. G27. G28. G29. G30.

Su calificación responde al hecho de que se trata de áreas que, aun no reuniendo todos los requisitos propios de la delimitación poligonal, cumplen el de permitir la justa distribución de beneficios y cargas prescrito por el artículo 117.3 de la Ley del Suelo.

2. En estas áreas las Normas Subsidiarias establecen el procedimiento para la justa distribución de beneficios y cargas, determinando en cada caso las operaciones complementarias y sustantivas precisas para la materialización de dicha justa distribución.

A tal fin se establece que:

a) El aprovechamiento total que las Normas Subsidiarias atribuyen al área de actuación se obtiene como suma de los aprovechamientos localizados en cada parcela, por asignación de la correspondiente ordenanza y alineaciones.

b) El aprovechamiento de derecho es el que las Normas Subsidiarias atribuyen a cada m.² de suelo computable del área de actuación como resultado de dividir el aprovechamiento total para la suma de las superficies de las parcelas computables; parcelas computables serán aquellas de propiedad particular o pública incluidas en la delimitación de los polígonos, sectores o áreas de actuación de cuya ejecución se trate. Se exceptúa de este cómputo las parcelas de propiedad pública destinadas al dominio o servicios públicos con anterioridad a las Normas Subsidiarias que se conserven como tales en el planeamiento que se desarrolla; así, para las calles se exigirá que además de ser de dominio público cuenten con los servicios mínimos imprescindibles para su uso y se mantengan como tales en el planeamiento que se desarrolla; para los bienes de servicio público que se hallen edificados y su uso se mantenga en el planeamiento de cuyo desarrollo se trate.

c) Las Normas Subsidiarias atribuyen a cada área de actuación un techo de densidad residencial expresado en número máximo de viviendas por hectárea. Toda solicitud de licencia deberá acompañarse de una justificación del mantenimiento del uso de alojamiento proyectado dentro y por debajo del techo máximo de densidad.

d) La concesión de licencia de edificación en las áreas de actuación de esta categoría dependerá de las siguientes circunstancias:

- en aquellos casos en los cuales el aprovechamiento de derecho sea menor que el localizado sobre parcela por las Normas Subsidiarias, no se podrá construir hasta tanto no se haya llevado a cabo una reparcelación voluntaria con uno o varios propietarios dentro del área de actuación, con el fin de agotar el aprovechamiento ubicado en el área reparcelada.

- en aquellos casos en los cuales el aprovechamiento localizado por las Normas Subsidiarias sobre parcela sea el equivalente al de derecho, podrá construirse directamente previa obtención de licencia.

- en aquellos casos en los que el aprovechamiento de derecho sea mayor que el localizado sobre parcela podrá construirse sin perjuicio de hacer valer el correspondiente derecho residual por acuerdo con otro propietario dentro del área de actuación.

- en aquellos casos en los que las Normas Subsidiarias no localice aprovechamiento sobre la parcela, el aprovechamiento de derecho que le corresponda se deberá consolidar por acuerdo con alguno de los propietarios con aprovechamiento localizado superior al de derecho.

3. La reparcelación podrá referirse a la totalidad de los propietarios del área correspondiente, o quedar limitada a parte de los mismos, siempre que de ella no se siga perjuicio para el

resto. En el segundo caso deberá delimitarse previamente la unidad de actuación correspondiente por el procedimiento legalmente establecido.

4. La aprobación de la reparcelación comportará la cesión en favor del Ayuntamiento de las superficies de terreno no aptas para la edificación y destinadas al uso público, cuyos propietarios serán compensados en especie o metálico a través de la reparcelación.

Con anterioridad a cualquier operación reparcelatoria, el Ayuntamiento podrá acordar con los propietarios correspondientes la ocupación anticipada de sus terrenos calificados para un destino público mediante la pertinente indemnización y hasta la formalización definitiva de su cesión.

Artículo 22. - Desarrollo y ejecución en el Suelo Urbano.

1. El Suelo urbano deberá ser desarrollado por medio de los instrumentos que se determinan en estas Normas con sujeción a las condiciones que se establecen en este Capítulo.

2. Para la ejecución de las Normas Subsidiarias en suelo urbano deberán redactarse los correspondientes proyectos de urbanización y/o de obras.

3. Excepto cuando se ejecuten directamente los sistemas generales o algunos de sus elementos o se trate de actuaciones aisladas, deberán delimitarse los correspondientes polígonos o unidades de actuación (salvo la ejecución directa de las áreas definidas), de acuerdo con lo previsto en el artículo 117.2 L.S. y con las determinaciones del Capítulo I de este Título.

4. Los Planes Parciales en ejecución al tiempo de estas Normas Subsidiarias continuarán ejecutándose conforme a sus determinaciones, salvo en los que éstos hayan sido modificados por aquéllos, según resulta de los planos de calificación de suelo y estas Normas Urbanísticas.

5. Los Planes Especiales de Reforma Interior y de Protección podrán ejecutarse por cualquiera de los sistemas de actuación previstos en la Ley del Suelo.

6. Los Planes Especiales para la ejecución de las obras de los sistemas generales deberán llevarse a cabo de acuerdo con las determinaciones que se establecen en el Capítulo VI de este Título.

7. Los Estudios de Detalle deberán ejecutarse de acuerdo con las determinaciones que se establecen en el siguiente artículo.

8. Los costes de la urbanización de las actuaciones urbanísticas en suelo urbano serán sufragados por los propietarios de los terrenos afectados en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos.

9. La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, correrán a cargo del Ayuntamiento, una vez se haya efectuado la cesión de aquéllas, salvo en los casos para que se determina de forma expresa que corresponderán a los propietarios de los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación. En tal caso y de acuerdo con el art. 68-2 R.G., los propietarios deberán integrarse en una Entidad de conservación, que funcionará de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 69 y 70 R.G.

Artículo 23. - Gestión y ejecución de los Estudios de Detalle.

1. A fin de garantizar el reparto equitativo de cargas y beneficios entre los propietarios afectados por un Estudio de Detalle, se entenderá que el ámbito del mismo constituye una unidad de actuación, conforme al artículo 117.3 L.S., delimitada en las presentes Normas Subsidiarias en cada caso concreto, siendo su sistema de actuación por compensación o reparcelación.

2. El Ayuntamiento podrá optar, al delimitar la unidad de actuación, por la reparcelación de oficio o la expropiación forzosa conforme a los arts. 102.2 y 119.2-3 L.S. y 152 a 156 R.G.

3. Los plazos de edificación, en el ámbito de los Estudios de Detalle, se entenderán contados desde la aprobación definitiva de los mismos y, en su caso, a partir de la resolución firme en vía administrativa del expediente de reparcelación o proyecto de compensación, cuando éstos fuesen necesarios, no pudiendo autorizarse licencias «a cuenta» en su ámbito.

4. Será condición previa a la concesión de licencias de edificación en el ámbito de un Estudio de Detalle, la cesión al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos destinados a viales y equipamientos comunitarios de carácter público. Se exceptúan el supuesto de gestión por el sistema de compensación, siempre que las Bases de Actuación del mismo contemplen la posibilidad de la edificación anticipada a la aprobación del proyecto de compensación. En todo caso será preciso también que se haya asegurado el costeamiento por los afectados de las obras de urbanización que les correspondan.

5. En el ámbito de los Estudios de Detalle en que así se exija, deberá constituirse una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, conforme a los arts. 24 y siguientes, y 68 a 70 del Reglamento de Gestión.

Artículo 24. - Condiciones para el ejercicio del derecho a edificar.

1. El suelo urbano, además de las limitaciones específicas de uso y edificación que le impone las presentes Normas Subsidiarias, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela adquiera la condición de solar, en su caso, mediante las siguientes garantías (arts. 83.1 L.S. y 39.1, 40 y 41 R.G.):

a) La presentación, junto con el proyecto de edificación, del correspondiente a la ejecución de las obras de urbanización de que aún careciera la parcela, con fijación de las alineaciones y rasantes del planeamiento que le afectase y las demás prescripciones técnicas que se establezcan.

b) La prestación de fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, por un importe mínimo del

119% del presupuesto de las obras proyectadas de urbanización en la parte que le corresponda según el artículo 40.2 R.G., y según los plazos de ejecución del proyecto y la importancia de la obra, apreciado por el Ayuntamiento.

c) Prohibición de toda transmisión de la propiedad de la edificación que se pretenda hasta que la obra de urbanización de cesión obligatoria sea recibida por el Ayuntamiento, con sujeción a lo dispuesto en el art. 62 L.S. y los artículos 40.1-c del R.G.

d) Cesión de las superficies de cesión obligatoria, libres de cargas y gravámenes.

Artículo 25. - Condiciones específicas de las áreas de actuación.

Los cuadros que figuran a continuación expresan las condiciones que deberán observarse para el desarrollo, ejecución y gestión de las áreas de actuación, delimitadas gráficamente a escala 1:4000 en el plano de gestión a escala 1:1000 (salvo S-25) en la planimetría. En los cuadros se especifica la etapa, sistema y agente de cada actuación y, en su caso, las condiciones específicas de la misma. También se determinan las áreas de actuación en las cuales la conservación de la urbanización se realizará por los propietarios mediante la creación de la correspondiente entidad urbanística de colaboración.

La determinación del agente de cada actuación viene indicada por la letra P para los agentes particulares, por la letra M para la actuación municipal, o por las abreviaturas correspondientes al INUR (Instituto Nacional de Urbanización; hoy Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda) o de las pertinentes Instituciones. El procedimiento de actuación se indica con la sigla RV en los casos en los que las Normas asignan el de reparcelación voluntaria sigla que se ve acompañada de la sigla C en aquellos casos en los que se admite como alternativa el sistema de compensación para el conjunto del área de actuación especial. La determinación de la creación de un ente particular de conservación de la urbanización se expresa con la letra P (particular) en los casos correspondientes.

DESARROLLO, EJECUCION Y GESTION DE LAS AREAS DE ACTUACION

A. ACTUACION	LOCALIZACION	AGENTE	SISTEMA ACTUACION	CONSERVACION URBANIZACION	CONDICIONES Y DETERMINACIONES
S1	San Zoles	P	RV _C		
S1 bis.	San Zoles - Lope Gemenó	P	RV _C		
S2	San Apolinar	P	RV _C		
S2 bis.	San Apolinar-Lope Gemenó	P	RV _C		
S3	S. Pedro y S. Felices	P	RV _C	P	más de 200 viviendas.
S4	S. Pedro y S. Felices	P	RV _C		Deberá ejecutar a su costa y ceder al Ayuntamiento el espacio calificado como DP.
S5	S. Pedro y S. Felices (paso a nivel)	P	RV _C		
S6	Ferrocarril Santander	P	RV _C		
S7	Ferrocarril Santander	P	RV _C		El suelo calificado como VL deberá ser cedido y urbanizado por la propiedad previa o simultáneamente a la concesión de la licencia de construcción.
S7 bis.	FF.CC. Santander-C/ Madrid	P	RV _C		
S8	Marmolista	P	RV _C		Reordenar la imagen de la entrada a Burgos desde Madrid. Aparece un aprovechamiento a definir.

A. ACTUACION	LOCALIZACION	AGENTE	SISTEMA ACTUACION	CONSERVACION URBANIZACION	CONDICIONES Y DETERMINACIONES
S9	Río Gimeno	P	RV _C	P	más de 200 viviendas. Puede aumentar el número de viviendas de acuerdo con la - normativa ampliando los espacios libres. Acondicionar el Río Gimeno y sus márgenes como parque. Ejecutadas.
S10	Granja C/Barbadillo	P	RV _C		
S11	C ^a de la liebre las Blanque- ras.	P	RV _C		
S12	C/ Legión Española-Ronda 1	P	RV _C		Reutilización de finca particular, casa y huerto como uso educativo (cesión). - Deberán ejecutar a su costa el uso deportivo programado.
S13	Plaza San Julián	P	RV _C		
S14	Plaza San Julián FF.CC.	P	RV _C		Afectada por el cambio de F.C.
S15	Colegio M ^a Mediadora	P	RV _C		
S16	Entre Colegio M ^a Mediadora y Ronda	P	RV _C		
S17	Colegio Arenales	P	RV _C		
S18	Barrio Crucero	P	RV _C		Resolver medianera existente.
S19	C/ Molinillo	P	RV _C		Resolver medianerías existentes.
S19 bis.	Casillas		Ex		Expropiación de suelo para viales.
S20	Entre C/ Santa Clara	P	RV _C		
S21	Sta. Clara-Clarisas y F.C.	M	Ex		Expropiación de suelo para zona verde.
S22	Arroyo San Ginés	P	RV _C		Se trata de recuperar el cauce del arroyo como zona verde.
S23	San Ginés-Ronda I	P	RV _C		
S23 bis.	Arroyo S.Ginés-C ^a de Irún	P	RV _C		
S24	Bakymet	P	C		Conservar edificios según catalogación. Redactar el Estudio de Detalle. Cesión mínima para equipamiento, de 2 Ha. Más de 200 viviendas. El Estudio de Detalle determinará en su caso las cesiones para tener opción a un aumento de n° de - viviendas según normativa.
S25	Carretera de Madrid	P	RV _C	P	
S26	CAPSA	P	CONVENIO	P	-Redactar Estudio de Detalle, incluyendo las siguientes condiciones: - Construcción de un muro pantalla para ocultar la vista de las instalaciones - desde el Casco histórico y para contener las tierras del talud artificial proyectado con fin análogo. - Adecuar el proyecto del muro al entorno histórico al cual ha de servir como
C1	Yague Oeste	P	RV _C		
C2	Yague Este	P	RV _C		
C3	Fuentecillas		RV		Más de 200 viviendas. Puede aumentar el n° de viviendas según la Normativa con un aumento de las cesiones para ampliar el VL señalado. Posible Estudio de Detalle Alternativo.
C4	Venerables	P	RV _C		Más de 200 viviendas. No puede aumentar el n° de viviendas según la Normativa - con un aumento de las cesiones por alcanzar las 100 viv/Ha. Posible Estudio de Detalle Alternativo.
C5	Camposa-Oeste	P	RV _C		
C6	Camposa-Este	P	RV _C		

A. ACTUACION	LOCALIZACION	AGENTE	SISTEMA ACTUACION	CONSERVACION URBANIZACION	CONDICIONES Y DETERMINACIONES
C7	Yague-Briviesca	P	RV _C		
C8	Abad Maluenda c/v. a San Francisco	P	RV _C		Obtener una pequeña plaza pública.
C9	Reyes Católicos Norte	P	RV _C		Possible Estudio de Detalle Alternativo.
C10	Finca próxima al Corral de las Tahonas	M	Ex		Expropiación para completar el parque - del Castillo.
C11	Finca próxima a los depósitos de agua	M	Ex		Expropiación para completar el parque del Castillo.
C12	Finca próxima a la Camposa	M	Ex		Expropiación para completar el parque del Castillo.
SP1	SP Norte	P	RV _C		Más de 200 viviendas. Puede aumentar el - n° de viviendas, cediendo suelo, según - Normativa en una parcela, con la edificabilidad media de la manzana, al Ayuntamiento para otros usos.
SP2	SP Murallas	P	RV _C		
SP3	SP Centro-Norte	P	RV _C		Más de 200 viviendas. Puede aumentar el - n° de viviendas, cediendo suelo, según - Normativa en una parcela, con la edificabilidad media de la manzana, al Ayuntamiento para otros usos.
SP4	SP Centro	P	RV _C		Más de 200 viviendas. Puede aumentar el n° de viviendas, cediendo suelo, según Normativa en una parcela, con la edificabilidad media de la manzana, al Ayuntamiento para otros usos.
SP5	SP Fuentecillas	P	RV _C		
SP6	SP Benedictinas	P	RV _C		Más de 200 viviendas. Puede aumentar el - n° de viviendas, cediendo suelo, según - Normativa en una parcela, con la edificabilidad media de la manzana, al Ayuntamiento para otros usos.
SP7	SP Casa del Pescador	P	RV _C		
SP8	SP Francisco Salinas	P	RV _C		
G1	C/ Vitori-Gral. Vigón	P	RV _C		Deberá ejecutar las cesiones de suelo previstas.
G2	C/ Vitoria-Glorieta Logroño	P	RV _C		Deberá ejecutar las cesiones de suelo previstas.
G3	Antiguo PPGL - G2	INUR	permuta		Supone una permuta previa entre INUR, - Ayuntamiento y Colegio.
G4	Antiguo PPGL - G2	P	RV _C		Reparcelación para obtener suelo con destino a zonas verdes.
G5	Avda. Fray Justo (Construcciones Militares)	P	RV _C		Reparcelación entre el Servicio de Construcciones Militares y el INUR. Se desplaza la parcela asignada a un uso extrahospitalario.
G6	Carretera de Poza	P	RV _C		Más de 200 viviendas. Es posible aumentar el n° de viviendas según Normativa ampliando los espacios libres.
G7	Lavaderos-Fátima	P	RV _C		
G8	C/ de "Las Torres"	P	RV _C		
G9	C/ de "Las Torres"	P	RV _C		
G10	C/ Lavaderos	P	RV _C		Edificación comercial en una planta.
G11	Camino Casa La Vega	P	RV _C		

A. ACTUACION	LOCALIZACION	AGENTE	SISTEMA ACTUACION	CONSERVACION URBANIZACION	CONDICIONES Y DETERMINACIONES
G12	Camino Casa la Vega	P	RV _C		
G13	Barriada de Inugara	P	RV _C		Reserva DP.
G14	Travesía Casa la Vega	P	RV _C		Derribar edificación fuera de Ordenación.
G15	Camino de los Andaluces	P	RV _C		En el RI podrán construirse dos viviendas con destino a servicios parroquiales.
G16	C/ Logroño-C/Santiago (Loste)	P	RV _C	P	Derribar edificación fuera de ordenación, acondicionar como zona verde.
G17	C. Logroño	P	RV _C		
G18	Camino del Plantío	P	RV _C		Acondicionar el cauce como paseo público a ambos lados.
G19	C/ Villafranca	P	RV _C		Completar el Parque.
G19 bis.	C/ Plantío	P	RV _C		
G20	Capiscot Oeste	P	RV _C		
G21	Capiscot	P	RV _C		
G22	Camino del Plantío	P	RV _C		
G22 bis.	C ^a del Plantío Norte	P	RV _C		
G23	C/ Villafranca	P	C		A desarrollar mediante Estudio de Detalle. Cesión mínima para equipamientos - 3.500 m ² .
G23	C/ Villafranca	P	C		A desarrollar como Estudio de detalle. Mantener el cauce y formar un espacio de paso público en 10 m. al menos, a ambos lados. Cesión mínima de 3.500 m ² . para equipamiento. Deberá ejecutar el vial prolongación de General Sanjurjo.
G24	La Campa del Silo	P	C	P	Desarrollar como estudio de Detalle. Más de 200 viviendas. El Estudio de Detalle determinará en su caso las cesiones para tener opción según normativa a un aumento del n ^o de viviendas. Los terrenos calificados como TTLC serán cedidos gratuitamente al Ayuntamiento que los destinará a aparcamiento público de transportes.
G25	Villafraja- Estación	P	RV _C		Aprovechamiento no residencial.
G25 bis.	Villafraja- Mercado	M	Ex		Expropiación para ampliación del mercado central.
G26	Villayuda Oeste	P	RV _C		
G27	Villayuda Este	P	RV _C		
G28	Castañares oeste	P	RV _C		Acondicionar la orilla del Cauce.
G-29	Castañares Este	P	RV _C		
G-30	Urbecasa	P	RV _C		Formar un parque (verde local) para el conjunto de Urbecasa.
G31	Penetración III-Polígono	M	C		Protección del viario y espacios libres, realización del vial de unión con el Polígono Industrial de Gamonal. Villimar. Estudio de Detalle para completar la ordenación.

CAPITULO II. - SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 26. - Desarrollo, gestión y ejecución de las actuaciones en suelo no urbanizable común:

1. Se permite expresamente la realización de actuaciones acogidas a lo dispuesto en el artículo 85-2 L.S.

2. Las actuaciones previstas en función de lo dispuesto en el número anterior y sus condiciones específicas de desarrollo

y ejecución son las que se determinan en cada caso, correspondiendo los proyectos de obra ordinaria a los previstos en el art. 67.3 R.P., proyectos de obra que deberán redactarse desde el punto de vista técnico con el contenido y condiciones previsto en las presentes Normas Urbanísticas para los proyectos de urbanización.

2.a) Areas Agropecuarias de Villatoro y de Villalonguejar: Sus delimitaciones se establecen en el plano 1/10.000 de es-

estructura orgánica del territorio. En ellas deberán llevarse a cabo polígonos ganaderos, cuya ejecución necesitará la previa formulación de un Plan Especial de mejora del medio rural para su aprovechamiento agropecuario, de los recogidos en el artículo 76.3 del Reglamento de Planeamiento.

2.b) Ampliación del Camposanto: Su delimitación se establece en el plano 1/4.000 de gestión. Se llevará a cabo en dos fases de igual superficie a ejecutar en cada cuatrienio de programación. A este área le será de aplicación la normativa de Camposantos contenida en el Capítulo III Sección 4.^a de las Ordenanzas de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento. Para su ejecución se formulará el correspondiente proyecto de obra.

2.c) Areas de servicio del Camposanto: su delimitación se establece en el plano 1/4.000 de gestión. En ella deberá llevarse a cabo un polígono de industria especial y servicios vinculados al Camposanto, así como un área de aparcamientos siéndoles de aplicación las determinaciones contenidas en la Ordenanza IB2 y en la Ordenanza TT1C. Para su ejecución se formulará previamente un Plan Especial para el desarrollo de actividades y servicios anexos al Camposanto, de los recogidos en el artículo 76.2 del Reglamento de Planeamiento.

2.d) Area de depósito de combustibles de la C./ Valladolid: su delimitación se establece en el plano 1/4.000 de gestión, correspondiendo a unos terrenos destinados al almacenamiento de gases y combustibles. Le será de aplicación lo prevenido en la Ordenanza de Industria Especial (Categoría IE). Para su ejecución se formulará el correspondiente proyecto de obra.

2.e) Aeródromo de Burgos en Villafra: se delimita en el plano a 1/4.000 de gestión y corresponde al actual aeródromo de Villafra. Su transformación en aeropuerto civil, de pretenderse, deberá sustanciarse a través de un Plan Especial. En este área será de aplicación la Ordenanza TA.

Sin perjuicio de las determinaciones precedentes, la realización de edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social en esta clase de suelo requerirá el otorgamiento de la preceptiva autorización por el procedimiento prescrito en el artículo 43.3 L.S., en razón a la remisión que al mismo hace el artículo 85 L.S.

CAPITULO III. - DISCIPLINA URBANISTICA.

Artículo 27. - Vigencia y caducidad de las licencias:

1. Las licencias municipales caducan a los seis meses de la fecha de su notificación si no dan comienzo las obras. Comenzadas éstas dentro del plazo aludido -circunstancia que ha de acreditarse mediante la presentación de certificación de comienzo de las obras expedida por la Dirección Técnica y visada- la licencia que ampara la construcción durante el plazo fijado en ella para la terminación de las obras, caducará automáticamente si las obras fuesen interrumpidas durante un período continuo superior a seis meses, o si no se terminaren dentro del plazo fijado.

2. El transcurso de cualquiera de los plazos previstos en el número anterior o el incumplimiento de las condiciones establecidas en la licencia relativas a obras de urbanización o cesiones o defectos de prestación de las garantías que avalen aquellas cargas, determinará por sí solo, automáticamente, la caducidad de la licencia correspondiente, sin necesidad de instrucción de expediente al efecto y más requisito que la pertinente declaración formal de la caducidad por la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento; declaración que podrá producirse en cualquier momento, siempre que haya tenido lugar el hecho desencadenante de la caducidad.

Artículo 28. - Licencia de ocupación:

1. El otorgamiento de la licencia de ocupación, requiere la presentación del certificado final de obras extendido por la Dirección Técnica de estas últimas y visado por el Colegio Profesional correspondiente, en el que deberá constar el coste definitivo de la obra.

Artículo 29. - Obras menores:

1. Se consideran obras menores aquéllas que, sin variar la estructura ni el uso del edificio, atiendan las condiciones higiénicas de conservación y estética del edificio, como las que tienen por objeto reponer algún elemento constructivo deteriorado, las de decoración interior y las de revestidos y pintura de las fachadas.

2. En el caso de las obras menores no es necesario acompañar proyecto a la solicitud por parte del propietario, pero sí una descripción detallada de la obra, de su finalidad, de los materiales a emplear y de los colores, si se trata de fachadas, sin perjuicio de los gráficos necesarios para su comprobación que deberán estar acotados.

Artículo 30. - Edificaciones en mal estado o que amenacen ruina parcial:

Cuando alguna edificación o alguno de sus elementos estuvieron en mal estado de conservación o amenazare ruina parcial con peligro para sus moradores o usuarios o para el público, el Ayuntamiento, previos los informes técnicos pertinentes, ha de determinar las obras a llevar a cabo de la misma, fijando al propietario un plazo para su ejecución y llevándolas a efecto con cargo al mismo de no proceder éste por sí mismo a su realización.

Artículo 31. - Ruina inminente:

En caso de ruina inminente de una edificación con peligro inmediato para sus moradores o para el público en general, el Ayuntamiento ha de decretar el desalojo y la realización de los apuntalamientos necesarios o, en su caso, la demolición.

Artículo 32. - Deber de conservación de los edificios sujetos a protección.

1. Los edificios sujetos a un régimen de conservación por su valor o significación intrínsecos o su pertenencia a un conjunto o ambiente urbano o no, deberán ser preservados por los propietarios en sus características objeto de protección, que habrán de realizar en ellos las pertinentes obras de mantenimiento y, en su caso, reparación o restauración.

2. En el caso de que ilegalmente se produjera la destrucción o demolición de parte de estos edificios, el Ayuntamiento, además de las medidas procedentes de carácter sancionatorio, deberá ordenar la reconstrucción de lo indebidamente destruido o demolido.

Artículo 33. - Inspección de las obras:

1. La inspección de las obras para la comprobación de la existencia de licencia, de la adaptación de aquéllas a ésta y su supervisión por Dirección Técnica, se ejerce por el Ayuntamiento a través del personal técnico de sus oficinas correspondientes.

2. La Dirección Técnica de las obras puede recabar, para el adecuado cumplimiento de su función, el auxilio de la Corporación Local.

3. No se podrá ejecutar ninguna obra de nueva planta o de derribo sin el concurso de la Dirección Técnica legalmente autorizada para tal cometido. El abandono manifiesto de sus funciones por parte de la Dirección Técnica, llevará consigo la inmediata suspensión de las obras. El incumplimiento de esta obligación podrá ser sancionada por la Alcaldía con multa hasta una cuantía de 15.000 pts.

4. Con el fin de facilitar la inspección, en todas las obras deberá exhibirse en lugar visible y accesible la correspondiente placa de identificación según modelo que facilitará el Ayuntamiento, al satisfacer la tasa por licencia, en la que se indicará el número de licencia, fecha de concesión de la misma y plazo de ejecución.

5. En toda obra de nueva planta, por los Servicios Municipales de Inspección de obras, se efectuarán las correspondientes inspecciones en las siguientes fases:

- Terminación de obra de excavación.
- Cuando las fábricas tanto interiores como exteriores, estén iniciadas sobre el enrase del cimiento.
- Cuando esté preparada la estructura correspondiente del techo de la planta baja.
- Cuando esté preparada la estructura el director técnico de la obra lo notificará por escrito con tres días de antelación al Servicio de Inspección de Obras, que deberá girar la correspondiente visita en el plazo no superior a cuatro días hábiles.

Artículo 34. - Suspensión de los actos de edificación y uso del suelo:

1. Procede la suspensión en los siguientes casos:
 - a) de los actos de edificación:
 - que se ejecuten sin licencia.
 - que se realicen con infracción de las condiciones legítimas de la licencia.
 - que se lleven a cabo al amparo de licencia caducada.
 - que no contaran con Dirección Técnica.
 - b) de los usos:
 - actos de parcelación sin licencia.
 - ocupación de inmuebles sin licencia.
 - utilidades de edificaciones y de suelo no autorizadas.

2. Suspendido uno de los actos a que se refiere el párrafo anterior, ha de procederse en la forma prescrita en los artículos 184 y 188 L.S.

DISPOSICION FINAL. - En lo no regulado en las presentes Normas, será de aplicación la legislación urbanística vigente, así como en los supuestos de interpretación de las mismas.

NUCLEO DE POBLACION

(Artículo 92.c. del Reglamento de Planeamiento)

A fin de preservar al suelo no urbanizable de los procesos de desarrollo urbano se hace necesario regular la posibilidad de que se forme un núcleo de población, estableciéndose en todo caso la condición aislada de la edificación.

Se considera que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando se den circunstancias relativas a:

1. - Parcelación del territorio.
2. - Edificación existente en el entorno.

1.1. Se entiende que existe riesgo de formación de núcleo desde el punto de vista de la parcelación del territorio, cuando estas acciones se den en fincas aisladas, unificadas o continuas con carácter de parcelación urbanística:

a) Por haberse ejecutado o estar en realización reparcelaciones y obras que incluyen:

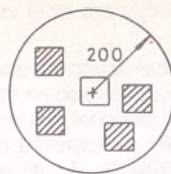
- 1) accesos y vías de circulación interior.
- 2) servicios de agua potable y/o luz y/o saneamiento para cada parcela, con captación y transformación comunes a todas ellas.
- 3) equipamientos para uso de los propietarios de la parcelación.

b) Por llevarse a cabo utilidades para fines y usos distintos de los agropecuarios o encubriendo, de acuerdo con datos objetivos, eventuales transformaciones hacia usos en pugna con éstos.

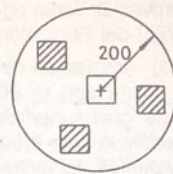
c) Por cualquier otra circunstancia objetiva que, a juicio de la Administración actuante, permita determinar que el territorio está o ha sido objeto de parcelación con fines no agropecuarios.

2.1. Se entiende que existe riesgo de formación de núcleo desde el punto de vista de la edificación existente en el entorno de una parcela con demanda de edificación, cuando en un radio de 200 m. con centro de la edificación para la que se

solicite licencia de construcción existieran, construidas o en proyecto, cuatro o más viviendas temporales o permanentes.



LICENCIA DENEGABLE



LICENCIA CONCEDIBLE

3. - De las limitaciones establecidas en los números anteriores, se exceptúan las solicitudes de licencia de obras de modificación, mejora, consolidación o ampliación de viviendas o instalaciones vinculadas a los usos agropecuarios que afectan a edificios existentes en ruina o abandono; todo ello sin incidir desfavorablemente en el carácter rural de tales edificaciones.

* * *

ORDENANZAS DE LA EDIFICACION Y USOS DEL SUELO

B) ORDENANZAS

NORMATIVA URBANISTICA

TITULO III. - ORDENANZAS

Capítulo I. - Disposiciones de carácter general:

Artículo 1.º Definición.

Artículo 2.º - Categorías de usos y su articulación en el sistema urbano.

Artículo 3.º - Relaciones de incompatibilidad entre actividades o usos existentes.

Artículo 4.º - Condiciones generales de aprovechamiento.

Artículo 5.º - Condiciones para el fomento de la estética urbana.

Artículo 6.º - Compatibilidades de usos y actividades y Tabla de compatibilidades.

Capítulo II. - Ordenanza de urbanización, uso y calidad de espacio exterior urbano y edificación contigua al mismo:

Sección Primera: espacio exterior urbano.

Artículo 7.º - Objeto.

Artículo 8.º - Definición del espacio exterior.

Artículo 9.º - Ambito.

Artículo 10.º - Propósito de la intervención municipal en el espacio exterior.

Artículo 11.º - Condiciones del espacio exterior.

Artículo 12.º - Consideración del espacio exterior en las obras de edificación.

Artículo 13.º - Eliminación de barreras arquitectónicas en el espacio exterior.

Sección Segunda: Protección del espacio exterior urbano.

Artículo 14.º - Disposiciones de carácter general.

Artículo 15.º - Obras que pueden afectar al arbolado.

Artículo 16.º - Actividades prohibidas.

Artículo 17.º - Infracciones y sanciones.

Artículo 18.º - Construcciones en jardines.

Artículo 19.º - Obras con fachada a espacios públicos.

Artículo 20.º - Ocupación de espacios públicos durante la realización de obras.

Artículo 21.º - Ocupación del suelo del espacio exterior urbano.

Artículo 22.^º - Elementos constructivos visibles desde el espacio exterior urbano.

Artículo 23.^º - Condiciones específicas para los edificios sujetos a alguna protección.

Artículo 24.^º - Rótulos, equipamiento de fachadas en bajos, marquesinas y toldos.

Artículo 25.^º - Bajos y locales comerciales.

Artículo 26.^º - Publicidad exterior.

Artículo 27.^º - Instalaciones en el espacio exterior urbano.

Capítulo III. - Ordenanzas de usos:

Sección Primera: Alojamiento.

Artículo 28.^º - Definición y clasificación.

Artículo 29.^º - Condiciones del alojamiento.

Artículo 30.^º - Aprovechamiento y edificabilidad.

Artículo 31.^º - Compatibilidad de uso.

Sección Segunda: Uso industrial.

Artículo 32.^º - Definición.

Artículo 33.^º - Clasificación.

Artículo 34.^º - Condiciones de localización y funcionamiento de las actividades industriales.

Artículo 35.^º - Condiciones de aprovechamiento, volumen y estética.

Sección Tercera: Uso terciario.

Artículo 36.^º - Definición.

Artículo 37.^º - Clasificación y representación en la Planimetría.

Artículo 38.^º - Condiciones de localización y funcionamiento de las actividades terciarias.

Artículo 39.^º - Condiciones de aprovechamiento.

Artículo 40.^º - Condiciones adicionales de los Centros Comerciales y de las grandes superficies de comercio mixto minorista.

Sección Cuarta: Sistema de espacios libres, fluvial y Camposantos.

Artículo 41.^º - Definición.

Artículo 42.^º - Clasificación.

Artículo 43.^º - Representación de las clases de espacios libres en la planimetría.

Artículo 44.^º - Condiciones de localización y funcionamiento de los espacios libres.

Artículo 45.^º - Limitaciones y determinaciones relativas al sistema fluvial.

Artículo 46.^º - Condiciones de los cementerios y camposantos.

Sección Quinta: Infraestructuras de Comunicación y Transporte.

Artículo 47.^º - Definición

Artículo 48.^º - Clasificación.

Artículo 49.^º - Condiciones de localización, funcionamiento y aprovechamiento.

Sección Sexta: Uso agropecuario.

Artículo 50.^º - Definición.

Artículo 51.^º - Clasificación y representación en la planimetría.

Artículo 52.^º - Condiciones de localización y funcionamiento.

Artículo 53.^º - Condiciones de aprovechamiento y estética.

Sección Séptima: Áreas de Transformación.

Artículo 54.^º - Definición.

Artículo 55.^º - Calificación del suelo y representación en la planimetría.

Artículo 56.^º - Procedimiento.

Artículo 57.^º - Condiciones de aprovechamiento y uso.

Capítulo IV. - Edificios fuera de ordenación, conservación y catálogo de edificios:

Sección Primera: Régimen aplicable a los edificios, instalaciones y actividades preexistentes.

Artículo 58.^º - Edificios e instalaciones en situación de «fuera de ordenación».

Artículo 59.^º - Tolerancias generales para preservación del patrimonio urbano.

Sección Segunda: Deber de conservación de la edificación.

Artículo 60.^º - Obligación de los propietarios.

Artículo 61.^º - Vigilancia y control de deber de conservar.

Artículo 62.^º - Definición y clasificación.

Artículo 63.^º - Grados de protección.

Artículo 64.^º - Intervenciones en el patrimonio compatibles según los grados de protección asignados.

Artículo 65.^º - Catálogos de bienes objeto de fomento.

Artículo 66.^º - Resumen de los bienes catalogados.

Artículo 67.^º - Clasificación y contenido del catálogo de bienes de fomento.

TÍTULO III. - ORDENANZAS

CAPÍTULO I. - DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1. - Definición:

El presente Título contiene las Normas que ordenan el ejercicio de los usos y actividades y la edificación regulando las condiciones de urbanización; la utilización del espacio exterior; el uso y aprovechamiento, las condiciones estéticas, el deber de conservación y su límite en la ruina, todo ello de la edificación; así como la protección del patrimonio catalogado.

Artículo 2. - Categorías de usos y su articulación en el sistema urbano:

1. A efectos de aplicación de estas Normas se contemplan las siguientes categorías de usos (globales):

- a) Alojamiento
- b) Industrial
- c) Terciario
- d) Espacios libres
- e) Infraestructuras de comunicación y transporte
- f) Agropecuario y minero.

Siendo la articulación de usos compatibles entre sí, la forma de utilización histórica del espacio definible como «ciudad integrada», su fomento deberá constituir objetivo fundamental en la gestión de las presentes Normas Subsidiarias, por oposición a la alternativa de la «ciudad zonal» segregada. El uso de alojamiento, por constituir el núcleo de la ciudad residencial integrada, comparte su espacio con los restantes usos compatibles con él de acuerdo con las determinaciones de estas Normas.

Artículo 3. - Relaciones de incompatibilidad entre actividades o usos existentes:

1. Los usos existentes a la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias que, por virtud del mismo y en razón a su ubicación, quedasen en situación de incompatibilidad con otros y en locales con superficie excesiva en relación a lo permitido en cada circunstancia de uso, podrán -no obstante- transformarse o alterarse en otros del mismo grupo o subgrupo de la CNAE y en idénticos locales.

2. Los usos de oficinas existentes en primitivos edificios de viviendas, que resulten disconformes con las Normas Subsidiarias por su ubicación en plantas de la edificación superiores a la primera, se declaran en estricta situación de fuera de ordenación, no permitiéndose alteración objetiva alguna en sus actuales

características que pueda favorecer su permanencia o la prolongación de su existencia en contradicción con la ordenación que implanta el planeamiento general.

3. Se prohíben las ampliaciones de los establecimientos actuales que excedan de la superficie máxima establecida, así como la de aquellos otros que por su ubicación y dimensiones, agregadas -en suelo- a las de otros de su misma serie, resultaran disconformes o incompatibles con otras series de usos por superar la proporción máxima de ocupación establecida para cada circunstancia de uso.

4. Cuando un mismo establecimiento ocupe en planta baja una superficie igual o superior a la proporción máxima fijada para el total del uso o actividad correspondiente, determinará la incompatibilidad de la apertura de cualquier otro del mismo uso o actividad, pero no así la de otros usos o actividades distintos.

Artículo 4. - Condiciones generales de aprovechamiento:

1. Objeto: De acuerdo con lo dispuesto en la Ley del Suelo y sus Reglamentos y como complemento de éstos, se establecen las limitaciones a que han de ajustarse las edificaciones, así como la forma de precisar y aplicar estas limitaciones y las condiciones de salubridad e higiene de la edificación; sin perjuicio de las disposiciones de igual rango o superior y de las determinaciones pormenorizadas contenidas en estas Normas en relación con los usos urbanos.

2. Tipos de edificación: El tipo de edificación de cada porción concreta del suelo se establece en la planimetría por medio de alineaciones que lo delimitan y categorías de Ordenanzas que determinan las dimensiones o relación entre dimensiones que miden el aprovechamiento, así como las cantidades máximas de las mismas que corresponden al tope de aprovechamiento.

Con carácter general se establecen los tipos siguientes:

- a) Edificación de uso mixto, de varias plantas, ocupando el perímetro de las manzanas o parcelas.
- b) Edificación de uso mixto, de varias plantas, en edificios exentos con espacio libre entre ellos.
- c) Edificación predominantemente residencial de poca altura.
- d) Edificación exclusivamente destinada al uso industrial.
- e) Edificación exclusivamente destinada a usos terciarios.
- f) Edificación destinada exclusivamente a equipamiento y dotaciones.

3. Alineaciones: Son las líneas, reflejadas gráficamente en los planos de ordenación correspondientes, que establecen sobre el terreno los límites definidores de la separación bien del suelo de dominio o uso públicos y del susceptible de aprovechamiento lucrativo, bien -dentro del primero- del sujeto a usos globales y del sujeto a la calificación de zona verde, bien -dentro del segundo- de los sujetos a diversos usos globales u ordenanzas o del constitutivo de la parcela en su integridad y el susceptible dentro de ella, de ser ocupado por la edificación.

a) Alineaciones oficiales: son las líneas que delimitan dentro del suelo urbano (y, en su caso, en suelo urbanizable) aquél que es susceptible de un determinado aprovechamiento urbano.

Estas alineaciones acotan siempre ámbitos continuos y cerrados, calificados con un uso determinado y sujetos a la correspondiente Ordenanza.

Las alineaciones oficiales se subdividen en dos clases:

a.1. Alineaciones principales: son las que delimitan y separan bien el suelo con aprovechamiento lucrativo del suelo de dominio público y, en todo caso, uso público definido como espacio urbano exterior y accesible, bien, dentro de este último, aquél cuyo uso se califica como de zona verde.

Son, por tanto, aquéllas que definen los límites exteriores de las parcelas, y en el caso de que las mismas cuenten con los

servicios prevenidos en el art. 78 de la Ley del Suelo, de los solares.

a.2. Alineaciones secundarias: son aquéllas que delimitan y separan bien los suelos con distinta calificación, bien con idéntica calificación pero sujetos a distinto régimen en la Ordenanza.

Son alineaciones secundarias las alineaciones interiores a las principales que delimiten, dentro de una parcela o solar, la parte ocupable con edificación y la parte libre de la misma.

b) Alineaciones actuales: son los linderos de las fincas con los espacios viarios o libres existentes de dominio y uso públicos.

c) Alineaciones obligatorias: son las alineaciones que han de tomarse como líneas de edificación forzosa según la Ordenanza correspondiente.

d) Alineaciones principales sin efecto edificatorio: son aquéllas que delimitan y separan las parcelas particulares del suelo público, y sobre las cuales no se permite deducir aprovechamiento en los términos de la ordenanza correspondiente. En planes se trazan como las secundarias.

4. Alturas.

a) Altura de la edificación: a los efectos de la aplicación de la correspondiente Ordenanza, se establecen dos sistemas de determinación de la altura de la edificación: por metros totales y por número de plantas. Cuando la altura se ordena sólo por número de plantas, se entenderá, para los edificios de una sola planta, un máximo de 6,50 metros y para los edificios de más de una planta, un máximo total a razón de 3,50 metros para la planta baja y 3 metros por cada planta más; en todo caso, se entenderán concurrentes las limitaciones en número de planta y altura en metros, sin que sea posible más plantas que las indicadas.

b) Cómputo de alturas:

b.1. La altura se medirá desde la rasante de la alineación principal hasta el remate superior de la fachada o línea de cornisa. El remate de fachada se situará como máximo a 1,50 m. sobre el forjado de la última planta.

En caso de existir desnivel en la rasante, la altura máxima se tomará en el punto medio de la alineación oficial por tramos de veinte metros si la pendiente es superior al 4%, y de cuarenta metros, si es inferior.

b.2. En los patios cuya altura se reglamente en la Ordenanza, se efectuará la medición de altura máxima del edificio desde el nivel del piso de la planta más baja con huecos de iluminación o soleamiento o al patio hasta el remate superior de paramento exterior del mismo.

b.3. En las Ordenanzas en que la alineación oficial no sea obligatoriamente línea de edificación, la altura máxima habrá de medirse en cada paramento exterior desde la cota del terreno.

c) Altura libre: se entiende por tal la distancia entre la cara del pavimento y la del techo de una misma planta.

Altura libre de piso: con carácter general se establece un mínimo de 2,40 metros.

Altura libre en planta baja, semisótano, sótano, entreplanta y garajes:

La planta baja podrá ser vividera si se halla elevada al menos 0,70 m. sobre la rasante del terreno y para tal caso su altura libre mínima se establece en 2,7 m. Para los restantes usos la altura libre mínima de la planta baja se establece en 3 m., y la altura libre máxima total será de 5 m., siempre y cuando la planta baja se considere como una en el cómputo del número total de plantas permitido por la Ordenanza de aplicación.

La entreplanta no podrá ser vividera, ni podrá ocupar más del 50% de la superficie del local al que esté vinculada. La altura neta por encima y por debajo de la entreplanta, no podrá ser inferior a 2,20 m. En el caso de que un local con entreplanta autorizada se subdividiera en diferentes locales, se cumplirá en

cada uno de ellos lo indicado anteriormente, debiéndose realizar las obras de demolición oportunas en su caso. De la superficie resultante de entre planta sólo podrá compartimentarse el 40% de la misma, el resto quedará unido espacialmente con la zona inferior. La entreplanta tendrá siempre acceso por el local de planta baja donde se desarrolle. Por razones constructivas, la altura mínima neta de la planta baja en que se solicite este tipo de construcción, será de 4,60 metros.

En todo caso en lo relativo a altura mínima deberá darse cumplimiento a las determinaciones que establece la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo vigente.

La altura mínima en locales destinados al aparcamiento de vehículos será de 2,30 metros libres, contados entre la cara del pavimento y la del techo de la planta, y de 2 m. desde el pavimento a cualquier elemento situado en el techo o que penda de él.

Salvo que se destine el aparcamiento de vehículos, la planta que tenga su piso en parte o totalmente bajo la rasante del terreno y su techo parcialmente sobre dicha rasante se considerará como semisótano y su altura libre mínima no será inferior a 3 m. La planta situada bajo la planta baja o semisótano, si la hubiera, será considerada sótano y su altura libre mínima no será inferior a 2,70 m.

5. Edificabilidad: es el coeficiente que indica la máxima edificación permitida medida como relación entre la superficie máxima que se permite construir en el total de las plantas y la superficie sobre la que se computa dicho coeficiente, expresado normalmente en m^2/m^2 .

La medición de la edificabilidad total se hará sobre el suelo definido por alineaciones según la categoría de Ordenanza.

Edificación computable: para medir la superficie total construida, a efectos de obtener la edificabilidad, se computará toda la edificación en distintas plantas cuyo volumen se levante por encima de la rasante de alineaciones o de la rasante del terreno si no es forzosa la edificación sobre alineación. No se computará la superficie de las plantas cuyo volumen quede en un 50% bajo rasante del terreno o alineación y que no se destinen a estancia o trabajo de personas. En caso de utilizar el espacio entre la cubierta y el último forjado, se computará el volumen cuya altura libre sea superior a 1,50 m., y sólo podrá ser usado como trastero, con uso como tal vinculado a las viviendas del edificio como anexo inseparable de las mismas. El trastero mínimo contará con una superficie no inferior a $6 m^2$ ni superior al 20% de la superficie útil de la vivienda, y el aprovechamiento del espacio bajo cubierta procurará un trastero por cada vivienda del edificio. Los trasteros no podrán tener ventanas ni huecos abiertos a las fachadas.

Se computarán en la superficie construida los cuerpos volados así como las terrazas cerradas por dos de sus lados.

No se computará la superficie de patios de luces, pero sí la de los patios de conductos o patinejos.

Podrá descontarse, en el caso del alojamiento, compartimentado horizontalmente, la red de accesos definida por la Ordenanza de dicho uso de la superficie computable total. Tampoco serán computables los soportales en planta baja, siempre que cumplan la condición del espacio urbano exterior y accesible.

6. Densidad de vivienda: como indicador de la intensidad del aprovechamiento se emplea un índice de densidad de vivienda que hace referencia al número máximo de unidades de vivienda por hectárea resultante en términos netos o brutos en el ámbito considerado.

El máximo de vivienda por hectárea puede aumentar en las condiciones que para ello se imponen en las unidades de actuación reseñadas y ordenadas en el Título V.

Con carácter general se establece una equivalencia para el alojamiento colectivo, de forma que el alojamiento de cada

persona equivale a 1/5 de vivienda y el número total permitido de personas por el alojamiento colectivo es de 5 veces la densidad de vivienda por hectárea.

Con igual carácter y respecto al cómputo de densidades se establece una equivalencia entre vivienda tipo y otra de menor superficie como sigue:

1 vivienda de $40 m^2$ útiles equivaldrá a 0,5 vivienda tipo.

La utilización de esta equivalencia requerirá el cumplimiento de los siguientes requisitos:

Primero: Sólo será posible su aplicación en los terrenos destinados a alojamiento colectivo.

Segundo: Las plazas de aparcamientos que se vinculen a la construcción deberán ser, como mínimo, igual al número de viviendas que se construyan, cualesquiera que sea la superficie de éstas.

Tercero: La aplicación de la equivalencia referida a las viviendas de $40 m^2$ con las unidades de alojamiento asignadas en el Plan a la unidad constructiva o parcela sobre la que se solicite licencia de construcción, se limitará al 30% de las antedichas viviendas asignadas por las Normas Subsidiarias.

7. Parcela mínima y ocupación de parcela: la parcela mínima será aquella con la menor superficie admisible o las menores dimensiones o superficies que podrá fijar el planeamiento que desarrollen las Normas Subsidiarias. En suelo urbano debe cumplirse la condición de que la parcela mínima no sea inferior a 10 m. de fachada sobre la alineación principal y 12 m. de fondo, contados a partir de dicha alineación, siempre que en el momento de solicitarse licencia de edificación fuese posible regularizar la configuración de los terrenos con los de parcelas colindantes a la que debe ser objeto de normalización, mediante un Proyecto de Normalización de linderos. En tal caso no podrá concederse licencia ni para la que deba alcanzar las dimensiones mínimas ni para las colindantes hasta tanto no se apruebe dicho Proyecto de Normalización en la forma regulada en el art. 117 y s.s. del Reglamento de Gestión Urbanística.

En los casos en los que la consolidación de las parcelas colindantes no permita la Normalización de linderos, para alcanzar las dimensiones de la parcela mínima, sólo podrá concederse licencia si las dimensiones de la parcela no impiden el cumplimiento de las restantes determinaciones de la Normativa de las Normas Subsidiarias aplicables al caso.

Se entiende por ocupación dentro de una parcela el porcentaje de su superficie ocupada por la proyección en planta de la edificación. Ocupación máxima es el mayor porcentaje permitido de ocupación.

Patios: son espacios situados dentro de alineaciones, que garantizan a la edificación contigua que los limita la relación con el exterior, o la accesibilidad de bienes, personas o conductos. Pueden ser abiertos o cerrados, según que los paramentos de la edificación en torno al patio cierren completamente el contorno (salvo por arriba) o no.

A los efectos de esta Ordenanza, se distinguen tres tipos de patio: patio de manzana, de luces y de conductos o patinejo.

En todos los patios la cubierta de plantas bajas de la edificación causada por retranqueos de las plantas superiores en relación con el fondo máximo admisible, deberá ser dotada de un acceso que será diseñado de forma que no suponga limitación del horizonte visual de los usos situados en la planta inmediata superior.

- Patios de manzana: es el espacio libre no edificable que resulta en el interior de las manzanas al distribuir el volumen edificable sobre el perímetro de las mismas; puede ser cerrado o abierto según que sean sus límites, líneas de edificación o alineaciones sobre viario o espacios libres.

En cualquier caso el patio estará comunicado con la red de accesos del edificio al que dé servicio, y será accesible para limpieza, mantenimiento y uso.

Si el patio de manzana, en toda o parte de su superficie se destina a garantizar a la edificación acceso de personas y bienes o fachadas según la Ordenanza de Alojamiento, deberá cumplir con la condición de espacio urbano exterior accesible de la Ordenanza del Espacio Exterior.

El patio de manzana se podrá utilizar para estacionar vehículos siempre que se garantice el acceso indicado anteriormente y limitándose a los vehículos propios de los inmuebles que forman el patio y que deben computarse a efectos de cumplir el estándar mínimo de plazas de aparcamiento exigido por la Ordenanza según su categoría. Quedan prohibidos los aparcamientos públicos, lucrativos o no, en los patios de manzana.

No se permite el almacenamiento en el patio ni el cierre permanente del mismo aunque sí el cierre mediante puertas, cancelas o similares elementos de paso.

No se permite utilizar los paramentos del patio de manzana para adosar conductos, salvo las bajantes de aguas pluviales.

No se permitirán construcciones en los patios de manzana más allá del fondo máximo admisible para la edificación, salvo la necesaria para cubrir parte de las rampas de acceso de vehículos a sótano que no quepa dentro del fondo máximo admitido.

La altura de los paramentos que cierran el patio de manzana viene regulada por la Ordenanza correspondiente y por la Ordenanza de uso en el caso de ser éste de alojamiento.

No se permite cubrir el patio de manzana.

- Patio de luces: es el patio que garantiza a la edificación, ventilación y en cierto grado iluminación natural, que puede, si la dimensión del patio es suficiente, cumplir la exigencia mínima de iluminación e incluso soleamiento de parte del edificio, según la Ordenanza de Alojamiento.

En cualquier caso el patio de luces estará comunicado y será accesible desde la red de accesos del edificio al que dé servicio, para su conservación, mantenimiento y eventual uso.

No se permite utilizar los paramentos del patio de luces para adosar conductos, salvo bajantes de pluviales.

El patio de luces puede cubrirse con una claraboya siempre que permita la ventilación, esto es, el paso permanente del viento a través del patio.

Las dimensiones del patio de luces deberán cumplir los mínimos establecidos por la normativa de la vivienda de protección oficial.

- Patio de conductos o patinejo: es el patio que garantiza la accesibilidad, registro y mantenimiento de los conductos verticales necesarios así como la ventilación cruzada del edificio.

Estará siempre abierto en su parte superior a través de la cubierta.

Su sección libre horizontal mínima será de 0,75 m.².

Los conductos de humos, aire viciado y gases deberán sobresalir al menos 1 m. por encima de la abertura del patinejo a la cubierta.

Eventualmente podrá cubrirse el patinejo con claraboyas, dejando libre el paso del viento a través de él, y llevando los conductos de humo y salidas a tomas de aire, por encima de dicha claraboya.

9. Servicios, instalaciones y accesorios de la edificación:

a) Todo edificio deberá contar en su interior con red y servicio de agua corriente potable, energía eléctrica, red y servicios de desagüe de aguas pluviales y negras y, en los casos pertinentes, además con ascensores y montacargas, de acuerdo todo ello con lo dispuesto en la legislación vigente y lo establecido en las normas contenidas en las presentes Ordenanzas.

b) Las instalaciones de calefacción, acondicionamiento de aire, gas, teléfono, antenas de televisión, etc., deberán cumplir

con la legislación vigente, debiendo quedar asegurada su integración en el edificio de modo tal que no afecte desfavorablemente a su seguridad y estética.

c) Podrán permitirse troneras o tolvas en las fachadas o portales de los edificios, cuando se prevea la instalación de calefacción central y siempre que no resulten afectados ni los espacios libres de uso público, ni la estética y seguridad de las edificaciones.

d) Depósitos de basura: toda edificación destinada a vivienda o usos colectivos que disponga de un local o espacio adecuado para el almacenamiento higiénico de basuras, deberá cumplir las disposiciones vigentes. Su ventilación no podrá realizarse a través de la chimenea de ventilación de cuartos de baño o retretes. En la terminación de sus paramentos no podrán emplearse materiales absorbentes o porosos. Se tendrán en cuenta, además, cuantas determinaciones se establezcan en la ordenanza municipal correspondiente sobre recogida de basura.

e) Cartería: todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia de acuerdo con las normas vigentes y situado en las zonas de uso común, de fácil acceso e integrado en el diseño del ámbito en el que se ubique.

f) Números de gobierno: será obligatorio el señalamiento de las fincas urbanas con el número de gobierno que les corresponda en la vía en la que se sitúen, debiendo ser perfectamente visible durante el día y la noche.

g) Estacionamiento obligatorio de vehículos: toda edificación deberá contar en la superficie de la parcela, planta bajas o sótanos, con las correspondientes plazas de estacionamiento completamente acabadas en el momento de finalizar las obras de edificación y en una proporción mínima que: en las superficies destinadas a alojamiento será de una plaza por cada unidad, de alojamiento y, como mínimo por cada 100 m.² construidos; en las superficies no dedicadas a alojamiento será de una plaza por cada 100 m.² construidos. A los efectos de la comprobación del cumplimiento de esta dotación mínima podrán computarse las plazas situadas fuera de la parcela, cuya asignación a la edificación de que se trate pueda justificarse debidamente. En todo caso, la proporción de plazas de estacionamiento en la parcela no será, en ningún caso, inferior al 50% de las que resulten de la aplicación del estándar mencionado. A los efectos oportunos se entiende por plaza de estacionamiento un espacio mínimo de 2,20 m. por 4,5 m. con acceso libre e independiente del resto de las plazas y desde la red de vías públicas, apto para la permanencia de vehículos de motor. La dotación mínima de aparcamientos que se establece en este apartado será de aplicación general en la salvedad de los casos regulados específicamente por las correspondientes Ordenanzas de Usos cuyas determinaciones prevalecerán en tales casos.

El ámbito del Plan Especial del Centro Histórico se regirá por su normativa específica.

h) Condiciones de las instalaciones: cualesquiera instalaciones y servicios que se ubiquen en la edificación o sus proximidades deberán cumplir las disposiciones vigentes y en especial el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, garantizando tanto al vecindario o usuarios de la edificación, como a los viandantes la inexistencia de molestias, olores, humos, vibraciones, ruidos, etc.

10. Conservación de instalaciones, servicios, parques, jardines y espacios libres.

a) Los espacios libres y zonas ajardinadas, así como las instalaciones y los servicios de toda clase de dominio y uso públicos, que deban cederse al Ayuntamiento, habrá de construirse o realizarse de conformidad y con las condiciones de calidad previstas en la normativa de aplicación, la ordenación urbanística y el pertinente proyecto de urbanización y entregarse a la Corporación municipal en perfecto estado y, en su uso, debido y normal funcionamiento.

b) Los servicios, instalaciones, espacios libres y zonas ajardinadas que sean de propiedad privada deberán ser conservados, vigilados y, en su caso, reparados por sus propietarios, de acuerdo con las presentes Ordenanzas y las disposiciones vigentes.

El Ayuntamiento controlará el cumplimiento de estos deberes ejercitando, caso de incumplimiento de los mismos, la potestad de intervención que le otorgan los artículos 181 y 182 de la Ley del Suelo, en relación con la regulación de las órdenes de ejecución en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

11. Obras y derribos.

a) El Ayuntamiento velará por la conservación de la edificación pública o privada y, en su caso y previo informe técnico municipal, ordenará la realización de las pertinentes acciones de conservación a cargo de los propietarios afectados. Si en el plazo que para cada caso se establezca la propiedad no llevase a cabo las acciones de conservación o reparación ordenadas, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria en los términos previstos en los arts. 104 y 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

b) Las acciones de conservación podrán afectar a: fachadas, medianerías y paredes contiguas al descubierto aunque no sean visibles desde la vía pública. Unas y otras deberán mantenerse en las debidas condiciones de higiene, seguridad y ornato, a cuyo fin los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueo siempre que lo disponga la Autoridad Municipal, con base en los pertinentes informes técnicos municipales.

La construcción en general deberá mantenerse por sus propietarios en perfecto estado de solidez a fin de que quede garantizada la seguridad pública.

c) Los derribos se verificarán en horas y modos que determine el Ayuntamiento previo informe técnico y en su ejecución serán de aplicación los sistemas de responsabilidades legales. Queda prohibida la utilización de explosivos salvo en casos de justificada necesidad estimada expresamente por el Ayuntamiento. Los materiales de derribo se transportarán en vehículos convenientemente dispuestos para evitar el desprendimiento de escombros y polvo en el trayecto. Tal medida se hará extensiva a las obras de vaciado y movimiento de tierras debiendo además lavarse las ruedas de los vehículos dentro de la parcela; el drenaje previsto para este lavado deberá ser especificado en la correspondiente solicitud de licencia de obras.

El derribante deberá notificar fehacientemente a los propietarios e inquilinos de los predios colindantes las obras de derribo que se proponga efectuar, con el fin de que puedan adoptar las medidas de precaución especial procedentes.

d) Podrán realizarse, con carácter estrictamente provisional, construcciones auxiliares en el interior de los solares en los que se vayan a ejecutar obras. Deberán ejecutarse como pequeños pabellones de una planta dentro de las alineaciones y con destino de uso de guardería, depósito de materiales o elementos de la construcción. El otorgamiento de licencia de obra principal llevará implícita la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas. Dichas obras deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.

La instalación y el funcionamiento de la maquinaria e instalaciones auxiliares de obras de construcción deberá ser objeto de autorización municipal y cumplir las disposiciones vigentes establecidas sobre protección del medio ambiente y actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas.

Artículo 5. - Condiciones para el fomento de la estética urbana:

1. En la redacción de los proyectos de urbanización y de edificación se definirán las características compositivas de la edificación y de los espacios urbanos correspondientes a volumetría, color, materiales, relaciones macizo-hueco, espacios edificables y espacios libres, ajardinamiento, plazas de aparcamiento, mobiliario urbano, relaciones con las zonas inmediatas y el paisaje, etc. En la determinación de las características compositivas se deberá justificar su adopción en función de las notas definitivas del entorno inmediato y paisaje local, evitando introducir elementos agresivos, estridentes o contradictorios, materiales en contradicción o desfavorables, etc.

2. El Ayuntamiento velará por el respeto a los valores estéticos del Municipio y fomentará su cultivo y potenciación. En todo caso, controlará la observancia por cualquier edificación de las normas materiales contenidas en el art. 73 de la Ley del Suelo, conforme al cual las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, el ambiente en que estuvieran situadas y a tal efecto:

a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional, habrá de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.

b) En los lugares de paisaje abierto y natural, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o defigurar la perspectiva propia del mismo.

3. La tramitación de cualquier licencia comprenderá necesariamente la comprobación por el Ayuntamiento de la conformidad de la obra, instalación o actividad de que se trate a la estética del ambiente y, en especial, de los edificios colindantes. En este sentido deberá fomentarse el buen acuerdo compositivo entre la nueva edificación y lo existente, procurando el enlace de los niveles de forjados y cornisas con los existentes, sin perjuicio del uso a que se destine la edificación, de forma que se garantice la unidad compositiva del conjunto.

4. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 182 de la Ley del Suelo el Ayuntamiento podrá ordenar por motivos de interés estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas y espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en plan alguno de ordenación en los términos señalados en los apartados 2 y 3 del mencionado artículo.

Artículo 6. - Compatibilidades de usos y actividades:

1. Con objeto de garantizar un equilibrio entre las actividades urbanas generadoras de empleo (comercio, industria artesanal, oficinas) y las de carácter residencial, lúdico y de uso público, evitando el predominio de unas en detrimento de otras y el desdoblamiento de los habitantes y usos actuales, se regula la localización, intensidad y compatibilidad de las actividades urbanas.

En lo que se refiere a la compatibilidad entre las distintas categorías de usos urbanos y las ordenanzas asignadas, se estará a lo que se establece en la Tabla de Compatibilidades de Uso: en ella se determinan únicamente las compatibilidades las cuales quedan significadas mediante un círculo en el casillero de encuentro entre la línea de categoría de usos y la de ordenanza asignada entendiéndose que los casilleros vacíos denotan incompatibilidad.

TABLA DE COMPATIBILIDADES DE USO

CATEGORIAS DE USOS										ORDEN. ASIGNADA	
ALOJAMIENTO										ALOJAMIENTO	
aloj.colectivo	1e									MC	(cerrada)
"	2e									MC	(compacta)
"	3e									MA	(abierto)
INDUSTRIAL										B	Ciudad jardín
en edif. mixto	IA0									BH	Ciudad jardín compacta
en edif. exclusiv.	IA1									MCB	Manz.semicerrada baja
edif.en polígono	IA2									INDUSTRIAL	
"	IB1									IA1	edificio exclusivo
"	IB2									IA2	polígono
"	IE									IB1	almacén área propia
TERCIARIO										IB2	almacén políg. industrial
en edif. mixto	IOA									IE	especial
en bajos	IOB									TERCIARIO	
anexo a vivand.	IOC									CL	comercio local
en galerías	II									CU	comercio urbano
comercio local	CL									HL	hotelero local
"	CU									HU	hotelero gran dimensión
hotelero local	HL									O	oficinas
"	HU									EQUIPAMIENTO	
Oficinas										P	Preescolar
Prescolar	P									G	E.G.B.
EGB,BUP, Especial y Superior	G,B.E.S.									B	B.U.P.
Formac.Profes.	FP									F	Formación profesional
Extrahospitalario	HX									E	Educ. especial
Hospital	HG									S	Educ. superior
Cult-Biblioteca	CB									HX Extrahospitalario	
" Cines-Teatro	CT									HG Hospitalario	
" Museos C.Cult.CM	CM									CB Biblioteca	
" Centro socia. CS	CS									CT Cines, teatro	
Club Asistencial AC	AC									CM Museos, C.Culturales	
Asist.Resid. AR	AR									CS Centros Sociales	
Deportivo DP	DP									AC Club ancianos y otros	
Deport. Cubiert. DG	DG									AR Resid. ancianos y otros	
Parroquia Igles. RI	RI									DP Piscinas y campos	
Conventos RC	RC									DG Gimnacios y polid.cubiert.	
Garajes en bajos	TI0									RI Iglesias	
" en área prop. TI1A	TI1A									RC Conventos	
Estación de serv. TI1B	TI1B									SM Municipales	
Apoyo al transpor. TI1C	TI1C									SI Institución	
										SP Policía, Guardia Civil	
										ZONAS LIBRES	
										VA	Jardín anexo
										VL	Jardín público local
										VU	" parque urbano
										VPS	" privado
										ST	Cementerios
										INFRAESTRUCTURAS	
										IFE	Equip. ferrov.
										IFF	Area ferrov.
										TFV	Viales ferrov.

CAPITULO II. - ORDENANZA DE URBANIZACION, USO Y CALIDAD DEL ESPACIO EXTERIOR URBANO Y EDIFICACION CONTIGUA AL MISMO.

Sección 1.^a - Espacio Exterior urbano.

Artículo 7. - Objeto:

Constituye el objeto de la presente Ordenanza la regulación de actividades de urbanización y uso del espacio exterior urbano, mediante la determinación de las condiciones a que habrán de sujetarse dichas actividades con el fin de hacer posibles en el mismo las relaciones urbanas, las funciones de paso y estancia y, en general el disfrute de la ciudad y de las ventajas que proporciona la vida en una comunidad urbana.

Artículo 8. - Definición del espacio exterior:

A los efectos de la presente Ordenanza, se considera espacio exterior urbano al espacio libre de la edificación, limitado por los paramentos exteriores de los edificios. La ordenanza de dicho espacio alcanza al tratamiento de fachadas y paramentos, desde su arranque de la rasante hasta su remate, así como a las cubiertas y demás cerramientos visibles desde cualquier espacio exterior accesible.

Artículo 9. - Ambito:

La intervención municipal derivada de esta Ordenanza alcanza a todo el espacio exterior, así como a los elementos, arquitectónicos o no, que lo delimitan, cierran y definen, dentro del suelo clasificado como urbano y del clasificado como urbanizable dotado de planeamiento en ejecución.

Artículo 10. - Propósito de la intervención municipal en espacio exterior.

La intervención municipal, no obstante extenderse a la totalidad del espacio exterior, se modela en función de la accesibilidad de este último. En el espacio exterior accesible persigue -en todo caso- garantizar la relación de actividades urbanas, el paso y estancia de peatones, el tránsito y estacionamiento de vehículos y la canalización de los servicios urbanos.

Artículo 11. - Condiciones del espacio exterior:

1. El espacio exterior urbano calificado como accesible deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) Que sea posible el acceso peatonal y rodado al mismo desde otro espacio exterior accesible.

b) Que la pendiente máxima en sus planos inclinados no supere el ocho por cien. Esta condición podrá disculparse admitiendo pendientes mayores del 8% cuando esté justificado por el relieve existente en el suelo y éste no pueda modificarse sin afectar al uso existente o previsto en planeamiento del suelo inmediato.

c) Que contenga la infraestructura necesaria para garantizar los servicios de abastecimiento de agua y alumbrado, de saneamiento y desagües, y de pavimentación para paso de peatones y vehículos, desde las redes generales de servicio y viarias en uso. También contará, en su caso, con la correspondiente dotación de jardinería y de mobiliario urbano (bancos, etc.).

d) Que el terreno comprendido en dicho espacio reúna las condiciones de estabilidad, saneamiento y estética requeridas por el Ayuntamiento en cada caso.

2. La calificación de un espacio exterior urbano como no accesible determina la obligación de la propiedad de hacer manifiesta su no accesibilidad mediante cierre exterior.

3. Si la calificación de no accesible es consecuencia de la falta de condiciones de estabilidad, saneamiento o estética requeridas por el Ayuntamiento, dicho espacio no accesible deberá ser cerrado hasta una altura mínima de dos metros veinte centímetros.

4. La calificación como accesibles o no de los espacios exteriores deberá venir expresa en los proyectos de urbaniza-

ción, aún en aquéllos cuyo alcance se limite a completar los proyectos de edificación.

5. En la edificación de nueva planta, el espacio exterior contiguo a fachada habrá de cumplir con las condiciones de accesibilidad impuestas al espacio exterior urbano accesible, al menos en una profundidad de seis metros desde la fachada. Igualmente deberá cumplir las condiciones de accesibilidad el espacio urbano exterior comprendido entre la alineación oficial de la vía de acceso y la línea de edificación, en el caso de hallarse ésta retranqueada respecto de aquélla.

6. No se permitirá la apertura de ningún espacio urbano accesible mientras su trazado, características y conexión con espacio exterior urbano y accesible existente no vengán previstos y determinados en el correspondiente planeamiento o proyecto.

7. La definición y el tratamiento de las fachadas y demás cerramientos de los edificios visibles desde el espacio exterior urbano y accesible deberán garantizar una relación armoniosa con las fachadas y cerramientos contiguos y enfrentados. La administración municipal podrá, en su caso, sujetar el otorgamiento de las licencias de edificación o de ocupación y apertura a la condición de la adaptación del aprovechamiento pretendido, en su composición y tratamiento de fachadas y cerramientos visibles al ambiente o el carácter del espacio exterior.

Artículo 12. - Consideración del espacio exterior en las obras de edificación:

1. En las obras de nueva planta, así como en las de conservación o reforma de la fachada de edificios se incluirán en el proyecto los planos de planta, alzados y secciones que permitan dar una idea completa de la fachada, desde la rasante hasta su remate superior, a escala adecuada y especificando el tratamiento y acabados de la misma. También contendrá el proyecto información gráfica suficientemente precisa de la relación del proyecto con las fachadas contiguas y enfrentadas.

2. Los paramentos y fachadas de bajos destinados a comercio o a locales, cuyo uso y acabados queden indeterminados en proyecto, recibirán un tratamiento que permita su cierre, conservación y la durabilidad de su buen estado en tanto no se ocupen para un uso específico, debiendo revestirse o pintarse convenientemente para mantener el diseño y la estética urbanos.

Artículo 13. - Eliminación de barreras arquitectónicas en el espacio exterior:

El Ayuntamiento elaborará y aprobará, para su aplicación en todo el término municipal, una norma de supresión de barreras arquitectónicas en el espacio exterior urbano accesible.

Sección 2.^a - Protección del espacio exterior urbano.

Artículo 14. - Disposiciones de carácter general:

1. Las obras de excavación, relleno, desmonte, afirmado de terrenos y otras análogas que comporten movimiento de tierras o modificación del nivel natural del terreno, destinadas a edificar tres o más plantas, o más, de un sótano, precisarán -como requisito indispensable para el otorgamiento de la licencia- de los estudios geotécnicos necesarios para el conocimiento de la composición y mecánica del suelo y para la garantía del mantenimiento de las condiciones de estabilidad del propio terreno y de los inmuebles colindantes.

2. En todo caso, deberán quedar debida y suficientemente asegurados los riesgos inherentes a las eventuales responsabilidades por los daños y perjuicios causados, con ocasión de la ejecución de las obras en el espacio exterior e inmuebles colindantes.

3. No se permitirá movimiento de tierras que altere la configuración del terreno en más/menos un metro de su nivel natural, si aquél no aparece incluido en el proyecto debidamente aprobado en relación a la obra o actividad cuya finalidad se persiga.

Artículo 15. - Obras que pueden afectar al arbolado.

1. Los árboles que en el espacio exterior urbano puedan resultar dañados por la realización de obras en terreno próximo o por el paso de vehículos o maquinarias empleados en las mismas, deberán ser protegidos en todo el perímetro del tronco y hasta una altura no inferior a tres metros desde su base, por tablones ligados con alambres en cualquier forma análoga indicada por la administración municipal.

2. Salvo que resulte ineludible para la realización de canalizaciones en el subsuelo, no se permitirá la realización de excavaciones en lugares próximos a plantaciones de arbolado en el espacio exterior urbano que se acerquen al pie de los árboles a distancia inferior a la correspondiente a cinco veces el diámetro del árbol medido a la altura de un metro.

3. Si como consecuencia a la excavación resultasen alcanzadas raíces de grueso superior a cinco centímetros, éstas deberán cortarse con hacha dejando cortes limpios y lisos, que se cubrirán con cicatrizante.

4. Deberá procurarse que la apertura de zanjas y hoyos próximos al arbolado, coincida con la época de reposo vegetal.

5. Cuando en una excavación resulten afectadas raíces de arbolado, el retapado deberá hacerse en un plazo no superior a tres días desde la apertura, procediéndose a continuación a su riego.

Artículo 16. - Actividades prohibidas:

Queda prohibido en el espacio exterior urbano:

a) Depositar cualquier tipo de materiales de obra en los alcorques del arbolado.

b) Verter ácidos, jabones o cualquier otra clase de productos nocivos para el arbolado, en los alcorques o en la cercanía de éstos.

c) Utilizar el arbolado para clavar carteles, sujetar cables o cualquier otra finalidad análoga de la que pueda resultar perjuicio para aquél.

Artículo 17. - Infracciones y sanciones:

El incumplimiento de lo dispuesto en los artículos anteriores constituirá infracción urbanística de la que serán responsables, solidariamente, el constructor y el técnico director de las obras y, en su caso, el propietario o promotor de las mismas. La responsabilidad por la comisión de las infracciones y a efectos de su sanción, será independiente de la patrimonial por los daños y perjuicios causados.

Artículo 18. - Construcciones en jardines:

1. La construcción de aparcamientos, sótanos o cualquier otra instalación que esté permitida en el subsuelo de un jardín, requerirá la justificación de la solución adoptada en el correspondiente proyecto de reacondicionamiento de dicho jardín como tal.

2. Se admitirá como solución, según lo previsto en el número anterior, la consistente en que la losa superior quede, como mínimo, a un metro y medio por debajo de la rasante del terreno y que la estructura de dicha losa sea, además, la adecuada para soportar el peso de una capa de tierra de esa profundidad.

Artículo 19. - Obras con fachada a espacios públicos:

1. En toda obra con fachada a la vía pública, previa demarcación de la superficie que deba ocupar, se colocará una valla, con una altura mínima de dos metros veinte centímetros. La puerta o puertas de que disponga, se abrirán hacia el interior y deberán permanecer cerradas fuera del horario de trabajo.

2. La apertura de zanjas en la vía pública habrá de ser protegida igualmente mediante vallado, prohibiéndose el uso de cuerdas u otros dispositivos para acotar las zonas de peligro.

3. Las vallas estarán sólidamente instaladas, de forma que no sean desplazadas en caso de tropiezo o colisión por los peatones.

4. Las vallas que supongan obstáculo para el tránsito por la vía pública, aparecerán señalizadas mediante señales luminosas. La iluminación habrá de permanecer encendida desde la puesta hasta la salida del sol.

5. Corresponde al titular de la licencia de obra la instalación, conservación y mantenimiento de las vallas.

Artículo 20. - Ocupación de espacios públicos durante la realización de las obras:

1. Cuando la realización de obras contiguas a la vía pública exija la colocación de las vallas invadiendo ésta, el uso de espacio público habrá de venir específicamente amparado por la licencia municipal. Tanto la licencia de vallado como la de ocupación de los terrenos públicos que requiera la ejecución de las obras se otorgarán conjuntamente con la licencia de edificación o derribo. En el condicionado de la licencia relativo a la ocupación del espacio público se determinará la alineación de las vallas, así como la extensión de la ocupación que no podrá ser superior a las dos terceras partes del fondo de la acera, excluida, en su caso, la línea de arbolado, ni superar los tres metros de anchura desde la línea de edificación. El uso mediante vallado de la vía pública queda prohibido en los fondos de acerado inferiores a ochenta centímetros.

2. Los contenedores y demás materiales empleados para la realización de las obras, habrá de depositarse en el interior de las vallas de obra, prohibiéndose su estacionamiento en las zonas de tránsito.

Artículo 21. - Ocupación del vuelo del espacio exterior urbano:

1. En las fachadas, no podrán establecerse vuelos sobre la vía pública o espacio exterior accesible, sobresalientes de la alineación oficial, más que en la forma dispuesta a continuación:

a) No se permitirán vuelos en calles de anchura inferior a seis metros, ni sobrevuelos en ningún caso.

b) El vuelo máximo admisible se establece en 1,20 metros.

c) Para anchuras de calles entre 6 y 9 metros el vuelo no excederá de 0,60 metros.

d) Para anchuras de calle superior a nueve metros e inferior a doce, los vuelos podrán alcanzar los 0,90 metros; para una anchura superior a doce metros, se admitirán vuelos hasta de 1,20 metros. La distancia que define el vuelo se contará desde la proyección de la alineación y éste ocupará como máximo 1/2 de la anchura total de la fachada del edificio.

Sin perjuicio de a) y b), en el caso de plantearse una fachada con cuerpos volados de distinta proyección en sus plantas, éstos reunirán un máximo de superficie volada, S, dado por la fórmula $S = N \cdot L \cdot D \cdot 0,5$, siendo:

N = número de plantas excluida la baja;

L = longitud de la alineación de fachada;

D = el saliente máximo autorizado.

e) Para obtener los vuelos autorizados anteriormente habrá de tenerse en cuenta que la dimensión mínima del espacio accesible exterior sobre el cual recae la fachada en cuestión ha de contarse a partir de la proyección del vuelo.

f) En todo caso se podrá sobresalir del plano de la alineación con el alero, cornisa y molduras, en un máximo de 1 metro para aquél y de 30 cms. para éstas.

También se podrá sobresalir hasta un máximo de 0,75 metros con balcones abiertos cuyo peto no sea de material cuajado y siempre que los balcones y ventanas balconeras no ocupen más del 50% del ancho de la fachada. Los balcones abiertos no computan volumen.

2. Los vuelos, a excepción del alero del tejado, quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo en una longitud igual al saliente y no inferior en todo caso a 60 cm.

3. Los petos, barandillas de balcones y vuelos así como las protecciones en el borde de los desniveles y de los espacios

protegidos tendrán un diseño y construcción tales que impidan completamente que un niño pueda pasar a través de ellos o trepar por los elementos horizontales de los mismos, con independencia de la instalación en dichos petos y demás de jardineras, macetas, toldos o cualquier otro elemento de uso o decoración. Petos y barandillas tendrán una altura mínima de 90 centímetros.

4. La altura libre mínima sobre la rasante de cualquier elemento de vuelo autorizado será de 3 metros.

5. Podrá sobrepasarse la línea de alineación para formar portadas, zócalos o escaparates cuando la acera a que den frente resulte de un ancho libre mínimo de un metro ochenta centímetros, contados desde la edificación al borde de la acera o a la línea de arbolado en su caso. La línea de alineación no podrá rebasarse en más de 30 cm.

Si las portadas, zócalos o escaparates no aparecen en los proyectos de edificación, su construcción se tramitará como modificación de fachada.

6. Toda alteración en el diseño de los aleros, cornisas, huecos y vuelos sobresalientes de la fachada de las edificaciones sobre la vía pública así como de los materiales empleados para su construcción, se considera modificación de fachada a efectos de obtención de la preceptiva autorización municipal. A excepción de las obras de reparación, reposición o sustitución de elementos de la fachada que no modifiquen la fisonomía de la misma, así como las de limpieza o pintado, la concesión de licencia municipal que autorice la modificación de cualquiera de los elementos de la fachada requerirá la previa presentación de proyecto técnico comprensivo de la totalidad de la fachada afectada.

Artículo 22. - Elementos constructivos visibles desde el espacio exterior urbano:

1. Las medianerías y demás paramentos al descubierto habrán de recibir igual definición y tratamiento que el correspondiente a las fachadas de la edificación de que formen parte.

Las licencias de derribo de edificaciones que comporten dejan a la vista medianeras habrán de incluir las condiciones relativas al tratamiento que deba darse a las mismas.

2. Los remates de cubiera, por encima de la altura edificable, deberán estar situados dentro del gálibo definido por una línea recta a cuarenta y cinco grados de inclinación, apoyada sobre el borde del alero, tanto en fachada como en patios de manzana, exceptuando en estos últimos la caja de escaleras. Los remates de chimeneas de humos, antenas de televisión, conductos de ventilación y elementos simbólicos y publicitarios podrán sobrepasar dicho gálibo previa autorización de la administración municipal.

3. En las fachadas, medianerías y muros de cierre de zonas permanentemente vinculadas a la edificación, sólo podrá autorizarse la colocación de rótulos que faciliten la localización de actividades industriales, comerciales o de servicios que en las mismas se desarrollen. Se prohíbe expresamente la colocación de cualquier tipo de rótulos en la cubierta de la edificación. Los rótulos actualmente existentes en la cubierta de la edificación lo serán con el carácter de precario.

4. Podrán realizarse baburiles en la cubierta de los edificios siempre que su anchura no sobrepase los 1,20 m. entre paramentos exteriores y no ocupen en su desarrollo más del 25% de la longitud de la fachada en una sola línea.

Artículo 23. - Condiciones específicas para los edificios sujetos a alguna protección:

1. En los ámbitos de carácter histórico y en los edificios del ensanche calificados como de conservación de fachadas quedan prohibidos los rótulos normales al plano de fachada y sólo se admitirán los paralelos a fachada, que se sitúen sobre macizos de obra, estén realizados con letra suelta y no superen los cuarenta centímetros de lado.

Artículo 24. - Rótulos, equipamiento de fachadas en bajos, marquesinas y toldos:

1. En ningún caso podrá instalarse rótulo, cartel o indicador alguno sobre elementos volados y su saliente máximo desde la línea de edificación será de veinticinco centímetros, para los rótulos paralelos a fachada, y del vuelo permitido para los elementos constructivos de la edificación, para los rótulos normales al plano de fachada. Dentro de estas medidas, se hallará comprendida la totalidad del rótulo, incluyendo molduras, ménsulas y elementos de fijación y soporte.

2. En ningún caso podrán los rótulos cubrir los huecos de la edificación, excepto en planta baja de uso comercial, en la que se admitirán dentro de los huecos definidos en el proyecto de edificación, siempre que no los superen en ningún sentido ni supongan actuación constructiva sobre sus límites.

Artículo 25. - Bajos y locales comerciales:

1. El equipamiento en fachada de los locales comerciales no podrá sobresalir de la línea de edificación, debiendo situarse dentro de los huecos definidos por el proyecto arquitectónico y sin que suponga actuación constructiva sobre sus límites.

Cuando el equipamiento del local comercial, incluidas marquesinas y toldos, no venga incorporado en el proyecto arquitectónico, su autorización se tramitará como modificación de fachada.

2. El vuelo de las marquesinas y de los toldos en los bajos de las edificaciones deberá guardar una distancia mínima de cincuenta centímetros al borde de la acera o, en su caso, a la línea de arbolado, sin que, en ningún caso pueda sobrepasar la longitud de dos metros.

3. La altura mínima de la marquesina o toldo sobre la rasante será de dos metros cincuenta centímetros.

4. El espesor de las marquesinas será libre, respetando la altura del párrafo anterior (3).

5. Se prohíben los toldos fijos.

6. En los ámbitos de carácter histórico y en los edificios del Ensanche calificados como de conservación, no se permitirán marquesinas de nueva construcción.

Artículo 26. - Publicidad exterior:

La publicidad exterior se regula en los siguientes términos:

1. El otorgamiento de licencia municipal para la instalación de soportes publicitarios en el espacio exterior habrá de adecuarse a las siguientes limitaciones generales:

a) Queda prohibida la instalación de soportes publicitarios en los paramentos, cubiertas y muros de las edificaciones, cualquiera que fuese su estado, así como en los espacios exteriores vinculados a ellas o en los cierres permanentes de los mismos.

2. Podrán instalarse soportes publicitarios:

a) En los solares del término municipal que se hallen inscritos en el correspondiente Registro Municipal.

b) En las obras en ejecución que se hallen amparadas por licencia municipal de obras.

c) En los huecos de los locales comerciales, situados en planta baja, que se hallen desocupados.

Artículo 27. - Instalaciones en el espacio exterior:

Los elementos de uso permanente del espacio exterior accesible se regulan en los siguientes términos:

a) Corresponde a la Administración Municipal determinar y, en su caso autorizar la ubicación de los elementos que componen el mobiliario urbano de uso permanente. El Ayuntamiento precisará además, en su caso mediante el dictado de instrucciones generales, las características técnicas y de diseño a las que habrá de ajustarse el mobiliario urbano.

b) Los elementos del mobiliario urbano que se sitúen sobre la acera, habrán de dejar libre un paso mínimo de un metro

ochenta centímetros para el tránsito de peatones. No se permitirá la colocación de elementos verticales en ningún punto de la superficie correspondiente a los pasos de peatones.

c) En las aceras de anchura no inferior a un metro y ochenta centímetros, los soportes verticales de los elementos de señalización y de alumbrado público se situarán en su borde exterior. En las aceras de menor anchura, dichos elementos se situarán en las fachadas, a una altura mínima sobre la rasante de dos metros diez centímetros.

CAPITULO III. - ORDENANZAS DE USOS

Sección 1.^a Alojamiento.

Artículo 28. - Definición y clasificación:

1. Es objeto de la presente Ordenanza la determinación de las condiciones mínimas que deben cumplir los edificios destinados a alojamiento, a fin de garantizar a los usuarios de los mismos una mínima calidad de vida.

Corresponde al Ayuntamiento precisar y concretar estas condiciones y sus niveles mínimos, cuya observancia será inexcusable para cualquier edificación en todo el ámbito de aplicación de las Normas Subsidiarias.

La aplicación de las condiciones será general para dicha edificación destinada al alojamiento con independencia de su situación dentro del término y de las características de calidad, construcción o dimensión de las viviendas previstas.

2. Esta Ordenanza incide sobre los factores que determinan la edificación en sí misma, así como sobre aquéllos, exteriores a ella, que condicionan su uso y, por tanto, sobre su relación con el resto de la ciudad.

3. Queda fuera del ámbito de aplicación de esta Ordenanza la edificación destinada a usos distintos del de alojamiento, salvo en el caso de que la misma sea compatible o esté en directa relación con la destinada a alojamiento y, por tanto, comprendida en el supuesto del número anterior.

4. Alojamiento: A los efectos de esta Ordenanza, se considera alojamiento todo edificio o parte del mismo destinado a desarrollar la vida individual o familiar y privada mediante su uso independiente como tal.

5. Al objeto de garantizar el uso independiente del alojamiento, los distintos usos posibles en un mismo edificio deberán ser separados o compartimentados satisfactoriamente de acuerdo con la presente Ordenanza. Sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa vigente sobre vivienda, no es objeto específico de esta Ordenanza la distribución interior de cada espacio destinado a alojamiento dentro de sus propios límites.

6. Teniendo naturalmente el uso de alojamiento una larga y, en principio, indefinida duración y pudiendo exigir las necesidades del titular del uso una diversa distribución interior del espacio en que el uso se concrete, la presente Ordenanza establece las condiciones mínimas, especialmente de accesibilidad, que hagan posible la evolución del uso del alojamiento mediante el cambio de su distribución interior y, en su caso, la segregación de un compartimento de alojamiento en dos o más compartimentos análogos.

7. Alojamiento colectivo: Se entiende por tal el alojamiento en que la vida se desarrolla parcial o totalmente en forma colectiva. Por ello, la diferencia fundamental con el alojamiento antes definido es la inexistencia de independencia de uso; éste vendrá siempre mediatizado -en mayor o menor medida- por la colectividad de que se trate.

Sin embargo, a efectos de la calidad exigida a la edificación y al buen uso y duración de la misma, la presente Ordenanza le es enteramente aplicable precisándose al efecto las siguientes reglas:

a) En esta subvariedad del uso de alojamiento se entenderá como «unidad de alojamiento» la totalidad de la edificación destinada a la misma en cada caso de forma que, cuando las

determinaciones vengan establecidas en función del número de ocupantes, éste será el total de los previstos.

b) En el caso de que esta subvariedad de uso de alojamiento ocupe más de una planta, se considerará al edificio como «dividido horizontalmente», especialmente a efectos de las normas de accesibilidad y seguridad.

c) En los proyectos de uso de alojamiento colectivo que incorporen otros usos (uso mixto) tales como talleres, deportes, capillas, etc., podrá deslindarse para la aplicación de las Ordenanzas correspondientes la parte dedicada a alojamiento de la dedicada a otros usos.

d) El alojamiento colectivo se divide en las siguientes categorías a efectos de su reconocimiento como uso permitido en el suelo urbano:

- Categoría primera: alojamiento colectivo hasta un número máximo de 20 ocupantes o 400 m.² de superficie construida.

- Categoría segunda: alojamiento colectivo desde 21 hasta 200 ocupantes, o de superficie construida comprendida entre 400 y 4.000 m.².

- Categoría tercera: alojamiento colectivo de más de 200 ocupantes, o de más de 4.000 m.² de superficie construida.

Artículo 29. - Condiciones del alojamiento:

1. Accesibilidad.

1.1. Aspectos generales.

a) El alojamiento será accesible a través de la red de accesos desde un espacio exterior urbano, asimismo accesible. Desde éste, la accesibilidad del alojamiento estará garantizada por la red de conductos para las conducciones y ventilaciones, dimensionada adecuadamente y de acuerdo con los mínimos fijados en esta Ordenanza. Tanto la red de accesos como la de conductos constituyen sendos compartimentos, especialmente para la Ordenanza de Seguridad.

La red de accesos de un edificio de alojamiento se compondrá, según el caso de:

- portal: que da acceso a y desde el espacio accesible exterior, al nivel de la rasante;

- los núcleos de escaleras y elevadores mecánicos;

- los rellanos, pasillos y galerías que dan acceso a los respectivos niveles de alojamiento.

b) En todo edificio de más de una planta, dividido horizontalmente, la accesibilidad del usuario estará garantizada por la conexión del espacio de que sea titular privativo a través del rellano, pasillo o galería, con un núcleo de escaleras.

c) En todo edificio dividido horizontalmente, de planta baja más dos o superior número de plantas, estará previsto el hueco y la instalación de los ascensores, separado de la red de accesos y comunicado con ella a nivel del portal y de cada planta del edificio.

Dicha previsión se completará con la instalación de ascensores en edificios de cuatro o más plantas.

d) La parte de la red de accesos que constituye el acceso a los ascensores o dispositivos de elevación mecánicos desde el espacio accesible exterior y desde las unidades privativas de uso no podrá incluir escaleras, resaltos de más de 5 cms. ni rampas de pendientes superior a un 6%.

En cualquier caso, las rampas de acceso al edificio no superarán la pendiente del 6%.

e) La red de accesos del edificio tendrá como mínimo las dimensiones precisas para que sea posible el paso de una camilla llevada por dos hombres.

Las dimensiones del portal serán tales que en su interior sea posible inscribir un cubo de 2,5 m. de lado y su acceso deberá destacarse en el diseño general de la fachada en relación con los demás huecos de la finca.

f) En todo edificio, al menos uno de los ascensores tendrá las dimensiones y características que permitan transportar un coche de inválido o un cochecito de niño, además de otra persona y podrán utilizarse como montacargas. Las dimensiones mínimas de la cabina serán, en horizontal, de 1,20 m.²

La dotación mínima de ascensores para edificios de cuatro o más plantas que cojan uso de alojamiento será de uno hasta 20 unidades de alojamiento y uno más cada 20 unidades de alojamiento adicionales o fracción; y todo ello sin perjuicio de la dotación que demanden los restantes usos del edificio.

g) Local de pequeños vehículos: en los edificios de alojamiento divididos horizontalmente, en los que no se incluyen ascensores, se dispondrá al nivel del portal y comunicado con él, un cuarto para guardar cochecitos de niño, de inválido y semejantes. Este cuarto contará con 1 m.² de superficie útil por vivienda.

h) Escaleras: Las escaleras de la red de accesos al alojamiento no superarán una pendiente de 40°. Dispondrán de ventilación y de iluminación natural a través, como mínimo, de un patio de luces. Para edificios de hasta seis plantas, la ventilación y la iluminación podrán practicarse a través de un lucernario cuya superficie sea como mínimo un 50% de la escalera, siempre que ésta disponga de un ojo o hueco de 1 metro cuadrado como mínimo más 0,1 m.² por cada planta del total.

Las anchuras mínimas de las escaleras en edificios que acojan uso de alojamiento serán las siguientes:

Hasta 10 unidades de alojamiento: 1,10 m.

De 10 a 30 unidades de alojamiento: 1,20 m.

Más de 30 unidades de alojamiento: dos escaleras de 1,10 o una de 1,30 m.

1.2. Acceso de bienes:

Los materiales de obras necesarios para reformas, los muebles, electrodomésticos y utensilios de mayor peso, o dimensiones, deberán poder ser introducidos en el alojamiento verticalmente por la fachada y desde el espacio accesible exterior, sin ser estorbados por elementos fijos salientes. Cada alojamiento dispondrá de huecos practicables con la posibilidad de elevación de objetos por medios mecánicos deberá justificarse en su caso.

1.3. Acceso de desechos:

La distancia máxima desde la entrada de cada alojamiento al punto de recogida de residuos por los servicios públicos en un espacio exterior accesible no podrá exceder en horizontal de 50 m., ni se realizará a través de desniveles superiores a 3 plantas ó 9 metros sin medios mecánicos (ascensores).

1.4. Acceso de vehículos:

a) El acceso de vehículos no podrá incluir la red de accesos al alojamiento ni estar incorporado a él, salvo para formar zaguas o pasos a patio de manzana; podrá establecerse una comunicación entre ambos para acceso de personas de uno a otro.

b) Bicicletas: En los edificios de alojamiento divididos horizontalmente se dispondrá un local para guardar bicicletas a razón de 1 m.² por vivienda de superficie útil; esta superficie podrá estar unida a la de garaje, siempre que se deslinde y separe con precisión de la reservada a vehículos de motor o de cuatro ruedas.

1.5. Acceso de conducciones:

La correspondiente red de conductos garantizará la accesibilidad de toda clase de conducciones. En el caso de que la edificación de alojamiento esté dividida horizontalmente, la parte vertical de la red de conductos se realizará con conducciones accesibles. Si éstas se agrupan en un apatinejo, éste tendrá 75 cm. como dimensión mínima y, en ese caso, la red comunicará con el exterior a través de la cubierta; y siempre

comunicará con el espacio exterior accesible allí donde el Ayuntamiento tenga previstas las acometidas de servicios.

Queda prohibido compartir la red de conductos del alojamiento con las de otros usos distintos, salvo los que se detallen dentro de los usos compatibles con el mismo.

2. Relación con el exterior.

2.1. Aspectos generales:

Las condiciones mínimas de relación con el exterior garantes de un adecuado disfrute privado desde y en el alojamiento de las condiciones favorables del espacio exterior se establecen en función directa del número previsto de ocupantes del alojamiento en cada caso, de forma que, tanto para la determinación de la capacidad de uso de un alojamiento existente, como para la determinación de las condiciones de edificación de otro nuevo, habrá que relacionar dichas condiciones con el número de ocupantes en los términos previstos por esta Ordenanza.

Para la comprobación del cumplimiento de estas condiciones mínimas habrá de tenerse en cuenta la ordenación espacial y posición recíproca de las edificaciones previstas por el planeamiento vigente y la eventual interferencia entre las mismas a los fines de que aquí se trata.

A estos efectos se considera un ocupante por cada 20 m.² construidos, se admite redondear por exceso o defecto de un 50%.

2.2. Privacidad:

a) La compartimentación de la edificación garantizará la privacidad necesaria entre usos de alojamiento privativos distintos.

b) La comunicación de unidades destinadas a alojamiento, entre sí y con la red de accesos, la red de conductos y el espacio exterior será exclusivamente controlable por los usuarios de dichas unidades.

c) No se permitirá que el núcleo de accesos a un edificio dividido horizontalmente desarrolle un acceso común a lo largo de la fachada de una unidad de alojamiento, mediante galerías o dispositivos similares. Por tanto si ese acceso común se llevase a cabo mediante una galería, el paramento por el que se desarrolle no se considerará como fachada a ningún efecto.

2.3. Visibilidad:

a) Toda parte de la edificación constitutiva de unidad independiente de alojamiento debe incluir parte de fachada. Por fachada se entiende el cerramiento vertical que recae sobre el espacio exterior accesible. A este respecto, cuando se prevea en los proyectos, planes o estudios que una unidad inicial sea divisible ulteriormente en otras dos o más, habrá de garantizarse que la posible fachada de todos ellos recaiga sobre un espacio exterior, urbano y accesible.

b) Dicha fachada incluirá como mínimo 0,75 m.² de la misma acristalada y practicable, por cada ocupante previsto.

2.4. Iluminación natural:

a) Toda unidad independiente destinada a alojamiento debe incluir una superficie de ventanas que garanticen una mínima iluminación natural del interior: a este efecto, el cerramiento de cada unidad de alojamiento incluirá 1,5 m.² de ventana acristalada libre de obstáculos por cada 20 m.² construidos. Se entiende libre de obstáculos aquella ventana para la que, considerando un ángulo horizontal de 45° a cada lado de la normal al plano de la ventana, no exista dentro del mismo interferencia de edificios por encima de un ángulo de 45° con la horizontal.

b) En el caso de que la interferencia de los edificios no cumpla con la disposición anterior, pero deje libres distintos ángulos de iluminación, o en el que una edificación destinada al alojamiento ya existente no cumpla la condición anterior, deberá garantizarse en todo caso que cada unidad

Independiente de alojamiento disponga de 4 m.² por ocupante previsto en los que se reciba una iluminación natural

horizontal a 70 cm. sobre el nivel del piso superior al 1% de la iluminación horizontal simultánea por encima de toda edificación y obstaculización existente.

1.5. Soleamiento:

Es aplicable esta exigencia con carácter obligatorio en las siguientes clases y categorías de suelo:

- en suelo urbano de áreas o unidades de actuación y en áreas de ejecución con base en licencia de edificación, si bien en éstas últimas sólo será exigible para las fachadas orientadas al oeste, al sur y al este. No será de aplicación en el ámbito del Plan Especial del Centro Histórico.

- en suelo urbanizable, ya sea programado o no programado.

a) Toda unidad independiente de alojamiento debe incluir parte de cerramiento soleado, a razón de 0,75 m² de cerramiento acristalado soleado por cada ocupante previsto. Se entiende por cerramiento soleado aquél que recibe un mínimo de una hora de sol el veintidós de diciembre.

b) Las superficies mínimas de cerramiento acristalado previstas en las ordenanzas de visibilidad, iluminación y soleamiento pueden ser las mismas sin necesidad de acumularse, siempre que se cumplan en ellas las condiciones de orientación e inexistencia de obstáculos de cada una de dichas ordenanzas.

2.6. Ventilación:

a) El alojamiento debe ser ventilable, permitiendo el paso del aire a voluntad del usuario.

b) Toda unidad independiente destinada a alojamiento debe disponer de ventilación cruzada. Por tal se entiende la disposición de aberturas practicables en cerramientos al exterior de orientación distinta o sobre uno de dichos cerramientos al exterior y un conducto vertical, de dimensión mínima de 0,75 m. La dimensión mínima de dichas aberturas será de 0,5 m².

2.7. Aireación:

a) Todo alojamiento deberá disponer de un sistema eficaz de evacuación del aire viciado, que no dependa de la posible presencia del viento ni de su paso a través del alojamiento, ni de la diferencia de temperatura entre éste y el exterior. Por ello, toda unidad independiente destinada a alojamiento dispondrá de un sistema de extracción del aire y de expulsión del mismo por encima de la cubierta de funcionamiento permanente. Este sistema garantizará dos renovaciones por hora del aire de la unidad, y los puntos de extracción se situarán con independencia, en cocinas, en despensas, en lavaderos-secaderos y en cuartos de aseo.

Se permitirá la chimenea tipo Shunt o similar, debiendo reforzarse en la cocina con un medio de extracción mecánico.

3. Aislamiento:

3.1. Aspectos generales:

La regulación del aislamiento tiene por objeto las condiciones mínimas que debe cumplir la edificación para que el titular del uso de alojamiento se encuentre protegido de las circunstancias desfavorables del exterior y de los efectos no deseados del clima y del entorno.

3.2. Aislamiento del frío: En toda unidad independiente destinada al alojamiento, el coeficiente medio de transmisión térmica a través de toda la superficie exterior no superará lo establecido en la Norma Básica sobre aislamiento térmico.

3.3. Aislamiento del calor: En toda unidad independiente destinada al alojamiento, el coeficiente de transmisión térmica de todo cerramiento opaco orientado de Este a Sureste y de Suroeste a Oeste, así como de toda cubierta, no será superior a 0,6 w/m² °C (vatios por metro cuadrado y grado centígrado).

En los huecos acristalados orientados según el párrafo anterior, estará prevista la instalación de una protección frente al sol eficaz y escamoteable, fácil de accionar por el ocupante.

3.4. Aislamiento de la lluvia: la construcción repelerá el agua de lluvia por acción de la gravedad y la conducirá hasta los puntos de desagüe previstos en la urbanización.

3.5. Aislamiento de humedades: la construcción estará totalmente aislada del terreno sobre el que se asiente mediante una barrera impermeable, capaz de resistir la presión hidrostática previsible.

3.6. Aislamiento del ruido: Ninguna abertura practicable para ventilación podrá recaer sobre un espacio exterior donde el nivel previsible de ruido sea superior, durante el diez por ciento del tiempo de medición del mismo, a 70 decibelios dB (A) por el día y a 60 dB (A) por la noche.

La compartimentación del edificio de alojamiento ofrecerá la resistencia al ruido aéreo y de impacto prevista en la Norma Básica de condiciones acústicas.

En todo caso, no se permitirá contigüidad estructural entre el alojamiento y cualquier otro uso que previsiblemente pueda originar ruido de impacto.

4. Seguridad.

4.1. Es objeto del presente precepto la determinación de las condiciones que debe cumplir la compartimentación de los edificios de alojamiento para ofrecer protección frente a la propagación del fuego a través de sus elementos y para facilitar la rápida evacuación de personas en caso de incendio.

Con independencia y sin perjuicio de lo establecido en la Norma básica de protección del fuego, se establece que:

Constituyen sectores y, por tanto, recintos protegidos de incendio todas y cada una de las unidades de alojamiento, la red de conductos y los huecos de ascensores. La red de accesos se considera también recinto protegido como sector de incendio, por lo que se excluirá de ella en su construcción toda posible causa de siniestro. No se permitirán conducciones a través de la red de accesos.

4.2. El Ayuntamiento no concederá licencia de construcción para proyectos de edificios destinados a alojamiento que, aún cumpliendo lo dispuesto en este precepto y en la Norma Básica de protección frente al fuego, tenga prevista una altura superior a la que alcancen los medios municipales de socorro y extinción desde el espacio accesible exterior, salvo que se complementen con las medidas que se estimen suplementarias y así sean aceptadas por el Ayuntamiento.

Artículo 30. - Aprovechamiento y edificabilidad:

1. Aspectos generales.

La calificación de uso de alojamiento se establece en términos de característico y propio de la ciudad, considerada tradicionalmente como residencial (a la que se alude en la Memoria como ciudad integrada). Por tanto dicho uso se entiende como compatible con los demás en la medida que para cada caso se establece en la Tabla de Compatibilidades de Uso, de forma que la calificación de uso de alojamiento admite con frecuencia un uso mixto, aunque predominantemente residencial, según dicha Tabla y las categorías y condiciones de compatibilidad que a continuación se señalan.

2. La Manzana Cerrada (MC).

2.1. Se entiende por tal la manzana cuya alineación forma un recinto cerrado, edificada perimetralmente dentro de dicha alineación y en torno a un patio libre situado en su interior.

En ella, el aprovechamiento en edificación se determina mediante un límite de altura y del número de plantas y el fondo máximo de la edificación hacia el interior desde la alineación.

2.2. Es característico de la misma el que pueda parcelarse o edificarse en ella por partes, quedando el conjunto - desde el punto de vista urbanístico- como una unidad de volumen.

Las limitaciones de altura y de fondo edificable vendrán condicionadas por el trazo y proporciones de la manzana, de forma que permitan en lo posible el alojamiento a partir de la

primera planta sobre los bajos, así como también por proporción entre las dimensiones totales del edificio y las de las unidades de uso de alojamiento independientes previsibles.

2.3. Los términos concretos de aplicación de esta Ordenanza se definen gráficamente en los planos correspondientes de escala 1:1.000. En ellos las categorías de aprovechamiento se designan con una sigla (MC, manzana cerrada), seguida de una cifra que indica la altura máxima en plantas y de otra cifra que indica, en metros, el fondo máximo edificable a partir de la alineación principal que se considerará obligatoria.

2.4. La ordenación de la edificación en una manzana respecto de la de otra y entre los lados de una misma a través del patio de manzana, deberá hacerse en función del uso previsto para el volumen edificado; si este uso es de alojamiento, la proyección de la edificación habrá de hacerse de forma que quede garantizada la relación del edificio con el exterior prevista en la Ordenanza de Alojamiento.

2.5. La edificación de un solar en manzana cerrada habrá de hacerse suponiendo para el resto de la manzana y manzanas circundantes un volumen de edificación igual al máximo posible permitido por el presente Plan General.

Las parcelas que se edifiquen junto a edificios que tengan patios lindantes con ellas, deberán mantener obligatoriamente un único patio situado junto al colindante con dimensiones mínimas de tres metros de fondo y de igual anchura que el existente en la colindante.

La disminución de aprovechamiento que para las parcelas edificables suponga la obligatoriedad de mantener este patio podrá ser compensada con el incremento de un aprovechamiento, no superior al deducido por la incorporación del citado patio, que podrá ser localizado, por aumento del fondo o de la altura máxima, mediante el correspondiente Estudio de Detalle en el que se deberá integrar el nuevo volumen con cumplimiento exacto de las Ordenanzas y sin que la solución que se adopte suponga la reproducción del problema en la parcela o parcelas contiguas.

2.6. En aquellos casos en que la manzana cerrada no sea edificable en todo su perímetro o incluya suelo con distinta calificación y, por tanto, aprovechamiento o uso, habrá de establecerse la alineación interior que delimite el suelo edificable en régimen de manzana cerrada, dentro del cual la alineación principal, el fondo y la altura determinarán el volumen máximo edificable.

2.7. En el régimen de manzana cerrada quedará como patio de manzana el espacio delimitado por el paramento interior de la edificación perimetral.

El carácter forzoso o no de la accesibilidad de dicho patio vendrá dado por la composición prevista de la edificación destinada a alojamiento, cuyos paramentos configuran el patio y determinan la relación con el exterior del mismo en los términos de la Ordenanza de Alojamiento, así como de la posibilidad de redistribución o nueva composición de la edificación. Teniendo en cuenta que la mayor posibilidad de composición requiere la utilización del patio como espacio urbano exterior accesible.

2.8. No se permitirá edificación alguna por encima de la rasante en los patios de manzana; la posible edificación bajo rasante será de tal naturaleza que permita su uso público y, en todo caso, su cubrición con una capa de metro y medio de tierra para jardines.

2.9. El patio de manzana podrá ser mancomunado o particular de cada finca, pero en este último caso tendrá un fondo mínimo de 6 m., o de la mitad de la dimensión del patio si el total de ésta fuera inferior a 12 m.

Un patio de manzana podrá ser calificado de espacio urbano exterior accesible si en él se cumplen las siguientes condiciones:

- deberá contar con un acceso que comunique dicho patio con otro espacio exterior accesible; tal acceso deberá tener un

ancho y una altura de paso no inferiores a 4 m. y 3,5 m. respectivamente.

- soleamiento: en suelo urbanizable se exigirá un mínimo de 2 horas de sol, en un 15% de su superficie, el día 22 de diciembre. En suelo urbano se exigirá que el sol llegue a alguna parte del patio el día 22 de diciembre.

- su pendiente no excederá del 5%.

- su superficie libre no será inferior a 200 m.2 y podrá ser inscribible en ella un círculo de 12 m. de diámetro.

2.10. Los propietarios del patio de manzana vendrán obligados a mantenerlo en buen estado de higiene, limpieza y decoro; a este respecto el patio será accesible para su conservación desde la planta baja.

3. La Manzana Compacta (MC).

3.1. Es aquella manzana edificada en altura y a partir de la alineación y la rasante de la calle, cuyas proporciones y superficie, dado el fondo edificable, no permiten un patio de manzana que garantice a la edificación las condiciones mínimas de relación con el exterior definidas por la Ordenanza de Alojamiento; existiendo en ella, por tanto, sólo patios pequeños llamados «de luces» y conductos. La disposición y composición de la edificación destinada al alojamiento serán tales que cumplan las condiciones de relación con el espacio exterior accesible a través y desde las calles perimetrales.

3.2. Se designa por MC y dos cifras, con una nomenclatura análoga a la de manzana cerrada en los términos descritos en el número anterior.

4. Manzana Abierta (MA).

4.1. Es aquella en que la edificación se distribuye en su interior de forma discontinua, dejando espacios libres intersticiales.

4.2. Su ordenación y reordenación se efectuará siempre mediante un estudio de detalle, que deberá precisar el carácter accesible o no de los espacios libres entre las edificaciones; estos espacios garantizarán la relación con el exterior de los edificios previstos para alojamiento, tanto para los edificios de la manzana abierta como para los edificios circundantes, estén contruidos o no, en los que se supondrá una edificación igual al máximo posible permitido por el presente Plan, supuesto como de alojamiento desde la primera planta sobre los bajos hasta la última.

4.3. Se definen tres categorías, designadas con las siglas comunes M.A. (manzana abierta) y un número de orden, que indica el aprovechamiento para edificación en los siguientes términos:

M.A.1ª: altura máxima de 9 plantas y/o veintisiete y medio metros hasta el techo de la última planta.

Edificabilidad máxima: 2 m.2 contruidos sobre m.2 de parcela, es decir, dentro de alineaciones.

M.A.2ª: altura máxima: 4 plantas y/o doce metros y medio hasta el techo de la última planta.

Edificabilidad: 1 m.2 construido sobre m.2 de parcela dentro de alineaciones.

M.A.3ª: Altura máxima: 6 plantas y/o dieciocho metros y medio hasta el techo de la última planta, salvo en aquellas áreas de la ciudad en las que por razones objetivas de protección de la estética urbana el Ayuntamiento considerase que ésta no deba sobrepasar las 4 plantas y/o doce metros y medio contados hasta el techo de la última planta.

Edificabilidad: 2 m.2 contruidos por cada m.2 de parcela dentro de alineaciones.

Las razones objetivas a las que se refiere el párrafo anterior al considerar la limitación de la altura máxima se referirán a la altura media de los edificios levantados en el entorno, o a la limitación del horizonte visual que afecte desfavorablemente a los monumentos o al paisaje de la ciudad.

5. La Ciudad Jardín (B).

5.1. Se califica de ciudad jardín las manzanas parceladas interiormente y construidas con edificación exenta, colocada en el interior de cada parcela con retranqueo respecto de los linderos.

5.2. El aprovechamiento del suelo dentro de la alineación de la manzana se define por una edificabilidad relativa de una fracción de m^2 construido por m^2 de parcela.

5.3. La altura se limita a dos plantas y una tercera que puede ser como máximo de una superficie mitad de las anteriores, situada bajo la cubierta de las mismas.

5.4. Los retranqueos se fijan en 3 m. como mínimo a los linderos de las parcelas. El retranqueo a la vía pública deberá cumplir la condición de espacio exterior accesible definido en el Capítulo II.

5.5. Las categorías de aprovechamiento se identifican con la sigla B, expresiva de la edificación «baja», y una cifra, que indica la fracción de m^2 edificable por cada m^2 de parcela (B05, 0,5 m^2/m^2 y B03, 0,3 m^2/m^2).

5.6. En el caso de la construcción de dos o más parcelas contiguas y previo establecimiento de la servidumbre correspondiente, podrán adosarse las edificaciones formando medianerías.

5.7. La parcela mínima en ordenación de Ciudad Jardín será: en suelo urbano de 250 m^2 ; en suelos urbanizables las Ordenanzas y determinaciones propias de los planes o programas que los desarrollen propondrán las Normas de Parcelación que procedan teniendo en cuenta la densidad, edificabilidad y ordenación que establezcan.

6. La Ciudad Jardín Compacta (BH).

6.1. Se entiende por tal la manzana que admite su parcelación y edificación de baja altura, formando líneas de casas entre medianeras. La fachada de la línea a la vía pública tendrá continuidad, dada por un retranqueo obligado y común para todas ellas y que será de 6 m. en general, salvo que se fije otro distinto, bien por estar ya edificada la manzana total o parcialmente, bien porque se disponga en el planeamiento correspondiente (Plan Parcial o Estudio de Detalle).

La altura se fija en un máximo de 3 plantas.

6.2. En el caso de dos parcelas contiguas y previo establecimiento de la servidumbre correspondiente, podrá retranquear se la edificación de la medianería en ambos lados de la misma, para formar paramentos laterales enfrentados con huecos en su caso.

6.3. Las categorías de aprovechamiento se designan con la sigla BH y una cifra indicativa de la fracción de m^2 edificable por cada m^2 de parcela (BH07 m^2/m^2 , BH1, 1 m^2/m^2).

7. La manzana semicerrada baja (MCB).

7.1. Se entiende por tal una manzana que admite una edificación en su perímetro. El aprovechamiento en edificación se determina en función de la parcela edificable, definida por un fondo desde la alineación exterior a la vía pública, atribuyéndose a dicha parcela una edificabilidad y una altura tales que el aprovechamiento autorizado no alcanza para construir todo el volumen que resultaría de multiplicar la superficie total de la parcela edificable por la altura máxima.

7.2 El resto interior de la manzana quedará como espacio libre de edificación, como patio, parcelado o no, accesible o no.

7.3. Las categorías de aprovechamiento se identifican mediante la sigla MCB y una cifra expresiva indicativa, en metros, del fondo que define, contando desde la alineación exterior a vía pública, la parcela edificable. (MCB12 con 12 m. de fondo y MCB16 con 16 m. de fondo).

7.4. La altura máxima será de 2 plantas, pero podrá computarse bajo la cubierta hasta un 50% de la superficie ocupada por las otras plantas.

7.5. La edificabilidad máxima será de un metro cuadrado y medio por cada metro cuadrado de parcela edificable.

7.6. La edificación podrá formar medianerías, que recibirán el tratamiento de fachadas en cuanto a materiales y acabados, o podrá retirarse de los linderos a su conveniencia.

Artículo 31.- Compatibilidad de uso:

Con carácter general se establecen en la Tabla de Compatibilidades, sin perjuicio de lo cual se reconocen las siguientes:

1. Para la subvariedad de alojamiento colectivo:

1.1. En las categorías de Ciudad jardín (B), Ciudad jardín compacta (BH) se restringe el uso de alojamiento colectivo al de 1.ª categoría con un máximo de 20 personas o 400 m^2 de superficie construida.

1.2. En la categoría de manzana semicerrada baja, se restringe el uso de alojamiento colectivo al de 1.ª ó 2.ª categoría con un máximo de 200 personas o de 4.000 m^2 de superficie construida.

2. Compatibilidad con usos industriales:

Se admiten en planta baja las actividades del uso industrial de la categoría IAO, con las limitaciones propias de la misma.

3. Compatibilidades con usos terciarios:

3.1. Se admiten en las distintas plantas las actividades de las categorías TOA y TOC con las limitaciones propias de las mismas.

3.2. Se admiten en planta baja las actividades del uso terciario de las categorías TOB, TOC y T1. Estas actividades se admiten también en planta primera siempre que la ordenanza correspondiente admita y la edificación que las acoja sea de más de tres plantas.

3.3. Se considera compatible el uso educativo preescolar con el de alojamiento, excepto en la categoría de Ciudad jardín (B), y siempre que no se dedique al mismo más del 30% de la superficie de la manzana.

También se considera compatible al uso de formación profesional que satisfaga las condiciones de las categorías TOA y TOB.

3.4. El uso comercial en su categoría CL, de comercio local, se considera compatible con el de alojamiento, en las condiciones de la TOB excepto en la categoría de Ciudad jardín, donde se prohíbe.

3.5. El uso de oficinas se considera compatible en las condiciones de las categorías TOA y TOB.

3.6. El uso religioso, con culto público, de la categoría I se permite sólo en planta baja. El uso religioso de la categoría C (conventos) se considera compatible con el de alojamiento en todas sus categorías.

En todo caso, y con independencia del resto de condiciones de compatibilidades se establece que:

4. Los patinejos que forman parte de la red de conductos correspondientes a la parte de edificio dedicada a alojamiento serán independientes de la parte de edificio dedicada al resto de usos compatibles, con excepción de las siguientes actividades y usos:

- a) actividades terciarias de la categoría de usos TOA. grupo 3: pensiones y hostales sin restaurante, apartamentos amueblados para turistas. grupo 5: profesiones liberales, artísticas y literarias.
- b) actividades terciarias de la categoría de usos TOC.

Sección 2.ª - Uso Industrial.

Artículo 32. - Definición:

Se incluye dentro del uso industrial la artesanía y las actividades destinadas a la obtención y manipulación de primeras materias, su posterior transformación, su envasado, almacenaje, transporte, distribución y reparación.

Artículo 33. - Clasificación:

1. Desde el punto de vista de su potencial de integración e incidencia urbanística se clasifica el uso industrial en las siguientes categorías:

IA) *Actividades industriales y artesanales compatibles con el uso de alojamiento y el uso urbano mixto que caracteriza a la «ciudad integrada»:* son aquéllas, cuya localización inmediata al alojamiento, los usos terciarios y el equipamiento urbano no supone perjuicio para éstos ni incurre en las limitaciones que en relación con estos usos establece la legislación vigente.

Dentro de esta categoría se incluyen las siguientes situaciones:

IAO. Actividades industriales y artesanales en planta baja y primera del inmueble compartido con usos urbanos de alojamiento o anexos a alojamiento unifamiliar.

IA1. Actividades industriales y artesanales en edificio exclusivo en áreas de «uso mixto».

IA2. Actividades industriales y artesanales en polígono integrado en áreas de uso mixto.

IA3. Actividades industriales en situación de transformación potencial de uso.

IB) *Actividades industriales de almacenaje y artesanales en polígono aislado:* son aquéllas, cuyo funcionamiento, envergadura o potencial incidencia urbanística exige su localización en áreas de uso industrial predominante, sin perjuicio del cumplimiento de las limitaciones de localización que establece la legislación vigente.

Dentro de esta categoría se incluyen las siguientes:

IB1. Actividades de almacenaje en áreas propias.

IB2. Actividades industriales, de almacenaje y artesanales en polígonos de uso específico.

IE) *Actividades industriales de carácter especial:* comprende las actividades que por sus características de funcionamiento, ocupación de suelo o magnitud no pueden clasificarse dentro de las categorías anteriores.

2. De acuerdo con los productos que se elaboren, y en correspondencia con la clasificación nacional de actividades económicas vigente (CNAE), se clasifica el uso industrial en los siguientes grupos:

Grupo	CNAE	Sectores industriales
1	21, 22, 23, 24, 50	Extracción y preparación de minerales construcción.
2	31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 49, 67	Industrias transformadoras de metales mecánica de precisión, otras industrias manufactureras y reparaciones.
3	46	Industrias de la madera, corcho y muebles de madera.
4	25, 44, 48	Industrias químicas, del cuero y de transformación del caucho y materias plásticas.
5	43, 45	Industria textil, del calzado y vestido y otras confecciones textiles.
6	41, 42	Industrias de productos alimenticios, bebidas y tabacos.
7	47	Industria del papel y fabricación de artículos de papel, artes gráficas y edición.
8	15, 16, 921, 62	Producción, transporte y distribución de energía eléctrica, gas, vapor y agua caliente, captación, depuración, distribución y depuración de agua. Limpieza, desinfección, destrucción o aprovechamiento de residuos sólidos urbanos y recuperación de productos.

Grupo	CNAE	Sectores industriales
9		Otras industrias que se clasificarán por analogía con las de los grupos precedentes asignando las determinaciones correspondientes a las análogas.

Artículo 34. - Condiciones de localización y funcionamiento de las actividades industriales:

Con base en la interrelación entre las categorías de industrias clasificadas según su incidencia urbanística y según su grupo de actividad se establecen para las actividades industriales las siguientes condiciones de localización y funcionamiento siguientes:

1. Para todas las categorías:

1.1 *Ampliación de instalaciones existentes:*

Las instalaciones industriales de las categorías IA existentes a la aprobación de las Normas Subsidiarias que pretendan ser ampliadas, podrán llegar con esa ampliación a superar en un 20% las limitaciones de tamaño e intensidad de empleo que se establece en los epígrafes relativos a sus condiciones específicas, siempre que cumplan las siguientes determinaciones:

a) Contar con una localización que las Normas Subsidiarias considere propia para el uso industrial en la categoría correspondiente.

b) No superar las limitaciones establecidas en el momento de la solicitud de ampliación.

c) Para los de categoría IAO, que la ampliación se produzca en locales contiguos a los que previamente ocupe.

d) Para los de las categorías IA1, IA2 e IA3, la ampliación debe producirse en el interior de la parcela o parcelas en que se encuentren ya ubicadas las actividades.

e) Si de ello no se siguiese perjuicio para los usos colindantes de acuerdo con las condiciones y limitaciones de tales usos, podrá efectuarse ampliaciones en la categoría IA2 sobre parcelas contiguas, siempre que éstas sean aptas para el uso industrial conforme a las presentes Normas Subsidiarias.

f) La ampliación de actividades industriales de las categorías IB e IE no tiene limitación, salvo las impuestas por los usos y actividades colindantes, pudiéndose extender a otras parcelas o suelos dentro de los polígonos o zonas industriales. En ningún caso podrá sobrepasar los límites establecidos en cuanto a la ocupación de parcela, retranqueos, alturas y edificabilidad máxima y demás determinaciones de pertinente aplicación.

1.2 *Clasificación de actividades de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.*

a. Para la clasificación de las actividades en «molestas», «insalubres», «nocivas» o «peligrosas» se estará a lo dispuesto en el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, con respecto en todo caso de las presentes Normas. Ello se entiende sin perjuicio de la procedencia desde luego de las adaptaciones que vengán exigidas por las innovaciones o modificaciones legislativas en la materia o que requiera el cambio tecnológico.

b. Las limitaciones y condiciones a que se sujeta la industria no rigen para las instalaciones de acondicionamiento doméstico, las cuales podrán disponer de los elementos y potencias que precisen, debiendo quedar instalados los elementos correspondientes de acuerdo con las disposiciones técnicas vigentes.

c. 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 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 otorgue al industrial para la corrección de deficiencias o la adopción de otras medidas (que no podrá ser superior, en ningún caso, a dos meses), no quedase acreditado el eficaz funcionamiento de éstos, la Administración acordará el cese o clausura de la actividad no permitida según las normas generales.

1.3 Condiciones generales de funcionamiento.

1.3.1. En ningún caso y aún siendo posible el uso industrial según las presentes Normas 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.

1.3.2. Los lugares de observación en los que se determinarán las condiciones de funcionamiento de cada actividad serán los siguientes:

a) 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 o radioactivas, así como en el punto o puntos en donde dichos efectos pueden originarse en el caso de peligro especial de incendio o de explosión.

b) En los límites de la línea de solar o parcela o del muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos, en los casos en que se originen molestias por ruidos, vibraciones, deslumbramientos, olores o similares.

1.3.3. Límites de funcionamiento en razón a cada tipo de efectos:

a) *Posibilidades de fuego y explosión.* 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.

En ningún caso podrá autorizarse el almacenamiento al por mayor de productos inflamables o explosivos en locales que formen parte o sean contiguos a los destinados a vivienda. Estas actividades, por consiguiente, se clasificarán siempre de categoría IB o IE.

b) *Radioactividad y perturbaciones eléctricas.* No se permitirán ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación, debiendo cumplir en todo caso las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.

c) *Ruidos.* En los lugares de observación y medida, especificados en el párrafo 2, la intensidad del sonido radiada para cada octava estándar, para todo uso o equipo (a excepción de los equipos provisionales de transporte o de trabajos de cons-

trucción), no podrá exceder de los valores que por octavas correspondientes a las diferentes frecuencias se incluyen en la Tabla R1, una vez corregidos los valores observados conforme a las condiciones de localización o del carácter del ruido precisadas en la tabla R2.

TABLA R1

Frecuencia Bandas de octava estándar (en ciclos por segundo)	Intensidad de sonido (en decibelios)
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 R2

Localización de la operación o carácter del ruido	Corrección de decibelios
1. Operación que se realiza durante el día	+ 5
2. Fuente de ruido que se opera menos de:	
a) 20% por cualquier período de 1 h., y	+ 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	- 5
5. Parcela o solar industrial que se halle en zona industrial, alejado más de 100 metros de cualquier zona residencial o rústica, prevista por las Normas Subsidiarias	+ 10

Si el ruido no es agudo y continuo y no se emite entre las diez de la noche y las ocho de la mañana, se aplicará una o más de las correcciones contenidas en la Tabla R2, a los diferentes niveles de banda de cada octava de la Tabla R1.

d) *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 N , en la que A es la amplitud en cm. y N la frecuencia en hertzios.

La vibración no podrá superar los 25 pals en las industrias de categoría IA1, 5 pals en las de categoría IA0.

e) *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.

f) *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 calificadas 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 fuera la importancia de la instalación, la cantidad total de polvo emitido podrá sobrepasar la de 40 Kg/hora.

g) 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.

h) 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, del 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.

i) Industrias especiales.

Aquellas actividades industriales que sobrepasen los límites establecidos en los epígrafes anteriores serán consideradas como de carácter especial o bien de categoría IE y solo podrán localizarse en las zonas previstas al efecto o en parcelas reservadas de polígonos industriales, mediante autorización expresa del Ayuntamiento. En cualquier caso, será necesario reducir al máximo los niveles de funcionamiento que resulten extralimitados, en particular aquéllos cuyos efectos sobrepasen los propios límites de la zona industrial aunque ésta sea de carácter especial (cualquier tipo de contaminación, humos, olores, etc.)

j) 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; debiendo darse cumplimiento a las Normas de Vertidos del Reglamento de Prestación del Servicio de Abastecimiento de Aguas de Burgos y Ordenanza de Vertidos, aprobada por resolución del Ministerio de Administración Territorial de 15 de diciembre de 1.981, así como a las disposiciones de la Comisaría de Aguas del Duero.

k) Otras reglamentaciones. Los usuarios de las industrias deberán atenerse asimismo a las restantes normas y disposiciones establecidas en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene vigente, Reglamento de Policía de Aguas y sus cauces y demás disposiciones vigentes.

l) Hidrantes. En las categorías IA1, IA2, IA3, IB1 e IB2 y 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. Estas instalaciones, en número y características, deberán dar cumplimiento a las condiciones de las Normas NBE-CPI-81 vigentes.

1.4 Aparcamientos.

Se establece una dotación de plazas de aparcamiento por m.2 construidos con destino al uso industrial del siguiente tenor:

	<u>plazas</u>	<u>m.2 construidos</u>
hasta 2.000 m.2	1	cada 100
de 2.000 a 5.000 m.2	1	cada 150
de 5.000 a 15.000 m.2	1	cada 200
de 15.000 a 50.000 m.2	1	cada 350
de 50.000 a 100.000 m.2	1	cada 500
más de 100.000 m.2	1	cada 1.000

1.5 Estética de los edificios industriales.

a) Las actividades industriales de categoría IAO deberán cumplir las normas de estética aplicables a los edificios en los que se integran.

b) Las actividades industriales en edificaciones propias deberán atenerse a las siguientes determinaciones:

b1. La utilización de elementos estilísticos deberá justificarse en proyecto garantizando su integración al entorno.

b2. Se admiten los elementos prefabricados aceptados por las normas de la buena construcción.

b3. Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor; en las edificaciones a ubicar en áreas de «ciudad integrada» será preceptiva la utilización de materiales, texturas y colores que garanticen una correcta asociación de la edificación industrial con las de los usos contiguos.

b4. Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. La propiedad de la edificación quedará obligada a su buen mantenimiento y conservación.

b5. Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

b6. Los rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores, 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.

b7. El cerramiento de los espacios libres solo podrá realizarse con elementos de obra hasta una altura máxima de 0,50 m., pudiendo rebasarse ésta con protecciones diáfanas y setos vegetales.

1.6 Compatibilidad de usos.

La utilización de las áreas edificables, se regirá por las siguientes reglas, sin perjuicio de lo que se establece en la Tabla de Compatibilidad de uso.

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.

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 las categorías IA1, IA2, IA3, IB1 e IB2. En este caso, se toleran 200 m.2 construidos destinados a vivienda por cada hectárea de terreno, como máximo. La superficie construida total destinada a cada vivienda no será inferior a la establecida para la vivienda mínima ni superior a 150,00 m.2.

Las viviendas se consideran, dentro de cada industria, como construcciones accesorias y deberán ubicarse en edificaciones independientes. No podrán incluirse en los edificios administrativos, de los que serán independientes, ni situarse en semisótanos.

3) Usos terciarios:

Comercio.- Se permite el uso comercial mayorista, excluyéndose expresamente todas las actividades minoristas.

Oficinas.- Se permite el uso de oficinas relacionadas directamente con las industrias establecidas.

Enseñanza y socio-cultural.- Se permite la enseñanza obrera dentro de cada recinto industrial y unida a la industria establecida. Quedan prohibidos los espectáculos públicos con fines lucrativos. Se prohíben las instalaciones deportivas con fines lucrativos.

1.7 Representación de las categorías del uso industrial en la planimetría.

1.º. Categoría IAO: carece de representación en los planos de alineaciones por estar acogida en el «uso mixto» de alojamiento, a cuyas determinaciones se vincula.

2.º. Categorías IA1, IA2, IA3, IB1, IB2: aparecen representadas en los planos de calificación del suelo con las tres siglas de identificación de categoría seguidas: en el caso de las categorías IA1, IA2 e IA3 por un número, que determina la altura

máxima alcanzable expresada en metros lineales (careciendo de esta cifra cuando no se establece límite de altura); en el caso de las categorías IB1, IB2 a las siglas de identificación de categoría no se añade otra notación.

3.ª. Categoría IE: por tratarse de una categoría de localización potencial en suelo no urbanizable común no aparece representada en la cartografía 1/1.000 correspondiente a los planos de calificación de suelo; estableciéndose, sin embargo, que en aquella cartografía que en desarrollo de la de las Normas Subsidiarias recoge esta categoría de uso industrial se represente ésta mediante la clave IE.

2. Condiciones de localización y funcionamiento de las actividades industriales de la categoría IA0.

Los grupos y actividades que se indican podrán situarse en planta baja y primera de inmuebles compartidos con usos urbanos de alojamiento, o sólo en planta baja para categorías de alojamiento de 3 o menos plantas, en las condiciones que se señalan:

Grupo	Actividad
1	- almacenes y depósitos al por menor. - almacenes de materiales de construcción. - talleres de vidrios, hojalateros y fontaneros. - talleres de decoración y pintura.
2	- talleres electromecánicos. - talleres de reparación de artículos electrodomésticos, automóviles y otros bienes de consumo.
3	- talleres de madera y análogos sin utilización de potencia mecánica.
4	- laboratorios de productos químico-farmacéuticos y de perfumería.
5	- talleres de confección, reparación, limpieza y acabado de productos textiles y sus almacenes.
6	- industrias de alimentación sin estabulación, con menos de tres hornos con soleras de hasta 20 m. ² (solo en planta baja) y chimeneas que rebasen en más de dos metros las edificaciones colindantes. Fabricación de bebidas gaseosas y hielo con las limitaciones del apartado 2.f.
7	- talleres de artes gráficas.
8	- instalaciones de los servicios de energía, agua y gas de acuerdo con sus reglamentos especiales y/o las previsiones de las Normas.

Las condiciones y limitaciones que deberán cumplir las actividades señaladas son las siguientes:

a) Superficie máxima construida: 150 m.² (con excepción de los talleres de automóviles, para los cuales rige la superficie máxima de 300 m.² de los cuales 150 m.² se dedicarán a talleres y los 150 m.² restantes a garaje de los vehículos que en ellos se reparen. De forma justificada podrá admitirse un 10% más de superficie.

b) Potencia instalada: la que demande la actividad con las limitaciones que establece el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas; sin potencia mecánica en planta primera.

c) Nivel acústico máximo en el interior de los restantes usos de la edificación compartida de 30 dBA en el exterior de la edificación y ruido de impacto aislado de tal manera que no sea posible con continuidad por la estructura de la edificación.

d) Vibraciones máximas: 5 Pals.

e) No se permite jornada laboral nocturna en actividades molestas de acuerdo con el Reglamento de Actividades M.N.I.P.

f) Los almacenamientos de sustancia inflamables y combustibles no se permitirán en planta primera y en planta baja. En depósitos subterráneos deberán ajustarse a las siguientes limitaciones:

Las sustancias inflamables contenidas en recipientes corrientes no podrán contener más de 250 litros para líquidos y 400 para sólidos.

Las sustancias que, como el sulfuro de carbono, éter, colodón y disoluciones de celuloide, tengan un carácter peligroso no podrán almacenarse sin licencia especial, que en ningún caso podrá concederse para capacidades superiores a las señaladas.

Si están contenidos en depósitos subterráneos, con arreglo a las normas de su reglamento especial, dichos depósitos podrá alcanzar la capacidad de 2.500 litros.

En la vía pública y en depósitos subterráneos, con un espesor sobre los mismos de un metro, el almacenamiento podrá alcanzar la capacidad de 10.000 litros a una distancia de seis metros de la línea de fachada y de 5.000 litros a 3 metros.

Los aceites lubricantes, pesados, mazouts, etc. y, en general, los líquidos inflamables de punto de inflamación superior a los 35 grados, se permitirán hasta 1.000 litros en envases corrientes y hasta 3.000 litros en tanques metálicos o depósitos subterráneos convenientemente dispuestos y los depósitos en la vía pública en la forma y capacidades antes indicadas.

Los combustibles sólidos (carbón, leña, madera, etc.) solo podrán almacenarse en cantidades inferiores a las diez toneladas en peso y ocho metros cúbicos en volumen.

En particular, los depósitos de hulla no podrán establecerse en capas o montones de profundidad superior a los 2,50 metros.

Queda prohibido en absoluto el almacenamiento de trapos, ropas, etc., en montones que no hayan sufrido lavado y desinfección previa y, en este caso, el amontonamiento tendrá el mismo límite que los combustibles sólidos.

En especial, se prohíbe el almacenamiento de algodones engrasados fuera de recipientes metálicos cerrados.

Todas las sustancias que puedan producir olores o vapores nocivos o molestos, deberán depositarse en recipientes herméticos.

3. Condiciones de localización y funcionamiento de las actividades industriales de la categoría IA1 e IA2:

Los grupos y actividades que se indican podrán localizarse en edificio exclusivo o en polígono integrado en áreas urbanas de uso mixto.

Grupo	Actividad
1	- fábricas de productos hidráulicos, piedra artificial, mosaicos y similares. - talleres de aserrio y labra de piedra, mármoles, etc. - talleres de decoración y pintura. - almacenes de materiales de construcción.
2	- almacenes de productos metalúrgicos clasificados. - talleres electromecánicos con potencia hasta 20 Kwa. con excepción de forjas mecánicas.
3	- carpintería y talleres mecánicos de la madera.
4	- laboratorios químicos y fábricas de jabón, lejías, perfumes. - fábricas de colores de pinturas. - laboratorios biológicos con estabulación de ganado hasta 7 cabezas. - manufacturas de caucho, cueros y similares.
5	- talleres de tintorería, lavado y limpieza. - manufacturas textiles. - lavaderos públicos.
6	- preparación de alimentos sin matanzas ni utilización de productos residuales del matadero. - almacenes y preparación de bebidas, fábricas de gaseosas y de hielo.

Grupo	Actividad
7	- talleres de artes gráficas. - manufacturas de papel y cartón.
8	- parques de limpieza e infraestructuras básicas.

Almacenes - hasta 900 m.² con limitación de depósitos de combustibles o sustancias inflamables hasta 300 litros para los líquidos y 500 kilos para los sólidos con las limitaciones a que hace referencia al apartado 3.2-f.

Las condiciones y limitaciones que afectan a estas actividades en sus localizaciones son las siguientes:

- a) Superficie máxima construida: 600 m.² para IA1; no se fija para IA2.
- b) Potencia instalada: 25 Kwa.
- c) Nivel acústico máximo en el exterior del edificio: 50 DBA.
- d) Vibraciones máximas: 5 Pals.
- e) Los almacenamientos de sustancias inflamables y combustibles deberán cumplir las condiciones establecidas en el apartado 3.2-f.

4. Condiciones de localizaciones y funcionamiento de las actividades de la categoría IA3:

Por corresponder a las áreas de transformación potencial de uso, las actividades en ellas localizadas deberán cumplir las condiciones establecidas para la categoría IB2 del uso industrial y hasta tanto no se produzca el cambio de uso no podrán ampliar sus instalaciones actuales.

5. Condiciones de localización y funcionamiento de las actividades industriales de la categoría IB:

Los grupos y actividades que se indican podrán localizarse en polígono industrial de uso específico o en áreas especiales de almacenaje:

IB1: *Áreas especiales de almacenaje*, en las que además de las funciones de almacén se permiten instalaciones y maquinaria de secado, lavado, molienda, mezcla, cortado o serrado, clasificación, etc., siempre que tengan carácter de preparación y no de transformación de productos.

Son instalaciones de este tipo las siguientes:

- 1.º Los almacenes de mármoles y piedra naturales, con taller de serrío, machacado o clasificación.
- 2.º Los almacenes de productos metalúrgicos, con cizallas y aparatos para rotura de chatarra.
- 3.º Los almacenes de madera y materiales similares con talleres de aserrío en locales diferentes de los almacenes.
- 4.º Los almacenes de carbones y combustibles e instalaciones de lavado, clasificación y aglomeración.
- 5.º Los almacenes de todas clases de productos con instalaciones de clasificación, lavado, refinado o repartición.
- 6.º Los almacenes de grano con lavado, desecación, molturación y clasificación.
- 7.º Las centrales de preparación y distribución de leche y productos anejos.
- 8.º Las cámaras e instalaciones de desecación y conservación de productos alimenticios.
- 9.º Las estancias para ganado trashumante.

IB2: *Podrán localizarse en polígonos industriales de uso específico todos los tipos de industrias y almacenes*, incluso los no incluidos en las categorías anteriores por rebasar las limitaciones establecidas. En todo caso deberán observarse las determinaciones que se establecen en el apartado 1.3. de este artículo; determinaciones que serán aplicadas teniendo en cuenta las demandas derivadas de las localizaciones en los polígonos con mayor proximidad a las áreas de alojamiento.

6. Condiciones de localización y funcionamiento de las actividades industriales de la categoría IE.

Las actividades que por sus características de funcionamiento, su gran ocupación de suelo o la gran dimensión de sus instalaciones no puedan encuadrarse en las categorías anteriores y, en especial las explotaciones agropecuarias, podrán localizarse en suelo no urbanizable común siempre que obtengan la autorización de uso del mismo de acuerdo con lo establecido en los artículos 85 y 86 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana. Además deberán cumplir las limitaciones generales del uso industrial y las que se establecen para esta última categoría de suelo.

Para la concesión de licencia será exigible que a la pertinente solicitud se acompañe el correspondiente estudio de impacto de la implantación en el medio ambiente urbano y rural, así como del detalle de las medidas correctoras que se compromete a introducir la propiedad promotora en el caso de que se demuestre su pertinencia. Podrá denegarse la concesión de licencia a aquellas solicitudes en las que no se justifique con datos objetivos la adecuada integración de la implantación propuesta.

Artículo 35 - Condiciones de aprovechamiento, volumen y estética.

Se enumeran a continuación las determinaciones que para las categorías de uso industrial contempladas precisan las condiciones de aprovechamiento, volumen y estética de la edificación.

1. Categoría IAO: Las condiciones a cumplir por las actividades industriales en esta categoría serán las establecidas por la Ordenanza que sea de aplicación al edificio en el que se ubique en lo relativo al aprovechamiento, volumen y estética de la edificación.

2. Categoría IA1, IA2, IA3: Los ámbitos que acojan a las categorías IA1 e IA2, deberán ser desarrollados ajustándose a las siguientes condiciones:

- a) Índice de piso: La superficie máxima edificable será de 0,8 m.²/m.² de parcela edificable. La parcela mínima será de 500 m.². En caso de superficies superiores a 1.000 m.², la división hasta el límite anterior se efectuará mediante Estudio de Detalle que defina las alineaciones y rasantes. Las condiciones de estos Estudios de Detalle serán las fijadas para la categoría IB.
- b) Superficie máxima ocupable por la edificación será del 60%.

c) Los espacios libres tendrán el carácter de zona verde privada y será obligada su plantación y conservación, no admitiéndose en los mismos almacenamientos ni ninguna clase de construcción excepto los espacionamientos subterráneos.

Si se construyesen estacionamientos subterráneos, éstos serán dotados en un 70% de la superficie de su cubierta de una capa de tierra de 0,80 m. de espesor, que deberá ser ajardinada y mantenida como tal, y el 30% restante se destinará a funciones derivadas del uso subterráneo (ventilación, salidas) y nunca para almacenamiento o cualquier proceso relacionado con la producción.

d) Altura de pisos: La altura libre mínima de pisos será de 2,70 m.

e) Todas las edificaciones que se realicen dentro de las parcelas estarán obligadas a un retranqueo lateral de un mínimo de 3 metros cuando el uso colindante sea industrial y de 6 m. en los restantes casos.

f) Composición de los frentes de fachada. Se mantendrán idénticas determinaciones que las fijadas en el art. III.36.3.6.

3. Categorías IB1 e IB2:

3.1. Objeto: El presente epígrafe tiene por finalidad la regulación de los ámbitos industriales de categoría IB1 e IB2.

3.2. Tamaño mínimo y segregación de parcelas: En tanto no se formulen Estudios de Detalle para la subdivisión de

supermanzanas, se establece como superficie mínima indivisible de parcela la de 2.000 m.², el frente mínimo de las parcelas resultantes no será inferior a 20 m., entendiéndose por frente el lindero de la parcela con las vías públicas que cuentan con todas las infraestructuras básicas previstas por la Ley del Suelo para los solares.

Sin embargo, podrán llevarse a cabo parcelaciones con el límite de parcela mínima de 500 m.², mediante la formulación de Estudios de Detalle que deberán referirse necesariamente a manzanas completas.

Los Estudios de Detalle que se redacten deberán establecer las cesiones de equipamiento en las magnitudes que determina el art. 11 del Anexo de R.P. para áreas industriales, salvo que se justifique su innecesariedad.

3.3. Agrupación de parcelas: Se permite la agrupación de parcelas para formar otra de mayores dimensiones. La parcela resultante de la agrupación no se exime del cumplimiento de todas las prescripciones establecidas en las presentes Ordenanzas.

3.4. Composición de las parcelas: Dentro de las parcelas se establecen los siguientes criterios de composición:

- a) Edificios para naves de fabricación o almacenaje.
- b) Bloques administrativos y auxiliares.
- c) Espacios libres para aparcamiento.
- d) Construcciones accesorias.

a) Edificios para naves de fabricación o almacenaje: La superficie a dedicar a estos edificios no tiene limitación, siempre que se asegure el cumplimiento de edificabilidad, ocupación de parcela y retranqueos.

b) Bloques administrativos y auxiliares: Comprenden los destinados a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, laboratorios de investigación y, en general, todos los que, dependiendo administrativamente de la industria, no se dediquen a procesos de fabricación.

c) Espacios libres para aparcamientos: El número de plazas para aparcamientos, previsto dentro de cada parcela, será el que corresponda por aplicación del art. III.35.1.4., con las dimensiones establecidas en el art. III.50.3.6.

d) Construcciones accesorias: Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias, tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, viviendas, etc.

Su emplazamiento, forma y volumen son libres, siempre que su diseño quede debidamente ajustado al entorno.

La altura de las chimeneas serán como mínimo $H = 1,8 h$, siendo h la altura del edificio vecino más alto.

3.5. Edificación parcial de las parcelas: Cuando con arreglo a los programas de desarrollo de las diferentes industrias, no sea necesario para éstas edificar en la totalidad de la superficie permitida dentro de la parcela, podrá optarse por la edificación parcial de la misma.

3.6. Composición de los frentes de fachadas: La edificación no sobrepasará la alineación definida gráficamente en el Plan, pudiéndose situar sobre ésta o al interior de la misma.

El frente de parcela se materializará con el cerramiento tipo que se fije para el polígono excepto en los lugares de acceso a las industrias que habrá de cubrirse con puertas practicables diáfanas y altura de dos metros.

Los espacios libres obtenidos por aplicación de los retranqueos y alineaciones deberán destinarse a aparcamientos, zona verde o ambos. Su cuidado y mantenimiento correrá por cuenta de la propiedad y la Administración velará por el exacto cumplimiento de este precepto.

Queda prohibido usar los espacios libres indicados en el párrafo anterior como depósitos de materiales, vertido de des-

perdicios, o, en general, todo lo que pueda dañar la estética del polígono.

3.7. Edificación de las parcelas: Las edificaciones, dentro de cada parcela, se someterán a las siguientes condiciones de edificación:

a) Todas las construcciones que se realicen dentro de las parcelas estarán obligadas a un retranqueo lateral mínimo de 5 metros. Queda prohibido usar estos espacios como depósitos de materiales o vertido de desperdicios.

Igualmente las edificaciones deberán observar un retranqueo posterior de 5,00 metros como mínimo en el caso de parcelas colindantes en sus límites traseros.

Esta condición será de aplicación a todas las parcelas, con la salvedad de aquéllas que resulten del desarrollo de un Estudio de Detalle, para las cuales regirán las determinaciones que éste establezca.

Los retranqueos expresados se contarán desde los límites de parcela que se establezcan.

Las líneas medianeras laterales, objeto de anteriores retranqueos, se materializarán con cerca tipo.

El tipo de cerca será de tela metálica sobre basamento macizo de fábrica de 0,50 m. de altura. La altura media total de la cerca deberá ser de 2,00 metros contados desde la rasante del terreno, en el punto medio del frente principal o linde que se determine.

Cuando los accidentes del terreno acusen una diferencia superior a 1,00 metros entre los puntos extremos, la cerca deberá escalonarse en los tramos que sean necesarios para no sobrepasar el expresado límite.

La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá por cuenta de la industria que primero se establezca, debiendo abonarle la segunda el gasto proporcional de la obra.

b) En el caso de que no vayan adosados a otros los edificios deberán separarse entre sí, como mínimo, una distancia igual a la altura de cornisa del más alto.

Las construcciones accesorias quedan fuera de la anterior prescripción, con excepción de las viviendas para personal encargado de vigilancia y conservación, que deberán cumplir con la determinación apuntada junto con las procedentes relativas al uso de alojamiento.

c) En el interior de las parcelas la altura de las edificaciones no tiene limitación para las naves de fabricación y almacenaje.

3.8. Red viaria y accesos a las parcelas: Salvo en aquellos lugares en los que se determine de forma expresa, queda prohibido el estacionamiento en las vías públicas de tráfico que delimiten las márgenes de esta categoría industrial.

Las operaciones de carga y descarga de mercancías deberán efectuarse en el interior de las parcelas.

Aquellas parcelas cuya superficie sea superior a los 7.000 m.² podrán disponer de varios accesos. Las parcelas cuya superficie sea inferior a los 7.000 m.² dispondrán de un único acceso, con excepción de las parcelas de esquina, con límites a dos calles, que podrán disponer de un acceso en cada una de ellas, que no se ubicarán en el chaflán.

Los accesos se proyectarán de manera que los camiones no precisen realizar maniobra para entrar en las parcelas.

3.9. Edificabilidad: Se establece un índice de edificabilidad máxima de 0,8 metros cuadrados de edificación por metros cuadrado (0,8 m.²/m.²) de superficie de parcela.

4. Categoría IE: Por tratarse de industrias especiales de localización autónoma en suelo no urbanizable común, las condiciones que deberá cumplir la edificación e implantación de las industrias de esta categoría serán las correspondientes a la categoría IB con las particularidades derivadas de la naturaleza del suelo en el que se instalan (excepto las relativas a condiciones de volumen, que será libre siempre que se justifique de forma

objetiva en el proyecto correspondiente que los impactos negativos sobre el entorno ambiental de la instalación son despreciables o absorbibles con plena satisfacción de las determinaciones de las presentes Normas).

En todo caso, las industrias de esta categoría deberán garantizar la satisfactoria depuración de las aguas residuales que generen y el cumplimiento de las restantes Normas para la protección del medio natural y rural.

SECCION 3.^a - Uso terciario

Artículo 36. - Definición:

Se incluye dentro del uso terciario las actividades del comercio y la hostelería, los servicios personales y a las empresas y los prestados a la colectividad en los que se integra el equipamiento comunitario.

Artículo 37. - Clasificación:

1. - Clasificación general:

Dentro del uso terciario genérico se distinguen las variedades de uso siguientes:

A) Comercio

Comprende todo servicio al público destinado a la compra-venta o permuta y distribución de mercancías y los servicios personales. Se contemplan dos tipos: comercio local, hasta 2.000 m.² construidos y comercio urbano con superficie construida superior a los 2.000 m.².

B) Hostelería

Comprende aquellos servicios al público destinados al alojamiento temporal, incluyendo las residencias y actividades complementarias de las mismas. Se distinguen dos tipos: hostelería local, hasta 300 camas; y hostelería urbana de gran dimensión, con más de 300 camas.

C) Oficinas

Abarca aquellas actividades de naturaleza administrativa o burocrática de carácter público o privado, así como los despachos y estudios de profesionales.

D) Equipamiento comunitario

Corresponde a aquellas actividades de carácter privado o público destinadas a la enseñanza y la cultura, la sanidad y asistencia o el ocio colectivo y restantes servicios públicos comunitarios.

2. - Situaciones y actividades

Independientemente de las anteriores categorías se establecen las siguientes situaciones y actividades, en función de los criterios de clasificación siguientes:

2.1. Tipología del uso terciario desde el punto de vista de su presencia en la estructura urbana.

- En áreas de uso específico con tolerancias:

(TI) Actividades terciarias con tolerancia industrial o de almacenamiento: suelo urbanizable programado, en el que se contempla una gran superficie de comercio-minorista mixto con tolerancia industrial y de almacenamiento.

- En áreas de uso mixto:

(TOA) Actividades terciarias en locales ubicados en planta superior de la edificación residencial.

(TOB) Actividades terciarias en locales ubicados en primer sótano semisótano planta baja y planta primera de la edificación residencial.

(TOC) Actividades terciarias anexas a la vivienda del titular.

(T1) Actividades terciarias agrupadas en galerías o pasajes.

(T2) Actividades terciarias en parcelación o edificación exclusiva o compartida con otros usos distintos del alojamiento, ocupando con ellos más del 60% de la superficie edificada.

3. - Representación de las categorías del uso terciario en la planimetría:

1) Categorías TOA, TOB, TOC y TI: Generalmente carecen de representación en los planos, salvo en los casos singulares en los que se sitúan parcialmente en edificio compartido de uso predominante de alojamiento y en edificación propia contigua; en tal caso, la clave del uso terciario acompañará a la del uso principal en la parte correspondiente al interior de la alineación de éste.

2) Categorías T2: Aparece representada en los planos de clasificación del suelo con las siglas de identificación de la clase de uso, que se indican al final de este apartado. La sigla de identificación de uso se acompaña, en los casos en que así procede, de un número indicativo de la altura máxima de la edificación.

3) Categoría TI: Por tratarse de suelo urbanizable programado, será el correspondiente Plan Parcial el que, de acuerdo con las clases de uso de las presentes Normas Subsidiarias asigne las correspondientes siglas a las áreas específicas de uso pormenorizado.

4. - Especificación del uso global de equipamiento comunitario:

A los efectos de la aplicación de estas Normas el equipamiento comunitario se descompone en los siguientes usos concretos:

4.1) Educativo

Acoge las actividades pedagógicas o de formación de la población e incluyen a las enseñanzas siguientes:

- Preescolar y guarderías
- Educación General Básica
- Bachillerato unificado polivalente
- Formación profesional
- Educación especial
- Enseñanza superior e investigación

4.2) Sanitario

Acoge los servicios y actividades médicas o quirúrgicas, contemplándose, según dispongan o no de camas, las clases siguientes:

- Extrahospitalario
- Hospitalario

4.3) Socio-Cultural

Acoge las actividades y servicios propios del ocio y la vida de relación de los ciudadanos, contemplándose las siguientes clases:

- Bibliotecas
- Cines, teatros y espectáculos
- Museos y archivos
- Centros culturales
- Centros sociales

4.4) Asistencia

Acoge las actividades y servicios de asistencia no sanitarias a la población infantil y disminuida y a los ancianos o marginados, contemplándose las siguientes clases:

- Club de ancianos y otros
- Residencia de ancianos y otros

4.5) Deportivo

Acoge las actividades y servicios destinados a la práctica, enseñanza y exhibición del deporte y la cultura física, contemplándose las siguientes clases:

- Pistas y campos
- Gimnasios y polideportivos cubiertos

- 4.6. Religioso
- Acoge las actividades y servicios destinados o vinculados al culto, incluyendo las siguientes clases:
- a) Iglesias

b) Conventos
- 4.7. Servicios públicos:
- Acoge las actividades y servicios públicos prestados a la población, distintos de los infraestructurales básicos o de comunicación y no incluidos en las anteriores categorías, se desglosa en las siguientes clases:
- a) Servicios municipales

b) Servicios supramunicipales e institucionales

c) Policía y guardia civil
- 4.8. Equipamiento de contingencia:
- Acoge a cualquiera de las categorías de uso de equipamiento comunitario anteriores, respondiendo a las demandas generadas por la dinámica urbana con las determinaciones correspondientes a la categoría de uso que se asigne.

5. - Tipología del uso terciario desde el punto de vista de la actividad económica que desarrollan y en correspondencia con las agrupaciones de la C.N.A.E.

Grupo	C.N.A.E.	Sector de actividad
1	61, 63	Comercio al por mayor e intermedios del comercio.
2	64, 65, 97	Comercio al por menor, restaurantes y cafés.
3	66	Hostelería
4	76, 81, 82, 83, 84, 85,86,91,95,96,98	Comunicaciones, Instituciones financieras e inmobiliarias, seguros, servicios a las empresas, alquiler de bienes, muebles e inmuebles, administración pública y otros servicios recreativos, culturales y domésticos.
5	93, 94	Educación e investigación, sanidad y servicios veterinarios.

6. - Tabla de símbolos utilizados en la planimetría

A) COMERCIO	
Sigla	Descripción
CL	Comercio local, (mercado de abastos, galerías y centros comerciales de barrio)
CU	Comercio urbano (grandes centros comerciales)
B) HOSTELERIA	
HL	Hostelería local
HU	Hostelería urbana de gran dimensión
C) OFICINAS	
O	Oficinas
D) EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	
1) Educativo	
P	Preescolar y Guardería
G	Educación General Básica
B	Bachillerato unificado polivalente
F	Formación profesional
E	Educación especial
S	Enseñanza Superior e investigación
2) Sanitario	
HX	Extrahospitalario
HG	Hospitalario

Sigla	Descripción
3) Socio-Cultural	
CB	Biblioteca
CT	Cines y Teatro
CM	Museos y archivos
CC	Centros Culturales
CS	Centros Sociales
4) Asistencial	
AC	Club de ancianos y otros
AR	Residencia de ancianos y otros
5) Deportivo	
DP	Pistas y campos
DG	Gimnasios y polideportivo cubierto
6) Religioso	
RI	Iglesias, conjuntos parroquiales
RC	Conventos
7) Servicios públicos	
SM	Servicios municipales
SI	Servicios supramunicipales e instituciones
SP	Policía y guardia civil

Artículo 38. - Condiciones de localización y funcionamiento de las actividades terciarias:

El ejercicio de las actividades terciarias habrá de realizarse de acuerdo con las siguientes condiciones:

1. - Condiciones Generales
- Las actividades terciarias contempladas en las normas anteriores deberán ajustarse a los Reglamentos de Seguridad e Higiene del Trabajo y de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, así como a cualesquiera otras reglamentaciones legales específicas que estén vigentes.

El almacenamiento o depósito de materiales combustibles o inflamables deberá cumplir las condiciones establecidas en estas normas para el uso industrial.

Los suelos calificados como equipamiento de contingencia cumplirán las determinaciones del uso al que se destinen en el desarrollo de este Plan General.

La carga y descarga de mercancías deberá efectuarse respetando las determinaciones establecidas en la Ordenanza Municipal de Circulación.

Los locales situados en la planta sótano o semisótano que se destinen a actividades terciarias tendrán una altura libre mínima de 3 metros.

- 1.1. Condiciones de los locales
- a) Comercio
- Todos los locales de uso comercial deberán observar las siguientes condiciones:

a.1.ª) Se establece como superficie mínima total de local comercial 15 metros cuadrados.

a.2.ª) La zona destinada al público en el local no podrá servir de paso, ni tener comunicación directa con ninguna vivienda. En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicar con las viviendas, cajas de escaleras, ni portales, salvo a través de una habitación o paso intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego.

a.3.ª) Las puertas de los locales comerciales cumplirán las normas establecidas en el vigente reglamento de policía de espectáculos públicos y actividades recreativas, así como las

que determinen, en su caso, las normas de protección contra incendios. En todo caso las puertas de los locales comerciales de superficie igual o superior a 100 m.² abrirán necesariamente hacia fuera sin invadir la calzada.

a.4.ª) Los comercios que se establezcan en nivel inferior a la planta baja o en planta primera, no podrán ser independientes del local inmediato situado en planta baja, debiendo estar unidos a éste por una escalera de ancho mínimo de un metro. La unión de las diferentes plantas deberá llevarse a cabo con huecos de superficie superior al 15% de la zona destinada al público, en sótano o planta primera.

a.5.ª) Las escaleras de servicio al público, en los locales comerciales de la categoría T2, tendrán un ancho mínimo de 1,30 metros, dicho ancho mínimo será de 1 m. para las restantes categorías, debiendo en todo caso, dimensionarse de acuerdo con la intensidad de uso previsible en el establecimiento.

a.6.ª) Los locales comerciales dispondrán de servicios sanitarios de acuerdo con la legislación vigente relativa a Seguridad e Higiene en el Trabajo. En todo caso, los locales de hasta 100 m.² de superficie total dispondrán de un retrete y un lavabo; a partir de los 100 m.² y por cada 200 m.² adicionales, o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo que se instalarán con absoluta independencia para cada sexo. Los servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento. La superficie mínima de los servicios sanitarios será de 1,50 m.².

a.7.ª) En los locales comerciales que formen un conjunto, como ocurre en los Mercados de Abastos, Galerías de Alimentación y Pasajes Comerciales, podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local, en número tal que permita cubrir la demanda previsible, suma de la de los locales individuales.

a.8.ª) La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial.

Si el local sólo cuenta con luz y ventilación naturales, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos. Se prohíbe que los locales comerciales compartan con las viviendas la ventilación por patinejos, tal como establece la normativa del uso de alojamiento.

La ventilación de los locales comerciales podrá efectuarse por medio de conductos y, en el caso, los caudales de aire extraídos serán tales que garanticen al menos dos renovaciones por hora del aire del local; y ello asegurando que el aire expelido no pueda volver a entrar en el local.

Con el fin de evitar ruidos en el conducto, la velocidad de circulación del aire en su interior no deberá exceder de: 3,5 m/segundo en el conducto individual del local; 7,5 m/segundo en el conducto colectivo de salida de los conductos individuales.

Los conductos no podrán ser compartidos con los del alojamiento ni con los correspondientes a garajes o actividades industriales.

Se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberá cumplir las disposiciones vigentes, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en todo momento mientras permanezcan abiertos. En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá ordenar el cierre total o parcial del local.

a.9.ª) Dispondrán de las salidas de urgencia, accesos, aparatos especiales para extinción, instalación y útiles que, en cada caso, determine la legislación vigente, de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad.

a.10.ª) Las estructuras de la edificación serán resistentes al fuego y los materiales deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos o vibraciones de niveles que superen los 55 DBA.

a.11.ª) Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar, al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.

a.12.ª) En las categorías T1 y T2 en todos los casos, y en las TOA y TOB cuando la superficie total de los locales, incluidas sus dependencias, sobrepase los 500 m.², dispondrán en el interior de la parcela, además de los aparcamientos obligatorios, de espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de los vehículos de suministro y reparto, con un número de plazas mínimas del 10 por 100 de los aparcamientos obligatorios.

Asimismo para las categorías y dimensiones de locales que se señalan en esta determinación, se establece la obligación de que cuenten con un cuarto de basuras que deberá acondicionarse de acuerdo con las disposiciones que exija la ordenanza municipal correspondiente.

a.13.ª) Dada su peculiar naturaleza, los locales comerciales del ramo de la alimentación podrán ser objeto de una reglamentación municipal específica, que en cualquier caso observará como mínimo las prescripciones contenidas en las presentes Normas.

a.14.ª) Asimismo, los locales en los que se emplacen actividades de la categoría TOA (peluquerías, talleres de confección, academias, sedes sociales, despachos, estudios y similares) podrán ser tolerados por encima de la primera planta de un edificio de viviendas, siendo de aplicación en este caso la normativa relativa al uso de alojamiento contenida en estas Ordenanzas.

a.15.ª) Los locales comerciales agrupados en pasaje sólo podrán ubicarse en planta baja. El pasaje tendrá acceso para el público por sus extremos y contará en todo su recorrido con una anchura superior al 7% de su longitud que estará libre de interrupciones físicas y soportes intermedios; en todo caso, su ancho mínimo no será inferior a 4 metros. Cuando el pasaje haya de servir de acceso a las escaleras y ascensores del resto del inmueble, se aumentará su anchura en un metro sobre la cifra mínima fijada en el párrafo anterior. Las galerías de alimentación consideradas como centros de abastecimiento, establecidas en locales de dimensiones más reducidas que los mercados y situadas, en general, en los bajos de edificios destinados a otros usos, deberán cumplir, además, las disposiciones contenidas en la Ordenanza Municipal correspondiente.

b) Hostelería

b.1) Los locales y dependencias destinadas a esta categoría de uso deberán cumplir las disposiciones legales de aplicación relativas a la infraestructura de los alojamientos turísticos y, en particular, la legislación en vigor sobre los requisitos mínimos de infraestructura en los alojamientos turísticos; sobre la ordenación de los apartamentos, «bungalows» y otros alojamientos similares de carácter turístico; sobre la ordenación turística de los campamentos de turismo; y sobre la ordenación turística de las ciudades residenciales de temporada.

b.2) Serán asimismo de aplicación las disposiciones contenidas en estas Ordenanzas relativas al uso de alojamiento.

c) Oficinas

c.1) En los locales de oficinas que se establezcan en semisótano o planta primera y tengan entrada por la vía pública, se salvará el desnivel mediante una escalera que deje una meseta de un metro de fondo como mínimo, al nivel del batiente. Esta escalera tendrá un ancho superior a un metro. La altura libre de la entrada tendrá una dimensión mínima de 2,0 metros y la del local no será inferior a 3 metros.

c.2) Las oficinas que se establezcan en semisótano o primera planta, no podrán ser independientes del local inmediato situado

en planta baja, debiendo estar unidos a éste por escaleras con un ancho mínimo de un metro, cuando tengan utilización por el público.

c.3) En los restantes pisos, la altura mínima de los locales de oficinas será la que se fije en las Normas para las plantas de viviendas.

c.4) Los locales de oficina tendrán los siguientes servicios: hasta 100 m.² un retrete y un lavabo. Por cada 100 m.² más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 100 m.² se instalarán con entera independencia para cada sexo. Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.

c.5) La luz y ventilación de los locales y oficinas podrá ser natural o artificial.

Si el local sólo cuenta con luz y ventilación naturales, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local.

Se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán cumplir las disposiciones legales vigentes, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local, y en cualquier momento mientras éste permanezca abierto o en uso. En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá ordenar el cierre total o parcial del local.

c.6) Dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso, determine la legislación vigente, de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad.

c.7) Los materiales y la estructura que constituyan la edificación se ajustarán a lo dispuesto en la Norma Básica de resistencia al fuego para este uso.

c.8) Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, ruidos, vibraciones, etc.

c.9) En edificios de oficinas de categoría T2, cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público, tendrán un ancho mínimo de 1,30 metros.

En las oficinas de categoría TOA y TOB, cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público, tendrán un ancho mínimo de 1,10 metros.

En las oficinas profesionales de categoría TOC se dará cumplimiento, además a las condiciones establecidas por el uso de alojamiento que les fueren de aplicación.

d) Equipamiento comunitario

d.1) Deberán cumplir las disposiciones y reglamentaciones legales vigentes específicas de cada una de las categorías de usos en lo relativo a condiciones de los locales y edificaciones que les den acogida.

d.2) Los usos de equipamiento comunitario con carácter de residencia (asilos, residencias de ancianos, etc.) deberán cumplir la normativa relativa al alojamiento contenida en estas Ordenanzas.

d.3) Los usos de equipamiento comunitario podrán incluir las viviendas de aquellas personas cuya vinculación al equipamiento lo haga necesarios. Estas viviendas cumplirán la normativa relativa al uso de alojamiento.

1.2. Aparcamientos

Los usos comerciales dispondrán como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 100 m.² construidos, destinados a espacio de venta, en edificios de nueva planta. Será facultad del Ayuntamiento exigir este mínimo para establecer un nuevo uso en un edificio existente.

Los usos hoteleros dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 m.² construidos y, en todo caso, por cada dos camas.

Las oficinas y los servicios públicos deberán disponer como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 50 m.² construidos totales.

Se excluyen de las exigencias anteriores las actividades integradas en la categoría TOC. El Ayuntamiento podrá excusar estas exigencias también en aquellos casos de instalación en edificios ya existentes, donde resulte justificado y no cause perturbación su excusa.

El equipamiento religioso, socio-cultural y el deportivo deberá dotarse de una plaza de aparcamiento por cada 100 m.² construidos o por cada 20 personas o localidades de capacidad, ateniéndose al caso más desfavorable.

En los casos de uso educativo, sanitario y asistencial deberá preverse una plaza de aparcamiento por cada 50 m.² construidos.

1.3. Supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas

En tanto el Ayuntamiento no formule y apruebe una Normativa de supresión de barreras, todos los lugares destinados a usos incluidos en esta categoría de usos terciarios y de carácter público tendrán previstos en sus elementos de uso común medidas suficientes para garantizar la accesibilidad de los mismos para minusválidos físicos y sensoriales y cochecitos de niños, así como los medios mecánicos de elevación oportunos, si fuesen necesarios.

1.4. Condiciones generales de estética

1. - La publicidad exterior en locales, edificios, instalaciones o espacios destinados a estos usos dará cumplimiento a lo dispuesto sobre regulación de la publicidad exterior, así como a lo establecido en estas Normas en relación con el espacio exterior.

2. - Los locales destinados a usos contenidos en esta sección que se sitúen en los bajos o pisos de la edificación deberán adaptar sus elementos de proyección exterior (escaparates, rótulos, marquesinas, toldos, etc.) a las características que configuran a la edificación que les acoge, respetando su composición, materiales, texturas, proporciones, colores y acabados, quedando prohibido el falseamiento de los materiales empleados.

3. - Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

1.5. Compatibilidades de uso

Se establecen las siguientes determinaciones en orden a la relación del uso terciario con los restantes usos:

1.ª) Alojamiento: se permite el uso de alojamiento en las categorías TOA, TOB y TOC, y hasta un 40% en la categoría T2, excluyéndose en las categorías restantes, con excepción de una vivienda para personal encargado de la vigilancia y conservación por cada agrupación de actividades terciarias en galerías o pasajes o por edificio o conjunto de edificios destinados a comercio mixto en grandes superficies o a equipamiento comunitario (ateniéndose en cada caso a la opción más restrictiva) y el alojamiento colectivo vinculado al uso escolar.

2.ª) Industrial: Se permite de acuerdo con las compatibilidades establecidas al regular este uso y las que se indican en la Tabla de Compatibilidades.

3.ª) Terciario: Las categorías de uso comercial, hotelero y de oficinas se consideran plenamente compatibles entre sí; los equipamientos comunitarios podrán ubicarse en localización compartida con las categorías de uso comercial, hotelero y de oficinas, de acuerdo con la normativa específica de los mismos.

Los usos específicos en que se descompone el global de equipamiento comunitario se consideran plenamente compatibles entre sí, a excepción del tipo 7 (servicios públicos) para el que se dictarán disposiciones municipales específicas; estos usos (exceptuando el 7) no admitirán otros usos en los ámbitos destinados a ellos salvo los siguientes:

- Oficinas exclusivamente para su administración propia.
- Comercio, exclusivamente en los tipos socio-cultural y deportivo, en los locales con espectáculo integrado en ellos y en proporción no superior al 5% de la superficie construida.

4.ª) Infraestructuras de comunicación y transporte: se permite el uso de garaje en las proporciones necesarias demandadas por el uso terciario que lo acoja.

2. Condiciones propias de la categoría TOA

Dentro de las actividades clasificadas sólo las siguientes podrán localizarse en planta superior a la primera de edificación compartida con uso de alojamiento u otros en proporción de terciario inferior al 60%.

Grupo	Actividad
2	Estudios fotográficos
3	Pensiones y hostales sin restaurante público Apartamentos amueblados para turistas
4	Servicios privados de telecomunicaciones. Entidades aseguradoras Auxiliares financieras y de seguros y actividades inmobiliarias. Servicios prestados a las empresas. Administración pública. Sanidad y servicios sanitarios. Asistencia social y servicios a la colectividad. Profesiones liberales, artísticas y literarias. Bibliotecas Educación e investigación.

Las condiciones que deberán cumplir las actividades señaladas son las siguientes:

- a) Ausencia de potencia mecánica instalada.
- b) El nivel acústico transmitido medio en el interior de los restantes usos que comparten el inmueble no superior a los 30 DBA.
- c) No se permite la jornada laboral nocturna.
- d) El acceso deberá ser independiente salvo en las actividades de los grupos 3 y 5 siguientes: pensiones y hostales sin restaurante hasta 10 plazas y apartamentos amueblados para turistas, oficinas profesionales anexas a la vivienda del titular.

En la primera planta encima de la bajo o en la entreplanta de edificios ya construidos podrán autorizarse, sin necesidad de que el acceso sea independiente, las actividades siguientes comprendidas en los grupos 2,3 y 5: estudios fotográficos, pensiones y hostales sin restaurante hasta 20 plazas, apartamentos amueblados para turistas, profesiones liberales, artísticas y literarias. También podrán autorizarse aquellas actividades artesanales y profesionales no comprendidas en los grupos anteriores que por sus características de funcionamiento no generen perjuicios a los usos de alojamiento establecidos o que puedan establecerse en la edificación compartida.

- e) Las actividades de hostelería deberán cumplir las determinaciones contenidas en la ordenanza de alojamiento.
- f) Las actividades regladas deberán dar cumplimiento a sus respectivas reglamentaciones legales vigentes.

3 Condiciones propias de la categoría TOB:

Las actividades incluidas en esta categoría podrán localizarse en primer sótano, semisótano, planta baja y primera de inmueble compartido con alojamiento.

Sin embargo habrán de cumplirse las siguientes condiciones:

- a) Se prohíbe la instalación de potencia mecánica en primera planta, limitándose a 2 KWA la instalada en baja y sótanos.
- b) El nivel acústico transmitido, medido en el interior de los restantes usos que comparten el inmueble, no superará los 30 DBA.

- c) El acceso deberá ser independiente para cada actividad.

- d) La superficie de la actividad en el caso de comercio minorista no

4 Categoría TOC:

Las actividades pertenecientes a los grupos 4.ª y 5.ª (oficinas y despachos) del uso terciario, así como aquellas actividades artesanales y profesionales, no comprendidas en los grupos anteriores, que por sus características de funcionamiento no generen perjuicios al uso de alojamiento, podrán localizarse en situación anexa a la vivienda del titular de las mismas. Deberán cumplir las determinaciones del número anterior, a excepción de la condición de acceso que podrá ser común y de la superficie de la actividad, que no podrá superar los 100 m.² sin que se justifique con información objetiva la necesidad de superar esa dimensión.

5 Categoría TI:

Podrán localizarse agrupadas en galerías o pasajes todas las actividades terciarias con las siguientes condiciones:

- 5.1. Deberán cumplir las determinaciones que se establecen para la categoría TOB; excepto las referentes al acceso a los locales que en esta situación será compartido.

- 5.2. Los locales que formen un conjunto podrán agrupar los servicios sanitarios requeridos para cada local; el número de servicios se determinará en función de la suma de la superficie de los locales, incluyendo los espacios comunes de uso público.

6 Categoría T2:

Todas las actividades del uso global terciario podrán localizarse en inmueble exclusivo o compartido (con ocupación superior al 60%), con cumplimiento de las condiciones y determinaciones contenidas en estas Normas y la pertinente aplicación de la legislación vigente reguladora de las actividades específicas. Así mismo, deberán respetar las limitaciones que la proximidad de otros usos puedan establecer y, en particular, las derivadas del uso de alojamiento.

La localización de las actividades y usos no terciarios que compartan el inmueble o la parcela deberá en todo caso ajustarse a las determinaciones propias y a las relativas al uso terciario. El alojamiento deberá localizarse en alguna de las tres situaciones siguientes:

- a) En edificio anexo dentro de la parcela
- b) En planta baja o intermedia con acceso independiente
- c) En plantas superiores sin otros usos por encima de él en el inmueble.

7 Categoría TI

Dentro de esta categoría se incluyen las actividades terciarias de los grupos 1 y 2, que podrán localizarse compartiendo el polígono con actividades industriales o de almacenamiento, con las limitaciones que establezca el Plan Parcial que desarrolle el suelo urbano programado en el que se autorice esta categoría de uso.

Artículo 39. - Condiciones de aprovechamiento:

1. Categoría TOA, TOB, TOC y T1

Las condiciones por las que se registrarán estas actividades en cuanto a aprovechamiento y volumen y reglas estéticas serán las establecidas en la ordenanza de aplicación al edificio en el que se ubiquen.

2. Categoría T2

En esta categoría el volumen edificable será:

- a) En los casos en los que se asignen alineaciones interiores o fondos máximos y alturas en los planos de calificación del suelo, el volumen edificable será el resultante de aplicar esas dimensiones entendidas como límites máximos contenedores de la edificación.

b) En los casos en los que no se establezca la altura máxima de la edificación en los planos de calificación del suelo se estará a las siguientes determinaciones:

<i>Categoría de uso</i>	<i>Edificabilidad m.²/m.²</i>	<i>Altura máxima en ml</i>
Uso comercial CL	0,7	10,5
CU	1	20
Oficinas	1	20
Hostelero HL	0,7	14
HU	1	20
Equipamiento comunitario		
Educativo*	1,5	10,5
Sanitario	1,5	14
Socio-Cultural	-	10,5
Asistencial	1,5	14
Deportivo**	-	14
Religioso	-	10,5;
libre en elementos singulares (cubierta, campanil)		

En el diseño de las instalaciones se tendrá en cuenta la Normativa NIDE (o la que la reemplace) aprobada por el Consejo Superior de Deportes.

* Podrá exceptuarse la edificabilidad y altura máxima en los casos justificados por el programa educativo previsto para centros universitarios o superiores e igualmente para otros centros docentes ya construidos siempre que sea necesario y esté vinculado al edificio preexistente.

** La altura máxima permitida podrá superarse en base a justificaciones derivadas de la funcionalidad de la instalación garantizándose la integración de la edificación en su entorno.

Categoría de uso: Servicios públicos; Edificabilidad m.²/m.² y Altura máxima en ml.: De acuerdo con la normativa municipal que se dicte para estos usos

Artículo 40. - Condiciones adicionales de los Centros Comerciales y de las grandes superficies de comercio mixto minorista.

Los centros comerciales previstos en el Plan General y las superficies comerciales minoristas que superen los 2.000 m.² de espacio de venta deberán cumplir las siguientes determinaciones, además de las que sean de aplicación contenidas en esta Sección.

a) Accesibilidad

a.1) El acceso por tráfico rodado deberá efectuarse desde las vías primarias mediante vías de servicio, salvo en los casos en los que se establezca de forma diferente en los planos de calificación del suelo.

a.2) Las operaciones de carga y descarga deberán resolverse en área segregada de los restantes tráficos, situada preferentemente al nivel de la calle y provista de un espacio de espera y otro de evolución.

a.3) El acceso peatonal deberá establecerse en el proyecto, precisándose la forma en la que se articula con la red peatonal de la zona en la que se ubique el centro comercial.

b) Aparcamiento de vehículos

b.1) Los aparcamientos de vehículos para los usuarios del centro podrán situarse al nivel de la calle en áreas de uso específico o a desnivel en sótanos, pisos o cubiertas de la edificación; en todo caso, deberán quedar debidamente resueltos, mediante apantallamientos, etc., los impactos desfavorables (visuales, acústicos, por vibraciones, humos, ruidos, etc.) que puedan generarse en el aparcamiento y sus accesos desde el viario público.

b.2) La superficie destinada a aparcamiento y accesos no será inferior a 0,7 veces la superficie de venta.

c) Condiciones de volumen e higiénicas

c.1) Las alturas libres mínimas entre forjados no serán nunca inferiores a 3,30 m. en las zonas destinadas a almacenamiento y actividades auxiliares. Los puestos y cubículos de venta desglosados, localizados en el interior del centro, deberán contar con una altura libre de suelo a techo de 2,70 m.

d) Condiciones para la integración de las implantaciones

Será requisito indispensable para el otorgamiento de las correspondientes licencias la presentación de los siguientes documentos complementarios:

d.1) Estudio de impacto comercial

Las actividades de los centros comerciales situados en localizaciones previstas o no por el Plan General, deberán ser programadas minimizando su incidencia negativa sobre la estructura comercial preexistente y, a tal efecto, los proyectos de implantación deberán incluir un estudio de impacto sobre dicha estructura en el que se ponga de manifiesto el ajuste al principio mencionado. Dicho estudio deberá contener al menos los siguientes extremos:

d.1.a) Determinación de la zona y subzonas de mercado de la implantación.

d.1.b) Determinación de la población implicada en las distintas subzonas.

d.1.c.) Determinación de los gastos comercializables de la población afectada relativos a la gama de productos ofertable con la implantación.

d.1.d) Determinación del volumen de negocio previsible en el centro comercial por zonas.

d.1.e) Determinación de la naturaleza de la competencia y de las características de la oferta y del mercado.

d.1.f) Determinación de las superficies implicadas en la implantación propuesta, con indicación de su distribución por usos, actividades y sectores comerciales de oferta.

d.1.g) Evaluación del impacto por zonas y sectores comerciales y por periodos de tiempo en relación con el plan de etapas previsto en el centro comercial.

d.2 Estudios complementarios de integración

Estudios complementarios de integración. La integración de los centros comerciales y grandes superficies minoristas en el tejido urbano deberá ser garantizada así mismo mediante los siguientes estudios complementarios:

d.2.a) Estudio de integración medioambiental, en el que se pondrá de manifiesto la potencial incidencia medioambiental y en sus áreas de influencia, así como las medidas correctoras de los impactos desfavorables desde el punto de vista de la contaminación por ruido, residuos sólidos y otros agentes; así como los derivados de su incidencia visual y los generables por incompatibilidades con usos próximos.

d.2.b) Estudio de integración en la estructura circulatoria: en el que se pondrá de manifiesto la potencial incidencia de la implantación como elemento generador de tráficos y demandas de transporte, debiendo explicitarse las medidas requeridas para resolver los problemas que se planteen y las demandas que se prevean.

Las dimensiones y características del centro a implantar en el acceso a Burgos desde Madrid serán determinadas de acuerdo con las conclusiones que establezca el correspondiente estudio de impacto y en todo caso no excederá su superficie construida de la actualmente existente.

El estudio de impacto deberá adoptar la referencia de la estructura comercial prevista por las Normas Subsidiarias aprobadas inicialmente, al que podrá asociarse el centro del área sur, garantizándose que su implantación no compromete la eficacia económico y urbanística de dicho sistema, ni el efecto estructurante que se busca con la implantación prevista en el oeste de la ciudad.

SECCION 4.^a. - Sistema de espacios libres, fluvial y camposantos.

Artículo 41. - Definición:

Quedan comprendidos en esta sección los espacios libres de dominio o uso público, ajardinados o no, destinados al ocio colectivo, los espacios libres de uso privado, el sistema fluvial y los cementerios.

Artículo 42. - Clasificación:

A los efectos de la aplicación de estas Normas se contemplan dentro de esta categoría de usos los tipos siguientes:

A) Espacios libres de uso público

a) Jardín anexo: Corresponde a los espacios libres inmediatos a viviendas.

b) Jardín público local: Se incluyen en este tipo los espacios libres destinados a zonas de juegos y parques de barrio.

c) Parque urbano: Comprende los espacios libres destinados a dar continuidad al sistema de zonas verdes dentro del sistema de itinerarios de uso peatonal.

B) Espacios libres de uso privado o restringido

Incluye los patios de manzana, zonas libres de edificación por retranqueos, jardines y, en general, todos los espacios libres de propiedad privada o sin posibilidad de uso colectivo, distinguiéndose los tipos siguientes:

a) Jardines privados singulares

b) Espacios libres de uso privado de carácter genérico.

C) Sistema Fluvial:

En él se comprenden los cursos de agua, ríos, arroyos y canales y, en particular, el río Arlanzón, el río Ubierna, el río Vena, el cauce Molinar, las acequias y los arroyos que fluyen a algunos de ellos.

D) Cementerios y Camposantos

Artículo 43. - Representación de las clases de espacios libres en la planimetría:

A excepción del sistema fluvial al que no se le asigna grafismo específico en los planos, los distintos tipos de espacios incluidos en esta Sección se recogen en la planimetría con las siguientes claves:

A) Espacios libres de uso público

Clave	Clase de Espacio
VA	Jardín anexo
VL	Jardín público local
VU	Parque urbano

B) Espacios libres de uso privado o restringido

De los dos tipos (jardines y parques) en que se descompone esta categoría, sólo los jardines privados singulares se señalan en la planimetría con asignación expresa de clave

Clave	Clase de Espacio
VPS	Jardín privado singular

C) Cementerios y Camposantos

Clave	Clase de Espacio
S+	Cementerios y Camposantos

Artículo 44. - Condiciones de localización y funcionamiento de los espacios libres

1. - Localización

La localización de los espacios libres de uso público existentes y previstos aparece señalada en los correspondientes planos de estas Normas Subsidiarias; los mismos y los que en el desarrollo del Plan alcancen la calificación de espacios libres de dominio o usos públicos quedarán afectos a dicho destino en el marco del régimen prescrito por la vigente Ley del Suelo.

2. - Vinculación

Los espacios libres de uso privado o restringido quedarán vinculados a la propiedad de las fincas a los que pertenezcan, debiendo en todo caso los propietarios cumplir las obligaciones que se establecen en las presentes Normas y, en el caso de los jardines privados singulares, las que se exponen a continuación, las cuales serán de aplicación a los VPS señalados en las Normas Subsidiarias y a Aquéllos que alcancen esta calificación en desarrollo del mismo.

Los VPS deberán ser mantenidos por sus propietarios en perfecto estado de conservación. Cualquier proyecto de alteración de sus plantaciones actuales deberá ser objeto de licencia, exigiéndose en aquellos que cuenten con un trazado de interés histórico-artístico el cumplimiento de las determinaciones establecidas en la tabla de actuaciones permitidas para los distintos niveles de conservación que se contiene en este Título, así como de las restantes determinaciones de aplicación contenidas en estas Normas.

El Ayuntamiento podrá contribuir al mantenimiento de los VPS en la proporción que en cada caso se establezca de común acuerdo con la propiedad de la finca, la cual deberá autorizar la visita del público a ellos en las condiciones que en el acuerdo se determinen; condiciones, que asegurarán la preservación de las plantaciones, instalaciones y demás elementos singulares del jardín.

3. - Cesiones

Será condición previa para la legítima ejecución de los proyectos de reparcelación y las actuaciones previstas en las unidades de actuación en suelo urbano, la cesión al Ayuntamiento de la totalidad de las zonas verdes y espacios libres de dominio y/o uso públicos previstos, libres de cargas y gravámenes.

En consecuencia, no se concederá ninguna licencia de edificación hasta tanto no se haya cumplido dicha obligación.

En los terrenos cedidos, el Ayuntamiento podrá realizar las obras y plantaciones necesarias y proceder a su apertura al público, sin perjuicio del exacto cumplimiento por parte de los propietarios de las determinaciones que se establecen en estas Normas para cada situación.

4. - Usos y aprovechamientos

Los parques y jardines de uso público comprendidos en el apartado 1 de este artículo deberán ordenarse con arbolado, jardinería y elementos accesorios, sin que estos últimos ocupen más del 5% de la superficie.

4.1. Parques urbanos (VU):

Aquéllos que por su extensión tengan la consideración de parque urbano -clave (VU)-, admitirán instalaciones descubiertas para la práctica deportiva o edificios culturales siempre que su superficie sea inferior al 5% de la superficie total del parque ya ejecutado. Estas instalaciones no perjudicarán ni limitarán el disfrute del parque por los ciudadanos ni la calidad de la jardinería; así como tampoco las vistas panorámicas internas o sobre el área urbana contigua.

La altura máxima de estas construcciones será la de diez metros, admitiéndose un cuerpo singular de hasta quince metros, siempre que se garantice el soleamiento de las áreas ajardinadas y de reposo. Los VU inmediatos a vías de circulación rodada, instalaciones ferroviarias, cursos de agua o otras infraestructuras deberán dar cumplimiento a las afecciones contenidas en las legislaciones sectoriales respectivas.

4.2. Jardines Locales (VL) y Anexos (VA):

Los jardines de los tipos VL y VA deberán dar cumplimiento a las siguientes condiciones adicionales:

4.2.1. Edificios:

a) Alineaciones: No se fijan

b) Retranqueos: Las edificaciones o instalaciones que se realicen deberán retranquearse como mínimo las distancias

necesarias que exijan las determinaciones de los usos colindantes, contenidas en estas Normas y en la legislación vigente.

c) Edificabilidad: No será superior a las 0,04 m.² por metro cuadrado de la superficie del terreno de que se trate.

d) Superficie máxima construida y ocupable por otros usos: Será del 1% de la superficie del terreno, pudiendo destinarse otro 1% de espacio abierto para usos distintos compatibles.

e) Altura máxima: Se fija en cuatro metros

f) Altura de pisos: Se fija en 2,70 metros para habitaciones vivideras.

4.2.2. Sendas de peatones

a) Trazado: Deberá corresponderse con el previsto en el Plan, en los casos en que así se determine.

b) Anchos: Los que se determinan en las presentes Normas y, en su defecto, los que establezcan en su día los proyectos de urbanización y ajardinamiento, indicándose la anchura de 2 metros como mínimo deseable.

c) Escalones: Se evitarán en lo posible y en todo caso no se admitirán en número inferior a dos y en altura de escalón inferior a 7 cm. ni superior a 18 cm. (con longitud de huella no menor a 35 cm.)

d) Rampas: Se recurrirá a ellas para evitar, en donde sea posible, la utilización de escalones. La pendiente de las rampas no será superior al 8%.

e) Pasos a desnivel: Se aconseja una altura mínima de techo en pasos inferiores de 2,25 m. y una anchura libre mínima de 4,80 m.

4.2.3. Condiciones estéticas:

La composición de las zonas y espacios libres deberá diseñarse a tenor con el entorno.

Los cerramientos de espacios no deberán superar los 0,50 m., pudiéndose rebasar esta altura mediante la utilización de protecciones diáfanas de factura acorde con el entorno o setos vegetales.

Para el tratamiento vegetal se recurrirá, en general, a las variedades locales, con especial atención al arbolado ornamental, plantas tapizantes y árboles y arbustos destinados a la formación de setos.

4.2.4. Condiciones de uso

a) Alojamiento:

Queda prohibido el uso de alojamiento en las categorías VA y VL, en VU se permite vivienda para guardería.

b) Terciario:

b1. Comercial:

Sólo pequeño kiosco de artículos para niños, plantas, tabacos, periódicos, etc., con un volumen máximo de 25 m.³ en total.

b2. Oficinas:

Pequeña oficina municipal únicamente vinculada al servicio propio del uso del parque, con un volumen máximo de 60 m.³.

b3. Socio-cultural:

- En las categorías VA y VL se permite sólo para un kiosco biblioteca con un volumen máximo de 25 m.³ en total.

- En la categoría VU se autoriza el uso socio-cultural, con las limitaciones establecidas en el apartado 4.1 del artículo 44.

- En todas las categorías se permite la localización de kiosco bar en unidades de volumen máximo inferior a los 30 m.³ en total.

b4 Deportivo:

- Aire libre en las categorías VL y VU, con las limitaciones establecidas en el apartado 4.1 del artículo 44.

b5. Sanitario:

Se permite sólo en la categoría VU con carácter solamente de puesto de socorro y con un volumen máximo de 100 m.³.

b.6. Bar-merendero:

Se permite en la categoría VU, debiendo ser necesariamente de promoción municipal, y de una sola planta, y dará cumplimiento a las determinaciones que se establecen en el apartado 4.1 del artículo 44.

c) Se permite asimismo en todas las categorías las instalaciones de servicios del parque o jardín, tales como almacenes de útiles de jardinería y limpieza, invernaderos y aseos.

d) Infraestructuras de transporte:

Se permite la realización de garajes y aparcamientos subterráneos en la categoría VA, siempre que en su construcción no se altere el arbolado de porte existente y se soporte con su cubierta metro y medio de tierra de tal manera que permita plantaciones de arbolado y ajardinamientos. La preparación del parque o jardín y su plantación correrá de cuenta y cargo de los promotores de los estacionamientos.

e) Quedan prohibidos los restantes usos.

Artículo 45. - Limitaciones y determinaciones relativas al sistema fluvial:

1. - El sistema fluvial queda sujeto a las medidas de protección que se establecen en el Título II de esta normativa para el suelo no urbanizable de especial protección de esta categoría.

2. - Asimismo son de aplicación las determinaciones vigentes de La Ley de Aguas; El Decreto Ley vigente sobre «Defensa contra las avenidas, inundaciones y siniestros catastróficos»; el Decreto vigente sobre «Previsión de daños por avenidas»; y demás disposiciones legales vigentes, así como las que se derivan del régimen de policía del sistema fluvial que corresponde a la Confederación Hidrográfica del Duero.

Artículo 46. - Condiciones de los cementerios y camposantos:

1. - Condiciones de aprovechamiento e higiénicas:

Serán de aplicación las normas vigentes sobre la materia, con las siguientes especificaciones:

- Ocupación máxima de parcela: no será superior al 60% de su superficie, espacio que se dedicará a enterramientos e instalaciones accesorias.

- Espacios libres ajardinados y arbolados: se dedicará al menos un 20% de la superficie de parcela. El Ayuntamiento será responsable de su mantenimiento y conservación.

2. - Condiciones estéticas:

Las condiciones estéticas de cementerios y camposantos quedarán reguladas por el correspondiente reglamento municipal de cementerios.

Por último, se considerará especialmente la adecuación de este equipamiento al paisaje entorno mediante el ponderado tratamiento de masas, instalaciones, niveles, ajardinamiento y pantallas arbóreas.

SECCION 5.ª. - Infraestructuras de comunicación y transporte

Artículo 47. - Definición:

Comprende este uso las actividades vinculadas al transporte ferroviario aéreo y terrestre de viajeros y mercancías, así como las a ellas anexas, tales como depósitos, almacenes y oficinas.

Artículo 48. - Clasificación de las infraestructuras de comunicación y transporte:

1. - Clasificación y representación en la planimetría:

A los efectos de la aplicación de estas Normas se establecen las categorías siguientes:

TF: Transporte por ferrocarril y actividades anexas, que se corresponden con las actividades 71 de la C.N.A.E., y las complementarias subsumibles en la categoría 75 de esa clasificación.

TA: Transporte aéreo incluido en la categoría 74 de la C.N.A.E., con las correspondientes actividades anexas de la 75 de idéntica clasificación.

TT: Transportes terrestres agrupados en la categoría 72 de la C.N.A.E. y las anexas a este tipo de transporte incluidas en la 75 y los garajes y servicios del automóvil. Dentro de estos últimos se distinguen las siguientes clases:

TTO: Aparcamientos y garajes integrados en edificación y espacios de uso predominante distinto (excepto los situados en la calzada)

TT1: Estaciones, aparcamientos, garajes y servicios del automóvil exentos, en localización de uso predominante propio, o bajo suelo público.

V El sistema viario que garantiza la accesibilidad y movilidad, dentro del cual se distinguen las siguientes clases:

VG Comprende las vías generales y de acceso.

De acuerdo con la legislación vigente se clasifica el viario comprendido en esta categoría en las siguientes:

VGO *Vías estatales*: Carreteras y autopista libres de peaje.

VG1 *Vías de penetración*: o tramos de las mismas que constituyen carreteras o autopistas de acceso a la ciudad.

VG2 *Cinturones de circunvalación exterior* o de límites o tramos de los mismos que conectan carreteras o autopistas no urbanas a cargo del Estado.

VG3 *Cinturones de circunvalación interior* o vías transversales del mismo carácter o parte de los mismos que conectan carreteras o autopistas no urbanas.

VG4 *Vías internas de estructura*

VG5 *Viario secundario y de acceso*

VP Comprende las vías pecuarias

De acuerdo con el proyecto de clasificación de Vías Pecuarias y las determinaciones de estas Normas Subsidiarias, se incluyen dentro de esta categoría las vías pecuarias que se recogen en el anexo de esta Sección.

2.- Representación de las infraestructuras de comunicación y transporte en la planimetría.

De las categorías anteriores sólo se recogen en la cartografía del Plan las siguientes:

Sigla	Descripción
TFE	Área de equipamiento ferroviario
TFF	Área ferroviaria
TFV	Área de viales ferroviarios
TA	Área de equipamiento, servicios e instalaciones de transporte aéreo
TT1A	Aparcamientos, garajes y servicio del automóvil, excepto los aparcamientos de superficie que están incluidos en la calzada al viario.
TT1B	Estaciones de servicio
TT1C	Áreas de apoyo al transporte

Las infraestructuras de tipo V, por su extensión, no llevan grafadas las siglas.

Artículo 49. - Condiciones de localización, funcionamiento y aprovechamiento:

1. - *Condiciones reguladoras del sistema de transporte por ferrocarril*

a) *Objeto:*

Las presentes determinaciones tienen por objeto establecer, con carácter general, la ordenación del suelo ferroviario.

b) *División del suelo ferroviario:*

A los efectos de la aplicación de estas normas, el suelo ferroviario se subdivide en áreas de equipamiento ferroviario, área ferroviaria y viales ferroviarios.

b.1) Área de equipamiento ferroviario:

Constituyen el área de equipamiento ferroviario los terrenos que sirven de soporte a la estación de viajeros, con sus edificios de servicios y las instalaciones directa e indirectamente relacionados con el ferrocarril.

b.2) Área ferroviaria:

Constituyen el área ferroviaria los terrenos que sirven de soporte a estaciones de mercancías, talleres, muelles, almacenes, edificios de servicio o cualquier otra instalación directa o indirectamente relacionada con el ferrocarril.

b.3) Viales ferroviarios:

Constituyen el área de viales ferroviarios los terrenos ocupados por la vía e instalaciones complementarias (agujas, andenes de circulación, etc.) y el área de protección del ferrocarril (esta última, de acuerdo con la definición que de la misma se hace en la Ley y Reglamento de Policía de Ferrocarriles, de 23 de Noviembre y 8 de Septiembre de 1.978, respectivamente, y las demás disposiciones vigentes, o que puedan promulgarse con posterioridad).

c) *Condiciones de volumen (edificabilidad):*

La edificabilidad máxima medida en m^2/m^2 para cada una de las áreas en que se divide el suelo ferroviario, con una altura máxima de 12 m. salvo instalaciones específicas dadas las condiciones tan variadas de la edificación ferroviaria, queda establecida como sigue:

c.1) Edificabilidad en el área de equipamiento ferroviario: La edificabilidad en este área será de $1 m^2/m^2$.

c.2) Edificabilidad en el área ferroviaria: La edificabilidad en este área será de $0,70 m^2/m^2$.

c.3) Edificabilidad en el área de viales ferroviarios: La edificabilidad en este área será de $0,02 m^2/m^2$.

c.4) Ocupación en planta: La ocupación máxima en planta de la parte edificada será del 50% en las áreas de equipamiento ferroviario y ferroviaria.

d) *Usos permitidos*

d.1) En el área de equipamiento ferroviario.

a) Servicio ferroviario, comprensivo del de atención al viajero (edificio de estación) y los generales a la ciudad (correos, paquete exprés, auto expreso, etc.)

b) Servicios de atención al viajero, que son complementarios de los anteriores y que comprenden los restaurantes, cafeterías, comercios, instalaciones recreativas, alojamiento para los viajeros, etc.

c) Equipamiento de la estación, que comprende las zonas de oficinas, dormitorios y viviendas de servicio a la estación, así como las correspondientes zonas de aparcamiento, tanto subterráneas como en superficie.

d.2) En el área ferroviaria

a) Ferroviario: Comprende todas las edificaciones e instalaciones necesarias para el adecuado funcionamiento del servicio ferroviario y las que se hallan directamente vinculadas al mismo.

b) Almacenes e industrias: Se entiende por tales las edificaciones e instalaciones destinadas al depósito, envasado y conservación de mercancías que son transportadas por ferrocarril para su distribución, así como las zonas correspondientes de carga y descarga.

c) Viviendas: Para uso exclusivo del personal ferroviario, con una superficie inferior al 10% de la superficie calificada como zona ferroviaria.

d) Oficinas: Las vinculadas a la explotación ferroviaria.

e) Dormitorios: Exclusivamente para uso de agentes del ferrocarril.

f) Cultural y salas de reuniones: en todas sus categorías, para uso del personal de la Empresa.

g) Deportivo: Sin espectadores, para uso exclusivo del personal de la empresa.

h) Sanitario: Ambulatorios sin hospitalización.

i) Religioso: Sólo capillas y oratorios.

j) Aparcamiento: El necesario para el correcto funcionamiento de estas instalaciones.

d.3) Areas de viales ferroviarios:

Excepcionalmente se permite en este área la edificación de garitas o edificaciones singulares de viviendas unifamiliares aisladas al servicio de explotación del servicio ferroviario, así como de los soportes de las instalaciones eléctricas, telefónicas o telegráficas, que son precisas para el funcionamiento ferroviario, excepto en las zonas en que el ferrocarril sea depremido y en la superficie se construyan viales, aparcamientos y aceras.

La delimitación de cada una de estas áreas queda recogida en los planos de calificación del suelo.

2. - *Condiciones reguladoras del sistema de transporte aéreo.*

Las condiciones reguladoras de este sistema afectan al actual aeródromo de Villafraía y se concretan en las que establece la legislación vigente sobre la materia, en especial por lo que respecta a las afecciones derivadas de la navegación aérea.

La eventual transformación del carácter actual del aeródromo, predominantemente militar y deportivo, para su utilización comercial, deberá llevar consigo la redacción de una ordenanza propia de regulación de la nueva clase de actividad aeroportuaria.

3. - *Condiciones reguladoras del sistema de transporte terrestre.*

1. - En la localización y funcionamiento de los garages y locales de servicio de automóvil se estará a lo dispuesto en las siguientes determinaciones:

1.1.) El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera. El hecho de denegar la instalación de garaje- aparcamiento, si fuese obligatoria, no releva a los propietarios de suplir estas instalaciones en lugar y forma adecuados.

1.2.) Queda prohibido realizar aparcamientos-garaje individualizado en todo el frente de la planta baja con acceso directo de cada uno a la calzada, a través de la acera, inutilizando ésta con vados continuos. En el caso de realizar aparcamientos-garaje en la planta baja, la entrada y salida será común o a lo sumo doble, en función de la superficie total según se especifica más adelante. La solución que aquí se prohíbe podrá ser tolerada en las calles de urbanizaciones o ámbitos de Estudios de Detalle, cuando esas calles sean traseras con respecto al edificio donde se construyan los aparcamientos.

1.3) Los garajes-aparcamientos, sus establecimientos anexos y los locales del servicio del automóvil dispondrán dentro de la parcela de un espacio de acceso de 3 metros de ancho y 5 metros de fondo, como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad.

La comunicación de los garajes-aparcamientos, de sus establecimientos anexos, y de los locales del servicio del automóvil con la red de accesos de los restantes usos de la edificación que los acoja, deberá realizarse mediante un vestíbulo de aislamiento con puertas estancas al humo y resistentes al fuego.

1.4) Los garajes-aparcamiento integrados en la edificación con otros usos predominantes o en edificio exclusivo correspondientes a las categorías TTo y TT1 deberán cumplir, además las siguientes condiciones:

a) Los garajes-aparcamientos de menos de 600 m². tendrán un único acceso de tres metros como mínimo de ancho. En los de más de 600 m²., el ancho mínimo del acceso será de 3,4

ó 5 m., según den a calles de más de 15 metros, comprendidas entre 10 y 15 o menores de 10 metros, respectivamente.

b) Los garajes-aparcamientos no podrán utilizar como acceso el portal del inmueble, ni aún cuando sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio, si bien podrán estar comunicados con el mismo para el paso de personas de uno a otro. Los accesos de estos garajes de menos de 660 m². podrán servir, sin embargo, para dar entrada a locales con usos autorizados, siempre que las puertas que den al mismo sean blindadas y el ancho del acceso sea superior a cuatro metros, y en los de menos de 200 metros cuadrados sea superior este acceso a tres metros.

c) Los garajes-aparcamientos de 600 a 2.500 m² podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro distanciado de aquél, dotado de vestíbulo-estanco, con dobles puertas, resistentes al fuego, y con resorte de retención para posibles ataques al fuego y salvamento de personas. El ancho mínimo de este acceso será de un metro.

d) En los garajes-aparcamientos de más de 2.500 a 6.000 metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres metros y deberán tener además una salida directa de ataque y salvamento. En los superiores a 6.000 m² deberán existir accesos a dos calles, con entrada y salida independientes o diferenciadas en cada una de ellas. Estos últimos dispondrán de un acceso para peatones.

e) Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16 por 100 y las rampas en curva del 12 por 100, medida por línea media. Su anchura mínima será de tres metros, con el sobrecancho necesario en las curvas y el radio de curvatura en las rampas curvas, medido también en el eje, será superior a seis metros como mínimo.

f) Se permite el empleo de aparatos montacoches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema se instalará uno por cada 20 plazas o fracción. El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de 6 metros y su ancho no será inferior a seis metros.

g) Los accesos desde la vía pública, siempre que correspondan a aparcamientos de menos de 2.000 m², serán únicos para cada edificio o parcela. Por encima de esa superficie se deberá intentar que el acceso de entrada sea colindante al de salida y en todo caso no se podrán hacer más de dos accesos (el de entrada y el de salida) por la finca o parcela.

h) La localización del acceso a calle deberá ser objeto de consulta previa al Ayuntamiento, cuyos servicios técnicos procurarán concentrar accesos con los ya existentes y separados convenientemente. El Ayuntamiento se reserva el derecho a la concesión de la correspondiente licencia de vado si no se ha cumplido este requisito.

1.5) Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio mínimo de 2,20 por 4,50 metros. Sin embargo, el número de coches en el interior de los garajes-aparcamientos no podrá exceder del correspondiente a 25 metros cuadrados por coche. Los pasillos de acceso de los vehículos a las plazas de aparcamiento tendrán una anchura mínima de 3 metros. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura.

1.6) En garajes-aparcamientos se admite una altura libre mínima de 2 metros en cualquier punto y un mínimo de 2.39 m. entre forjados.

1.7) La ventilación, natural o forzada, estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores de gases nocivos, de acuerdo con las normas vigentes.

1.8) Sólo se permitirá, en los garajes-aparcamientos de las categorías TTo y TT1, la estancia de vehículos y el lavado y engrase, con exclusión de cualquier otra actividad.

1.9) El recinto del garaje-aparcamiento deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados, resistentes al fuego, y con aislamiento acústico de acuerdo con las reglamentaciones sobre ruidos, sin huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.

1.10) Podrá comunicarse el garaje-aparcamiento con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, salas de máquinas, cuartos trasteros u otros usos similares autorizados del inmueble, cuando éstos tengan acceso propio independiente del garaje y dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento, con puertas blindadas de cierre automático. Se exceptúan los situados debajo de salas espectáculos, los cuales estarán totalmente aislados, no permitiendo ninguna comunicación con el resto del inmueble.

1.11) Los vados de acceso a las vías públicas cumplirán las normas contenidas en la Ordenanza Municipal vigente en este apartado.

2. - Condiciones específicas:

b.1) Categoría TTO: Las condiciones de localización, funcionamiento y aprovechamiento de aparcamientos y garajes integrados en edificación o espacio de uso predominante distinto serán las prescritas con carácter general en el anterior apartado 3.ª y las que se establecen en estas normas para el uso predominante de la edificación o espacio de acogida.

b.2) Condiciones de los talleres del automóvil. TT1.

Además de las condiciones establecidas en los apartados anteriores, en las normas relativas al uso industrial y en las disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

a) No causarán molestias a los vecinos y viandantes.

b) Dispondrán, dentro del local, de una plaza de aparcamiento por cada 10 metros cuadrados de taller o zona de trabajo.

c) En los locales de servicio de lavado y engrase que formen parte de edificios de viviendas, la potencia instalada no excederá de 25 CV. En los restantes, no excederá de 60 CV., y en edificios exclusivos para uso del automóvil no existirá limitación. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 3 CV. de potencia instalada, con un mínimo de una plaza por cada 100 metros cuadrados de local.

d) La edificabilidad no superará los 4 m.³/m.².

b.3) Condiciones de las estaciones de servicio

Además de las condiciones establecidas en los apartados anteriores, en las normas relativas al uso industrial y en las disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

a) Dispondrán de aparcamientos en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de dos plazas por surtidor.

b) Los talleres del automóvil anexos no podrán tener una superficie de más de 100 metros cuadrados y dispondrán de 1 plaza de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados de taller. Si se establecieran servicios de lavado y engrase, deberán instalarse con las condiciones señaladas en el apartado c) de las condiciones de los talleres de automóvil.

c) Las estaciones de servicio no podrán ser localizada ni en el interior de edificios destinados a alojamiento o a actividades terciarias, ni en sus patios.

b.4) Condiciones de las áreas de apoyo y estaciones de transporte por carretera.

Además de las condiciones establecidas en los apartados anteriores en las normas relativas al uso industrial y en las disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

a) Deberán contar con accesos de entrada y salida controlados y resueltos de forma que garanticen la ausencia de interferencias con el tráfico del viario en el que se apoyen.

b) Cumplirán las determinaciones de aplicación contenidas en las normas sobre contenido de los proyectos de urbanización.

c) En el diseño interior de las plazas de estacionamiento de vehículos se deberán incluir plantaciones de tal manera que, sin mermar su funcionalidad, garanticen una adecuada integración estética de las instalaciones entre sí y con el entorno; evitando la producción de grandes superficies asfaltadas continuas en longitudes de más de 3 anchos de plaza de aparcamiento.

d) Las instalaciones y edificaciones no superarán las tres plantas o los 10,5 m. de altura.

e) La ocupación de parcela por edificaciones auxiliares no superará el 20%. No se computará en este porcentaje el suelo ocupado por estacionamientos cubiertos.

f) Los recintos destinados a estos usos deberán vallarse con cerramientos diáfanos, debiendo adosarse a ellos plantaciones en todo su perímetro.

g) En estas áreas se prohíbe expresamente el comercio minorista, limitándose el alojamiento a una vivienda para vigilante.

h) Las limitaciones adicionales relativas a la incidencia medioambiental de esta actividad, serán las correspondientes a las derivadas de la presencia en proximidad de usos cuyas exigencias deberán ser respetadas y garantizadas por los proyectos correspondientes.

SECCION 6.ª. - Uso Agropecuario.

Artículo 50. - Definición.

Es el propio de las actividades de explotación de recursos agrícolas (en especial, de huertas y cultivos intensivos), forestales, ganaderos y minerales.

Artículo 51. - Clasificación y representación en la planimetría.

Dentro de este uso se distinguen las categorías siguientes:

AP) Corresponde al uso agropecuario e incluye las actividades 1, 2, 3, 4, 5 y 6 de la CNAE, contemplándose las siguientes situaciones:

AP1. Pequeñas superficies destinadas a huertas y cultivos en localización urbana y periurbana.

AP2. Feriales y mercados de ganado y polígonos ganaderos.

AP3. Las restantes explotaciones agropecuarias o forestales de cualquier tamaño e intensidad de uso.

La representación en la planimetría de las situaciones anteriores es la siguiente:

Sigla	Descripción
AP1	Huertos urbanos.
AP2	Mercados de ganado y polígonos ganaderos.
AP3	Agropecuaria-forestal general.

Artículo 52. - Condiciones de localización y funcionamiento:

Las actividades en las situaciones AP3 son las propias del suelo no urbanizable y, por tanto, le son de aplicación las determinaciones establecidas para éste en estas Normas Urbanísticas.

La situación AP1 es una categoría singular, pues corresponde a situaciones residuales dentro del tejido urbano que, por sus características propias o por su vinculación a usos inmediatos, deben ser protegidas para garantizar su continuidad. Por ello, su uso actual se establece como exclusivo y excluyente de todos los restantes usos potenciales, a excepción de su integración en el sistema de espacios libres de uso público.

Las actividades deberán ajustarse, en la situación AP2, a las disposiciones legales vigentes de los Ministerios de Agricultura y Comercio reguladores de las mismas.

Artículo 53. - Condiciones de aprovechamiento y estética:

1. Partiendo de la deseabilidad de la conservación del uso actual, se prohíbe en la situación AP1 la edificación, con excepción de invernaderos y dependencias vinculadas a la administración

y servicio del uso implantado (dependencias que no podrán tener una superficie construida superior a los 200 m². desarrollados en edificación con altura no superior a 2 plantas).

2. Desde el punto de vista estético, las instalaciones o edificaciones temporales (invernaderos, etc.) y las permanentes deberán diseñarse de forma que se garantice su integración en el entorno, recomendándose la utilización de materiales, colores y texturas propias de la arquitectura rural del término municipal, sin perjuicio de la resolución de las demandas tecnológicas vinculadas al uso.

3. Las condiciones de aprovechamiento y estética aplicables en la situación AP2 serán las correspondientes a la categoría IB2 del uso industrial, con la exigencia de una plaza de aparcamiento por cada 30 m² de suelo destinado a calle de circulación peatonal.

SECCION 7.^a Areas de Transformación.

Artículo 54.- Definición.

Esta Ordenanza tiene por objeto la regulación del cambio de uso industrial al de alojamiento compatible con los característicos de la «ciudad integrada» en aquellos ámbitos en que dicho cambio o transformación del uso está expresamente permitido por estas Normas Subsidiarias.

Artículo 55. - Calificación del suelo y representación de la planimetría:

1. Las áreas constitutivas del ámbito de aplicación de esta Ordenanza quedan sujetas, en tanto no se produzca la transformación de uso posible en ellas, a las determinaciones reguladoras, según estas Normas, del uso que haya de ser objeto de la misma. Producida la transformación serán de aplicación las determinaciones de esta Ordenanza.

2. La representación en la planimetría de las áreas de transformación se lleva a cabo mediante la utilización de las siglas correspondientes a uno y a otro de los usos enlazadas por una flecha que apunta en la dirección del uso transformado.

Artículo 56. - Procedimiento:

1. Cualquier actuación en estas áreas señaladas en los planos de calificación del suelo requerirá la aprobación previa de un Estudio de Detalle, que deberá ajustarse a las determinaciones establecidas para esa figura de planeamiento y a las adicionales siguientes:

a) El ámbito de los Estudios de Detalle será el determinado en la planimetría de calificación del suelo y gestión, requiriendo el sistema de actuación que se indica y la correspondiente reparcelación, si fuese necesaria.

b) Será obligatoria la cesión gratuita al Ayuntamiento, libre de cargas y gravámenes, de los viales que se proyecten, así como del 20% del terreno comprendido dentro de las alineaciones para equipamiento de contingencia, uso de zona verde o centro de E.G.B.

c) No se concederá ninguna licencia de obras hasta tanto no se hayan suprimido las industrias existentes y derribado las edificaciones que queden fuera de ordenación.

Artículo 57. - Condiciones de aprovechamiento y uso:

1. Las alineaciones y rasantes son las definidas en las presentes Normas Subsidiarias.

2. Se establece para estas áreas un tope máximo de densidad de 75 viviendas/Ha.

3. Los usos y aprovechamientos son los establecidos en la Ordenanza de aplicación que para cada área se determina en la planimetría.

4. Las condiciones estéticas deberán ajustarse a las establecidas en relación con el uso transformado; exigiéndose adicionalmente la adecuación de la edificación al ámbito en el que se integra.

CAPITULO IV. - EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION, CONSERVACION Y CATALOGO DE EDIFICIOS

SECCION 1.^a. - Régimen aplicable a los edificios, instalaciones y actividades preexistentes.

Artículo 58. - Edificios e instalación en situación de «fuera de ordenación»:

1. - Los edificios e instalaciones ya existentes en el momento de la entrada en vigor de las presentes Normas serán considerados en situación de «fuera de ordenación» a los efectos previstos en el artículo 60 de la Ley del Suelo cuando su emplazamiento resulte disconforme con la calificación o uso global del suelo que se establece en las mismas o sus alineaciones fuesen contrarias a las determinadas por éstas.

Dichos edificios e instalaciones serán considerados también «edificaciones inadecuadas» a efectos de lo dispuesto en el artículo 5 del Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares, aprobado por Decreto 635/1964 de 5 de Marzo.

Será igualmente aplicable a dichos edificios e instalaciones lo dispuesto en el artículo 62 de la Ley del Suelo.

No se permitirá el cambio de los usos existentes en el momento de la entrada en vigor de las presentes Normas en los inmuebles que se encuentren en esta situación.

2. - Los demás edificios e instalaciones preexistentes que por su altura o volumen resultasen disconformes con las presentes Normas serán considerados en situación de «fuera de ordenación» y quedarán sujetos, en consecuencia, al régimen previsto en el número anterior solamente en el caso de que en el momento de la entrada en vigor de aquéllas se encontraran deshabitados y en condiciones inadecuadas para su uso normal.

3. - Los usos y actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas que existieren con anterioridad a la entrada en vigor de las presentes Normas y que resultaren emplazados en zonas no adecuadas a tenor de la calificación y uso global del suelo establecidos en las mismas se considerarán en situación de «fuera de ordenación» y quedarán sujetos, en consecuencia, al régimen establecido en el artículo 61 de la Ley del Suelo.

A las construcciones afectas a los referidos usos y actividades les será de aplicación en el apartado uno.

Lo dispuesto en los dos párrafos precedentes se entenderá sin perjuicio de la eventual adecuación de las medidas correctoras y de las demás condiciones de funcionamiento que a dichos usos y actividades vinieren estando sujetos en los términos prevenidos en el Reglamento aprobado por Decreto 2.414/1961, de 30 de Noviembre, y demás disposiciones de general aplicación.

Artículo 59. - Tolerancias generales para la preservación del patrimonio urbano:

Los edificios e instalaciones que en el momento de la entrada en vigor de las presentes Normas se encontraran habitados y en buen uso y cuyo emplazamiento y alineaciones se ajusten a lo dispuesto en las mismas serán considerados en todo caso en situación de conformidad con ellas, no siéndoles de aplicación, en consecuencia, el régimen de «fuera de ordenación» aún en el supuesto de que no reúnan todas las condiciones que sobre aprovechamiento, edificación, higiene o seguridad se exijan en dichas Normas para las obras de nueva planta.

Los usos existentes podrán sustituirse en estos casos a tenor de lo dispuesto en las presentes Normas.

SECCION 2. - Deber de Conservación de la Edificación

Artículo 60. - Obligaciones de los propietarios:

De acuerdo con lo establecido en el art. 181.1 de la Ley del Suelo, los propietarios de las edificaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público, sin

perjuicio de lo dispuesto en el art. 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Artículo 61. - Vigilancia y control del deber de conservar:

1. - La vigilancia y control del deber de conservar las edificaciones corresponde al Ayuntamiento que ordenará, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones de la edificación a las que se refiere el artículo anterior.

2. - El Ayuntamiento tramitará y la Alcaldía resolverá los expedientes incoados como consecuencia de denuncias o informes sobre deficiencias de las construcciones. El procedimiento para exigir el deber de conservar deberá incluir un informe sobre el estado de la edificación redactado por los servicios técnicos municipales, en el que se pongan de manifiesto los daños apreciables en la edificación y las causas de los mismos, las obras necesarias a realizar para subsanarlos, así como los plazos de comienzo y ejecución de las obras y su carácter urgente, en su caso. Salvo en el supuesto de urgencia, deberá otorgarse audiencia previa, por término de diez días, al propietario interesado. El correspondiente Decreto municipal deberá ser motivado, otorgar un plazo suficiente para la ejecución de las obras, salvo urgencia inmediata, y notificarse en debida forma. Agolados los plazos establecidos para llevar a efecto la resolución correspondiente y en caso de incumplimiento, el Ayuntamiento decretará la ejecución subsidiaria, procediendo además a la incoación del expediente sancionador por infracción urbanística en cumplimiento de lo establecido en el art. 10.3 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Suelo.

3. - Si el estado de conservación de una edificación fuese tal que existiera peligro inminente, para las personas o los bienes, la Alcaldía-Presidencia ordenará sin dilación a la propiedad la ejecución de las medidas necesarias, procediendo, en caso de incumplimiento, la ejecución subsidiaria de los mismos.

4. - De acuerdo con lo dispuesto en el art. 182 de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento, la Diputación Provincial y la Comisión Provincial de Urbanismo podrán ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma de fachadas o espacios visibles desde la vía pública, estén o no previstas en las presentes Normas Subsidiarias. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si se mantuvieran dentro de los límites del deber de conservación que les corresponde y con cargo a fondos de la entidad que las ordene cuando los rebasen para obtener mejoras de interés general.

Artículo 62. - Definición y clasificación:

Se entiende por patrimonio cultural el acervo de edificios, construcciones y bienes sociales y económicos que considerados bien de forma aislada, bien en el conjunto en que se integren son subsumibles en el supuesto contemplado en el art. 46 de la Constitución.

Dentro del patrimonio cultural y a los efectos de estas normas se distingue entre:

a) Patrimonio singular: Edificios, conjuntos y elementos de interés especial, caracterizados por sus condiciones históricas, artísticas, típicas, pintorescas o ambientales de valor relativo singular, que este Plan protege de forma individualizada, incorporándolos al catálogo acompañado al mismo y que deberá ser completado por los Planes Especiales que lo desarrollen según lo dispuesto en el art. 25 de la Ley del Suelo y 86 del Reglamento de Planeamiento.

b) Patrimonio genérico: Edificios, construcciones y elementos que se asocian configurando áreas de interés ambiental que requieren medidas específicas de protección con el fin de evitar desfiguraciones o transformaciones indeseables, sin ser precisa la catalogación de los componentes específicos, bastando la definición de las áreas de integración para la protección de su carácter.

Artículo 63. - Grados de protección:

Para cada una de las categorías definidas en el artículo anterior se establecen los grados de protección siguientes:

a) Patrimonio singular

Grado I. - *Protección integral*

En él se incluyen aquellos elementos y conjuntos singulares que por sus características objetivas y simbólicas excepcionales deben ser conservados en la integridad de sus caracteres, procurando su recuperación mediante intervenciones científicamente válidas y que tengan por fin su plena puesta en valor desde el punto de vista de su vinculación a la cultura.

Grado II. - *Protección estructural*

En él quedan comprendidos aquellos elementos y conjuntos singulares que por sus destacadas características objetivas y simbólicas deben conservarse manteniendo sus notas esenciales de carácter, sin perjuicio de intervenciones de adaptación compatibles con su vinculación a la cultura.

b) Patrimonio genérico.

Para la protección del ambiente que contribuyen a configurar sus componentes, las intervenciones que se lleven a cabo en éstos deberán adaptarse a las características esenciales reconocibles determinantes de la identificación de este patrimonio desde el punto de vista ambiental. A tal efecto, si bien se autorizan intervenciones de redistribución, reconstrucción o sustitución por vaciado de elementos, construcciones o edificios, éstas deberán llevarse a cabo de forma que en los nuevos elementos sean objetivamente reconocibles las notas predominantes caracterizadoras del ambiente motivante de la protección del área en el se integren. Así los edificios, construcciones o elementos reformados o sustituidos deberán configurarse guiados por los ritmos, proporciones y detalles dominantes en el espacio y ambiente circundantes, mediante el mantenimiento de alturas, volúmenes, colores, perfiles, distribución de huecos, aleros, esquema decorativo y materiales; todo ello sin perjuicio de las exigencias normativas aplicables a los usos o actividades que deban acoger. Habrá de tenerse en cuenta que los elementos constructivos que caracterizan un espacio urbano responde, además de a unos repertorios formales, a unos tipos de construcción limitados y a unas posibilidades de uso reconocibles y establecidas.

En el caso de elementos constructivos, deberá observarse la configuración que se deduce del tipo de fábrica existente, y de los criterios con que aparecen conformados macizos, vanos, cubiertas, vuelos y demás, así como el modo en que admite el trabajo ornamental de la propia fábrica y de sus elementos, como vigas, forjados, dinteles, etc., o bien la decoración aplicada sobre las mismas.

En el caso de elementos de uso, habrá de observarse la configuración que se deduce del tipo de relación con el exterior o de protección frente al mismo, mediante ventanas, balcones, persianas, carpinterías, y demás dispositivos; del tipo de conductos, ventilaciones y chimeneas y del tipo de acceso a los edificios como entradas, portales, zaguanes, etc.

En el caso de actuaciones en contigüidad física o visual con elementos del patrimonio singular (catalogado), la exigencia de adecuación del elemento resultado de la intervención al ambiente circundante deberá establecer la satisfactoria relación entre éste y el elemento del patrimonio singular.

Artículo 64. - Intervenciones en el patrimonio compatibles según los grados de protección asignados

a) Intervenciones en elementos del patrimonio singular (catalogado)

1. - Las intervenciones que puedan o deban llevarse a efecto en elementos del patrimonio singular dependerán, además de lo establecido en las restantes ordenanzas de este título, de lo que se establezca por los órganos de tutela de este patrimonio (Comisión Local del Patrimonio y Ayuntamiento) previo informe

de los servicios técnicos municipales, los cuales podrán recabar de la propiedad del elemento de que se trate y a costa de la misma, la información precisa para una adecuada fundamentación de las determinaciones procedentes, y, en su caso, de la cédula urbanística relativa al elemento de que se trate.

2. - Desde la presentación de la documentación e información completa del elemento patrimonial y del destino que se pretenda darle con la intervención propuesta hasta la notificación de la necesidad de ampliar los contenidos de información sobre tal elemento o, en defecto de ésta, del informe y determinación municipal no podrán transcurrir más de 30 días.

3. - En la determinación municipal de las intervenciones procedentes en el elemento patrimonial se expresarán aquéllas que son necesarias para cada parte del elemento, distinguiéndolas de las que sean admisibles. A los efectos del artículo 182 de la Ley del Suelo, se considerará que las intervenciones necesarias se contienen en el límite del deber de conservación que corresponde a los propietarios.

4. - Las intervenciones en elementos del patrimonio singular compatibles con los grados de protección asegurados se recogen en el cuadro A y B, estableciéndose en todo caso la aprobación municipal preceptiva y previa de las mismas ha de otorgarse a la vista de la información oportuna; información que

podrá justificar incluso la aplicación de un grado de protección más restrictivo.

b) Intervenciones en elementos del patrimonio genérico.

1. - Las intervenciones que puedan o deban llevarse a cabo en elementos del patrimonio genérico se recogen en los cuadros A y B, estando sujetas además de a lo establecido en las restantes ordenanzas de este título, a las prescripciones o condiciones municipales que se impongan a la luz de la información que, acompañando a los documentos del proyecto, detalle las características del área de que se trate y acredite la adecuación a éstas de la intervención propuesta.

2. - En las propuestas de intervención en elementos impropios contenidos en áreas de patrimonio genérico, podrá imponerse a las mismas cuando la inadecuación sea de carácter adjetivo, la supresión o modificación de las causas de la inadecuación, como condición legítima de la licencia de cualquier obra que se solicite en él, en virtud de los artículos 60, 66, 73 y 182.1 de la Ley del Suelo.

Artículo 65. - Catálogo de bienes objeto de fomento:

De acuerdo con lo previsto en los artículos 25 de la Ley del Suelo y 86 y 87 del Reglamento de Planeamiento, se integra en las presentes Normas Subsidiarias un catálogo de edificios, espacios urbanos y paisajes

CUADRO A

ELEMENTOS AFECTADOS POR LA INTERVENCION Y CARACTERISTICAS DE LAS ACTUACIONES CONTEMPLADAS							
NATURAEZA DE LA INTERVENCION	TIPOLOGICOS ORGANIZACION Y DISTRIBUCION	ESTRUCTURALES PORTANTES Y SUSTENTANTES	CERRAMIENTOS EXTERIORES E INTERIORES	CUBIERTAS	INSTALACIONES	ACABADOS	ESPACIOS EDIFICADOS Y JARDINERIA
A. CONSERVACION							
A1.MANTENIMIENTO Y/O CONSOLIDACION	Inmodificable	Reparación sin/con consolidación				Reparación	Conservación de carácter tipología, especies vegetales y mobiliario
A2.RESTAUACION	Supresión de adiciones sin valor	Repristinación o recuperación científica de elementos ruinosos con materiales exactos			Sólo reparación o renovación de las menores	Reparación o reposición científica	
B. REHABILITACION							
B1 CAMBIO DE USO	Cambio de uso	Reconstrucción y apertura escaleras, huecos y accesos. Reposición estructura y sustitución de forjados	Reparación	Apertura de lucernarios y claraboyas	Reparación y reinstalación sin modificaciones de fachadas	Sólo reposición en exterior. Modificación acabados en interior	
B2 REDISTRIBUCION	Redistribución	Reconstrucción y apertura escaleras, huecos y accesos. Reposición estructura y sustitución de forjados	Reparación exterior con redistribución interior	Apertura de lucernarios y claraboyas	Reparación y reinstalación sin modificaciones de fachadas	Sólo reposición en exterior. Modificación acabados en interior	
C. RENOVACION							
C1. RECONSTRUCCION INTEGRAL O ESENCIAL	Mantenimiento tipológico, cambio de uso y redistribución	Reconstrucción fidedigna o esencial de fachada y redistribución interior apertura de lucernarios			Reparaciones necesarias y nuevas instalaciones	Reposición con nuevos materiales	
C2. VACIADO Y SUSTITUCION INTERIOR	Según normativa de nueva planta	Mantenimiento fachada; reedificación y aumento de volumen, interior y cubiertas como obra nueva				Modificación acabados interiores	Según normativa general

NATURALEZA DE LA INTERVENCION	TIPOLOGICOS ORGANIZACION Y DISTRIBUCION	ESTRUCTURALES PORTANTES Y SUSTENTANTES	CERRAMIENTOS EXTERIORES E INTERIORES	CUBIERTAS	INSTALACIONES	ACABADOS	ESPACIOS EDIFICADOS Y JARDINERIA
D RECUPERACION TIPOLOGICA	Obra nueva con ajuste al tipo de edificio del área	Como obra nueva	Cerramientos exteriores tipo e interiores como obra nueva	Ajuste al tipo	Como obra nueva	Exteriores tipológicos Interiores libres	

Elementos tipológicos: Están caracterizados por la organización y distribución interior y exterior definidos por su adecuación a un uso y de acuerdo con un esquema de presencia repetitivo determinado por usos culturales y constructivos.

Estructura portante: Es la que transmite las cargas y esfuerzos de la masa del edificio al terreno

Estructura sustentante: Es la que transmite su peso y sobrecarga de uso que soporta

Adición sin valor: Añadido posterior sin interés histórico, artístico, estructural o cultural

CUADRO B

NATURALEZA PATRIMONIAL Y GRADO DE PROTECCION	ACTUACIONES QUE CONTEMPLA
— SINGULAR	
GRADO I	CONSERVACION (A)
PROTECCION INTEGRAL	
GRADO II	
PROTECCION ESTRUCTURAL	Conservación, rehabilitación y renovación por reconstrucción integral (A, B, C1)
— GENERICO	
GRADO III	
PROTECCION AMBIENTAL	Todas las actuaciones contempladas en el cuadro A (A, B, C, D)

* Los cuadros A y B de actuaciones tienen carácter subsidiario en las áreas sujetas a planeamiento especial y serán sustituidos por las determinaciones de éstos a su entrada en vigor; las determinaciones que contienen lo son sin perjuicio de las responsabilidades legales asignadas a las administraciones competentes en materia de protección del Patrimonio Histórico-Artístico.

Artículo 66. - Resumen de los bienes catalogados:

La catalogación adscribe los bienes que integra en el régimen especial de conservación siguiente:

a) La intervención en elementos componentes de los bienes catalogados deberá seguir el régimen que se determina en estas Normas Urbanísticas y en los planes que le desarrollen.

b) Los bienes catalogados quedan excluidos de la situación de fuera de ordenación urbanística.

c) En la declaración de ruina de un bien catalogado, total o parcialmente, excluye la aplicación del criterio de la unidad predial en lo que respecta a su demolición; la intervención procedente deberá respetar las determinaciones de este Plan General y las que establezcan los planes que la desarrollen.

d) De acuerdo con lo dispuesto en el art. 6.1.a) del reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares los bienes catalogados quedan exceptuados del régimen de edificación forzosa.

e) Si por causas de fuerza mayor resultase la total destrucción de un bien catalogado, sin que pueda derivarse responsabilidad personal, se deberá dar cumplimiento a las normas que establecen el nuevo aprovechamiento urbanístico, sin perjuicio de las determinaciones que establezcan la reconstrucción de los elementos y características que motivaran la inclusión del bien en el catálogo.

Artículo 67. - Clasificación y contenido del catálogo de bienes objeto de fomento:

Los bienes catalogados se clasifican en los tres niveles de protección: 1.º integral; 2.º estructural; 3.º ambiental; cada uno de los cuales supone unas limitaciones a la intervención definidas para garantizar su conservación. Los bienes catalogados se incluyen en la siguiente relación de elementos y áreas de protección.

ELEMENTOS DE PATRIMONIO DE PROTECCION SINGULAR

Elemento y plano 1/1000 de referencia	Nº Catálogo B. Artes si existe	Grado de Protección
1 Iglesia de S.José Crta.Valladolid (HIJ 23-24)	—	II
2 Edificio junto al FC. en Crta.Valladolid (HIJ 23-24)	—	II
3 Puente de Malatos (KLM 23-24)	(92)	II
4 Puente Plaza de Castilla (KLM 23-24)	(90)	II
5 Antiguas escuelas. C/ Sanz Pastor (KLM 23-24)	(86)	II
6 Casas en fila (Cooperativas) Calle San Francisco.Tres filas (KLM 23-24)	(26)	III
7 Iglesia Colegio Venerables (KLM 23-24)	(69,71)	II
8 Iglesia de S.Pedro de la Fuente C/ Emperador (KLM 23-24)	—	II

<i>Elemento y plano 1/1000 de referencia</i>	<i>Nº Catálogo B. Artes si existe</i>	<i>Grado de Protección</i>	<i>Elemento y plano 1/1000 de referencia</i>	<i>Nº Catálogo B. Artes si existe</i>	<i>Grado de Protección</i>
9 Clínica del Dr. Vara C/ San Francisco (KLM 23-24)	—	III	Iglesia de los Barrios 25 Villafria (San Esteban) (NP)	—	I
10 C/V a Fco. Sarmiento (MNOP 21-22)	—	III	26 S. Pedro y S. Felices (Parroquial) (MNO 25-26)	—	I
11 Casa del Pescador Calle Lavadores (KLM 23-24)	—	II	27 Villayuda (Antigua) (QRS 23-24)	—	II
12 C/V Clunia (MNOP 21-22)	—	III	28 Villimar (San Adrián Mártir) (NP)	—	II
13 Jefatura de Carreteras Avda. Cid, Calle Amaya (NOP 23-24)	—	II	29 Villatoro (El Salvador) (NP)	—	II
14 Plaza Mayor de la Barriada Illera (MNOP 21-22)	—	II	30 Cortes (Parroquial) (NP)	—	II
15 Iglesia Barriada Illera (NOP 19-20)	—	II	31 Villalonquéjar (Magdalena) (NP)	—	II
16 Estación de Ferrocarril C/ Estación (MNO 25-26)	(97)	II	32 Córta (N.ª S.ª de la Asunción) (NP)	—	II
17 Cementerio M. de S. José plano	(98)	II	33 Castañares (S. Quirico y Sta. Julita) (NP)	—	II
18 Academia de Ingenier. del Ejército (MNOP 21-22)	—	II	34 Villagonzalo (Parroquial) (NP)	—	II
19 Antiguos chalets C/ Rey D. Pedro (NOP 23-24)	(30)	III	35 Torre Villagonzalo (NP)	—	II
20 Iglesia de la Anunciación Calle Clunia (NOP 23-24)	—	II	36 La Cartuja de Miraflores (40)	—	I
21 Restos de la factoría Heracleo Fournier C/ Segovia (NOP 23-24) Plano 1/1000 de referencia	—	II	37 S.E.R.E.M. Cª/ de Poza, Cª/ Vitoria (QRST 21-22)	—	II
22 Residencia Militar Calle Vitoria (NOP 23-24)	—	II	38 Puente sobre el río Ubierna en Villalonquéjar (NP)	—	II
23 Hermanas Esclavas de Jesús (Avda. Palencia) (JKL 25-26)	—	II	39 Convento Benedictinas de S. José C./ Emperador (KLM 23-24)	—	II
24 Seminario Menor de San José Paseo del Empeinado (MNO 25-26)	—	II	40 Casa-Palacio de Liniers C./ Lavadores (KLM 23-24)	—	II
			41 Antiguo edificio de la Cruz Roja (KLM 23-24)	—	III
			42 Casas de la Barriada Azul C./ Fco. Salinas 1-13 (KLM 23-24)	—	III

Sector y número	Localización	Categoría actuación	AREAS DE PROTECCION AMBIENTAL (GRADO III)
			Contenido: Características y condiciones
Sur 1	Barrio del Pilar	admite todas A,B,C,D,	La edificación actual tiene un carácter uniforme de tipos y características que deberá conservarse.
Sur 2	La Castellana	Todas A,B,C,D,	Se trata de una colonia parcialmente consolidada con parcelas vacías y con añadidos dispersos. El carácter que se establece es el de los chalés más antiguos, anteriores a 1.950
Sur 3	Carretera de Arcos	Todas A,B,C,D,	Se trata de un grupo de casas con jardín o huerto cuyo carácter se deberá mantener introduciendo las mejoras necesarias.
Sur 4	Paseo de los Pisones	Todas A,B,C,D	Se trata de un grupo lineal de casas, parte de ellas en fila con jardín y/o huerto, cuyo carácter se deberá mantener
Sur 5	Barriada Máximo Nebreda	A,B,C,	Se trata de una colonia completamente construida, cuyo carácter, homogéneo, se deberá conservar.
Sur 6	Barrio del Crucero	todas A,B,C,D,	Se trata de un conjunto de casas en fila con jardín y/o huerto, con solares y suelo libre. Al completar el trazado y la edificación se deberá respetar el carácter de estas casas existentes.
Sur 11	entre las calles de Mateo Cerezo y Gil Siloé	todas A,B,C,D,	Varias manzanas, mezcla de casas aisladas y casas en fila. Mantener el carácter de esta edificación en el área.
Centro 8	Calle Sanz Pastor - Avda. del Cid -	todas A,B,C,D,	Se deberá conservar la fachada, procurando acoplarse a ella los edificios más recientes.
Centro 9	Barrio de San Francisco y Avda. del Cid	todas A,B,C,D,	El Barrio está casi completamente construido. Contiene edificios en régimen de protección singular y otros de características que se señalan en el plano 1:1000 correspondiente.
Centro 7	Barrio de las Tahonas y Arrabal en la Puerta de San Esteban	Se admiten todas A,B,C,D,	El conjunto está casi completo; se deberá mantener el carácter del área
Centro 13	Villalón	Todas A,B,C,D,	Mantener el carácter del área
Centro 14	Emperador	Todas A,B,C,D,	Mantener el carácter del área
Gamonal 10	Barriada Illera	En general todas A,B,C,D, Plaza A,B,C,	La Barriada presenta varios tipos de edificios siempre de vivienda baja, pareado o no, que se debe mantener con sus características. Conjunto especial forma la plaza, cuya edificación tiene una protección singular.
Gamonal 12	Barriada Militar	Todas A,B,C,D	Barriada consolidada con características muy homogéneas que se deberán mantener en la actuación en este área: trazado viario, ambiente urbano, zonas verdes inmediatas a los edificios, bajos sin uso comercial terciario.

