



Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE BURGOS



SUSCRIPCIÓN 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 Dtor.: Diputado Ponente, D. Romualdo Pino Rojo ADMINISTRACION: EXCMA. DIPUTACION PROVINCIAL	INSERCIÓNES 180 ptas. por línea (DIN A-4) 120 ptas. por línea (cuartilla) 3.000 ptas. mínimo Pagos adelantados
FRANQUEO CONCERTADO Núm. 09/2		Ejemplar: 100 pesetas — De años anteriores: 200 pesetas	Depósito Legal: BU - 1 - 1958
Año 1992		Jueves 23 de julio	Número 137

GOBIERNO CIVIL

El día 29 del pasado mes de junio, el Inspector Jefe de la Brigada de la Seguridad Ciudadana se dirigió, en su calidad de Delegado Gubernativo de la corrida de toros, alrededor de las 18,15 horas y cumpliendo orden de la Presidencia, a don José María Peña San Martín, domiciliado en Paseo de los Cubos, número 6, de esta capital, quien ocupaba el burlderero del Excmo. Ayuntamiento de Burgos, existente dentro del callejón de la Plaza de Toros, con el fin de comprobar si disponía del preceptivo pase, advirtiendo que carecía del mismo.

El hecho descrito es susceptible de calificarse como infracción leve en el artículo 14 de la Ley 10/1991, de 4 de abril; sobre potestades administrativas en materia de espectáculos taurinos, en relación con el artículo 13.3 f) de la misma y el artículo 71.1 del Reglamento de Espectáculos Taurinos, aprobado por Real Decreto 176/1992, de 28 de febrero («B.O.E.» de 5 de abril de 1991 y de 5 de marzo de 1992), siendo sancionable con multa de 5.000 a 25.000 pesetas, conforme establece el artículo 17 del citado texto legal.

Lo anteriormente expuesto se procuró notificar al interesado por el servicio de correos que devolvió el escrito al ser rehusado en el domicilio mencionado, por lo cual se procede a notificar los cargos que anteceden para comunicarle que, ante de adoptar la resolución pertinente y de conformidad a lo establecido en el artículo 24.2 de la Constitución, artículo 22 de la Ley 10/1991, de 4 de abril, artículo 99 del Reglamento de Espectáculos Taurinos y, en particular, en el artículo 80.3 de la Ley de Procedimiento Administrativo de 17 de julio de 1958, aporte o proponga las pruebas o alegue lo que estime pertinente en su defensa, ante el Gobierno Civil, donde podrá examinar el expediente, todo ello en el plazo máximo de ocho días contados a partir del siguiente al de la publicación del presente anuncio o al de su exposición en el tablón de edictos del Excelentísimo Ayuntamiento de Burgos.

Burgos, 15 de julio de 1992. — El Gobernador Civil, César Braña Pino.

DIPUTACION PROVINCIAL

INTERVENCIÓN

Aprobada por esta Corporación Provincial, en sesión ordinaria de 9 del mes actual, propuesta número 3 de Modificación de Créditos dentro del Presupuesto de 1992, por un importe de de doscientos treinta y dos millones doscientas sesenta mil quinientas dieciocho pesetas (232.260.518), queda expuesto al público el expediente en la Intervención de Fondos de esta Diputación Provincial, por término de quince días hábiles, a partir del siguiente al de la inserción de este edicto en el «Boletín Oficial» de la provincia.

El expediente podrá ser examinado por quienes lo deseen, así como presentar contra el mismo las reclamaciones que se consideren pertinentes, todo ello en cumplimiento y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 158.2 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales.

Burgos, 10 de julio de 1992. — El Presidente, Vicente Orden Vígara.

PROVIDENCIAS JUDICIALES

BURGOS

Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número uno

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

Hace saber: Que en autos de juicio declarativo de menor cuantía, seguidos ante este Juzgado al número 571/91, a instancia de Ana Yrazusta Claret, contra Iván Abajas Negueruela, sobre reclamación de cantidad, se ha dictado la siguiente sentencia, cuyo encabezamiento, parte dispositiva, fallo y publicación son del tenor literal siguiente:

Sentencia. — En la ciudad de Burgos, a veintiséis de junio de mil novecientos noventa y dos. La Ilma. señora doña Begoña González García, Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia número uno de Burgos, habiendo visto los presentes autos de juicio declarativo de menor cuantía,

promovidos a instancia de Ana Yrazusta Claret y en su representación a la Procuradora de los Tribunales doña Elena Cobo de Guzmán Pisón y en su defensa a la Letrada Isabel Rincón Miguel, contra Iván Abajas Negueruela, en rebeldía.

Fallo: Que estimando la demanda interpuesta por Ana Yrazusta Claret contra Iván Abajas Negueruela, debo condenar y condeno al demandado a que abone a la actora la cantidad de 973.405 ptas., más los intereses correspondientes, condenándole igualmente al pago de las costas. Contra esta sentencia cabe interponer recurso de apelación, ante la Ilma. Audiencia Provincial de esta capital, deducible ante este Juzgado en el plazo de cinco días. Así, por esta mi sentencia, de la que expediré testimonio para su unión a los autos, lo pronuncio, mando y firmo. Firmado y rubricado, Begoña González García.

Publicación: La anterior sentencia ha sido dada, leída y publicada por la Ilma. señora Magistrada-Juez que la suscribe, hallándose celebrando audiencia pública en el día de su fecha. Doy fe que obra en autos. Firmado y rubricado. — Rosario de Sebastián Carazo.

Y expido el presente para que sirva de notificación al demandado don Iván Abajas Negueruela, a los fines y términos acordados y que se encuentra en ignorado paradero.

Dado en Burgos, a uno de julio de mil novecientos noventa y dos. — La Secretaria (ilegible).

4914.—6.480

MIRANDA DE EBRO

Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número dos

Don José Ramón Blanco Fernández, Juez de Primera Instancia número dos de Miranda de Ebro y su partido.

Hago saber: Que en los autos de juicio declarativo de menor cuantía núm. 63 de 1991, seguidos a instancia de la Entidad Mercantil Renault Financiaciones, S.A., Entidad de Financiación, con domicilio social en Madrid, representada por el Procurador don Juan Carlos Yela Ruiz, contra don José Luis Hernández Martín, doña María Isabel García Palacín, don Bernardo García de Lucas y doña Encarnación Palacín Pérez, sobre reclamación de cantidad en cuantía de 1.836.851 ptas., cuyos autos se encuentran en ejecución de sentencia, he acordado sacar a la venta en pública subasta por primera, segunda y tercera vez, respectivamente, si a ello hubiera lugar, los bienes embargados por este Juzgado como de la propiedad del demandado don Bernardo García de Lucas, señalándose para la celebración de la primera subasta el próximo día 17 de septiembre de 1992 y hora de las 11 de su mañana, en la Sala Audiencia de este Juzgado, habiéndose señalado para la segunda el próximo día 14 de octubre de 1992 y hora de las 11 de su mañana, y para la tercera, si a ello hubiera lugar, el día 11 de noviembre y hora de las 11 de su mañana, haciéndose saber a los licitadores que:

1. — Para tomar parte en la subasta deberán consignar previamente en el establecimiento designado al efecto una cantidad igual, por lo menos, al 20 por 100 efectivo del valor de los bienes que sirvan de tipo para la subasta, sin cuyo requisito no serán admitidas.

2. — Que en los remates no se admitirán posturas que no cubran las dos terceras partes del avalúo.

3. — Que en todas las subastas, desde su anuncio hasta su celebración, podrán hacerse por escrito en pliego cerrado, depositando en la mesa del Juzgado junto a aquél el importe de la consignación a que se refiere el apartado 1, consistentes en resguardo de haberse hecho efectiva la cantidad en el establecimiento destinado al efecto.

4. — Sólo el ejecutante podrá hacer postura en calidad de ceder el remate a un tercero.

5. — Que los créditos anteriores o preferentes al crédito del actor quedarán subsistentes por no destinarse a su extinción

el precio del remate, entendiéndose que el rematante los acepta y se subroga en los mismos.

6. — Que los bienes se sacan a subasta sin suplir la falta de títulos de propiedad.

7. — Que el valor de las subastas serán, la primera de ellas por el precio del avalúo, si hubiere lugar a la segunda subasta será con la rebaja del 25 por 100 del precio del avalúo, y si hubiere necesidad de una tercera subasta, ésta se sacará sin sujeción a tipo.

El bien a subastar es el siguiente: Vivienda izquierda del piso tercero letra B, de la casa núm. 10 de la calle B, de las viviendas sociales del Barrio de Anduva, de esta ciudad de Miranda de Ebro. Tiene una superficie de 70 m.² y el año de construcción es 1983. Valorada en cinco millones de ptas.

En Miranda de Ebro, a seis de julio de mil novecientos noventa y dos. — El Juez, José Ramón Blanco Fernández. El Secretario (ilegible).

4988.—8.460

JUZGADO DE LO SOCIAL NUMERO UNO DE BURGOS

Cédula de notificación y citación

En autos núm. 77/92, seguidos a instancia de don Julián Mirangos Alar contra Berones de Servicios, S.L., y Fogasa, sobre despido, ha sido dictada la siguiente: «Diligencia de ordenación. Secretario, señor Cordero Martín. — En Burgos, a 23 de junio de 1992. El anterior escrito con su copia únese a autos, se tiene por formulado incidente de no readmisión del actor, para ello cítese de comparecencia a las partes para el día 27 de julio, a las 12,15 horas, advirtiéndose a las partes que deberán concurrir con todos los medios de prueba de que intenten valerse. Así lo ordeno de lo que doy fe». Firmado, el Secretario Judicial don Francisco Cordero Martín.

Y para que sirva de notificación y citación en forma legal a la empresa Berones de Servicios, S.L., la cual se encuentra en desconocido domicilio, habiendo sido el último en calle Covarrubias, 8, de Burgos, y para su publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia, expido en Burgos, a 23 de junio de 1992. — El Secretario (ilegible).

4984.—3.000

ANUNCIOS OFICIALES

JUNTA DE CASTILLA Y LEON

CONSEJERIA DE FOMENTO

Servicio Territorial

Resolución de 3 de julio del Servicio Territorial de Fomento de Burgos, por la que se convoca a los titulares de bienes y servicios afectados, y se señala fecha para el levantamiento de las actas previas a la ocupación con motivo de las obras de: «Mejora del firme Ctra. BU-510 de Briviesca a Bilbao por Trespaderne, P.K. 2,500 al 20,100». Tramo: Briviesca-Cornudilla. Clave: 2.2-BU-4.

La Dirección General de Transportes y Carreteras, de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León, con fecha 6 de junio de 1991, aprobó el proyecto arriba reseñado, aprobación que lleva implícitas las declaraciones de utilidad pública y la necesidad de ocupación.

Con fecha 7 de junio de 1991, la citada Dirección General ordenó la iniciación del expediente de expropiación forzosa de los bienes y derechos afectados por las obras comprendidas en el proyecto.

Estando incluido el proyecto en el Plan Regional de Carreteras vigente, le es de aplicación el artículo 11.1 de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León 2/1990, de 16 de marzo (B.O.C. y L. de 4 de abril de 1990), que supone la declaración de urgencia a los fines de expropiación.

En consecuencia, este Servicio Territorial, en uso de las facultades que le confiere el artículo 98 de la vigente Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954, y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 52 de la misma y concordantes de su Reglamento, ha resuelto convocar a los titulares de los bienes y derechos afectados por el mencionado proyecto, de acuerdo con los edictos publicados en el «Boletín Oficial» de la Junta de Castilla y León, «Boletín Oficial» de la provincia de Burgos, «Boletín Oficial del Estado», Diario de Burgos, Diario 16 y edictos con relación de propietarios expuestos en los tabloneros de anuncios de los respectivos Ayuntamientos donde radican los bienes y derechos afectados y en Servicio Territorial de Fomento, sito en la Glorieta de Bilbao, s/n., Burgos, a efectos de levantar las Actas Previas a la Ocupación en los lugares y fechas que a continuación se indican:

Los Barrios de Bureba, 29 de julio de 1992, 10 a 12 horas, del 1 al 16.

Cornudilla, 29 de julio de 1992, 12,30 a 14 horas, del 1 al 12.

A dicho acto, que será notificado individualmente por correo certificado y con acuse de recibo a los interesados al que deberán asistir el representante y Perito de la Administración, así como el Alcalde o Concejales en quien delegue, comparecerán los interesados afectados personalmente o bien representados por persona debidamente autorizada, acompañados de los arrendatarios si los hubiere, aportando los documentos acreditativos de su titularidad y el último recibo de la contribución y trasladarse al propio terreno, si fuera necesario, pudiendo hacerse acompañar, si lo desean, de un Notario y Perito, con gastos a su costa.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 56.2 del Reglamento de Expropiación Forzosa, los interesados, así como las personas que siendo titulares de algún derecho o interés económico directo sobre los bienes afectados se haya podido omitir en la relación de los edictos publicados en los tabloneros de anuncios de los Ayuntamientos señalados y en el Servicio Territorial de Fomento, de Burgos, podrán formular por escrito ante este Servicio hasta el levantamiento de las Actas Previas a la Ocupación, las alegaciones que estime oportunas, a los efectos de subsanar posibles errores que se hubieran podido cometer al relacionar los bienes y derechos afectados por la expropiación.

Burgos, 3 de julio de 1992. — El Jefe del Servicio Territorial, Pablo Arribas Briones.

4942.—6.750

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION DEL TERRITORIO

Ordenación del Territorio

Orden de 16 de julio de 1992 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio por la que se aprueba definitivamente el Plan General Municipal de Ordenación de Burgos.

Ilmo. Sr.:

Visto el expediente del Plan General Municipal de Ordenación tramitado por el Excmo. Ayuntamiento de Burgos, y del cual son los siguientes sus:

Antecedentes de hecho

I. Por Orden de 27 de enero de 1992 de esta misma Consejería, se dispone, en cumplimiento de la sentencia del Tribunal Supremo de 31 de julio de 1991, la suspensión de la aprobación definitiva de la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, lo que implicaba la entrada en vigor del Plan General de Ordenación de 1969.

A fin de evitar los efectos negativos de la vigencia de este Plan totalmente desfasado, dado el momento en que fue redactado y el cambio sustancial de la realidad física y social del territorio afectado, la Junta de Castilla y León, en sesión celebrada el 30 de enero de 1992, acordó la suspensión de la vigencia del Plan General de Ordenación de Burgos, de 30 de noviembre de 1969, disponiendo, además, que en tanto no se aprobara definitivamente la Revisión y Adaptación del Plan General, se dictasen Normas Subsidiarias de Planeamiento.

La Orden de 31 de marzo de 1992, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, aprobó definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Burgos.

II. La Corporación Municipal, en sesión plenaria de 7 de febrero de 1992, acordó someter a información pública, durante el plazo de un mes, el Plan General de Ordenación Urbana, a fin de cumplimentar la sentencia del Tribunal Supremo de 31 de julio de 1991, que declara nulo dicho Plan y precisa de un nuevo trámite de información pública que incluya las siguientes modificaciones:

1. — Las figuradas en el Anexo del Acuerdo del Ayuntamiento Pleno, de 28 de diciembre de 1984, en el que se aprueba provisionalmente el Plan General.

2. — Las que se recogen en el Acuerdo Plenario Municipal de 23 de septiembre de 1985, propuestas por la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León.

3. — Las que resultan de la Orden de 27 de septiembre de 1985 de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León, por la que se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana.

4. — Las que se derivan de la estimación de los recursos de reposición interpuestos contra la Orden aprobatoria del Plan General.

III. Cumplimentado dicho trámite mediante anuncios insertados en el «Boletín Oficial del Estado», «Boletín Oficial» de la provincia de Burgos, y en el periódico «Diario de Burgos», todos ellos del día 10 de febrero de 1992, se presentaron dentro del plazo indicado un total de 159 alegaciones.

Examinadas las alegaciones, el Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el 29 de abril de 1992, acordó, por mayoría, estimar ocho alegaciones, una en parte y siete en su totalidad y aprobar provisionalmente el Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, introduciendo de oficio cuatro modificaciones más.

IV. Remitido el expediente a la Diputación y a la Comisión Provincial de Urbanismo, lo informan favorablemente en sesiones celebradas el 14 de mayo y el 15 de junio de 1992, respectivamente.

El 26 de junio de 1992 se remite todo lo actuado a esta Consejería para la aprobación definitiva, informándose favorablemente por la Comisión de Urbanismo de Castilla y León, en sesión celebrada el 15 de julio de 1992.

Fundamentos de derecho

I. La competencia para la aprobación definitiva viene atribuida al órgano correspondiente de la Comunidad Autónoma, según establece el artículo 118 de R. D. Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen de Suelo y Ordenación Urbana.

II. Por lo tanto, corresponde a esta Consejería la competencia para dictar el presente acto en virtud de las transferencias realizadas en materia de Urbanismo y Ordenación del Territorio a la Comunidad Autónoma de Castilla y León, mediante Ley Orgánica 4/1983, de 25 de febrero, Decreto 28/1983, de asunción y distribución de las mismas en los órganos de la comunidad, y Decretos 85/1989, de 19 de mayo, 276/1991, de 19 de septiembre, de creación y configuración de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

III. El presente expediente ha cumplido en todos sus trámites el procedimiento establecido en el artículo 114 del citado R.D.L. 1/1992, de 26 de junio, y artículos 128, 130 y 131 del Reglamento de Planeamiento.

IV. Tanto desde el punto de vista formal como sustantivo, el expediente cuenta con la documentación y determinaciones que exigen los artículos 70 a 72 del R.D.L. 1/1992, de 26 de junio, y 19 a 42 del Reglamento de Planeamiento.

Únicamente señalar que la resolución que apruebe el expediente ha de ser congruente con las actuaciones anteriores de la propia Consejería, y a la vez se debe ajustar estrictamente al pronunciamiento de la Sala de no introducir modificaciones sustanciales sin posterior sometimiento al trámite de información pública.

Por tanto, la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio siendo consecuente con la resolución de los recursos de reposición interpuestos en su día, así como con las equivalencias en el cómputo de viviendas que se fijaban en la Orden de 1985 de aprobación definitiva del Plan General de Burgos, ha de incluir las determinaciones que les afectan de modo idéntico al establecido en dichas resoluciones y Orden de aprobación definitiva, así como en la última exposición al público del Plan.

Una última cuestión que se plantea es la adaptación del Plan que se aprueba, a la Ley 8/90, de 25 de julio, sobre Reforma de Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo y al recién Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por R. D. Legislativo 1/92, de 26 de junio, que deroga la anterior.

Esta cuestión se regula en la Disposición Transitoria Séptima del nuevo Texto Refundido de la Ley del Suelo, que aún siendo de aplicación supletoria debe tenerse en cuenta, al no existir norma autonómica al respecto. En este precepto se indica que «Todos los Municipios en los que de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional Primera hubieran de regir las normas sobre áreas de reparto y cálculo del aprovechamiento tipo en suelo urbano (aplicable a Burgos por ser capital de provincia) deberán disponer de Plan General adaptado a la presente Ley en el plazo máximo de tres años a contar desde la entrada en vigor de la Ley 8/90, de 25 de julio, plazo que aún no ha vencido.

En cuanto a la obligatoriedad contenida en la Disposición Transitoria Sexta, de que en la primera revisión del programa de actuación urbanística de los Planes Generales, éstos deberán adaptarse al nuevo Texto Refundido de la Ley del Suelo consideramos que no es de aplicación al presente caso al estimarse que no estamos ante una revisión del pro-

grama de actuación de un Plan vigente, sino ante la Revisión y Adaptación de un Plan General anterior a la Ley de 1975, operada en el año 1985, pero con defectos de forma, lo cual provoca el que los Tribunales ordenen la realización de un nuevo trámite de información al público de dicho documento.

Entendemos que una vez realizado este trámite el Plan debe entrar en vigor de nuevo como si se tratara de convalidar un régimen jurídico sustancialmente idénticos al instaurado en el año 1985, quedando pendiente de realización la revisión del programa de actuación y la consiguiente adaptación al nuevo Texto Refundido a que alude la Disposición Transitoria citada, siempre dentro de los plazos anteriormente mencionados.

Por último, señalar la conveniencia de las anteriores consideraciones, máxime si tenemos en cuenta la precaria situación urbanística en que se encuentra la ciudad de Burgos, regida por unas Normas Subsidiarias de Planeamiento, tipo A, y las consecuencias negativas que tendría el alargar por más tiempo esta situación de provisionalidad y de imposibilidad de acometer nuevos desarrollos urbanos.

Vistos el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen de Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, el Reglamento de Planeamiento aprobado por R. D. 2159/1978, de 23 de junio, la Ley Orgánica 4/1983, de 25 de febrero de 1983, y demás disposiciones de carácter general.

En su virtud,

Esta Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, de conformidad con la propuesta elevada por la Dirección General de Urbanismo y Calidad Ambiental ha resuelto aprobar definitivamente el Plan General Municipal de Ordenación de Burgos, en los mismos términos en que fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, de 29 de abril de 1992, excepto en lo referente a las modificaciones que se introducen en dicho acuerdo, en contra de lo establecido en la Orden de aprobación definitiva de 27 de septiembre de 1985 sobre el artículo III, 4.ª 6, y de las resoluciones adoptadas por la Consejería el 8 de julio de 1987 (B.O.C. y L. núm. 113, de 21-7-87) y el 24 de julio de 1987 (B.O.C. y L. núm. 125, de 6-8-87) en sendos recursos de reposición interpuestos contra dicha Orden de aprobación definitiva. Las determinaciones afectadas se ajustarán a lo dispuesto por las citadas resoluciones, tal y como fueron sometidas al último período de información al público del Plan.

Contra la presente Orden que agota la vía administrativa, se podrá interponer, de conformidad con lo establecido en el artículo 52 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, recurso de reposición ante esta Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente de la notificación, o publicación en su caso, y recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual denominación de Valladolid, del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que recayera resolución expresa del recurso de reposición previo, o en el plazo de un año, si la resolución expresa no se produjera en el plazo de un mes.

Valladolid, 16 de julio de 1992. — El Consejero, Francisco Jambriña Sastre.

Ayuntamiento de Pedrosa de Río Urbel

Elevado a definitivo el respectivo acuerdo provisional publicado en el «Boletín Oficial» de esta provincia número 79, correspondiente al día 28 de abril de 1992, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 17 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, y 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, se hace público que este Ayuntamiento ha aprobado la Ordenanza, cuyo texto definitivo se inserta a continuación.

De conformidad con los artículos 19.1 de la citada Ley 39/1988 y 52.1 de la también citada Ley 7/85, los intereses legítimos podrán interponer contra el indicado acuerdo el correspondiente recurso contencioso-administrativo, en la forma y plazo que establece la Ley Reguladora de la Jurisdicción del expresado carácter.

Pedrosa de Río Urbel, 7 de julio de 1992. — El Alcalde (ilegible).

* * *

Ordenanza fiscal del impuesto sobre actividades económicas

Artículo 1. — El impuesto de actividades económicas es un tributo local, de carácter obligatorio, recogido en la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, en su artículo 60.1 y regulado en los artículos 79 a 92 y Disposiciones Transitorias 3.ª y 11 de la misma, con las modificaciones introducidas por la Ley 5/1990, de 29 de junio; Ley 6/1991, de 11 de marzo; Ley 18/1991, de 6 de junio, y Reales Decretos que los desarrollan.

Art. 2. — Por su referido carácter de obligatorio solamente tienen capacidad los Ayuntamientos, al amparo de los artículos 88 y 89 de la citada Ley 39/1988 y dentro de unos márgenes, de incrementar las cuotas mínimas fijadas en las tarifas del impuesto, mediante la aplicación de un coeficiente único, y sobre ellas, en su caso, una escala de índices que pondere la situación física del local en el término municipal, atendiendo a la categoría de la calle en que radique, aprobando para ello una Ordenanza fiscal, tal como establecen los artículos 15.2, 16 y siguientes de la referida Ley; habiendo decidido esta Corporación regular estos extremos de la forma que se establece en los artículos siguientes.

Art. 3. — Para todas las actividades ejercidas en este término municipal, las cuotas mínimas de las tarifas del impuesto de actividades económicas, ya establecidas o que se establezcan por el Gobierno, quedarán incrementadas mediante la aplicación sobre las mismas de un coeficiente único, que se fija en el 1,4.

Disposición final

La presente Ordenanza entrará en vigor el día de su publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia y comenzará a aplicarse a partir del 1 de enero de 1992, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.

4985.—4.050

Ayuntamiento de Alfoz de Santa Gadea

Aprobada provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno la Ordenanza del impuesto de actividades económicas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17.1 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, se expone al público y a los interesados a que se refiere el artículo 18 de la mencionada Ley, para que durante el plazo de treinta días pueda ser examinada y presentar reclamaciones o sugerencias que consideren oportuno formular.

Transcurrido dicho plazo sin reclamaciones, se entenderá aprobada definitivamente.

Alfoz de Santa Gadea, 3 de julio de 1992. — El Alcalde (ilegible).

4935.—3.000

Ayuntamiento de Tordómar

Aprobada provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno la ordenación del impuesto sobre actividades económicas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 39/88, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, se expone al público para que durante el plazo de treinta días pueda ser examinada y presentar las reclamaciones que se consideren oportunas.

Transcurrido el plazo mencionado sin reclamación alguna se elevará a definitiva.

* * *

Ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre actividades económicas

I. Preceptos generales

Artículo 1. — El presente texto se aprueba en ejercicio de la potestad reglamentaria y tributaria reconocido al Municipio en su calidad de Administración Pública Territorial, en los artículos 4-1-a)-b) y 106 de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, y de conformidad con lo previsto en los artículos 79 a 92 de la Ley 39/88, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, y facultad específica de los artículos 60-1-b) y 88 de la última norma mencionada, modificada por la Ley 6/91, de 11 de marzo.

II. Coeficientes e índices de situación

Art. 2. — Para todas las actividades ejercidas en el término municipal, las cuotas mínimas de las tarifas del impuesto sobre actividades económicas no se verán incrementadas.

Art. 3. — A los efectos previstos, para la aplicación de la escala de índices del artículo siguiente las vías públicas de este municipio serán consideradas en su totalidad de la misma categoría.

Art. 4. — Para todas las actividades ejercidas en este término municipal, será de aplicación el índice 0,5, el mínimo recogido en el artículo 2 del Real Decreto Ley 4/90, de 28 de septiembre.

Disposición final

La presente Ordenanza fiscal entrará en vigor el día de su publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia y comenzará a aplicarse a partir del 1 de enero de 1992, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.

Tordómar, 2 de junio de 1992. — El Alcalde (ilegible).

4780.—3.060

Ayuntamiento de Zarzosa de Río Pisuegra

Conforme a lo previsto en el art. 15.2 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de 28 de diciembre de 1992, acordó por unanimidad de los asistentes alacto aprobar provisionalmente el coeficiente de aumento de las cuotas mínimas fijadas en las tarifas del impuesto sobre actividades económicas, mediante aplicación sobre las mismas de un coeficiente único para todas las ejercidas en el término municipal, así como la Ordenanza fiscal del tributo de que se trata.

El expediente respectivo con la Ordenanza indicada es objeto de exposición al público por plazo de treinta días hábiles, a partir de la publicación de este anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia; durante este tiempo se podrán examinar en la Secretaría y por los legítimos interesados presentar las reclamaciones que estimen oportunas contra la aprobación del coeficiente indicado y de la mencionada Ordenanza.

De no producirse reclamación alguna contra la aprobación provisional del referido coeficiente y de la mencionada Ordenanza, aquélla quedará automáticamente elevada a definitiva, con los efectos correspondientes.

Lo que se anuncia en cumplimiento y a efectos de lo previsto en el artículo 17 de la Ley citada anteriormente y todas las normas posteriores que regulan este impuesto.

* * *

Ordenanza fiscal del impuesto sobre actividades económicas

Artículo 1. — El impuesto de actividades económicas es un tributo local, de carácter obligatorio, recogido en la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, en su artículo 60.1 y regulado en los artículos 79 a 92 y Disposiciones Transitorias 3.^a y 11 de la misma, con las modificaciones introducidas por la Ley 5/1990, de 29 de junio; Ley 6/1991, de 11 de marzo; Ley 18/1991, de 6 de junio, y Reales Decretos que la desarrollan.

Art. 2. — Por su referido carácter de obligatorio solamente tienen capacidad los Ayuntamientos, al amparo de los arts. 88 y 89 de la citada Ley 39/1988 y dentro de unos márgenes, de incrementar las cuotas mínimas fijadas en las tarifas del impuesto, mediante la aplicación de un coeficiente único, y sobre ellas, en su caso, una escala de índices que pondere la situación física del local en el término municipal, atendiendo a la categoría de la calle en que radique, aprobando para ello una Ordenanza fiscal, tal como establecen los arts. 15.2, 16 y siguientes de la referida Ley; habiendo decidido esta Corporación regular estos extremos de la forma que se establece en los artículos siguientes.

Art. 3. — Para todas las actividades ejercidas en este término municipal, las cuotas mínimas de las tarifas del impuesto de actividades económicas, ya establecidas o que se establezcan por el Gobierno, quedarán incrementadas mediante la aplicación sobre las mismas de un coeficiente único, que se fija en el 1,4.

Disposición final

La presente Ordenanza entrará en vigor el día de su publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia y comenzará a aplicarse a partir del 1 de enero de 1992, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.

Zarzosa de Rio Pisuerga, 1 de junio de 1992. — El Alcalde, Pompeyo Martín Antolín.

4934.—5.130

Ayuntamiento de Hoyales de Roa

El Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Hoyales de Roa.

Hace saber: Este Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 3 de junio de 1992, aprobó inicialmente el Presupuesto General de este Municipio, formado para el ejercicio de 1992 y sus bases de ejecución, así como el catálogo, relación de puestos de trabajo, que integran la plantilla con sus retribuciones, de conformidad con los artículos 112, número 3, de la Ley 7/1985, de 2 de abril, 150, número 1 de la Ley 39/88, de 28 de diciembre, y Real Decreto 861/1986, de 25 de abril.

Se expone al público en la Secretaría Municipal por plazo de 15 días hábiles, contados a partir del siguiente hábil al de la inserción del anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia, durante los cuales se admitirán reclamaciones y sugerencias ante el Pleno.

Este Pleno dispondrá de treinta días para resolverlas. El Presupuesto se considerará definitivamente aprobado, si al término del período de exposición no se hubieran presentado reclamaciones; en otro caso se requerirá acuerdo expreso por el que se resuelvan las formuladas y se apruebe definitivamente; de conformidad con los preceptos del artículo 150, número 1, de la Ley 39/88, de 28 de diciembre.

En su día se insertará en el «Boletín Oficial» de la provincia el Presupuesto resumido, a que se refieren los artículos 112, último párrafo de su número 3, de la Ley 7/1985, y 150, número 3, de la Ley 39/88, de 28 de diciembre, en ausencia de reclamaciones y sugerencias.

Hoyales de Roa, 3 de junio de 1992. — El Alcalde, José Félix González Blanco.

4179.—3.000

Ayuntamiento de Tubilla del Agua

De conformidad con el procedimiento señalado en el artículo 193 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, y artículo 460 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local, en relación con el artículo 116 de la Ley 7/85, de 2 de abril, la Cuenta General de Presupuesto, de Administración del Patrimonio Municipal, Liquidación del Presupuesto y la Cuenta de Valores Independientes y Auxiliares del Presupuesto, con sus justificantes y dictamen de la Comisión correspondiente, referidas al ejercicio de 1991, quedan expuestas al público para oír reclamaciones, en la Secretaría de la Corporación, durante quince días hábiles.

En este plazo y ocho días más, podrán formular por escrito los reparos y observaciones que juzguen oportunos personas naturales y jurídicas del Municipio, ante la propia Corporación, con sujeción a las normas establecidas para la aprobación definitiva de dichos textos legales.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Tubilla del Agua, 16 de mayo de 1992. — El Alcalde, Francisco Bañuelos Rodríguez.

3991.—3.000

Ayuntamiento de Los Balbases

El Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Los Balbases.

Hace saber: Este Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 24 de abril de 1992, aprobó inicialmente el Presupuesto General de este Municipio, formado para el ejercicio de 1992 y sus bases de ejecución, así como el catálogo, relación de puestos de trabajo, que integran la plantilla con sus retribuciones, de conformidad con los artículos 112, número 3, de la Ley 7/1985, de 2 de abril, 150, número 1 de la Ley 39/88, de 28 de diciembre, y Real Decreto 861/1986, de 25 de abril.

Se expone al público en la Secretaría Municipal por plazo de quince días hábiles, contados a partir del siguiente hábil al de la inserción del anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia, durante los cuales se admitirán reclamaciones y sugerencias ante el Pleno.

Este Pleno dispondrá de treinta días para resolverlas. El Presupuesto se considerará definitivamente aprobado, si al término del período de exposición no se hubieran presentado reclamaciones; en otro caso se requerirá acuerdo expreso por el que se resuelvan las formuladas y se apruebe definitivamente; de conformidad con los preceptos del artículo 150, número 1, de la Ley 39/88, de 28 de diciembre.

En su día se insertará en el «Boletín Oficial» de la provincia el Presupuesto resumido, a que se refieren los artículos 112, último párrafo de su número 3, de la Ley 7/1985, y 150, número 3, de la Ley 39/88, de 28 de diciembre, en ausencia de reclamaciones y sugerencias.

Los Balbases, 2 de junio de 1992. — El Alcalde (ilegible).

4401.—3.000

Ayuntamiento de Villaverde Mogina

El Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Villaverde Mogina.

Hace saber: Este Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 14 de abril de 1992, aprobó inicialmente el Presupuesto General de este Municipio, formado para el ejercicio de 1992 y sus bases de ejecución, así como el catálogo,

relación de puestos de trabajo, que integran la plantilla con sus retribuciones, de conformidad con los artículos 112, número 3, de la Ley 7/1985, de 2 de abril, 150, número 1 de la Ley 39/88, de 28 de diciembre, y Real Decreto 861/1986, de 25 de abril.

Se expone al público en la Secretaría Municipal por plazo de quince días hábiles, contados a partir del siguiente hábil al de la inserción del anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia, durante los cuales se admitirán reclamaciones y sugerencias ante el Pleno.

Este Pleno dispondrá de treinta días para resolverlas. El Presupuesto se considerará definitivamente aprobado, si al término del período de exposición no se hubieran presentado reclamaciones; en otro caso se requerirá acuerdo expreso por el que se resuelvan las formuladas y se apruebe definitivamente; de conformidad con los preceptos del artículo 150, número 1, de la Ley 39/88, de 28 de diciembre.

En su día se insertará en el «Boletín Oficial» de la provincia el Presupuesto resumido, a que se refieren los artículos 112, último párrafo de su número 3, de la Ley 7/1985, y 150, número 3, de la Ley 39/88, de 28 de diciembre, en ausencia de reclamaciones y sugerencias.

Villaverde Mogina, 12 de junio de 1992. — El Alcalde (ilegible).

4402.—3.000

Ayuntamiento de Oña

No habiéndose presentado reclamaciones al Presupuesto General Municipal, aprobado por esta Corporación, con fecha 22 de abril de 1992, se considera definitivamente aprobado.

Transcribiéndose a continuación, de conformidad con el artículo 150,3 de LRHL 39/88, de 28 de diciembre, el resumen por capítulos del mismo.

ESTADO DE GASTOS

1. Gastos de personal, 14.300.716 pesetas.
 2. Gastos en bienes corrientes y servicios, 24.646.953 pesetas.
 4. Transferencias corrientes, 13.200.000 pesetas.
 6. Inversiones reales, 41.606.515 pesetas.
 7. Activos financieros, 200.000 pesetas.
- Total gastos: 93.953.824 pesetas.

ESTADO DE INGRESOS

1. Impuestos directos, 14.600.000 pesetas.
 2. Impuestos indirectos, 45.000 pesetas.
 3. Tasas y otros ingresos, 4.666.000 pesetas.
 4. Transferencias corrientes, 44.656.097 pesetas.
 5. Ingresos patrimoniales, 8.975.000 pesetas.
 7. Transferencias de capital, 21.011.727 pesetas.
- Total ingresos: 93.953.824 pesetas.

Contra la aprobación definitiva del Presupuesto podrá interponerse directamente recurso contencioso-administrativo en la forma y plazos que establezcan las normas de dicha jurisdicción, tal como señala el artículo 152.1 de la Ley 39/88, reguladora de las Haciendas Locales.

En cumplimiento de lo dispuesto en el 127 del Real Decreto Ley 781/1986, de 18 de abril, seguidamente se hace pública la plantilla de personal y puestos de trabajo de esta entidad.

Funcionarios:

Número 1. Grupo B. Escala, Habilitación Nacional. Subescala, Secretaría-Intervención. Situación Admtva. Activo. Nombramiento definitivo.

Número 2. Grupo D. Escala, Admón. Gnral. Subescala, Auxiliar. Situación Admtva. Activo. Nombramiento definitivo.

Laboral fijo:

Operario de Servicios Múltiples; plazas, una. Situación cubierta en virtud de contrato indefinido. Categoría, Oficial 2.ª

Laboral eventual:

Dos puestos de trabajo de peones y servicios diversos.

Oña, 2 de junio de 1992. — El Alcalde, Demetrio Alonso Martínez.

4113.—3.510

De conformidad con el procedimiento señalado en el artículo 193 de la Ley 39/88, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, en relación con los artículos 116 de la Ley 7/85, de 2 de abril, y artículo 400 del TRRL aprobado por el Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, se expone al público por plazo de quince días la Cuenta General del Presupuesto a la que acompaña la liquidación de los mismos, la Cuenta de Admón. del Patrimonio y la Cuenta de Valores Independientes y Auxiliares del Presupuesto con sus justificantes y el informe de la Comisión Especial de Cuentas, correspondientes al ejercicio de 1991.

En dicho plazo y ocho días más se admitirán los reparos y observaciones que puedan formularse por escrito para que puedan ser examinadas y posteriormente aprobadas por el Pleno de la Corporación.

Oña, 29 de mayo de 1992. — El Alcalde, Demetrio Alonso Martínez.

4114.—3.000

Junta Vecinal de Quintanas de Valdelucio

Por el presente se anuncia al público que esta Junta Vecinal, en sesión del día 27 de abril de 1992, tomó el acuerdo que a continuación se inserta:

a) Aprobar inicialmente el Presupuesto General de la Junta Vecinal para 1992, tal como queda fijado y cuyo resumen por capítulos es el siguiente:

ESTADO DE INGRESOS

- A) *Operaciones corrientes:*
3. Tasas y otros ingresos, 1.000 pesetas.
 5. Ingresos patrimoniales, 420.600 pesetas.
- B) *Operaciones de capital:*
6. Enajenación de inversiones reales, 2.000.000 de pesetas.
- Total: 2.421.600 pesetas.

ESTADO DE GASTOS

- A) *Operaciones corrientes:*
2. Gastos en bienes corrientes y servicios, 421.600 pesetas.
- B) *Operaciones de capital:*
6. Inversiones reales, 2.000.000 de pesetas.
- Total gastos: 2.421.600 pesetas.

B) Aprobar la relación de puestos de trabajo de la plantilla, con la asignación de niveles y retribuciones establecidas en cada caso, según ha sido formulada por el Alcalde Pedáneo y se contiene en el proyecto de presupuesto.

C) Aprobar las bases de ejecución del presupuesto que se contienen en el proyecto formulado por la Alcaldía.

D) Exponer el presente acuerdo y presupuesto al público, por plazo de quince días, con anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 150 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, para que los interesados puedan examinar y presentar reclamaciones en los supuestos contemplados en los puntos 1 y 2 del artículo 151 de la citada Ley.

E) Determinar que este presupuesto se considerará definitivamente aprobado si durante el plazo de exposición al público no se produjeren reclamaciones, sin necesidad de nuevo anuncio, en caso contrario, el Pleno dispondrá de un mes para resolver las reclamaciones presentadas, anunciándolo de nuevo, conforme al artículo 150,1 de la citada Ley.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 152 de la repetida Ley, contra la aprobación definitiva del presente presupuesto se podrán interponer directamente recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses a partir de la fecha en que sea definitiva, ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, siendo potestativo el recurso de reposición previo.

Quintanas de Valdelucio, 26 de mayo de 1992. — El Alcalde Pedáneo (ilegible).

4154.—3.870

Mancomunidad de Municipios «Alfoz de Lara» Salas de los Infantes

Ha sido elevada a definitiva, al no haberse presentado reclamaciones, en tiempo hábil, la aprobación del expediente número uno de modificación de créditos en el Presupuesto de esta Mancomunidad del ejercicio de 1991, que ofrece el siguiente resumen por capítulos:

A) Operaciones corrientes:

Capítulo 1: Consignación anterior, 7.831.458 pesetas. Consignación final, 7.831.458 pesetas.

Capítulo 2: Consignación anterior, 4.220.000 pesetas. Consignación final, 4.220.000 pesetas.

Capítulo 3: Consignación anterior, 101.000 pesetas. Aumentos, 100.000 pesetas. Consignación final, 201.000 pesetas.

Capítulo 4: Consignación anterior, 987.928 pesetas. Bajas, 100.000 pesetas. Consignación final, 887.928 pesetas.

B) Operaciones de capital:

Capítulo 6: Consignación anterior, 29.864.040 pesetas. Aumentos, 1.112.484 pesetas. Bajas, 1.112.484 pesetas. Consignación final, 29.864.040 pesetas.

Capítulo 7: Consignación anterior, 2.000 pesetas. Consignación final, 2.000 pesetas.

Capítulo 9: Consignación anterior, 2.000 pesetas. Consignación final, 2.000 pesetas.

Total presupuesto: Consignación anterior, 43.008.426 pesetas. Aumentos, 1.202.484 pesetas. Bajas, 1.202.484 pesetas. Consignación final, 43.008.426 pesetas.

Lo que se hace público, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 158,2 y 150,3 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales.

Salas de los Infantes, 29 de febrero de 1992. — El Presidente (ilegible).

4178.—3.000

ANUNCIOS PARTICULARES

CAJA DE AHORROS MUNICIPAL DE BURGOS

Se ha solicitado duplicado, por extravío, de los documentos que a continuación se relacionan:

L.O. núm. 0081.000.003207.0 de Oficina Urbana 7.

L.O. núm. 0091.000.003496.8 de Oficina Urbana 9.

L.O. núm. 0099.000.000167.1 de Oficina Urbana 17.

L.O. núm. 0103.000.000213.3 de Oficina Urbana 21.

L.O. núm. 0018.000.025183.9 de Oficina Urbana de Aranda de Duero OP.

L.O. núm. 0018.000.020509.0 de Oficina de Aranda de Duero U-2.

L.O. núm. 0028.000.003500.9 de Oficina de Huerta de Rey.

L.O. núm. 0024.000.001365.8 de Oficina de Lerma.

L.O. núm. 0055.000.000188.9 de Oficina de Mecerreyes.

L.O. núm. 0017.000.005007.6 de Oficina de Miranda de Ebro OP.

L.O. núm. 0017.000.026724.1 de Oficina de Miranda de Ebro OP.

L.O. núm. 0017.000.029857.6 de Oficina de Miranda de Ebro OP.

L.O. núm. 0032.000.001398.2 de Oficina de Quincoces.

L.O. núm. 0042.000.001964.0 de Oficina de Torresandino.

L.O. núm. 0015.000.010991.8 de Oficina de Villarcayo.

L.E. núm. 0005.020.061692.7 de Oficina de Urbana 15.

L.E. núm. 0005.020.007576.0 de Oficina de Lerma.

P.F. núm. 0000.040.004178.4 de Oficina Principal.

P.F. núm. 0025.012.030713.0 de Oficina de Briviesca.

P.F. núm. 0115.040.000214.7 de Oficina de Ibeas de Juarros.

P.F. núm. 0055.012.001285.8 de Oficina de Mecerreyes.

P.F. núm. 0055.012.001481.3 de Oficina de Mecerreyes.

P.F. núm. 0027.040.000156.7 de Oficina de Roa de Duero.

P.F. núm. 0123.041.000064.9 de Oficina de Sasamón.

Plazo de reclamaciones: 15 días.

5031.—4.680

COMUNIDAD DE REGANTES SAN MIGUEL DE PEDROSA DEL PRINCIPE

Convocatoria de Asamblea General Ordinaria

Se convoca a todos los participantes de esta Comunidad de Regantes a la asamblea que se celebrará el día 13 de agosto de 1992. Hora: 11 horas en primera convocatoria, y 11,30 horas en segunda.

Orden del día

1. Lectura y aprobación del acta de la sesión anterior si procede.

2. Aprobación de las actas anteriores.

3. Ratificación de cargos.

4. Situación y tratamiento de acreedores y deudores.

5. Régimen de riegos.

6. Ruegos y preguntas.

Pedrosa del Príncipe, 17 de julio de 1992. — El Presidente (ilegible).

6046.—3.000



Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE BURGOS



Año 1992

Jueves 23 de julio

Adición al número 137

AYUNTAMIENTO DE BURGOS

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

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 del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, aprobado definitivamente por Orden de 16 de julio de 1992, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León.

NORMATIVA URBANISTICA

TITULO I

DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

CAPITULO I

NATURALEZA, AMBITO TERRITORIAL, VIGENCIA Y EFECTOS DEL PLAN

Artículo 1.1.º - Naturaleza y ámbito territorial.

1. El presente Plan tiene la condición de Plan General Municipal de Ordenación, conforme a lo prevenido en los artículos 10, 11 y 12 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, texto refundido aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril (en adelante, L.S.).

2. El ámbito territorial del Plan comprende la totalidad del término municipal de Burgos.

Art. 1.2.º - Vigencia.

1. El Plan tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación.

2. La revisión del Plan comprende dos modalidades: la revisión por actualización y la revisión general.

2.1. La revisión por actualización del Plan, en aquellas determinaciones concretas en que así resultare pertinente, se producirá cada cuatro años y siempre que haya tenido lugar una desviación relevante en más o menos para con respecto a los parámetros figurados en apéndice a las presentes normas urbanísticas. En todo caso deberá darse cumplimiento por esta vía a lo dispuesto en el art. 23.3 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio (en adelante, R.P.).

2.2. El Plan será objeto de revisión general, en la totalidad de sus determinaciones, en su caso, cada ocho años o cuando se produjera la aprobación de un Plan Director Territorial de Coordinación, para su adaptación al mismo.

2.3. La modificación del Plan, mediante la tramitación de los correspondientes instrumentos de planeamiento al mismo nivel de ordenación, por iniciativa pública o privada, es independiente de su revisión.

CAPITULO II

LA DOCUMENTACION DEL PLAN Y LA DETERMINACION DE LOS CONCEPTOS URBANISTICOS PRINCIPALES Y DE LOS GRAFISMOS

Sección 1.ª - La Documentación

Art. 1.3.º - Documentos del Plan.

1. A los efectos del desarrollo y aplicación de este Plan, los diversos documentos integrantes del mismo tienen el contenido y el alcance que se detallan en los párrafos siguientes.

2. La Memoria y los Estudios Complementarios expresan los análisis llevados a efecto para la adopción de la ordenación establecida por el Plan y su explicación y justificación. Caso de que existiera contradicción entre sus términos y la documentación en la que se contiene y refleja dicha ordenación, prevalece esta última.

3. Los Planos de Información integran el documento en el que queda reflejada la realidad urbanística actual del territorio que abarca el Plan y de la que parte éste para establecer sus determinaciones de ordenación; su eficacia se reduce a la pura reproducción de la situación fáctica previa al Plan.

4. Los Planos de Ordenación contienen y expresan gráficamente las determinaciones sustantivas de la ordenación, tanto las que se refieren a la proyección de la urbanización prevista, como las que inciden en la regulación del uso del suelo y de la edificación y complementan -por tanto- los preceptos integrados en las presentes normas. En caso de discrepancia se otorgará prioridad a las Normas Urbanísticas sobre la representación gráfica. En el caso de que existiera contradicción entre las determinaciones en ellos contenidas, prevalecerán las definidas en los de escala 1:1000 con respecto a los que están a escala 1:4000 y las de estos últimos con respecto a los que están a escala 1:10.000.

5. El Programa de Actuación es el documento en el que queda prevista la actuación pública de planeamiento y urbanización de la Administración gestora del Plan, en dos etapas de cuatro años, en coordinación con la programación de las actividades con incidencia física del resto de la Administración Pública. Sus determinaciones vinculan, en el desarrollo y ejecución del Plan, a la Administración Pública.

6. El Estudio Económico y Financiero tiene el carácter de documento obligatorio para la Administración gestora del Plan, que deberá

afectar los medios económicos precisos, de acuerdo con las previsiones del programa de actuación, a la ejecución de aquél.

Sección 2.ª - Los Conceptos urbanísticos

Art. 1.4.ª - Clasificación del suelo.

1. La clasificación del suelo consiste en la división del territorio ordenado, proyectada físicamente en los planos de ordenación, con arreglo a las clases de suelo establecidas en la L.S. El presente Plan utiliza todas las categorías de suelo previstas en la L.S.

Art. 1.5.ª - Calificación del suelo.

La calificación del suelo implica la asignación al mismo, mediante la técnica de la asignación de usos e intensidades de los mismos y a partir de cada una de las clases previstas en el art. anterior, de concretos aprovechamientos urbanísticos, bajo un criterio de flexibilidad que permita compatibilizar distintas utilidades del suelo.

Art. 1.6.ª - Aprovechamiento medio.

El aprovechamiento medio es la expresión cifrada cuantitativamente del contenido abstracto del derecho de propiedad sobre el suelo de un sector, determinado en función de los usos, volúmenes y sus intensidades respectivas, asignados en dicho sector, al que referir los concretos aprovechamientos atribuidos a cada parcela por el planeamiento a los efectos determinados en el art. 84 de la L.S.

Art. 1.7.ª - Usos globales y pormenorizados.

1. La asignación de usos se realiza, conforme a la L.S. y R.P., bien en forma genérica mediante la determinación de la categoría básica a que sean reconducibles los susceptibles de ser atribuidos a un suelo determinado (uso global), bien en forma detallada mediante la fijación de los usos específicos que en dicho suelo sean autorizados (usos pormenorizados).

2. Los usos globales reconocidos y utilizados en el presente plan -a los efectos de la ordenación urbanística que establece- son los siguientes: Alojamiento, industrial, terciario, espacios libres, infraestructura, agropecuario y minero.

3. La determinación del ó de los usos globales atribuidos a un suelo precisa necesariamente, para la realización de actividades edificatorias sobre el mismo, de su desarrollo mediante la asignación de usos pormenorizados.

Art. 1.8.ª - Significación de los grafismos.

1. Las determinaciones de ordenación contenidas en los planos correspondientes constituyen verdaderos preceptos jurídicos expresados gráficamente, con el mismo valor que los contenidos en las presentes normas urbanísticas.

2. La significación exacta de los grafismos utilizados en este Plan es precisamente la que se detalla en el correspondiente apéndice al presente título.

Art. 1.9.ª - Alcance del código de conceptos y grafismos.

1. El código de conceptos y grafismos establecidos en este Capítulo es de obligatoria utilización en todo planeamiento de desarrollo del presente Plan.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, los planes que desarrollen este Plan pueden, en la medida en que ello resultara necesario por insuficiencia del código de este último, emplear nuevos conceptos y grafismos, en cuyo caso deben determinar de forma precisa su significación.

APENDICE AL TITULO I

Capítulo I.- Revisión del Plan General.

Conforme lo establecido en el art. 2.2 del presente Título se contemplan las modalidades de revisión general y por actualización cuya procedencia se establece en los siguientes términos:

1. El Presente Plan General deberá ser revisado de forma general cumplidos los 8 años de la fecha de su aprobación definitiva, o antes si se dan cualquiera de las circunstancias siguientes:

a.- Aprobación definitiva de un plan económico Regional que asigne a Burgos actuaciones superiores en un 15% de su magnitud a las capacidades de acogida de los usos industrial, terciario o de alojamiento en los años de programación correspondientes.

b.- Aprobación definitiva de un Plan Director Territorial de Coordinación que acoja en su ámbito al término municipal de Burgos y

establezca determinaciones no armonizables o contradictorias con las contenidas en el presente Plan General.

c.- Si las previsiones de espacios públicos del Plan General resultasen claramente insuficientes bien sea por la evolución de las demandas sociales o por la entrada en vigor de disposiciones de rango superior imperativas en tal sentido.

d.- Si las previsiones de desarrollo y ejecución resultasen gravemente vulneradas por indisciplina o seriamente inviabilizadas por acciones o procesos no anticipados en el Plan General.

e.- Si las proyecciones de crecimiento de la población se viesen superadas en proporción superior al 20% durante dos años consecutivos o tres alternos.

f.- Si la capacidad de oferta de suelo para un uso, entre las categorías de alojamiento o industrial, se viese sobrepasada por la demanda real del mismo en proporción superior a un 15% y no pudiese alcanzarse su satisfacción mediante simple modificación del planeamiento.

g.- si para ajustar las situaciones que demanden reconsideración de las determinaciones del Plan General fuese exigible proceder a modificaciones que supongan alteraciones estructurales no absorbibles por la capacidad del Plan, especialmente en el caso de la incorporación del país a Organizaciones supranacionales cuya normativa incida en la utilización del suelo y requiera su recepción por el planeamiento urbanístico.

2. El presente Plan General deberá ser objeto de revisión por actualización cada cuatro años y siempre que se haya producido una desviación de la naturaleza de las señaladas en los apartados c a f del párrafo anterior y su reajuste fuese posible mediante revisión por mera actualización.

TITULO II REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CAPITULO I CONTENIDO DEL DERECHO DE PROPIEDAD.

Art. 11.1.ª - Clasificación del suelo.

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.- El presente Plan utiliza todas las categorías de suelo previstas en la Ley del Suelo y clasifica el territorio municipal en:

- Suelo urbano

- Suelo urbanizable, subdividido, a su vez, en programado y no programado.

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

Art. 11.2.ª - Calificación del suelo.

1. - Mediante la calificación el Plan asigna al suelo, a partir de cada una de las categorías previstas en el art. 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 contabilizar distintas utilidades del suelo.

2. - El aprovechamiento urbanístico -uso y su 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.

Art. 11.3.ª - Consolidación de derechos por los propietarios de suelo/ responsabilidad administrativa.

1. - La patrimonialización o incorporación a su derecho de propiedad por los titulares de suelo del contenido o aprovechamiento urbanístico, a partir y conforme a la delimitación del mismo por la ordenación urbanística, se produce en las condiciones y los términos previstos en este artículo.

2. - La aprobación de este Plan General comporta las siguientes consecuencias:

a) En el suelo urbano, el derecho de los titulares de los correspondientes bienes a incorporar a su derecho de propiedad el aprovechamiento urbanístico otorgado por la ordenación urbanística, mediante la realización de las obras pertinentes a la implantación de los usos autorizados, siempre que no penda proceso alguno de justa distribución de beneficios y cargas, estén cumplidos o se cumplan los deberes de cesión obligatoria de terrenos (de existir) y el suelo correspondiente tenga la condición de solar, o, de faltarle la ultimación de algún servicio, asuma el propietario la obligación de la realización de las obras correspondientes de forma simultánea a la edificación y en los términos precisados por el art. 40 del Reglamento de Gestión de Urbanística.

En el suelo urbano incluido en la categoría de las áreas de ejecución con base en licencia de edificación o uso del suelo sólo la realización de la edificación, o, en su caso, la implantación de los usos correspondientes comporta la patrimonialización definitiva del aprovechamiento urbanístico. Entre tanto esa patrimonialización no tenga lugar, el propietario o titular del derecho de que se trata está, desde el punto de vista urbanístico, en una situación estatutaria, que puede ser alterada en cualquier momento en ejercicio de la potestad de planeamiento, sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 27.4 de la Ley del Suelo.

En la parte del suelo urbano sujeta a Planes Especiales de Reforma Interior, la patrimonialización del aprovechamiento urbanístico sólo será posible a partir de la aprobación de dicho Plan y en el contexto de la ejecución del mismo.

b) En el suelo urbanizable, la expectativa derivada de la clasificación del suelo como idóneo para servir de soporte a aprovechamientos urbanos.

Esta simple expectativa no genera por sí misma derechos o intereses patrimoniales legítimos que pudieran suponer un obstáculo al libre ejercicio de la potestad de planeamiento municipal general.

Entre tanto no se apruebe, para este suelo (cuando sea programado), el planeamiento parcial correspondiente, no podrá realizarse en él más que las obras previstas en el art. 58.2 de la Ley del Suelo.

c) En el suelo no urbanizable, la vinculación del mismo al régimen de edificación y usos concretado en las presentes normas, a partir de lo dispuesto en el art. 86, en relación con el 85, de la Ley del Suelo.

Este régimen coloca a los titulares de suelo en una situación puramente estatutaria (salvo que patrimonialicen el aprovechamiento posible, mediante la realización efectiva de las obras de edificación correspondientes), que puede ser variada libremente a través de una modificación o revisión de la ordenación general establecida por este Plan.

3. - La aprobación de los Planes Especiales de Reforma Interior en suelo urbano (si tienen por objeto operaciones urbanísticas integradas) y de los Planes Parciales en suelo urbanizable implica las consecuencias siguientes:

a) En el caso del sistema de actuación por compensación, el derecho de los titulares del suelo a proceder a la urbanización con los requisitos y en los plazos establecidos por el Plan y lo dispuesto por los arts 41 y 42 R.G.

b) En cualquier caso, el derecho a la edificación de las parcelas urbanizadas y a la implantación en las mismas de los usos permitidos, asimismo dentro de los límites establecidos y dentro de los plazos fijados por la ordenación urbanística, una vez concluido el proceso de distribución de beneficios y cargas en el seno del polígono o unidad de actuación (tratándose del sistema de compensación, incluso desde el momento anterior que prevean, en su caso, las Bases de Actuación correspondientes), realizadas y recibidas las obras de urbanización contempladas en el Plan y cumplidos cualesquiera otros deberes o cargas urbanísticos impuestos a la propiedad.

La modificación o revisión del aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento parcial antes de la finalización de los plazos de ejecución previstos en éste, o, en su defecto, en las presentes normas urbanísticas, dará lugar al deber de indemnización -conforme al art. 87.2 de dicha Ley- siempre que:

1.ª El Plan afectado se encuentre, al momento de la modificación o revisión, en ejecución, habiéndose cumplido sus determinaciones sustantivas y temporales, cuando menos en lo sustancial.

2.ª La revisión o modificación comporte para los particulares afectados una lesión patrimonial (un daño o un perjuicio) efectiva, individualizada y evaluable económicamente; correspondiendo la prueba de la lesión a dichos particulares al igual que en el régimen general de la responsabilidad administrativa.

3.ª La lesión patrimonial que comporte la revisión o modificación no sea susceptible de ser distribuida equitativamente mediante mecanismos compensatorios, reparcelatorios, o mediante la técnica del aprovechamiento medio.

4.ª La aceptación por este Plan de Planes Parciales o Especiales existentes con anterioridad a su aprobación tiene las mismas consecuencias previstas en el número anterior, con la salvedad de que el cumplimiento obligado en los mismos de los estándares de densidad y de reservas de suelo establecidos por las presentes normas no dará en ningún caso derecho a indemnización.

5.ª Toda lesión en edificaciones existentes o usos establecidos, resultante de una actuación urbanística, da derecho a indemnización, siempre y cuando las edificaciones y usos afectados cuenten con la preceptiva licencia municipal o haya transcurrido el plazo legalmente establecido para la adopción de las medidas de protección de la legalidad urbanística.

6.ª En cualquier caso, toda acción de los particulares dirigida a la defensa del aprovechamiento urbanístico otorgado por la ordenación urbanística tiene que justificarse en el cumplimiento de los deberes y cargas correlativos impuestos por dicha ordenación, dada su indisociabilidad conforme a los arts 33.2 de la Constitución y 76 de la Ley del Suelo.

La modificación o revisión del aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento después de la finalización de los plazos de ejecución previstos en éste, o, en su defecto en las presentes normas urbanísticas, si dicha ejecución no se hubiere llevado a efecto por causas no imputables a la Administración, no dará lugar a indemnización.

CAPITULO II

SUELO URBANO

Sección 1.ª - Normas Generales

Art. II.4.ª - Categorías de áreas 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.

El presente Plan prevé las siguientes unidades de actuación de esta clase:

b.1.U.A. del Plan Especial del Centro Histórico de Burgos (PECH)

b.2.U.A. del Plan Especial de la Estación (PEE).

b.3.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 el Plan General establece el diseño de su ordenación, la naturaleza de las cesiones que deberán efectuarse y las normas para su desarrollo, ejecución y gestión.

Son unidades de actuación de esta clase, las siguientes:

c.1. Areas con desarrollo por medio de estudio de detalle.

c.2. Unidades de actuación con ordenación establecida por el Plan General y en las que el Estudio de Detalle es opcional.

Dentro de estas categorías, el Plan prevé las unidades que se incluyen en el cuadro II.5.^a

d) Las áreas con planeamiento en ejecución corresponden a desarrollos urbanísticos en suelo urbano a través de la ejecución de Planes Parciales formulados y aprobados con anterioridad a la Ley de Reforma y cuyas determinaciones se corresponden, por tanto, con las establecidas por la Ley del Suelo de 1956 y el derecho transitorio de la Ley de Reforma.

Estas actuaciones son recogidas en su contenido por el presente Plan General con las modificaciones que se establecen en el Título V de estas Normas y en la planimetría.

Dentro de esta categoría se contemplan las siguientes unidades:

Plan Parcial G-8 Serna

Plan Parcial G-8 Vatpsa

Plan Parcial G1, G2, Carrero

Plan Parcial G9

Plan Parcial B5 Sur Reyes Católicos

Plan Parcial B6

CUADRO II.5.^a

Areas de actuación mediante remodelación directa.

(con * áreas con desarrollo obligatorio por Estudio de Detalle; sin * áreas de ordenación establecida por el Plan General).

N.º localización

SECTOR SUR

S1	San Zoles
S1 bis	San Zoles-C/Lope Gemeno
S2	San Apolinar
S2 bis	San Apolinar-c/ Lope Gemeno
S3	S. Pedro y S. Felices
S4	S. Pedro y S. Felices
S5	S. Pedro y S. Felices (paso a nivel)
S6	F.C. Santander
S7	F.C. Santander
S7 bis	F.C. Santander/Madrid
S8	Marmolista Crta. Madrid
S9	Río Gimeno
S10	Granjas c/ Barbadillo
S11	Camino de la Liebre (Las Polanqueras)
S12	C/ Legión Española Ronda 1
S13	Pza. San Julián
S14	Pza. San Julián-F.C.Madrid-Irún
S15	Colegio María Mediadora
S16	Colegio María Mediadora. Ronda 1
S17	Colonia Arenales
S18	Barrio Crucero
S19	C/ Molinillo
S19 bis	Casillas
S20	C/ Santa Clara-F.C. Madrid-Irún
S21	C/ Santa Clara-Clarisas F.C. Madrid-Irún
S22	Arroyo de San Ginés
S23	San Ginés. Ronda 1
S23 bis	Arroyo S. Ginés-C.º de Irún
S24*	Bakymet
S25	Crta. de Madrid
S26*	CAMPSA

N.º localización

SECTOR GAMONAL

G1	C/ Vitoria-C/ Vigón
G2	C/ Vitoria-Glorieta de Logroño
G3	Antiguo PPG1.G2
G4	Villimar
G5	Avda. Fray Justo Pérez Construcciones Militares
G6	Carretera de Poza
G7	C/ Lavaderos-Fátima
G8	C/ de «Las Torres»
G9	C/ de «Las Torres»
G10	C/ Lavaderos (comercial)
G11	Cno. Casa la Vega
G12	Cno. Casa la Vega
G13	Bda- Inugara
G14	Travesía Casa la Vega
G15	Cno. de los Andaluces
G16	C/ Logroño-C/Santiago Loste
G17	C/ Logroño
G18	Cno. del Plantío
G19	C/ Villafranca
G19 bis	C/ Plantío
G20	Capiscol Oeste
G21	Capiscol
G22	Cno. del Plantío
G22 bis	Cno. del Plantío Norte
G23*	C/ Villafranca
G24*	La Campa del Silo
G25	Villafra-Estación
G25 bis	Villafra-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
C4	Colegio de Venerables
C5	Camposa-Oeste
C6	Camposa-Este
C7	Yagüe-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

*Sección 2.ª - Régimen específico de las Áreas de Actuación**Art. 11.5.º - Áreas de ejecución con base en licencia de edificación o uso del suelo.*

Estas áreas quedan sometidas al régimen general establecido en el Art. 83 L.S. y Título IV, Capítulos 1.º y 2.º L.S., así como a las determinaciones contenidas en estas Normas Urbanísticas y, especialmente, a las siguientes reglas:

1.º A los efectos de lo dispuesto en el art. 154 L.S., en relación con el 82.L.S., la edificación de los solares comprendidos en estas áreas deberá emprenderse dentro del plazo de dos años, contado desde la aprobación definitiva del Plan General si la parcela mereciese la calificación de solar en ese momento, o, en su caso, desde la recepción provisional de las obras de urbanización a que se refiere el número uno del art. 82.L.S.

2.º Condiciones de aprovechamiento:

2.1. Alineaciones: las alineaciones oficiales quedan definidas en los planos de calificación del suelo.

2.2. 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 este Plan General.

2.3. Retranqueos: los retranqueos permitidos son los que se establecen en las ordenanzas de aplicación.

2.4. 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.

2.5. Superficie edificable: es la señalada en los planos de calificación del suelo.

2.6. 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 este Plan General; debiendo garantizarse, en todo caso, la estabilidad y el ajuste compositivo de la edificación resultante.

2.7. 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.

2.8. Otras condiciones de aprovechamiento: las normas de aprovechamiento de las Ordenanzas de aplicación determinan las condiciones específicas de cada parcela o solar.

3.º 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 este Título.

4.º Condiciones de estética:

4.1. 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.

4.2. 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.

Art. 11.6.º - Áreas de actuación mediante Plan Especial.

1.º Objeto: Los tres Planes especiales que se integran en esta categoría de actuaciones encuentran su encaje legal en el art. 83. R.P., 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 art. 78. R.P.

2.º Contenido: Los Planes Especiales deberán ajustar su contenido a lo dispuesto, en relación con esta categoría de Planes, en las normas sobre contenido de los Planes de desarrollo de este Plan que se contienen en el Título IV de estas Normas Urbanísticas.

3.º Condiciones generales: Los Planes Especiales determinarán las condiciones de aprovechamiento, las de uso y de estética en sus respectivos ámbitos, con adecuación a las normas que se establecen en este Plan General. Asimismo deberán integrar en sus determinaciones el desarrollo de las previsiones de equipamiento que para los ámbitos de su competencia establece este Plan General.

4.º Condiciones específicas:

4.1. 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.

4.2. 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 el Plan General. 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 el Plan General bajo el ferrocarril Madrid-Burgos.

e) Deberá resolverse la ordenación en el marco del viario diseñado por el Plan General, pudiendo excepcionalmente modificarse concretos elementos de la ordenación prevista cuando con ello se garantice mediante razones objetivas la consecución de soluciones más acordes con el Plan General, 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 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 máximas 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 este Plan General.

4.3. 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 este Plan General, 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.ª Disposición transitoria.

En tanto no se aprueben los Planes Especiales que se incluyen en este art., el régimen del suelo y de la edificación será el establecido por el Plan General anterior en lo que no contradiga las determinaciones de este Plan General, 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 perceptivamente por los Servicios Técnicos de la Dirección General de Patrimonio de la Consejería de Educación y Cultura, sin perjuicio de la aplicación en su caso de la legislación del Patrimonio Histórico Español.

Art. 11.7.ª - Áreas de actuación mediante remodelación directa.

1.ª Clasificación de las áreas: Dentro de estas áreas se contemplan las siguientes clases:

A) Áreas a desarrollar por medio de Estudios de Detalle: En ellas se divide, a su vez, entre:

A.1) Áreas para las que se determina explícitamente la necesidad de su desarrollo a través de Estudios de Detalle. Aparecen señaladas en los planos de calificación con la sigla ED dentro de la delimitación del área de actuación considerada.

A.2) Áreas para las que en determinadas circunstancias se prescribe su desarrollo a través de Estudios de Detalle. Esta determinación se considera implícita en todas las situaciones asimilables a las previstas por la Ley del Suelo y se dispone expresamente en las situaciones siguientes:

- A.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.

- A.2.2. Áreas de transformación potencial de uso afectadas por la Ordenanza de transformación. Se señalan en los planos de calificación de suelo.

- A.2.3. Áreas de actuación para las que si bien el Plan General establece su ordenación, permite no obstante ciertas modificaciones de la misma mediante la aprobación de un Estudio de Detalle. Corresponden a las áreas de actuación del epígrafe B de este número, las cuales se señalan en los planos de calificación del suelo.

B) Áreas de actuación con ordenación establecida por el Plan General en las que la formulación de Estudio de Detalle es opcional.

2.ª Condiciones aplicables en las áreas de la clase A:

2.1. Condiciones generales:

2.1.1. Actuación: A los efectos del desarrollo de este Plan cada uno de los ámbitos incluidos en esta clase de áreas, que requieran proyecto de reparcelación constituirán una unidad de actuación.

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

2.1.3. Cesiones: Serán como mínimo y en cantidad y naturaleza, las que se establecen en el art. 83.3 L.S.

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; dicha urbanización, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 83.2 L.S., podrá ejecutarse de forma simultánea a la edificación asegurándose ésta mediante la prestación de las garantías que se establecen en el art. V-12 de estas Normas Urbanísticas.

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.

2.1.4. Condición transitoria: en tanto no se lleven a cabo los Estudios de Detalle previstos expresamente en el Plan General, 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.

2.1.5. Aparcamientos: el número de 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.

2.2. Condiciones de aprovechamiento.

2.2.1. Alineaciones, rasante y retranqueos serán los que se establezcan en los correspondientes Estudios de Detalle en desarrollo de los contenidos en el presente Plan General.

2.2.2. Características de la edificación: los Estudios de Detalle contendrán las determinaciones que se establecen en el Título IV de 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.

Dentro de las áreas de desarrollo mediante Estudio de Detalle éstos podrán prever el mantenimiento de edificaciones existentes computándose la superficie construida de éstas, la cual habrá de deducirse de la total resultante para el área.

2.2.3. Edificabilidad.

a) La edificabilidad en las áreas de actuación sujetas a Estudios de Detalle (epígrafe A1 del número 1 de este art.) será la que se determina en los planos de calificación del suelo mediante la cifra que sigue a las siglas ED; cifra que expresa el índice de edificabilidad en metros cuadrados construidos por metros cuadrados de parcela.

b) La edificabilidad de las áreas en las que en determinadas circunstancias se prescribe su desarrollo por medio de Estudio de Detalle (epígrafe A2 del número 1 de este art.) será la siguiente:

- Caso A.2.1. áreas industriales: la edificabilidad será la establecida en la Ordenanza de aplicación.

- Caso A.2.2. áreas de transformación de uso: se establece una edificabilidad máxima de 1 m.²/m.².

- Caso A.2.3. áreas con ordenación establecida por el Plan General y Estudio de Detalle opcional: la edificabilidad máxima es la prescrita por dicha ordenación del Plan General, que no podrá ser aumentada por el Estudio de Detalle.

2.2.4. Densidad de vivienda: la densidad máxima de vivienda alcanzable en las áreas de esta clase será la siguiente:

- En áreas del apartado a) del epígrafe 2.2.3. 90 viv./Ha. para el área G23, 60 viv./Ha. para el área G23 bis., 65 viv./Ha. para el área S24, 50 viv./Ha. para el área G24 y 0 viv./Ha. para el área S26.

- En las áreas industriales del caso A.2.1 del apartado b) del epígrafe 2.2.3 la que se establece en la Ordenanza de uso industrial, con un máximo de 2 viv./Ha.

- En las áreas de transformación de uso del caso A.2.2. del apartado b) del epígrafe 2.2.3: 75 viv./Ha., excepto en el área al sur del área de actuación S9 que será de 60 viv./Ha.

- En las áreas de ordenación establecidas del caso A.2.3 del apartado b) del epígrafe 2.2.3 la determinada en estas Normas Urbanísticas y en la memoria del Plan General.

2.2.5. Aplicación de la edificabilidad y densidad de viviendas establecidas:

Los topes de edificabilidad y densidad establecidos en los epígrafes 2.2.3 y 2.2.4 serán aplicables a la totalidad de la superficie del área de actuación. La edificabilidad se repartirá entre los propietarios de las parcelas incluidas en el área de actuación proporcionalmente a la superficie que cada uno de ellos posea en tal área y podrá hacerse efectiva en las superficies edificables señaladas al efecto por los Estudios de Detalle resultantes y adjudicadas, en su caso, por reparcelación.

2.2.6. Altura de la edificación.

a) La altura máxima de la edificación en las áreas de actuación sujetas a Estudios de Detalle (epígrafe A1 del número 1 de este artículo) 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; cifra expresiva del número máximo de plantas permitido. Allí donde no se establezca de 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 12 metros y no se modifique la tipología del diseño urbano ni se produzcan perjuicios a terceros como consecuencia de la aplicación de la ordenanza de soleamiento.

b) La altura máxima de la edificación en las áreas en las que en determinadas circunstancias se prescribe su desarrollo por medio de Estudios de Detalle (epígrafe A2 del número 1 de este artículo) será la siguiente:

- Caso A.2.1. áreas industriales: la altura máxima vendrá determinada por el Estudio de Detalle.

- Caso A.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 y no se modifique la tipología del diseño urbano ni se produzcan perjuicios a terceros como consecuencia de la aplicación de la ordenanza de soleamiento.

- Caso A.2.3. áreas con ordenación establecida por el Plan General y Estudio de Detalle, la cual no podrá superar la altura máxima admitida para el área por las Ordenanzas de aplicación según este Plan General. No obstante el Estudio de Detalle 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 y no se modifique la tipología de diseño urbano ni se produzcan

perjuicios a terceros como consecuencia de la aplicación de la ordenanza de soleamiento. 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.

2.3. Condiciones de uso.

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

2.4. Condiciones estéticas.

1.º 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.º 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.º 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 adecuan al ambiente y a las determinaciones de estética contenidas en estas Normas como condición para su aprobación.

3. Condiciones de las áreas de actuación con ordenación establecida por el Plan General.

3.1. Condiciones generales.

3.1.1. Actuación: A los efectos del desarrollo de este Plan General cada uno de los ámbitos incluidos en esta clase de áreas que requieran proyecto de reparcelación constituirán una unidad de actuación.

3.1.2. Ordenanzas de aplicación: Son las que se precisan en los planos de calificación del suelo.

3.1.3. Cesiones: Son, como mínimo, las que se determinan, en cantidad y naturaleza, en los planos de calificación del suelo.

3.1.4. 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%.

3.2. Condiciones de aprovechamiento.

Sin perjuicio de las determinaciones que puedan introducirse opcionalmente en las áreas afectadas por medio de Estudios de Detalle señaladas en el punto 2.2. de este artículo, se establecen las siguientes determinaciones de aprovechamiento:

3.2.1. 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 este Plan General.

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

3.2.3. Edificabilidad: Se obtiene como resultado de la aplicación de las determinaciones volumétricas que se derivan de las condiciones de las Ordenanzas asignadas.

3.2.4. Densidad de vivienda se establece para cada una de las áreas a continuación en términos de viviendas por hectárea bruta.

TOPE DE DENSIDAD DE LAS AREAS DE ACTUACION CON ORDENACION ESTABLECIDA POR EL PLAN GENERAL

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

n.º	localización	tope viv./ha.
SECTOR SUR		
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

<u>n.º localización</u>		<u>tope viv./ha.</u>	<u>n.º localización</u>		<u>tope viv./ha.</u>
S4	San Pedro y San Felices	100	SECTOR CENTRO		
S5	San Pedro y San Felices (paso a nivel)	D	C1	Barrio Yagüe Oeste	55
S6	Ferrocarril Santander	65	C2	Barrio Yagüe Este	50
S7	Ferrocarril Santander	D	C3*	Fuentecillas Sur	75
S7 bis.	Ferrocarril Santander-C/ Madrid	D	C4*	Colegio Venerables	100
S8	Marmolista Ctra. Madrid	75	C5	Camposa-Oeste	75
S9*	Rfo Gimeno	75	C6	Camposa-Este	75
S10	Granjas C/ Barbadillo	45	C7	Avda. Gral.Yagüe-C/ Briviesca	D
S11	Camino de la Liebre (Las Polanqueras)	45	C8	C/ Abad Maluenda c.v C/ San Francisco	75
S12	C/ Legión Española-Ronda I	90	C9*	Reyes Católicos Norte	95
S13	Plaza San Julián	75	SP1*	Norte	65
S14	Plaza San Julián-Ferrocarril Madrid-Irún	100	SP2	Murallas	60
S15	Colegio M.ª Mediadora	75	SP3*	Centro-Norte	60
S16	Colegio M.ª Mediadora-Ronda 1	65	SP4*	Centro	75
S17	Colonia Arenales	45	SP5	Fuentecillas	55
S18	Barrio Crucero	D	SP6*	Benedictinas	75
S19	C/ Molinillo	90	SP7	Casa del Pescador	65
S19 bis.	Casillas	0	SP8	Francisco Salinas	45
S20	C/ Santa Clara-Ferrocarril Madrid-Irún	75	* Actuaciones con más de 200 viviendas de capacidad potencial.		
S22	Arroyo de San Ginés	60	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 (S9, S24, G3, G6, G24, C3, SP1, SP3, SP4, SP6) podrán aumentar su densidad residencial hasta el tope máximo que se señala en el apartado 3.2.5. de este art. de acuerdo con las condiciones que allí se establecen.		
S23	San Ginés-Ronda 1	45	3.2.5. Aplicación de la edificabilidad y de la densidad de viviendas:		
S23 bis.	Arroyo San Ginés-C.ª Irún	D	1.º) Los topes de edificabilidad y densidad de viviendas establecidos en los epígrafes 3.2.3 y 3.2.4 son aplicables a la totalidad de la superficie del área de actuación. La superficie edificable resultante se repartirá entre los propietarios de las parcelas de acuerdo con las disposiciones que se establecen en el Título V de estas Normas, en proporción a la superficie que cada uno de ellos posea en el área; tal edificabilidad deberá hacerse efectiva en los espacios edificables que quedan delimitados por las alineaciones en los planos de calificación del suelo.		
SECTOR GAMONAL			2.º) 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.		
G1	C/ Vitoria-C/ Vigón	100	3.º) En el caso de las áreas S9, S24, G3, G6, G24, C3, SP1, SP3, SP4, SP6, se permite un aumento del tope de densidad sin modificación de la edificabilidad máxima permitida. Si se optase por actuar tal posibilidad, deberá llevarse a cabo ajustándose a las siguientes condiciones:		
G2*	C/ Vitoria-Glorieta Logroño	90	a) Establecido el límite de densidad de vivienda, no obstante su generalidad, en razón a la tipología y programa concreto de usos y la localización del área en el ámbito urbano; si se optase por su variación en razón a las características del uso a materializar es factible (y aún lógico y procedente) modular la entidad de los deberes de cesión, por lo que el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad se realizará conforme al aprovechamiento atribuido respetando los límites máximos impuestos según sus características concretas.		
G2 bis		D	b) El aumento de densidad de vivienda 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:		
G3*	Antiguo PPG1 y G2	75	b1) La superficie de suelo a ceder deberá localizarse en las áreas destinadas a tal efecto en los planos de calificación del suelo.		
G4	Villimar	50	b2) La magnitud de las cesiones se calculará por cada 10 viviendas o fracción y en la proporción de 30 m.2 de suelo por cada vivienda adicional.		
G5	Avda.Fray Justo Pérez.Constr.Militares	100	b3) El uso final concreto del suelo de cesión será fijado por el ayuntamiento con la condición de no poder reconvertirse en alojamiento.		
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			

b4) 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.

3.2.6. 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.

3.3. Condiciones de los Estudios de Detalle opcionales.

Para la reordenación de las áreas de actuación de esta clase se establece la posibilidad de redactar Estudio de Detalle alternativos con las limitaciones generales determinadas por la Ley del Suelo, el presente artículo y el Título III, de estas Normas.

3.4. Condiciones de uso.

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

3.5. Condiciones estéticas.

1.º 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.º Los Estudios de Detalle y los proyectos de edificación que se redacten deberán incluir alzados a escalas mínimas respectivas 1/100 y 1/150 con descripción detallada de las soluciones adoptadas y de los materiales a emplear.

3.º 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 adecuen al ambiente al que se destinen y a las determinaciones de estética contenidas en estas Normas como condición para su aprobación.

Art. 11.8.º - 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 el presente Plan General, todo ello, de acuerdo con las siguientes reglas:

1.º Las determinaciones del Plan General 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.º 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 contradiga la normativa de aplicación general de este Plan General y en especial:

a) Los proyectos de edificación destinada a alojamiento deberán satisfacer las determinaciones establecidas en la Ordenanza de este uso, contenida en el Título III de estas Normas Urbanísticas, con la salvedad de los solares que restan por edificar en los polígonos B-5 y G-9 que deberán redactarse de acuerdo con las Ordenanzas de sus Planes Parciales respectivos, siempre y cuando se proceda a solicitar licencia de construcción dentro del plazo legal en ellos establecidos.

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

3.º La programación de la urbanización y de la edificación será establecida en el Plan Parcial del área con las modificaciones que introduzca el presente Plan General.

4.º En la ejecución del Plan Parcial del polígono G-9 del Plan General revisado por el presente, deberá garantizarse la integración de la edificación que complete el entorno de la Iglesia de Nuestra Señora la Real de Gamonal.

5.º 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 URBANIZABLE PROGRAMADO (SUP)

Art. 11.9.º - Normas generales.

1.º Definición: Se clasifica como suelo urbanizable programado la superficie que de acuerdo con el art. 79.a. L.S., debe ser urbanizado según el programa propio de este Plan para acoger el desarrollo urbano en los ocho años de vigencia del mismo.

2.º Diferenciación: El suelo perteneciente a esta clase se subdivide en:

- Suelo urbanizable programado de ciudad integrada.

- Suelo urbanizable programado industrial.

- Suelo urbanizable programado industrial-comercial.

3.º Aprovechamiento medio: Conforme a lo establecido en el art. 30-b del Reglamento de Planeamiento y al procedimiento descrito en la Memoria de este Plan General se fija por cuatrienios el aprovechamiento medio de la superficie total de suelo urbanizable programado en unidades de aprovechamiento por metro cuadrado en los siguientes términos:

a) El aprovechamiento medio para el primer cuatrienio se establece en $A_m = 0,1151 \text{ u.a./m}^2$. A efectos de valoración, la unidad de aprovechamiento en el primer año del cuatrienio se determina en $1 \text{ u.a./m}^2 = 19.096 \text{ pts}$.

b) El aprovechamiento medio para el segundo cuatrienio se establece en $A_m = 0,1172 \text{ u.a./m}^2$. Igualmente y a efectos de valoración, la unidad de aprovechamiento, en el primer año del primer cuatrienio se determina en $1 \text{ u.a./m}^2 = 19.096 \text{ pts}$.

Art. 11.10.º - Normas de uso y aprovechamiento urbanístico.

A) Suelo urbanizable programado para ciudad integrada.

1. Definición: Comprende las áreas que mediante su urbanización se destinarán a acoger los usos que, junto con el de alojamiento, caracterizan la ciudad integrada.

2. División en sectores.

El suelo urbanizable programado de esta categoría se divide de acuerdo con sus condiciones urbanísticas en los sectores siguientes:

Sigla	Designación
PPY	Plan Parcial Yagüe
PPF1	Plan Parcial Fuentesillas 1
PPF2	Plan Parcial Fuentesillas 2
PPJ	Plan Parcial Jerez
PPS	Plan Parcial de la Sedera
PPP	Plan Parcial del Parral
PPI	Plan Parcial Illera
PPRV	Plan Parcial de la Rivera del Vena
PPG2N	Plan Parcial Gamonal 2 Norte
PPGN	Plan Parcial Gamonal Norte
PPG3	Plan Parcial Gamonal 3

3. Condiciones Generales: Los Planes Parciales que desarrollen los suelos de esta categoría determinarán de forma pormenorizada las condiciones de aprovechamiento, las de uso y las de estética de sus ámbitos con ajuste a las Normas que se establecen en este Plan General. Asimismo deberán integrar en sus determinaciones el desarrollo de las provisiones de equipamiento que para los ámbitos de su competencia se fijan en el Plan General y en el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, debiendo considerarse las reservas previstas por el Plan General como obligatorias, sin perjuicio del cumplimiento de las determinaciones que establece el Anexo R.P. para Planes Parciales de uso residencial.

En los suelos de esta categoría y en los que en el futuro la alcancen, cruzados por o inmediatos al ferrocarril deberán respetarse las distancias que establece la legislación especial ferroviaria.

3.1. Condiciones de uso.

a) Uso global: El uso global dominante de esta categoría de suelos es el de alojamiento con las compatibilidades propias de este uso que se establecen en estas Normas Urbanísticas.

b) Usos complementarios: La ordenación de esta categoría del suelo urbanizable programado y con independencia de los terrenos y edificaciones que acojan a los sistemas de espacios libres y equipamiento comunitario, dispondrá las localizaciones para dar acogida a los restantes usos urbanos compatibles y en especial el terciario de oficinas, comercial (con exclusión de la categoría CU) y hotelero e industrial compatible.

3.2. Condiciones de aprovechamiento.

a) Densidad: La densidad de vivienda se determina en las condiciones específicas de cada sector, teniendo carácter de máxima admisible.

b) Integración en la ciudad: Los Planes Parciales deberán resolver la ordenación que le es propia integrando en la ciudad preexistente los usos y aprovechamientos, la red viaria y peatonal, las infraestructuras básicas y los sistemas de espacios libres y equipamiento comunitario. El complementado de estos últimos sistemas deberá justificarse de forma razonada y objetiva en la memoria del Plan Parcial correspondiente.

c) Sectores con elementos de su ordenación predeterminados: En los casos en los que este Plan General establezca contenidos de ordenación del espacio y de los usos urbanos, los Planes Parciales que ordenen los correspondientes sectores deberán establecer sus determinaciones en el marco del viario y las reservas prefijadas, pudiendo (salvo determinación expresa en contrario) con carácter excepcional modificar puntualmente elementos de la ordenación prevista cuando con ello se garantice de forma objetiva la consecución de una solución más acorde con este Plan General o para integrar las reservas de equipamiento que por su configuración demande ese ajuste.

En ningún caso podrá el Plan Parcial modificar las reservas destinadas a zonas verdes.

d) Ordenanzas de aplicación: Las Ordenanzas relativas al uso de alojamiento aplicables en los diferentes sectores según los planos de calificación del suelo tienen el carácter que se establece en el apartado 4.1 de este epígrafe, pudiendo optar el Plan Parcial, en los casos en los que así se determina, por su sustitución por otras de entre las establecidas por el uso de alojamiento en estas Normas Urbanísticas, siempre que se justifique con razones objetivas la pertinencia de tal sustitución.

La localización de las reservas de equipamiento no operada directamente por el Plan General es libre dentro del sector, procediendo, por tanto, la sustitución por el Plan Parcial de la Ordenanza en principio aplicable al suelo que a tal efecto se determine.

La ordenación que se adopte no podrá, en ningún caso, superar las alturas máximas que para cada manzana se establecen en los

planos de calificación del suelo en función de la fijación de las Ordenanzas aplicables.

e) Relación con los usos colindantes: La ordenación de los sectores deberá llevarse a cabo resolviendo de forma satisfactoria las demandas y la incidencia de los usos colindantes preexistentes o previstos.

f) Profundidad máxima de la edificación: Para la determinación de la profundidad máxima de la edificación se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas de usos. En el caso de la edificación para alojamiento deberá darse estricto cumplimiento a la normativa de calidad de la edificación que se establece en la Ordenanza de dicho uso.

3.3. Condiciones de estética:

a) Los Planes Parciales deberán garantizar la integración estética de sus determinaciones formales en el conjunto de la ciudad mediante las condiciones que establezca su normativa para su desarrollo y ejecución y, a tal efecto, deberán fijar las características de los elementos de la edificación y del espacio urbano de acuerdo con los ámbitos de la ciudad con los que se relacionen visualmente, de forma que se logre una adecuada continuidad del perfil de la ciudad.

b) La exigencia de integración compositiva de la actuación se extiende también a su relación con el paisaje natural y rural circundante, cuya incorporación visual al paisaje urbano deberá ser buscada, sin perjuicio del deseable control microclimático, mediante la definición de escapes visuales a los fondos paisajísticos circundantes. Asimismo deberán disponerse las masas de edificación y la vegetación justificando su buen acuerdo y referenciación con el paisaje natural y rural.

c) El tercer nivel de integración estética que deberá ser logrado por el Plan Parcial corresponde a la articulación compositiva de sus elementos en el ámbito del sector, de tal manera que se conjugue variedad con articulación intencionada.

d) Serán asimismo de aplicación las determinaciones que para el fomento de la estética urbana y la de los usos, se establecen en estas Normas Urbanísticas.

3.4. Condiciones de limitación de altura:

En los Planes Parciales que desarrollen el Plan General de Ordenación Urbana se establecerá una limitación de las alturas de la edificación. Esta limitación no superará las 6 plantas en total de edificación.

En el caso en que por causa justificada el Plan Parcial considere necesario permitir una limitación con un mayor número de alturas, habrá de justificarse razonadamente esta necesidad en el plan, sin lo cual no podrá procederse a su aprobación inicial.

4. Condiciones específicas de los sectores.

4.1. Las condiciones específicas de los sectores de suelo urbanizable programado serán las siguientes:

Sector	Densidad máxima de vivienda viv./Ha.	Edificabilidad bruta máxima (2) m. ² /m. ²	Ordenanza de alojamiento de aplicación	Carácter con el que se aplica la Ordenanza de alojamiento u Ordenanza opcional	Altura máxima de la edificación, n.º de plantas	Aprovechamiento cuatrienal asignado al Sector (Aa) y diferencias sobre el A.m (D Am)			
						I en u.a/m. ²		II en u.a/m. ²	
						Aa	DAm	Aa	DAm
PPY	40	0,7	—	—	3	0,110105	-0,006905	—	—
PPF1	75	1,85	—	—	—	0,110105	-0,125395	—	—
PPF2	75	1,5	—	—	—	0,110105	0,12150	—	—
PPJ	40	0,8	B05	BH07	3	0,110105	-0,037005	—	—
PPS	50	0,9	—	—	—	—	—	0,12286	0,03544
PPP Δ	75	1,6 (3)	MC516	Opcional	—	0,110105	0,078595	—	—
PPI	40	0,7	B05	BH07	3	0,110105	0,028295	—	—
PPRV	40	0,6	B05	BH07	3	—	—	0,12286	-0,04226
PPGN Δ	60	1,1	MC416	Obligatorio	—	—	—	0,12286	0,11394

(1) Se asigna la ordenanza MC616 en el encuentro con el PP (*) G1 con carácter obligatorio.

Δ Sectores en los que el Plan General establece alineaciones obligatorias.

(2) La superficie de referencia es la del sector, pero sin contabilizar el suelo destinado a equipamientos. En el cálculo de la edificabilidad no se computará como superficie edificada la de los bajos dedicados a garage abierto o semicerrado, siempre que al menos una superficie igual a la mitad de la ocupada por éstos se destine a ampliar el módulo de la vivienda media por encima de los 100 m.² de superficie construida. En tal caso el Plan Parcial deberá incluir las determinaciones necesarias para garantizar el buen diseño del encuentro entre los garages y el espacio exterior inmediato.

(3) 2 es la edificabilidad bruta residencial estableciéndose la del sector como media del resultado de la aplicación de la edificabilidad industrial a su ámbito junto con la residencial.

4.2. Condiciones de los sectores G-3 y G-2 Nordeste.

a) Condiciones específicas del sector G-3.

De conformidad con el art. 12.2 de la Ley del Suelo, conforme al cual el Plan General incorporará a su contenido en esta categoría de suelo, las determinaciones de Plan General contenidas, en su caso, en los Planes Parciales que respete, y concurriendo en el Plan Parcial vigente del sector G-3 condiciones que justificaron en su día su integración en la ordenación establecida por el planeamiento general revisado, se considerarán incorporadas al presente documento las determinaciones de aquel Plan Parcial en lo que no contradigan las del presente Plan General y sus Ordenanzas a excepción de la normativa referida a la exigencia de soleamiento del uso de alojamiento; debiendo, sin embargo, desarrollarse el Plan Parcial de forma que en la formalización de sus determinaciones se procure el cumplimiento de la mencionada exigencia. Los accesos a las vías perimetrales serán los establecidos en los planos de calificación del suelo de este Plan General; la cesión para viales del norte del polígono, se sustituye por un «área de apoyo al transporte terrestre» de carácter público, tal como aparece delimitada en los planos de calificación del suelo en este Plan General.

b) Condiciones específicas del sector G-2.

El sector G-2 Nordeste queda delimitado en la forma que se establece en los planos de calificación de este Plan General y sometido a las modificaciones que en su Plan Parcial introduce este documento.

La edificabilidad máxima del sector incluida la correspondiente a los equipamientos se establece en 1 m²/m². y la densidad máxima no podrá superar las 75 viviendas/Ha. debiendo aplicarse ambas a la superficie neta del sector, la cual, de acuerdo con el art. 47.3 R.P. se obtendrá deduciendo de la total la correspondiente a los sistemas generales integrados en el área del sector.

Las reservas de equipamiento serán como mínimo las que establece el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo; y deberán situarse con frente a la vía pública.

Serán de aplicación las determinaciones contenidas en el Título III de estas Normas Urbanísticas debiendo asignarse al sector solo las Ordenanzas que en él se establecen. En la ordenación no deberán superarse las 8 plantas.

Los viales que se señalan en los planos de calificación del suelo y la ordenanza asignada a la semimanzana situada en la margen oeste del sector son obligatorias.

B. Suelo urbanizable programado industrial.

1. Definición: comprende los terrenos destinados a establecimientos industriales y de almacenamiento de materiales o productos utilizados en los procesos industriales, así como las actividades del comercio mayorista y de apoyo al transporte de mercancías peligrosas.

2. División en sectores.

El suelo urbanizable programado de esta categoría se articula, de acuerdo con sus condiciones urbanísticas, en el único sector siguiente:

Sigla	Designación
PPC	Plan Parcial Campsa-Cellophane

3. Condiciones del sector PPC: El Plan Parcial que ordene este sector determinará de forma pormenorizada las condiciones de aprovechamiento, las de uso y las de estética de su ámbito ajustándose en un todo a las Normas de este Plan General. Asimismo deberá integrar en sus determinaciones las previsiones de equipamiento que se fijan en el Plan General. Asimismo deberá integrar en sus determinaciones las previsiones de equipamiento que se fijan en el Plan General y en el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo para los desarrollos industriales, así como un «área de apoyo al transporte terrestre» de superficie no inferior a 6.000 m², la cual deberá ubicarse garantizando su óptima accesibilidad.

3.1. Condiciones de uso.

a) Uso global: el uso global dominante será el de industria con las compatibilidades propias de este uso previstas en estas Normas Urbanísticas excluyéndose de forma expresa el comercio minorista.

b) Usos complementarios: este suelo dará acogida al necesario equipamiento comunitario y espacios libres que determine el Plan Parcial.

3.2. Condiciones de aprovechamiento.

a) Integración en la ciudad: El Plan Parcial deberá ajustarse a las determinaciones del apartado 3.2b. del epígrafe A de este artículo.

b) Condiciones específicas de aprovechamiento del sector PPC: Las Ordenanzas de aplicación a este sector para la regulación del uso global industrial serán la IB1 e IB2, con las siguientes especificaciones de aprovechamiento:

SECTOR	Edificabilidad bruta máxima	Ordenanza de aplicación	Carácter con el que se aplica la Ordenanza	Aprovech. cuatrienal asignado al sector (Aa) y defecto sobre el Am (D.Am) I en u.a/m ² II en u.a/m ²
				Aa D.Am Aa D.Am
PPC	0,8 m ² /m ²	IB1 + IB2	obligatorio	0,12286 - 0,07166

3.3. Condiciones de estética:

El Plan Parcial deberá acomodarse en sus determinaciones de estética a los preceptos del apartado 3.3 del epígrafe A de este art., por aplicación de éstos al desarrollo industrial previsto.

C. Suelo urbanizable programado industrial comercial.

1. Definición: Comprende los terrenos destinados a establecimientos industriales, cuyas características permiten su proximidad a los usos propios de la ciudad integrada, así como el uso y las actividades propias del comercio minorista de gran superficie.

2. División en sectores.

El suelo urbanizable programado de esta categoría se articula, de acuerdo con sus condiciones urbanísticas, en el único sector siguientes:

Sigla	Designación
PPIC	Plan Parcial Industrial-Comercial

3. Condiciones del sector PPIC: El Plan Parcial determinará de forma pormenorizada las condiciones de uso, aprovechamiento y estética de su ámbito, de conformidad con las Normas de este Plan General. Asimismo deberá integrar en sus determinaciones las previsiones de equipamiento que se fijan en este Plan General y, en el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

3.1. Condiciones de uso.

a) Uso global: el uso global dominante será el industrial en su categoría de industria en polígono en área mixta IA2 tal como se regula en estas Normas. Este uso global será en este caso plenamente compatible con la categoría IB1 del uso industrial y con la categoría CU del terciario (estableciéndose un límite del 30% de la superficie edificable para las actividades de la categoría CU).

b) Usos complementarios: Este suelo dará acogida al equipamiento comunitario y los espacios libres necesarios en las proporciones previstas en estas Normas.

3.2. Condiciones de aprovechamiento.

a) Integración en la ciudad: El Plan Parcial deberá ajustarse a las determinaciones del apartado 3.2b del epígrafe A de este artículo.

b) Condiciones específicas de aprovechamiento del sector PPIC: Las Ordenanzas de aplicación a este sector para la regulación de su uso serán la IA2, IB1 y CU, con las siguientes especificaciones de aprovechamiento:

SECTOR	Edificabilidad bruta máxima	Ordenanza de aplicación	Carácter con el que se aplica la Ordenanza	Aprovech. cuatrienal asignado al sector (Aa) y defecto sobre el Am (D.Am) I en u.a/m ² II en u.a/m ²
				Aa D.Am Aa D.Am
PPIC	0,8 m ² /m ²	IA2+IB1+CU	obligatorio	0,12286 0,14124

3.3. Condiciones de estética.

El Plan Parcial deberá ajustarse en sus determinaciones de estética a los preceptos del apartado 3.3. del epígrafe A de este art. por aplicación de éstos al desarrollo previsto.

3.4. Condición transitoria.

En el ámbito de este sector que aparece delimitado en el correspondiente plano de Calificación del Suelo podrá ubicarse un área de servicio para vehículos de transporte de mercancías peligrosas,

cuyo uso quedará regulado por la ordenanza TT1C y por las disposiciones vigentes de aplicación a la actividad. La vigencia de esta condición es de carácter provisional y tendrá validez hasta tanto no se apruebe definitivamente el Plan Parcial del sector PPIC o antes si el Ayuntamiento determina su improcedencia en base a una o varias de las siguientes circunstancias:

- que se haya ejecutado la liberación de los terrenos actualmente afectados por el recorrido del ferrocarril Santander Mediterráneo en el límite este del sector PPIC.
- que se haya aprobado definitivamente el Plan Parcial del sector P.P.S.
- que se haya ejecutado la reserva de suelo que para el uso que origina esta condición transitoria, se prevé en el sector P.P.C.

CAPITULO IV

SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO (SUNP)

Art. 11.1.º - Normas Generales.

1. Definición: Se clasifican como suelo urbanizable no programado los terrenos que, según establece el art. 2.3.4 R.P., deben ser reservados de acuerdo con el modelo de utilización del territorio adoptado por el Plan General para su posible urbanización, porque no son necesarios para la realización de las previsiones del programa de dicho Plan.

2. Diferenciación: El suelo perteneciente a esta clase se divide en:

- Suelo urbanizable no programado de ciudad integrada.
- Suelo urbanizable no programado industrial.

3. Límites generales a las actividades en suelo urbanizable no programado.

Condiciones específicas de los sectores de actuación:

SECTOR DE ACTUAC.	Designación	Densidad bruta de vivienda viv/Ha.	Indice de edificabilidad en m ² /m ²	Ordenanzas de alojamiento permitidas.	Cesiones adicionales		Condiciones y determinaciones
					Categ.	Superf. en Ha.	
PAURA 1	PAU Rivera del Arlanzón, 1.	15	0,25	BO3, BH05	VU	*	Deberá producir un vial paralelo a la carretera de Logroño que conecte Villayuda con Capiscos y estructurar el sector.
PAUC	PAU Cortes (carretera a Cortes).	20	0,40	BO3, BH05	-	-	Deberá correr a su cargo la plantación de una banda de suelo a lo largo de la autopista de circunvalación en la longitud y características que determine el correspondiente PAU.
PAURA 2	PAU Rivera del Arlanzón, 2.	50	0,75	BH1, MC416, HA2	VU	*	- - - - -
PAURA 3	PAU Rivera del Arlanzón, 3.	30	0,55	BO3, BH05	VU	**	Deberá prever reservas para los posibles accesos a las carreteras de Valladolid y de Villalónquejar. La reserva de EC(1) deberá localizarse en el área entre los viveros de Icona y el Mercado de ganado.
PAURV	PAU Rivera del Vena	15	0,25	BO5, BH07	VU	20	El PAU deberá desarrollarse al sur de la vía de circunvalación norte. La cesión de parque urbano se localizará entorno al río Vena y en conexión con el sistema de espacios libres. La cesión de EC(1) es de localización libre por el PAU. Las redes que se recogen en los planos de infraestructura viaria y básicas en relación con el ámbito de este PAU tienen carácter indicativo.
PAUBC	PAU Barrio de Cortes	35	0,60	BH1	El PAU deberá resolver las demandas de equipamiento comunitario del barrio. (El PAUBVI deberá producir el vial de circunvalación de Villimar previsto).		
PAUBVI	PAU Barrio de Villimar.	20	0,40	BO5			
PAUBVT	PAU Barrio de Villatoro.	30	0,55	BO5, BH07			

Los límites generales a las actividades en esta clase de suelo son los siguientes:

a) SUNP de ciudad integrada: el uso global dominante será el de alojamiento con las compatibilidades de uso que se establecen en estas Normas, a excepción de la categoría CU del uso terciario.

b) SUNP industrial: el uso global dominante será el industrial, en particular sus categorías IB1 e IB2, sin otras limitaciones que las derivadas de las demandas de los usos próximos localizados en suelos urbano y urbanizable programado, así como las que se derivan de las afecciones del ferrocarril, carreteras y demás infraestructuras y de las procedentes del suelo no urbanizable de especial protección que pueda verse afectado por las actividades industriales.

El uso de alojamiento tiene carácter compatible en esta categoría de suelos con las limitaciones que establecen estas Normas.

Se excluye de forma expresa el terciario de categoría CU.

Art. 11.12.º - Normas de uso y características técnicas de las actuaciones.

Las actuaciones en los sectores incluidos en suelo urbanizable no programado responderán, en los usos y características técnicas a las siguientes determinaciones:

A. SUNP de ciudad integrada.

a) Reservas de equipamiento.

Las reservas de equipamiento se harán en naturaleza y magnitud de conformidad como mínimo a las determinaciones del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo para Planes Parciales de uso residencial. Además de estas reservas y las cesiones que se establecen en este artículo el PAU determinará las adicionales que considere oportunas.

b) Ambito de los PAU: Los Programas de Actuación Urbanística deberán comprender sectores de actuación completos, tal como se delimitan en los planos 1/1000 y 1/4000 de este Plan General.

* Aparecen señaladas en los planos de calificación de suelo.

** Aparecen señaladas en el plano de gestión 1/400.

(1) EC Equipamiento de contingencia.

Las industrias instaladas en el ámbito del PAURV en el momento de aprobación definitiva de este Plan General podrán mantenerse y ampliarse dentro de los límites de la parcela en la que se encuentren

implantadas en la fecha de la mencionada aprobación y ello sin perjuicio de las determinaciones que el planeamiento de desarrollo de este Plan General establezca en relación con tales usos.

d) Las redes de servicios y la infraestructura viaria deberá cumplir las condiciones que se establecen en las Normas sobre contenido de los Planes de desarrollo en este Plan General.

B. SUNP industrial.

a) Reservas de equipamiento.

Las reservas de equipamiento comunitario se harán en naturaleza y magnitud de conformidad como mínimo a las determinaciones del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo para Planes Parciales de uso industrial, sin perjuicio de las que correspondan al uso resi-

dencial caso de que el PAU determine la procedencia de su incorporación. Además de estas reservas deberán integrarse en el área del PAU las que se prevén en el apartado C de este epígrafe.

b) Ambito de los PAU: Los Programas de Actuación Urbanística deberán comprender sectores de actuación completos, tal como se delimitan en los planos 1/1000 y 1/4000 de este Plan General.

c) Condiciones específicas de los sectores de actuación.

Sector de actuación	Designación	Indice de edificabilidad en m. ² /m. ²	% máximo de suelo ocup. por viv.	Densidad máxima de viv./ha.	Condiciones y determinaciones
PAUVA	PAU carretera de Valladolid	4	20	10	El PAU deberá garantizar un adecuado nivel de accesibilidad e integración dentro del sector y con la ciudad especialmente en los tramos afectados por el ferrocarril.
PAUVI	PAU de Villalaquejar	4	—	—	El PAU deberá ordenarse para acoger industrias especiales, almacenamientos de material combustible, depósitos de vehículos, chatarras, etc., de tal manera que se minimice su incidencia en el paisaje. Deberán efectuarse las reservas para VU en la localización y magnitud que aparece en los planos 1/1000 y 1/4000.

d) Las redes de servicios y la infraestructura viaria deberán cumplir las condiciones que se establecen en las Normas sobre contenido de los Planes de desarrollo de este Plan General.

Art. 11.13.º - Núcleo de población.

A los efectos de lo dispuesto en el art. 85 de la Ley del Suelo se establece el concepto de núcleo de población en los términos y condiciones que se fijan para el suelo no urbanizable en el art. 11.18.º 4 de estas Normas Urbanísticas.

Art. 11.14.º - Edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social.

En esta clase de suelo se autoriza la construcción de edificios e instalaciones de utilidad pública e interés social en los términos y condiciones que se fijan para el suelo no urbanizable en el art. 11.18.º 1c de estas Normas Urbanísticas.

CAPITULO V

SUELO NO URBANIZABLE (S.N.U.)

Art. 11.15.º - Normas generales.

1.- Definición: De acuerdo con lo establecido en el art. 80 de la Ley del Suelo y con fines de preservación del desarrollo urbano y protección de usos existentes y de la naturaleza, integran el suelo no urbanizable:

a) Los terrenos que el Plan no incluye en alguno de las clases de suelo a que se refieren los apartados 2A, 2B y 2C del Título II de las presentes Normas.

b) Los espacios que el Plan delimita para sujetarlos a una especial protección por razón de sus especiales valores y características así como de las vinculaciones, afecciones y servidumbres a que se encuentran sometidos.

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

a) Suelo no urbanizable de especial protección (SNUÉP).

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 (SNUÉP Clase A).

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

b) Suelo no urbanizable común (SNUC).

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

3.- 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:

a) Medidas de protección de los mantos acuíferos y del sistema fluvial.

b) Medidas de protección del medio ambiente rural.

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

a) 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; entendiéndose por sistema fluvial el definido por el río Arlanzón, el río Ubierna, el río Vena, y sus afluentes así como los arroyos, cauces, barrancos, riberas y cuencas de los mencionados ríos y afluentes y de cualquiera otros que viertan aguas dentro o fuera del término municipal. De igual manera se prohíbe toda actividad que repercute 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 el Plan General), 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 fijará los lugares y condiciones donde dichas extracciones puedan ser realizadas. Los explotadores de las referidas sustancias quedan obligados a llevar a cabo las oportunas labores de restauración de las áreas de extracción y trabajo una vez terminadas las mismas, de acuerdo con un proyecto cuya aprobación por el Ayuntamiento deberá ser previa al comienzo de las extracciones. Dicho proyecto deberá ser acompañado de las garantías suficientes de su exacto cumplimiento.

Si las explotaciones alcanzasen tal magnitud que, de acuerdo con datos objetivos, pudiesen llegar a incidir gravemente sobre el paisaje y el medio físico-natural, se requerirá para su realización la redacción de un Plan Especial que establezca las medidas necesarias para la satisfactoria recuperación de los terrenos afectados por tales obras.

La obtención del correspondiente permiso de explotación será condición previa a la iniciación de los trámites de concesión de licencia y de formulación del planeamiento especial exigido para las explotaciones definidas en el párrafo anterior.

En el caso de prórroga del permiso de explotación, ésta deberá ser objeto de nueva licencia o ratificación de la anterior, siguiéndose en tal caso iguales trámites a los de nueva licencia.

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 esté prevista la instalación de un sistema de saneamiento que garantice la deputación 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 al 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 del Plan General.

<i>Áreas establecidas</i>	<i>Símbolo en el plano de clasificación de suelo</i>
V. Áreas vulnerables a la contaminación de los mantos acuíferos	V

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.

b) 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 de impacto del proyecto o trabajo a realizar sobre el Medio Ambiente y de su incidencia sobre el entorno inmediato.

El estudio de 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.

El estudio de impacto deberá figurar junto con el proyecto en el período de información pública, en aquellos casos en que este trámite sea preceptivo y, en cualquier caso, siempre que el presupuesto de obras supere, para el conjunto del proyecto, los 100 millones de pesetas.

Los expedientes que precisen un estudio de impactos deberán ser necesariamente informados por el Ayuntamiento. Deberán ser informados negativamente en todo caso aquellos proyectos que lesionen irreversiblemente contenidos del medio ambiente rural o los que carezcan de información suficiente que permita discernir los impactos generables.

Este informe es preceptivo y vinculante para el otorgamiento de la licencia municipal de obras o de cualquier concesión o aprobación administrativa de competencia municipal que afecte al territorio planeado.

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; se entiende por campo de influencia visual al área desde la cual es posible percibir visualmente el objeto de proyecto sin que su incidencia quede neutralizada por efecto de la distancia entre éste y el observador.

En los ámbitos del término municipal inmediatos o en contigüidad visual con Municipios colindantes deberá garantizarse, asimismo, la adaptación de las construcciones e instalaciones que se proyecten a las características del ambiente y paisaje rural visualmente implicado.

A los efectos señalados en los dos párrafos precedentes 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 ubiquen, 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, bien por su ubicación en lugares en los que la topografía actúe como pantalla o mediante la incorporación de pantallas vegetales cuya plantación y mantenimiento deberá garantizarse de forma efectiva por los promotores de las edificaciones.

- 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 básicas 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.

c) Medidas de protección del medio ambiente en el entorno de los asentamientos urbanos.

1.^a - Todas aquellas obras sujetas a licencia que se proyecten 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 delimitado 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 del presente Plan General a las que podrán ser otorgadas licencias de obra con las condiciones que se establecen en este art. y las contenidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres y Peligrosas.

Art. 11.16.º - Suelo no urbanizable de especial protección (SNUEP).

1.- Suelo no urbanizable de especial protección.

Clase A (de interés cultural-natural).

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

A.I. AREAS 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 climax 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, etc.
- Cortas o tratamientos que no tengan una justificación forestal.
- En general todos aquellos 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 de 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 que a largo plazo llegan a dar formaciones arbóreas similares a las de origen natural.

Resultantes de este criterio principal son los siguientes espacios:

- Repoblaciones de *Pinus sylvestris* y *Cupressus ssp. compacta*.
- Choperas, *P. nigra*, *P. alba* y *P. canadensis*.

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 aquellos 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	Símbolo en el plano de clasificación de suelo
I. Áreas de alto valor de conservación.	
Ia: Por integridad del ecosistema	Ia
Ib: Por aspectos parciales de vegetación	Ib

A.II. AREAS 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 ellos 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	Símbolo en el plano de clasificación de suelo
II. Áreas de alto valor perceptual	
Ila: Áreas de alta calidad intrínseca	Ila
Ilb: Áreas de calidad y visualmente frágiles.	Ilb

A.III. AREAS DE ALTA PRODUCTIVIDAD ECOLÓGICA

Se integran en estas áreas los ámbitos con 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 especies y favorables características microclimáticas.

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

<i>Áreas establecidas</i>	<i>Símbolo en el plano de clasificación de suelo</i>
III.b: Alta productividad ecológica	IIIb
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.

<i>Áreas establecidas</i>	<i>Símbolo en el plano de clasificación de suelo</i>
Áreas erosionables y/o inestables	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 Kilómetro 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 licencia 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 Cardeñadijo.

2.- Suelo no urbanizable de especial protección.

Clase B (de interés agrícola).

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

IIIa: *Áreas de alta productividad agrícola.*

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

Se establece la continuidad de 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 metros cuadrados.

Las edificaciones en esta clase de suelo estarán sujetas a las condiciones que determina el art. II.17 apartado 2.1.a), b), d) y e), y a lo dispuesto en el apartado 4.º del mismo artículo sobre formación de núcleo de población.

<i>Áreas establecidas</i>	<i>Símbolo en el plano de clasificación de suelo</i>
IIIa: Alta productividad agrícola.	IIIa
Art. II.17.º -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 art. 86 de la Ley del Suelo, concretado por las siguientes reglas:

1ª.- Usos susceptibles de ser autorizados:

De acuerdo con lo establecido en el art. 85.1.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 aislada en los términos y con las condiciones siguientes:

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 investigación 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 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 este Plan General 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

Para mayores superficies se estará a lo que determine la Comisión Provincial de Urbanismo.

2.2. La edificación para usos agropecuarios en parcelas en seco de superficie inferior a 10.000 m.² deberá cumplir las condiciones 2.1.a) y 2.1.b) de este apartado; 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 2.1.a., 2.1.b. y 2.1.d. de este apartado, su superficie construida será inferior a 200 m.²

3. - Otras actividades.

Para minas, canteras y 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 en el art. II-16.3 de este Título; 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.^º a 3.^{er} orden.

4. - Núcleo de población: A los efectos de lo dispuesto en el artículo 36-b del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo se establece que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando se den circunstancias relativas a: 1.^º la parcelación del territorio; 2.^º la edificación existente en el entorno de un ámbito específico objeto de demanda edificatoria.

4.1. 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 relación reparcelaciones y obras que incluyen:

1) accesos y vías de circulación interior.

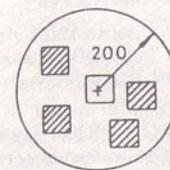
2) servicios de agua potable y/o luz y/o saneamientos para cada parcela, con captación y transformación comunes a todas ellas.

3) equipamientos para uso de los propietarios de la parcelación.

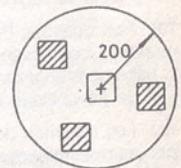
b) Por llevarse a cabo utilizaciones para fines y usos distintos de los agropecuarios o encubriendo, de acuerdo con datos objetivos, eventuales transformaciones hacia usos en pugna con éstos.

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.

4.2. 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 en 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

4.3. 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, de acuerdo con lo dispuesto en las Normas Generales que afectan a esta clase de suelo y con sujeción a lo establecido en el apartado 2 de este artículo sobre características de los edificios y construcciones.

CAPITULO VI

SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES, EQUIPAMIENTO COMUNITARIO E INFRAESTRUCTURAS.

Art. II.18.º - *Normas Generales.*

1. Definición: Integran esta categoría los sistemas generales, con ámbito de funcionalidad referido a la totalidad del término municipal y local con ámbito de funcionalidad inferior a dicho término, sistemas que articulan los elementos fundamentales de la estructura urbana existentes o previstos por este Plan General de acuerdo con la estrategia de desarrollo urbano adoptada.

2. Categorías de sistemas:

2.1. Sistemas generales: los sistemas que se integran en esta categoría con los previstos en el artículo 25 R.P.

2.1.1. El sistema general de comunicaciones.

2.1.2. El sistema general de espacios libres: está integrado por las zonas verdes con categoría de «parque urbano», VU y las áreas de equipamiento deportivo R-2000, así como por las zonas verdes y deportivas de menor entidad integradas en áreas de sistemas generales y recogidas como tales en la documentación del Plan.

2.1.3. El sistema general de equipamiento comunitario: está integrado por los siguientes elementos:

Administrativos y Comerciales: mercados de mayoristas centrales de Villafra; Centro Comercial Río Vena, Agrupamiento del parque de bomberos y cuartel de la policía municipal; los integrados en áreas de concentración de sistemas generales, páginas 169 y siguientes del vol. 4.º

Culturales y docentes: los centros docentes de las áreas de concentración de oferta derivados del esquema del Plan General anterior (área del C.U.A. y Polígono Docente); los integrados en áreas de sistemas generales, señalados en el Vol. 4.º páginas 69 y ss.; los centros culturales que se incluyen en esta categoría (pág. 128 y ss. del Vol. 4.º); el estadio, la plaza de toros; el centro cívico Río Vena.

Sanitarios y Asistenciales: Hospital de la Cruz Roja; Hospital General de la Diputación, Residencia Sanitaria General Yagüe; Sanatorio Fuente Bermeja; los integrados en áreas de agrupación de sistemas generales, págs. 141 y ss. y 148 y ss. del Vol. 4.º

2.1.4. El sistema general de infraestructuras básicas.

2.2. Sistemas locales: los sistemas que se integran en esta categoría son los siguientes:

2.2.1. El sistema local de comunicaciones.

2.2.2. El sistema local de espacios libres.

2.2.3. El sistema local de equipamientos comunitarios.

2.2.4. El sistema local de infraestructuras básicas.

Art. II.19.º - *Régimen específico de los sistemas generales y locales.*

1. Régimen de aprovechamiento: Los elementos de los sistemas general y local se regirán por las siguientes determinaciones:

1a) Los sistemas de comunicaciones, de espacios libres y de equipamiento comunitario quedarán regulados por las Ordenanzas de los usos pormenorizados que acojan, tal como se contienen en el Título III de estas Normas Urbanísticas.

1b) Los sistemas de infraestructuras básicas quedarán regulados por las determinaciones que se establecen en las normas sobre contenido de los Planes de desarrollo y por las que les sean de aplicación establecidas en la Ordenanza del uso industrial.

2. Régimen de uso:

2a) Los sistemas general y local de espacios libres quedarán regulados por las disposiciones contenidas en la Ley del Suelo en relación con la modificación de su uso, así como por las determinaciones de estas Normas.

2b) Los sistemas general y local de comunicaciones se regirán por la Ley de Carreteras y sus disposiciones reglamentarias y por las determinaciones de estas Normas. Los elementos del sistema local de comunicaciones podrán ser objeto de modificación por el Ayuntamiento bien sea por medio del planeamiento o de proyectos de obra municipal ordinaria, en los que se establecerán sus nuevas condiciones de uso.

2c) Sin perjuicio de las determinaciones y del régimen de utilización prescritos en este Plan para los elementos de los sistemas de equipamientos comunitarios, será posible el cambio del uso específico de los mismos dentro del marco del global que define la pertenencia a dichos sistemas. En todo caso, el cambio de uso deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

Para autorizar el cambio de uso específico a que se ha hecho alusión será condición necesaria la justificación de la suficiente cobertura del a modificar y la necesidad de la implantación efectiva del propuesto.

2d) Los sistemas de infraestructuras básicas quedan regulados por las condiciones de uso de sus correspondientes Ordenanzas de aplicación, tal como se establecen en estas Normas Urbanísticas.

TITULO IV
DESARROLLO DEL PLANCAPITULO I
ASPECTOS DE CARACTER GENERALArt. IV.1.º - *Organos actuantes*

Sin perjuicio de la iniciativa que atribuye la Ley al Ayuntamiento y a los particulares en el desarrollo y ejecución del Plan General de Ordenación Urbana, corresponderá a la Administración Central, a la Administración Autónoma 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.

Art. IV.2.º - *Ámbitos de desarrollo del Plan*

1. 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 del presente Plan General en los casos en que así se establezca expresamente en el mismo.

2. Polígono es el suelo con la clasificación de urbanizable programado delimitado para la ejecución de un Plan Parcial. El ámbito de cada polígono podrá ser igual o inferior al sector ordenado por el Plan Parcial correspondiente.

3. El sector es la unidad del suelo urbanizable programado delimitado por el presente Plan para su gestión unitaria y su ordenación a través de un Plan Parcial.

4. La unidad urbanística es el ámbito de actuación urbanística en suelo urbanizable no programado. Sus dimensiones y características serán definidas por el Ayuntamiento en las bases del correspondiente concurso para la redacción del Programa de Actuación Urbanística o por el órgano urbanístico competente en el acuerdo de su formación.

Art. IV.3.º - *Adecuación del desarrollo al Plan General*

1. Los Planes Parciales de Ordenación y los Planes Especiales no podrán modificar las previsiones del Plan General. No se admitirán redistribuciones de la edificabilidad entre las diversas zonas, ni aún respetando el coeficiente de aprovechamiento medio, ni mantenimiento para el sector coeficiente de ocupación y edificabilidad iguales a los promedios de las zonas comprendidas en el mismo.

2. Los Estudios de Detalle mantendrán las determinaciones fundamentales del Plan General. En especial, no podrán introducir alteraciones que supongan mayor edificabilidad, mayor aprovechamiento privado del suelo o merma de los espacios destinados a los sistemas en su ámbito de planeamiento.

3. Cualquier alteración parcial del Plan General, que no sea de las contempladas en la Ley para los Estudios de Detalle, deberá tramitarse como modificación del Plan General.

Art. IV.4.º - *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 este Plan General, ni de más de un 2% con respecto a las delimitaciones en los planos a escala 1:1.000.

CAPITULO II

SUELO URBANO

Art. IV.5.º - *Sistemas de actuación*

1. Los Planes de desarrollo de esta ordenación general en suelo urbano cuando no se establezca en forma expresa en estas Normas Urbanísticas podrán ejecutarse por cualquiera de los sistemas de actuación admitidos por la legislación urbanística, habiendo de determinarse el sistema elegido en el propio planeamiento de desarrollo. El presente Plan General asigna el correspondiente sistema o procedimiento de actuación a las áreas y unidades de actuación que delimita.

2. En todo caso, en el suelo urbano no objeto de Planes de desarrollo podrá actuarse mediante proyectos de obras ordinarias con o sin imposición de contribuciones especiales. Esta regla vale también para la ejecución de los Planes Especiales relativos a sistemas generales.

CAPITULO III

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Art. IV.6.º - *Sistema de actuación*

1. Para la ejecución de los Planes Parciales, cuando éstos sean de promoción privada y se formulen en los plazos previstos en el Programa de Actuación de este Plan, será preferente el sistema de compensación. Cuando, por incumplimiento del programa y previo el oportuno procedimiento, se formulen fuera de la programación prevista en este Plan, o cuando sean de promoción pública, será preferente el sistema de cooperación.

2. Los Planes Especiales, de formularse, deberán ajustarse conforme a lo dispuesto para los mismos en suelo urbano.

Art. IV.7.º - *Proyectos de urbanización*

1. Los Planes Parciales y Especiales previstos en esta Capítulo requieren para su ejecución la redacción y aprobación previas de los pertinentes proyectos de urbanización.

2. Los proyectos de urbanización pueden referirse a concretas fases previstas en los Planes Especiales o a las etapas en que se divida la ejecución de las obras en los Planes Parciales.

CAPITULO IV

SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

Art. IV.8.º - *Planes posibles*

La ordenación urbanística del suelo clasificado en este Plan como suelo urbanizable no programado a los fines de su efectiva urbanización y edificación sólo puede producirse a través de Programas de Actuación Urbanística en los términos, condiciones y contenido que establecen los arts. 146 y 153 de la Ley del Suelo y 72 del Reglamento de Planeamiento.

CAPITULO V

SUELO NO URBANIZABLE

Art. IV.9.º - *Actuaciones posibles*

En el suelo no urbanizable calificado para servir de soporte bien de actividades molestas, peligrosas, nocivas o insalubres, bien de instalaciones de interés social o utilidad pública, o en el que ya existieran las mismas, podrán verificarse actuaciones de dichas características de conformidad con lo prevenido en los arts 85 y 43.3 de la Ley del Suelo.

CAPITULO VI

PLANIMETRIA

Art. IV.10.º - *Planimetría a utilizar en el planeamiento*

Los planes regulados en el presente Título han de partir de la planimetría utilizada en el presente Plan, de tal forma que sus representaciones gráficas puedan ser comparadas e insertadas inteligentemente en las de este Plan.

CAPITULO VII

INICIATIVA Y COLABORACION PARTICULAR

Sección 1ª. En el Planeamiento

Art. IV.11.º - *Disposición general*

Toda persona física o jurídica puede formular cualesquiera de los Planes de desarrollo de este Plan previstos en el Capítulo I de este Título en los términos del art. 52 de la Ley del Suelo.

Art. IV.12.º - *Aprobación inicial del planeamiento de iniciativa privada*

1. - En el acto de la aprobación inicial de los planes de iniciativa privada, la Administración actuante ha de analizar su adecuación al presente Plan, su correspondencia al programa de actuación del mismo y su necesidad o conveniencia, tanto con carácter general como con relación a la concreta ordenación en ellos propuesta, debiendo denegar aquella aprobación en el caso de que la evaluación de los extremos expuestos no resulte positiva o favorable.

2. - No obstante lo dispuesto en el número anterior, los particulares tienen derecho a la tramitación de los planes que formulen -a resultados de lo que proceda resolver en la aprobación provisional o, en su caso, definitiva-, cuando los mismos constituyan desarrollo de avances de planeamiento previamente aprobados por la Administración competente.

Art. IV.13.º - *Estudios de Detalle*

Lo prevenido en el art. anterior no rige para los Estudios de Detalle, a cuya tramitación tienen derecho en cualquier caso los particulares.

Art. IV.14.º - *Planeamiento no sincronizado con el programa de actuación*

Cuando el Plan formulado por una persona o entidad privada se adelante en el tiempo a las previsiones del programa de actuación relativas al desarrollo de este Plan, el sistema de actuación previsto ha de ser necesariamente el de compensación, bien mediante la constitución de Junta de Compensación o, tratándose de un único propietario, la asunción por el mismo de los compromisos, deberes y cargas propios de dicho sistema y la constitución de una garantía mínima equivalente al 15% del presupuesto total de las obras en cualquiera de las formas autorizadas en Derecho.

Art. IV.15.º - *Planes para urbanizaciones de iniciativa particular*

1. - Los planes de iniciativa privada, cuando se refieren a urbanizaciones de iniciativa particular, además de los documentos propios del tipo de Plan que se tramite han de contener los documentos suplementarios siguientes:

a) La Memoria justificativa, al fundamentar la necesidad o conveniencia de la urbanización, ha de abordar las siguientes cuestiones:

- Análisis de la situación, coyuntura actual y evolución futura previsible del sector económico en que se inserte la actividad o uso principal de la urbanización y de la incidencia en tal sector de la promoción proyectada.

- Estudio de las características físicas, climáticas, paisajísticas y de situación de los terrenos a urbanizar y de su idoneidad para con respecto al fin de la urbanización.

- Estudio de la repercusión de la urbanización en la estructura urbana establecida por este Plan y por los Planes que lo desarrollen, con especial referencia a la incidencia de aquélla en el sistema de comunicaciones y en los servicios públicos de todo tipo del Municipio en que se ubique.

b) La relación de propietarios, con el detalle de su dirección exacta, ha de ir necesariamente acompañada de la documentación justificativa de la inscripción de los correspondientes derechos de propiedad en el Registro de la Propiedad, al menos a nivel de nota simple expedida por este último.

c) El modo de ejecución de las obras de urbanización puede ser cualquiera, siempre que dicha ejecución se asuma -en cuanto a su financiación- íntegramente por el promotor.

d) Las previsiones sobre la futura conservación de las obras de urbanización deben quedar especificadas con todo detalle, con indicación del momento en que dicha conservación haya de pasar -si es que hay lugar a ello- al Municipio, de modo que hasta entonces la responsabilidad de la misma recaiga sobre el promotor o, en su caso, los propietarios de las parcelas de la urbanización.

e) Los compromisos a que alude el apartado d) del art. 53.2. L.S. (Art. 46.b R.P.) han de tener naturaleza normativa y, por lo tanto, insertarse en las normas urbanísticas del Plan de que se trate, de forma tal que la Administración pueda exigir su cumplimiento directamente tanto del promotor como de los futuros adquirentes de parcelas.

Estos compromisos —sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 46.b R.P.— han de abarcar necesariamente los siguientes extremos:

- Condición pública de los viales de circulación rodada y peatonal, que integren el sistema básico de comunicaciones de la urbanización, así como del restante equipamiento en aparcamientos y zonas libres, en la cuantía mínima resultante de la aplicación de los estándares indicados en el anexo 3, con determinación de las condiciones de su cesión al Municipio.

- Obligación de financiación y ejecución de la totalidad de las obras de urbanización y de su conservación hasta su cesión, bien al Ayuntamiento, bien a la entidad urbanística colaboradora que al efecto se constituya.

- Determinación del modo de resolución de la prestación de los servicios públicos dentro de la urbanización.

- Obligación de que en los contratos de venta de parcelas se incluyan los compromisos del Plan, de forma que el comprador declare expresamente su conocimiento exacto de los mismos, así como la calificación del terreno, usos permitidos en la parcela, su edificabilidad, número de plantas y retranqueos a linderos.

- Especificación, en el caso de que la conservación de las obras de urbanización vaya a transferirse a los adquirentes de las parcelas, de la obligación de la constitución de una entidad urbanística colaboradora a tal fin, con responsabilidad directa frente a la Administración urbanística.

f) Garantía mínima a exigir, que consiste en el depósito o consignación de aval bancario que cubra cuando menos el 6% del importe total de las obras de urbanización.

g) Medios económicos con que cuenta el promotor, que deben detallarse acreditando su realidad.

Sección 2.ª - En la ejecución del planeamiento

Art. IV.16.ª - Disposición general

La intervención de los particulares en la ejecución del planeamiento, además de la redacción de proyectos de urbanización, ha de atenderse -según el sistema de actuación- a las reglas que se contienen en los arts siguientes:

Art. IV.17.ª - Sistema de Compensación

1. Actuación en Junta de Compensación.

Las actuaciones urbanísticas bajo esta modalidad han de ajustarse a las bases contenidas en los Estatutos de la Junta.

Los Estatutos deben comprender los siguientes extremos:

- Delimitación exacta del polígono o unidad de actuación.
- Denominación y domicilio social.
- Objeto, fines y duración.
- Relación de asociados, expresiva de sus nombres y domicilios.
- Procedimiento de incorporación de nuevos asociados.
- Régimen económico o financiero y fijación de cuotas siempre proporcionales a la participación de los asociados.

- Regulación del funcionamiento y adopción de acuerdos de la Asamblea General y órganos de gestión y administración.

- Sistema de elección de los órganos de gestión y administración, asegurando en los mismos una representación de los asociados proporcional al valor de sus aportaciones, así como de la duración del mandato de los titulares de dichos órganos.

- Régimen de recursos contra acuerdos y actos.

- Procedimiento de modificación de los Estatutos.

- Disolución de la Junta de Compensación.

- Bases de la actuación urbanística a realizar, comprensiva del modo de ejecución de las obras, plazos, procedimiento de cesión de las obras correspondientes a la Administración actuante, etc.

2. Actuación por el único titular de los terrenos.

Las actuaciones urbanísticas bajo esta modalidad precisan la presentación ante la Administración actuante de documento acreditativo de la asunción en firme por el propietario de los terrenos de los deberes establecidos en el art. 126.1 de la Ley del Suelo.

Art. IV.18.- Sistema de cooperación

1. En las actuaciones urbanísticas por el sistema de cooperación, cuando fuera precisa la realización de reparcelación, la cesión del suelo de cesión obligatoria se verifica, conforme a lo dispuesto en el art. 100.1 de la Ley del Suelo, a virtud de la aprobación del proyecto de reparcelación, por lo que su documentación e inscripción registral se instrumenta de acuerdo con lo prevenido en el art. 100 de la Ley del Suelo.

En otro caso, la cesión ha de verificarse -con constancia documental antes del comienzo de las obras.

2. Las Asociaciones administrativas previstas en el art. 131.3 de la Ley del Suelo tienen la consideración de entidades urbanísticas y su constitución se acuerda por los Ayuntamientos a iniciativa propia o a instancia de los propietarios de terrenos incluidos en los correspondientes polígonos o unidades de actuación. En el primer caso, la constitución de las asociaciones se impone a los propietarios y deviene obligatoria para los mismos.

El objeto primordial de estas asociaciones reside en la colaboración con la Administración actuante en la ejecución de las obras de urbanización y, concretamente, en los aspectos a que se refiere el art. 132 de la Ley del Suelo, de modo que la Administración se limita -en tales supuestos- a la fijación del montante total de las cargas de la urbanización a distribuir y de las cantidades a cuenta exigidas y a suscribir con las asociaciones los convenios de aplazamiento del pago de los gastos de urbanización cuando procedan, correspondiendo a estas asociaciones:

a) La distribución del montante total de las cargas de urbanización entre los propietarios en proporción al valor de las fincas de que sean titulares o que les sean adjudicadas en la reparcelación y la verificación del pago a la Administración actuante.

b) La distribución del montante de las cantidades a cuenta que fueran exigidas por la Administración en la misma forma establecida en el apartado anterior y la verificación del pago a dicha Administración.

c) La negociación y la suscripción con la Administración, en nombre y representación de los propietarios, de convenios para el aplazamiento de los pagos por gastos de urbanización.

La constitución de las asociaciones administrativas ha de ajustarse, hasta tanto se promulgue la reglamentación específica en desarrollo de la Ley del Suelo, a lo dispuesto en los arts 39 y 41 del Decreto 1.006/1966, de 7 de Abril.

Art. IV.19.ª - Sistema de expropiación por concesión administrativa

1. El objeto de la concesión administrativa en el sistema de expropiación comprenderá necesariamente la ejecución de las siguientes obras:

a) La totalidad de las de urbanización previstas en el Plan y en el correspondiente proyecto de urbanización.

b) Las de construcción de edificios destinados a servicios públicos que se determinen en las bases del concurso.

c) Las de construcción de los solares destinados a edificación privada en el Plan.

2. Las bases de los concursos para el otorgamiento de las concesiones administrativas han de expresar detalladamente el ob-

jeto de los mismos y los derechos y obligaciones de los concesionarios, que son -como mínimo- los siguientes:

a) Derechos:

1) Adquirir la titularidad de los terrenos expropiados en su calidad de beneficiarios de las expropiaciones.

2) Adquirir definitivamente la titularidad del 90% de la superficie destinada en el Plan a la edificación privada.

b) Deberes:

1) Todos los derivados de su condición de beneficiarios de la explotación y, en especial, los establecidos en los artículos 17 de la Ley de Expropiación Forzosa y 5 de su Reglamento.

2) Ejecutar, en los plazos señalados al efecto, la totalidad de las obras de urbanización previstas en el correspondiente Proyecto de Urbanización, y ceder gratuitamente a la Administración ejecutante, en los plazos que, asimismo, se señalen, dichas obras de urbanización y el suelo correspondiente.

3) Conservar debidamente las obras de urbanización hasta su cesión a la Administración.

4) Ceder gratuitamente a la Administración actuante el 10% de la superficie destinada a la edificación privada.

5) Proceder a la construcción, en el plazo fijado a tal fin, de los edificios destinados a servicios públicos que se determinen en las bases por el precio alzado que se señale en las mismas y de acuerdo con los proyectos aprobados, con cesión gratuita del suelo.

6) Proceder a la edificación de los solares destinados a la edificación privada en los plazos establecidos en el Plan o, en su defecto, en las bases.

CAPITULO VIII

NORMAS DE CONTENIDO DE PLANES DE DESARROLLO

Sección 1ª. Planes Especiales

Art. IV.20.º - *Criterios de desarrollo de los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) y de protección (PEP)*

Los PERI y PEP serán desarrollados de acuerdo con los criterios de diseño establecidos por el Plan General para los ámbitos afectados; debiendo, en todo caso establecer los siguientes contenidos:

- La unidad mínima afectada por el Plan Especial será un sector completo de los definidos por el Plan General en suelo urbano.

- El equipamiento, los espacios libres, la red peatonal y los restantes elementos de la ordenación se relacionarán para lograr la necesaria articulación del tejido urbano siguiendo las directrices de estructura urbana que el Plan General establece.

- Los usos colectivos y públicos deberán ser dotados de fácil acceso desde las vías principales, sin perjuicio de las demandas que puedan generarse por la incorporación de criterios de segregación de tráfico.

- Se deberá fomentar la utilización rigurosa de los elementos significativos del patrimonio urbano, social y económico, así como de aquéllos que constituyen referencias simbólicas de la vida comunitaria.

Sección 2ª.- Planes Parciales

Art. IV.21.º - *Criterios de desarrollo de los Planes Parciales*

Los Planes Parciales serán desarrollados de acuerdo con los criterios de diseño establecidos en el Plan General para cada uno de los ámbitos afectados, debiendo, en todo caso, ajustarse a las siguientes disposiciones:

- La unidad mínima afectada por el Plan Parcial será un sector completo de los definidos por el Plan General en suelo urbanizable.

- El equipamiento, los espacios libres, la red peatonal y los restantes elementos de la ordenación deberán ser localizados y diseñados de forma que contribuyan a la articulación del tejido urbano siguiendo las directrices de estructura urbana que el Plan General establece.

- Será exigible que el viario que definan los Planes Parciales garantice, junto con el debido acceso a los usos y a los estacionamientos que se dispongan, el fomento del carácter que se asigna al área desde el Plan General.

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

- Se deberá precisar el uso e incidencia de los ámbitos en los que recaigan afecciones de toda índole.

Art. IV.22.º - *Contenido*

Los Planes Parciales que se lleven a cabo, con independencia de las determinaciones que se recogen en el artículo 45 del Reglamento de Planeamiento, así como de las señaladas en el artículo 46 para urbanizaciones de iniciativa particular, deberán incluir la documentación siguiente:

- Información urbanística.

- Plano de calificación del suelo referenciado a los planos oficiales del presente Plan General a escala 1/4.000 y 1/1.000.

- Plano catastral a su escala correspondiente.

- Plano topográfico de estado actual del territorio a escala 1/500, con curvas de nivel de metro en metro, indicación de nivel de los encuentros de los edificios con el terreno e información de la vegetación y arbolado existentes.

- Plano parcelario con indicación de los nombres de los propietarios y superficie de cada uno de ellos en la base topográfica anterior.

- Plano de información del estado actual de todas las instalaciones urbanas existentes con sus características técnicas y datos de dimensionamiento, así como tratamientos de suelos y usos, estado, características y épocas de construcción de las edificaciones existentes en el sector objeto de planeamiento.

- Información de la existencia y características de los sistemas de infraestructura del resto del Municipio a los cuales se deberán conectar las propias del Plan Parcial, con indicación de su capacidad o no de absorber el aumento originado por la ejecución del Plan Parcial.

- Memoria justificativa de la Ordenación.

- Memoria justificativo-descriptiva de sus determinaciones, con referencia expresa al cumplimiento de todas las condiciones urbanísticas de las presentes Normas Subsidiarias, incluyendo cuadro de medición de superficies afectadas por volumen, volumen total posibilitado por ellas y volumen recogido en el Plan Parcial, con asignación de éste, según usos, aprovechamiento privado y para edificios de equipo urbano, polígonos de actuación y áreas edificables.

En particular se deberá justificar con el estudio técnico pertinente, la efectiva disponibilidad de la dotación precisa de abastecimiento de agua, así como de energía eléctrica, en función de las posibilidades de suministro de los mismos a través de las redes generales con las que enlazan.

La red de saneamiento debe estudiarse y justificarse en forma similar y referida a la capacidad de desague de la red general a la que se injerta. El mismo criterio se deberá seguir respecto al estudio y justificación de la red viaria y su empalme con la General Municipal. Caso de ser Plan Parcial de iniciativa privada se deberá justificar la necesidad y conveniencia de la urbanización.

- Planos de ordenación

- Plano de relación de la trama urbana propuesta y la existente a escala 1/1.000.

- Plano de edificios dentro y fuera de ordenación.

- Plano de alineaciones, nivelaciones y rasantes de las vías, plazas y áreas en que se podrá desarrollar la edificación. Acotado a referencias fijas y superpuesto al topográfico base, con indicación de sus características y zonas de protección.

- Plano general de zonificación y usos del suelo con concreción en cada área en que se puede desarrollar la edificación de los usos y volúmenes permitidos, respetando los indicados para cada Sector en las presentes Normas Subsidiarias y con indicación expresa de las áreas reservadas a la edificación de centros culturales, templos, centros asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público.

- Plano general del sistema local viario rodado y peatonal, con referencia y diseño de las soluciones de enlaces con el sistema viario general municipal y a los aparcamientos subterráneos y de superficie. Se indicará el cumplimiento de los estándares previstos conforme el articulado correspondiente de las presentes Normas Subsidiarias.

- Plano de secciones del territorio, indicando niveles de vías y plazas, así como de los gálibos máximos del desarrollo posterior de las edificaciones en las áreas edificables.

- Plano de nuevo régimen de propiedad de suelo previsto, con indicación de las áreas que quedarán de propiedad privada y de aquéllas que se han de ceder gratuitamente urbanizadas al Ayuntamiento para equipo urbano y para la viabilidad pública rodada o peatonal, en régimen de uso público.

- Plano expresivo del Plan de Etapas previsto para la edificación y urbanización del Sector.

- Plano de subdivisión en polígonos de actuación si procede; para la ejecución del Plan, conforme el art. 117 de la vigente Ley del Suelo y a efectos de aplicación del art. 98 de la Ley citada.

- Plano de características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquéllos otros servicios que prevea el Plan Parcial, con indicación expresa de la solución de su empalme con las existentes del resto del territorio.

- Plano de parcelación futura conforme las Ordenanzas reguladoras al respecto.

- Ejecución del planeamiento.

- Evaluación económica de los costes de urbanización con indicación expresamente desarrollada de los costos de las obras de viabilidad, saneamiento, suministro de agua, energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería y cualquier otro servicio previsto en el Plan a través de un Avance de Presupuesto por partidas globales.

Asimismo en los costes de urbanización, se incluirán y expresarán las indemnizaciones procedentes por el derribo de cada una de las construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exija la ejecución del Plan Parcial y de los futuros Proyectos de urbanización y reparcelación si procede este último.

- Desglose de los costes y beneficios de cada polígono de actuación, a fin de justificar la posibilidad de hacer equitativa la distribución de los beneficios y cargas de la urbanización.

- Estudio económico-financiero de la ejecución del Plan con valoración de los costes totales -urbanización- edificación y ponderación de la relación del costo de M2 de suelo urbanizado y del M2 de la ejecución de la edificación, con indicación del costo final total del metro cuadrado de edificación.

- Criterios y sistemas de actuación propuestos para la ejecución del Plan.

- Plan de Etapas y plazos para la ejecución de las obras del proyecto de urbanización y de la edificación a fin de ser aplicados a los solares resultantes las especificaciones del Título IV, Capítulo I de la vigente Ley del Suelo, -Fomento de la edificación-.

- Se indicarán cuales son los criterios para definir las condiciones mínimas del estudio de la ejecución de las obras de urbanización a desarrollar en el Proyecto de Urbanización y conceder el Ayuntamiento licencia de obras a tales efectos.

- Plan de Etapas y plazos para la formalización de las cesiones obligatorias y gratuitas de suelo urbanizado para calzadas rodadas, paseos peatonales y suelo para equipo urbano conforme los estándares e indicaciones del presente Plan General relacionado con el Plan de Etapas y plazos de edificación y ejecución de la urbanización anteriormente citados.

- Especificación de las áreas a urbanizar en cada polígono de actuación a través del expediente de Proyecto de Urbanización, así como de aquéllas comprendidas en las áreas edificables y que habrán de completar su urbanización definitiva a través de la ejecución conjunta con el proyecto de edificación correspondiente.

- Caso de ser el Plan Parcial de iniciativa privada se completará este apartado, con los indicados por el art. 53-2 c,d,e y f, de la vigente Ley del Suelo.

- Ordenanzas Reguladoras

- Ordenanzas de carácter urbanístico con indicación de usos de suelo y su delimitación. Asignación de edificabilidades a las diversas áreas edificables, y ocupación máxima y mínima permitidas.

- Indicación de la parcelación del terreno asignado a las áreas edificables o a cada edificio, con expresión de la superficie que le corresponde a cada uno de ellos y que formará con él un todo indivisible. Ordenanzas para su posterior subdivisión en parcelas, con indicación de dimensiones y características de la parcela mínima admitida.

- Ordenanzas expresivas de las determinaciones consideradas fundamentales propias del Plan Parcial y que no pueden ser modificadas o través de Estudios de Detalle; y de los que no se pueden modificar al amparo del art. 14 de la vigente Ley del Suelo, no pudiendo estar comprendidas entre las modificables a través de Estudio de Detalle las Normas Urbanísticas del presente Plan General para cada Sector en ningún caso.

- Ordenanzas para la definición de la posibilidad de reconsideración de cada unidad de actuación o área edificable a través de Estudio de Detalle, que en cualquier caso deberá abarcar «unidades urbanísticas completas». Entendiéndose como unidad urbanística mínima, la correspondiente a una manzana, la cual comprenderá un espacio susceptible de aprovechamiento urbanístico, rodeado por todos los lados de calles o espacios libres de uso o servicio público existentes o previstos en el planeamiento.

- Ordenanzas de carácter edificatorio. Referencia a la del presente Plan General.

- Ordenanzas particulares que se estimen precisas en cada caso.

- Ordenanzas estéticas específicas de elementos arquitectónicos, urbanísticos, espaciales y de vegetación y paisaje.

Art. IV.23.^a - *Condiciones que deberán cumplir los Planes Parciales*

a) Alineaciones y rasantes del viario y la edificación.

- El Plan Parcial determinará el trazado y perfiles del viario de acceso a los usos que establezca de acuerdo con los siguientes criterios:

- Se fomentará el trazado de un viario de circulación continua sin retrocesos evitando la utilización de fondos de saco de longitud excesiva o trazado complejo.

- Se garantizará la resolución de los conflictos entre viario, cerramientos y edificación con el fin de que éstos no produzcan obstrucciones visuales.

b) Acceso a los usos

- El Plan Parcial determinará el número máximo de puntos de acceso al viario principal en cada tramo de viario principal de acuerdo con su longitud.

- 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 viario secundario.

c) Características de los estacionamientos.

Además de las plazas de estacionamiento localizadas en el viario principal el Plan contemplará también la utilización del encintado del viario secundario de acceso como susceptible de utilización como estacionamiento, así como la producción de plazas para tal fin. En éstas alternativas de estacionamiento deberá ponerse especial cuidado en la definición de sus características funcionales garantizando siempre su aspecto estético mediante el tratamiento de pavimentos y la introducción de arbolado y mobiliario urbano adecuado; tal atención deberá hacerse de forma que el uso no suponga una ruptura con el tratamiento ambiental del resto del área.

Por último se deberá prever el número de estacionamientos incorporable 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 Planes Parciales especificarán:

- Parcelaciones de acuerdo con las prescripciones de la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

- Reservas de suelo para espacios libres y deportivos de acuerdo con las previsiones de las Normas y lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

- Reservas de suelo para dotaciones y servicios de acuerdo con las previsiones de las Normas y las disposiciones de la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

- Ordenación de volúmenes de acuerdo con las prescripciones establecidas en las ordenanzas de edificación de usos 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%.

Sección 3ª. Estudios de Detalle

Art. IV.24.º - Criterios de Desarrollo de los Estudios de Detalle

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

- Salvo determinación expresa en contrario, la unidad mínima afectada por el Estudio de Detalle será la manzana.

- 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 de acuerdo con la definición que de la estructura del asentamiento concreta este Plan General.

- Será exigible que el viario interior que definan los Estudio de Detalle garantice el acceso a los usos y los estacionamientos que se dispongan, comentando el carácter que se asigne el ámbito desde este Plan.

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

Art. IV.25.º - Contenido

Los Estudios de Detalle, sin perjuicio de lo establecido en el art. 66 del Reglamento de Planeamiento, deberán 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 del presente Plan General.

- Una información gráfica y escrita 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 1/2000 oficiales antes citados.

- Plano parcelario y lista de propietarios afectados con su dirección y determinación de la superficie de cada parcela, en la escala de redacción del Estudio de Detalle.

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 cuidadoso del entronque de sus determinaciones de alineaciones, rasantes y de la totalidad de las instalaciones urbanas con las existentes, o con las modificaciones de las existentes que propongan para una mejor remodelación del suelo urbano a que afectan y de su entorno, con los esquemas y características de los servicios mínimos de urbanización definidos en las presentes Normas.

- Plano de régimen de propiedad futura del suelo, con indicación de las parcelas de propiedad privada tras su ejecución, asignada a cada edificio o área edificable, así como de las parcelas a ceder para equipo y vialidad de uso y servicio público.

- 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 referencias de los enlaces al sistema viario restante municipal y a los aparcamientos de superficie y subterráneos.

- 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, con una justificación expresa del volumen edificable a través de un cuadro de superficies y volúmenes y del cumplimiento del presente Plan General.

d) Ordenanzas

- Ordenanzas de carácter edificatorio de cada área edificable con referencia a las del presente Plan General.

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 -si es el Estudio de Detalle de promoción privada- y el Ayuntamiento y entre aquél y los futuros propietarios de los solares, con garantías de su cumplimiento y medios económicos de toda índole asignados al efecto en cumplimiento del art. 53-1 de la vigente Ley del Suelo.

- Plazos de ejecución de la urbanización y de la edificación, a efectos del cumplimiento del Título IV, Capítulo I «Fomento de la Edificación» de la vigente Ley del Suelo.

- Plan de Etapas de la Urbanización y de la cesión urbanizada de los terrenos de uso y dominio público y de la edificación.

Art. IV.26.º - 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 a los usos que establezca en acuerdo con los siguientes criterios:

- Se fomentará el trazado de un viario de circulación continua sin retrocesos evitando la utilización de fondos de saco de longitud excesiva o trazado complejo.

- Se garantizará la resolución con los conflictos entre viario y edificación con el fin de que ésta no produzca obstrucciones visuales.

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 también la utilización del encintado del viario secundario de acceso a la edificación como susceptible de ser utilizado como estacionamiento, así como la producción de plazas para tal fin.

En estas alternativas de estacionamiento deberá ponerse especial cuidado en la definición de sus características funcionales garantizando siempre su aspecto estético mediante el tratamiento de pavimentos y la introducción de arbolado y mobiliario urbano adecuado; tal atención deberá hacerse de forma que el uso no suponga una ruptura con el tratamiento ambiental del resto del área.

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:

- Parcelaciones de acuerdo con las prescripciones de la Ley del Suelo y sus Reglamentos.
- Reservas de suelo para espacios libres y deportivos de acuerdo con las previsiones de las Normas y lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.
- Reservas de suelo para dotaciones y servicios de acuerdo con las previsiones de las Normas y las disposiciones de la Ley del Suelo y sus Reglamentos.
- 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%.

Sección 4.ª - Proyectos de urbanización

Art. IV 27.ª - 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 del Plan General, 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 preve y justificación, en su caso, de su exclusión o inclusión en 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 en 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 art. 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 Urbanística 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 arts 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 art. 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 la 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.

Art. IV.28.² - Normas para el desarrollo de la urbanización

Con el fin de desarrollar la urbanización en los términos establecidos en el Plan General, 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 General 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 metros.

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 una 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 peraltes 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 calzadas 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 calzada 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 bicicleta 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 especeiales 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, del 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/hab/día.
- Zonas de comercio y oficinas: 100 lt/hab/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 inter medios 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 este Plan General 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 1.981.

Son de especial aplicación en este caso el Título III en sus Capítulos I y II, Normas Generales y suministros por contador respectivamente 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 calzadas o zonas de difícil accesibilidad.

Las velocidades oscilarán entre 0,50 m/seg. para hormigón vibropresado y 5 m/seg. para tubería 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 de 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 mm/diarios para un periodo de retorno de 5 años.
- 47,9 mm/diarios para un periodo de retorno de 10 años.

Para los mismos periodos de retorno las intensidades medias horarias serán de 21 y 24 mm. 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 vertederán 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 previstos en los planos del Plan General.

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 1.981 o los Reglamentos que en su día pudieran sustituir a éste en su aplicación.

Las Normas Generales contenidas en el artículo 4 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 explosivas.
- 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 dificulte 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 periodo 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, curtidos 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 40x40x80, 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 farola o por cada 30 metros 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 Electro-técnico 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 reanclajes 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 ó 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 el Plan, 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 $\leq 10 \Omega$

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 del 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	Iluminancia media (E)	Uniformidad E min/E max
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	Local (con aparc.)	5 a 11	12	0,33
Unilateral	Otras vías	—	mayor de 2	0,20

interdistancia máxima 60 mts.

Tabla II. - Alumbrado de calles, parques y jardines, soportales, etcétera.

Disposición	B Bord-Bord	Altura	E	Uniform.	Interd.	Pot. únicas adm. SEP	SAP	Hg
U-T-P	6,5 a 7,5	B/2 a 12 mt.	10-60	15 a 50	18	70	125	
	7,5 a 9 m.							
P-T	9 a 11,5	recomendado Mx		mtos.	56	a	250	
	11,5 a 14	2/3 B recomendado	De 0,30		70		400	
C ó CT	Superior		40 a	0,75				
-	Soportales o pasajes		20	0,50	-	SAP o SBP		
Globo	Jardines	2,5 a 4	10	0,33	15 m.	SAP o SBP		

antivandálico

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 urallita 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 recinto subterráneo 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 urbanizable, en cualquiera de sus dos categorías, podrán autorizarse tendidos aéreos, con carácter provisional y a precario, debiendo pasar a subterráneo en el momento de la ejecución del proyecto de urbanización del Polígono o de un sistema general, siendo a cargo del propietario de la línea las obras a realizar para llevar a efecto el cambio de tendido.

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 adjudicadora 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 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.

Sección 5ª. Programas de actuación urbanística. PAU

Art. IV.29.ª - Criterios de definición de los PAU.

Los PAU deberán contribuir a la consecución de la estructura territorial prevista por el Plan General, fomentando su articulación con el tejido urbano preexistente y la promoción de los efectos que justifican su incorporación al esquema general de suelo, debiendo por ello:

- Justificar su congruencia con las líneas de definición del Plan General.
- Garantizar la oportunidad de su incorporación al proceso urbano.
- Establecer plazos de urbanización y edificación coherentes con los puntos anteriores.
- Contribuir a la absorción de demandas urbanas generadas en el proceso de desarrollo del Plan General y, especialmente, de aquellas de interés público y comunitario y de las originadas en estratos sociales con menores rentas.
- Llevar a cabo compensaciones en operaciones concertadas en otras categorías de suelo.

TITULO V

DESARROLLO, GESTION Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

CAPITULO 1.º

DISPOSICIONES GENERALES

Art. V.1.º - Desarrollo y ejecución del planeamiento

1. El desarrollo y la ejecución de este Plan General 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.

1.1. Las actuaciones en suelo urbano se realizarán por medio de las siguientes vías:

a) Ejerciendo directamente el aprovechamiento delimitado en el Plan 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 el Plan así lo impone como preceptivo.

1.2. Cualquier actuación en suelo urbanizable programado requiere la previa aprobación del Plan Parcial del sector correspondiente.

2.3. En suelo urbanizable no programado sólo podrá actuarse mediante la aprobación de programas de actuación urbanística y de los correspondientes Planes Parciales para su ejecución.

2.4. Para la ejecución de los elementos de los sistemas generales y complementarios de la estructura orgánica del territorio podrán formularse Planes Especiales de acuerdo con lo dispuesto en el art. 17 de la Ley del Suelo.

2.5. Deberán redactarse proyectos de urbanización cuando fueren precisos para la ejecución de las obras.

3. La ejecución de los Planes y de los Programas de Actuación Urbanística se realizará por polígonos completos, salvo cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o de algunos de sus elementos o de realizar actuaciones aisladas en suelo urbano.

Art. V.2.º - Delimitación de polígonos o unidades de actuación

1. A los efectos de la ejecución del planeamiento el presente Plan contemplan los siguientes posibles ámbitos de las correspondientes actuaciones:

- a) Polígonos completos, con todos los requisitos del art.º 117.2 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 el presente Plan en sus determinaciones.

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

3. La delimitación y gestión de un polígono o unidad de actuación dará lugar a la elaboración de un Plan Parcial o Especial o un Estudio de Detalle cuando así lo prevea el presente Plan o cuando, en razón a la naturaleza de la actuación que se pretenda, el Ayuntamiento lo estime necesario, de acuerdo con la especial finalidad de tales figuras de planeamiento.

4. En todo caso, las determinaciones de este Plan podrán ser actuadas directamente, sin más requisito legitimante que la licencia de obras en aquellas fincas o propiedades aptas para la edificación, que reúnen las condiciones de solar de acuerdo con el Plan, 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.

Art. V.3.º - Prioridad de ejecución

La ejecución del presente Plan y de las ordenaciones concretas que lo desarrollen se llevarán a cabo de acuerdo con los objetivos y prioridades indicadas en el Programa de Actuación, plano de gestión, Estudio Económico-Financiero y Normas Urbanísticas para la realización de las obras y de acuerdo con la libre voluntad de las partes en los demás casos.

Art. V.4.º - Justa distribución de beneficios y cargas; supuesto general

1. En el suelo ordenado por Planes Especiales de Reforma Interior o Planes Parciales formulados en desarrollo de este Plan General, la distribución justa de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística se producirá, según el sistema de actuación elegido mediante reparcelación o compensación referida a polígonos o unidades de actuación delimitados para la ejecución de aquellos Planes y con los requisitos del art. 117.2 y 3 de la Ley del Suelo.

2. Se exceptúa de lo dispuesto en el número anterior la ejecución de los sistemas generales, cuando tenga lugar de forma independiente, y los supuestos de actuaciones aisladas en suelo urbano.

Art. V.5.º - Justa distribución de beneficios y cargas en las áreas de actuación especial

1. - En suelo urbano el Plan General 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, aún no reuniendo todos los requisitos propios de la delimitación poligonal, cumplen el de permitir la justa distribución de beneficios y cargas prescrito por el art. 117.3 de la Ley del Suelo.

2. - En estas áreas el Plan General establece 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 el Plan General atribuye al área de actuación se obtiene como suma de los aprovechamientos lo-

calizados en cada parcela, por asignación de la correspondiente ordenanza y alineaciones.

b) El aprovechamiento de derecho es el que el Plan General atribuye a cada m.2 de suelo computable del área de actuación como resultado de dividir el aprovechamiento total por la suma de las superficies de las parcelas computables; parcelas computables serán aquéllas 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 público con anterioridad al Plan General 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) El Plan General atribuye 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 el Plan General, 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 el Plan General 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 el Plan General 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. - Dentro de los cuatro primeros meses del cuatrienio en el que se programa la actuación, los propietarios de las parcelas integradas en un área de actuación especial podrán optar por la reparcelación voluntaria o por el sistema de compensación, en cuyo caso se requerirá que la iniciativa sea suscrita por propietarios que representen al menos el 60% de la superficie del área de actuación, que se convertirá de esa manera en una unidad de actuación sistemática por iniciativa de los propietarios. En ausencia de iniciativa de los propietarios, al término del mencionado periodo, la formalización de la justa distribución de beneficios y cargas, prefigurada por este Plan General se hará, salvo lo dispuesto en el número 6, mediante reparcelación voluntaria limitada a los objetos del art. 72.1.b) y c) y tramitada en la forma prevista en el art. 115 R.G.

4.- 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.

5.- 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 sean 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.

6.- Si al término de tres años contados desde la aprobación de este plan General no se hubiere completado aún la reparcelación de la totalidad del área correspondiente, el Ayuntamiento podrá acordar la reparcelación de oficio de la superficie aún no reparcelada.

7.- En ningún caso podrá edificarse en suelo que no haya sido objeto de reparcelación, salvo que ésta no sea necesaria y así se justifique y acepte por el Ayuntamiento.

8.- La ejecución de las obras de urbanización se hará en estas áreas atendiendo al sistema de actuación aplicable según las determinaciones contenidas en el presente Plan, mediante imposición al peticionario de la licencia de construcción o con base en proyectos de obras ordinarias.

La repercusión de los costes de urbanización en las áreas de actuación especial se efectuará atendiendo al sistema de actuación elegido para la ejecución de las mismas. Cuando se siga el sistema de compensación o el de cooperación los costes de urbanización se girarán a los propietarios de terrenos incluidos en su delimitación en proporción a sus respectivas cuotas, tal y como establecen los textos legales que regulan ambos sistemas.

Cuando se actúe por el sistema de reparcelación voluntaria se seguirán las siguientes pautas:

a) La valoración de los costes de urbanización se efectuará en el primer proyecto de reparcelación voluntaria que se presente, fijándose la repercusión por cada metro cuadrado edificable dentro del área.

b) La cuota por metro cuadrado se revisará cada año mediante la aplicación de la fórmula polinómica correspondiente de las previstas para la revisión de precios en contratos del Estado que se fije al efecto.

Si se hubieren realizado proyectos de urbanización para obras específicas, expedientes incidentales de expropiación, etc., se tendrán en cuenta su presupuesto o justiprecio real en lugar de las cifras estimadas.

c) La cuota de urbanización correspondiente a la parcela para la que se solicite licencia de construcción será la resultante de multiplicar la cuota por metro cuadrado fijada con arreglo a los párrafos que anteceden, por el total de metros cuadrados construíbles en dicha parcela.

El solicitante de la licencia deberá asumir la ejecución de las obras de urbanización necesarias para que su parcela adquiera la condición de solar. Si la cuota de urbanización que le corresponde abonar fuera mayor que el costo de las obras de urbanización antedichas deberá ingresar en Depositaria Municipal la diferencia, quedando liberado de sus obligaciones en cuanto a la carga urbanizadora se refiere. Esta cantidad quedará vinculada a la ejecución de la urbanización del área. Si la cuota fuera menor será acreedor de los demás propietarios o del Ayuntamiento (depositario de los fondos entregados en exceso) por la diferencia.

El pago de las cuotas de urbanización que resulten para cada edificación que trate de construirse, será obligación del propietario de cada solar. No obstante habrá de asumir y realizar su pago el solicitante de la licencia de edificación correspondiente.

CAPITULO II SUELO URBANO

Art. V.6.º - Desarrollo y ejecución en el suelo urbano

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

2. Para la ejecución del Plan General 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 de acuerdo con lo previsto en el art. 117.2 de la Ley del Suelo y con las determinaciones del Capítulo I de este Título.

4. Los Planes Parciales en ejecución en suelo urbano al tiempo de este Plan General continuarán ejecutándose conforme a sus determinaciones, salvo en el que éstos hayan sido modificados por este Plan General, 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. En las unidades de actuación en que se proceda por reparcelación voluntaria deberá darse cumplimiento a las determinaciones establecidas en el Capítulo I de este Título y a las que con carácter específico se establecen en este Capítulo. En dichas unidades, las cesiones obligatorias deberán producirse dentro del año anterior a aquél para el que se programa la edificación y la puesta en uso de dichas cesiones, o dentro de los seis meses siguientes a la aprobación definitiva del Plan General, cuando tal año fuera el primero del programa.

9. 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.

El importe de las obras de urbanización que corre a cargo de un polígono o unidad de actuación comprenderá los conceptos que se establecen en los artículos 59, 60, 61 del R.G.

10. 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 del R.G., los propietarios deberán integrarse en una Entidad de conservación, que funcionará de acuerdo con lo dispuesto en los arts 69 y 70 R.G.

Art. V-7.º - 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 art. 117.3. de la Ley del Suelo, delimitada en el presente Plan General en cada caso concreto, en virtud de los arts 98 y 118 L.S. y 38 y 101 R.G., siendo su sistema de actuación por compensación o reparcelación, como libremente convengan los interesados, conforme a los arts. 119.3 y 124.1 L.S. y 77 y 78 R.G.

2. Los Estudios de Detalle y los proyectos de reparcelación o compensación respectivos se tramitarán conjunta y simultáneamente dentro de los plazos señalados en este Plan para cada uno de ellos, de conformidad con los plazos de tramitación, requisitos de sustanciación e iniciativa de los arts 101, 106 y 107, o, respectivamente, 152 y siguientes del Reglamento de Gestión.

3. Transcurrido un mes de la terminación del plazo de presentación del Estudio de Detalle y de los proyectos a que se refiere el número anterior, sin que éstos hubieran presentado en el Ayuntamiento, éste procederá, de oficio o a instancia de parte, a redactarlos en un plazo inferior a seis meses, conforme al art. 107.2 y 3 R.G.

4. 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.

5. 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 cuando éste fuese necesario (arts. 98.2 L.S. y 104.R.G.), no pudiendo autorizarse licencias «a cuenta» en su ámbito.

6. Cuando no exista desigualdad en la atribución de cargas y beneficios en el ámbito de un Estudio de Detalle, hubiese un único propietario o todos los propietarios afectados renunciasen expresamente a la reparcelación, no será necesaria la formulación y tramitación del expediente de reparcelación, pudiendo concederse licencias de edificación una vez aprobado el Estudio de Detalle (artículo 73 R.G.).

7. 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.

8. Los costes de urbanización que deberán, como mínimo, sufragar los afectados por un Estudio de Detalle serán los que correspondan a la instalación y equipamiento de zonas verdes y espacios libres en la proporción que expresamente determine el Plan General o de 18 m.², por cada 100 m.² de edificación a realizar, en caso contrario.

Por otro lado deberán también costear en toda su integridad la urbanización de los viales de acceso rodado a los solares creados.

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

Art. V.8.º - Condiciones para el ejercicio del derecho a edificar

1. El suelo urbano, además de las limitaciones específicas de uso y edificación que le impone el presente Plan, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que las 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 115% del presupuesto de las obras proyectadas de urbanización en la parte que le corresponda según el art. 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 arts 40.1.c y 41.1.c del R.G.

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

Art. V.9.º - Fomento y plazos de la edificación

1. Los propietarios de solares sin edificar ubicados en el suelo urbano consolidado, según el presente Plan, deberán presentar el proyecto definitivo con petición de licencia de edificación dentro del plazo de dos años a contar desde la entrada en vigor del presente Plan (art. 154.1 L.S.).

2. Los propietarios de suelo urbano para el que exista prescripción de la formulación de planeamiento previo (E.D. ó P.E.R.I.) deberán emprender la edificación dentro del plazo de un año contado desde que la parcela mereciera la calificación de solar, según el Plan o Estudio y sus Proyectos de Urbanización o de Obras Ordinarias.

3. Transcurrido el plazo correspondiente, sin que el propietario hubiere emprendido y seguido a ritmo normal la edificación de un solar, ajustada al Plan, la parcela quedará inmediatamente en venta forzosa y será individualizada e inscrita por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier persona, en el Registro Municipal de Solares (art. 156 y ss L.S.).

4. Se estará a lo dispuesto en los arts 124.2 y 155 a 164 de la Ley del Suelo, en todo lo referente a enajenación forzosa de propiedades y, con carácter general, a lo establecido en el Decreto 635/1964, de 5 de Marzo, aprobatorio del Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares.

5. A tal efecto el Ayuntamiento confeccionará el Registro Municipal de Solares y otros Inmuebles de Edificación Forzosa, en el que se integrarán todos los que deban ser construidos o reconstruidos.

Art. V.10.º - 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 y 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 el Plan asigna 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. ACTUAC. NUMERO	LOCALIZACION	AGENTE	ETAPA	SISTEMA ACTUACION	CONSERVACION URBANIZACION	CONDICIONES Y DETERMINACIONES
S 1	San Zoles	P	II	RV _C		
S 1 bis	San Zoles Lope Gimeno	P	II	RV _C		
S 2	San Apolinar	P	I	RV _C		
S 2 bis	San Apolinar-L. Gimeno	P	I	RV _C	P	+ de 200 viviendas.
S 3	S. Pedro y S. Felices	P	I	RV _C		
S 4	S. Pedro y S. Felices	P	II	RV _C		Deberá ejecutar a su costa y ceder al Ayuntamiento el espacio calificado como DP.
S 5	S. Pedro y S. Felices (Paso a nivel)	P	II	RV _C		
S 6	FC Santander C/	P	I	RV _C		
S 7	" "	P	I	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.
S 7 bis	" " c/Madrid	P	I	RV _C		
S 8	Marmolista	P	I	RV _C		Reordenar la imagen de la entrada a Burgos de Madrid. Aparece un aprovechamiento a definir.

A. ACTUAC. NUMERO	LOCALIZACION	AGENTE	ETAPA	SISTEMA ACTUACION	CONSERVACION URBANIZACION	CONDICIONES Y DETERMINACIONES
S 9	Río Gimeno	P	I	RV _C	P	+ 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. Ejecutarán a su costa el equipamiento deportivo.
S 10	Granjas c/ Barbadillo	P	II	RV _C		
S 11	C ^o de la liebre las Blanqueras	P	II	RV _C		
S 12	C/ Legión Española Ronda 1	P	I	RV _C		Reutilización de finca particular, casa y huerto como uso educativo (cesión). Deberán ejecutar a su costa el uso deportivo programado.
S 13	Plaza San Julián	P	I	RV _C		
S 14	Plaza San Julián F.C.	P	II	RV _C		Afectada por el cambio de F.C.
S 15	Colegio M ^a Mediadora	P	II	RV _C		
S 16	Entre el Colegio M ^a Mediadora y Ronda	P	I	RV _C		
S 17	Colonia Arenales	P	II	RV _C		
S 18	B ^o Crucero	P	II	RV _C		Resolver medianera existente.
S 19	c/ Molinillo	P	II	RV _C		Resolver medianerías existentes.
S 19 bis	Casillas		II	Ex		Expropiación de suelo para viales.
S 20	Entre c/ Santa Clara	P	I	RV _C		
S 21	St ^a Clara-Clarisas y F.C.	M	I	Ex		Expropiación de suelo para zona verde.
S 22	Arroyo San Ginés	P	II	RV _C		Se trata de recuperar el cauce del arroyo como zona verde.
S 23	S. Ginés - Ronda 1	P	II	RV _C		
S 23 bis	Arroyo S. Ginés-C ^o de Irún	P	II	RV _C		
S 24	Bakymet	P	II	C		Conservar edificios según catalogación. Redactar el Estudio de Detalle. Cesión mínima para equipamiento, de 2 Has. Más de 200 viv. El Estudio de Detalle determinará en su caso las cesiones para tener opción a un aumento de n ^o de viviendas según normativa.
S 25	Carretera de Madrid	P	I	RV _C	P	
S 26	CAMPSA	P	I	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 análoga. Adecuar el proyecto del muro al entorno histórico al cual ha de servir como fondo.
C 1	Yague Oeste	P	I	RV _C		
C 2	Yague Este	P	I	RV _C		
C 3	Fuentecillas		I	RV		Más de 200 viviendas. Puede aumentar el n ^o de viviendas según la Normativa con un aumento de las cesiones para ampliar el VL señalado. Posible Estudio de Detalle Alternativo.
C 4	Venerables	P	I	RV _C		Más de 200 viviendas. No puede aumentar el n ^o de viviendas según la Normativa con un aumento de las cesiones por alcanzar las 100viv/Has. Posible Estudio de Detalle Alternativo.
C 5	Camposa - Oeste	P	I	RV _C		
C 6	Camposa - Este	P	I	RV _C		
C 7	Yague - Bivriesca	P	I	RV _C		

A. ACTUAC. NUMERO	LOCALIZACION	AGENTE	ETAPA	SISTEMA ACTUACION	CONSERVACION URBANIZACION	CONDICIONES Y DETERMINACIONES
C 8	Abad Maluenda C/ v S: Francisco	P	I	R _{VC}		Obtener una pequeña plaza pública.
C 9	Reyes Católicos Norte	P	I	R _{VC}		Posible Estudio de Detalle alternativo.
C 10	Finca próxima al Corral de las Tahonas	M	III	Ex		Expropiación para completar el parque del Castillo.
C 11	Finca próxima a los depósitos de agua.	M	III	Ex		Expropiación para completar el parque del Castillo.
C 12	Finca próxima a la Camposa.	M	III	Ex		Expropiación para completar el parque del Castillo.
SP 1	SP Norte	P	I	RV _C		+ de 200 viviendas. Puede aumentar el número de viviendas, cediendo suelo, según Normativa en una parcela, con la edificabilidad media de la manzana, al Ayuntamiento para otros usos.
SP 2	SP Murallas	P	I	RV _C		+ de 200 viviendas. Puede aumentar el número de viviendas, cediendo suelo, según Normativa en una parcela, con la edificabilidad media de la manzana, al Ayuntamiento para otros usos.
SP 3	SP Centro-Norte	P	I	RV _C		
SP 4	SP Centro	P	I	RV _C		+ de 200 viviendas. Puede aumentar el número de viviendas, cediendo suelo, según Normativa en una parcela, con la edificabilidad media de la manzana, al Ayuntamiento para otros usos.
SP 5	SP Fuentecillas	P	I	RV _C		+ de 200 viviendas. Puede aumentar el número de viviendas, cediendo suelo, según Normativa en una parcela, con la edificabilidad media de la manzana, al Ayuntamiento para otros usos.
SP 6	SP Benedictinas	P	I	RV _C		
SP 7	SP Casa del Pescador	P	I	RV _C		Deberá ejecutar las cesiones de suelo previstas.
SP 8	SP Francisco Salinas	P	I	RV _C		
G 1	C/ Vitoria-Gral. Vigón	P	I	RV _C		Deberá ejecutar las cesiones de suelo previstas.
G 2	C/ Vitoria-Glorieta Logroño.	P	I	RV _C		Deberá ejecutar las cesiones de suelo previstas.
G 3	Antiguo PPG1 - G2	INUR	I	Permuta		Supone una permuta previa entre INUR, Ayuntamiento y Colegio.
G 4	" " "	P	I	RV _C		Reparcelación para obtener suelo con destino a zonas verdes.
G 5	Avda. Fray Justo Construcciones Militares	P	I	RV _C		Reparcelación entre el Servicio de Construcciones Militares y el INUR. Se desplaza la parcela asignada a un uso extrahospitalario.
G 6	Carretera de Poza	P	I	RV _C		+ de 200 viviendas. Es posible aumentar el nº de viviendas según normativa ampliando los espacios libres.
G 7	C/ Lavaderos - Fátima	P	I	RV _C		Edificación comercial en una planta.
G 8	C/ de "Las Torres"	P	I	RV _C		
G 9	C/ de "Las Torres"	P	I	RV _C		
G 10	C/ Lavaderos	P	I	RV _C		
G 11	Camino Casa La Vega	P	I	RV _C		

A. ACTUAC. NUMERO	LOCALIZACION	AGENTE	ETAPA	SISTEMA ACTUACION	CONSERVACION URBANIZACION	CONDICIONES Y DETERMINACIONES
G 12	Camino Casa la Vega	P	I	RV _C		
G 13	Barriada de Inugara	P	I	RV _C		Reserva DP.
G 14	Travesía Casa la Vega	P	I	RV _C		Derribar edificación fuera de Ordenación.
G 15	Camino de los Andaluces	P	I	RV _C		En el RI podrán construirse dos viviendas con destino a servicios parroquiales.
G 16	C/ Logroño-C/ Santiago (Loste)	P	II	RV _C	P	Derribar edificación fuera de Ordenación, acondicionar como zona verde.
G 17	C. Logroño	P	I	RV _C		
G 18	Camino del Plantío	P	I	RV _C		Acondicionar el cauce como paseo público a ambos lados.
G 19	C/ Villafranca	P	I	RV _C		Completar el parque.
G 19bis	C/ Plantío	P	I	RV _C		
G 20	Capiscol Oeste	P	I	RV _C		
G 21	Capiscol	P	I	RV _C		
G 22	Camino del Plantío	P	I	RV _C		
G 22bis	C° del Plantío Norte	P	I	RV _C		
G 23	C/ Villafranca	P	II	C		A desarrollar mediante Estudio de Detalle. Cesión mínima para equipamientos 3.500 m ² .
G 23 bis	C/ Villafranca	P	II	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 San-Jurjo.
G 24	La Campa del Silo	P	I	C	P	Desarrollar como Estudio de Detalle. Más de 200 viv: el Estudio de Detalle determinará en su caso las cesiones para tener opción según normativa a un aumento del n° de viviendas. Los terrenos calificados como TT1C serán cedidos gratuitamente al Ayuntamiento que los destinara a aparcamiento público de transportes.
G 25	Villafría - Estación	P	II	RV _C		Aprovechamiento no residencial.
G 25 bis	Villafría - Mercado	M	II	Ex		Expropiación para ampliación de merc.central.
G 26	Villayuda Oeste	P	I	RV _C		
G 27	Villayuda Este	P	II	RV _C		
G 28	Castañares Oeste	P	II	RV _C		Acondicionar la orilla del Cauce.
G 29	Castañares Este	P	II	RV _C		
G 30	Urbecasa	P	I	RV _C		Formar un parque (verde local) para el conjunto de Urbecasa.
G 31	Penetración III-Polígono	M	II	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.

Art. V.11. - Condiciones específicas de los Planes Especiales

Los cuadros que figuran a continuación expresan las condiciones que deberán observarse en la formulación, ejecución y gestión de los Planes Especiales, cuyo ámbito viene delimitado en los planos de gestión de escala 1:4000 y en la planimetría de escala 1:1000.

Se incluye la determinación de la etapa y del agente al que se refiere la iniciativa del planeamiento.

La elección del sistema de actuación se determina en unos casos como preferente.

La elección de otro sistema deberá justificarse en cada caso.

Se determina, en su caso, la precisión de conservar la urbanización mediante un ente formado al efecto por los particulares afectados por el Plan.

CAPITULO III

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Art. V.12.² - Desarrollo y ejecución del suelo urbanizable programado

1. La ejecución de los Planes Parciales se llevará a cabo de acuerdo con el Programa de Actuación de este Plan General y dentro de cada uno de ellos se seguirá el orden de prioridades de unos polígonos respecto de otros en aquél establecido, salvo en el supuesto de que se garantice la ejecución de los sistemas viarios y redes de servicios públicos previstos en el Plan aunque excedan de los necesarios para el servicio del Polígono en el que se actúa (Art. 35 R.G.).

El incumplimiento del Programa de Actuación en lo que se refiere al desarrollo de los Planes Parciales podrá suponer la desclasificación del suelo en aquellos sectores cuyos Planes no hayan alcanzado la aprobación definitiva en el plazo establecido por este Plan General.

CONDICIONES ESPECIFICAS DE DESARROLLO, GESTION Y EJECUCION DE LOS PLANES ESPECIALES

SIGLA	DESIGNACION	ETAPA DE FORMULACION	INICIATIVA AGENTE	SISTEMA DE ACTUACION PREFERENTE	CONSERVACION URBANIZACION	CONDICIONES Y DETERMINACIONES
PEAPG	Plan Especial Antiguo Pueblo de Gamonal	I	Municipal	A determinar por el Plan.	---	Solucionar encuentros con medianerías de bloques. Conservar el carácter del viejo Gamonal integrando en lo posible la Iglesia Patronal. Establecer la utilización de la c/Vitoria como centro de Gamonal.
PEE	Plan Especial de la Estación del Ferrocarril.	II	Municipal	Compensación	Privada mediante Entidad de Conservación.	Reutilización para dotaciones del edificio del antiguo depósito de locomotoras. Solucionar el encuentro con la infraestructura ferroviaria y la Estación de viajeros. Mantener el acceso a la Estación actual.
PECH	Plan Especial del Casco Histórico	I	Municipal	A determinar por el Plan	---	Realización de actuaciones establecidas en el Plano de Gestión y en el Programa de Actuación.

2. La ejecución de los sectores PP (**) G-3 y PP (**) G2N deberá llevarse a cabo de conformidad con las determinaciones establecidas en los Planes Parciales que los ordenan, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones adicionales fijadas por este Plan General.

3. Los costes de urbanización de las actuaciones en suelo urbanizable programado serán sufragados por los propietarios afectados en la forma que se establece en el Capítulo III R.G.

4. La responsabilidad en la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones deberá quedar establecida en el Plan Parcial de cada sector, el cual asignará a los propietarios de los terrenos; con carácter preferente, las

mencionadas responsabilidades de acuerdo con lo dispuesto en los arts. 68,69 y 70 R.G.

Art. V.13.º - *Condiciones específicas para el desarrollo de los Planes Parciales*

El cuadro que figura a continuación expresa las condiciones que deberán cumplirse en el desarrollo de los Planes Parciales.

Se incluyen las determinaciones de etapa, agente a quien se refiere la iniciativa del planeamiento y el sistema de actuación.

Se indican los casos en que se establece que la conservación de la urbanización se realice por los particulares afectados por el Plan Parcial mediante una entidad de conservación.

CONDICIONES ESPECIFICAS PARA EL DESARROLLO, GESTION Y EJECUCION DE LOS PLANES PARCIALES

SIGLA	DESIGNACION	ETAPA	INICIATIVA AGENTE	SISTEMA DE ACTUACION PREFERENTE	CONSERVACION URBANIZACION	CONDICIONES Y DETERMINACIONES
PPY	Plan Parcial Barriada Yague	I	Privado	Compensación	Entidad de Conservación.	zona verde colocada necesariamente donde se indica máxima altura y plantas.
PPF1	Plan Parcial Las Fuentesillas Primera Parte	I	Municipal	Compensación	A determinar por el Plan	Se da el trazado de viario; no obstante el PP podrá, de forma justificada, modificar excepcionalmente la disposición del mismo para lograr una mejor ubicación de la edificación, de las zonas verdes o el equipamiento previsto y obligado.
PPF2	Plan Parcial Las Fuentesillas Segunda Parte	I	Municipal	A determinar por el Plan art.119 L.S.	A determinar por el Plan	Debe recoger el viario de limite, en continuidad con PPF1.
PPJ	Plan Parcial c/ Jerez	I	Privado	Compensación	Entidad de conservación	Altura máxima 3 plantas. Deberá ordenarse justificando su integración en el entorno del Parque del Castillo, articulando su viario a partir de la c/Jerez de forma que se garantice una adecuada accesibilidad pública de los equipamientos y espacios libres propios e inmediatos.
PPS	Plan Parcial de La-Sedera	II	Privado	Compensación	Entidad de Conservación	Deberá conservar el molino y el cauce existente.
PPIC	Plan Parcial Industrial Comercial.	II	Privado	Compensación	Entidad de Conservación	Podrá acoger una gran superficie de comercio mixto al por menor.
PPC	Plan Parcial Campsa Cellophane	II	Municipal	Cooperación	Entidad de Conservación	
PPP	Plan Parcial del Parral	I	Municipal	Cooperación	Entidad de Conservación	La formación de los taludes artificiales de separación de Campsa podrá hacerse con independencia de la Urbanización integrando el desmonte del terraplén del FF.CC. Santander - Mediterráneo. Las alineaciones vienen definidas en planos 1:1000.

SIGLA	DESIGNACION	ETAPA	INICIATIVA AGENTE	SISTEMA DE ACTUACION PREFERENTE	CONSERVACION URBANIZACION	CONDICIONES Y DETERMINACIONES
PPI	Plan Parcial Barrio Illera (ampliación)	I	Privado	Compensación	A determinar por el Plan	Deberá completar los bordes del Barrio de Illera con tipologías edificatorias y urbanización semejantes. Altura máxima 3 plantas.
PPRV	Plan Parcial de la Rivera del Vena	II	Privado	Compensación	Entidad de Conservación	Altura máxima 3 plantas.
PPG2N	Plan Parcial antiguo G2N	I (50%) II (50%)	Privado	Compensación	Entidad de Conservación	Deberá ser desarrollado por medio de un Estudio de Detalle que dispondrá las reservas de equipamiento ordenando el aprovechamiento asignado en el art. II.11-4º de estas Normas Urbanísticas. El suelo correspondiente a los sistemas generales integrados en el sector deberá ser compensado íntegramente con la parte alicuota del aprovechamiento propio del sector. Los costos de realización de dichos sistemas generales deberán ser asumidos por los propietarios del sector. Se asignan alineaciones pudiendo ser modificadas excepcionalmente con ajuste a las condiciones que se establecen en estas Normas.
PPGN	Plan Parcial de Gamonal Norte	I (50%) II (50%)	Privado	Compensación	Entidad de Conservación	emodular los accesos al conjunto según plano 1:1000 El trazado de la edificación se hará cumplimiento de la Normativa del Alojamiento.
PPG3	Plan Parcial antiguo G3	I	Privado	Compensación		

CAPITULO IV

SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

Art. V.14. - *Desarrollo*

La ordenación y urbanización de los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado se efectuará de conformidad con el art. 16 de la Ley del Suelo mediante Programas de Actuación Urbanística en ámbitos que constituyan unidades urbanísticas integradas, tal como se definen en los arts. 35 y 71.2 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo y en correspondencia con las características técnicas que, para estas actuaciones, se establecen en estas Normas Urbanísticas.

Art. V.15.º - *Ejecución y gestión*

a) El Ayuntamiento y, en su caso, las Entidades Urbanísticas especiales competentes, de oficio o a instancia de parte, podrán convocar concursos para la formulación y ejecución de Programas de Actuación Urbanística en los términos previstos en los artículos 146 y siguientes de la Ley del Suelo y en los arts. 213 y siguientes del Reglamento de Gestión de dicha Ley.

b) En las áreas PAUVI, PAURA2, PAUC, el Ayuntamiento o la Entidad Urbanística especial en quien delegue podrá formular y ejecutar directamente Programas de Actuación Urbanística sin que sea necesaria la convocatoria de concurso de acuerdo con lo dispuesto en el art. 149.1 de la Ley del Suelo.

d) Los Programas de Actuación Urbanística se ejecutarán por los sistemas de compensación, cooperación o expropiación según las necesidades, medios económico-financieros con que cuente la Administración actuante, la colaboración de la iniciativa privada y demás circunstancias concurrentes, dando preferencia a los sistemas de compensación y cooperación, salvo cuando razones de urgencia o necesidad exijan la expropiación.

d) Las determinaciones de los Programas de Actuación Urbanística se desarrollarán mediante la formulación de los correspondientes Planes Parciales, que serán tramitados, aprobados y ejecutados en los términos que se establecen en el art. 224 del Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo.

CAPITULO V

SUELO NO URBANIZABLE

Art. V.16.º - *Desarrollo, gestión y ejecución de las actuaciones en suelo no urbanizable común*

1.º Se permite expresamente la realización de actuaciones acogidas a lo dispuesto en el art. 85.2 L.S., para la construcción de edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como de edificios aisla-

dos destinados a usos agropecuarios y a vivienda familiar en las condiciones y lugares en los que, de acuerdo con el Capítulo V del Título II de estas Normas, no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

2.º 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 en el contenido y condiciones previsto en las presentes Normas Urbanísticas para los proyectos de urbanizar.

2.a) Areas agropecuarias de Villatoro y Villalonquéjar: Sus delimitaciones se establecen en el plano 1/10000 de 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 art. 76.3 del Reglamento de Planeamiento.

2.b) Ampliación del Camposanto: su delimitación se establece en el plano 1/4000 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 este Plan General. Para su ejecución se formulará el correspondiente proyecto de obra.

2.c) Areas de servicio del Camposanto: su delimitación se establece en el plano 1/4000 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 anexas al Camposanto, de los recogidos en el art. 76.2 del Reglamento de Planeamiento.

2.d) Area de depósito de combustibles de la calle de Valladolid: su delimitación se establece en el plano 1/4000 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 Villafría: se delimita en el plano a 1/4000 de gestión y corresponde al actual aeródromo de Villafría. Su transformación 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 procedentes, la realización de edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social en esta clase de suelo requerirá el otorgamiento de la preceptiva auto-

rización por el procedimiento prescrito en el art. 43.3 L.S., en razón a la remisión que al mismo hace el art. 85 L.S.

CAPITULO VI

SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Art. V.17.º - Desarrollo

1. La ejecución de los sistemas de espacios libres y equipamiento comunitario se llevará a cabo por cualquiera de los siguientes procedimientos: la cesión de los terrenos y la realización de las obras de forma directa y con la cobertura de la preceptiva licencia, cuando así fuera posible conforme a esta normativa; la gestión del correspondiente Estudio de Detalle en los casos en los que proceda la ordenación de un área a la que el Plan General asigne usos diversos y sea necesaria la definición de alineaciones y demás características de la edificación; la gestión de Planes Especiales; y mediante la materialización de las correspondientes determinaciones de los Planes Parciales y Programas de Actuación Urbanística.

Art. V.18.º - Gestión y ejecución

1. El proceso de ejecución de los sistemas considerados en este Capítulo se acomodará a la estrategia establecida para el desarrollo del Plan General, de acuerdo con las prioridades que se determinan en el Programa de Actuación y en el Estudio Económico Financiero.

2. Los sistemas generales, cuando no sea posible delimitar polígonos o unidades de actuación, se ejecutarán a través de la expropiación forzosa.

3. Cuando de la ejecución de los mismos se deriven especiales beneficios para los sectores colindantes o próximos, la Administración actuante podrá repercutir los costos, incluidos los de expropiación, a través de las contribuciones especiales a cargo de los propietarios beneficiados.

La delimitación del área beneficiada por la obra o servicio se hará en el Plan, en el proyecto de urbanización o en el proyecto de obras, o separadamente, siguiendo el procedimiento previsto para la división poligonal.

4. La expropiación de bienes para la ejecución de sistemas generales o de alguno de sus elementos, podrá limitarse a los terrenos indispensables para la ejecución de las obras o extenderse a las zonas laterales de inmediata influencia del sistema.

5. Cuando la expropiación se extienda a estas zonas, deberá presentarse en el Plan o en el Proyecto las superficies expropiables y razonarse en la documentación de los mismos el interés público justificativo de la ampliación de la expropiación.

6. Los Planes Especiales para la ejecución de los Sistemas Generales se llevarán a cabo:

a) Cuando se refieran a sistemas situados en suelo urbanizable programado, mediante aplicación, para las cesiones de suelo, de lo dispuesto en los arts 46 y siguientes del R.G., y ejecución pública de las correspondientes obras previo proyecto o proyectos de urbanización u ordenación de obras, con imposición, en su caso, de contribuciones especiales; todo ello, salvo que se decida actuar por expropiación con o sin imposición, asimismo, de estas últimas contribuciones.

b) Cuando se refieran a sistemas situados en suelo urbano o no urbanizable, mediante expropiación del suelo y ejecución de las obras previo proyecto de urbanización u ordinario de obras, con imposición, en su caso, de contribuciones especiales.

TITULO VI

PARTICIPACION CIUDADANA

Art. VI.1.º - Promoción pública de la participación ciudadana.

De acuerdo con el art. 9.2 de la Constitución Española que establece el papel que corresponde a los poderes públicos en la promoción de las condiciones para que la libertad y la igualdad de las personas sean reales y efectivas, y más específicamente de acuerdo con lo dispuesto en el art. 4.2. de la Ley del Suelo; corresponde al Ayuntamiento como Administración actuante en materia de planeamiento general, asegurar la mayor participación de los ciudadanos en su desarrollo.

A tal fin el Ayuntamiento deberá promover la participación en el desarrollo, gestión y ejecución de este Plan General, de tal manera que se garantice el máximo la comprensión y el ejercicio comunitarios del papel que las leyes reconocen a los ciudadanos en el planeamiento.

Art. VI.2.º - Medios de sustanciación del derecho de información.

Con el fin de facilitar el ejercicio comunitario de la participación en materias de urbanismo y dentro de los medios de sustanciación del derecho de información, se establecen los siguientes:

- 1.º Cédula urbanística.
- 2.º Informe público anual sobre el desarrollo del planeamiento.
- 3.º Informaciones públicas.
- 4.º Otras formas de publicidad de los Planes.

Art. VI.3.º - La Cédula urbanística.

1. - Definición y objeto: El art. 63 de la Ley del Suelo establece la posibilidad de creación por parte de los Ayuntamientos de un documento público administrativo con el fin de dotar de eficacia al derecho de información y para posibilitar el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento en relación con el tráfico inmobiliario. Este documento, denominado Cédula urbanística de terreno o de edificio (según el carácter de la finca a que se refiera), acredita las circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas del término municipal.

La Cédula urbanística será preceptiva en los casos de parcelación, edificación y cualquier alteración objetiva de la utilización de los predios; debiendo implantarse, asimismo con carácter obligatorio, para las fincas comprendidas en polígonos en los que se aplique cualquiera de los sistemas de actuación que señala la Ley del Suelo.

2. - Implantación y vigencia de la Cédula Urbanística.

El Ayuntamiento implantará la cédula urbanística a partir de la aprobación definitiva del Plan General, mediante la redacción de una Ordenanza urbanística específica que precise su contenido, procedimiento de expedición y efectos jurídicos.

Simultáneamente a la Ordenanza urbanística, el Ayuntamiento redactará y aprobará una Ordenanza fiscal reguladora de los derechos municipales por expedición de la Cédula urbanística. El importe total anual de recaudación previsible por la correspondiente tasa no podrá exceder del coste anual del servicio.

3. - Contenido de la Cédula Urbanística.

De acuerdo con lo establecido en el art. 168.3 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, la Cédula urbanística hará referencia a las siguientes circunstancias:

- 3.1. Situación de la finca, con expresión de sus linderos y si está o no edificada.
- 3.2. Plan de Ordenación o, en su caso, normas urbanísticas de pertinente aplicación; determinantes del aprovechamiento de la finca, con indicación -respecto del planeamiento- de la fecha de su aprobación definitiva y de la publicación de ésta.
- 3.3. Clase de suelo a la que pertenezca.
- 3.4. Unidad de actuación, polígono o sector en que esté ubicada.
- 3.5. Calificación que tenga atribuida por el planeamiento.
- 3.6. En suelo urbanizable programado y en suelo comprendido en un Programa de Actuación Urbanística, aprovechamiento medio del sector en que se encuentre la finca y aprovechamiento medio general.
- 3.7. Sistema de actuación aplicable al polígono o unidad de actuación.
- 3.8. Sector o polígono donde se hará efectivo el derecho del propietario al aprovechamiento medio, en los supuestos en que no se aplique la expropiación para la adquisición del suelo a fin de hacer efectivo su destino urbanístico, cuando la finca esté comprendida en terrenos destinados a sistemas generales.

Además de lo dispuesto en el párrafo anterior, la Cédula contendrá la oportuna información sobre las siguientes circunstancias:

- Relativas al suelo:
- 3.9. Calificación del sector o zona donde se localice el inmueble.
- 3.10. Superficie indivisible por constituir el soporte mínimo, permanente o indispensable del aprovechamiento correspondiente a la finca.

3.11. Línea y rasante sobre solar con superfiación de sobrantes de suelo según su destino.

- Relativas a la edificación:

3.12. Altura máxima y mínima del edificio, de la entreplanta y de los pisos.

3.13. Número máximo y mínimo de plantas y posibilidad de ático y sótanos.

3.14. Longitud mínima de fachadas.

3.15. Volumen edificable máximo.

3.16. Retranqueos y vuelos.

3.17. Servicios e instalaciones colectivas o individuales exigidas.

3.18. Normas de calidad en el diseño.

3.19. Usos permitidos y prohibidos.

- Relativas a los deberes y las cargas urbanísticas:

3.20. Edificación fuera de ordenación.

3.21. Gravámenes fiscales sobre el inmueble.

3.22. Limitaciones de indivisibilidad o de uso.

3.23. Vinculaciones a otras fincas.

3.24. Cesiones, afecciones y transferencias de aprovechamiento urbanísticos.

3.25. Deberes pendientes de cumplimiento.

- Relativas a información general:

3.26. Disposiciones urbanísticas complementarias de aplicación al inmueble, con enunciación de la fecha de su publicación.

3.27. Explicitación del proceso municipal de recepción de solicitudes urbanísticas, con expresión de la documentación exigida y del proceso de aprobación de tales solicitudes.

La Ordenanza reguladora deberá prever la configuración material de la Cédula urbanística en formatos de complejidad diversa de acuerdo con la naturaleza de las demandas de información anticipables, así como la modificación periódica de estos formatos para alcanzar un mayor ajuste en relación con las demandas apuntadas.

Art. VI.4.º - *Informe público anual sobre el desarrollo del planeamiento.*

1. - Objeto: Con el fin de suministrar a la comunidad los elementos de juicio necesarios para su participación en el desarrollo urbanístico, el Ayuntamiento realizará y disfrutará anualmente un informe público que recoja con claridad y amplitud la evolución urbanística del término municipal y el desarrollo del planeamiento.

2. - Contenido: El informe público deberá difundir para conocimiento general los aspectos más significativos relativos a la evolución urbanística del término municipal y a la del planeamiento general y sus desarrollos. El informe estará redactado con claridad y precisión, de forma que sea de fácil interpretación por el ciudadano, debiendo garantizarse este extremo por la Comisión de Seguimiento del Planeamiento, que lo aprobará con carácter previo a su consideración por el Ayuntamiento.

El informe deberá contener al menos la siguiente información:

- Evolución de las grandes variables e indicadores caracterizadores de la actividad municipal.

- Población por sexo, edad, origen, condición social y distribución espacial.

- Empleo por sectores económicos y distribución espacial.

- Renta.

- Suelo por clases y áreas geográficas.

- Propiedad y valor del suelo y su distribución espacial.

- Parque de viviendas y locales ocupados y libres, por categorías y áreas.

- Edificios construidos y en construcción y su capacidad potencial por usos y áreas.

- Capacidad residual del suelo urbano por áreas.

- Magnitudes y características de los suelos en desarrollo y situación urbanística de éstos.

- Relaciones entre la demanda y la oferta real de los equipamientos urbanos.

- Relaciones entre la demanda y la oferta real de los servicios públicos y las infraestructuras urbanas.

- Transporte y comunicaciones.

- Medio físico - natural y rural.

- Variables de nueva aparición por su naturaleza o magnitud con incidencia potencial significativa en la estructura urbana.

- Evolución del planeamiento.

- Evolución de las actuaciones conforme a programa por clases, agentes y áreas.

- Realización de otras actuaciones por clases, agentes y áreas.

- Estado actual del planeamiento en desarrollo del general.

- Licencias concedidas y denegadas por usos y áreas con especificación de los motivos de las denegaciones.

- Participación ciudadana en el desarrollo del planeamiento.

- Grado de ajuste entre las previsiones del planeamiento y las realizaciones, expresado por variables y áreas.

El informe tendrá una estructura interna que permita diferencias la información, sus elaboraciones y lo que constituyen juicios o interpretaciones. En cada caso deberá explicitarse la fuente de información utilizada.

3. - Difusión: El informe público anual sobre el desarrollo del planeamiento deberá ser difundido de la forma más eficaz con el fin de que su contenido alcance al mayor número de personas, utilizando, al menos, los siguientes medios:

- difusión universal de su índice de materias y forma de obtención.

- publicación de resúmenes sustantivos en la prensa local.

- difusión de su contenido en la radio local.

- presentación y explicación de su contenido en un acto público al que deberán ser convocados los principales medios de comunicación.

Art. VI.5.º - *Informaciones públicas.*

1. - En el desarrollo del Plan General, el Ayuntamiento deberá garantizar el eficaz cumplimiento de las determinaciones que la Ley del Suelo establece en relación con la información pública del planeamiento, y en particular lo dispuesto por los arts. 128, 138, 140, 141, 142, 147 y 149 R.P.

2. - La revisión del programa de actuación y las modificaciones de los elementos de los Planes, Proyectos, Programas, Normas y Ordenanzas se sujetarán en lo que respecta a las preceptivas informaciones públicas, a lo que para una y otras disponen los arts. 158 y 161 R.P.

3. - Con carácter previo al acuerdo de revisión del Plan General, el Ayuntamiento deberá abrir un período de participación ciudadana para recoger sugerencias u observaciones sobre la necesidad, conveniencia y demás circunstancias de la ordenación.

Art. VI.6.º - *Otras formas de publicidad de los planes y proyectos.*

De acuerdo con lo establecido en el art. 55 L.S. se determina:

1. - Acceso a la documentación de planes y proyectos: los Planes y Programas de Actuación Urbanística, Estudios de Detalle y proyectos, con sus normas, ordenanzas y catálogos serán públicos y cualquier persona podrá en todo momento consultarlos e informarse de los mismos en el Ayuntamiento; a tal fin éste mantendrá a disposición de los interesados y dentro de su horario general de apertura al público, los documentos completos del Plan General debidamente actualizados con los acuerdos e incidencias que se produzcan en su desarrollo; igual deber y derecho es aplicable en relación con la documentación de los planes y proyectos que desarrollen el Plan General.

Para la efectividad de lo anterior:

1.1. - La publicidad alcanzará a todos los documentos que integren los diferentes instrumentos de planeamiento aprobados y en vigor. No podrá impedirse su consulta ni aún bajo pretexto de que se esté trabajando sobre ellos o de que se estén usando para otro trabajo.

Por documentos integrantes de los instrumentos de ordenanza se entiende al expresado efecto, no sólo la Memoria, Normas, Planos, Estudios, etc., sino también las sugerencias y alegaciones producidas durante la información pública, sus informes, los textos de los

acuerdos de aprobación y las demás actuaciones o trámites producidos durante y a lo largo de todo el procedimiento de aprobación.

1.2. - Los Ayuntamientos deberán tener a disposición del público al menos (y con el fin exclusivo de su consulta por los administrados), dos ejemplares completos y debidamente corregidos y actualizados. Estos ejemplares deberán estar debidamente diligenciados. Se aconseja la refundición en un solo documento definitivo y en los planos corregidos, de las modificaciones introducidas en la aprobación definitiva y modificaciones posteriores.

1.3. - El Ayuntamiento deberá señalar un local para poder realizar las consultas. Este local deberá estar abierto al menos cuatro horas diarias que deberán coincidir con las horas de despacho al público del resto de las oficinas municipales.

1.4. - Para evitar incertidumbres respecto al estado de la clasificación y calificación de los terrenos o la ejecución del planeamiento, según el art. 166 del Reglamento, los Ayuntamientos deberán llevar un libro- registro, debidamente autenticado, en el que se inscribirán todos los acuerdos, resoluciones administrativas o sentencias que afecten a la aprobación definitiva, revisión o modificación de:

- Planes Generales
- Planes Parciales
- Planes Especiales
- Programas de Actuación Urbanística
- Estudios de Detalle
- Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento
- Proyectos de Urbanización
- Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano
- Proyectos de Delimitación de Polígonos y Unidades de Actuación
- Proyectos de Reparcelación
- Proyectos de Compensación.

2. - Información sobre el régimen urbanístico de propiedades: Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito, en el plazo de un mes a contar desde la solicitud, del régimen urbanístico aplicable a una finca o sector.

3. - Publicidad sobre urbanizaciones de iniciativa particular: La publicidad relativa a urbanizaciones de iniciativa particular deberá expresar la fecha de aprobación del correspondiente Plan, Programa de Actuación o Estudio de Detalle, y no podrá contener indicación alguna en pugna con sus cláusulas.

4. - Publicidad sobre obras sujetas a licencia: En los lugares en los que se vayan a efectuar obras sujetas a licencia, deberá fijarse en sitio visible y accesible al público una copia o extracto diligenciado por el Ayuntamiento del documento de otorgamiento de la licencia en el que conste el plazo de vigencia de la licencia y la naturaleza de las obras para las que se concede. Dicho documento deberá enmarcarse y protegerse de la intemperie, y se mantendrá en las obras y a la vista del público hasta la finalización de éstas. Igualmente toda publicidad relativa a obras sujetas a licencia deberá expresar la fecha de concesión de ésta y su vigencia no pudiendo contener información alguna en pugna con sus cláusulas.

Art. VI.7.º - *Derecho a participar en planes, programas, proyectos y modificaciones de éstos.*

De acuerdo con el Título IV del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo y con la Instrucción n.º 8 de diciembre de 1.978 de la Dirección General de Urbanismo se establece que la forma de ejercicio del derecho a participar en planes de desarrollo, estudios y proyectos, será la que se recoge en la tabla P.1, en la que se indica mediante la clave que en ella se expone el carácter: obligatorio, potestativo o recomendable de las formas de participación pública; a todos los efectos la participación en modificación de los planes deberá asimilarse a la forma indicada para las figuras de planeamiento que modifican.

TRAMITES Y CAUCES DE PARTICIPACION PUBLICA SEGUN LAS DISTINTAS FIGURAS DE PLANEAMIENTO

FIGURA DE PLANEAMIENTO	ORDENACION					DESARROLLO						CATALOGOS
	PLAN GENERAL	NORMAS SUBSID. MUNIC.	DELM. DE SUELO	NORMAS COMPL. DE P. G.	NORMAS SUBSID. PROV.	PLAN PARCIAL	PROG. ACTUAC. URBAN.	PLAN ESP. REF. INTERIOR	PLAN ESPECIAL	ESTUDIO DETALLE	PROY. URB.	
APORTACION AVANCES	115 *	115 *	115 *	115 *	115 *	115 *	115 *	115 *	115 *	115 *	115 *	115 *
TRAMITE OBSERVACIONES PREVIAS	3- 116 *	3- 116 *	3- 116 *	116 *	116 *	116 *	116 *	116 *	116 *	116 *	116 *	116 *
JUSTIFICACION DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	38 *	89-92 93-97 *	DT-5 ^a °	89 *	89-90 96 *	58 *	74 *	77 *	77 *	66 *	°	°
EXPOSICION DE CRITERIOS Y AVANCES	125 *	151 *	°	151 *	151 *	°	°	147 *	°	°	°	°
DESCRIPCION DE PARTICIPACION Y RESULTADOS	38 *	97 *	°	°	96 *	°	°	85 *	°	°	°	°
ANUNCIO DE APROBACION INICIAL	128 *	151 *	153 *	151 *	151 *	138 *	142 *	147 *	147 *	140 *	141 *	149 *
INFORMACION PUBLICA	128 *	151 *	153 *	151 *	151 *	138 *	142 *	147 *	147 *	140 *	141 *	149 *
NOTIFICACION APROBACION INICIAL INTERESADOS						139 [▲]	142 [▲]	°		140 [▲]	141 [▲]	
PUBLICIDAD ACUERDO APROBACION DEFINITIVA	134 *	151 *	153 *	151 *	151 *	139 *	142 *	147 *	147 *	140 *	141 *	140 *
NOTIFICACION APROBACION DEFINITIVA INTERESADOS						139 [▲]	142 [▲]	°		°	141 [▲]	
PUBLICIDAD PERMANENTE	164 *	164 *	164 *	164 *	164 *	164 *	164 *	164 *	164 *	164 *	164 *	164 *

Los números corresponden a artículos del Reglamento de Planeamiento

- Obligatorio
- Potestativo
- ▲ Obligatorio en caso de iniciativa particular
- Recomendable
- DT - 5^a Disposición Transitoria 5ª de la Ley del Suelo.

TITULO VII

PROTECCION DE LA LEGALIDAD Y DISCIPLINA URBANISTICA

CAPITULO I

CONTROL PREVENTIVO

Art. VII.1.º - *Actos sujetos a previa licencia.*

1. A los efectos de tramitación de la correspondiente licencia las obras se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Obras de nueva planta, reforma y ampliaciones.
- b) Obras menores.
- c) Obras de demolición, apeos y conservación de fincas.

2. Los actos sujetos a previa licencia se califican de ilegales y clandestinos y dan lugar a la imposición de las sanciones pertinentes, cuando se realicen sin el amparo de la preceptiva licencia.

Art. VII.2.º - *Obras de promoción pública.*

1. Cuando los actos sujetos a previa licencia sean promovidos por órganos del Estado o entidades de Derecho público, la solicitud de licencia se entiende producida por virtud de la remisión al Ayuntamiento de los ejemplares del proyecto correspondiente.

2. Quedan exceptuados del trámite de licencia del párrafo anterior los proyectos que se remitan al Ayuntamiento, conforme al art. 180.2 L.S. junto con resolución del Ministerio competente declarando la urgencia o el excepcional interés público de las obras proyectadas, en cuyo caso la Corporación Municipal se limita a emitir informe sobre la conformidad o no de los proyectos a la ordenación urbanística, remitiéndolo al expresado Ministro.

3. Hasta tanto no se notifique al Ayuntamiento, en el supuesto prevenido en el párrafo anterior, la resolución que adopte el Consejo de Ministros a que alude el art. 152.2 L.S. no supone autorización para el inicio de las obras.

Art. VII.3.º - *Solicitud de licencia.*

1. A toda solicitud de otorgamiento de licencia ha de acompañarse el correspondiente proyecto técnico en cuádruplicado ejemplar cuando el mismo haya de ser remitido a Bellas Artes y en triplicado ejemplar en los restantes casos, debidamente visado por el Colegio Profesional pertinente, así como documento acreditativo de la Dirección Técnica a cuyo cargo vaya a estar la construcción.

2. Se exceptúan de lo dispuesto en el párrafo anterior las peticiones de licencia de ocupación.

3. En el caso de establecimientos industriales o mercantiles, deberá solicitarse previa, o, cuando menos, simultáneamente a la licencia de obras, la de apertura, a los efectos de lo prevenido en el art. 22 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

4. A la solicitud de licencia deberá acompañarse la Cédula Urbanística de los terrenos correspondientes, documento sin el cual no podrá otorgarse dicha licencia.

Toda solicitud de licencia para ejecución de los Proyectos de Edificación se hará por escrito a la Alcaldía Presidencia y se presentará en el Registro General.

Para poder ser tramitada dicha solicitud, deberá cumplir todos los requisitos indicados a continuación:

- La solicitud haciendo referencia expresa, en su caso, el proyecto técnico, nombre de su autor y de los facultativos directores, así como fecha de su visado; irá debidamente reintegrada y será firmada por el promotor o petionario, que será en el supuesto de sociedades o entidades su representante legal, y en su caso por el Facultativo Director de la obra así como por el Aparejador o Arquitecto Técnico, exclusivamente como justificación de la aceptación de sus responsabilidades como Técnicos Directores de las obras. En general, la solicitud deberá reunir todos los requisitos que exige el art. 69 de la Ley de Procedimiento Administrativo. Contendrá: nombre, apellidos y domicilio del interesado y técnicos intervinientes con indicación clara y precisa del objeto de la licencia, lugar, fecha y firma. Se presentará asimismo, el correspondiente nombramiento de Aparejador o Arquitecto Técnico visado por su Colegio Profesional.

La petición de licencia se deducirá obligatoriamente en los impresos que al efecto confecciona el Ayuntamiento.

- A los efectos de completar la solicitud se presentará, en su caso, por triplicado los Proyectos Técnicos suscritos por facultativo legalmente autorizado y visado por el Colegio Oficial correspondiente, sin este requisito de visado no será tramitado el Proyecto.

- En el caso de ser precisa la presentación de compromiso notarial a que hace referencia los artículos 41 y 42 del vigente Reglamento de Gestión Urbanística y de cesión de terrenos al uso y dominio público o de cualquier otro índole, se deberán adjuntar como anexo a la solicitud de la petición de licencia.

Los proyectos técnicos admitidos para otorgamiento de licencia podrá ser el Proyecto Básico y/o el Proyecto de Ejecución definidos en las tarifas vigentes de los arquitectos superiores según Real Decreto 25/12/1977 de 17 de junio de 1.977 matizados por las indicaciones al efecto de la presente normativa y con el complemento preciso de Proyecto complementario de la Urbanización del entorno del edificio.

Para el otorgamiento de licencia de construcción se admitirá el Proyecto Básico. El Proyecto de Ejecución deberá ajustarse a éste.

Las licencias de obra llevan consigo el pago de unos derechos consignados en las tasas correspondientes. El promotor adquiere y acepta el compromiso de este pago desde el momento en que se presenta en el Registro General la solicitud para obtener la licencia, no pudiendo darse comienzo a las obras en tanto no se satisfagan tales tasas.

Todos y cada uno de los documentos que componen el Proyecto técnico, deberán estar visados por el Colegio profesional correspondiente, debiendo estarlo asimismo cualquier modificación voluntaria o solicitada por el Ayuntamiento, así como las ampliaciones de documentación. Esta condición es estrictamente precisa para poder ser informado el expediente, siendo su falta, condición suficiente para considerarse deficiencia subsanable según el art. 9 apartado 4 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Cuando no se cumplan estos requisitos generales de la solicitud, así como los derivados del cumplimiento de la documentación técnica precisa, o exista cualquier otra causa, de incumplimiento o defectos, tanto en la documentación como transgresión elemental y subsanable de las Normas Urbanísticas, se deberán notificar las deficiencias observadas a fin de que sean subsanadas en una plazo no superior a los 15 días. Caso de no ser subsanadas las deficiencias en el plazo citado, se propondrá la denegación sin más trámites.

Los requisitos de firma de técnico competente así como el visado de la documentación técnica, quedan sujetos a las circunstancias y clasificación específica de la obra como obra mayor.

En la solicitud de licencias de segregación o parcelación de vertederos y de movimiento de tierras deberán satisfacerse los siguientes requisitos:

LICENCIAS DE SEGREGACION Y PARCELACION: En la solicitud se describirán la finca matriz y las fincas resultantes, de manera literal y expresando por cada uno de los cuatro puntos cardinales de longitud de lindero.

En el caso de agrupación de fincas se indicará la previa segregación para constituir el lote final resultante.

Se acompañarán planos acotados y a escala de las fincas a parcelar y de las fincas resultantes con detalles de las edificaciones existentes, cercas, pozos, etc., por triplicado ejemplar, y memoria en la que se justifique que la nueva parcelación cumple con la ordenanza aplicable.

LICENCIAS DE VERTEDEROS: La solicitud de licencia de vertederos se presentará acompañada de un proyecto en el que figuren los siguientes documentos:

a) Los planos de situación, señalando los accesos, y el parcelario municipal del terreno, con los datos de la propiedad, linderos y superficie de todas las parcelas que comprende y las curvas de nivel por lo menos de metro en metro, así como la edificación, arbolado y servicios públicos de cualquier clase que existan. Escala 1:500 ó 1:1000.

b) Los planos y perfiles que definan con toda precisión el relleno proyectado y la medición de su volumen.

c) Memoria en que se concreten las previsiones sobre etapas de las obras, plazos de ejecución, estado actual de los accesos y desagües u otras auxiliares necesarias y plantación de arbolado o espacios vegetales que se adopten.

LICENCIAS DE MOVIMIENTO DE TIERRAS: Las obras de explanaciones, desmontes o rellenos, se solicitarán acompañando planos a escala mínima de 1:500 con curvas de nivel de metro en metro, indicándose la parcelación existente y la propiedad de las parcelas, así como detallando la edificación y arbolado. Se acompañarán también los perfiles que se consideren necesarios para calcular el volumen de las obras. En la Memoria se indicará la finalidad

perseguida, las características de las obras y el plan de etapas de su realización.

Art. VII.4.º - *Contenido mínimo de los proyectos.*

1. Los proyectos técnicos han de reunir los requisitos de contenido señalados en el Decreto 462/71 de 11 de marzo.

2. Al efecto de completar la documentación precisa para la tramitación de las licencias de obra, en la documentación técnica se deberán cumplir los siguientes requisitos:

El proyecto técnico se compondrá como mínimo, de memoria, planos y presupuesto, y para poder ser objeto del informe previo a la concesión de licencias de obras, por parte del arquitecto municipal deberán cumplir los requisitos siguientes:

a) En la Memoria, se expondrá la finalidad de la obra y se indicará en un apartado denominado «Justificación Urbanística», el cumplimiento de la legalidad urbanística, plan general, normas complementarias, plan parcial, plan especial o estudio de detalle en su caso, con la indicación expresa de todos los datos urbanísticos precisos para cumplir tal justificación.

La memoria, en su apartado «Justificación Urbanística», llevará un resumen de los cuadros de superficie de cada una de las plantas indicadas en los planos, con los criterios de medición de las presentes Normas.

Se indicará también la superficie total de la parcela inicial, la parcela que quedará afectada como un todo a la edificación y la que pasará al uso y dominio público.

La memoria deberá indicar asimismo, el sistema constructivo adoptado, las clases y tipos de materiales, la integración en el Proyecto de la Normativa de Prevención de Incendios, Acústica y cuantos otros sean de aplicación así como cuantos pormenores sean necesarios para dejar bien expresada la obra que se proyecta y la categoría de la edificación a efectos de aplicar las tasas y derechos de licencia.

b) Los planos del Proyecto de Edificación o Instalación en sí, con independencia del «Proyecto de urbanización complementario al de Edificación», serán perfectamente legibles y constarán como mínimo de:

b.1. Planos de situación a escala 1/2.000 ó 1/1.000 en el plano oficial del Ayuntamiento o a escala 1/4.000 del Ayuntamiento en el resto del territorio no abarcado en la categoría a 1/2.000 y 1/1.000.

Se indicarán los límites de la parcela y los límites de la edificación en planta baja. Caso de existir Plan Especial, Estudio de Detalle o Plan Parcial aprobado, se presentará también en los correspondientes planos oficiales de dichos expedientes, y expresamente en el topográfico base y en el plano de zonificación o uso del suelo.

La existencia de nueva cartografía oficial, más precisa que las anteriores, será condición suficiente para su exigencia en la documentación del proyecto, quedando el Municipio obligado a proporcionar dicha documentación de quien lo solicite previo pago de las tasas que se establezcan.

b.2. Plano de parcela con el emplazamiento del edificio debidamente acotado en sus dimensiones y en sus distancias a límites de parcela, vías, zonas verdes, etc. En cualquier caso, se presentará dicho plano de parcela referenciado a los planos topográficos y parcelarios que sirvieron de base a la realización del Plan Especial, Plan Parcial o Estudio de Detalle correspondiente, con indicación de límites, dimensiones y superficie total de la parcela, así como las distancias del edificio en planta baja y de pisos a linderos, edificaciones próximas y a cualquier elemento urbanístico como vial, zona verde, etc. Escala mínima 1/250. Este plano estará siempre referido al oficial del Ayuntamiento a escala 1/1.000 y tendrá su misma altimetría. A estos efectos se dibujarán las proyecciones del edificio, en todas sus plantas en que sean diferentes, con trazado de línea diferente y especificando la correspondiente a cada planta, acotando tanto el edificio en sí como las distancias a las referencias citadas.

b.3. Plano de parcela original, parcela o parcelas que se asignarán a la edificación o edificaciones como un todo indivisible y parcela de cesión gratuita al uso y dominio público, con acotado de sus principales dimensiones y cuadro de superficies, con indicación del régimen de conservación futura de cada superficie.

b.4. Plano de planta baja que representen el saneamiento horizontal, abastecimiento de agua al edificio y cimentación a escala mínima de 1/100, con indicación clara de cuartos de contadores, acometidas, tuberías de desagüe, diámetros, arquetas, pendientes, situación de sus empalmes a la red municipal, incluso detalle de fosa

séptica a escala 1/25, como mínimo según la normativa al efecto de los proyectos de urbanización. Estos planos, se podrán incluir en el Proyecto de urbanización del entorno del edificio, complementario del de edificación.

b.5. Planos de arquitectura a escala mínima 1/100 con perfecta indicación de todos los alzados y de las secciones -dos como mínimo- que posibiliten de forma clara y precisa la comprobación de los volúmenes y superficies a edificar. Los alzados y secciones, hará referencia en su dibujo a las rasantes y alineaciones definitivas de la urbanización el entorno del edificio, desarrollado en el Complemento de Urbanización de Proyecto de Edificación, a fin de indicar con la amplitud suficiente el resultado definitivo del encaje del edificio en las alineaciones del Suelo Urbano y en el Estudio de Detalle, Plan de Reforma Interior o plan Parcial correspondiente según los casos.

Deberán representarse todas y cada una de las diversas plantas, con las acotaciones precisas para determinar las dimensiones de cada elemento de distribución, indicando en cada plano el cuadro de superficies construidas correspondientes.

En cada plano de distribución diferente, se indicará con toda seguridad un cuadro de la superficie construida según los criterios de la presente Normativa.

Cuando los proyectos técnicos planteen la modificación de fachadas, los planos de alzados y secciones deberán realizarse a escala 1/50, detallando los elementos característicos de su composición. En las obras de reforma de bajos y locales comerciales que impliquen modificación de fachada se presentarán los planos necesarios que reflejen la adecuación de ésta a las características constructivas y compositivas del edificio en el que se ubique.

b.6. Plano de Urbanización complementaria al Proyecto de Edificación, incluso jardinería y obras auxiliares, a escala mínima 1/250, cumpliendo todas las condiciones de calidad, diseño y presentación de la Normativa al efecto del Ayuntamiento. Estos planos se podrán incluir en el «Proyecto de Urbanización del entorno del edificio, complementario del de edificación».

b.7. Planos de las acometidas generales al edificio de los servicios de agua, electricidad y saneamiento así como situación y dimensión en su cuarto de contadores, situación de bajantes de saneamiento y pluviales y de la fosa séptica y de las conexiones con el complemento del Proyecto de Urbanización a escala mínima 1/100 de cada uno de estos servicios. De estos planos se presentará una copia más en documento separado.

c) El presupuesto incluirá expresamente o por separado, el beneficio industrial, debiendo presentarse el Presupuesto de Ejecución Material, el montante del Beneficio Industrial y el Presupuesto de Contrata. Constará como mínimo de partidas desglosadas por capítulos, con su medición total y precios unitarios aplicados a aquéllas, así como un resumen de capítulos que permita apreciar la importancia de la obra. Se deberá incluir independientemente del Presupuesto de la Edificación un Presupuesto de la Ejecución Material y de Contrata de las obras precisas de Urbanización.

Los planos b.1 -en sus diversas escalas-, b.2 y b.3 deberán entregarse además de incluidos en los respectivos ejemplares del Proyecto, en copia vegetal reproducible sin doblar a fin de ser archivadas independientemente por la Oficina Técnica Municipal.

La Corporación podrá diseñar una ficha de datos urbanísticos, como resumen de los plazos exigidos en el presente documento del Proyecto a todos los efectos.

3. Son igualmente exigibles cuantos otros documentos se estimen necesarios para hacer posible la debida aplicación de los preceptos de estas normas o de las de los planes que desarrollen el presente, en especial en lo referente a emplazamiento o situación de las edificaciones, propiedad y dimensiones de las parcelas, distancias a edificaciones contiguas, etc.

4. Al peticionario de la licencia ha de entregársele un ejemplar del proyecto, debidamente sellado por el Ayuntamiento, a fin de que esté siempre en la obra para las comprobaciones que fueren pertinentes.

Art. VII.5.º - *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 por los Colegios Profesionales correspondientes- la licencia que ampara la construcción durante el plazo fijado en ella para la terminación de las obras, cadu-

cará 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 Permanente del Ayuntamiento; declaración que podrá producirse en cualquier momento, siempre que haya tenido lugar el hecho desencadenante de la caducidad.

Art. VII.6.º - Gastos extraordinarios.

Toda licencia de obras, con independencia del pago de los derechos correspondientes, llevará consigo el compromiso de abonar los gastos que se ocasionen por traslados de cualquier instalación de servicio público, así como los daños que puedan originarse en la vía pública, como garantía de este compromiso se presentará aval bancario en la cuantía que se establezca de acuerdo con las disposiciones vigentes.

Art. VII.7.º - Variaciones de obra.

Cuando en el transcurso de una obra se desee variar el proyecto aprobado, debe solicitarse previamente mediante nueva documentación. En el caso de que las variaciones se hiciesen sin obtener la debida licencia y aquéllas no fueran legalizables, el propietario queda obligado a demoler o efectuar las reformas necesarias, conforme se establece en el art. VII.20.º

Art. VII.8.º - Replanteo.

1. Dentro de los ocho días siguientes al pago de los derechos municipales, ha de notificarse al propietario el día y hora en que haya de tener lugar el replanteo de las líneas y rasantes. A estos efectos, debe estar el terreno libre de obstáculos.

2. Al acto de replanteo asiste el propietario, el técnico municipal y la representación técnica de la obra. Las líneas y rasantes han de fijarse con señales invariables.

Art. VII.9.º - Licencia de ocupación.

El otorgamiento de la licencia de ocupación, en los supuestos previstos en los apartados e) y f) del art. 1, 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.

Art. VII.10.º - Obras menores.

1. Se consideran obras menores aquellas 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 revestido 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.

Art. VII.11.º - Edificaciones en mal estado o que amenacen ruina parcial.

Cuando alguna edificación o algunos de sus elementos estuviera 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 en 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.

Art. VII.12.º - 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.

Art. VII.13.º - 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.

CAPITULO II

INSPECCION URBANISTICA Y SUSPENSION DE LAS OBRAS

Art. VII.14.º - 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 como 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 obras 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 del techo correspondientes a la altura total de la edificación.
- Cuando esté finalizada la obra.

A tales efectos el titular de la licencia y el director técnico de la obra lo notificarán 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.

Art. VII.15.º - 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.
 - utilizaciones 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 arts 184 y 188 L.S.

CAPITULO III

INFRACCIONES URBANISTICAS

Art. VII.16.º - Procedimiento sancionador.

1. El procedimiento a seguir para la imposición de las sanciones prevenidas en el Reglamento de Disciplina Urbanística es el regulado en el Capítulo II del Título IV de la Ley de Procedimiento Administrativo de 17 de julio de 1.958.

2. Las referencias que en los preceptos de la Ley citada en el párrafo anterior se hacen al Ministerio, deben entenderse hechas a los órganos previstos en el art. 218.6 L.S.

DISPOSICION TRANSITORIA

OTORGAMIENTO DE LICENCIAS HASTA LA APROBACION DEFINITIVA DE ESTE PLAN GENERAL.

1.ª - De acuerdo con lo establecido por el art. 120 R.P. se determina la suspensión del otorgamiento de licencias de acuerdo con el régimen urbanístico vigente y hasta la aprobación definitiva de este Plan General en las áreas del territorio municipal en las cuales las determinaciones de este planeamiento suponen modificación de dicho régimen.

2.ª - Las determinaciones de este régimen transitorio afectan a las áreas del territorio municipal integradas en cada una de las clases de suelo que establece este Plan General en los términos siguientes:

A. Suelo urbano.

A.1. Areas de ejecución con base en licencia de edificación o uso del suelo. Podrán concederse licencias basadas en el régimen vigente siempre que se respeten las determinaciones de este Plan General.

A.2. Areas de actuación mediante Plan Especial. El régimen del suelo y de la edificación será el establecido por el vigente Plan General en lo que no contradiga las determinaciones de este Plan General, con las salvedades siguientes:

a) En el ámbito del PECH toda solicitud de licencia deberá ser informada por los servicios técnicos de la Dirección General de Patrimonio como requisito previo e indispensable para su otorgamiento.

b) 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.

c) En el ámbito del PEAPG no podrán concederse licencias de obra nueva o derribo hasta la aprobación definitiva de dicho Plan. Se exceptúa el suelo ordenado hasta ahora por el Plan Parcial G-8, en el que podrán otorgarse licencias conforme a las determinaciones del mismo.

A.3. Areas de actuación mediante remodelación directa clase A. En los ámbitos sujetos a Estudio de Detalle y hasta tanto éstos no se aprueben definitivamente no podrán concederse otras licencias que las correspondientes a las obras de reparación de las instalaciones o edificaciones existentes que no supongan consolidación o aumento de valor de éstas.

A.4. Areas de actuación mediante remodelación directa clase B. Podrán concederse licencias basadas en el régimen vigente siempre que se respeten las determinaciones de este Plan General.

A.5. Areas con planeamiento en ejecución. En las áreas de esta situación podrán concederse licencias sujetas a las determinaciones de sus respectivos planes de ordenación siempre que se respeten las modificaciones introducidas en éstos por el presente Plan General, todo ello, de acuerdo con las siguientes reglas:

1.ª Las determinaciones de este Plan General 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 las previstas por el planeamiento parcial del área correspondiente en tanto no contradiga la normativa de aplicación general de este Plan General y en especial:

a) Los proyectos de edificación destinada a alojamiento deberán satisfacer las determinaciones establecidas en la Ordenanza de este uso, contenida en el Título III de estas Normas Urbanísticas.

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

3.ª La programación de la urbanización y de la edificación será la establecida en el Plan Parcial del área con las modificaciones que introduzca el presente Plan General.

B. Suelo urbanizable programado.

1. En este suelo no podrán concederse otras licencias que las correspondientes a las obras de reparación de las instalaciones o edificaciones existentes que no supongan consolidación o aumento de valor de éstas.

2. Condiciones específicas del sector G-3. Se considera vigente a todos los efectos su régimen actual en lo que no contradiga las determinaciones de este Plan General y en especial las relativas a:

Las ordenanzas, que se sustituyen íntegramente por las de este Plan General siendo por tanto sólo de aplicación las disposiciones contenidas en el Título III de estas Normas Urbanísticas; los accesos a las vías perimetrales, que serán los establecidos en los planos de calificación del suelo de este Plan General; la reserva de viales del norte del polígono, que se sustituye por un «área de apoyo al transporte terrestre», tal como aparece delimitada en los planos de calificación del suelo de este Plan General.

C. Suelo urbanizable no programado.

1. En este suelo no podrán concederse otras licencias que las correspondientes a las obras de reparación de las instalaciones o edificaciones existentes que no supongan consolidación o aumento de valor de éstas.

2. Edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social. En esta clase de suelo podrán concederse licencias de obra para la construcción de edificios e instalaciones de utilidad pública e interés social en los términos y condiciones que se fijan para el suelo no urbanizable en el art. 11.18.ª 1.C. de estas Normas Urbanísticas.

D. Suelo no urbanizable.

D.1 Suelo no urbanizable común.

Podrán concederse licencias basadas en el régimen vigente siempre que se respeten las determinaciones de este Plan General, y especialmente para la construcción de edificios e instalaciones de utilidad pública e interés social en los términos y condiciones que se fijan en el art. 11.18.ª 1.C. de estas Normas Urbanísticas.

D.2 Suelo no urbanizable de especial protección.

Las licencias que se concedan basadas en el régimen vigente deberán respetar las condiciones y determinaciones de este Plan General y especialmente las que se refieren a la protección de los valores que concurren en los ámbitos comprendidos en estos suelos de acuerdo con las categorías de áreas que se establecen en estas Normas Urbanísticas.

E. Sistemas generales y locales de espacios libres y equipamiento comunitario. Podrán concederse licencias basadas en el régimen vigente siempre que se respeten las determinaciones de este Plan General.

LICENCIAS OTORGADAS CON ANTERIORIDAD A LA APROBACION DEL PRESENTE PLAN GENERAL.

Las licencias otorgadas con anterioridad a la aprobación del presente Plan General que no hayan cumplido los condicionantes contenidos en las mismas o asumidos por sus peticionarios, relativos a cesiones, costeamiento de las obras de urbanización, o que carezcan del preceptivo final de obra, deberán cumplirse a tenor de las mismas.

LEGALIZACION DE ACTIVIDADES QUE ESTUVIERAN EN FUNCIONAMIENTO ANTES DE LA APROBACION INICIAL DEL PRESENTE PLAN GENERAL (15 de abril de 1.983).

En el plazo de un año a contar de la aprobación definitiva del Plan, las actividades que estuvieran en funcionamiento antes de la aprobación inicial (15 de abril de 1.983), deberán proceder a su legalización con arreglo a la normativa imperante en el momento de su instalación, sin límite máximo de superficie y con sujeción en todo caso a las disposiciones contenidas en el Reglamento de 30 de noviembre de 1.961, aplicándose las medidas correctoras pertinentes en su grado máximo.

La fecha de la instalación deberá acreditarse mediante documento fehaciente.

Las actividades así legalizadas estarán sujetas a lo dispuesto en el art. 3.º del Título Tercero del presente Plan General.

LEGALIZACION DE CONSTRUCCIONES EDIFICADAS SIN LA PRECEPTIVA LICENCIA MUNICIPAL.

Primera. - Quienes a la fecha de la publicación de la aprobación definitiva del Plan General sean propietarios de construcciones edificadas sin la preceptiva licencia municipal, y cuya legalización sea posible al amparo de las previsiones contenidas en el mismo, podrán solicitar en el plazo de un año la oportuna licencia de legalización siguiendo los trámites establecidos en el Plan y en el Reglamento de Servicios de las Coporaciones Locales.

Segunda. - No se tramitará sobre las edificaciones a que se refiere el apartado anterior ninguna licencia de reforma, ampliación, reestructuración, modificación, cambio de actividad, traspaso de licencia, etc., sin que previamente o a la vez se legalice la obra principal siguiendo los trámites a que se refiere el apartado anterior.

ORDENANZAS

TITULO III ORDENANZAS

CAPITULO I

DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

Art. III.1.º - *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.

Art. III.2.º - *Categorías de usos y su articulación en el sistema urbano.*

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 del presente Plan General, 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.

Art. III.3.º - *Relaciones de compatibilidad entre actividades o usos existentes.*

1. Los usos existentes a la entrada en vigor del Plan General 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 el Plan General por su ubicación en plantas de la edificación superiores a la primera, se declaran en estricta situación de fuera de ordenación, no permitiéndose se 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.

Art. III.4.º - *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 existentes 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 urbanístico.

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 delimitan, 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 entreplanta 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 libre 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 al 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 per sonas. 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 por 100 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 resultantes 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 metros cuadrados 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 el Plan.

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 desarrolle el Plan General. 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 del Plan General 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.

- Patio 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 deban 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 o 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 artículos 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 III.5.º - Condiciones para el fomento de la estética urbana.

1. En la redacción de los planes y 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 edificados 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 definitorias 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, al 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 cierras, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar la perspectiva propia del mismo.

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 art. 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 incluídas en plan alguno de ordenación en los términos señalados en los apartados 2 y 3 del mencionado artículo.

Art. III.6.º - Plan Especial de Fomento de la Estética Urbana.

El Ayuntamiento dentro de los dos años siguientes a la aprobación definitiva de este Plan redactará un Plan Especial de Fomento de la Estética Urbana que guiado por un criterio de mayor incidencia visual de las actuaciones, contenga, al menos determinaciones en relación con los siguientes contenidos:

1.º Fomento de la imagen histórica de la ciudad y de su perfil urbano.

2.º Tratamiento paisajístico del borde urbano y de los subámbitos, barrios y sectores de la ciudad; interpenetración campo-ciudad; puesta en valor de los hitos topográficos y de los fondos paisajísticos de los valles del Arlanzón y del Ubierna como respaldo de los escapes visuales urbanos.

3.º Fomento de la imagen tradicional de los núcleos y del paisaje rural (cercados plantaciones, áreas de cultivo, etc.) con integración de las áreas agrícolas y forestales.

4.º Definición de las medidas de integración de actividades del ocio en las áreas aptas del medio rural; particularmente en lo que respecta a las vías pecuarias y a su uso potencial por actividades de senderismo.

5.º Definición de las condiciones de paisaje a incorporar a los Programas de Actuación Urbanística y en particular al PAUC.

6.º Resolución de los problemas creados por la existencia de depósitos incontrolados de residuos urbanos en el medio rural.

7.º Estudio de apantallamientos vegetales en áreas de edificación masiva.

8.º Estudio de arbolado de: ámbitos focales; aceras; paseos, recorridos peatonales e itinerarios de bicicletas, etc...

9.º Estudio del mobiliario urbano.

10.º Resolución de la incidencia de grandes medianerías abiertas a la vía pública.

11.º Definición normativa de las condiciones de integración de vallas y cerramientos de propiedades.

12.º Determinaciones relativas a la definición formal de la publicidad en los espacios públicos.

13.º Medidas para el fomento de la estética del paisaje industrial.

14.º Medidas para la integración paisajística de los usos urbanos grandes consumidores de suelo y de aquéllos de configuración prominente.

15.º Medidas para la integración paisajística del sistema de espacios libres y fluvial.

Art. III.7.º - 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 despoblamiento 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 1a	MC (cerrada)
" " 2a	MC (compacta)
" " 3a	MA (abierta)
	B Ciudad jardín
	BH Ciudad jardín compacta
	MCB Manz.semicerrada baja
INDUSTRIAL	INDUSTRIAL
en edif. mixto IA0	
en edif. exclusiv. IA1	IA1 edificio exclusivo
edif.en poligono IA2	IA2 poligono
" " IB1	IB1 almacén área propia
" " IB2	IB2 almacén polig. industrial
" " IE	IE especial
TERCIARIO	TERCIARIO
en edif. mixto TOA	
en bajos TOB	
anexo a vivand. TOC	
en galerías TI	
comercio local CL	CL comercio local
" urbano CU	CU comercio urbano
hotelero local HL	HL hotelero local
" urbano HU	HU hotelero gran dimensión
Oficinas O	O oficinas
Preescolar P	
EGB,BUP, Especial y Superior G.B.E.S.	
Formac.Profes. FP	
Extrahospitalario HX	
Hospital HG	
Cult-Biblioteca CB	
" Cines-Teatro CI	
" Museos C.Culturales CM	
" Centro socia. CS	
Club Asistencial AC	
Asist.Resid. AR	
Deportivo DP	
Deport. Cubier. DG	
Parroquia Igles. RI	
Conventos RC	
Garajes en bajos TIO	
" en área prop. TIIA	
Estación de serv. TIIB	
Apoyo al transpor. TIIIC	
	EQUIPAMIENTO
	P Preescolar
	G E.G.B.
	B B.U.P.
	F Formación profesional
	E Educ. especial
	S Educ. superior
	HX Extrahospitalario
	HG Hospitalario
	CB Biblioteca
	CI Cines, teatro
	CM Museos, C.Culturales
	CS Centros Sociales
	AC Club ancianos y otros
	AR Resid. ancianos y otros
	DP Piscinas y campos
	OG Gimnacios y polid.cubiert.
	RI Iglesias
	RC Conventos
	SH Municipales
	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.
	IFV Viales ferrov.

CAPITULO II

ORDENANZA DE URBANIZACION, USO Y CALIDAD DEL ESPACIO EXTERIOR URBANO Y EDIFICACION CONTIGUA AL MISMO

Sección 1ª.- Espacio Exterior urbano.

Art. III.8.ª - 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.

Art. III.9.ª - 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.

Art. III.10.ª - 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.

Art. III.11.ª - 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.

Art. III.12.ª - 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 urbano 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 urbanización, 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 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 veagan 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.

Art. III.13.ª - 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.

Art. III.14.ª - 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 2ª.- Protección del espacio exterior urbano.

Art. III.15.ª - Disposiciones de carácter general.

1. Las obras de excavación, relleno, desmote, 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 apareció incluido en el proyecto debidamente aprobado en relación a la obra o actividad cuya finalidad se persiga.

Art. III.16.ª - 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 tabloncillos 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.

Art. III.17.º - *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.

Art. III.18.º - *Infracciones y sanciones.*

El incumplimiento de lo dispuesto en los arts 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.

Art. III.19.º - *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.

Art. III.20.º - *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.

Art. III.21.º - *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.

Art. III.22.º - *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, mas 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 m. 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.L.D. 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 y 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 cualquiera otro elemento de uso o decoración. Petos y barandillas tendrán una altura mínima de 90 cm.

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 escarpatas 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 escarpatas 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.

Art. III.23.º - *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 dejar 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 TV., 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.

Art. III.24.º - 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.

Art. III.25.º - 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.

Art. III.26.º - 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 en fachada 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.

Art. III.27.º - 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.

Art. III.28.º - Instalaciones en el espacio urbano 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 1ª. - Alojamiento

Art. III.29.º - 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 del Plan General.

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.

Art. III.30.º - 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, resaltes 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 acojan 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.º. 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 " " "	1,20 m.
más de 30 " " "	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 zaguanes 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 deslinda y separe con precisión de la reservada a vehículos de motor o de cuatro ruedas.

1.5. Acceso de conducciones:

a) 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 patinejo, 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 garantizadas 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.

2.5. 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 m.² de cerramiento acristalado soleado por cada ocupante previsto. Se entiende por cerramiento soleado aquél que recibe un mínimo de una hora de sol el veintidos 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 m.².

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/m.² °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.

Art. III.31.² - *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 dentro 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 construidos 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.1.ª: altura máxima de 9 plantas y/o veintisiete y medio metros hasta el techo de la última planta.

Edificabilidad máxima: 2 m.² construidos sobre m.² de parcela, es decir, dentro de alineaciones.

M.A.2.ª: 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.3.ª: 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 construidos 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 retranquearse 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, 0,7 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.

Art. III.32.ª - 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 1ª 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 acoga 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

Art. III.33.^º - 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.

Art. III.34.^º - 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.
9		Otras industrias que se clasificarán por analogía con las de los grupos precedentes asignando las determinaciones correspondientes a las análogas.

Art. III.35.^º - 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 del Plan General 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 el Plan considere propia para el uso industrial en la categoría correspondiente.

b) No superar las limitaciones establecidas en el momento de las 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 al presente Plan General.

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 respeto en todo caso de las presentes Normas. Ello se entiende sin perjuicio de la procedencia desde luego de las adaptaciones que vengan 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 correspondien-

tes 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) Polisibilidades 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 permitirá 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 construcción), 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.	+ 5 (20%)
y 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 m. de cualquier zona residencial o rústica, prevista por el Plan General	+ 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 A2 N3, 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 sobrepasar 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:

	plazas	m. ² construidos
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 rútolos 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 diáfanos 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.^ª 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.^ª 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 del Plan General recoge esta categoría de uso industrial se represente esta mediante la clave IE.

2. Condiciones de localización y funcionamiento de las actividades industriales de la categoría IAO.

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 del Plan de Ordenación.

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 sustancias 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 u 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 decorado 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, legías, 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: Areas 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 aserrio, 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 aserrio 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, mouturración 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 art.; 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 arts 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.

Art. III.36.º - *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: La 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 ubiquen 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.

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 estacionamientos 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) Alturas: La altura máxima construible será la que se indica en los planos de calificación.

e) Altura de pisos: La altura libre mínima de pisos será de 2,70 metros.

f) Alineaciones y separaciones entre edificaciones: Las alineaciones de las edificaciones se indican en los planos de calificación.

Los cerramientos de obra de fábrica o similares no podrán sobrepasar las alineaciones oficiales.

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.

Se exceptúan del retranqueo mínimo de tres metros las agrupaciones de parcelas cuyas edificaciones podrán aparearse o alinearse con las colindantes cuando su uso sea industrial.

g) Composición de los frentes de fachada.

Los frentes de fachada de las parcelas se situarán de acuerdo con las alineaciones oficiales, atendiéndose a las siguientes normas:

g.1. Los edificios de oficinas y servicios deberán situarse junto a la vía de acceso a la parcela con su fachada principal desarrollada por ajuste a la alineación principal.

No se admite la construcción de edificios de oficinas y servicios en el interior de las parcelas si antes no se ha completado la construcción del frente principal de la parcela con edificios destinados a estos usos, considerándose frente principal de la parcela aquel que está definido por la alineación principal.

g.2. En aquellas partes en las que el frente de fachada no se haya cubierto con el edificio destinado a oficinas y servicios, aquél deberá completarse con las naves de fabricación o almacenaje en su totalidad, con tratamiento de fachada adecuado al empleado en el cuerpo de oficinas.

h) Patios de parcela.

Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de patio será tal que en él pueda inscribirse un círculo cuyo diámetro

sea igual a la altura de la más alta de las edificaciones que lo limitan y éstas tengan huecos destinados a habitaciones vivideras o locales de trabajo. Si no existen huecos o dan a zonas de paso o almacenes, el diámetro del círculo inscribible en el patio será como mínimo la mitad de la más alta de las edificaciones que le den forma. La dimensión mínima de los patios, no será nunca inferior a 4 mts.

i) Sótanos.

Se permiten semisótanos o sótanos cuando se justifiquen debidamente, de acuerdo con necesidades funcionales ineludibles. Los semisótanos podrán dedicarse a lugares de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor de 1/8 de la superficie útil de local. Los sótanos no podrán en ningún caso ser utilizados como lugares de trabajo.

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.

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, en cualquier caso, se asegure el cumplimiento de lo dispuesto en el apartado b. y siguientes del presente epígrafe.

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.

Los bloques representativos tendrán, como máximo 10,00 m. de profundidad en el caso de que se hallen adosados a naves u otros edificios y 15,00 m. en el caso de que sean exentos, con iluminación por ambas fachadas.

c) Espacios libres para aparcamientos:

La superficie libre destinada para aparcamientos, prevista dentro de cada parcela, no será inferior al 10% de la superficie en planta ocupada por las naves de fabricación o almacenaje, incluidas en el apartado a).

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 será como mínimo H = 1,5 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 cubriendo, en cualquier caso, un mínimo del 30% de la superficie de la parcela, una vez deducidas las zonas correspondientes a los retranqueos en fachadas y linderos.

3.6. Composición de los frentes de fachadas: Los frentes de fachada de las parcelas se ajustarán a las alineaciones establecidas, atendiéndose a las siguientes normas:

a) Los bloques administrativos y auxiliares deberán ubicarse junto a la vía de acceso a la parcela, con su fachada principal dentro de la alineación establecida.

No se admite la construcción de edificios administrativos o auxiliares en el interior de las parcelas en tanto no se haya completado, a base de ellos, el frente principal de las mismas, considerándose dicho frente como el situado junto a la vía de acceso.

b) Se permiten retranqueos parciales de estos bloques, cuando a base de ellos se hayan cubierto más de los 2/3 del frente.

El retranqueo permitido con respecto a los salientes, será inferior a 5,00 metros y la edificación será continua.

c) En aquellas partes en las que el frente de fachada no se haya cubierto con el edificio representativo, aquél deberá completarse con las naves de fabricación o almacenaje en su totalidad.

En cualquier caso, la alineación se materializará con el cerramiento tipo que se fije para el polígono.

d) Los espacios libres obtenidos por aplicación de los retranqueos y alineaciones podrán destinarse a aparcamiento, 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.

Estos espacios podrán estar gravados por la servidumbre de paso de líneas eléctricas para suministro a las industrias ubicadas en la misma parcela y a cualquier otra.

Queda prohibido usar los espacios libres indicados en el párrafo anterior como depósitos de materiales, vertido de desperdicios, 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 alineaciones de los frentes de fachada y líneas medianeras laterales, objeto de retranqueo, se materializarán con cerca tipo, excepto en los lugares de acceso a las industrias que habrán de cubrirse con puertas practicables diáfanas y altura de 2,00 metros.

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, antes de que proceda a la construcción de edificio alguno.

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 precedentes relativas al uso de alojamiento.

c) La altura máxima del bloque representativo, constitutivo del frente de fachada, será de tres plantas. La altura mínima libre de cada una de las plantas será de 2,50 m.

En planta baja, el piso deberá elevarse 0,50 m. sobre la cota del terreno medida en el punto medio del frente de fachada.

d) En el interior de las parcelas la altura de las edificaciones no tiene limitación.

e) Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios deberá ser tal que en la planta de los mismos se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual a la altura de la más alta de las edificaciones que lo limitan y éstas tengan huecos destinados a habitaciones vivideras o locales de trabajo. En caso de que no existan huecos o éstos pertenezcan a zonas de paso o almacenes, los patios podrán componerse según el criterio anterior, reduciendo el diámetro del círculo a la mitad de la más alta de las edificaciones. La dimensión mínima de los patios no será nunca inferior a 4,00 metros.

f) Se permiten semisótanos, cuando se justifiquen debidamente de acuerdo con las necesidades.

Dichos semisótanos se podrán dedicar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor de 1/8 de la superficie útil del local.

g) Se permiten sótanos cuando se justifiquen debidamente.

Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo.

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 manzanas 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.

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 metro 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.

Sección 3ª. - Uso terciario

Art. III.37.º - 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.

Art. III.38.º - 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 compraventa 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:

(T1) 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 T1; 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 T1: Por tratarse de suelo urbanizable programado, será el correspondiente Plan Parcial el que, de acuerdo con las clases de uso del presente Plan General 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:

- a) Preescolar y guarderías
- b) Educación General Básica
- c) Bachillerato unificado polivalente
- d) Formación profesional
- e) Educación especial
- f) 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:

a) Extrahospitalario

b) 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:

- a) Bibliotecas
- b) Cines, teatros y espectáculos
- c) Museos y archivos
- d) Centros culturales
- e) Centros sociales

4.4) Asistencial

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:

- a) Club de ancianos y otros
- b) 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:

- a) Pistas y campos
- b) 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 prestados a la colectividad, servicios recreativos, culturales y domésticos.
5	93, 94	Educación e investigación, sanidad y servicios veterinarios.

6. - Tabla de símbolos utilizados en la planimetría

	Sigla	Descripción
A) COMERCIO	CL	Comercio local, (mercado de abastos, galerías y centros comerciales de barrio)

	<u>Sigla</u>	<u>Descripción</u>
	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)	HX	Extrahospitalario
	HG	Hospitalario
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

Art. III.39.º - *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 metro 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, el Decreto 3.787/1970 de 19 de diciembre, sobre requisitos mínimos de infraestructura en los alojamientos turísticos, la Orden Ministerial de 17 de enero de 1.967, por la que se aprueba la Ordenación de los apartamentos, «bungalows» y otros alojamientos similares de carácter turístico, la Orden de 28 de julio de 1.966, que regula la ordenación turística de los campamentos de turismo, y la Orden de 28 de octubre de 1.968, que regula la ordenación turística de las ciudades de vacaciones, así como la Circular de la Dirección General de Administración Local de 28 de junio de 1.965, sobre régimen 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 comunicarse 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 en el Decreto 917/1.967, de 20 de abril, 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 acoga.

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.
5	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:

- Ausencia de potencia mecánica instalada.
- El nivel acústico transmitido medio en el interior de los restantes usos que comparten el inmueble no superior a los 30 DBA.
- No se permite la jornada laboral nocturna.
- 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 baja 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:

- Se prohíbe la instalación de potencia mecánica en primera planta, limitándose a 2 KWA la instalada en baja y sótanos.
- El nivel acústico transmitido, medido en el interior de los restantes usos que compartan el inmueble, no superará los 30 DBA.
- El acceso deberá ser independiente para cada actividad.
- La superficie de la actividad en el caso de comercio minorista no podrá superar los 1.500 m.².

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:

- En edificio anexo dentro de la parcela
- En planta baja o intermedia con acceso independiente

c) En plantas superiores sin otros usos por encima de él en el inmueble.

7. Categoría T1

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 urbanizable programado en el que se autorice esta categoría de uso.

Art. III.40.º - *Condiciones de aprovechamiento.*

1. Categoría TOA, TOB, TOC y T1

Las condiciones por las que se regirán 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:

<u>Categoría de uso</u>	<u>Edificabilidad m.²/m.²</u>	<u>Altura máxima en ml.</u>
Uso comercial CL	0,7	10,5
CU	1	20
Oficinas	1	20
Hoteler		
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	—	0,5;

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.

* la ocupación de parcela solo podrá superar el 60% cuando la superficie edificada por encima de ese límite y hasta un 80% correspondiera a instalaciones deportivas, las cuales se regirán por las condiciones de aplicación a ese uso.

** 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.

<u>Categoría de uso</u>	<u>Edificabilidad m.²/m.²</u>	<u>Altura máxima en ml.</u>
Servicios públicos	de acuerdo con la normativa municipal que se dicte para estos usos.	

Art. III.41.º - *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 almacenar 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:

1.a) Determinación de la zona y subzonas de mercado de la implantación.

1.b) Determinación de la población implicada en las distintas subzonas.

1.c.) Determinación de los gastos comercializables de la población afectada relativos a la gama de productos ofertable con la implantación.

1.d) Determinación del volumen de negocio previsible en el centro comercial por zonas.

1.e) Determinación de la naturaleza de la competencia y de las características de la oferta y del mercado.

1.f) Determinación de las superficies implicadas en la implantación propuesta, con indicación de su distribución por usos, actividades y sectores comerciales de oferta.

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. La integración de los centros comerciales y grandes superficies minoristas en el tejido urbano deberá ser garantizada así mismo mediante los siguientes estudios complementarios:

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.

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 el Plan General aprobado inicialmente, al que podrá asociarse el centro del área sur, garantizándose que su implantación no compromete la eficacia económica y urbanística de dicho sistema, ni el efecto estructurante que se busca con la implantación prevista en el oeste de la ciudad.

Sección 4ª - Sistema de espacios libres, fluvial y camposantos.

Art. III.42.º - 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.

Art. III.43.º - 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 de nivel ciudad y los espacios de protección de usos de este nivel.

d) Sendas peatonales: 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

Art. III.44.º - 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

Art. III.45.º - 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 este Plan General; 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 las que pertenez-

can, 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 el Plan General 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 aquéllos 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 Planes Parciales, 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 art. 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.³ 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 ur-

banización 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 tener con el entorno.

Los cerramientos de espacios no deberán superar los 0,50 m., pudiéndose rebasar esta altura mediante la utilización de protecciones diáfanos 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 arts 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 art. III.45.

- En todas las categorías se permite la localización de kiosco bar en unidades de volumen máximo inferior a los 30 m.³ en total.

b.4 Deportivo: se admiten pistas deportivas al aire libre en las categorías VL y VU, con las limitaciones establecidas en el apartado 4.1 del art. III.45.

b.5. Sanitario: se permite sólo en la categoría VU con carácter solamente de puesto de socorro y con un volumen máximo de 100 metros cúbicos.

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 art. III.45.

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.

Art. III.46.^º - *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.

Art. III.47.^º - *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.

Sección 5.^ª - *Infraestructuras de comunicación y transporte*

Art. III.48.^º - *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.

Art. III.49.^º - *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 los correspondientes actividades anexas de la 75 de idéntica clasificación.

TT: Transporte 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:

TT0: 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 y con las determinaciones de este Plan General, se clasifica el viario comprendido en esta categoría en las siguientes:

VG0: 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 este Plan General, 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:	Area de equipamiento ferroviario
TFF:	Area ferroviaria
TFV:	Area de viales ferroviarios
TA:	Area de equipamiento, servicios e instalaciones de transporte aéreo
TT1A:	Aparcamientos, garages y servicio del automóvil, excepto los aparcamientos de superficie que están incluidos en la calzada al viario
TT1B:	Estaciones de servicio
TT1C:	Areas de apoyo al transporte

Las infraestructuras de tipo V, por su extensión, no llevan graficadas las siglas.

Art. III.50.^o - *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 (aguas, 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 m²/m² 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 m²/m².

c.2) Edificabilidad en el área ferroviaria.

La edificabilidad en este área será de 0,70 m²/m².

c.3) Edificabilidad en el área de viales ferroviarios.

La edificabilidad en este área será de 0,02 m²/m².

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 exprés, 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) Áreas de viales ferroviarias.

Excepcionalmente se permite en este área la edificación de garitas o edificaciones singulares de viviendas familiares 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 deprimido 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 Villafra 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.

3.a. - Condiciones generales.

Es misión del Ayuntamiento redactar un Plan Especial de Ordenación del Tráfico, y de Potenciación del Transporte Colectivo de la Ciudad de Burgos (PETT) que, de acuerdo con lo previsto en el art. 76- 2.a R.P., tendrá por objeto la consecución de los fines expresados en su denominación.

El Plan Especial (PETT) comprenderá los siguientes contenidos:

a) Un estudio de ordenación del tráfico, que contemple todos los aspectos referentes a la misma: Calzadas de circulación, direcciones únicas, intersecciones, ordenación de las mismas, semaforización, compatibilidad con peatones, transporte público y ciclistas, etc.; señalización viaria, tanto horizontal como vertical, con el fin de recoger las actuaciones y propuestas formuladas en la Memoria y planos del presente Plan.

El estudio de ordenación del tráfico incluirá un programa de actuaciones y de inversiones y preverá su seguimiento por medio de una Comisión dentro del Ayuntamiento, que se responsabilizará en la revisión continua de las actuaciones y del programa.

b) Un estudio de potenciación del transporte colectivo que, adoptando como bases de partida las propuestas del Plan recogidas en la Memoria y planos, contemplará los siguientes aspectos:

- revisión y adecuación del trazado de líneas, así como de las frecuencias del servicio.

- adecuación del parque de autobuses a las necesidades.

- adecuación de la organización administrativa y gestión de la empresa y de la plantilla a las necesidades previstas.

- estudio de las tarifas y sistemas de tarificación.

- definición de sistemas de gestión viaria y actuaciones para potenciar el servicio de autobuses; carriles exclusivos, sentidos preferentes de circulación, señalización especial para el servicio de autobuses, resguardo de viajeros en las paradas, etc.

El estudio de potenciación del transporte colectivo incluirá un programa de actuaciones y de inversiones y preverá su seguimiento por medio de una Comisión dentro del Ayuntamiento, que podrá coincidir con la que se responsabilice del seguimiento del estudio de ordenación de tráfico, la cual llevará a cabo la revisión continúa de las actuaciones y programa.

Se establecen como condiciones generales del sistema de transporte terrestre las siguientes:

1. - Las contenidas en la Ley de Carreteras y sus disposiciones complementarias y reglamentarias (Ley de Carreteras 51/1974, de 19 de diciembre; Reglamento General de Carreteras aprobado por Real Decreto 1073/1977, de 8 de febrero; Ley 8/1972, de 10 de mayo de Construcción, Conservación y Explotación de Autopistas en Régimen de Concesión; Real Decreto 928/1977, de 11 de marzo, sobre Obras Estatales de Infraestructura vial en Medio Urbano; así como las contenidas en el Reglamento de Vías Pecuarías de 23 de diciembre de 1.944.

2. - Las vías generales y de acceso y las pecuarías deberán ajustarse a las determinaciones de trazado y dimensiones que se establecen en la memoria de este Plan General y en el anexo de esta Sección. Igualmente deberán ajustarse a las determinaciones de las normas sobre Contenido de los Proyectos de Urbanización. Además, deberán dar cumplimiento a las siguientes condiciones:

2.1. Régimen de las vías públicas y de su entorno.

a) En el proyecto, construcción, conservación, financiación, uso y explotación de las carreteras (autopistas, autovías y carreteras) se observará lo dispuesto en la Ley 51/1974, de 19 de diciembre, y las normas vigentes de proyecto y construcción de las mismas.

b) De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 51/1974 no tendrán la consideración de carreteras:

b.1. Las vías que componen la red interior de comunicaciones municipales.

b.2. Los caminos de servicio de las carreteras o autopistas aunque su titularidad corresponda al Estado, sus Entidades autónomas, las Entidades Locales y demás personas de Derecho público, y

b.3. Los caminos construidos por las personas privadas con finalidad análoga a los caminos de servicio.

c) Las travesías y la red arterial de la población se regirá por las disposiciones contenidas en la Ley 51/1974 salvo en los tramos en donde el Plan General establezca alineaciones.

d) Las condiciones que regulan el entorno de las vías, cuando éstas queden sometidas a la Ley 51/1974, se rigen por lo que ésta dispone sobre limitaciones de la propiedad, en sus arts 32 a 40 ambos inclusive, y al entorno de las demás clases de vías públicas se aplicarán, en su caso, las correspondientes disposiciones urbanísticas o especiales.

e) Por razones urbanísticas, los Planes Parciales situarán las líneas de edificación con independencia de las servidumbres previstas en la Ley de Carreteras, a distancias iguales o mayores de las establecidas en este Plan General como límites que definen la red general básica y las zonas de servidumbres y protección.

f) Cuando las vías discurran por suelo no urbanizable se estará a lo dispuesto en las vigentes Leyes de Carreteras y de Autopistas.

2.2. - Areas suplementarias de protección de cruces.

a) En los cruces entre dos vías de la red básica situados en suelo urbanizable o no urbanizable, la edificación de nueva planta no podrá invadir el área suplementaria de protección de cruce definida en cada esquina por los bordes de las calzadas y circulación de las vías, o los límites de las zonas de servidumbre y protección cuando existan, y por la cuerda que una los puntos de tangencia de una circunferencia de diez metros (10) de radio. No obstante, cuando una de las vías tenga una anchura inferior a doce metros (12), el radio de la circunferencia podrá reducirse a ocho metros (8).

b) En los Planes Parciales o Especiales o, en su caso, en los Estudios de Detalle referidos a suelo urbano, se precisará la forma de los chaflanes en el caso de establecerlos. Salvo razones justificadas, los chaflanes tendrán una longitud mínima de 8 m. y los ángulos con las alineaciones de fachada serán similares.

2.3. - Precisión de la determinación de vías del Plan.

a) Las líneas que delimitan la red viaria básica en los planos de ordenación de este Plan indican el orden de magnitud y disposición del suelo reservado para ésta. Dentro de estas indicaciones el Plan Parcial o Especial en su caso, señalará las alineaciones y rasantes y precisará la ordenación de cada una de las vías en lo referente a la distribución de calzadas para vehículos, aparcamientos, aceras y paseos para peatones, elementos de arbolado, superficies de jardinería con fines de separación, protección u ornamentación y elementos análogos. Los Planes Parciales o Especiales no podrán disminuir, en ningún caso, las superficies de la red viaria básica establecidas por el Plan General, siendo su función señalar la localización exacta de aquellas líneas con la fijación de las alineaciones en planos a escala 1:1000, como mínimo. En suelo urbano, deberá hacerse también a través, en su caso, de Estudios de Detalle, con las mismas limitaciones anteriores, estas precisiones. Esta definición y precisión sobre el terreno de la localización del vial no representará en ningún caso una disminución de sus niveles de servicio por distorsión de la traza, modificación de los radios mínimos de curvatura, de las pendientes máximas de la visibilidad en los encuentros o de la capacidad de la vía.

b) Las trazas de los intercambios e intersecciones de vías a distinto nivel no vinculan en punto a la forma concreta de los enlaces, cuyas alineaciones y rasantes se fijarán en los respectivos Planes Especiales y Proyectos de Construcción. En dichos Planes y Proyectos se estudiarán obligatoriamente las distintas posibilidades de ampliación en función de hipótesis probables de reserva de suelo, debiendo garantizarse dichas ampliaciones, aunque el proyecto a realizar se desarrolle ocupando menor superficie.

2.4. - Intervención en la edificación.

a) Las construcciones, instalaciones y edificaciones en zona adyacente a las vías integrantes del sistema viario, están sujetas en todo caso y sin perjuicio de otras intervenciones, a la licencia municipal.

b) El procedimiento de otorgamiento de licencias será el previsto en el art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

La Administración municipal recabará de los órganos competentes de Obrás Públicas el preceptivo informe, y, además, solicitará informe de la Diputación Provincial en temas de su competencia. Los informes denegatorios por razones de competencia estatal determinarán la denegación de la licencia municipal.

3. En la localización y funcionamiento de los garages y locales de servicio de automóvil se estará a lo dispuesto en las siguientes determinaciones:

3.2. 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 relevará a los propietarios de suplir estas instalaciones en lugar y forma adecuados.

3.3. 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 única 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.

3.4. Los garages-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 garages-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 acompaña, deberá realizarse mediante un vestíbulo de aislamiento con puertas estancas al humo y resistentes al fuego.

3.5. Los garages-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 m.2 tendrán un único acceso de tres metros como mínimo de ancho. En los de más de 600 m.2, 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 m.2 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 m.2 podrán disponer de un sólo 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 m.2, 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 m.2 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 la línea media. Su anchura mínima será de tres metros, con el sobreancho 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 m.2, 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.

3.6. 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.

3.7. En garajes-aparcamientos se admite una altura libre mínima de 2 metros en cualquier punto y un mínimo de 2.39 m. entre forjados.

3.8. 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.

3.9. 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.

3.10. 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.

3.11. 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.

3.12. Los vados de acceso a las vías públicas cumplirán las normas contenidas en la Ordenanza Municipal vigente en este apartado.

3.b. - 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.2/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 localizadas 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.

Sección 6ª.- Uso Agropecuario y minero.

Art. III.51.ª - Definición:

Es el propio de las actividades de explotación de recursos agrícolas (en especial, de huertas y cultivos intensivos), forestales, ganaderos y minerales.

Art. III.52.ª - 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 intensivos 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.

AM) Corresponde a las actividades extractivas, entre las que se encuentran las incluidas en los grupos 11, 12, 13 y 14 de la CNAE.

La representación en la planimetría de las situaciones anteriores es la siguiente:

<i>Sigla</i>	<i>Descripción</i>
AP1	Huertos urbanos
AP2	Mercados de ganado y polígonos ganaderos
AP3	Agropecuaria - forestal general
AM	Actividades extractivas

Art. III.53.ª - Condiciones de localización y funcionamiento.

Las actividades en las situaciones AP3 y AM 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.

Art. III.54.ª - Condiciones de aprovechamiento y estéticas.

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 m.² 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 m.² de suelo destinado a calle de circulación peatonal.

Sección 7ª. - Areas de Transformación.

Art. III.55.ª - 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 este Plan General.

Art. III.56.ª - 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.

Art. III.57.ª - 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.

Art. III.58.ª - Condiciones de aprovechamiento y uso.

1. Las alineaciones y rasantes son las definidas en el presente Plan General.

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

SITUACIONES DE RUINA Y FUERA DE ORDENACION; CONSERVACION Y CATALOGODE EDIFICIOS.

Sección 1.ª - Estado ruinoso de las edificaciones

1.ª - De la declaración de ruina.

Art. III.59.ª - Disposición general.

La declaración del estado ruinoso de los edificios procederá en los siguientes supuestos:

- a) Daño no reparabile técnicamente por los medios normales.
- b) Coste de reparación superior al 50% del valor actual del edificio.
- c) Circunstancias urbanísticas que demanden la demolición.

Art. III.60.ª - Ruina técnica.

1. Se considera daño no reparabile técnicamente por los medios normales, aquel cuya reparación implique una reconstrucción de elementos estructurales básicos o de la totalidad de los mismos. Son elementos estructurales básicos los que tienen una misión importante y resistente con incidencia en la estabilidad del edificio reconocida como tal en el cálculo estructural.

Art. III.61.ª - Ruina económica.

1. Obras de reparación son aquéllas que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad.

2. El coste de reparación se determinará por aplicación de la tabla de Precios Unitarios de las parcelas de obra sobre el porcentaje de los elementos.

Art. III.62.^º - *Determinación del valor actual de la edificación en los supuestos de ruina económica.*

El valor actual del edificio (Va) se obtendrá por aplicación de la siguientes fórmula:

$$Va = Vr \times Ce \times Cu$$

siendo el valor de reposición, que se calculará según los módulos del Colegio Oficial de Arquitectos.

(Ce) Coeficiente de depreciación por edad, que se calculará con arreglo a la siguiente tabla:

Edad de la edificación en años hasta	Valores de Ce
10	1,00
20	0,97
30	0,94
40	0,90
50	0,87
60	0,84
70	0,82
80	0,79
90	0,77
100 o más	0,75

(Cu), Coeficiente de depreciación por uso, que se determinará teniendo en cuenta el estado de conservación del edificio en relación con su calidad constructiva. Sus límites se fijan entre 1 y 0,55, de acuerdo con los siguientes criterios relativos al estado general de la edificación:

Estado general de la edificación	Valor de Cu
Bueno	1,00
Aceptable	0,85
Deteriorado	0,70
Muy deteriorado	0,55

Art. III.63.^º - *Ruina urbanística.*

1. Las circunstancias urbanísticas sólo podrán dar lugar a demolición del inmueble, cuando la disconformidad de éste con los Planes de Ordenación concorra con alguna de las causas recogidas en los apartados a) y b) del número 2 del artículo 183 de la Ley del Suelo.

2. Las deficiencias referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de habitaciones y, en general, a la carencia de instalaciones exigidas por la legislación específica, no pueden ser valoradas en la operación en la ruina urbanística por hacer referencia únicamente a las condiciones de habitabilidad del inmueble intrínsecamente considerado.

Art. III.64.^º - *Competencia para la declaración de ruina.*

La declaración del estado ruinoso de las edificaciones corresponde a la Comisión Municipal Permanente de conformidad con lo establecido en el art. 183.1 de la vigente Ley del Suelo.

Art. III.65.^º - *Ruina inminente.*

En los supuestos de urgencia y peligro contemplados en el art. 183 de la Ley del Suelo, el Alcalde acordará el desalojo de los ocupantes y ordenará las medidas pertinentes a la seguridad de los bienes y de las personas, previo informe de 2 técnicos de los Servicios Municipales correspondientes si fuere posible.

Art. III.66.^º - *Responsabilidad de los propietarios.*

La declaración administrativa de ruina o la adopción de otras medidas administrativas de urgencia por la Administración, no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en el cumplimiento de los deberes de conservación que les correspondan.

Art. III.67.^º - *Censo de edificios.*

Dentro de los seis meses siguientes a la aprobación definitiva de este Plan General, el Ayuntamiento podrá acometer el censo de los edificios de la ciudad de Burgos a efectos de conocer su estado de conservación.

Art. III.68.^º - *Procedimiento de declaración de ruina.*

En igual plazo que el determinado en el artículo anterior el Ayuntamiento procederá a la redacción de una Ordenanza que desarrolle los aspectos procedimentales de la declaración de ruina.

Art. III.69.^º - *Disposición transitoria.*

En tanto estén suspendidos los apartados 2 al 5 del artículo 5 del Reglamento de Edificación Forzosa, la inscripción en el Registro Municipal de Solares que preceptúa el artículo 25 del Reglamento de Disciplina Urbanística, consecuencia de la declaración de ruina, deberá llevarse a cabo una vez haya devenido firme la declaración de ruina.

Sección 2.^ª - *Edificios fuera de ordenación.*

Art. III.70.^º - *Naturaleza y alcance del concepto de «fuera de ordenación».*

1. De conformidad con el art. 60 L.S., los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan, que resulten disconformes con el mismo de forma unívoca e irreductible podrán calificarse como «fuera de ordenación».

2. No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble, caso de hallarse habitado.

3. En casos excepcionales, podrán autorizarse obras parciales o circunstanciales de consolidación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años (art. 60.2 y 3 L.S.).

4. Tendrán la consideración de bienes en situación sustantiva o material de «fuera de ordenación» aquellas parcelas, edificios o instalaciones no catalogados que expresamente estén conceptuados en el Plan como «elemento fuera de ordenación», por hallarse actualmente con una calificación o uso global del suelo contrario al señalado en el Plan, con alineaciones, altura o volumen mayores que los máximos señalados en concreto. En ellos será de aplicación el número 2 anterior. En todo caso quedan expresamente fuera de ordenación los edificios o parte de ellos que ocupen el suelo calificado como espacios libres de uso público, equipamiento comunitario o viales.

5. Las edificaciones no catalogadas, habitadas y en buen uso que estuviesen en la circunstancia prevista en el número anterior, se considerarán, por razones sociales y económicas, en situación excepcional, a los efectos del n.º 3 del art. 60 L.S. a que se refiere el n.º 3 precedente. Las asimismo no catalogadas que se hallaren en estado ruinoso o deshabitadas o incurriesen por fuerza mayor en dicho estado, no serán subsumibles en la excepción anterior, siéndoles aplicables el número 2 de este mismo artículo.

6. Aquellos edificios o instalaciones que, aún contando con alineación, volúmenes o alturas contrarios a los señalados en este Plan, no se encuentren conceptuados expresamente como elemento fuera de ordenación no quedarán sujetos a las limitaciones del art. 60 L.S., debiendo ajustarse a las determinaciones de este Plan en el momento de su sustitución. En ellos no se permitirá, sin embargo el cambio de las alturas o volúmenes existentes en el momento de la aprobación de este Plan hasta tanto no se haya efectuado su adaptación total a las nuevas determinaciones, debiendo aplicarse el régimen de tolerancias que se señalan en el art. III.71.

7. Tendrán la consideración bienes en situación meramente adjetiva de «fuera de ordenación», las partes o elementos improprios de las edificaciones que fueran disconformes con las condiciones genéricas del Plan en el orden estético, higiénico o de seguridad, así como de los usos pormenorizados o porque alguno de sus elementos añadidos (marquesina, celosías, materiales, colores, publicidad, decoraciones, banderines, etc.), sean contrarios a dichas condiciones. En ellos podrán imponerse las alteraciones oportunas, obras de adaptación, restauración, supresión o sustitución de los elementos disconformes, para que el edificio recupere o adquiera las condiciones suficientes de adecuación al ambiente y a su grado de protección exigibles en razón a las presentes Ordenanzas, bien como condición impuesta al tiempo de otorgamiento de licencia para cualquier obra que se pretenda, bien a través de las pertinentes órdenes de ejecución que actualicen los deberes de conservación y reforma que incumben a los propietarios, conforme a los artículos 66, 73 y 182.1 L.S., y a las determinaciones de estas Normas.

8. Aquellos usos y actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas comprendidas en su Reglamento regulador, aprobado por Decreto 2414/61 de 30 de noviembre, así como los bienes que este Plan califique expresamente para su destino a un uso dotacional o público, quedarán fuera de ordenación, sin perjuicio de lo previsto en el art. 61 de la Ley del Suelo.

9. En los inmuebles en situación material o sustantiva de fuera de ordenación no se permitirá el cambio de los usos existentes en el momento de la aprobación del Plan.

10. En general, los inmuebles en situación material o sustantiva de fuera de ordenación, conforme a los números 2 y 4 anteriores, se considerarán «edificaciones inadecuadas» a los efectos de lo dispuesto en el art. 5 del Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares, Decreto 635/1364 de 5 de marzo.

Art. III.71.^º - Tolerancia para preservación del patrimonio urbano.

1. Todos los edificios, terrenos, instalaciones o elementos actualmente existentes erigidos con anterioridad a la aprobación del presente Plan, que no estuviesen en las circunstancias de los números 4 y 7 del artículo precedente, quedan expresamente en situación de conformidad con las determinaciones del mismo, no siéndoles de aplicación el régimen de «fuera de ordenación», incluso a pesar de que no reúnan todas las condiciones relativas a aprovechamiento, edificación, higiene o seguridad de las obras de nueva planta impuestas por las presentes Ordenanzas. Solamente serán aplicables plenamente dichas condiciones cuando el edificio se declare en ruina o hubiera de demolerse o renovarse y para la reedificación del solar resultante.

2. En consecuencia, a las edificaciones a que se refiere el número anterior:

a) No les será aplicable el régimen del Registro Municipal de Solares previsto en el art. 154.3 L.S.

b) No podrán ser conceptuados «construcciones insuficientes», a tenor de los arts 42 y 44.1 del R.D. 3250/1976 de 30 de diciembre, sobre ingresos de las Corporaciones Locales, no estando pues sujetas al Impuesto Municipal de Solares.

c) No podrá considerarse que reúnen circunstancias urbanísticas suficientes para su declaración en estado ruinoso y que demanden la demolición del inmueble, a los efectos del art. 193.2-c L.S.

3. Las edificaciones existentes, no subsumibles en los supuestos del número 4 del art. anterior que tuviesen una edificabilidad actual superior o inferior al aprovechamiento tipo establecido por este Plan, no quedarán en situación de «fuera de ordenación», no siéndoles de aplicación tampoco lo prevenido en el art. 183.2-c L.S.

4. La aplicación del aprovechamiento fijado y, en su caso, de las alturas máximas autorizadas procederá cuando se declare el inmueble en ruina efectiva o cuando se pretenda hacer en él ampliaciones o reestructuraciones, tal como éstas se definen en estas Normas.

5. Los usos existentes se podrán sustituir conforme al régimen de compatibilidad entre usos establecidos en estas Normas, sin perjuicio de las limitaciones en orden a la conservación de usos concretos previstos en el presente Plan y con exclusión de los referidos en los casos de los números 8 y 9 del artículo anterior.

6. En aplicación de las tolerancias generales previstas en el art. 61 L.S., aquellas industrias que queden en virtud del Plan en situación de «fuera de ordenación», en razón exclusivamente de su volumen o alturas, podrán proseguir su normal desenvolvimiento, realizando incluso renovaciones y ampliaciones, siempre que no esté prevista su clausura en el plazo de quince años y que se mantenga el mismo uso existente a la entrada en vigor del presente Plan.

7. La situación de edificios o construcciones subsumibles en las excepciones y tolerancias previstas en el presente artículo no constituirá fundamento para la aplicación de la causa segunda de excepción a la prórroga del contrato de arrendamiento de viviendas o locales, ni otorgará por sí misma el derecho de solicitar la demolición a que se refieren los artículos 78, 79.2 y 81.5 LAU.

8. El que anajenare terrenos no susceptibles de edificación según el Plan o edificios o industrias fuera de ordenación, deberá hacer constar expresamente estas calificaciones en el correspondiente título de enajenación; en general para la enajenación de terrenos se estará a lo dispuesto en el artículo 62 de la Ley del Suelo.

9. Las excepciones y tolerancias previstas en este art. no se considerarán «reservas de dispensación» en la obligatoriedad y

ejecutoriedad del Plan, a que se refiere el art. 57.3 de la Ley del Suelo, por estar objetivamente previstas de modo general para la preservación del patrimonio urbano edificado, conforme al art. 61.1 L.S., sin perjuicio de que, cuando fuese inevitable la declaración del estado ruinoso de las construcciones, la nueva edificación prevista se haga en plena conformidad con las determinaciones de este Plan.

Sección 3.^ª - Deber de Conservación de la Edificación.

Disposiciones Generales.—

Art. III.72.^º - 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.

Art. III.73.^º - 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. Agotados 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 el presente Plan General. 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.

3.^ª B. Deberes de conservación del patrimonio cultural y catálogo.

Art. III.74.^º - 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 requie-

ren 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.

Art. III.75.^º - *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 que 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 responden, 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.

Art. III.76.^º - *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 aquellas que son necesarias para cada parte del elemento, distinguiéndolas de las que sean admisibles. A los efectos del art. 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 improprios 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 arts 60, 66, 73 y 182.1 de la Ley del Suelo.

Art. III.77.^º - *Obligaciones de conservación específica del patrimonio catalogado.*

1. La conservación, protección y custodia de los edificios o elementos catalogados de interés histórico-artístico se declaran de utilidad pública, corresponde a sus respectivos propietarios o poseedores del deber de conservarlos (arts. 7 y 12 del R.D. Ley 9.VIII.1926 y 24 LPAN).

2. Los propietarios de inmuebles del patrimonio catalogado, además de las obligaciones genéricas de conservación del número anterior, deberán realizar las obras de adaptación, conservación y reforma requeridas por el presente Plan para adecuarlos a sus condiciones estéticas, ambientales y de seguridad, salubridad y ornato públicos, de conformidad con lo exigido en los arts 66.73 y 182 L.S.

3. Los edificios, elementos o conjuntos urbanos declarados o que se declaren monumentos histórico-artísticos, así como los incluidos al efecto en el catálogo acompañado a este Plan, y, quedarán bajo la tutela, protección y custodia del Estado y, en su caso, del Ayuntamiento, quienes velarán por su integridad y restauración, conforme al número 3 del artículo 182 de la Ley del Suelo, al Decreto 1864/1963, de 11 de julio, y al artículo 18 del Reglamento de la Ley de 17.IV.36.

4. Los propietarios, poseedores o usuarios de escudos, emblemas, placas heráldicas, rollos de justicia, cruces y demás piezas y monumentos de análoga índole, cuya antigüedad supere los 100 años, no podrán cambiarlos de lugar ni realizar en ellos obras o reparaciones algunas, sin previa autorización del Ministerio de Cultura, quedando encomendado el cuidado de estas piezas y monumentos al Ayuntamiento, que será responsable de su vigilancia y conservación, debiendo poner en conocimiento de la Dirección General de Patrimonio Histórico Artístico o de la Administración Autónoma correspondiente cualquier infracción de las normas vigentes sobre la materia; todo ello, sin perjuicio de la adopción de las medidas pertinentes de seguridad en los casos de urgencia y peligro de deterioro o desaparición, según lo dispuesto en el Decreto de 14 de marzo de 1.983.

5. Cuando se produzcan hallazgos de interés arqueológico, además de ser de inmediata aplicación los efectos suspensivos previstos en caso de concesión de licencia y si la naturaleza de los descubrimientos lo requiriese, el Ayuntamiento podrá proceder a la expropiación de la finca por causa de utilidad pública y recabar la colaboración del Ministerio correspondiente, conforme a la legislación sobre el Patrimonio Artístico vigente.

6. Según el art. 5.º de la Ley de 7 de julio de 1.911 sobre excavaciones arqueológicas, serán propiedad del Estado las antigüedades descubiertas casualmente en el subsuelo o encontradas al demoler antiguos edificios. Será obligación del Alcalde notificar a la Comisión Provincial, sin perjuicio de las plantaciones, ajardinamiento o elementos auxiliares que, en su caso, pudiesen erigirse según su uso y destino.

7. Las construcciones catalogadas en sus correspondientes grados deberán conservar el espacio libre contiguo, dentro de su propia unidad predial registrada, en iguales condiciones ambientales que las actuales, sin perjuicio de las plantaciones, ajardinamiento o elementos auxiliares que, en su caso, pudiesen erigirse según su uso y destino.

8. Se prohíben toda clase de usos indebidos, anuncios, carteles, cables, postes, marquesinas o elementos superpuestos y ajenos a los edificios catalogados en cualquier grado. Los existentes deberán suprimirse, demolerse o retirarse en un plazo de un año desde la aprobación del presente Plan General. Los propietarios de locales comerciales o de los inmuebles y las compañías concesionarias de líneas de teléfono o de electricidad, deberán retirar, demoler o en su caso, instalar subterráneos dichos elementos, haciéndolo en otro caso el Ayuntamiento por vía sustitutoria y reintegrándose de su coste por vía de apremio; todo ello en virtud del art. 34 del Reglamento de la LPAN, de 16 de abril de 1935; la Ley de 22.XII.1956; los artículos 66 y 182 L.S.; el art. 13 de la Ley 10/1966, de 18 de marzo sobre Instalaciones Eléctricas; y los arts 2, 7 y 8 de la Ley 3/1976, de 11 de marzo, sobre Servidumbres de Paso de Líneas y Cables de Comunicación.

9. Los edificios, elementos, instalaciones o conjuntos catalogados quedarán en lo relativo a: régimen de declaración de estado ruinoso; demolición o despiece de las partes o elementos en estado físico de ruina; demoliciones no autorizadas o la provocación de ruina física por abandono o negligencia reiteradas en la conservación de un edificio catalogado, etc., sujetos a la legislación vigente.

10. Los inmuebles catalogados están exceptuados del régimen de edificación forzosa a que se refiere el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares, Decreto 635/1964 de 5 de marzo, por virtud del art. 6.1-a del mismo, no siendo declarables en estado ruinoso.

11. Cualesquiera obras que hubiesen de realizarse en edificios catalogados, aunque fuesen obras menores, se realizarán bajo la dirección y supervisión de los Servicios Técnicos Municipales y del Arquitecto Inspector de Zona del Ministerio de Cultura.

Art. III.78.º - Obligaciones y ayudas económicas para la conservación:

1. Los propietarios de bienes incluidos en los catálogos a que se refieren los artículos 25 L.S. y 87 R.P. podrán recabar para conservarlos la cooperación de los Ayuntamientos y Diputación, que la prestarán en condiciones adecuadas (ver artº 182.3 L.S.).

2. El Estado podrá ayudar a las obras de restauración y conservación que se realicen en los monumentos provinciales y locales,

aportando para ello una mitad del importe del proyecto, siempre que la otra mitad sea sufragada por la Diputación Provincial o por el Ayuntamiento en que radique el monumento, según sea de carácter provincial o local (Decreto 1.864/1.963 de 11 de julio, que modifica el art. 5.º del D. 22.VII.58).

3. Cuando las obras de conservación de un inmueble rebasaren los límites del deber de conservación a que se refieren los apartados a. y b. del art. 182 L.S. el ente bajo cuya competencia se halle el edificio por su carácter, costeará la parte de las obras imprescindibles cuyo importe sobrepase dichos límites, con las condiciones adecuadas; sin perjuicio del deber de ejecución de las obras que corresponde al propietario, quien, en todo caso, deberá realizarlas a su costa en la parte imputable a su deber de conservación.

4. En el caso de que los propietarios de inmuebles, catalogados o no, no realizaran las obras de adaptación requeridas por el presente Plan o por las normas o proyectos de carácter histórico-artístico, el Ayuntamiento podrá optar entre ejecutar subsidiariamente las obras o proceder a la expropiación total o parcial del edificio o sólo de su fachada (art. 66, 119.2 «in fine» 124.2 y 183.3 L.S.).

5. Los edificios catalogados en los que no se realicen las obras de conservación requeridas o de los que el propietario hiciese uso indebido, estuviesen en peligro de destrucción o deterioro y, en todo caso, no estuviesen debidamente atendidos, podrán ser expropiados con carácter sancionador y por razón de utilidad pública, conforme a los artículos 12 y 13 del Real Decreto Ley 9.VIII.1926, artículo 24 LPAN y artículo 26 de la misma, modificado por Ley de 22.XII.1955.

6. Cuando fuese necesario realizar las obras imprescindibles de consolidación en un edificio catalogado y no las emprendiese el propietario a su costa, se podrán costear públicamente total o parcialmente las obras, conceder un anticipo reintegrable con la garantía del edificio, ejecutarlas subsidiariamente a costa del obligado o incoar el expediente de expropiación por causa de utilidad pública (art. 23, Reglamento LPAN 16.IV.36).

7. Cuando un edificio catalogado o parte de él haya sido desmontado o derribado clandestinamente, además de las sanciones del art. 86 R.D. el comprador y vendedor, solidariamente y por partes iguales, quedan obligados a volver a montarlo bajo la dirección de los arquitectos del Patrimonio y del Ayuntamiento (art. 21 Reglamento LPAN 16.IV.36).

8. Las condiciones de las ayudas económicas, adecuadas a las obras de conservación o restauración a que se refieren los números 1, 2, 3 y 6 anteriores, se concertarán con los interesados, bien mediante la constitución de entidades mixtas en la proporción que las aportaciones respectivas a las obras signifiquen sobre la valoración del edificio y sus rentas, o bien mediante otras fórmulas adecuadas, considerando en todo caso las condiciones socio-económicas particulares de las familias interesadas y el grado de utilidad social de las obras. En su caso, la Sociedad Municipal de la vivienda podría asumir en lo procedente las promociones u obras de interés social.

CUADRO A

NATURALEZA DE LA INTERVENCIÓN	ELEMENTOS AFECTADOS POR LA INTERVENCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LAS ACTUACIONES CONTEMPLADAS						
	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. RESTAURACION	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	

NATURALEZA DE LA INTERVENCION	TIPOLOGICOS ORGANIZACION Y DISTRIBUCION	ESTRUCTURALES PORTANTES Y SUSTENTANTES	CERRAMIENTOS EXTERIORES E INTERIORES	CUBIERTAS	INSTALACIONES	ACABADOS	ESPACIOS EDIFICADOS Y JARDINERIA
B. REHABILITACION	Mantenimiento edificio original con						
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
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
Añadición 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 PROTECCION INTEGRAL	CONSERVACION (A)
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.

Art. III.79.º - 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 el presente Plan General un catálogo de edificios, espacios urbanos y paisajes.

Art. III.80.º - 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 este Plan General 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 determi-

naciones que establezcan la reconstrucción de los elementos y características que motivaran la inclusión del bien en el catálogo.

Art. III.81.º - *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

<i>Elemento y plano 1/1000 de referencia</i>	<i>Nº Catálogo B. Artes si existe</i>	<i>Grado de Protección</i>
1 Iglesia de S. José C/ta. Valladolid (HIJ 23-24)	—	II
2 Edificio junto al FC. en C/ta. 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
9 Clínica del Dr. Vara C/ San Francisco (KLM 23-24)	—	III
10 C/V a Fco. Sarmiento (MNOP 21-22)	—	III
11 Casa del Pescador Calle Lavadores (KLM 23-24)	—	II
12 C/V Clunia (MNOP 21-22)	—	III
13 Jefatura de Carreteras Avda. Cid, Calle Amaya (NOP 23-24)	—	II
14 Plaza Mayor de la Barriada Illera (MNOP 21-22)	—	II
15 Iglesia Barriada Illera (NOP 19-20)	—	II

<i>Elemento y plano 1/1000 de referencia</i>	<i>Nº Catálogo B. Artes si existe</i>	<i>Grado de Protección</i>
16 Estación de Ferrocarril C/ Estación (MNO 25-26)	(97)	II
17 Cementerio M. de S. José plano (98)	(98)	II
18 Academia de Ingenier. del Ejército (MNOP 21-22)	—	II
19 Antiguos chales C/ Rey D. Pedro (NOP 23-24)	(30)	III
20 Iglesia de la Anunciación Calle Clunia (NOP 23-24)	—	II
21 Restos de la factoría Heraclio Fournier C/ Segovia (NOP 23-24)	—	II
22 Residencia Militar Calle Vitoria (NOP 23-24)	—	II
23 Hermanas Esclavas de Jesús (Avda. Palencia) (JKL 25-26)	—	II
24 Seminario Menor de San José Paseo del Empecinado (MNO 25-26) Iglesia de los Barrios	—	II
25 Villafría (San Esteban) (NP)	—	I
26 S. Pedro y S. Felices (Parroquial) (MNO 25-26)	—	I
27 Villayuda (Antigua) (QRS 23-24)	—	II
28 Villimar (San Adrián Mártir) (NP)	—	II
29 Villatoro (El Salvador) (NP)	—	II
30 Cortes (Parroquial) (NP)	—	II
31 Villalonquéjar (Magdalena) (NP)	—	II
32 Cótar (N.ª S.ª de la Asunción) (NP)	—	II
33 Castañares (S. Quirico y Sta. Julita) (NP)	—	II

Elemento y plano 1/1000 de referencia	Nº Catálogo B. Artes si existe	Grado de Protección	Elemento y plano 1/1000 de referencia	Nº Catálogo B. Artes si existe	Grado de Protección
34 Villagonzalo (Parroquial) (NP)	—	II	39 Convento Benedictinas de S. José C./ Emperador (KLM 23-24)	—	II
35 Torre Villagonzalo (NP)	—	II	40 Casa-Palacio de Liniers C./ Lavadores (KLM 23-24)	—	II
36 La Cartuja de Miraflores (40)	(40)	I	41 Antiguo edificio de la Cruz Roja (KLM 23-24)	—	III
37 S.E.R.E.M. Cª de Poza, Cª de Vitoria (fuera de catalogación) (QRST 21-22)	—	II	42 Casas de la Barriada Azul C./ Fco. Salinas 1-13 (KLM 23-24)	—	III
38 Puente sobre el río Ubierna en Villalonquéjar (NP)	—	II			

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 (Camino Carcedo)	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.

<u>Sector</u> <u>y</u> <u>número</u>	<u>Localización</u>	<u>Categoría actuación</u>	<u>AREAS DE PROTECCION AMBIENTAL (GRADO III)</u> <u>Contenido: Características y condiciones</u>
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.

Art. III.82.º - *Disposición General.*

Salvo en los casos o supuestos exigidos por disposiciones de superior rango a estas Ordenanzas, los informes contemplados en las presentes normas, a emitir por órganos decisorios o consultivos, se entenderán potestativos y desde luego no vinculantes.