



Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE BURGOS

SUSCRIPCION Anual 9.412 ptas. Semestral 5.408 ptas. Trimestral 3.250 ptas. Ayuntamientos 6.812 ptas. (I. V. A. incluido)	SE PUBLICA TODOS LOS DIAS EXCEPTO SABADOS, DOMINGOS Y FESTIVOS <i>Dtor.:</i> Diputado Ponente, D. Romualdo Pino Rojo ADMINISTRACION: EXCMA. DIPUTACION PROVINCIAL Ejemplar: 110 pesetas :— De años anteriores: 220 pesetas	INSERCCIONES 190 ptas. por línea (DIN A-4) 125 ptas. por línea (cuartilla) 3.000 ptas. mínimo Pagos adelantados Carácter de urgencia: recargo 100%
FRANQUEO CONCERTADO Núm. 09/2		Depósito Legal BU - 1 - 1958
Año 1996	Martes 12 de noviembre	Número 218

PROVIDENCIAS JUDICIALES

BURGOS

Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número siete

D. Valentín Jesús Varona Gutiérrez, Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia número siete de Burgos.

Hago saber: Que en este Juzgado se siguen autos de juicio voluntario de testamentaria núm. 385/96 a instancia del Procurador D. Diego Aller Krahe, en nombre de D. Jesús Ramiro Ruiz, mayor de edad, casado, vecino de Burgos, y en cuyos autos por resolución de esta fecha se ha acordado citar a las personas que se crean con derecho a la herencia de D. Indalecio Ramiro Pastor y D.^a Jesusa Ruiz Mantilla para que comparezcan en el presente juicio en el término de quince días a hacer uso de su derecho, bajo apercibimiento que, de no hacerlo, se seguirá adelante el juicio sin más citarlos ni emplazarlos, haciéndoles saber que se ha señalado el día cuatro de diciembre a las diez horas a fin de proceder al inventario de los bienes de la herencia de los causantes, en la Secretaría de este Juzgado, sito en la calle San Juan número 2 de esta ciudad.

Y para que conste y sirva de citación a las personas interesadas, expido el presente en Burgos, a 23 de octubre de 1996.
— El Juez, Valentín Jesús Varona Gutiérrez.

8300. — 3.040

ARANDA DE DUERO

Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número dos

D.^a María Soledad Escolano Enguita, Juez Titular del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Aranda de Duero (Burgos).

Hago saber: Que en este Juzgado se tramitan autos de juicio civil regulado en el artículo 131 de la Ley Hipotecaria con el número 131/96, a instancia de Caja España de Inversiones, Caja de Ahorros y Monte de Piedad, representada por el Procurador D. José Enrique Arnáiz de Ugarte, contra D.^a María Elisa Calvo Moreno, en los que, por providencia de esta fecha, he acordado sacar en primera y pública subasta, por término de veinte días y precio pactado en la escritura de constitución de hipoteca,

los siguientes bienes inmuebles como propiedad de la parte demandada:

1.- Planta baja de la casa número 7, situada en la Puerta de la Villa, de Roa (Burgos), de 125 m.², con una tinaja de quinientas cántaras. Linda: derecha, entrando, Amadeo Fernández; izquierda, portalón de entrada; fondo, patio de Presentación Arranz y frente calle de situación. Cuota de participación en el conjunto del inmueble 33,34 %. Inscrita la hipoteca al tomo 719, libro 81, folio 139, finca 8.299, inscripción 4.^a del Registro de Roa. Valorada a efectos de subasta en 2.275.000 pesetas.

2.- Novena parte indivisa de un patio central del conjunto urbano, en la Puerta de la Villa, de 342 m.². Linda: Norte, porciones adjudicadas a Manuela, Dolores, Benito, Angeles y Basílides Arranz; sur, casas números 1, 3 y 7 de Euxiquio, Petra, Basílides, Angeles y Benito Arranz; este, cuadra, cochera y pajar adjudicado a Presentación Arranz. Inscrita la hipoteca al tomo 586, libro 67, folio 13, finca 8.302, inscripción 4.^a del Registro de Roa. Valorada a efectos de subasta en 182.000 pesetas.

3.- Novena parte indivisa de un lagar en la Puerta de la Villa, de 28 m.². Linda: Norte, Basílides Arranz; sur, cuadra y cochera de Presentación Arranz; este, Adolfo Abad, y oeste, solar de Basílides Arranz. Inscrita la hipoteca al tomo 586, libro 67, folio 14, finca 8.303, inscripción 4.^a del Registro de Roa. Valorada a efectos de subasta en 91.000 pesetas.

4.- Local de planta baja, al fondo del conjunto urbano, en la Puerta de la Villa, de 45 m.² y un solar o porción de patio de 12 m.². Linda la edificación: al norte, en línea de diez metros, Teodoro Abad; sur, en la misma línea, con solar y lagar, este, en línea de 4,50 m., Adolfo Abad; y oeste, en la misma línea, local de Angeles Arranz. El solar linda, al norte, en línea de 3 metros, con local de 4 m., lagar y oeste, en la misma línea, con solar de Angeles Arranz. Inscrita la hipoteca al tomo 586, libro 67, folio 16, finca 8.305, inscripción 4.^a del Registro de la Propiedad de Roa. Valorada a efectos de subasta en 546.000 pesetas.

La subasta tendrá lugar en la Sala de Audiencia de este Juzgado, el día dos de diciembre, a las diez horas, previniendo a los licitadores:

Si no hubiere postor en la primera subasta se señala segunda subasta para el próximo día trece de enero, a las diez horas, con el 25% de descuento sobre el precio de tasación y si ésta resultare desierta se celebrará tercera subasta sin sujeción a tipo el día diez de febrero, a las diez horas, todas ellas en la Sala de Audiencia de este Juzgado.

Que dichos bienes salen a subasta por el precio ya reseñado, pactado en la escritura de constitución de hipoteca, no admitiéndose posturas inferiores a dicho precio, en la primera, y el 75% del mismo, en la segunda.

Que para tomar parte en la subasta, todo licitador deberá consignar previamente en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones Judiciales de este Juzgado abierta en el Banco Bilbao Vizcaya, S.A. oficina principal de esta localidad, una cantidad igual, por lo menos, al 20% del tipo indicado, bajo la siguiente referencia: 1052-000-18-0131-96-, sin cuyo requisito no serán admitidos, pudiendo hacerse las posturas en calidad de ceder el remate a tercera persona, así como por escrito en pliego cerrado, depositando en la mesa del Juzgado junto con aquel el resguardo de haber efectuado dicho ingreso.

Que los títulos y la Certificación del Registro a que se refiere la regla 4.ª del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, están de manifiesto en la Secretaría del Juzgado; que se entenderá que todo licitador acepta como bastante la titulación y que las cargas o gravámenes anteriores y los preferente si los hubiere, al crédito del actor continuarán subsistentes, entendiéndose que el rematante los acepta y queda subrogado en la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate.

Si por cualquier causa o circunstancia no pudiera celebrarse la subasta en el día y hora señalados al efecto, se entenderá que se celebra al día siguiente hábil, y a la misma hora, exceptuándose los sábados.

El presente edicto servirá de notificación a los ejecutados de los señalamientos de las subastas, actuaciones, tipo y lugar, cumpliendo así con lo dispuesto en la regla 7.ª del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, caso de que la notificación intentada personalmente resulte negativa.

Dado en Aranda de Duero, a 15 de octubre de 1996. — El Juez, María Soledad Escolano Enguita. — El Secretario (ilegible).

8115. — 13.300

ANUNCIOS OFICIALES

Ayuntamiento de Valle de Mena

Por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el 24 de julio de 1990 se aprobaron definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal del Valle de Mena. Conforme establece la legislación aplicable se procede a publicar el texto íntegro del articulado de dichas Normas para general conocimiento y entrada en vigor.

Normas Subsidiarias de Planeamiento General del término municipal de Valle de Mena

TÍTULO I NORMAS GENERALES

CAPÍTULO 1.º. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. — *Ámbito de aplicación:*

1. Las presentes Normas Urbanísticas serán de aplicación en la totalidad del territorio del término municipal. A ellas se sujetará toda actividad urbanística en el mismo.

2. Con carácter complementario e igualmente vinculantes en todo su contenido objetivo y a todos los efectos, se entenderá que los demás documentos constitutivos de las presentes Normas Urbanísticas, tales como Memoria, Normas y Ordenanzas y los Planos de Ordenación del Planeamiento, forman un conjunto solidario de determinaciones de la ordenación urbanística del territorio municipal (S.T.S. 16-IV-77).

Artículo 2. — *Fines y facultades de las Normas:*

1. El objeto de las presentes Normas Subsidiarias es la ordenación de la actividad urbanística en todo el territorio municipal referida a los siguientes aspectos (artículo 3, Texto Refundido de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de 1346/76, de 9 de abril, en adelante L.S.):

- a) Planeamiento urbanístico.
 - b) Régimen urbanístico del suelo.
 - c) Ejecución del Planeamiento.
 - d) Fomento e intervención del ejercicio de las facultades dominicales relativas al uso del suelo y edificación.
2. A tal efecto se clasifica el suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente, y se definen los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio.
3. La competencia urbanística de las Normas Subsidiarias concerniente al planeamiento, comprende las siguientes facultades:
- a) Dividir el territorio municipal en áreas de suelo urbano, suelo apto para urbanizar y suelo no urbanizable.
 - b) Establecer zonas distintas de utilización según la densidad de población que haya de habitarlas, porcentaje de terreno que pueda ser ocupado por construcciones, volumen, forma, número de plantas, clases y destino de los edificios, con sujeción a ordenaciones generales uniformes para cada especie de los mismos en toda la zona.
 - c) Formular el trazado de las vías públicas y medios de comunicación.
 - d) Establecer espacios libres para parques y jardines públicos en proporción adecuada a las necesidades colectivas en los términos establecidos en la vigente Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
 - e) Señalar el emplazamiento y características de los centros y servicios de interés público y social, centros docentes y lugares análogos.
 - f) Determinar la configuración y dimensiones de las parcelas edificables.
 - g) Limitar el uso del suelo y de las edificaciones.
 - h) Orientar la composición arquitectónica de las edificaciones y regular sus características estéticas.
4. La competencia urbanística en orden al régimen del suelo comprenderá las siguientes funciones:
- a) Procurar que el suelo se utilice en congruencia con la utilidad pública y la función social de la propiedad.
 - b) Impedir la desigual atribución de los beneficios y cargas del planeamiento entre los propietarios afectados e imponer la justa distribución de los mismos.
 - c) Regular el mercado de terrenos como garantía de la subordinación natural de los mismos a los fines de la edificación y de la vivienda.
 - d) Afectar el aumento de valor del suelo originado por el planeamiento al pago de los gastos de urbanización.
 - e) Asegurar el uso racional del suelo en cuanto al mantenimiento de una densidad adecuada al bienestar de la población.
 - f) Adquirir terrenos y construcciones para constituir patrimonios del suelo.
5. La competencia urbanística en lo que atañe a la ejecución de la urbanización confiere las siguientes facultades:
- a) Encauzar, dirigir, realizar, conceder y fiscalizar la ejecución de las obras de urbanización.
 - b) Expropiar los terrenos y construcciones necesarios para efectuar las obras y cuantos convengan a la economía de la urbanización proyectada.
6. La competencia urbanística en orden al fomento e intervención en el ejercicio de las facultades dominicales, relativas al uso del suelo y edificación comprenderá las siguientes facultades:
- a) Ceder terrenos edificables y derechos de superficie sobre los mismos.
 - b) Intervenir la parcelación.
 - c) Exigir a los propietarios que edifiquen en plazos determinados.
 - d) Imponer la enajenación cuando no se edificaren en el tiempo o forma previstos.
 - e) Prohibir los usos que no se ajustaren al planeamiento.
 - f) Intervenir en la construcción y uso de las fincas.
 - g) Promover la posibilidad de que se faciliten a los propietarios los medios precisos para cumplir las obligaciones impuestas por la Ley.

7. Las mencionadas facultades tendrán carácter enunciativo y no limitativo, y la competencia urbanística comprenderá cuantas otras fueren congruentes con la misma, para ser ejercidas con arreglo a la vigente Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Artículo 3. – Vigencia, revisión y modificaciones:

1. Las presentes Normas Subsidiarias tendrán vigencia indefinida (artículo 45 L.S.).

2. Procederá la revisión de las Normas cuando se produzca alguna de las siguientes circunstancias:

a) Cuando se hubiera edificado, al menos un 50% del suelo edificable global sujeto a planeamiento parcial, en el suelo apto para urbanizar (SAU).

b) Cuando las Normas resulten afectadas por las determinaciones establecidas en un Plan Director Territorial de Coordinación, debiendo promoverse su revisión antes de un año de la entrada en vigor de este último (artículo 9.º 2 L.S.).

c) Cuando un Plan Especial de la Administración Autonómica, de Castilla y León, que por la importancia de sus decisiones, inversiones industriales o agrícolas, públicas o privadas, así lo aconseje.

d) Cuando así lo acuerde el órgano competente de la Administración Autonómica, de conformidad con el artículo 157.º 2 del Reglamento de Planeamiento.

4. Las anteriores circunstancias, con base en los estudios que se realicen, podrán aconsejar la revisión y tramitación global de las Normas Subsidiarias conforme al artículo 157 del Reglamento de Planeamiento o simplemente modificaciones parciales del mismo, o corroborar todas sus determinaciones, según los criterios establecidos en el artículo 154 R.P.

5. Las modificaciones de cualquiera de los elementos de las Normas se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su formulación, de conformidad con los artículos 158, 159, 161 y 162 y concordantes del R.P.; y en especial cuando afecten a alguno de los elementos y determinaciones sustanciales del artículo 8 de las presentes Normas se precisará su revisión.

Artículo 4. – Ejecutoriedad:

La Normas Subsidiarias, los proyectos complementarios, las Normas, Ordenanzas y Catálogo que lo integran, así como los Planes, Normas complementarias, Estudios y Proyectos que las desarrollen, serán inmediatamente ejecutivos, una vez publicada su aportación definitiva.

En caso de que alguno de tales documentos sea aprovechado por silencio administrativo, el Ayuntamiento se obligará a la publicación correspondiente de esta aprobación (artículo 56 L.S.).

Artículo 5. – Obligatoriedad, alcance y limitaciones:

1. Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana contenidas en la Ley del Suelo y sus Reglamentos, en las presentes Normas subsidiarias y en las demás figuras de Planeamiento, Proyectos, Normas y Ordenanzas aprobadas con arreglo a la Ley (artículo 57.1 L.S.).

2. Serán nulas de pleno derecho las reservas de disposición que se contuvieran en los planes u ordenanzas, así como las que con independencia de ellos se concedieren (artículo 57.3 L.S.).

3. La obligatoriedad de observancia del Planeamiento comportará las siguientes limitaciones (artículo 58 L.S.):

1.º El uso de los predios no podrá apartarse del destino previsto, ni cabrá efectuar en ellos explotaciones de yacimientos, fijación de carteles de propaganda, movimientos de tierra, cortas de arbolado o cualquier otro uso análogo en pugna con su calificación urbanística, su legislación especial o de modo distinto al regulado en las Normas.

2.º Las nuevas construcciones se ajustarán a la ordenación aprobada.

3.º Cuando el descubrimiento de usos no previstos al aprobar los Planes fuese de tal importancia que alterase sustancialmente el destino del suelo, se procederá a la revisión de aquellos, de oficio o a instancia de parte para ajustarlos a la nueva situación.

4. No obstante, si no hubieren de dificultar la ejecución de los Planes, podrán autorizarse sobre los terrenos, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo, usos u obras justificadas de carácter provisional, que habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, y la autorización aceptada por

el propietario deberá inscribirse, bajo las indicadas condiciones, en el Registro de la Propiedad (artículo 58.2 L.S.).

5. El arrendamiento y el derecho de superficie de los terrenos a que se refiere el párrafo anterior, o de las construcciones provisionales que se levanten en ellos, estarán excluidos del régimen especial de arrendamientos rústicos y urbanos y, en todo caso, finalizarán automáticamente con la orden del Ayuntamiento acordando la demolición o desalojo para ejecutar los proyectos de urbanización (artículo 58 L.S.).

Artículo 6. – Delimitaciones del Derecho de Propiedad:

1. De conformidad con el artículo 128 de la Constitución, toda la riqueza del municipio y sea cual fuere su titularidad está subordinada al interés general.

2. El contenido del derecho a la propiedad privada del suelo, reconocido constitucionalmente, estará conferido y delimitado de forma concreta por su función social y en congruencia con su utilidad pública de acuerdo, entre otras, con la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (artículos 33 Const. y 3.2.a L.S.).

3. Es competencia urbanística de las presentes Normas Subsidiarias, por remisión normativa de la Ley del Suelo al mismo, y en orden al régimen del suelo y a la intervención en el ejercicio de las facultades dominicales, promover las condiciones necesarias y establecer las Normas pertinentes para hacer efectivos los derechos constitucionales de toda la población municipal referentes a los artículos 45, 46 y 47 de la Constitución, a saber:

a) Disfrutar de un medio ambiente urbano y natural adecuado.

b) Utilizar racionalmente todos los recursos naturales.

c) Garantizar la conservación del patrimonio histórico, cultural y artístico del municipio.

d) Disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

e) Regular la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación, y

f) Participar en las rentas generadas por la acción urbanística de la comunidad.

4. En cumplimiento de tales preceptos constitucionales y en congruencia con la función social y utilidad pública de la propiedad privada, por el presente Plan se otorga, delimita y configura el preciso contenido del derecho de propiedad, subordinándolo al interés general (artículo 87 L.S.).

5. El contenido urbanístico concreto del derecho de propiedad, conferido por las presentes Normas mediante la clasificación y calificación urbanística de los predios configura y define el estatuto jurídico de cada propiedad del término municipal (artículos 76 y 87 L.S.).

6. El ejercicio de las facultades dominicales del derecho de propiedad comporta el deber de contribuir a las cargas y, equitativa, proporcional y recíprocamente, el derecho a disfrutar de los beneficios que se deriven de la configuración del contenido urbanístico de la propiedad por la ordenación del uso de los terrenos y construcciones establecida en las presentes Normas subsidiarias.

7. La delimitación del derecho de propiedad, establecido por el estatuto jurídico de la misma en el presente Plan, articula la concreción y materialización especial de la función social y utilidad pública de la propiedad de todos los terrenos y edificaciones del término municipal (artículos 3.2, 76 y 87 L.S.).

Artículo 7. – Reparto equitativo de beneficios y cargas del planeamiento:

1. La ordenación del uso de los terrenos y construcciones enunciadas en estas Normas Subsidiarias no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnización, por implicar meras limitaciones y deberes que definen el contenido normal de la propiedad según su calificación urbanística. Los afectados tendrán derecho, no obstante a la distribución equitativa de los beneficios y cargas del Planeamiento en los términos previstos en la Ley del Suelo (artículo 87.1 L.S.).

2. Las ordenaciones que impusieran vinculaciones o limitaciones singulares que lleven consigo una restricción del aprovechamiento urbanístico del suelo que no pueda ser objeto de distribución equitativa entre los interesados, conferirán derecho a indemnización (artículo 87.3 L.S.).

3. A estos efectos se considerarán vinculaciones o limitaciones singulares aquellas que expresamente se contuvieran en las Normas y afectasen a un solo propietario por razón de las características objetivas y singulares de su propiedad. La obligatoriedad de conservación de edi-

ficios, plantaciones, jardines, arbolado y demás elementos naturales, arquitectónicos o decorativos no constituye de suyo una restricción del aprovechamiento. Si por comparación con el aprovechamiento tipo o medio de la zona en que se hallare la propiedad catalogada resultase un menor aprovechamiento de esta, podrá solicitar la reparcelación de oficio o la expropiación forzosa supletoriamente (artículos 69, 102, 181 y 182 L.S.).

4. Únicamente, no podrán ser objeto de distribución equitativa entre los interesados los espacios públicos enclavados en suelo urbano, no sujetos a Estudio de Detalle o Plan Especial de Reforma Interior, cuyo aprovechamiento urbanístico tipo fuese restringido por las Normas, toda vez que resultase objetivamente imposible la reparcelación obligatoria o voluntaria, en cuyo caso los propietarios podrán ser indemnizados mediante expropiación de sus terrenos. En las categorías de suelo apto para urbanizar, los espacios públicos y bienes catalogados serán objeto de distribución. En el suelo no urbanizable ninguna restricción urbanística dará derecho a indemnización, por carecer este suelo de aprovechamiento urbanístico alguno (artículos 83, 84, 104 a 108 y 113 L.S.).

CAPÍTULO 2.º. CLASIFICACION Y CALIFICACION DEL SUELO

Artículo 8. – Régimen urbanístico del suelo:

El régimen urbanístico del suelo y, congruentemente con él, el régimen jurídico de la propiedad del suelo se definen o establecen, en virtud de los artículos 10.1 y 76 de la Ley del Suelo, mediante:

a) Clasificación del suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente, con expresión de cada uno de los tipos y categorías de suelo adoptados (artículos 3.1.d, 10.1, 12.1.a y 77 L.S.).

b) Calificación urbanística del suelo según los usos e intensidades de los terrenos y de la edificación con establecimiento de zonas distintas de utilización de ordenación general uniforme (artículos 3.1.e y j, 11, 12.2 y 87.1 L.S.).

Artículo 9. – Clasificación del suelo del término municipal:

1. La totalidad del suelo del término municipal, por las presentes Normas Subsidiarias y los planos respectivos, se clasifica en algunas de las siguientes clases de suelo (artículo 91 R.P.).

a) Suelo no urbanizable, lo constituyen los terrenos que no deben ser ocupados por actividades denominantes que alteren su naturaleza o destino eminentemente agrario, y que no son estrictamente precisos para cubrir las necesidades urbanas. Sus límites y tipo vienen grapados en los planos respectivos.

b) Suelo apto para urbanizar, constituyen este suelo los terrenos delimitados en los Planos correspondientes, que se declaren aptos para urbanizar según las presentes Normas Subsidiarias.

d) Suelo urbano, constituido por los terrenos que por su estricto grado de consolidación o de ejecución de su planeamiento, o por poseer infraestructuras y servicios públicos, reúnen las condiciones físicas necesarias y suficientes para que las Normas Subsidiarias permitan su directa edificación o su desarrollo mediante el planeamiento y actuaciones de gestión y ejecución de las infraestructuras, dotaciones y cesiones que se requieran con carácter previo.

Artículo 10. – Calificación del suelo:

1. Todos los terrenos o parcelas particularizadas del término municipal, en cualquiera de las clases de suelo anteriores, vienen calificados expresamente mediante alguno de los usos globales o pormenorizados que se señalan en los planos respectivos, con la zonificación general de uso y destino del suelo y de la edificación.

2. Se entiende por uso global el destino o actividad dominante o predominante, genérica o básica que se asigna a áreas o zonas completas del territorio, sin perjuicio de que en su ámbito puedan darse otros usos globales en menor extensión o pormenorizados, en todo caso, compatibles con el global.

3. Se entiende por uso pormenorizado la actividad o el destino pormenorizado, concreto, detallado y preciso de cada zona, porción de suelo o edificio, incluso espacialmente superpuesto con otros en distintos niveles de la misma edificación.

4. La calificación del suelo y de la edificación mediante los usos tiene como objetivos:

a) Organizar equilibradamente las actividades en el espacio, en tanto que generadoras de movimientos de la población.

b) Regular sus relaciones de compatibilidad según su ubicación en el espacio, su contigüidad y molestias, en tanto que actividades competitivas, afines o contrarias, y generadoras de rentas económicas diferenciales.

c) Determinar la intensidad de utilización del suelo y edificación correspondiente a cada uso, en tanto que gradación de las concentraciones de actividades.

d) Determinar el contenido normal de la propiedad completando, junto con la edificabilidad, el aprovechamiento urbanístico de los terrenos asignados por el Plan.

TÍTULO II

NORMAS GENERALES DE APROVECHAMIENTO, USO Y EDIFICACION

CAPÍTULO 1.º. CONDICIONES GENERALES DE APROVECHAMIENTO

Son las condiciones que en conjunto definen la envolvente física de la edificación, su relación con el soporte parcelario y modo de distribución interior en función de su destino.

Artículo 11. – Aplicación, ámbito y excepciones:

1. Al igual que todas las demás prescripciones contenidas en las presentes Normas, son de observancia y aplicación obligatoria, las Normas Generales que a continuación se reseñan, en tanto no sean alteradas siguiendo un procedimiento modificatorio igual al seguido para su aprobación de acuerdo con el principio sentado en el artículo 49 de la vigente L.S. La aprobación de estas Normas Generales deroga toda la normativa que pudiera existir anteriormente aplicable en aspectos coincidentes con los aquí contemplados.

2. Su ámbito de aplicación será sobre la totalidad del suelo calificado como urbano y sobre aquel que llegue a serlo, mediante su observancia en la realización de los correspondientes Planes Parciales.

3. Afectarán asimismo al suelo no solo urbanizable, con las salvedades que se indican en el apartado correspondiente.

Las ordenanzas particulares de todas las figuras de planeamiento redactadas en desarrollo de las presentes Normas, deberán adaptarse a las especificaciones contenidas en este Título II sin que en ningún caso puedan contradecirlas o burlarlas.

4. Queda comprendida en las presentes Normas Generales, cualquier edificación que se lleve a cabo en el término municipal.

5. Las edificaciones que se construyan con destino a Vivienda de Protección Oficial, y otros usos compatibles según la legislación vigente en la materia, cumplirán las condiciones de tamaño de locales, altura libre, proporción y restantes parámetros definitorios de su forma y dimensión establecidos en la normativa vigente. Complementariamente, y en aquellos aspectos no reglados, regirán las presentes Normas Generales.

Artículo 12. – Parcela:

1. Se entiende por parcela la porción de suelo que constituye una unidad predial y registrada.

2. En función del destino urbanístico del suelo, y de las condiciones impuestas en las presentes Normas, las parcelas pueden encontrarse en alguna de las siguientes situaciones:

a) Parcelas no edificables, por estar destinadas a espacios libres; calificadas como pertenecientes al suelo no urbanizable protegido; o por incurrir en alguna de las circunstancias de inedificabilidad contempladas en las Normas para los suelos con destino urbano.

b) Parcelas edificables, por cumplir las condiciones establecidas en el régimen de edificación del suelo no urbanizable; por haber alcanzado los requisitos que se establecen para el suelo urbanizable, en desarrollo de sus condiciones de planeamiento, ejecución y gestión, o por encontrarse clasificadas como suelo urbano y reunir la condición de solar (artículo 82 L.S.).

3. Las parcelas resultantes de actuaciones de planeamiento, no serán necesariamente coincidentes con la unidad de propiedad inicial.

Artículo 13. Parcela mínima edificable:

1. Se entiende por parcela mínima edificable, la establecida por el planeamiento en base al destino del suelo, y al tipo de edificación previsto. La determinación de la parcela mínima se hace en estas Normas en base a una superficie mínima expresada en metros cuadrados, y a condiciones de forma asimismo mínimas.

2. A efectos de condiciones de forma, se entiende por frente mínimo de una parcela, el valor expresado en metros, de la dimensión de su linderos frontal, con la definición que del mismo se hace más adelante.

3. No se permitirán nuevas subdivisiones o parcelaciones del Suelo Urbano cuyos frentes en las alimentaciones exteriores de parcela y cuya superficie de parcela resultasen menores de las conseguidas para cada núcleo en el Cuadro de Ordenanzas.

4. Los solares edificables, actualmente escriturados con dimensiones menores de las anteriores, se consentirán se edifiquen separadamente si no hubiese posibilidad de agregación; así como por las circunstancias derivadas de su emplazamiento, de las tipologías o del estado de las edificaciones de las fincas circundantes o de otros condicionantes, también se consentirá su edificación que, en cualquier caso, deberá ser debidamente justificada. En caso de imposibilidad manifiesta de ser edificable, el solar será reparcelable o expropiable.

Artículo 14. – Solar:

Se entiende por solar la parcela edificable de suelo urbano que reúna las siguientes condiciones:

a) Que estén emplazadas con frente a una vía urbana o plaza que tenga pavimentada la calzada y aceras, y dispongan cuando menos de abastecimiento de agua, evacuación de aguas de conexión con la red general de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.

b) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

c) Que aun careciendo de todos o alguno de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos procedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión, hasta que la parcela adquiera las condiciones de los párrafos a) y b) (art. 4.20 y 22).

3. La posesión de la condición de solar no implica, por sí misma, el derecho al otorgamiento de licencias de edificación o parcelación, cuando la parcela no reúna las condiciones de edificabilidad exigidas en las Normas o esté sujeta a estudio de detalle o unidad de actuación previas o simultáneas para el señalamiento de alineaciones y rasantes o para el reparto de cargas y beneficios.

Artículo 15. – Linderos:

1. Son linderos los límites de parcela que la delimitan y separan de otras.

2. Según su posición respecto a la vía o espacio que sirve de acceso a la parcela, los linderos se denominan:

a) Frontal: Aquel que delimita el frente de la parcela hacia la vía o espacio de acceso.

b) Posterior, testero o trasero: Es la linde o lindes opuestas al linderos frontal.

c) Laterales: Los restantes límites que separan la propiedad de los predios colindantes.

Artículo 16. – Alineaciones:

1. Se entiende por alineación la línea establecida por las presentes Normas Subsidiarias o por los planes que la desarrollen, que separen:

a) Los suelos destinados a viales de los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos.

b) Los suelos destinados a espacios libres de uso público de las parcelas destinadas a otros usos.

c) Dentro de una misma parcela, las superficies capaces de soportar edificaciones de las que deben permanecer libres de construcción.

2. Es alineación existente aquella que en la actualidad señala el límite entre propiedades y espacios destinados a viales o a suelo libre público.

3. Es alineación oficial aquella determinada por las Normas o planes que la desarrollen, que cumple las condiciones citadas en el punto 1 del presente artículo.

4. En aquellos casos en que las presentes Normas Subsidiarias no señalen alineaciones oficiales, ni remitan su fijación a una figura de planeamiento de detalle, se entenderá por alineación oficial la existente.

5. Las presentes Normas establecen los siguientes tipos de alineación oficial:

a) Alineación exterior o de calle. Señala el límite entre los espacios públicos para viales o plazas y las parcelas o solares.

b) Alineación interior de parcela o manzana. Señala el límite entre la propiedad susceptible de edificación y el espacio no edificable interior de parcela o manzana, conformando los patios interiores.

c) Alineación de fachada. Marca el límite a partir del cual se levanta la edificación, que será o no coincidente con las alineaciones exterior e interior, en función de las condiciones de retranqueo o fondos de edificación impuestos. Podrá referirse a toda o parte de la altura del edificio, cuando se dejasen soportales, retranqueos a partir de planta primera, y tanto al interior como al exterior de la manzana. La alineación de fachada solo podrá rebasarse con los salientes o vuelos autorizados, a calle o a espacio interior de manzana.

Artículo 17. – Rasantes:

1. Se entiende por rasante la línea que determina la posición respecto del plano horizontal de un terreno o vía, o el valor indicado en metros de su altura, respecto a una cota cero predeterminada.

2. Las presentes Normas distinguen las siguientes clases de rasantes:

a) Rasante oficial: Cuando viene definida por un documento de planeamiento.

b) Rasante existente: Cuando corresponde a las definidas por el viario actualmente existente.

c) Rasante natural: Cuando es la correspondiente al perfil natural del terreno, sin que haya sido objeto de transformación.

3. En los casos en que las presentes Normas Subsidiarias, o el planeamiento que las desarrolle, no señalen otras rasantes, se entenderán como rasantes oficiales las existentes.

4. Solar edificable. Es el definido por las alineaciones oficiales.

5. Finca fuera de alineación. Es aquella cuya parcela es exterior, en su totalidad o en parte, a los polígonos cerrados que forma la alineación oficial.

6. Retranqueo. Se define como la anchura de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial de la fachada y la alineación de la calle.

Es siempre un parámetro obligatorio impuesto por un documento de planeamiento.

Artículo 18. – Superficies y aprovechamientos de parcela:

1. Aprovechamientos. Es aquel que define el contenido normal de la propiedad en el ámbito de cada zona del suelo y se expresa en metros cuadrados edificable o de techo por cada metro cuadrado de suelo.

2. La superficie edificable total o superficie construable o aprovechamiento urbanístico máximo, será el producto del aprovechamiento tipo por la superficie de parcela, y define el contenido máximo edificable de la propiedad respectiva.

3. Superficie ocupada. Es la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de la edificación incluyendo soportales. En edificios con patio interior privado susceptible de ser cubierto con elementos ligeros y no transitables éste no se computará como tal.

4. Ocupación máxima de parcela. Es la relación expresada en porcentaje, entre la superficie ocupada y la de la parcela.

5. Superficie edificada por planta. Es la comprendida entre los límites exteriores de la edificación en cada planta. A efectos de superficie edificada las terrazas y cuerpos volados computarán como el cien por cien de su superficie forjada o cubierta. Quedan excluidos de ser computados como superficie edificada los soportales, pasajes de acceso a espacios libres públicos, interiores de manzana o parcela.

6. Superficie edificada total. Es la suma de las superficies edificadas en cada una de las plantas e instalaciones complementarias, por encima de la rasante oficial.

7. Planta. Es toda superficie forjada practicable y cubierta o susceptible de serlo por estar anexa a una vivienda o espacio habitable (terrazas, balcones, áticos) sobre rasante.

Las plantas bajo rasante, no habitables, no se computarán a los efectos de altura de la edificación.

8. Superficie libre no edificable. Se define como la parte de la parcela excluida de la superficie ocupada, que podrá ser, según las alineaciones establecidas en los Planos y Normas de uso público o privado.

9. Fondo edificable. Se entiende como tal la dimensión edificable medida perpendicularmente en cada punto a la alineación oficial de calle y que define las alineaciones o interiores, tanto en toda la altura

de la edificación, como a partir de determinada planta. Se señala, en suelo urbano diferencialmente para los distintos núcleos en que se divide el mismo.

Artículo 19. – *Altura máxima y número de plantas:*

1. Se establecen dos valores, altura máxima y número máximo de plantas que habrán de respetarse ambas a la vez como máximos admisibles simultáneamente.

2. Cuando la parcela se halle contigua a edificios catalogados en cualquier grado por las presentes Normas y con semejante uso, a uno o ambos lados de la misma, la nueva edificación ajustará sensiblemente la altura del techo de su planta baja y la máxima altura de cornisa del edificio a las respectivas alturas de las plantas bajas y de cornisa de dichos edificios catalogados, como líneas fijas de referencia de la composición de nuevo edificio.

3. En los demás casos se aplicarán los valores simultáneos de número máximo de plantas y altura máxima de cornisa correspondiente a su zona indicadas en la parte II de las presentes Normas.

4. Por encima de estas alturas máximas sólo se podrán elevar los cuartos de máquinas del ascensor, de instalaciones, cajas de escaleras, y elementos complementarios, con la condición de que todos sus puntos queden por debajo de un plano inclinado 30º (50%) que se apoya en el lado superior de los planos de fachada, exteriores e interiores, en su intersección con el plano de la altura máxima o cara superior de los forjados de la última planta.

5. En caso de que no se señale la altura expresamente se podrá edificar hasta un máximo de dos plantas.

Podrán elevarse asimismo sobre la altura en plantas los palomares y locales semejantes.

Artículo 20. – *Medición de la altura y del número de plantas:*

1. La altura de las edificaciones se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la alineación oficial exterior en cada solar, y desde la rasante oficial de acera hasta el plano inferior del forjado de la última planta en la alineación de fachada, si su longitud no llega a 12 metros; si sobrepasara, se tomará a los 6 metros del punto más bajo, pudiéndose escalonar la construcción cada 12 metros.

2. En el número total de plantas se incluirán los semisótanos que sobresalgan más de un metro en cualquiera de los puntos del terreno en contacto con la edificación. Igualmente se incluirán las plantas diáfanas o con soportales.

3. Cuando un mismo solar diese a dos calles con distintas rasantes oficiales la altura se aplicará por cada una de ellas, debiendo producirse el cambio de altura en la mitad del solar salvo mención expresa en contra.

Artículo 21. – *Altura libre mínima:*

1. En edificios de nueva planta, la altura libre entre las plantas será sensiblemente igual a la de los edificios catalogados contiguos, si existiesen.

2. En los demás casos la altura libre mínima de planta baja y de pisos será la fijada en las Normas de las viviendas de P.O.

Artículo 22. – *Equivalencias entre altura en plantas y altura en metros:*

Se establece la altura máxima (en metros) que corresponde a los posibles números de plantas en el cuadro siguiente:

Número de plantas	Altura máxima
Una (baja)	4,00
Dos (baja más 1)	7,00
Excepcional Tres (baja más 2)	10,00
Excepcional Cuatro (baja más 3)	13,00

Artículo 23. – *Luces rectas:*

1. Se consideran como luces rectas las distancias entre los huecos de iluminación o ventilación de fachada de un edificio y cualquier punto de otro edificio o lindero de la finca.

2. Estas distancias se medirán sobre el eje vertical del hueco desde el plano de fachada, perpendicularmente al mismo y sobre la proyección horizontal.

3. Las luces rectas, que en ningún caso serán menores de tres metros, tendrán una magnitud mínima de:

A. Linderos: Con independencia de fachadas que den a vías públicas, carreteras o caminos, para un hueco dado, el 50% de la altura total del edificio en esa fachada, medida desde el suelo del local al que sirva el hueco hasta la línea de cornisa situada sobre él.

B. Edificaciones: Con otras edificaciones o partes de la propia construcción, para un hueco dado, el 50% de la suma de las alturas totales de las dos edificaciones opuestas, medidas desde el nivel del suelo del local a las cornisas.

Artículo 24. – *Nivel de las plantas según su posición:*

Se distinguen las siguientes:

1. Planta baja o inferior del edificio es la más próxima a la rasante del terreno siempre que, si está por debajo, la distancia o la rasante sea menor de 1,25 metros.

2. Planta semisótano, aquella que tiene todo o parte de su suelo bajo la rasante del terreno que toma luces y su techo no sobrepasa 1,50 metros sobre dicha rasante.

3. Planta sótano, la situada debajo de la planta baja o semisótano, si lo hubiere.

4. Planta cubierta, espacio comprendido entre la cara superior del último forjado y la cara inferior de la cubierta.

Aprovechamiento bajo cubierta (abc), espacio habitable bajo cubierta perteneciente y accesible por la planta de vivienda inmediata inferior. No se permite como uso de vivienda independiente.

5. Planta de pisos, cualquiera de las restantes de la edificación.

Artículo 25. – *Tipología de las edificaciones:*

Según la relación existente entre edificaciones, se distinguen las siguientes tipologías de la edificación:

1. Exenta, la que estando en una sola propiedad no está en contacto con ninguna de las que pudiera haber en propiedades adyacentes.

2. Adosada, la que estando en una sola propiedad tiene una superficie medianera de contacto con la edificación situada en una propiedad adyacente, siendo exenta para todas las demás.

3. Agrupada, la que presenta la condición de exenta al menos a una de las parcelas adyacentes.

4. Entre medianerías, la que sólo mantiene fachadas libres a vial y fondo del terreno.

Artículo 26. – *Colindantes:*

A los efectos de obtener autorización de los colindantes para la instalación de algún uso que así esté indicado por estas Normas o por normativa general o sectorial, se entienden por tales los siguientes:

1. Los de las fincas adyacentes en todo el perímetro de la finca, incluyéndose las que estén separadas por camino o cauce público.

2. Todas las fincas que se encuentren a menos de 75 metros de cualquier punto del perímetro que define la finca objeto de la actividad.

Artículo 27. – *Edificación tradicional:*

Se considera como edificación tradicional, a efectos de marcar criterios estéticos, toda construcción de carácter rural tanto vivienda como edificaciones complementarias o al servicio de las explotaciones del campo, realizadas antes de 1950 fecha a partir de la cual empezaron a utilizarse tipologías y materiales exógenos y en muchos casos inadecuados.

CAPITULO 2.º. CONDICIONES GENERALES HIGIENICAS

Artículo 28. – *Iluminación:*

1. Todas las habitaciones de las viviendas, para asegurar una adecuada iluminación, dispondrán de ventanas con superficie acristalada mayor o igual a 1/6 de la superficie útil de la habitación. Podrán exceptuarse de esta condición a los cuartos de aseo.

2. Los locales, correspondientes a usos distintos del de vivienda, que exijan o estén destinados a la permanencia de personas deberán contar, por analogía con iluminación similar a la exigida para la vivienda o iluminación artificial que cumpla con las condiciones establecidas en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene del Trabajo.

3. Toda ventana estará situada de tal forma que se cumplan las condiciones mínimas reguladas para Luces Rectas, incluyendo un plano de fachada que en conjunto tenga, al menos, un ancho de 3 metros.

Artículo 29. – Ventilación:

1. Para garantizar al usuario de las viviendas la posibilidad de ventilaciones instantáneas, con independencia de los sistemas de ventilación permanente, las habitaciones tendrán superficies practicables de las ventanas de al menos 1/12 de la superficie útil de la habitación, los cuartos de aseo podrán ventilarse mediante conducto homologado de ventilación forzada estática o dinámica.

2. Los locales, de uso distinto al de vivienda, con permanencia de personas deberán contar con sistemas de ventilación, bien análogos a las viviendas o de ventilación forzada en las condiciones mínimas que, en su caso, se regule en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

3. Toda ventana estará situada de tal forma que se cumplan las condiciones reguladas para luces rectas, incluyendo un paño de fachada que en conjunto tenga, al menos, un ancho de 3 metros.

Artículo 30. – Abastecimiento de agua:

En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979, de 16 de marzo, sobre garantías sanitarias de los abastecimientos de agua con destino al consumo mínimo y en virtud de las facultades propias de estas Normas, se dispone:

1. No se podrán autorizar viviendas, industrias o actividades comerciales, turísticas o en general cualquier tipo de asentamiento mínimo, hasta tanto no quede garantizado el caudal mínimo de agua necesario para la actividad bien por suministro de red municipal u otro distinto y se garantice su potabilidad sanitaria, justificándose en el último supuesto la procedencia, captación, emplazamiento, análisis, etc.

2. Se considera que el agua es sanitariamente potable y por lo tanto apta para el consumo humano aquella que, en todo momento a lo largo de toda la red de suministro, reúna las condiciones mínimas o cuente con los sistemas de corrección, depuración o tratamiento que se determinan por las Autoridades Sanitarias.

Artículo 31. – Evacuación de residuales:

1. Queda prohibido verter aguas no depuradas a ríos, arroyos, regatos o cauces públicos.

2. En el caso de existencia de red de alcantarillado, las aguas residuales se conducirán a dicha red estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión.

3. En el caso de inexistencia de la expresada red, las aguas residuales se conducirán a pozos absorbentes previa la depuración correspondiente por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras.

4. En desarrollo de estas Normas, los Ayuntamientos o la Comisión de Urbanismo, podrán recoger en planos a partir de los estudios del Instituto Geológico y Minero aquellas áreas que, por razones de permeabilidad y, por lo tanto, de riesgo de contaminación, no se autorizara la implantación de pozos absorbentes.

5. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberán contar con sistemas propios de depuración con la correspondiente aprobación previa del organismo competente.

6. En todos aquellos núcleos rurales o áreas que así lo permitan, se recomienda sustituir los sistemas de depuración tecnológica, o implantar, ex novo, por depuraciones biológicas de las denominadas filtros verdes evitando, así, la contaminación del sistema hídrico superficial.

Artículo 32. – Pozos:

1. El alumbramiento de pozos se regulará por las disposiciones vigentes en la materia, no obstante, no podrán situarse a una distancia inferior a 30 metros de cualquier pozo absorbente de aguas residuales.

Artículo 33. – Habitación exterior:

Es aquella que dispone de huecos de ventilación e iluminación que cumplan alguna de las siguientes condiciones:

- Dar sobre una vía pública o plaza.
- Dar sobre un espacio público libre de edificación.
- Dar sobre un espacio privado libre de edificación.
- Recaer sobre un patio que cumple la norma correspondiente.
- Cumplir las condiciones de superficies de iluminación y ventilación.

Artículo 34. – Habitación interior:

Es aquella cuyos huecos no reúnen las condiciones indicadas en el artículo anterior.

Artículo 35. – Pieza habitable:

Es toda aquella en que se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia continuada y sedentaria de personas.

Toda pieza habitable deberá ser exterior.

Artículo 36. – Patio de manzana:

Es el patio central de una manzana de configuración homogénea, y definido por las fachadas interiores de los edificios que lo conforman. El lado mínimo de patio de manzana se establece en 15 metros. No podrá cubrirse en planta baja, aunque sí adscribirse a usos de aparcamiento descubierto y jardín.

Artículo 37. – Patio de parcela:

Es el espacio no edificado situado dentro de la edificación. Sus dimensiones se detallan en los siguientes artículos.

Artículo 38. – Patio de parcela cubierto:

Es el entrante en cualquiera de las fachadas del edificio cuya profundidad es igual o superior a 1,5 metros. Siendo P la profundidad medida desde el plano de fachada y F la longitud del frente cumplirán las siguientes condiciones:

F: mayor de 3,00 metros cuando los paños laterales son ciegos, mayor de 6,00 metros cuando los paños laterales tienen huecos mayor de 1,5 P metros.

Artículo 39. – Patio de parcela cerrado:

Es aquel cerrado en todo su perímetro por cuerpos de edificación, sus dimensiones mínimas, siendo H la altura del más alto de los muros que den sobre el mismo, será superior a 1/2 H y un mínimo de 3,50 metros.

Los patios de luces podrán cubrirse en planta baja; midiéndose en ese caso el valor de H en la misma forma en que se haría si estuviera descubierto.

La distancia entre paramentos se mantendrá uniforme en toda la altura del patio.

CAPÍTULO 3.º. CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS*Artículo 40. – Principio Legal (artículo 73 L.S.)*

1. 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 forman parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional, habrán 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 núcleos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

2. Los anteriores mandatos que, parcialmente, se desarrollan en los artículos siguientes, exigen, en su cumplimiento, que toda solicitud de licencia o autorización de edificación justifique documentalmente la sujeción a los mismos con la presentación de fotografías o dibujos del entorno y desde las edificaciones tradicionales más próximas.

Artículo 41. – Composición:

1. En aplicación de los principios estéticos recogidos en el artículo anterior, las edificaciones en el suelo no urbanizable deberán adaptarse al diseño tradicional de la arquitectura popular de la zona. En tal sentido, las condiciones de volumen, composición, tratamientos de cubiertas, formas de huecos y espacios arquitectónicos se corresponderán con las características tipológicas de la edificación ambiental del entorno.

Artículo 42. — Fachadas:

1. En general la composición de fachadas se considera libre para las nuevas edificaciones, con las limitaciones contenidas en otros artículos de este capítulo. Se prohíben de forma expresa los siguientes materiales en fachada:

- Bloque de hormigón visto.
- Ladrillo visto, con excepción del macizo que en todo caso irá en el color normal del barro.
- Plaqueta que no sea rectangular o cuadrada o que sea brillante o de color no uniforme.
- Recubrimientos de materiales tipo gresite que no sean de color uniforme o presenten dibujos o fajones.
- Los colores disonantes con el paisaje.

2. En los núcleos rurales, además de lo anterior, las fachadas mantendrán las formas de composición y distribución de huecos y los materiales tendrán que ser de textura, color y composición análogos a la dominante en los edificios tradicionales que configuran el núcleo correspondiente.

3. Las medianerías o paredes ciegas que puedan quedar al descubierto, aunque sea provisionalmente, se tratarán con materiales que armonicen con las fachadas. Se prohíbe de forma expresa:

- Los tendidos de cemento bruñido.
- El asfalto o revestimientos bituminosos al descubierto, o de acabado metálico.

Artículo 43. — Medianerías y paramentos al descubierto:

1. Todos los paramentos de esta naturaleza deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

2. La medianería que por cambio de uso o calificación de la parcela colindante, quedase al descubierto con carácter definitivo constituyendo fachada o plaza, o vía pública, o parque, o espacio libre en general, deberá ser tratada como tal fachada noble; se podrán abrir huecos, balcones, miradores, decorarla con los mismos materiales y ornamentos de la fachada del edificio, previo proyecto de reforma aprobado por el Ayuntamiento según los plazos concretos que éste establezca, según la importancia de tales medianerías en su aspecto urbano.

3. Cuando por diferencia de alturas definitivas sobre edificios colindantes hubiesen de quedar medianerías vistas, estas deberán ser tratadas previa licencia municipal, con igual acabo con la fachada del edificio a que pertenezca, salvo que por formar conjunto requiera un tratamiento específico.

4. Ninguno de los cuatro costados, sean fachadas o medianerías de la edificación superará la longitud máxima de 20 metros en construcción para uso residencial, ni 40 metros en construcciones para uso industrial o agropecuario.

Artículo 44. — Cubiertas:

1. Sólo se admitirán los tipos de cubierta del gráfico adjunto y quedarán prohibidas otras soluciones salvo para edificios de uso industrial en polígonos.



2. Las cubiertas a dos aguas y de pabellón podrán inclinarse un máximo del 100% (45 grados) y un mínimo de 40% (24 grados).

3. Las cubiertas de cobertizo se aceptarán, exclusivamente, adaptadas a un muro que las sustente o a otro cuerpo cerrado de la edificación, pero nunca como petos, cornisas o remates de fachada.

4. Bajo el plano de cubierta podrán instalarse cámaras no habitables a las que se accederá por el interior de la construcción y con iluminación y ventilación exclusivamente por fachada, bajo la línea de altura máxima.

5. Queda expresamente prohibida la cubierta plana.

6. Como material de cobertura se empleará exclusivamente, teja cerámica en su color natural, o teja hormigón de color semejante al material cerámico.

7. Excepcionalmente, y previo informe favorable de las Comisiones Provinciales de Urbanismo y Bellas Artes, podrá autorizarse en construcciones industriales el uso de otros materiales de cobertura distribuidos, aunque, en ningún caso cabrá utilizar fibrocemento en su color gris natural.

8. Los materiales plásticos translúcidos de cubrición podrán utilizarse en invernaderos y en lucernarios que reúnan las siguientes condiciones:

- a) Tener una superficie inferior al metro cuadrado.
- b) Estar separados entre sí más de 3 metros.
- c) No ser visibles desde la vía pública.

9. Cabrá la combinación de terrazas y cubiertas inclinadas, cuando estas últimas guarden una proporción mínima de 2/3 de la total del edificio, y nunca cuando la edificación se realice en suelo no urbanizable.

Artículo 45. — Ampliación de edificios existentes:

1. Las ampliaciones de edificios existentes, cualquiera que sea su uso, además de respetar las condiciones generales de estética recogidas en los artículos anteriores deberán armonizar con el edificio principal que se amplía.

2. Si el edificio principal es tradicional o mantiene tal carácter, la ampliación deberá:

- mantener las líneas de referencia de la composición: aleros, improntas, recercados, ritmos y protección de huecos, etc.
- utilizar los mismos materiales de fachada o enfoscados que guarden textura y color armónicos con el edificio principal.
- la cubierta, si no pudiera ser continuación de la existente, mantendrá, en trazado y pendientes, los criterios del edificio principal, así como el material que deberá ser igual en tipología y color del existente.
- los materiales de cierre y seguridad, ventanas, puertas deberán guardar especial armonía con los anteriores.

Artículo 46. — Publicidad exterior:

1. La publicidad y decoración de establecimientos comerciales o industriales deberá respetar criterios de armonía general con el conjunto y no sobrepasar la planta baja del edificio.

2. De conformidad con los artículos 17, 58, 1.1.ª, 73 y 178 de la Ley del Suelo no se permitirá en todo el suelo no urbanizable, la colocación de carteleros, soportes ni en general vallas publicitarias de las denominadas de publicidad exterior.

3. Asimismo queda prohibida la publicidad pintada sobre elementos naturales, bien sean bordes de carreteras, o partes visibles del territorio.

4. Condicionalmente el Ayuntamiento podrá autorizar elementos publicitarios en el suelo no urbanizable y apto para urbanizar en los siguientes casos:

- a) Ser anuncios de carácter privado de los servicios de hostelería (restaurante, bar, hotel, sala de fiestas, etc.), o de utilidad directa para el usuario de la carretera (talleres de reparación o de promociones industriales, turísticas o comerciales, necesarias y exclusivamente con establecimiento en el propio término municipal o ser anuncios de servicios de carácter público, urgencias, espectáculos, ferias, mercados, festivales, etc., así como los que adviertan de los atractivos turísticos o comerciales del municipio y sean patrocinados por el Ayuntamiento o con su colaboración.

b) Los anuncios privados han de estar ubicados a una distancia no mayor de 1.000 metros, del servicio o uso anunciado, y en número no superior a uno del mismo anunciante cada 200 metros.

c) Tener, en todos los casos, una superficie máxima de 1,52 m.², no estar a más de 15 metros del borde exterior de la calzada o camino o calle, y no sobrepasar -caso de estar sobre soportes exentos- una altura máxima de 3 metros sobre la rasante natural del terreno, prohibi-

biéndose en cualquier caso ubicarlos en las cumbres de costas topográficas o paisajísticas, en edificios catalogados de interés histórico-artístico ni ocultar la vista pintoresca de determinadas perspectivas de los conjuntos urbanos antiguos o típicos, o de elementos naturales de valor paisajístico.

5. En el suelo urbano queda expresamente prohibida la publicidad en vallas o tapias, en frentes de fachadas y medianerías de la edificación, por ser obligatorio tratar estas como fachada. Los anuncios de comercios u oficinas se restringirán a los toldos y a aquellos soportes destinados por el Ayuntamiento expresamente para ello.

6. Se declaran fuera de ordenación los elementos de publicidad existentes por lo que no podrán renovarse las concesiones actualmente vigentes debiendo desmontarse los anuncios según vayan cumpliéndose los plazos de las autorizaciones. Los que carezcan de autorización para su implantación deberán ser retirados a partir de la entrada en vigor de estas Normas.

Artículo 47. – Cierres de fincas:

1. Con independencia de las limitaciones específicas que puedan establecerse en suelo no urbanizable, los cierres de fincas deberán realizarse por medio de alambradas, de setos de arbustos o el conjunto simultáneo de ambos.

2. Los cierres no rebasarán la altura de dos metros sobre el nivel del terreno medido a ambos lados del cierre.

3. En el caso de que dicha altura sea excesiva por limitar el campo visual (artículo 73 L.S.) se reducirá a 0,80 metros como máximo.

Se considera con carácter general que un cierre limita el campo visual en todas las carreteras comarcales y locales que discurran a media ladera, para el cierre situado en el lado de la vía en el que el terreno está a menor cota. Análogo carácter tendrán los caminos de los principales recorridos turísticos.

4. Excepcionalmente se permitirá ejecutar muros de fábrica en torno a las edificaciones, delimitando un espacio (análogo a la corrala tradicional) que las enmarque, sin que tenga que corresponder al conjunto de la finca, con las siguientes condiciones:

– Que el cierre no se sitúe a más de 10 metros de distancia de algún punto de la planta baja de la construcción principal.

– Que la altura no sobrepase 1,30 metros sobre el terreno a cualquiera de sus lados y se realice de mampostería de piedra cuajada en su cara exterior.

– Que si se utilizan otros materiales se trasdosen por el exterior con seto de arbustos. Esta solución exige un retranqueo mínimo del muro de 0,60 metros para permitir la plantación del seto sin sobrepasar el límite de la finca.

– Por encima de la altura de 1,30 metros podrá completarse con alambrada o seto en cierres normales.

Artículo 48. – Construcciones de obras públicas:

1. Las construcciones de obras públicas en aquello que no sea específico de su diseño estructural deberán cumplir los requisitos de adaptación al medio rural en el que se enclavan.

2. Las autorizaciones, que, con sujeción al artículo 180 de la Ley del Suelo, soliciten los órganos del Estado o en entidades de derecho público, deberán justificar debidamente el cumplimiento de la normativa general de adaptación al medio ambiente rural.

Artículo 49. – Movimiento de tierras:

Cuando por la topografía del terreno, sea necesario realizar algún movimiento de tierras, para la implantación de una actividad o una edificación, deberán cumplirse los siguientes requisitos:

1. En ningún caso un desmonte o terraplén podrá tener una altura igual o superior a 3 metros.

2. En el caso de exigir dimensiones superiores deberán establecerse soluciones escalonadas con desniveles no superiores a 2 metros y pendientes inferiores al 10%.

3. Todo edificio deberá separarse de la base o coronación de un desmonte o terraplén en distancia mínima de 3 metros.

4. Los movimientos de tierra dentro de una parcela, respetarán, en todo caso, los niveles del terreno colindante, sin formación de muros de contención, estableciendo taludes de transición de pendiente no superior al 50%.

5. Los movimientos de obra aquí regulados, deberán resolver dentro del propio terreno la circulación de las aguas superficiales, procedentes de la lluvia.

Artículo 50. – Vuelos, balcones y galerías:

1. Se prohíben los cerramientos de fábrica, ni aun en antepechos de balcón o mirador, a todos los cuerpos volados.

2. En calles de ancho inferior a 3 metros los balcones simples y voladizos tendrán 1/10 del ancho de la calle en cada caso, sin exceder de 0,6 metros.

3. En calles de ancho superior a 3 m., podrán construirse galerías y balcones corridos en toda la fachada y colgados del alero, que tendrán 1/20 del ancho de la calle en cada caso sin exceder de 1,20 m., los materiales de cerramiento serán de vidrio, madera o metálicos.

4. Los voladizos sólo podrán salir a partir del forjado de planta primera y distarán 2,50 m. de altura como mínimo de la acera.

5. No se permitirá la instalación de marquesinas ni elementos publicitarios en lonjas, salvo los expresamente autorizados.

6. Se autorizarán en idénticas condiciones en fachadas interiores de manzana, cuando entre fachadas opuestas haya un mínimo de 10 m. medidos sobre «luces rectas» de los cuales habituales, sustituyéndose el concepto de ancho de calle por la distancia entre alineaciones oficiales interiores.

CAPÍTULO 4.º. CONDICIONES GENERALES DE USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION

Artículo 51. – Definición:

La presente reglamentación de usos regula las diferentes utilidades de los terrenos y de las edificaciones según las actividades que puedan desarrollarse en ellos.

Artículo 52. – Clasificación de usos:

1. A los efectos de las presentes Normas y de las Ordenanzas que los planes parciales puedan redactar posteriormente a las mismas, se establecen las clases de usos y actividades que deben ser objeto de tratamiento específico, agrupados según la siguiente clasificación:

1. Actividades agrarias.
2. Actividades al servicio de las obras públicas.
3. Industrias.
4. Equipamientos y servicios.
5. Uso residencial de vivienda.
6. Garaje-aparcamiento.

2. La clasificación de usos que aquí se presenta no prejuzga el carácter de los mismos en relación con su situación jurídica de permitidos, autorizables o prohibidos, que les corresponda por su naturaleza o se regule en estas Normas.

3. En el tratamiento de cada tipo de uso se procede inicialmente a una definición de su alcance, y una clasificación de los grupos que comprende, para pasar después a examinar los criterios normativos, considerando todos o alguno de los siguientes conceptos:

- General legislación específica y forma de tramitación.
- Localización, zonas y distancias admisibles.
- Características de los terrenos.
- Vinculación, relación con otros terrenos.
- Condiciones de edificación, constructivas y estéticas.
- Condiciones infraestructurales y acceso.

Artículo 53. – Actividades agrarias:

1. Se consideran como agrarias o agropecuarias las actividades relacionadas directamente con la explotación de los recursos vegetales del suelo y de la cría y reproducción de especies animales.

2. Se diferencian las siguientes tres categorías:

- Agrícolas
- Forestales
- Ganaderas y Piscícolas.

3. La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetará a los planes o normas del Ministerio de Agricultura y a su legislación específica.

Artículo 54. - Actividades agrícolas:

Se incluyen dentro de este concepto las actividades ligadas directamente con el cultivo de recursos vegetales, no forestales, entre los que se distinguen a efectos normativos: Agricultura extensiva, horticuultura y viveros e invernaderos.

A) Agricultura extensiva

Son criterios específicos de la presente normativa la conservación de los suelos fértiles (antiguas fincas cerealistas) y el control de la transformación paisajística, definida por la estructura parcelaria, el arbolado y las edificaciones agrarias existentes como soporte de la capacidad productiva y mantenimiento de los valores tradicionales del territorio.

B) Horticuultura

1. Se consideran aquí incluidos los cultivos agrícolas de huerta, normalmente de pequeña extensión, dedicados a la obtención de verduras, legumbres y frutales.

2. Los huertos existentes se consideran como espacios a proteger, manteniendo, en su caso, el carácter de parcelas dispersas con alguna edificación precaria, resultado de actividad parcial de residentes urbanos, pero sin que puedan transformar su carácter netamente agrícola.

3. Se podrán crear huertos dispersos respetando la unidad mínima de cultivo, o bien parcelaciones de huertos colectivos de 400 m.² de superficie mínima, sin segregación de la finca matriz y por lo tanto en régimen de propiedad pro indiviso para explotaciones individuales o en cooperativa.

4. Los cerramientos de las nuevas huertas, dispersas o colectivas, reflejarán las divisiones tradicionales de setos ya existentes y las nuevas divisiones deberán realizarse con alambre o seto vivo sin que en ningún caso puedan separarse las parcelas de huerto con obras de fábrica de ladrillo, mampostería, etc...

5. Sobre las huertas, existentes o nuevas, dispersas o colectivas, solamente podrán edificarse casetas de aperos de labranza con las siguientes características:

- Destino exclusivo de almacenaje de herramientas y elementos propios de horticuultura.
- Superficie máxima de 4 m.².
- Ninguna de las dimensiones en planta superará los 2,80 metros; carecerán de cimentación y los paramentos verticales exteriores, carpintería y cubierta serán de materiales propios de la zona o de coloración y textura similar.

6. Con el mismo destino exclusivo de almacenaje y características se podrá concentrar, para servicio común, una única caseta de aperos para el conjunto de las huertas colectivas. Su dimensión no excederá de la relación de 3 m.² por parcela con un máximo de 30 m.² totales.

C) Viveros e invernaderos

1. Se consideran como tales los espacios o construcciones dedicados al cultivo de plantas y árboles, en condiciones especiales de cuidado.

2. Por razón de su vinculación, se distinguen dos niveles distintos:

Nivel 1: Incluye los viveros, sin edificación y los invernaderos en construcción elemental, que se hallen vinculados a la capacidad productiva del suelo sobre el que se asientan.

Nivel 2: Invernaderos dedicados al cultivo en semilleros y maceteros artificiales destinados a la producción de plantas de carácter ornamental.

3. El nivel 1 estará sujeto a condiciones de edificación y dimensiones de las fincas análogas a las del uso de huertas dispersas, con la posibilidad de construcción de semilleros.

4. El nivel 2 y los viveros comerciales que requieran unas construcciones auxiliares para guarda y administración deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Parcela mínima será la de cada zona del S.N.U. respectiva.
- Ocupación máxima de edificación 10%.
- Condiciones de edificación, las correspondientes a la categoría del suelo no urbanizable en que se encuentren, con una sola planta.
- Los aparcamientos de visitantes, carga y descarga serán resueltos dentro de la misma parcela.

Artículo 55. - Actividades forestales:

1. Se considera como forestal el uso o actividad relativo al conjunto de especies arbóreas y arbustivas, no horticolas, susceptibles de explotación y aprovechamiento controlado.

2. A efectos normativos se distribuyen tres tipos:

- 1) Masas y grupos arbóreos de bosque autóctono.
 - 2) Repoblaciones en las zonas forestales tradicionales, zonas altas de las montañas, grandes pendientes y cabeceras de cuenca, de marcado carácter protector.
 - 3) Repoblaciones de antiguos terrenos agrarios, considerados como cultivos.
3. Se consideran actividades relacionadas directamente con la naturaleza del suelo sin requisitos de edificación.

Artículo 56. - Actividades ganaderas y piscícolas:

1. A los efectos de las presentes Normas se consideran usos ganaderos a todas aquellas actividades relativas a la cría de todo tipo de ganados así como de otros animales de granja o corral, aves, conejos, etc. Se entienden por actividades piscícolas a las encaminadas a fomentar la reproducción de peces y crustáceos.

2. Las otras formas ganaderas se consideran de forma análoga a la vacuna de acuerdo con la equivalencia expresada en el apartado anterior.

3. La ganadería porcina y avícola se considera de tamaño medio si no se superan 10 cerdos mayores o 50 gallinas.

4. Además del cumplimiento de las reglamentaciones específicas del Ministerio de Agricultura, y demás legislación sectorial que les sea de aplicación, las explotaciones ganaderas quedan sujetas a las limitaciones que establecen las presentes Normas.

5. Toda edificación de estabulación o sus construcciones auxiliares, bien sean silos, tenadas, tendejones de aperos y máquinas y otros análogos, quedan sujetos a licencia municipal, sean de nueva planta o por ampliación cuando no alcancen 50 m.².

6. Exigirán tramitación, como uso autorizable, cuando se supere dicha superficie, con independencia de las autorizaciones y trámites en aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

7. Queda prohibido el uso residencial en estas instalaciones.

8. La distancia mínima de los nuevos establos a las viviendas más próximas no vinculadas a la explotación, será de 75 metros.

9. Se admiten establos de pequeño tamaño vinculados a la explotación familiar, en coexistencia con el uso residencial propio.

10. Fuera de los terrenos de vivienda agraria tradicional las instalaciones de estabulación conseguirán la superficie mínima de la zona respectiva.

11. Por sus efectos ambientales y vinculaciones territoriales se distinguen dos tipos distintos de usos ganaderos:

- a) Ganadería vinculada al recurso suelo, pastizales, forraje, etc.
- b) Ganadería industrializada con estabulación intensiva desligada, por lo tanto del sustrato vegetal del terreno sobre la que se implanta.

12. Por el tipo de especies o ganado que se cría se establecen los siguientes grupos:

- a) Ganado mayor, vacuno o equino.
 - b) Ganado menor, ovino o caprino.
 - c) Ganado porcino y avícola, conejero, etc.
13. Ganadería vinculada a la explotación del suelo.

La ganadería más directamente vinculada a la utilización de los recursos del suelo, es la vacuna y, en ella, se pueden distinguir según su dimensión dos grupos:

- a) Pequeño tamaño, como actividad complementaria de la labor agrícola familiar tradicional: hasta 8 vacas.
- b) Tamaño medio, propio del caserío tradicional vinculado a una explotación agraria, hasta 20 vacas.

Los vertidos deberán solucionarse en el propio terreno por medio de los adecuados estercoleros y pozos desde los que se aplique la fertilización de las zonas agrarias de la finca, prohibiéndose la expulsión

de efluente a los caminos y cauces públicos o redes municipales si no está depurado.

14. Ganadería intensiva

Se denomina así toda estabulación ganadera que supere las 20 cabezas mayores o sus equivalentes, cuyos recursos alimenticios sean en propiedad, arriendo, alquiler temporal de pastos o utilizando alimentación artificial.

Se consideran como ganadería intensiva la que, aprovechando los recursos del suelo propio, utiliza gran cantidad de terreno, con estabulación libre y pastoreo rotativo, pues supone un impacto paisajístico significativo, debido a que el régimen de pastoreo suele implicar la reestructuración del mosaico parcelario, sustituyendo los setos por alambradas.

Se incluyen también en este apartado las cochiqueras superiores a 10 cerdos o gallineros mayores a 50 gallinas.

En todo caso se sujetarán al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Las instalaciones porcinas cumplirán expresamente el Decreto 701/1979.

Las construcciones se ajustarán a las condiciones generales de edificación, tanto para la edificación principal como en las construcciones auxiliares.

Deberá presentarse un proyecto específico de absorción de estiércoles y decantación de purines y de transporte al terreno agrario a fertilizar, evitando los vertidos a cauces o caminos públicos y la producción de impactos incompatibles con las actividades y viviendas vecinas.

15. Usos piscícolas

La presente normativa será de aplicación para las explotaciones en piscifactorías fuera de los cauces naturales de los ríos.

Con independencia de lo previsto en la Orden de 24 de enero de 1974, artículos 222 al 225 de la Ley de Aguas y artículo 35 de la Ley de Pesca Fluvial, la instalación de piscifactorías estará sometida a la autorización de la Comisión de Urbanismo.

La petición de autorización se acompañará con un estudio de la situación actual de la zona conteniendo planos a escala mínima de 1:10000 donde se señalen los cauces naturales, las canalizaciones, el arbolado, especialmente el de ribera, y las edificaciones existentes y un proyecto de todas las instalaciones y edificaciones previstas con planos a escala mínima 1:2000, acompañado de un estudio de impacto que considere los efectos de las retenciones en el río, los vertidos, la sanidad de las aguas, etc.

Su localización vendrá condicionada por las limitaciones que imponga la necesidad de protección del valor natural de las riberas y por la necesidad de separación una distancia mínima de 250 metros del núcleo habitado más próximo.

Artículo 57. — Actividades al Servicio de las Obras Públicas:

1. Se consideran como tales al conjunto de construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entrenamiento y servicio de las obras públicas.

2. Solamente podrán ser objeto de licencia cuando no exista posibilidad de encontrar suelo urbano o urbanizable destinado de forma específica al mismo uso o similar del que se pretenda situar en suelo no urbanizable acogiéndose a este artículo.

3. No se autorizarán aquellas instalaciones cuya regulación no esté admitida y autorizada por la normativa específica aplicable a estos casos, ni por el organismo administrativo responsable de su autorización.

4. Podrán considerarse como incluidos en este uso a gasolineras y restaurantes, así como instalaciones especiales de estacionamiento y desguace de vehículos dentro de la zona de servidumbre de vías, según regula la Ley de Carreteras. Estas actividades estarán sujetas a la tramitación propia de los Usos Autorizables.

5. En todo caso las actividades que aquí se regulan deberán cumplir, además de la legislación específica, las normas generales de edificación.

Artículo 58. — Industrias:

1. Es uso que corresponde a las actividades o establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención, transformación y almacenes de primeras materias, así como su presentación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución. Incluye asimismo los talleres artesanales y de reparación.

2. Se establecen las siguientes categorías:

I. Industrias extractivas. Son aquellas cuya localización viene condicionada por la necesidad de explotación directa de los recursos minerales del suelo.

II. Industrias vinculadas al medio rural. Las dedicadas a la transformación y almacenaje de productos agrarios o al servicio directo de la población rural.

III. Industria pequeña.

IV. Industria media.

V. Gran industria. De carácter aislado propia de actividades con gran necesidad de superficie o que por sus características de molestia o peligrosidad o cualquier otra derivada del Decreto 2.414/1961 de 30 de noviembre, deben estar separadas de las áreas urbanas y ser capaces de resolver a su costa las obras y efectos de su implantación. Se prohíbe su instalación en el término municipal.

I. Industria extractiva

Se consideran las siguientes clases de industrias extractivas:

a) Canteras: Explotaciones a cielo abierto para la obtención de piedras para la construcción o las obras públicas.

Minas: Excavaciones para la extracción de minerales bien sea en galería o a cielo abierto. Podrán ser de carácter industrial o familiar.

b) Extracciones con transformación: Industrias que transforman directamente los materiales extraídos del suelo.

a) Las canteras y minas cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la Ley de Minas.

Además de las condiciones generales fijadas para su autorización, junto con la documentación exigida para su tramitación deberá presentarse la siguiente:

— Estudio geológico que garantice la existencia del material que se pretende extraer.

— Proyecto de explotación, redactado por técnico competente en el que se incluyan estudios de la situación actual con reflejo de la edificación, arbolado e infraestructura existente, las fases temporales de la explotación, sus características, y los impactos ocasionados en la zona respecto a consolidación del terreno y régimen de aguas.

— Compromiso de restricción de los perfiles originales del terreno una vez finalizada la explotación. Podrán exigirse garantías o avales del exacto cumplimiento de dicho compromiso, conforme al R.D. 294/82 del 15-X (BOE 15-XI).

Con el fin de respetar el contorno de la explotación, sin producir afecciones a terceros, toda nueva cantera, mina o ampliación de las que ya están en uso, no podrá sobrepasar los planos inclinados definidos por las líneas de coronación paralelas a los linderos y retranqueadas 3 metros de los mismos, y que no sobrepasen la inclinación de 45 grados (100% de pendiente) hacia el interior de la explotación.

La restitución de los perfiles originales del terreno, se realizará apoyada en las líneas de coronación antes definidas.

La autorización de la implantación de una cantera o mina llevará aparejada la posibilidad de concesión de licencia municipal para las edificaciones precisas para la explotación. El Ayuntamiento ordenará la demolición de dichas edificaciones cuando la explotación hubiere concluido, a cuenta del concesionario.

En las industrias de extracción y transformación, dada la doble condición de industria extractiva y transformación industrial de los productos obtenidos del suelo, su implantación vendrá condicionada por la normativa correspondiente a las canteras y a la normativa propia de las Industrias Autónomas. En ningún caso podrán emplazarse a una distancia de un núcleo rural que sea inferior a 250 metros.

II) Industria vinculada al medio rural

— Se consideran las siguientes clases de industrias vinculadas al medio:

a) Almacenes o industrias de transformación de productos agrarios, vinculadas a explotación familiar agraria con carácter netamente industrial.

b) Talleres artesanales, locales destinados a la realización de actividades de artes u oficios que por no entrañar molestias y ser necesarios para el servicio de la población rural, pueden emplazarse en este medio, aislados o como actividad complementaria a la vivienda.

c) Talleres de automóviles; se distinguen de los anteriores por razón de su carácter molesto, son incompatibles con las viviendas.

a) Los almacenes o industrias de transformación.

Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por su legislación específica. Según que sus fines sean:

Forestales Serrerías

Ganaderos..... Tratamiento y almacenaje de los productos lácteos. Almacenes de piensos.

Agrícolas Lagares y almacenes de cosechas y abonos.

Las instalaciones menores de 100 m.² podrán integrarse como edificaciones auxiliares de la vivienda rural. La edificación no podrá ocupar más del 50% de la superficie del terreno.

— Los talleres de automóviles

Se considera como actividad calificada como molesta de preferente localización en suelos urbanos o urbanizables de calificación adecuada.

Podrá autorizarse en suelo no urbanizable manteniendo en todo caso una distancia mínima de 100 metros a la edificación más próxima. La ocupación máxima del terreno será del 40%.

III) Industria pequeña

Admisible en suelo apto para urbanizar calificado como industrial.

— En suelo urbano, bien en edificio exclusivo bien en bajos de edificios residenciales. En la última situación se prohíben aquellas industrias que precisen jornada laboral nocturna.

— Cumplirán las siguientes condiciones:

En bajos de edificación residencial:

— Superficie construida menor de 500 m.².

— Potencia máxima instalada 10 CV o 15 KW.

— Ruidos máximos: 35 dBA (decibelios escala A, medidos a un metro por el exterior de las parcelas o techos que lo limitan).

En edificio exclusivo:

— Superficie construida menor de 1.000 m.².

— Potencia máxima instalada 25 CV o 30 KW.

— Ruidos 45 dBA.

IV) Industria media:

Admisible únicamente en polígonos industriales, o en áreas marcadas como tolerancia industrial, siempre en edificio exclusivo.

En áreas de tolerancia industrial cumplirán las siguientes condiciones:

— Superficie construida inferior a 2.000 m.².

— Ruidos máximos: 45 dBA

— Tipología de edificación aislada, con retranqueo mínimo a linderos de 3 metros.

En polígonos industriales las condiciones legales serán:

— Retranqueo mínimo: 10 m. a fachada. 5 m. a restantes linderos.

— Emisión de ruidos: Inferior a 55 dBA.

3. Condiciones comunes a la industria pequeña y media

Los edificios exclusivos de industria pequeña y media cumplirán las siguientes condiciones comunes:

Los aparcamientos y operaciones de carga y descarga habrán de resolverse necesariamente en el interior de la manzana o parcela respectiva, prohibiéndose hacerlo en la vía pública.

Los ruidos, expresados en decibelios en la escala A (dBA), se medirán en el eje de la calle contigua, perpendicularmente a la zona de máximos ruidos, y en los locales o dependencias a los lados o encima de dicha industria.

Se estará en todo a lo dispuesto con carácter general en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, Decreto 2.414/61, de 30 de noviembre, Decreto 2.107/69, de 16 de agosto, Orden 15-3-63 de Gobernación y Ley 38/1972, de 22 de diciembre de 1972, sobre Protección de Medio Ambiente Atmosférico (BOE 26 de diciembre) y Decreto 833/1975, de 6 de febrero, que la desarrolla.

Artículo 59. — Equipamiento y servicios:

1. Se consideran como equipamientos y servicios el conjunto de actividades de carácter colectivo, complementarias del uso residencial.

2. A los efectos de estas Normas, se establecen las siguientes clases:

— Dotaciones, las encaminadas a cubrir las necesidades de la población, tanto de ocio, como cultural, asistencial, sanitario, religioso, etc...

— Equipamientos especiales, aquellos que aunque correspondan a un uso colectivo no estrictamente rural, motivos de seguridad o sanidad exigen su implantación fuera de las áreas urbanas.

— Comercio, los destinados a la compra o venta de productos, prestación de servicios al público, tales como peluquerías, lavanderías, etc...

— Relación, las actividades destinadas al público para el desarrollo de la vida social, tales como bares, restaurantes, salas de baile, etc.

— Hotelero, los edificios o instalaciones de servicio al público con destino de alojamiento eventual o temporal, de carácter turístico.

— Campamentos de turismo, instalaciones controladas de acampada para la instalación temporal de tiendas y caravanas de uso estacional.

3. Los usos dotacionales o de equipamiento especial actualmente existentes, mantendrán su carácter de dotación, aunque puedan transformarse a otro uso dotacional.

4. Cuando el dominio y uso de una reserva para Dotaciones de Equipamiento Comunitario fuese privado comunitario, no dará derecho a acumular su aprovechamiento.

5. Los usos dotacionales o de equipamiento especial se regularán por las siguientes condiciones de edificación:

— Edificabilidad, 1,5 m.²/m.².

— Parcela mínima, no se establece.

— Ocupación máxima, no se establece.

— Altura máxima, 3 plantas (baja + 2).

6. Los usos dotacionales o equipamiento especial complican las condiciones de uso previstas en la legislación sectorial que las afecte.

7. Los usos comerciales, de relación y hotelero en edificio exclusivo, complican las condiciones de edificación del área en que se sitúen.

8. Cuando los usos enunciados en el apartado anterior, se implanten en bajos de edificios de otros usos, cumplirán las mismas condiciones establecidas para la industria pequeña.

9. En edificios de uso dominante residencial, no cabrá la implantación de nuevos usos comerciales, de relación u hoteleros en plantas de piso.

Artículo 60. — Uso residencial de vivienda:

1. Se entiende por uso residencial de vivienda el que tiene por finalidad exclusiva o principal el alojamiento o residencia permanente de las personas que constituyen una unidad familiar autónoma.

2. Se incluye en este uso eventuales usos anexos, secundarios o auxiliares, condicionados y compatibles en ella.

3. El uso residencial de vivienda comprende los siguientes tipos:

Tipo I. Vivienda unifamiliar: Es la situada en parcela independiente, tenga o no concreción física en el espacio dicha segregación, en tipología de edificio aislado o agrupado horizontalmente con otros del mismo o distinto uso, siempre que cuente con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública o desde un espacio libre de uso público, e incluya en sí misma todos los elementos e instalaciones verticales y horizontales de comunicación que le sirvan, así como los usos secundarios posibles.

Tipo II. Vivienda colectiva: Es aquella que se agrupa horizontal o verticalmente con otras formando edificios en los que se resuelve el acceso a las viviendas o apartamentos desde espacios comunes, que actúan como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior, resolviendo en copropiedad o comunidad de propietarios (propiedad horizontal) los elementos, usos y servicios secundarios o auxiliares de circulación vertical u horizontal y las instalaciones comunitarias.

4. Todas las viviendas o apartamentos deberán ser exteriores.

5. En ningún caso se permitirán nuevas viviendas en sótano o semi-sótano.

6. Toda vivienda se compondrá, como mínimo, de cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo completo, un dormitorio doble, del tamaño que más adelante se denomina conyugal, o dos dormitorios sencillos, además de las superficies de almacenamiento que le correspondan en función al número de personas que puedan vivir en ella. Para la estimación de la capacidad de vivienda, se tomarán dos personas por dormitorio doble y una por sencillo.

7. No podrán existir viviendas o apartamentos de superficie inferior a 35 m.². La superficie útil se computará en la misma forma descrita en las condiciones generales de edificación, sin incluir las terrazas, balcones o tendederos, ni los espacios con altura libre inferior a 2,20 metros.

8. La altura libre mínima de una vivienda será de 2,50 metros, admitiéndose un 10% de la superficie útil con alturas inferiores, pero siempre superiores a 2,20 metros.

9. Huecos de acceso:

a) Toda vivienda dispondrá, en contacto con el exterior de un hueco practicable para entrada de muebles de dimensiones mínimas de 2 m. por 1 m.

b) La anchura mínima de hojas de puerta será la siguiente:

Acceso a la vivienda..... 0,825 m.

Cuarto de aseo 0,625 m.

Resto dependencias 0,725 m.

10. Programa de superficies mínimas:

– Estancia: 12 m.². Lado libre mínimo 2,70 m.

– En toda estancia se podrá inscribir un círculo de diámetro superior a 3,00 m.

– Estancia-comedor: 14 m.². Lado libre mínimo 2,70 m.

– Estancia-comedor-cocina: 20 m.². Lado libre mínimo 2,70 m.

– Cocina: 5 m.². Lado libre mínimo 1,60 m., con distribución de muebles a una sola cara, y 2,30 m., con bandas de trabajo en paños enfrentados.

– Cocina-comedor: 8 m.²,

– Dormitorio conyugal: 10 m.² sin incluir superficie para armario ropero, con lado libre de dimensión mínima de 2,80 m.

– Dormitorio doble: 10 m.² sin incluir superficie para armario ropero, con lado libre de dimensión mínima de 2,40 m.

– Dormitorio sencillo: 6 m.² sin incluir superficie para armario ropero, con lado libre de dimensión mínima de 2 m.

– Cuarto de aseo: 3 m.² y lado de dimensión mínima de 1,5 m.

– Pasillos: La anchura mínima de los pasillos será de 0,85 m. Podrán existir estrangulamientos con ancho mínimo de 0,80 metros en longitudes máximas de 0,30 metros, nunca situados frente a una puerta. Los pasillos permitirán el paso a cualquier habitación de un rectángulo de dimensión en planta de 0,40 x 1,60 m.

– Tendederos: Toda vivienda de más de un dormitorio estará dotada de una superficie cubierta y abierta de, al menos, 4 m.² destinados a tender la ropa. Esta dependencia no se situará sobre la fachada que dé a la vía pública y si fuera visible desde la misma, se la dotará de un sistema adecuado de persianas o celosías que impidan ver de forma ostensible la ropa tendida. Esta condición no será exigible si existe en el edificio un tendadero común, con más de 5 m. de desarrollo de cuerda por vivienda, o en las viviendas unifamiliares con patio interior tradicional de parcela.

11. Condiciones de distribución, se observarán:

a) El acceso al cuarto de aseo no podrá hacerse a través ni de los dormitorios ni de la cocina. Si el acceso se dispone a través de la estancia-comedor ambas dependencias deberán quedar separadas por una dependencia con doble puerta.

b) En las viviendas con más de un cuarto de aseo podrá accederse a estos desde los dormitorios, debiendo sin embargo haber uno al que se acceda independientemente.

c) Se tendrá presente la O.M. de 24 de noviembre de 1976, (M.V.) sobre Normas Técnicas de Diseño y Calidad (BOE 10-17 de diciembre de 1976 y 14 de junio de 1977).

12. La vivienda cumplirá las siguientes condiciones de accesibilidad:

a) El usuario podrá acceder a la vivienda libremente desde el espacio público exterior.

b) En todo el recorrido de acceso a la vivienda dentro del edificio, las bandas de circulación limitada por parámetros u otros elementos, estarán dimensionadas en función de la posibilidad de evacuación en caso de fuego, de la población a que sirvan.

c) Todo el recorrido dispondrá de un nivel de iluminación mínimo de 40 lux, conseguido con medios naturales o artificiales, al menos durante el tiempo necesario para efectuar el trayecto.

d) Las escaleras podrán tener un ancho mínimo de 1,00 m., en edificios de hasta 10 viviendas, de 1,10 m. en casas de hasta 30 viviendas y en casas de más de 30 viviendas se exigirán dos escaleras con anchura mínima de un metro o una sola de ancho mínimo de 1,30 m.

e) Las escaleras no tendrán tramos mayores de 16 peldaños y la anchura mínima de las huellas de los escalones será de 27 cm. y la altura máxima de las tabicas de 18,5 cm., excepto en viviendas unifamiliares donde se permite una variación del 20% respecto a las expresadas medidas.

f) En promociones de más de 30 viviendas se organizarán los accesos desde el espacio público exterior de forma que un carrito o silla de ruedas pueda llegar al menos al 10% de las viviendas.

Artículo 61. – Garaje-aparcamiento:

1. Se incluye en este apartado el uso de garaje-aparcamiento, cuya implantación sólo podrá hacerse ligada a otro uso admisible, y nunca en edificio exclusivo.

Se denomina garaje-aparcamiento a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase, incluyéndose en su ámbito los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para ventas de coches.

2. Cumplirán las siguientes condiciones:

– Altura libre mínima 2,40 m.

– Pendiente máxima en rampa recta 16%.

– Pendiente máxima en rampa curva 12% (medido en el eje de la rampa).

– Ancho mínimo de rampa 3 m.

– Radio de giro mínimo 6 m. (medidos en el eje de la rampa).

– Tamaño mínimo de plaza de aparcamiento 2,25 x 4,50 m.

4. Los garajes deberán contar con un tramo horizontal de espera antes de iniciar la rampa, si la tuvieran, de 5,00 m. de longitud.

5. La superficie útil de garaje dividida por el número de plazas, no será inferior a 25 m.²/plaza.

6. Todo proyecto de edificio de nueva planta estará obligado a incluir para la obtención de la licencia de obra las plazas de aparcamiento precisas para cumplir con las dotaciones que más adelante se señalan.

7. Los aparcamientos exigidos tendrán que hallarse en una de las siguientes situaciones:

– Situación 1.^ª: En el propio solar, en planta baja, semisótano o sótano.

– Situación 2.^ª: En la misma manzana del edificio a construir, con accesos unificados y mancomunidad de uso y propiedad, en planta baja, o en espacios abiertos privados y mancomunados.

8. Cuando el frente de fachada del solar fuese menor de 6 m. podrá considerarse que, técnicamente existe imposibilidad manifiesta para exigir el aparcamiento en situación 1.^ª, sin perjuicio de exigirlo en la otra situación.

9. Las dotaciones de reserva de aparcamientos serán de una plaza por cada:

– Vivienda.

– 100 m.² de oficina, como máximo.

– 10 plazas, ó 100 m.² de hotelero, centro comercial, recreativo, sanitario, como mínimo.

– 100 m.², ó 5 empleados en la industria como mínimo.

10. En los casos que el número de plazas de aparcamiento se especifica en función de la superficie, se tomará para el cálculo de esta el

total de edificada, comprendiendo en ella no sólo la del local destinado a la actividad que se considera, sino también la de los servicios, almacenes y otros anejos de la misma.

CAPITULO 5.º. CONDICIONES GENERALES DE HABITABILIDAD

Artículo 62. – Supresión de barreras arquitectónicas:

1. Todos los lugares de uso público (como mercados, garajes, espectáculos, lonjas, etc.) tendrán previstos en sus elementos de uso común (como accesos, urinarios, etc.) medidas suficientes que garanticen la accesibilidad de minúválidos y cochecitos de niños, además de los medios mecánicos de elevación si fueran necesario en su caso. Especialmente se diseñarán siempre en rampas de acceso desde la calle a la planta baja o planta de distribución general.

2. Asimismo, en todos los edificios de viviendas en pisos o colectivas se deberá disponer en su portal de acceso común de rampas y demás elementos bastantes que eliminen las barreras arquitectónicas por su uso por minúválidos y cochecitos de niños.

3. Como criterio complementario a lo dispuesto en estas Normas acerca de la suspensión de las barreras arquitectónicas se estará a lo dispuesto en la Ley 13/1982 y demás disposiciones vigentes al respecto.

Artículo 63. – Ascensores obligatorios:

1. En todas construcciones de nueva planta en que, excepcionalmente, se puedan autorizar más de tres plantas, será obligatorio la instalación de ascensores y montacargas según las Normas Tecnológicas de la Edificación del Ministerio de la Vivienda y en principio para toda vivienda cuyo suelo esté a 9 ó más metros de la rasante de la calle en el eje de la entrada principal del edificio (NTE «Instalaciones de Transportes Ascensores», NTE-ITA/1973, O.M. 21-3-73, B.O.E. 31-3-73).

2. Todas las instalaciones necesarias de maquinaria y motores han de alojarse bajo los planos de cubierta.

Artículo 64. – Condiciones de las instalaciones:

Toda clase de instalaciones, subidas de humos, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, etc., se realizarán en forma que garanticen, tanto al vecindario como a los viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, ruidos, etc.

Artículo 65. – Aislamientos:

1. En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico, contra el fuego y acústico. Se exigirá memoria del cálculo, según la normativa vigente.

CAP. 6.º. CONDICIONES GENERALES HISTORICO-ARTISTICAS

Artículo 66. – Restos y edificios históricos de interés:

1. Cuando se produzcan hallazgos de interés arqueológico, además de ser de inmediata aplicación los efectos previstos en caso de concesión de licencias, 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 Patrimonio Artístico vigente.

2. Según el artículo 5.º de la Ley de 7 de julio de 1911, sobre excavaciones arqueológicas, serán de propiedad del Estado, las antigüedades descubiertas casualmente en el subsuelo o encontradas al demoler antiguos edificios. Será obligación del Alcalde notificarlo a la Comisión Provincial, de conformidad con el Real Decreto de 11 de agosto de 1918.

3. Los edificios o conjuntos urbanos que se declaren monumentos histórico-artísticos de interés local, incluidos en el Catálogo Municipal al efecto, de conformidad con el procedimiento y protecciones estipuladas en el Decreto de 22 de julio de 1958, del Ministerio de Educación y Ciencia, quedarán bajo la custodia del Ayuntamiento, que velará por su integridad, restauración y subvenciones, en su caso, conforme al número 3 del artículo 182 de la L.S. y al Decreto 1.964/1963, de 11 de julio del M.E. y C.

4. Todos los castillos y torres, cualquiera que sea su estado de ruina, están bajo la protección del Estado y, los Ayuntamientos en cuyo término municipal se conserven son responsables de todo daño que pudiera sobrevenirles según dispone el vigente Decreto de 22 de abril de 1949.

5. Los propietarios, poseedores o usuarios de escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y demás piezas y monumentos de análogo índole, cuya antigüedad sea de más de cien años no podrán cambiarlos de lugar ni realizar en ellos obras o reparación alguna sin previa autorización del Ministerio de Cultura, quedando encomendado el cuidado de estas piezas y monumentos al Ayuntamiento, quien será responsable de su vigilancia y conservación, debiendo poner en conocimiento de la Dirección General del Patrimonio

Artístico, cualquier infracción de las normas vigentes sobre la materia, sin perjuicio de que en los casos de urgencia el propio Ayuntamiento adopte provisionalmente las medidas de seguridad y precaución que estime convenientes, según lo dispuesto en el Decreto vigente de 14 de marzo de 1963, del Ministerio de Educación y Ciencia.

Artículo 67. – Conservación del medio urbano:

1. En aplicación del artículo 182 L.S., el Ayuntamiento podrá ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de las obras de conservación y reforma, aunque no estuviesen previamente incluidas en Plan alguno, en los siguientes casos:

a) Fachadas visibles desde la vía pública, tanto por su mal estado de conservación como por haberse transformado el uso de un predio colindante de privado o público mancomunado, o por quedar «fuera de ordenación» por encima de la altura máxima y resultaren medianerías al descubierto que, siendo fachadas a espacio visible desde la vía pública, deberán tratarse como tales, pudiendo exigirse la apertura de huecos, balcones, miradores o su decoración íntegra con materiales nobles.

b) Jardines o espacios libres particulares o privados-comunitarios que por ser igualmente visibles desde la vía pública, se exigiese su adecuamiento, ornato e higiene.

2. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si se contuvieron en el límite del deber de conservación que les corresponde, y con cargo a fondos de la entidad que lo ordene cuando lo rebasaran para obtener mejoras de interés general.

3. El Ayuntamiento, y en su caso, los demás organismos competentes, de conformidad con el artículo 161 L.S., ordenarán de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar las urbanizaciones particulares, edificaciones y carteles en condiciones de seguridad y ornato públicos.

TITULO III REGIMEN JURIDICO DEL SUELO

CAPITULO 1.º. SUELO NO URBANIZABLE

SECCION 1. Clasificación y régimen jurídico

Artículo 68. – División del suelo no urbanizable:

Se distinguirán tres tipos o categorías de suelo no urbanizable:

a) Suelo no urbanizable de protección especial, en razón de su excepcional valor agrícola, forestal, paisajístico, histórico y cultural, o para la defensa de su equilibrio ecológico.

b) Suelo no urbanizable general, que en razón de su relativo valor natural, agrícola o por la potencial explotación de sus recursos naturales debe mantener su carácter rural y su equilibrio ecológico y limitarse en él la edificación y los usos para no alterar su naturaleza y destino, excluyéndole de todo desarrollo urbanístico.

c) Suelo no urbanizable de protección de comunicaciones y servicios, definido por las franjas de protección establecidas para salvaguarda de su adecuada función, ampliaciones o por razones de salubridad.

Artículo 69. – Régimen jurídico general:

1. En el suelo no urbanizable, las presentes Normas Subsidiarias establecen las medidas y condiciones precisas para la conservación y protección de todos y cada uno de sus elementos naturales, bien sea suelo, flora, fauna o paisaje, a fin de evitar su degradación, y de las edificaciones y parajes que por sus características especiales lo aconsejen, con el ámbito de aplicación por áreas y zonas que se especifican en los correspondientes planos (artículos 12.2.4 L.S.).

2. El suelo no urbanizable, cualquiera que sea su clase carece de aprovechamiento urbanístico, por lo que las limitaciones que sobre él se imponen en el presente Plan no darán derecho a indemnización, siempre que afectasen al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que le correspondiese por su explotación efectiva (artículo 104 L.S.).

3. En virtud del artículo 65.1, limitación 4.ª de la Ley del Suelo, en las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos calificados como no urbanizables no se podrá realizar fraccionamiento en contra de lo dispuesto en los artículos 94 y 95 L.S. y en los artículos 43 y 44 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario del 12 de enero de 1973, y por la Orden Ministerial (Agricultura) de 27 de mayo de 1958, que fija las siguientes unidades mínimas de cultivo, para el grupo 4.º de Burgos:

- a) En secano 0,50 Ha (5.000 m.2)
- b) En regadío 0,25 Ha (2.500 m.2)

4. La unidad mínima de cultivo no es equiparable bajo ningún concepto con la parcela mínima a que se refiere el artículo 2.3f de las presentes normas; no afectando a la clasificación urbanística del suelo su condición de secano o regadío.

3. La eventual transformación de los predios rústicos o la puesta en regadío de los mismos, sin acogerse a Planes debidamente aprobados por el Ministerio de Agricultura con fines específicos de cultivo y con sus programas y garantías de productividad según la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, no conferirá derecho alguno a los propietarios para solicitar nueva calificación urbanística de la zona y modificación de las Normas Subsidiarias, por ser independientes los derechos de edificación otorgados con arreglo a estas Normas de los inherentes a sus posibles estados o a la unidad mínima de cultivo del Ministerio de Agricultura.

Las parcelas rústicas serán edificables, o no, exclusivamente por razones urbanísticas, y con arreglo a las parcelas mínimas edificables establecidas en estas Normas, salvo las instalaciones vinculadas a las explotaciones agrícolas a que se refiere el número 1 del artículo 71.

Artículo 70. — Parcelaciones urbanísticas y núcleo de población:

1. En el suelo no urbanizable o en el suelo apto para urbanizar hasta que se tenga aprobado el Plan Parcial no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas, ni se podrá efectuar ni proseguir ninguna parcelación rústica que, amparada en la unidad mínima de cultivo en regadío, sea ocupada total o parcialmente por usos temporales o permanentes que impliquen transformación de su destino o naturaleza rústica, o que presenten indicios racionales de pretender su conservación en parcelaciones urbanísticas (artículos 94 y 96 L.S.).

2. Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población, en la forma en que este se define en los números siguientes, (artículo 94.1 L.S.), y cuando uno o varios de los lotes hayan de dar frente a alguna vía pública o privada, existente o en proyecto.

3. A efectos de lo establecido en los artículos 65.1, 94.1 y 96.1 de la Ley del Suelo y 36 y 92 del Reglamento de Planeamiento, se considerará que constituyen lugares en los que existe posibilidad de formación de un núcleo de población con viviendas familiares, aquellos en los que se dan dos grupos de condiciones objetivas, simultánea o alternativamente, que serán razón suficiente para considerar que se trata de una parcelación urbanística y para denegar todas las licencias de obra que en su ámbito se solicitasen:

A) Condiciones objetivas relativas al lugar, a la parcelación del territorio y de sus infraestructuras.

B) Condiciones objetivas relativas a la parcela edificable aisladamente considerada.

4. Las condiciones objetivas en relación al lugar y a la parcelación del territorio (A) que constituyen una parcelación urbanística vendrán determinadas por los indicios racionales de aquellas parcelaciones unificadas en lugares aislados realizadas en una misma finca rústica, o por agregación en el tiempo de varias colindantes o relativamente colindantes en una actuación conjunta, mediante un plan preconcebido o proyecto de urbanización o actuación común o acumulativa que contenga uno o varios de los siguientes elementos:

a) Accesos señalizados exclusivos y materialización de nuevas vías rodadas en su interior.

b) Servicios de agua potable y electricidad para las parcelas o lotes, con adopción y transformación comunes a ellas, o con saneamiento unificado, inapropiado para el riego intensivo.

c) Centros sociales, sanitarios, deportivos de ocio y recreo para uso de los propietarios de la parcelación.

d) Alineación de edificaciones con frente a vía pública o privada existente o en proyecto.

e) Utilización de las parcelas resultantes para fines y usos dominantes en pugna con la naturaleza y destino de las explotaciones agrícolas, aunque fuesen usos temporales, estacionales, móviles o no estables.

f) Ausencia de cláusulas en los títulos de enajenación de las parcelas que condicionen y comprometan al adquirente al cultivo y explotación agrícola de la finca así como que adviertan de todas las condiciones de edificación del número 5 de este artículo o del artículo siguiente.

g) Utilización de la vivienda unifamiliar como vivienda no permanente.

5. Las condiciones objetivas en relación a la parcela edificable aisladamente considerada (B), que pueden dar lugar a que exista posibilidad de formación de núcleo de población, serán aquellas que se determinen con criterios objetivos para cada zona o núcleo en que se divide el suelo no urbanizable en las presentes Normas y que contemplen las siguientes condiciones generales como criterios para la inspección y aplicación de las mismas:

a) Parcela de terreno que haya de quedar afectada o la edificación en cuanto a su superficie y forma para poderse autorizar su construcción.

b) Retranqueos de la edificación con respecto a los límites de la propiedad.

c) Ocupación de parcela según los usos agrícolas u otros a que hubiera lugar.

d) Usos o actividades autorizados en cada zona, con expresión de los prohibidos. En todos los casos en que se refiera a vivienda familiar se entenderá que se autorizará exclusivamente una vivienda para una sola unidad o programa familiar por parcela mínima establecida, pudiendo agruparse dos o más viviendas cuando la superficie total de parcela sea la suma de tantas parcelas mínimas como viviendas quieran edificarse, quedando la parcela total como indivisible y escriturándose como tal.

e) Excepciones concretas de las condiciones anteriores para las edificaciones existentes tradicionales que se pretendan mejorar o ampliar, con indicación, en su caso, del máximo volumen ampliable en relación con el preexistente, o la expresa prohibición de ampliar cuando se trate de edificaciones de interés arquitectónico. (En las presentes Normas no se da edificabilidad de las parcelas por ser contrario a la Ley, como se recoge en los números 2 y 5 del artículo 69 y como expresamente se omite en el Reglamento de Planeamiento de la misma).

6. Los Notarios y Registradores de la Propiedad para autorizar e inscribir, respectivamente, escritura de división de las parcelaciones de terrenos no sujetas a Planes del Ministerio de Agricultura, exigirán que se acredite el otorgamiento de la licencia municipal mediante documentación notarial.

Artículo 71. — Condiciones de la edificación:

1. En el suelo no urbanizable no se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrarias que guarden estrecha relación con la naturaleza y destino de la finca, teniendo necesariamente que ubicarse en la misma, por servir a la recolección o transformación de las materias que en ella misma se producen, y se ajusten, en su caso, a los Planos o Normas del Ministerio de Agricultura (artículo 85.1 L.S.).

2. Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, conforme a la normativa presente quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas (artículo 85.1, 3.ª L.S.).

3. A tal efecto las construcciones en el medio rural, a que se refiere esta clase de suelo, utilizarán soluciones constructivas, materiales, colores, textura, formas, proporciones, huecos y carpinterías tomadas de la arquitectura tradicional, en consonancia con las muestras autóctonas próximas de la misma zona. Queda prohibida la utilización de fibrocemento o pizarras para las cubiertas o fachadas, ladrillo visto, carpinterías de aluminio, y elementos o soluciones formalmente disonantes, llamativas u ostentosas.

4. Las limitaciones generales a la nueva edificación en esta clase de suelo y para todas las zonas serán:

a) Altura máxima de cornisa, medida sobre la rasante natural del terreno: dos plantas y 7 m., permitiéndose hacer sótanos, solamente cuando se trate de edificaciones hoteleras u otros usos colectivos, previo Plan Especial. Longitudes de fachada máxima: 20 m.

b) Edificación aislada por los cuatro costados, con paramentos vistos de piedra o revocos lisos y pendiente de cubierta igual a 50% (aproximadamente 30 grados) sobre la horizontal, de teja curva cerámica de color rojizo.

c) Los cerramientos o vallados de parcela serán diáfanos, o de vegetación, hasta una altura máxima de 2,00 m. medidos en cada punto del terreno. También podrán ser de madera o de murete de mampostería de piedra natural en seco o con mortero, pero vista; en estos casos no será su altura superior a 1,20 m., medidos de igual forma, pudiendo colocarse en ellos postes de madera o metálicos, y entre los mismos telas o reja metálica o de madera hasta la altura máxima completándose solamente con vegetación por detrás.

d) Las condiciones estéticas y tipológicas de la edificación se ajustarán a las especificadas en el Título II de las presentes Normas.

SECCION 2. Suelo no Urbanizable de Protección Especial

Artículo 72. – Delimitación:

El suelo no urbanizable de Protección Especial está constituido por aquellas áreas recogidas en los planos a los que debe otorgárseles una especial protección en razón de una o varias de las siguientes características objetivamente excepcionales, intrínsecas o extrínsecas:

a) De alto valor de conservación:

- Por razones de integridad, evolución y/o estabilidad del ecosistema en su conjunto.
- Por razones de tipo cultural paisajístico y geomorfológico en su conjunto.
- Por aspectos de su vegetación y/o su forma.
- Por aspectos forestales.
- Por aspectos geomorfológicos.

b) Que merecen regeneración:

- Ecosistemas degradados reconducibles a una solución progresiva compatible con su aprovechamiento actual.
 - Eriales o pastos de pequeña extensión entre masas boscosas.
- c) Frágiles por su calidad perceptual:
- Areas singulares de gran calidad intrínseca.
 - Areas de gran incidencia visual.
 - Areas de gran incidencia visual lejanas a la percepción desde vías de comunicación y núcleos habitados.

d) Areas de interés de los yacimientos arqueológicos y de las construcciones o restos de ellas de carácter histórico-artístico, arquitectónico o tradicional que contengan algún elemento señalado de carácter histórico-cultural (artículo 80 L.S. y 36 R.P.).

Artículo 73. – Régimen jurídico:

1. En esta clase de suelo, en virtud de las medidas necesarias a efectos de la conservación, mejora y protección de sus zonas y elementos característicos, existe una prohibición expresa de construir edificios o instalaciones dedicados a utilizaciones, que impliquen transformación de su destino o naturaleza, o lesionen el valor específico que se quiera proteger (artículos 86.2 L.S. y 36 del R.P.).

2. Sin embargo, podrán autorizarse edificaciones e instalaciones de utilidad pública o marcado interés social que hayan de emplearse necesariamente en este medio rural protegido, bien mediante la aprobación previa de un Plan o Norma Especial de Protección del Paisaje o de los cultivos de conformidad con los objetivos establecidos en cada caso por las Normas Subsidiarias (artículos 18 y 19 L.S. y 78, 79 y 81 del R.P.).

Artículo 74. – Usos permitidos:

Coinciden con los que actualmente se dan, que son los tradicionales:

- Forestal, en la modalidad de bosques protectores y productores.
- Ganadero, complemento para la conservación de los valores existentes.
- Caza y pesca, sometidos a la reglamentación oficial.
- Recreo, montañismo, senderismo, excursionismo, acampada nocturna, etc., siempre que no impliquen ninguna clase de infraestructura o urbanización ni la utilización de vehículos motorizados.

Artículo 75. – Instalaciones permitidas:

1. Sólo se permitirán aquellas instalaciones que sirvan para conservación, mejora y mantenimiento de las zonas, en función de su especial protección.
2. Obras de mejora y mantenimiento de las vías de comunicación existentes, prohibiéndose el trazado de nuevas vías, salvo las de acceso a las construcciones existentes.

Se permitirán las instalaciones para deportes de nieve estrictamente indispensables para su práctica, sin ningún uso residencial ni hotelero y siempre que se aprueben en un Plan Especial de Protección del Paisaje.

Artículo 76. – Usos prohibidos:

1. Quedan expresamente prohibidos todos los restantes usos posibles, la implantación de vivienda familiar, las edificaciones o instalaciones de interés social o utilidad pública que puedan emplazarse en otro tipo o categoría de suelo no urbanizable, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas y cualquier otra construcción prevista o no en las presentes Normas.

2. En esta categoría de suelo no urbanizable dado su especial valor, de carácter provincial, no podrán autorizarse modificaciones de planeamiento para la implantación de actividades definidas como usos incompatibles en el título V de estas Normas.

3. Como principio general de conservación de estas áreas, la destrucción accidental o provocada de los elementos naturales, flora, fauna, gea o agua no modificará su consideración de protección especial, pero adquirirán la calificación de áreas a regenerar, con las mismas limitaciones anteriores.

Artículo 77. – Construcciones:

Solamente se podrán realizar aquellas que pretenden conservar las edificaciones tradicionales existentes y se ajusten a sus formas, volúmenes, materiales, colores, calidades, estética y proporciones. También se podrán autorizar refugios o casetas forestales de uso público ajustadas a las mismas condiciones y siguiendo los trámites del artículo 73.2 en desarrollo del consiguiente Plan Especial.

Artículo 78. – Ambitos de Planes Especiales de Regeneración del Ecosistema:

Se han señalado en los planos los espacios en los que se propone desarrollar este Planeamiento a través de Planes Especiales de Regeneración del Ecosistema, a fin de arbitrar acciones tendentes a conseguir la evolución del mismo, aproximándose a las características de su entorno.

Se proponen dos tipos de suelos:

- a) Ecosistemas degradados reconducibles a una evolución progresiva compatible con su aprovechamiento actual.
- b) Claros ocupados por eriales o pastos de pequeña extensión entre masas boscosas.

Los planes de ambos propendrán su reconducción hacia bosque hueco a base de favorecer el crecimiento de los resalvos, eliminando brotes secundarios, para conseguir el estrato arbóreo. Se prohíbe en ellos, expresamente, la reforestación con especies no autóctonas.

Artículo 79. – Areas de protección arqueológicas:

1. Están constituidas por aquellos lugares delimitados, o no en los planos que, bien por existir restos o yacimientos arqueológicos conocidos, excavados o semiexcavados, o bien por presunción fundada de que pudieran aparecer, deben ser protegidos expresamente los primeros, o cautelarmente los segundos, de toda actividad, uso, destino u obra que pudiera deteriorarlos, y someter los actos sujetos a licencia a comprobaciones previas que determenen su concesión o denegación.

2. A tales efectos los yacimientos arqueológicos actualmente excavados, y los que se descubrieran o excavasen en el futuro, aun estando fuera de las zonas señaladas en el presente Plan, se ajustarán a las presentes Normas y a la legislación del Patrimonio Artístico Nacional (Ley de 7 de julio de 1911 y Reglamento que la desarrolla de 1 de marzo de 1912, Ley de 13 de mayo de 1933 y su Reglamento de 16 de abril de 1936, Ley de 16 de diciembre de 1954, Decreto de 27 de mayo de 1955, Decreto de 26 de abril de 1957 y 11 de julio de 1963 y demás disposiciones complementarias).

3. Las obras que hubiesen de realizarse en las áreas de protección arqueológica que rodean a los yacimientos conocidos, no podrán autorizarse sin previa notificación a la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico Artístico.

4. En caso negativo se podrá autorizar la licencia con las salvedades y condiciones del artículo 115 de estas Normas, y con arreglo a la normativa de la clase de suelo o zona en que se hallase la reserva arqueológica señalada.

SECCION 3. Suelo No Urbanizable General

Artículo 80. – Delimitación:

1. El Suelo No Urbanizable General está constituido por aquellas áreas señaladas en los planos que por sus características medio-ambientales no degradadas, deben preservarse del proceso de desarrollo urbano.

Artículo 81. – Régimen jurídico:

1. Los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable General estarán sujetos a las limitaciones que se establecen en el artículo 85.1 de la Ley del Suelo.

2. Expresamente, en esta clase de suelo podrán autorizarse las salvedades previstas a la limitación 2.ª del artículo 86.1 de la Ley del Suelo o, referentes a:

- a) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública-interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, y

b) Edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar de carácter agropecuario en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población a que se refiere el artículo 71.

Artículo 82. – División en zonas:

El Suelo No Urbanizable General, se subdivide en las siguientes zonas, según el tamaño y condiciones de las parcelas unificables:

- A) Zona de Interés Agropecuario Mayor.
- B) Zona de Interés Agropecuario con riesgo de contaminación directa.
- C) Zona de Interés Agropecuario Menor.

Artículo 83. – Zona de Interés Agropecuario Mayor:

1. Es aquella delimitada en los planos caracterizada por ser la más valiosa desde el punto de vista de la productividad agropecuaria. Tierras llanas y fértiles del fondo de los valles y las zonas de pastos y bosques.

2. Se autorizarán viviendas de carácter agropecuario unifamiliares, aisladas en los lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población a cuyos efectos, y en virtud del artículo 36 del R.P., se establecen las siguientes condiciones mínimas objetivas que habrán de reunir:

a) La parcela mínima de terreno afectada a la edificación, habrá de tener 20.000 m.² netos y unificados (2,0 Ha), y forma que permita inscribir en todas las partes de la finca un círculo de diámetro igual a 100 m. siendo indivisible en virtud del artículo 95 L.S.

b) Retranqueos de la edificación con respecto a los límites de la propiedad: 15 m. como mínimo.

c) La ocupación máxima de las edificaciones, más las instalaciones anexas, viales y áreas de expansión será del 8% de la parcela estando condicionada la licencia a tratar el resto con cultivos agrícolas y/o arbolado.

3. Podrán autorizarse edificaciones complementarias que hagan excepción de las condiciones del número anterior cuando se trate de rehabilitación, restauración, mejora o ampliación, que no suponga un aumento del volumen superior al 50% del preexistente, de edificaciones tradicionales, excepto ampliaciones en aquellas que estén catalogadas.

4. Cuando la parcela contuviere edificaciones preexistentes de uso residencial permanente, y tuviese menor superficie que la indicada en el número 2 pero mayor de 5.000 m.² de superficie total neta y unificada que permita inscribir un círculo de 40 m. de diámetro, y se demuestre documentalmente el haber sido registrada con anterioridad al 1 de enero de 1976, se podrá autorizar el que junto a tales edificaciones se instalen sucesivamente:

a) Una nueva vivienda unifamiliar que reuna las siguientes condiciones:

- Separación entre la nueva construcción y las originales no superior a 6 m. medidos en derredor de las mismas.
- Retranqueo mínimo de todas ellas a las lindes: 10 m.
- Ocupación máxima del 20% con las condiciones expresadas en la letra c) del número 2 anterior.

– Indivisibilidad registrada del predio resultante o su unidad mínima edificable.

b) Cabañas transportables de troncos de madera, sin cimentación, con superficie máxima construida inferior a 36 m.² hasta un máximo de 3 unidades.

c) Temporalmente, unidades de acampada portátiles (en tiendas rodantes) hasta un máximo de 3 unidades.

5. No podrán autorizarse modificaciones de planeamiento para la implantación, sobre esta categoría de suelo no urbanizable, de actividades consideradas como usos incompatibles en el Título de estas Normas.

Artículo 84. – Zona de Interés Agropecuario con riesgo de contaminación directa:

1. Es aquella delimitada en los planos, de características similares a la anterior que reportan riesgos para la posible alteración de la calidad natural del recurso agua, tanto en las corrientes superficiales como subterráneas, ya que no tolera vertidos de cualquier signo, si no han sido previamente depurados.

2. A las edificaciones que en esta zona se autoricen se les exigirá, además de todas las condiciones del artículo anterior, un estudio de impacto ambiental que evalúe los riesgos producidos por los posibles vertidos, según la actividad de la finca, con informe favorable, elaborado

por el departamento correspondiente del Ente autonómico o Ministerio de Agricultura; o bien, se les exigirá la conexión a las redes de evacuación de aguas, conectadas al alcantarillado del suelo urbano o que acaben en una instalación de depuración proporcionada y suficiente para garantizar la calidad del agua que se vierte.

3. Queda prohibido en esta zona la construcción de fosas sépticas y la ubicación de áreas de vertido de residuos sólidos.

Artículo 85. – Zona de Interés Agropecuario Menor:

1. Es aquella delimitación en los planos de semejantes características agrológicas que la zona anterior, pero de menores cualidades y diferentes valores del hábitat existente.

2. A los mismos efectos que en el artículo 83, las condiciones mínimas que habrán de cumplir las viviendas unifamiliares para no llegar a constituir la posibilidad de formación del núcleo de población, serán las siguientes:

a) Parcela mínima: 10.000 m.² unificada y una forma tal que permita inscribir en la parte más estrecha un círculo de diámetro igual a 75 m. (± 5 m.).

b) Retranqueos de las lindes: 10 m.

c) Ocupación máxima de la vivienda e instalaciones anexas: 10% y el 90% restante destinado a cultivos y arbolado como condición de la licencia.

3. Las obras que pretendiesen rehabilitar, restaurar, mejorar o ampliar las edificaciones tradicionales podrán hacer excepción del número anterior, autorizándose su ampliación hasta un 50% del volumen preexistente, excepto en las casas catalogadas, o construcción de un máximo de dos unidades unifamiliares de vivienda en las condiciones del apartado 3 del artículo 83 anterior.

4. Cuando la parcela tuviera menor superficie que la indicada en el n.º 2 pero mayor de 5.000 m.² de superficie neta y unificada, que permita inscribir un círculo de 40 m.² de diámetro y contuviese edificaciones previas, registradas según el n.º 4 del artículo 83, se podrá autorizar el que junto a tales edificaciones se instalen sucesivamente:

a) Dos nuevas viviendas unifamiliares con las siguientes condiciones:

– Separación entre las nuevas construcciones y las originales no superior a 6 m. medidos en derredor de las mismas.

– Retranqueo mínimo de todas ellas a las lindes 6 m.

– Ocupación máxima del 20% con las condiciones expresadas en la letra c) del n.º 2 anterior.

– Indivisibilidad registral del predio resultante o su unidad mínima edificable.

b) Cabañas transportables de troncos de madera, sin cimentación con superficie máxima construida inferior a 36 m.² hasta un máximo de 3 unidades.

c) Temporalmente, unidades de acampada portátiles (rodantes o en tiendas) hasta un máximo de 6 unidades.

5. En esta Zona se podrá autorizar mediante la correspondiente aprobación y trámites recogidos en el Título 7, en parcelas de superficie mayor a la mínima edificable, la instalación de establecimientos para la acampada temporal organizada, tanto en tiendas portátiles como en viviendas rodantes, de acuerdo con las Normas vigentes para la Ordenación de Campamentos de Turismo, con las siguientes condiciones:

a) Capacidad máxima, inferior a la que fija una densidad total de 1 unidad de acampada cada 150 m.² de superficie.

b) Espacios unitarios de acampada superiores a 60 m.²

SECCION 4. Suelo No Urbanizable de Protección de Comunicaciones y Servicios

Artículo 86. – Delimitación:

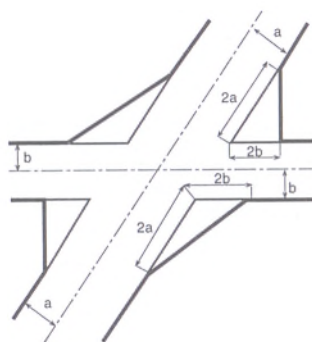
El Suelo No Urbanizable de Protección de Comunicaciones está constituido por las zonas delimitadas, o no, en los planos, de contacto o protección y reserva de las vías de tráfico interurbano, canales, cauces fluviales, líneas férreas y de suministro de energía, pasos de ganado, instalaciones insoluble, etc. en las que por defenderse, tanto su normal funcionamiento como futuras ampliaciones o modificaciones, o protección higiénica, se requiere un control absoluto de los usos y de la edificación en sus zonas de influencia.

Artículo 87. – Régimen urbanístico:

1. Las distancias mínimas de separación de las nuevas construcciones e instalaciones, aunque fuesen provisionales, a los bordes o aristas exteriores de la exploración y al eje de las líneas de comunicación y servicio, medidas sobre una perpendicular a las mismas, se recogen en el cuadro 0-1.

2. En las carreteras del Estado, nacional o comarcales de la provincia o del municipio se distinguen tres zona según sus distancias a la arista exterior de la explanación, que se recogen en el cuadro n.º 1 donde se señala la distancia mínima de las edificaciones a dicha arista y según los artículos 32 a 37 de la Ley 51/1974 de 19 de diciembre de carreteras, del M.O.P.

3. En los cruces y bifurcaciones las distancias mínimas de los cerramientos serán las definidas por los lados de un triángulo, dos de cuyos lados están formados por las líneas que se cruzan y con una longitud, medida desde el punto de intersección de dichas líneas, igual al doble de las distancias respectivas establecidas en el cuadro siguiente (referidas al eje) y el tercer lado formado por una recta que une los puntos extremos.



4. Las características de la edificación, parcelas mínimas, condiciones particulares, usos autorizados y demás circunstancias urbanísticas, deberán cumplir con lo señalado en este Capítulo para cada

zona o subzona en el que la obra solicitada se hallase ubicada, además de los trámites que se señalan en el artículo siguiente.

5. Las edificaciones que se hubieren de levantar dentro de las distancias anteriores, necesariamente vinculadas al servicio de la línea de comunicación respectiva, cumplirán también con las mismas condiciones generales de este capítulo y con las partes particulares de cada zona en que se hallasen enclavadas.

Artículo 88. – Régimen jurídico:

1. En la llamada «zona de afección» de las carreteras (equivalente a una franja de 50 m. de ancho a cada lado de las carreteras nacionales, o de 30 m. de las restantes carreteras, líneas férreas, cauces y canales) para ejecutar cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o el destino de las mismas, y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del órgano administrativo del que dependa la carretera, línea férrea, cauce o canal, sin perjuicio de la licencia municipal en todos los casos.

2. El otorgamiento de autorizaciones para realizar obras o actividades que afecten a las zonas de servicio público de las carreteras que discurren por suelo urbano o apto para ser urbanizado o estén incluidas en Redes Arteriales corresponde al Ayuntamiento con informe vinculante del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo o del Organismo que haya asumido las competencias en la Comunidad Autónoma, sea cual sea el organismo titular de la carretera.

3. En las zonas de servidumbre y afección las autorizaciones las otorgará el Ayuntamiento previo informe del organismo responsable y, en su caso, el organismo titular de la vía.

4. En las travesías de población las otorgará en exclusiva el citado Ayuntamiento.

5. Los cerramientos que resultasen disconformes con las distancias mínimas aquí establecidas se considerarán fuera de ordenación y se ajustarán al artículo 136. A estos efectos no se podrán autorizar obras de ninguna género en la finca cuyos cerramientos no se ajustaran a lo indicado, hasta que sean corregidas las causas, excepto para las edificaciones catalogadas.

CUADRO 01

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION DE COMUNICACIONES Y SERVICIOS: DISTANCIAS MINIMAS DE SEPARACION

Clase de servicio o línea de comunicaciones	Entorno de zonas de afección servidumbre o seguridad que requiere autorización (*) (m.)	Separación edificaciones o instalaciones a arista exterior	
		De los edificios (m.)	De los cerramientos, vallados, lindes (m.)
1. Carreteras (Ley 51/1974 de 19-XII) – C. Nacional – Provinciales, Municipales	50 30	25 18	3 3
2. Pasos de ganado: – Cañadas (total: 75 m.) – Carriles (total: 37 m.) – Veredas y coladas (total: 20 m.)		3 3 3	
3. Líneas férreas (Ley 23-XI-1877)	20	20-5 (talud)	3
4. Cauces fluviales (máxima avenida) (Decreto 2.508/75 - BOE 25-8-75)	100 (del álveo del cauce)	(s/c)	(s/c)
5. Líneas eléctricas alta tensión D - ≥ 3,3 + (Kv/100 >5 m. (Decreto 3.151/1968)		>5 m. (según Kv)	>5 m.
6. Canales y conducciones de agua		5	5
7. Defensa nacional (Ley 8/1975 BOE 14-III-75) Instalaciones militares	300 ó 2.000 (Próxim. seguridad)	(peligro) >2.000 m.	
8. Instalaciones insalubres (depuradoras, cementerios, crematorios, vertidos, industrias nocivas, etc.)	600 (>2.000)	600 (>2.000)	
9. Embalses (Decreto 2.495/66, BOE 10-X)	500	(s/c)	

Notas (*) – Todas las obras en esta zona deben solicitar autorización previa al organismo competente por razón de la materia, antes de obtener licencia municipal.

– S/C, según y como diga la legislación sectorial.

CAPITULO 2. SUELO APTO PARA URBANIZAR

Artículo 89. – Régimen Jurídico:

1. El suelo apto para urbanizar está sujeto a la limitación de no poder ser urbanizado hasta que se apruebe el correspondiente Plan Parcial.

2. Entre tanto no se podrán realizar en él obras o instalaciones, salvo las que se hayan de ejecutar mediante la aprobación de un Plan Especial y las de carácter provisional, que no dificulten la ejecución del Plan, que se autorizarán por el Ayuntamiento, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo, debiendo demolerse cuando así lo acuerde el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, así como inscribirse la autorización, bajo las indicadas condiciones, en el Registro de la Propiedad, según lo establecido en los artículos 84 y 58 de la L.S.

Artículo 90. – Obligaciones de los propietarios:

Los propietarios de suelo apto para urbanizar deberán:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente a favor del Ayuntamiento los terrenos que se destinen con carácter permanente a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansiones, centros culturales y docentes y demás servicios públicos necesarios.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente el 10% restante del aprovechamiento del sector en que se encuentra la finca.

c) Costear la urbanización de conformidad con el artículo 122 L.S.

Artículo 91. – Unidad mínima de Planeamiento:

1. La unidad mínima de planeamiento tendrá 2 Ha (20.000 m.²) para permitir la reserva de las dotaciones previstas en el artículo 13 L.S.

2. El suelo apto para urbanizar exigirá para su edificación la previa aportación de los correspondientes Planes Parciales y Proyectos de Urbanización, de iniciativa pública o particular redactados con arreglo a estas Normas.

3. Asimismo el suelo apto para urbanizar podrá ser objeto de Planes Especiales.

4. En lo referente a las determinaciones y documentación de los Planes Parciales se estará a lo establecido en el Reglamento de Planeamiento, capítulo 5.

Artículo 92. – Reservas de equipamiento:

Las reservas de terrenos para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales o docentes, viales y sanitarios, respetarán los mínimos establecimientos en el artículo 13.2 L.S., apartados b), c) y e). Además se harán las reservas señaladas en los artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento en proporción a la población prevista para el ámbito territorial y de acuerdo con los módulos previstos en el Anexo de dotaciones de Reglamento.

Artículo 93. – Diseño y capítulo del Equipamiento Comunitario:

1. Las zonas verdes para parques y jardines se ubicarán necesariamente donde ya existe arbolado importante o repoblándose hasta llegar a una densidad final de un árbol cada 20 m.² y en sitios fácilmente accesibles y céntricos respecto a las viviendas a las que sirven. No se computarán como tales reservas de zona verde de Plan Parcial las que se encuentren en terrenos de pendiente máxima superior al 25%, ni las que se constituyan como zona de protección de viales, cauces o líneas de comunicación, si bien estos se cuidarán y tratarán como áreas de arbolado.

2. En virtud del artículo 13.2 b) L.S., las reservas exigidas para el Plan Parcial, se establecerán físicamente, y computarán, con independencia de las superficies señaladas para equipamientos de nivel urbano en estas Normas. Sin embargo, para el cómputo de las viviendas y edificabilidades totales, del artículo siguiente, se podrá incorporar la totalidad de las reservas próximas, destinadas a equipamiento de nivel urbano (o la parte proporcional del mismo, según la superficie de los sectores contiguos entre los que se repartiese), con la condición de ceder obligatoriamente y gratuitamente la superficie computada de dicho equipamiento de nivel ciudad. Las reservas exigidas de nivel de Plan Parcial se incrementarán proporcionalmente a las viviendas que esta incorporación genere. Cuando la reserva de nivel urbano no se incluyera en el Plan Parcial, a juicio del Ayuntamiento, no será computable a efectos de densidad, siéndole de aplicación el régimen previsto para los sistemas generales.

3. Las zonas de reserva para dotaciones y equipamiento comunitarios de nivel urbano marcadas en el interior de los Planes Parcia-

les, se considerarán señaladas con carácter obligatorio siendo necesaria su ubicación para integrar en la estructura general de espacios libres urbanos.

Artículo 94. – Características generales del Planeamiento Parcial:

1. Las condiciones de planeamiento para el desarrollo de los Planes Parciales se dan combinadamente en este Capítulo y en el cuadro 0.4 de características del Suelo Apto para Urbanizar. En sectores mixtos con usos dominantes y compatibles (ver cuadro 0.4) corresponden los siguientes porcentajes del aprovechamiento total en cada sector:

- Residencial/Industrial: Uso industrial máximo 40%.
- Industrial/Residencial: Uso industrial máximo 70%.

2. Los coeficientes de intensidad se entenderán medidos sobre la superficie total bruta del Sector de Plan Parcial incluyendo, o no, a criterio del Ayuntamiento, las reservas comunitarias de nivel urbano que se hallaran dentro de sus límites, según el n.º 1 del artículo anterior. En los coeficientes de edificabilidad no se incluyen las superficies para edificaciones complementarias de uso y propiedad pública.

3. La unidad básica y prioritaria de cómputo de intensidades es la densidad de viviendas, o su equivalente en metros cuadrados construidos, cuando se tratase de otros usos; los coeficientes de intensidad indicados se tomarán cada uno de ellos como máximo absoluto, y en caso de no coincidencia recíproca al aplicarlos combinadamente no se podrá sobrepasar ninguno, habiendo de reducirse las edificabilidades para no superar la densidad media global.

Artículo 95. – Localización:

Al ámbito de los Planes Parciales deberá estar, necesariamente, en contacto con la delimitación del Suelo Urbano o venir expresamente señalado en los planos de estas Normas.

Artículo 96. – División en Zonas:

El Plan Parcial se dividirá en las siguientes Zonas:

- 1) Zona de edificación y viales
- 2) Zona de cultivos particulares
- 3) Zona verde de uso comunitario
- 4) Zona verde de cesión al uso y dominio público

Artículo 97. – Características de las Zonas:

1. Zona de edificación y viales

a) La zona de edificación, donde se acumule todo el aprovechamiento del Plan Parcial, deberá situarse en la franja de contacto con el suelo urbano soldándose en él en su misma estructura, trama urbana y tipología edificatoria.

b) La superficie destinada a viales no será mayor del 20% de la superficie de la zona de edificación y se trazará prolongando y respetando la estructura viaria actual del Suelo Urbano.

2. Zona de cultivos particulares:

a) Ocupación una superficie máxima del 20% de la total del Plan Parcial. Si no se llegase a ocupar la totalidad del 20% marcado, el suelo restante será zona verde de uso comunitario.

b) No se admitirá otra construcción que la de una caseta destinada a aporos de jardinería y labranza con una superficie máxima en planta de 4 m.².

3. Zona verde de uso comunitario:

Ocupará una superficie máxima del 5% de la total del Plan Parcial.

4. Zona verde de cesión al uso y dominio público:

Se cederá el 10% de la superficie total del Plan Parcial para zona verde de uso y dominio público con independencia de las marcas en los planos de nivel urbano.

Artículo 98. – Tipología de la edificación:

1. Residencial:

– Parcela máxima en viviendas aisladas o adosadas 500 m.² por vivienda.

– Ocupación máxima de parcela 40%.

– Módulo de vivienda: 150 m.². (Tipo a efectos estadísticos).

– Frente mínimo de parcela 5 metros.

- La edificación se alineará, en primera crujía, a la alineación oficial.
- El retranqueo lateral mínimo cuando lo haya será de 3 m. tanto en viviendas aisladas como adosadas.

- Altura máxima: 3 plantas y 10 m., a la cabeza del muro bajo el alero, medidos sobre cualquier rasante del terreno.

Se podrá construir un sobrado o cámara no habitable que se ventile e ilumine por debajo del alero.

- Construcciones secundarias permitidas: garajes y cobertizos hasta frente de parcela y lateral común.

- La longitud de fachada máxima será de 20 m. para cualquier edificio.

2. Industrial:

- Parcela máxima industrial: 10.000 m.².

Se harán manzanas con los siguientes tamaños de parcela:

- Industrias Nido De 300 a 500 m.².

- Industria pequeña De 500 a 1.500 m.².

- Industria media De 1.500 a 5.000 m.².

Excepcionalmente y conforme a lo definido en el artículo 58.2.V, se podrán autorizar agrupaciones de parcelas cuya superficie resultante sea superior a 10.000 m.² por acuerdo motivado de la Comisión Provincial de Urbanismo, previo informe de los técnicos municipales o provinciales.

- Retranqueos de la edificación industrial: Según lo señalado en el artículo 58.2.IV; menos las parcelas no superiores a 500 m.² que podrán adosarse, hasta formar unidades de longitud inferior a 60 m. de fachada, en ordenaciones lineales cerradas con patio de carga central en las manzanas para ellas definida.

- Longitud máxima de la edificación cerrada o de los volúmenes contruidos unificados industriales será de 60 metros, debiendo quebrarse o fraccionarse los planos de fachada y volúmenes cada 20 m., para reducir el impacto visual de pantalla y cambiar el color, materiales o alturas con el mismo fin.

- Altura máxima de naves industriales:

Para las industrias nido 7 m.

Para las restantes 10 m.

Medidos sobre la rasante del terreno en cada punto del perímetro de sus fachadas exteriores e interiores de su parcela.

Artículo 99. - Condiciones generales de la edificación:

Los Planes Parciales recogerán todas aquellas condiciones de carácter general del Título II de estas Normas y los de carácter particular incluidas en el Título VII acordes con la tipología de edificación recogidas en el artículo anterior.

Artículo 100. - Condiciones generales de la urbanización:

Serán las mismas que vienen reflejadas en estas Normas para el Suelo Urbano.

CAPITULO 3. SUELO URBANO

SECCION 1. Clasificación y régimen jurídico

Artículo 101. - Delimitación del suelo urbano:

Según se establece el artículo 9 de estas Normas, constituyen en el suelo urbano aquellas zonas del territorio municipal en que su perímetro se señala expresamente en los planos porque:

a) Los terrenos señalados están dotados de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se prevé construir; y/o

b) Los terrenos, aun careciendo de algunos de los servicios citados en el párrafo anterior, tienen su ordenación consolidada, por ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación que las presentes Normas Subsidiarias proponen para ellos (artículos 78 L.S. y 21 A.P.).

Y los que en ejecución de los Planes Parciales que desarrollan las presentes Normas Subsidiarias lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refieren los párrafos anteriores.

Artículo 102. - Clasificación del suelo urbano:

1. Se distinguirán los siguientes tipos de suelo urbano:

A) Suelo Urbano Consolidado, en el que por poseer los requisitos de la letra a) del artículo anterior, tener alineaciones y rasantes y además, tener pavimentada la calzada y encintado de aceras o preverse su Proyecto de Urbanización para dotarle con estos servicios, pueden calificarse como solares a las parcelas en él incluidas, y autorizarse su edificación sin más requisitos que los de la propia licencia municipal.

B) Suelo Urbano Planificable, en el que para poder concederse licencia de edificación debe aprobarse previamente, alguna de las siguientes figuras de planeamiento, según se señale en cada caso en las Normas:

a) Plan Especial de Reforma Interior en su caso, en actuaciones aisladas o integradas, o/y para la protección y mejora del medio urbano rural.

b) Estudio de detalle obligatorio o de oficio.

2. En orden a su destino el suelo urbano se clasifica en:

a) Viales destinados a calles y plazas.

b) Espacios libres y zonas verdes destinados a parques y jardines públicos y zonas deportivas de recreo y expansión públicas.

c) Equipamiento urbano comunitario, destinado a centros docentes públicos o privados, asistenciales y demás instalaciones de carácter público.

d) Espacios destinados a edificación privada.

Artículo 103. - Régimen jurídico del suelo urbano:

1. El suelo urbano, además de las limitaciones específicas de uso de edificación que le impone el presente Plan, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciera la calificación de solar según el artículo anterior; salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante las siguientes garantías (artículos 83.1 L.S. y 39 y 40 R.G.):

a) Presentar Proyecto de Obras Ordenación de conformidad con las alineaciones restantes de planeamiento y con el contenido mínimo exigido a la condición de solar.

b) Fianza por un importe de 11,5% del presupuesto inicial de las obras proyectadas de urbanización.

c) No poder enajenar los títulos de propiedad de la edificación que se pretenda hasta que la obra de urbanización de cesión obligatoria sea recibida por el Ayuntamiento, y sujetarse a lo dispuesto en el artículo 62 L.S.

d) Cesión de las superficies obligatorias libres de cargas y gravámenes.

2. Sin embargo podrán autorizarse construcciones destinadas a fines industriales en las zonas y polígonos señalados al efecto, cuando la seguridad, salubridad y no contaminación quedaren suficientemente atendidas y el propietario asuma las obligaciones establecidas en el párrafo primero del número 1 del artículo siguiente, mediante inscripción en el Registro de la Propiedad (artículo 83.2 L.S.).

Artículo 104. - Obligaciones de los propietarios de Suelo Urbano:

1. En virtud del artículo 83.3 de la L.S., los propietarios del suelo urbano deberán:

1.º. Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y centros de Educación General Básica al servicio del polígono o unidad de actuación correspondiente.

2.º. Costear la urbanización de conformidad con los artículos 122 de la Ley del Suelo y 59 a 61 y 66 Reglamento de Gestión.

3.º. Edificar los solares según lo establecido en las presentes Normas dentro del plazo que se señala en cada caso o para cada ámbito.

2. El reparto equitativo de las cargas que se deriven de la aplicación de este precepto se efectuará a través de las reparcelaciones que procedan conforme a lo establecido en los artículos 97.2 y 117.3 de la Ley del Suelo.

3. En los costes de urbanización que deban ser sufragados por los propietarios afectados se comprenden los siguientes conceptos (artículos 122 L.S.; 58 a 62 y 65 R.G.):

a) Las obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería que están previstas en los Planes y Proyectos y sean de interés para el sector o área de actuación, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministro de agua y energía eléctrica con cargo a las empresas que prestaren los servicios, salvo la parte que deban construir los usuarios según la reglamentación de aquellas.

b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la situación de los Planes.

c) El coste de los Planes Especiales, de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación y de los Estudios de Detalle.

4. El pago de estos costes podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados, cediendo éstos, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos (artículos 122.2 L.S. y 62 R.G.).

Artículo 105. – Plazos de edificación y Registro de solares:

1. Los propietarios de solares sin edificar ubicados en el suelo urbano consolidado, según la presente Norma, deberán emprender la edificación dentro del plazo de dos años desde la entrada en vigor de la misma (artículo 154 L.S.).

2. Los propietarios de suelo incluidos en el Suelo Urbano Planificable del artículo 102 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.

3. Los plazos señalados no se alterarán aunque durante los mismos se efectuaran varias transmisiones de dominio.

4. Transcurrido el plazo correspondiente, sin que el propietario hubiera 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.

5. La inclusión de un solar o finca en el solar o finca en el Registro implicará la iniciación del expediente de valoración, cuyo resultado final se hará constar en el mismo Registro. El justiprecio de los solares, edificados o no, se fundará en su valor urbanístico, según la Ley del Suelo. En el justiprecio se tendrán en cuenta, en su caso, las indemnizaciones que hayan de abonarse a los titulares de derecho de arrendamiento u otros análogos al extinguirse los mismos.

6. Cualquier persona podrá adquirir, transcurridos los plazos de retención por el propietario, un solar o finca incluida en el Registro y solicitar del Ayuntamiento que lo expropie y se lo adjudique íntegramente con arreglo a la valoración aludida en el artículo anterior, siempre que el peticionario asuma los compromisos de edificar según el Plan e ingresar en la Depositaria de Fondos Municipales con quince días de antelación al pago del justiprecio la cantidad necesaria para abonarlo.

7. El Ayuntamiento podrá exponer de oficio los solares y fincas en situación de venta forzosa para edificarlos. El Ayuntamiento o la Comisión Provincial de Urbanismo podrán formular y aplicar el régimen de polígonos de expropiación a todos o parte de los solares y fincas incluidos en el Registro.

8. Se estará a todo lo dispuesto en los artículos 155 a 154 L.S., en todo lo referente a enajenación forzosa de propiedades.

9. 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 deben ser construidos o reconstruidos.

10. También se podrán fijar los plazos de edificación en la forma prevista en el artículo 3.º del Decreto 635/1964 de 5 de marzo, sobre edificación forzosa de interés inmediato, y conforme al artículo 5 del Real Decreto 1.374/1977, de 2 de junio.

Artículo 106. – Edificación en Suelo Urbano:

1. La edificación en Suelo Urbano Consolidado se ajustará a las Normas Generales de Aprovechamiento Uso y Edificación acogidas en el Título II de estas Normas y/o las de índole particular incluidas en el Título VII.

2. Estas mismas condiciones generales y particulares deberán recogerse en las ordenanzas de las figuras de planeamiento que se redacten sobre áreas de Suelo Urbano Planificable.

SECCION 2. Planeamiento en Suelo Urbano

Artículo 107. – Unidad mínima de planeamiento:

1. El Suelo Urbano Planificable a que se refiere el artículo 102 será objeto de Planes Especiales de Reforma Interior o Estudios de Detalle y proyectos de urbanización de iniciativa pública o privada, como condición previa para la concesión de licencias de edificación o parcelación, en las zonas y con las características, dimensiones y objetivos que se reflejan para cada caso en estas Normas o que en adelante señalase el Ayuntamiento.

2. Sin perjuicio de lo anterior el Suelo Urbano será susceptible de otros planes Especiales de Protección o mejora que se delimiten o pudieran delimitar de oficio, ajustándose a lo previsto en los artículos 23.3 L.S. y 83.3 R.P.

Artículo 108. – Planes Especiales:

1. Los Planes Especiales en el suelo urbano podrán ser de alguno de los siguientes tipos:

A) Plan Especial de protección para la conservación y valoración del Patrimonio Arquitectónico Local o Normas Especiales a que se refiere el artículo 82 R.P., que no impide la concesión de licencias transitoriamente con base en las presentes Normas Urbanísticas.

B) Plan Especial de Protección y Mejora del Medio Urbano, a que se refiere el artículo 82 R.P., que tampoco impide el otorgamiento de licencias con arreglo a estas Normas.

C) Plan Especial de Reforma Interior mediante Actuaciones Aisladas, para la creación de dotaciones y equipamientos comunitarios y descongestión del suelo urbano, a que se refieren los artículos 81.1, a) y 84 del Reglamento, que suspenderá el otorgamiento de licencias en las zonas afectadas hasta su adecuado desarrollo.

D) Plan Especial de Reforma Interior mediante Operaciones Integradas a que se refieren los artículos 83.1, b) y 85 del R.P., que igualmente suspenden las licencias hasta que se desarrolle por proyectos de Urbanización.

E) Plan Especial de Saneamiento de barrios insalubres para mejorar las condiciones higiénico-sanitarias y de seguridad mediante abastecimiento de aguas, depuración, alcantarillado, drenaje, etc., a que se refieren los artículos 24 L.S. y 84.3 del R.P., que no suspenderá licencias.

2. Los Planes Especiales de Reforma Interior señalados con las letras C y D del número anterior, de conformidad con el artículo 23.2 L.S., se asimilarán a los Planes Parciales, en cuanto a las determinaciones y documentos exigibles, siéndoles de aplicación, como mínimo, los que prevé el artículo 13 y concordantemente el 75 de la L.S., así como el artículo 45 y el 47 concordante del R.P., además de las características que para cada uno de ellos se señalan en estas Normas Subsidiarias en los planos y Título V de estas Normas, y en general lo señalado en el capítulo 9.º del Título I del R.P.

Artículo 109. – Estudios de Detalle:

1. Los Estudios de Detalle podrán formularse con la finalidad de:

a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieran señaladas en el Suelo Urbano por las Normas Subsidiarias, con las condiciones que éstas fijen.

b) Reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en las Normas Subsidiarias de acuerdo con las condiciones que fijan las presentes Normas Urbanísticas adaptando a situaciones de hecho las que por error u omisión manifiesta se contuvieran en los planos.

c) Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en los Planes Parciales o Planes Especiales de Reforma Interior.

d) Fijar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos dentro de cada parcela, en desarrollo de las determinaciones y especificaciones de las Normas Subsidiarias en Suelo Urbano, o con las propias de los Planes Parciales o Especiales de Reforma Interior en los demás casos.

e) Prever su ejecución posterior o simultánea mediante la delimitación de una unidad de actuación que permita una más justa distribución de cargas y beneficios del Planeamiento, facilitando la autocompensación de cesiones obligatorias en la medida de lo autorizado en estas Normas, conforme a los artículos 117, 118 y 124 L.S.

2. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes no se podrá proponer la apertura de nuevas vías de tránsito rodado de uso público que no estén previstas en las Normas ni se

podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales, ni de las superficies destinadas a espacios libres, zonas verdes o de dotaciones para equipamientos comunitarios. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

3. La ordenación de volúmenes no podrá suponer el aumento del porcentaje de ocupación del suelo destinado a edificación, ni de las alturas máximas y de los volúmenes máximos edificables previstos en las Normas, ni incrementar la densidad de población establecida en las mismas ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquellas.

4. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

5. Los Estudios de Detalle no podrán contener determinaciones propias de Normas Subsidiarias o Plan Parcial o Especial, que no estuvieran previamente establecidas en los mismos, ni cambiar la calificación del suelo, ni establecer nuevas ordenanzas.

6. En suelo urbano en el que se exija Plan Especial de Reforma Interior como condición previa para el otorgamiento de licencias, no podrán tramitarse Estudios de Detalle hasta que no se hayan aportado los referidos Planes Especiales.

7. Será obligatoria la formulación de Estudios de Detalle cuando venga señalada en los planos o cuando se declare de oficio como condición previa para el otorgamiento de la licencia. Cuando en su ámbito no fuere precisa la reparcelación o se renunciase a ella por los motivos del artículo 73 R.G. y los planos señalasen su diseño con todas las alineaciones, alturas y usos inequívocamente, podrá autorizarse su edificación conforme a dichas determinaciones contenidas en los planos, con la previa e incondicional urbanización de todos espacios públicos destinados a viales, jardines y dotaciones comunitarias en su ámbito por cuenta de los propietarios de conformidad con el número 11 siguiente de este artículo, así como de la cesión gratuita al Ayuntamiento de estos terrenos debidamente urbanizados. El Ayuntamiento toda vez aceptadas las cesiones, registradas a su nombre libres de cargas, podrá conceder las licencias de edificación que correspondan; sin perjuicio del aseguramiento de la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, según los requisitos y garantías del artículo 103.1 de estas Normas y del artículo 39 y 40 de R.G.

8. Será potestativa su formulación si existiera acuerdo entre los propietarios afectados comprendidos sobre una unidad como un mínimo de 1.000 m.² de superficie que no viniese delimitado en los planos respectivos.

9. En todos los casos de redacción de un E.D. se deberán mantener las determinaciones fundamentales de las Normas con las siguientes condiciones, además de las establecidas en los números 2 y 3 anteriores:

a) Mantener y disminuir en su ámbito obligatoriamente la superficie máxima edificable obtenida del producto de la superficie neta del Estudio por el coeficiente de aprovechamiento tipo de la zona en que se hallase.

b) No sobrepasar la altura máxima de cuatro plantas ni modificar la tipología de edificación según se señale en cada caso en los planos.

c) No disminuir el porcentaje de ocupación de las superficies totales destinadas a espacios libres o dotaciones de equipamiento comunitario que vienen indicadas en los planos, si bien podrá modificarse su diseño, forma o distribución, a condición de que no se afecte a los árboles existentes y siempre que se justifique para obtener superficies útiles públicas más compactas y de mejor aprovechamiento conjunto según los fines colectivos a que se destinen. En ningún caso los espacios públicos resultantes podrán destinarse a viales de tránsito rodado o aparcamiento en superficie.

d) Ceder al Ayuntamiento íntegra y gratuitamente, libre de cargas, mediante su oportuno proyecto de reparcelación todas las superficies de dotaciones para equipamiento comunitario que resultasen de la ordenación, urbanizándolas íntegramente y a su costa, según el n.º 11 siguiente.

e) No dejar medianerías vistas y en su caso, tratarlas como fachadas nobles, o previo acuerdo con los colindantes para obrar en igual forma o dar servidumbre de luces.

10. A estos efectos la superficie recta del Estudio de Detalle será la contenida dentro de los límites señalados en cada caso excluyendo

los viales existentes, pero incluyendo los que todavía no se hubieran realizado y señalase el Plan o los retranqueos que hubieran de cederse para vial público.

11. Los Estudios de Detalle promovidos por particulares deberán prever su ejecución mediante el correspondiente Proyecto de Urbanización con la cesión de viales zonas verdes y servicios de infraestructura al Ayuntamiento totalmente terminados, quien sólo una vez recibidos podrá conceder licencias en su ámbito; o, en otro caso, se estará a lo dispuesto en los artículos 103 y 110 de estas Normas.

12. Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa de la procedencia de su redacción y de las soluciones adoptadas, conteniendo:

– Justificación de su carácter obligatorio u optativo y garantías del cumplimiento de las determinaciones exigidas en cada caso.

– Justificación de que no se reducen los espacios destinados a viales ni se reduce el porcentaje de las superficies correspondientes a espacios libres.

– Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará además una justificación comparativa mostrando que no se aumentan los volúmenes edificables autorizados por el Plan así como todas las demás condiciones establecidas en los números 3, 4 y 9 anteriores.

– Se incluirá, en todo caso, y como anexo, una expresa referencia a las condiciones en que se ha realizado la información pública, contenido de sus alegaciones y la decisión que como consecuencia haya adoptado la Corporación.

b) Planos a escala como mínimo 1/500, incluyendo necesariamente planos de situación, parcelario y de delimitación, de la ordenación vigente, del estado actual de los terrenos y la edificación, y los que reflejen con detalle la ordenación proyectada superponiéndola a la vigente, debidamente acotados, con alineaciones y rasantes.

Artículo 110. – Proyectos de Urbanización u otras ordinarias:

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de otras cuya finalidad es llevar a la práctica, en suelo urbano, las determinaciones correspondientes de las Normas y Estudios de Detalle o Planes Especiales de Reforma Interior y de suelo apto para ser urbanizado la realización material de las propias de los Planes Parciales.

2. Los Proyectos de Urbanización constituirán, en todo caso, instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que las Normas prevean en cuanto a otras de urbanización, tales como viabilidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.

3. Con independencia de los Proyectos de Urbanización podrán redactarse y aprobarse, conforme a la normativa del ente interesado, proyectos de obras aisladas que no tengan por objeto desarrollar integralmente el conjunto de determinaciones de un Plan de Ordenación.

4. En ningún caso, tanto los Proyectos de Urbanización como los de obras aisladas podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen de suelo o de la edificación.

5. Los Proyectos de Urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.

6. Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones de las Normas que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

7. Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación de las Normas Subsidiarias.

8. Las obras de urbanización a incluir en el proyecto de urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos respectivos, serán las siguientes:

– Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.

– Redes de distribución de agua potable y de riego.

– Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.

– Red de distribución de energía eléctrica.

- Red de alumbrado público.
- Jardinería en el sistema de espacios libres.
- Redes de gas, telefonía y otras, si se estima necesario.

9. En lo referente a dotaciones, usos, cálculos, especificaciones técnicas y de proyecto, etc., del abastecimiento de agua potable y de riego, depuración y vertido suministrado de energía eléctrica, pavimentación, aceras y jardinería se estará a lo dispuesto en las Normas Complementarias y Subsidiarias de la Provincia de Burgos, exigiéndose la legislación sobre la materia: «Pliego de prescripciones técnicas generales para tuberías de abastecimiento de agua», O.M. 28-7-74, M.O.P. «Instalaciones de salubridad: alcantarillado» N.T.E.-ISA/1973, O.M. G-III-73 (BOE 17-II-73), «Instalaciones de Salubridad: Depuración y vertido» N.T.E.-ISO/1974, O.M. 9-1-74, BOE 16-1-74, M.V.; Reglamento Instalaciones Sanitarias, Circular Comisión Central de Saneamiento, BOE 10-5-68; Decreto 2.414/61, de 30-11, Industrias, etc.

10. Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

11. No podrá aprobarse ningún proyecto de urbanización si no se justifica la aprobación definitiva del correspondiente Plan, la formalización de los compromisos de la totalidad de las cesiones, libres de cargas y gravámenes, previstos en el mismo y el haber solicitado las correspondientes licencias municipales de obras.

12. Documentación. El Proyecto de Urbanización estará integrado por los documentos siguientes (salvo que alguno resultara innecesario, lo cual deberá demostrarse):

a) Copia oficial de los documentos del Plan o Estudio aprobado definitivamente, en el que se base el proyecto de urbanización que se pretende ejecutar.

b) Plano debidamente acotado en el que se fijen los límites del área afectada por el Plan del Polígono cuya urbanización se proyecta. En este plano se reflejará también la situación de las obras, los espacios viales, parques y jardines, motivo de cesión al Ayuntamiento y los que quedan de propiedad privada.

c) Memoria resumen que defina las características principales del conjunto y de los proyectos específicos parciales, que integran el proyecto general, así como justificación de la partición pública realizada según el artículo 158 de las presentes Normas.

d) Proyecto específico o capítulo independiente para cada clase de obras o servicios, que contendrá:

1.º Memoria descriptiva del proyecto con el detalle de las soluciones técnicas adoptadas, los criterios seguidos para cumplimentar los Reglamentos e Instrucciones Nacionales y las normas municipales, los criterios generales de cálculo, las características de las obras, la conexión con el exterior, los reajustes con relación al Plan, revisión de precios, presupuestos, coordinación con las restantes obras de urbanización, y que irá acompañada de anejos de cálculos justificativos, reajustes respecto al Plan, características de proyecto y conformidad previa y expresa a los proyectos de las instalaciones en el caso en que la ejecución, conservación o explotación de las mismas dependan de Organismos distintos del Ayuntamiento.

2.º 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.º Presupuestos con sus correspondientes mediciones y cuadros de precios simples y descompuestos.

e) Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-facultativas, en el que se recogerá además lo siguiente: plazo y etapas de realización de las obras de urbanización; plazo de ejecución de los servicios mínimos que señala el artículo 82 de L.S. para que puedan iniciarse las obras de edificación y plazo de garantía de las obras de urbanización.

f) Presupuesto general.

g) Pliego de condiciones económico-facultativas de cada proyecto parcial.

13. En los pliegos de condiciones económico-facultativas habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias, para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor de pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

En todo caso, se exigirá a los promotores una garantía equivalente al 25% del valor de las fincas.

14. En ningún caso se permitirá la edificación en cualquier parcela si no se cumplen los siguientes requisitos:

a) Haber realizado la urbanización de las vías de acceso dentro del polígono, y de las exteriores de enlace con los restantes servicios generales de la ciudad.

b) Haber instalado los servicios mínimos que señala el artículo 82 L.S. en las etapas de la urbanización general, en que esté incluida la referida parcela.

c) Haber formalizado la totalidad de las cesiones, libres de carga y gravámenes, fijadas en el Plan correspondiente.

15. El Ayuntamiento podrá exigir la ampliación del proyecto cuando se considere indispensable para enlazar los servicios con los generales.

16. En los Proyectos de Urbanización que se realicen para pavimentación de calles incluidas en el Suelo Urbano y apto para ser urbanizado, deberán observarse las siguientes condiciones mínimas:

a) En calles de ancho menor de 6 m. no se realizarán aceras. Se construirá toda la pavimentación con tratamiento de canto rodado o adoquinado de piedra natural.

b) En calles o tramos de calle de ancho superior a 6 m. podrán hacerse aceras a ambos lados de la misma, en lugar de la solución del apartado a) anterior, exigiéndose en ese caso las siguientes características:

— Anchura variable de aceras.

— Ancho constante de la calzada superior a 3 m. e inferior a 4,5 m.

— Inexistencia de estrechamientos de dimensión inferior a 1,5 m. de anchura en las aceras.

— Contener sendas peatonales, por las mismas, de ancho superior a 1,20 m., del mismo material que la calzada.

— La parte libre de senda se plantará con árboles en hileras con separación de 4,5 m. entre unidades y una densidad total superior a un árbol cada 20 m.².

— Se pavimentarán las calzadas con firme adecuado al tránsito rodado.

c) Asimismo llevarán aceras necesariamente las calles que atraviesen el núcleo urbano con tránsito rodado ajeno al mismo, ya sean carreteras comarcales o locales.

17. Los árboles necesariamente de sombra, de especies frondosas autóctonas de hoja caduca y rápido crecimiento.

18. Los bordillos serán de contrahuella inclinada y arista matada, y se rebajarán donde se prevea algún paso habitual de cruce de calzada y se señalice convenientemente.

19. Fiscalización de obras. Deberá conservarse en el lugar de las obras la licencia correspondiente de urbanización y una copia oficial del Proyecto autorizado.

20. La inspección urbanística será ejercida, preceptivamente, por los servicios municipales tanto en su replanteo, antes del comienzo de las obras, como mediado el plazo de ejecución de cada una de las etapas si fuesen varias.

21. Las licencias quedarán sin efecto por incumplimiento de las condiciones a que estuvieran subordinadas o por cualquier alteración del proyecto aprobado.

22. Calificación de las obras y del constructor. Una vez terminadas las obras y con el informe de las inspecciones realizadas, el Ayuntamiento, tras el período de garantía, acordará, si procede, su recepción e incorporación a los servicios de la ciudad.

23. Para la recepción de los espacios libres de zonas verdes y jardines públicos, el promotor deberá realizar obras de pavimentación, jardinería mínima, bancos, sendas, recintos de juegos y plantaciones y demás instalaciones, sobre un diseño previamente aprobado por los Servicios Técnicos Municipales, en cuanto a calidades y especies, cuyo importe actualizado será como mínimo de 1.500 pesetas de 1984 por m.². El Ayuntamiento podrá realizarlo a cargo del promotor. Igualmente regirán para las obras de promoción oficial. Se estará a lo dispuesto con carácter general en el artículo 122 L.S.

24. El que realizara nuevas urbanizaciones, sufragándolas íntegramente y anticipadamente, cuando el urbanizador realice a su costa los servicios y dotaciones de interés, originará el derecho a una reducción

de hasta un 80% de las bases impositivas de la Contribución Territorial Urbana, conforme al artículo 202 y siguientes de la L.S.

TITULO IV REGIMEN JURIDICO DE LA EDIFICACION

CAPITULO 1.º. DEBERES DE CONSERVACION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO

Artículo 111. – Obligaciones de conservación genérica de las edificaciones:

1. Los propietarios de las edificaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (artículos 181.1 L.S. y 10 R.D.).

2. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 181 de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento ordenará de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para la conservación de las buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, urbanizaciones o terrenos, cuando sus propietarios no cuidaren de esta conservación a que están obligados; procediendo, en caso de no ejecutarlas, a la incoación de expediente sancionador y, posteriormente, a su ejecución subsidiaria, de conformidad con los artículos 223 L.S., 104 y 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo y 10.3 del Reglamento de Disciplina.

3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si se contuviere en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un aumento del valor para el inmueble y hasta donde éste alcance; y con cargo a la entidad que lo ordene cuando lo rebasaren para obtener mejoras de interés general (artículos 66, 182.2 L.S. y 11.2 R.D.).

4. Se entenderá como obras contenidas dentro del límite del deber de conservación que corresponde a los propietarios, y a su costa, aquellas que:

a) Mantengan los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y edificaciones en condiciones suficientes de seguridad, salubridad y ornato públicos, según los criterios técnicos consagrados de estabilidad y habitabilidad de las construcciones y los propios de carácter estético de estas Normas.

b) Todas aquellas obras de conservación, adaptación y reparación mínimas necesarias para obtener las condiciones anteriores de seguridad, salubridad y ornato, cuyo coste de reparación (Q) sea igual al 50% del valor actual (Va) del inmueble o partes o plantas afectadas.

Artículo 112. – Obligaciones de conservación específica del Patrimonio Catalogado:

1. La conservación, protección y custodia de los edificios o elementos catalogados de interés histórico-artístico se declara de utilidad pública. Corresponde el deber de conservarlos a sus respectivos propietarios o poseedores (artículos 7 y 12 del R.D. Ley 9 de julio de 1926 y 24 LPAN).

2. Los propietarios de inmuebles del patrimonio catalogado, además de las obligaciones genéricas de conservación del artículo anterior, deberán realizar las obras de adaptación, conservación y reforma, requeridas por las presentes Normas para adecuarlos a sus condiciones estéticas, ambientales y de seguridad, salubridad y ornato públicos, de conformidad con lo exigido en los artículos 66, 73 y 182 L.S.

3. Los edificios catalogados en los que no se realizasen las obras de conservación exigidas o cuando el propietario hiciese uso indebido, estuviesen en peligro de destrucción o deterioro y no estuviesen debidamente atendidos, podrán ser expropiados con carácter sancionador y por razón de utilidad pública, conforme a los artículos 12 y 13 del R.D. Ley de 9 de julio de 1926, artículo 24 LPAN y artículo 26 de la misma, modificado por Ley 22 de diciembre de 1955.

4. Se prohíben toda clase de usos indebidos, anuncios, carteles, cables, postes, marquesinas o elementos superpuestos y ajenos a los edificios catalogados. Deberán suprimirse, demolerse o retirarse en un plazo de un año desde la aprobación de las Presentes Normas y su catálogo contenido en el Título VII. Los propietarios de locales comerciales o de los inmuebles y las compañías concesionarias de líneas de teléfonos o electricidad, deberán retirar, demoler o instalar subterráneos dichos aditamentos, haciéndolo el Ayuntamiento en acción sustitutoria y cobrándolo por vía de apremio; por virtud del artículo 34 del Reglamento de la LPAN de 16 de abril de 1936, Ley de 22 de diciem-

bre de 1956, artículos 66 y 182 L.S., 13 de la Ley 10/1966 de 18 de marzo sobre servidumbres de paso de líneas y cables de comunicación.

5. Los inmuebles catalogados están exceptuados de 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 artículo 6.1.a del mismo, no siendo demoliciones por su estado ruinoso, según el artículo 116 de las Presentes Normas.

6. 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 Diputaciones que la presentarán en condiciones adecuadas (artículo 182.3 L.S.). Asimismo, el Estado podrá ayudar a las obras de restauración y conservación que se realicen en monumentos provinciales y locales, aportando para ello una mitad del importe de las obras proyectadas, siempre que la otra mitad sea sufragada por la Diputación Provincial o por el Ayuntamiento, según sea de carácter local o provincial el bien. (Decreto 1.864/1963, de 11 de julio, que modifica el artículo 5 del D. de 22 de julio de 1958). Los edificios de vivienda permanente, tanto libres como de protección oficial así como el equipamiento comunitario primario (espacios libres, infraestructuras y dotaciones) podrán beneficiarse de las ayudas económicas dispuestas en virtud del R.D. 2.329/1983 sobre protección a la rehabilitación del Patrimonio residencial y urbano.

Artículo 113. – Naturaleza y alcance del concepto de «fuera de ordenación»:

1. De conformidad con el artículo 60 L.S., los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas, que resultaren disconformes con las mismas serán calificados 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 separaciones que exigieran la higiene, el ornato y conservación del inmueble, caso de hallarse habitado.

3. En casos excepcionales, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años (artículos 60.2 y 3 L.S.).

4. Las instalaciones y edificaciones habitadas y en buen uso, afectadas por los puntos 1, 2 y 3 de este artículo y que fuesen susceptibles de su uso inmediato, (aunque no estuviesen expresamente catalogadas o protegidas), y que no reuniesen todos los requisitos de aprovechamiento, uso, habitabilidad, alturas, volúmenes o alineaciones, señalados con carácter general en estas Normas para las obras de nueva planta, no se considerarán disconformes con el planeamiento de las presentes Normas, ni, por tanto, se calificarán como «fuera de ordenación»; por lo cual no procederá la aplicación de los artículos 60 y 183.2. C L.S., pudiendo realizar la obra de consolidación, reforma y rehabilitación necesarias. No obstante cuando por causas objetivas de ruina física, o fuerza mayor pudiesen demolerse, la reconstrucción integral de los mismos, en su caso, se deberá ajustar a los requisitos y determinaciones exigidos por el planeamiento para obras de nueva planta.

5. Tendrán la consideración de «fuera de ordenación con carácter objetivo» las partes de las edificaciones o elementos impropios que se hallasen disconformes con las condiciones genéricas de las Normas de orden estético, de seguridad y usos pormenorizados; o porque alguno de sus elementos añadidos (marquesinas, celosías, materiales, colores, publicidad, etc.), sean disconformes con dichas condiciones. En ellos podrán imponerse las alteraciones oportunas, obras de adaptación, restauración, superior o sustitución de dichos elementos disconformes para que el edificio recupere o adquiera las condiciones suficientes de adecuación al ambiente y a su grado de protección exigibles por las presentes Normas y como condición para la obtención de licencia de cualesquiera obras como condición obligada dentro del deber de conservación y reforma que corresponde a los propietarios, conforme a los artículos 66, 73 y 182.1 L.S.

6. Aquellos usos y actividades molestos, insalubres, nocivos y peligrosos abarcados en su Reglamento, Decreto 2.414/51, de 30 de noviembre, así como los usos o calificaciones del suelo expresamente contemplados en las Normas para su sustitución por un uso dotacional o público quedarán fuera de ordenación si se previese su expropiación antes de 15 años (artículo 60.3 L.S.).

CAPITULO 2.º. ESTADO RUINOSO DE LA EDIFICACION

Artículo 114. – Condiciones para la declaración de ruina:

1. Se entenderá que una construcción está en estado ruinoso cuando en ella concurre alguno de los siguientes supuestos:

- a) Daño no reparable técnicamente por medios normales.
- b) Coste de reparación superior al 50% del valor actual del edificio, partes o plantas afectadas del mismo.

c) Existencia de circunstancias urbanísticas que, junto a la situación de deterioro, aconsejasen la demolición del inmueble o de alguna parte del mismo.

2. Se considerará daño no reparable técnicamente por los medios normales aquel cuya reparación implique una reconstrucción de elementos estructurales en extensión superior a la mitad de la totalidad de los mismos. Son elementos estructurales los que tienen una misión importante y sustentante reconocida como tal en el cálculo estructural.

3. En el caso de ruinas no inmediatas se requerirá la presentación, junto con la solicitud de licencia de derribo, de la petición de licencia de construcción del nuevo edificio acompañada de su correspondiente proyecto o, al menos, de solicitud de licencia provisional junto a proyecto básico.

4. A los efectos definidos en el artículo 183.2 L.S. se exigirá presentación de un estudio comparativo entre el costo de derribo más el de construcción del nuevo edificio y el que supondría por el contrario la restauración del edificio presuntamente ruinoso.

5. Igualmente se exigirá valoración del edificio que se pretende derribar, debiendo solicitar al Ayuntamiento informe económico, a dos arquitectos o más a costa del propietario peticionario del derribo.

6. Cuando se estime que no es procedente la concesión de licencia de derribo por ruina será denegada como, asimismo, si se tuviera conocimiento de especiales circunstancias a considerar, cual es la aparición o indicio de hallazgos arqueológicos o de interés histórico-artístico.

Artículo 115. – Caducidad de licencia de derribo:

La caducidad de las licencias de derribo concedidas con previa presentación de proyecto de nueva construcción, según se señala en el apartado 1 del artículo 119, será de 3 meses desde el día de su concesión. Si se solicitó sólo licencia provisional con proyecto básico, la caducidad de la licencia de derribo concedida vencerá al mes.

La licencia provisional de derribo no da derecho a comenzar las operaciones de demolición del edificio ni en su totalidad, ni en parte alguna del mismo.

Artículo 116. – Improcedencia de la demolición de edificaciones catalogadas:

1. Toda edificación o elemento catalogado expresamente en el Título VII de las presentes Normas, que reuniese alguna de las condiciones del estado ruinoso del artículo 183 L.S., no procederá el otorgamiento de la licencia de su demolición, siendo por el contrario, obligación del propietario realizar las obras necesarias para su consolidación y restauración que tiendan a asegurar su estabilidad e integridad física, conforme al artículo 112 de estas Normas y 182 L.S. Correrán por cuenta del propietario, por estar al límite de su deber de conservación, los costos de la obra hasta igualar la unidad del valor de tasación actual del edificio; y por cuenta del organismo que lo ordene, por razón del interés general, el resto del costo de las obras totales.

2. Cuando previo informe perceptivo del técnico responsable de la zona correspondiente de Bellas Artes, el edificio catalogado no pudiese ser técnicamente consolidable o restaurable, bajo su dirección técnica el despiece y traslado o demolición, en su caso, de la edificación catalogada.

CAPITULO 3.º. EDIFICACIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 117. – Régimen de la edificación en el suelo no urbanizado:

1. No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

3. Sin embargo, podrán autorizarse, edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población. Autorizaciones que deberán tramitarse con arreglo a lo establecido en el artículo 43.3 de la Ley del Suelo y en el artículo 44 de Reglamento de Gestión.

Artículo 118. – Clases de usos:

En aplicación del artículo anterior cabe agrupar el conjunto de usos, atendiendo a su situación jurídica, en las siguientes tres clases:

Usos propios.

Usos autorizados.

Usos incompatibles.

Artículo 119. – Usos propios:

1. Se consideran como tales al conjunto de actividades, implantaciones u obras que por cumplir con lo establecido en el artículo 117, apartado 1 de estas Normas, compete al Ayuntamiento la concesión de la oportuna licencia, previa constatación de la veracidad e idoneidad de la propuesta en relación con las normas particulares de cada categoría de suelo no urbanizable.

2. Con independencia de las limitaciones especificadas que se contienen en cada categoría de suelo no urbanizable, se consideran como usos permitidos sometidos a licencia directa del Ayuntamiento, los siguientes actos:

1) Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones agrícolas o al servicio de las obras públicas, así como las de ampliación de los existentes que mantengan dicho usos.

2) Las de modificación o reforma que afecten a estructura de los edificios e instalaciones de todas las clases existentes.

3) Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas las clases existentes.

4) Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.

5) Los movimientos de tierras, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de edificación aprobado o autorizado.

6) El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de toda clase existentes siempre que no se sobrepasen las limitaciones generales para la edificación de estas Normas.

7) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

8) La corta de árboles integrados en masa arbórea, o ejemplares aislados que se encuentren en áreas singulares por razones de paisaje, tradición o cultura.

9) Cuantos otros así se señalen de forma expresa en estas Normas.

Artículo 120. – Usos autorizables:

1. Se consideran como tales al conjunto de actividades, implantaciones u obras que por corresponderse con lo establecido en el artículo 117, apartado 2, de estas Normas, antes de que el Ayuntamiento pueda otorgar la preceptiva licencia, se hace necesario proceder al trámite previsto en el artículo 43.3 de la Ley del Suelo y 44 del Reglamento de Gestión, esto es, aprobación previa de la Comisión Provincial de Urbanismo, información pública de quince días y posterior aprobación o denegación por este mismo órgano.

2. Con independencia de las limitaciones específicas que se contienen en cada categoría de suelo no urbanizable, se consideran como usos autorizables mediante la tramitación que corresponda, a los siguientes actos:

1. Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de Utilidad Pública o Interés Social que deban emplazarse en el medio rural, bien por razón de la naturaleza de la actividad al servicio de ese medio o por una expresa vinculación a un tipo de suelo específico.

2. Las obras y usos que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 de la Ley del Suelo, siempre que los mismos no lesionen el valor específico del suelo o no impliquen transformación de su destino o naturaleza.

3. Los edificios aislados destinados a vivienda familiar en los casos en que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

4. Los movimientos de tierras correspondientes a graveras, canteras y explotaciones del subsuelo en general.

Artículo 121. – Usos incompatibles:

1. Se consideran como tales aquellos que no cumplen alguno de los requisitos exigidos para los usos o autorizables, bien sea por su desvinculación al medio rural, cualquiera sea su interés o utilidad, por que no sea necesario el emplazamiento en esta clase de suelo, por que correspondan a actividades, servicios o edificaciones características de las zonas urbanas, por que puedan constituir núcleo de población o por que así se señale de forma expresa en las presentes Normas.

2. Al tratarse de usos o actividades incompatibles con el carácter y naturaleza de un suelo no urbanizable, su implantación exigirá con carácter previo a cualquier otra actuación plantear una modificación de las presentes Normas Subsidiarias para siguiendo el procedimiento regulado en el artículo 49 de la Ley del Suelo, transformar en suelo urbanizable los terrenos objeto de la modificación, si la naturaleza o características de los mismos lo permiten.

3. En relación con las obligaciones que para los propietarios de suelo urbano o suelo urbanizable fijan los artículos 83 y 84 de la L.S., la implantación de un uso incompatible en suelo no urbanizable al imponer una transformación y reclasificación del mismo, comportará que los propietarios de los suelos objeto de la modificación deberán:

1.º Ceder gratuitamente los terrenos destinados a viales, con independencia del deber de consolidación.

2.º Ceder obligatoria y gratuitamente terreno para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo, en proporción no menor al 10% de la superficie del área objeto de la modificación o transformación.

3.º Ceder obligatoria y gratuitamente el 10% del aprovechamiento resultante dentro del propio ámbito, el cual no será menor al 10% de la superficie de los terrenos objeto de la modificación o transformación, que podrá ser sustituido por una contribución en metálico, según establece el artículo 125 de la Ley del Suelo y 49 del Reglamento de Gestión Urbanística.

4.º Costear la urbanización necesaria para la implantación que se sustenta y su conexión con las infraestructuras existentes.

Artículo 122. – Licencias en suelo no urbanizable:

1. La solicitud de licencias de obras y actividades cuya competencia de otorgamiento corresponde directamente al Ayuntamiento -usos propios- deberán tramitarse con la documentación que al efecto esté determinada para cada unos de ellos.

2. En todo caso deberán figurar los datos del solicitante, del terreno, dimensión y localización, y de la actividad u obra a realizar, con exigencia de prueba rigurosa de la naturaleza agrícola de la finca y, sobre todo, de la actividad de la construcción pretendida.

3. En la tramitación de expedientes de concesión de licencias para la construcción de edificaciones destinadas a explotaciones agrícolas a que se refiere el número 2 anterior se exigirá, además de la documentación general, un documento acreditativo de ajustarse a los planos o normas del Ministerio de Agricultura, expedido por la Delegación Provincial de este Departamento. En otros casos se aportará copia de la inscripción en el Registro de la Propiedad y documento notarial de compra-venta donde se especifiquen las condiciones de enajenación, en este caso (artículo 72 L.S.).

4. La solicitud de licencias de demolición, así como de enfoscado, reparación o revoco de fachadas, deberá acompañarse de fotografías de la edificación existente y planos 1:100.

5. La solicitud de licencia de segregación de fincas agrícolas deberá presentarse con datos catastrales de situación, así como acreditación de que la finca matriz no procede de concentración parcelaria y que los predios resultantes serán inedificables para cualquier uso que no sea exclusivamente agrícola vinculado a ese suelo.

Artículo 123. – Autorización de construcción:

1. Para solicitar la necesaria autorización de la C.P.V. con carácter previo al otorgamiento de la licencia municipal, se deberá presentar a través del Ayuntamiento, artículo 44 R.G. al menos la siguiente documentación:

a) Instancia suscrita por la persona natural o jurídica solicitante de la autorización con expresión del nombre y domicilio.

b) Memoria justificativa de la necesidad de utilización de esta clase de suelo, de la idoneidad de la ubicación elegida, en relación con posibilidades alternativas, dentro y fuera del municipio de los problemas de infraestructuras básicas así como los compromisos de resolver y costear las posibles conexiones con los sistemas generales.

c) Estudio complementario de impacto ambiental que pueda derivarse de las construcciones o de la actividad que en ellas se puedan realizar, con expresión de movimiento de tierras, deforestaciones, variación o afección a cursos o masas de aguas, emisiones contaminantes, presión de residuos sólidos, impactos visuales próximos y lejanos con estudios en su caso de perspectivas, fotomontajes y cualquier otro impacto que sea susceptible de producirse.

d) Anteproyecto con el grado de definición suficiente, visado por el Colegio Profesional correspondiente.

2. Si se trata de edificaciones o instalaciones de utilidad pública o de interés social, justificación de la declaración de estos extremos y de la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.

3. Si se trata de vivienda familiar, se aportarán los datos relativos a los terrenos, procedencia, dimensión, vinculación y circunstancias que justifiquen la no existencia de formación de núcleo de población, con arreglo a los criterios de estas Normas, y al artículo 44 R.G.

Artículo 124. – Modificaciones de planeamiento:

Cualquier actividad o edificación que, por considerarse como uso prohibido por estas Normas en el suelo no urbanizable deba de plantear una modificación de estas Normas Subsidiarias deberá incluir en su documentación además de la que les sea propia por razón de la modificación (artículos 49 L.S. y 161 R.P.) o del Plan Especial (76.3 y 4 y 77 R.P.), las justificaciones y estudios complementarios recogidos en el artículo anterior.

TITULO V INTERVENCION DEL USO DEL SUELO Y DE LA EDIFICACION

CAPITULO 1.º. Tramitación de planes, estudios y proyectos

Artículo 125. – Avances de Planes Parciales:

1. Los avances de Planes Parciales se presentarán acompañados de un plano a escala 1:2000, con curvas de nivel de metro en metro, con delimitación del polígono que haya de abarcar y una sucinta memoria en la que dará idea de la finalidad que se pretende, de los medios económicos de que se dispone y de los servicios urbanos que se piense establecer, así como de las etapas tanto en el tiempo como en el espacio en que se proyecte desarrollar el Plan y la justificación documental de la participación pública exigida.

2. La aportación sólo tendrá efectos administrativos internos preparatorios de la redacción de los Planes Proyectos definitivos.

Artículo 126. – Aprobación de Planes Parciales:

Su tramitación se acomodará a lo establecido en el artículo 41. L.S. y siguientes, y concordantes del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

Artículo 127. – Documentación de Planes Parciales:

1. La documentación integrante del Plan Parcial se presentará por cuadruplicado, escrita por facultativo legalmente autorizado y visada por el Colegio Oficial correspondiente.

2. Las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollarán en los documentos señalados en el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

3. Entre los planos que se presenten figurará necesariamente uno de ordenación a escala 1:1000 con un cuadro en que se especifiquen los extremos siguientes:

1.º Superficie total del Plan.

2.º Superficie de viales de las Normas.

3.º Superficie de parques y jardines y zonas forestales de nivel urbano de las Normas.

4.º Superficie de viales nuevos del Plan Parcial.

5.º Superficie de parques y jardines de cesión obligatoria.

6.º Superficie de las parcelas para servicios públicos o interés social de cesión obligatoria.

- 7.º Superficie de zonas verdes particulares.
- 8.º Superficie de zona verde de uso comunitario.
- 9.º Superficie edificable (suma de las parcelas edificables).
10. Superficie total edificada (suma de todas las plantas).
11. Superficie total edificada (suma de todas las plantas para cada uno de los usos, señalando concretamente el correspondiente a los servicios sociales).
12. Volumen total edificado.
13. Edificabilidad bruta de superficie y volúmenes.
14. Edificabilidad en superficie y volumen sobre superficie edificable.

Artículo 128. – Tramitación de Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización y Planes Especiales:

1. La tramitación de los Proyectos de Urbanización y Planes Especiales se acomodará a lo dispuesto para los Planes Parciales y sus determinaciones se desarrollarán en los documentos indicados en el Capítulo 3.º del Título IV del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

2. Los Estudios de Detalle se tramitarán conforme a los artículos 140 y siguientes del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

CAPITULO 2.º. LICENCIAS

SECCION 1. Actos sujetos a licencia

Artículo 129. – Actos sujetos a licencia:

1. Están sujetos a previa licencia, los siguientes actos:

- 1.º Las obras, instalaciones e industrias de nueva planta.
- 2.º Las obras de ampliación de edificios, instalaciones e industrias existentes.
- 3.º La modificación o reforma que afecte a la estructura de los edificios, instalaciones e industrias existentes.
- 4.º Las de modificación del aspecto exterior de los edificios, instalaciones e industrias existentes.
- 5.º Las obras que modifiquen el aspecto exterior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
- 6.º Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 L.S.
- 7.º Las obras de instalación de servicios públicos.
- 8.º Las parcelaciones urbanísticas.
- 9.º Los movimientos de tierra, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación, aprobado o autorizado.
10. La primera utilización u ocupación de los edificios, industrias e instalaciones en general.
11. Los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 L.S.
12. El uso del vuelo sobre las edificaciones, industrias e instalaciones existentes y acristalamiento de balcones y terrazas, instalación de toldos, acondicionadores de aire, antenas de TV, etc.
13. La modificación del uso de los edificios, industrias, viviendas, locales o partes de edificios, e instalaciones en general.
14. La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
15. Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
16. La corta de arbolado en todo el término municipal.
17. Vallado de solares, fincas o terrenos u otras provisionales con frente a una vía pública.
18. La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública y la utilización de sistemas publicitarios acústicos en la vía pública.
19. Y, en general, toda otra de construcción ya sea de carácter permanente o provisional.

2. En virtud del artículo 58.1, limitación 3, de la Ley del Suelo, cuando se produjeran hallazgos de interés o de usos no previstos de importancia, las licencias otorgadas se considerarán extinguidas,

debiendo interrumpirse las obras en el mismo momento en que aparezcan indicios. En tal caso, para la reanudación de las mismas, será preciso licencia especial del Ayuntamiento que se otorgará previos los asesoramiento con los Organismos públicos pertinentes.

3. El Ayuntamiento solicitará informe previo a la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico-Artístico sobre todas aquellas obras sujetas a licencia que a su criterio contengan un dudoso carácter estético ambiental y no se adaptaran al ambiente urbano rural en que estuvieran situadas de conformidad con el artículo 73 L.S. y las condiciones generales de estética de estas Normas.

La documentación de solicitud de licencia, junto con el informe técnico municipal correspondiente, se remitirán a la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico-Artístico, cuyo informe será vinculante.

4. Sin perjuicio de la documentación específica exigible para cada licencia, se acompañarán, en todo caso, a la solicitud, fotografías, croquis y alzados suficientes de los edificios existentes en las parcelas contiguas.

Artículo 130. – Documentación para las obras de urbanización:

1. Se presentarán cuatro ejemplares escritos por facultativo competente y visados por el Colegio Oficial que corresponda, acompañado de una copia certificada del Plan Parcial aprobado definitivamente.

2. Una vez tramitado y aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización, se devolverá al interesado un ejemplar debidamente autorizado, y los tres restantes se remitirán al Ayuntamiento que se distribuirán en la siguiente forma: uno quedará unido al expediente; otro se remitirá a la Diputación Provincial de Burgos y, el tercero quedará en la sección de obras del Ayuntamiento, a los efectos de la inspección técnica de las obras y posterior recepción de las mismas, en su caso.

Artículo 131. – Anuncio del comienzo de ejecución de las obras:

El interesado vendrá obligado a notificar oficialmente con ocho días de anticipación el comienzo de las obras, debiendo tener efectuados previamente sobre el terreno los replanteos necesarios, pero sin haber iniciado los movimientos de tierra, talas de arbolado, demoliciones ni otros trabajos preparatorios que impidan o dificulten la apreciación de todas las circunstancias a que puedan afectar las obras.

Artículo 132. – Solicitud de licencia parcelación:

1. Las solicitudes de licencias de parcelación se presentarán en el Ayuntamiento acompañadas de tres ejemplares del Proyecto y de la documentación necesaria, exigidas en el Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo.

Dichas solicitudes así como los documentos que han de acompañarlas, irán firmados por el propietario de los terrenos, quien acreditará bajo su responsabilidad las servidumbres y demás cargas que graven la finca primitiva. Los planos y memorias de los proyectos deberán ir además, escritos por facultativo legalmente autorizado y visados por el Colegio Oficial correspondiente.

SECCION 3. Licencias de obras preparatorias

Artículo 133. – Movimientos de tierras:

1. Los movimientos de tierras, tales como desbroces, desmontes, explanación, excavación y terraplenado, estarán sujetos a previa licencia, salvo que estas actas estén detalladas y programadas como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado y autorizado.

Dichas licencias se solicitarán acompañando planos a escala mínima de 1:500 con curvas de nivel de metro en metro, indicándose 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 los movimientos de tierras y el plan de etapas de su realización.

2. Cualquiera de estas actividades realizadas sin licencia municipal, autorizará al Ayuntamiento a adoptar las facultades de suspensión que prevé la Ley del Suelo referente a actividades sin licencia.

3. El otorgamiento de la licencia municipal estará condicionado al cumplimiento de las condiciones generales establecidas en el Título II de estas Normas.

4. La finalidad de tales movimientos será, exclusivamente, agrícola, hidráulico, minero o instalación de infraestructuras, quedando prohibidos cuando su fin sea la nivelación de parcelas edificables, en las cuales, las construcciones han de adaptarse a la topografía existente.

Artículo 134. – Alineaciones rasantes:

1. La solicitud expresará si es a efectos de deslinde, de parcelación, reparcelación o de edificación. Deberá acompañarse plano de situación con orientación, a escala no menor de 1:1000 en el que se sitúe el solar, en la manzana a que pertenezca y en el que se acoten exactamente las distancias a las calles inmediatas, así como los anchos de aquellas a las que den sus fachadas. También se acompañará plano a escala 1:500 en el que se señale la forma, dimensiones y superficie solar, su situación respecto a las vías públicas y fincas colindantes.

En el caso especial que lo requiera, se podrán exigir perfiles acotados del terreno para estudiar los desniveles en relación con las calles o servicios urbanos.

2. Todos los documentos antes citados habrán de ir suscritos por técnico competente legalmente autorizado y visados por el Colegio Oficial, lo cual será requisito indispensable previo a la tramitación del expediente de licencia de construcción.

3. Presentada la documentación indicada y, después de efectuado el pago de los derechos correspondientes, se fijará el día y la hora en que habrá de llevarse a cabo el replanteo, notificándose al solicitante para que se persone con el técnico competente, legalmente autorizado, sin cuyo requisito no se practicará la fijación de alineación y rasante dependiendo de los derechos abonados en caso de incomparecencia.

Artículo 135. – Protección de arbolado:

1. El arbolado existente, sea de la clase que fuere, deberá conservarse, cuidarse y protegerse de plagas y deterioros que pudiesen acarrear su destrucción parcial o total, siendo precisa para la transformación o cambio de cultivos arbóreos, talas o replantaciones, la previa solicitud de licencia al Ayuntamiento, quien deberá recabar asesoramiento de los organismos competentes.

2. Toda solicitud de «tira de cuerdas» para proyecto de edificación o derribo en suelo urbano llevará ubicado en su parcela, a escala 1:200, los árboles que contuviera, la posición exacta, especie, edad y proyección en planta de sus ramas, acompañado de fotografías. El Ayuntamiento a la vista de las circunstancias del solar, edificación proyectada y características singulares del arbolado, podrá exigir previamente un Estudio de Detalle para la modificación de las alineaciones oficiales, retranqueos, compensaciones en altura, etc., tendentes a preservar el arbolado sin menoscabo de la estructura de los elementos fundamentales de la estética urbana; o, simplemente, señalar determinadas condiciones compatibles con la concesión de la licencia, tales como replantar o transplantar los árboles, que hubiesen de cortarse, a lugar próximo, calle o jardín público señalado al efecto en la propia licencia.

3. El abandono o negligencia en el cumplimiento de lo aquí expuesto dará lugar a infracción urbanística, con las responsabilidades o sanciones a que hubiera lugar, siendo obligado en cualquier caso plantar cinco nuevos árboles de la misma especie por cada uno talado o arrancado sin licencia.

Artículo 136. - Derribos:

1. No se considerarán si no va acompañado del proyecto de nueva obra que los sustituya.

2. A la solicitud se acompañarán los siguientes documentos:

a) Plano de situación del edificio, en relación con las vías más próximas y los edificios colindantes.

b) Oficios de dirección facultativa de técnicos competentes legalmente autorizados.

c) Dos ejemplares de la memoria.

d) Dos ejemplares del presupuesto.

e) Dos colecciones completas de los planos de plantas y alzados y detalles de interés a escala 1:100, acotados.

f) Un proyecto de obra nueva que justifique el derribo.

3. Estos documentos deberán estar visados por los Colegios Oficiales correspondientes. Una vez presentada la documentación citada se formulará la propuesta de concesión o denegación de la licencia.

4. Toda licencia de derribo se entenderá caducada a los tres meses de la fecha de concesión.

SECCION 4. Obras de nueva planta

Artículo 137. – Obras de nueva planta, ampliación o reforma:

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

2. Para solicitar licencias de obras de nueva planta, ampliación o reforma, es necesario que esté emplazada en Suelo Urbano y tenga calificación de solar, conforme a lo previsto en el artículo 82 L.S. A la solicitud se acompañarán los siguientes documentos:

a) Impreso de instancia en modelo oficial.

b) Tres ejemplares del Cuestionario de Estadística.

c) Tres ejemplares del Cuestionario de Fiscalia.

d) Impreso de características del solar.

e) Cédula urbanística, si se considerase necesario, y plano de alineación oficial, en el caso de nueva planta, o plano de situación del edificio en relación con las vías públicas más próximas y al edificio colindante, en caso de ampliación o reforma.

f) Oficios de direcciones facultativas de técnicos competentes legalmente autorizados.

g) Tres ejemplares de la Memoria.

h) Dos ejemplares del Presupuesto.

i) Cuatro colecciones completas de los planos a escala 1:100, acotados. En caso de obras de ampliación o reforma se señalarán en línea continua las construcciones existentes que se mantienen, en línea de trazos las nuevas y en líneas de puntos las que se han de derribar.

3. Los planos de situación del edificio y la documentación suscrita por los técnicos legalmente autorizados, deberán venir visados por el Colegio Oficial correspondiente. Los proyectos de edificios y obras en general destinados a usos que necesiten licencia de apertura o alojen instalaciones que se presume puedan originar molestias, incomodidades o peligrosidad deberán contener datos suficientes para justificar que se ajusten a cuanto determina el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubre y Peligrosas, Decreto 2.414/61; del 30-11.

4. Una vez presentados los documentos citados se formulará la propuesta de concesión o denegación de la licencia. En este último caso se comunicará al interesado, dándole cuenta de las modificaciones que son preciso introducir, las cuales suscritas además por el técnico correspondiente, deberán presentarse, por comparecencia, en un plazo no superior a quince días, transcurrido el cual sin haberse efectuado se propondrá, sin más trámite, la denegación.

5. Cuando se solicite la licencia municipal acompañando el llamado «proyecto básico» solamente podrá concederse ésta a título de autorización provisional, condicionada a la presentación de todos los documentos del proyecto definitivo de ejecución con el presupuesto final, sin perjuicio de que pueda ser denegada posteriormente sin derecho a indemnización. Dicha licencia provisional no conferirá derecho a iniciar la edificación por ser insuficiente para llevarla a cabo. El cómputo de los plazos establecidos se indicará en el momento de la presentación de todos los documentos exigidos y de la concesión de la licencia definitiva de edificación.

Artículo 138. – Apeos:

1. Se exigirán los mismos documentos que para las licencias de derribos.

2. Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apear la contigua, se solicitará licencia por el propietario de esta, expresando en una Memoria, firmada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se vayan a ejecutar, acompañando los planos necesarios. En caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo, se podrán llevar a cabo directamente por el dueño de la casa que se vaya a demoler o aquella donde se hayan de ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia, con el compromiso formal de sufragar, si procediere, la totalidad de los gastos que ocasione el apeo, sin perjuicio de que pueda repercutir los gastos ocasionados, con arreglo a Derecho. Cuando las obras afecten a una medianería se estará a lo establecido sobre esta servidumbre en el Código Civil.

3. En todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo a vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo en forma fehaciente a los colindantes de las fincas, por si debe adoptarse alguna precaución especial.

4. En caso de urgencia por peligro inmediato podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad los apeos u obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediata a los Servicios Técnicos Municipales correspondientes de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que procedan. Igualmente el Arquitecto Municipal a quien corresponda exigirá que se realicen los apeos u obras que estime necesarios.

Artículo 139. – Vallados:

1. Deberá solicitarse licencia para instalar valla de protección, la cual no se concederá en tanto no se haya obtenido la correspondiente a la obra municipal.

2. En toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de 2 m. de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa y situada a la distancia máxima de 2 m. de la alineación oficial. En todo caso, deberá quedar en la acera un paso libre de 1 m. de ancho para peatones.

3. Si con la aplicación de las condiciones anteriores resultara un ancho inferior a 1 m. dentro de la valla, se fijarán las características de la valla, y ordenará su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en la planta baja.

4. No se consentirá cubrir el espacio de la vía pública limitado por la valla.

5. Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá durante las horas de trabajo la colocación en la calle de una cuerda con reflectantes que advierta el peligro. Cuando las características de tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

6. En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo la valla se colocará en la eliminación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.

7. Será obligatoria la instalación de faroles de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de las vallas, con un máximo de separación de 15 m. que permanezcan encendidos toda la noche.

8. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo a las obras, o estén interrumpidas por un período superior a 15 días, sin existir fuerza mayor que lo justifique, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

9. A efectos del apartado anterior, no se considerará fuerza mayor la falta de liquidez económica.

Artículo 140. – Obras de documentación abreviada:

1. Son las comprendidas en los siguientes apartados:

a) Colocación de andamios. (Direcciones facultativas visadas por el Colegio respectivo).

b) Enfoscado a revestido de muros con cemento o materia análoga en fachadas a la vía pública.

c) Pintura y revocos en fachadas a la vía pública.

d) Colocación de carpintería interior y exterior, así como pintura de la misma.

e) Reforma de huecos de fachada sin cargaderos.

f) Colocación y reparación de repisas de balcón o elementos de fachada. (Direcciones facultativas visadas por el Colegio respectivo).

g) Repaso y sustitución de canalones, limas y bajantes en fachadas a la vía pública.

h) Cerramiento de solares (plano de alienación oficial, solicitada previamente).

i) Demolición y construcción de tabiques o mostradores.

j) Colocación de escayolas y chapados.

k) Colocación de banderines, muestras y toldos con vuelo menor de 0,35 m.

2. A la instancia se acompañarán los documentos siguientes:

a) Dos ejemplares del presupuesto y del croquis de la obra con expresión exacta de dimensiones.

b) Si las obras menores afectasen a edificios catalogados se exigirán los documentos, gráficos, fotografías y croquis que resulten precisos.

3. En su caso, los documentos que se indican entre paréntesis en la relación de obras más arriba expresada.

4. Todas las licencias que se soliciten para anuncios visibles desde la vía pública, banderines, faroles, placas y focos tendrán carácter temporal, con vigencia de un año, y se considerarán renovadas por períodos iguales, salvo que el Ayuntamiento manifestase previamente lo contrario, sin dar derecho a indemnización.

Artículo 141. – Obras menores:

1. Estas obras comprenden:

a) Pinturas de patios, corrales y medianerías que no den a la vía pública y no precisen andamio.

b) Blanqueo, imprimación, pintura y estuco de habitaciones, escaleras y portales.

c) Reparación y sustitución de solados.

d) Obras en los retretes consistentes en colocación, reparación de depósitos y bajadas interiores.

e) Recorrido de los tejados y trabajos de carpintería en el interior.

f) Reparación y colocación de canalones y bajadas interiores.

g) Cualquier otra obra de pequeña entidad no especificada en los artículos anteriores.

SECCION 5. Licencias de apertura y funcionamiento de industrias y actividades.

Artículo 142. – Obras de instalación, ampliación o reformas de industrias:

La solicitud de licencias de instalación, ampliación o reformas de industrias, cuando no afecten a las cualidades del edificio, habrán de presentarse acompañadas de la documentación que a continuación se expresa, la cual deberá venir autorizada por el técnico competente y visada por el Colegio Oficial que corresponda:

a) Dos ejemplares de la Memoria, en la que se especifiquen los detalles de la industria; procedimientos de fabricación y producciones de la misma; potencia en C.V. de cada uno de los motores existentes o que se hayan de instalar; medidas correctoras para evitar los peligros, molestias o incomodidades, de acuerdo con lo señalado en estas Ordenanzas; tiempo que se estime necesario para el funcionamiento de la industria y Plan de etapas para la realización de las obras.

b) Dos ejemplares del plano, a escala 1:500 en el que se delimite el suelo o planta a ocupar por la industria y detalle de la zona exterior al perímetro de la misma, con una anchura no inferior a 50 m.

c) Dos ejemplares de los planos, a escala 1:100 del local, expresándose la disposición y distribución de sus dependencias. Asimismo se señalará la colocación de los aparatos motores, indicando sus potencias en C.V., acotándose en cada local detalladamente.

d) Dos ejemplares del presupuesto, con detalle valorado de la maquinaria e instalaciones.

e) Dos ejemplares del estudio del impacto de la nueva obra en relación con su entorno, tanto paisajístico como arquitectónico.

Artículo 143. – Solicitud:

1. Se requerirá licencia para el ejercicio de cualquier actividad en el término municipal, aun cuando estuvieren exentas de satisfacer los derechos correspondientes.

2. Los titulares de actividades están obligados a solicitar licencia, tanto para las de nueva instalación, como para los traslados, ampliaciones o modificaciones que afecten a las tarifas o clases de contribuciones, a los locales ocupados, a los procesos de fabricación o a las condiciones de seguridad o medidas correctoras aplicadas de tal manera que la actividad, en general, debe coincidir en todos sus términos con la licencia que posean. En los casos de nombre o titularidad, deberá comunicarse por escrito al Ayuntamiento, sin lo cual, quedarán sujetos los titulares a todas las responsabilidades que se derivasen de esta omisión.

Artículo 144. – Actas de invitación y visitas técnicas:

Los inspectores municipales realizarán visitas periódicas a las actividades e instalaciones industriales, para comprobar si los titulares están en posesión de licencia y si la actividad se ajusta a las condiciones que en ella se expresan.

Artículo 145. – Actividades inocuas y calificadas:

1. Se considerarán inocuas las actividades en las que no cabe presumir que vayan a producir molestias, alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiental, ocasionar daños a bienes públicos o privados ni entrañar riesgos para las personas.

2. Las actividades calificadas se diversifican en las dos clases siguientes:

a) Exentas de la fiscalización superior de la Comisión Central de Saneamiento: Actividades o instalaciones de servicios que pueden resultar comprendidas en el artículo 3.º del Reglamento de Actividades Molestas, o en el Nomenclator anexo al mismo.

b) Sujetas a supervisión de la Comisión Central de Saneamiento.

Artículo 146. – Documentación de la petición de licencias:

1. En las peticiones de licencia de apertura deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor emanadas de la Administración Central. Se formularán mediante la documentación que a continuación se indica:

2. Para las inocuas:

a) Impreso de instancia en modelo oficial.

b) Croquis de situación del local en que se ejercerá la actividad.

c) Recibo acreditativo del alta en la licencia fiscal.

d) Contrato de arrendamiento o escritura de propiedad del local donde se haya de ejercer la actividad.

e) Escritura de constitución de la sociedad cuando el titular no fuere persona física.

f) Fotocopia de las licencias de construcción, instalación y de apertura de la actividad, si se hubiese ocupado con anterioridad el local.

3. Para las calificaciones:

a) Impreso de instancia en modelo oficial, por triplicado.

b) Fotocopia de la licencia de construcción, de instalación y de apertura de la actividad si se hubiere ocupado con anterioridad el local.

c) Certificado de dirección facultativa.

d) Tres ejemplares del proyecto, suscrito por facultativo competente legalmente autorizado, integrado por los siguientes documentos:

– Memoria del proyecto, que habrá de comprender una descripción detallada de la actividad, proceso de fabricación y materias que utilizarán; su posible repercusión sobre la inocuidad ambiental y los sistemas correctores que se pretendan emplear, expresando su grado de eficacia y garantía de seguridad.

– Juego de planos integrado por los de plantas y secciones acotados a escalas 1:50, 1:100 ó 1:200 y los detalles a escala 1:20 ó 1:10. Deberá constar, en todo caso, un croquis de situación.

– Presupuesto, en el que se incluirá un capítulo de maquinaria, con relación valorada, a precios actuales del mercado, y el de instalaciones, con valoración a los precios vigentes.

4. La documentación suscrita por técnicos legalmente autorizados deberá venir visada por el Colegio Oficial correspondiente.

5. Las solicitudes de licencias por cambios de nombre, sin que exista variación en la actividad en el local, se efectuarán en modelo oficial correspondiente, incluyendo en la documentación la licencia de apertura del antecesor y el recibo acreditativo de la baja de aquel en la licencia fiscal. En este caso no será necesario la presentación de proyecto alguno.

6. Las solicitudes de licencia de ampliaciones, reformas o modificaciones que afecten a las tarifas de contribución; a locales ocupados; a los procesos de fabricación o a las condiciones de seguridad y medidas aplicadas se efectuarán utilizando el modelo oficial correspondiente como si fueran de nueva instalación, acompañadas de la licencia o licencias concedidas y en su caso, de proyecto suscrito por facultativo competente legalmente autorizado, en el que se refleje con detalle las variaciones que se solicitan.

7. Los titulares no darán comienzo a la instalación solicitada hasta no estar en posesión de la correspondiente licencia ni podrán

iniciar su funcionamiento hasta tanto no se haya comprobado la instalación por los técnicos municipales.

8. A tenor de lo establecido en el artículo 22 del Reglamento de Servicios de las Entidades Locales, cuando, con arreglo al proyecto presentado, la edificación de un inmueble se destinara específicamente a establecimientos de características determinadas, no se concederá licencia de obras sin la autorización de la apertura, si fuera procedente.

SECCION 6. Pérdidas de validez de la tira de cuerdas.*Artículo 147. – Tira de cuerdas:*

1. La tira de cuerdas para definir las alineaciones y rasantes deberán efectuarse en el día y hora señalados por el Ayuntamiento. En el caso de no presentarse la propiedad y su Arquitecto en la fecha fijada perderá aquella sus derechos, y para proceder a la práctica de alineaciones será necesaria una nueva solicitud, salvo que con anterioridad, hubiese pedido un aplazamiento, que deberá ser concedido cuando se consideren justificados los motivos de la incomparecencia.

2. La tira de cuerdas tendrá un plazo de validez de seis meses, contados a partir de la fecha en que fueron practicadas, transcurrido el cual, sin haber sido solicitada la licencia de construcción, quedarán caducadas.

3. Cualquier reforma del Plan de Ordenación dará lugar a que queden sin efecto las alineaciones practicadas con anterioridad a su aprobación, pudiendo rehabilitarse en el caso de que se mantuviesen en la modificación del Plan.

Artículo 148. – Caducidad de las licencias de obras:

Las licencias caducarán y quedarán sin efecto, sin derecho a indemnización, cuando las obras mayores o menores no se hubieran realizado y proseguido a ritmo normal en el plazo de seis meses o dos meses respectivamente contados a partir del día siguiente a la notificación del otorgamiento de la misma.

Artículo 149. – Licencias de apertura:

Caducarán las licencias de los establecimientos que, tres meses después de concedida la licencia, no hayan procedido a su apertura, y las de aquellos otros que permanezcan cerrados durante un plazo superior a seis meses. No obstante, podrán prorrogarse estos plazos, si, dentro de los mismos lo solicitase el interesado y justificada la causa del retraso fuese concedida la prórroga, la cual no podrá exceder, como máximo, de un período igual.

Artículo 150. – Obras, instalaciones o actividades abusivas:

1. Son aquellas realizadas sin licencia, con licencia caducada, las que no se hallaren amparadas por ésta o las que no cumplan las condiciones fijadas en la misma.

2. En los casos que, concedida una licencia, no esté acorde con la Ordenanza vigente, podrá ser anulada, con suspensión o demolición de las obras, mediante indemnización, si procediere.

3. En aquellos casos en que se realicen obras, instalaciones o actividades abusivas, el Ayuntamiento deberá proceder a su inmediata paralización, demoliendo aquellas obras o instalaciones que no estuviesen de acuerdo con la Ordenanza vigente, sin que ello dé lugar a indemnización alguna.

TITULO VI INSPECCION Y DISCIPLINA URBANISTICA

CAPITULO 1.º. INSPECCION URBANISTICA, INFRACCIONES Y RESPONSABILIDADES.

Artículo 151. – Inspección urbanística:

1. Sin perjuicio de las competencias que correspondan a los órganos de la Administración, la inspección de las parcelaciones urbanísticas, obras e instalaciones, se ejercerá por el Alcalde, o por quien éste delegare, quienes comprobarán el cumplimiento de las condiciones exigidas de todo tipo en las obras radicadas en el término municipal.

2. En todas las obras de nueva planta habrá de solicitarse previamente la revisión e inspección del Servicio Municipal correspondiente en las fases siguientes:

1.ª. Cuando las fábricas, tanto interiores como exteriores, estén iniciadas sobre el enrase del cimiento.

2.ª. Cuando esté preparada la estructura correspondiente del techo de planta baja.

3. En general, todas las obras que necesitan licencia previa estarán sujetas a revisión, y en todo momento podrán efectuarse inspecciones por los Servicios Municipales, pudiendo ser paralizadas, parcial o totalmente, en caso de no ajustarse a las condiciones de licencias.

4. De manera específica se inspeccionará la adecuada calidad y terminación de las obras de urbanización complementarias de la edificación, siendo requisito imprescindible que su recepción oficial por el Ayuntamiento, y con las condiciones del artículo 83 L.S., se haga previa, a la certificación de habitabilidad extendida por el técnico competente, no obstante la capacidad de ejecución forzosa y vía de apremio que el artículo 223 L.S. confiere al Ayuntamiento, y la capacidad de todos los ciudadanos a emprender la acción pública en observancia del artículo 235 L.S.

Artículo 152. – Infracciones urbanísticas y sanciones:

1. Se considerarán infracciones urbanísticas:

a) La vulneración del ordenamiento urbanístico en el otorgamiento de una licencia u orden de ejecución.

b) Las actuaciones, que estando sujetas a licencia u otra autorización administrativa de carácter urbanístico se realicen sin ella.

c) Las actuaciones que se realicen en contra de las determinaciones de la licencia, orden de ejecución o autorización administrativa de carácter urbanístico.

d) Y en general, la vulneración de las prescripciones en estas Normas Urbanísticas.

2. Dichas infracciones llevarán consigo la imposición de resarcimiento de daños e indemnizaciones de los perjuicios a cargo de los mismos, con independencia de las medidas previstas para obras sin licencia o con infracción de ésta en los artículos 184 a 187 L.S. y de las responsabilidades de orden penal en que incurran los infractores. A estos efectos se estará a lo dispuesto en el Capítulo 2.º, del Título VII L.S.

Artículo 153. – Personas responsables:

1. La sanción administrativa por infracciones urbanísticas alcanza tanto a sus autores como a los que con ellos cooperen en la realización del acto o conducta oficial.

2. Serán considerados autores tanto los ejecutores directos como los inductores y los que con ellos cooperen en actos sin los cuales la infracción no podría haberse realizado.

3. De acuerdo con lo establecido en los números anteriores, podrán ser sancionados por infracciones urbanísticas:

a) En las obras que se ejecuten sin licencia o con inobservancia de las cláusulas de la misma:

- El promotor.
- El empresario de las obras, o en su caso la empresa urbanizadora.
- El técnico director de las obras.

b) En las obras amparadas con una licencia, cuyo contenido sea manifestamente constitutivo de una infracción urbanística grave:

- El promotor.
- El empresario de las obras o en su caso la empresa urbanizadora.
- El facultativo que hubiere informado favorablemente el proyecto.
- Los miembros de la Corporación otorgante de la licencia que hubiesen votado a favor del otorgamiento de la misma sin el informe técnico previo, o cuando éste fuese favorable en razón de la infracción, o se hubiese hecho advertencia de la ilegalidad prevista en la legislación de régimen local.

Artículo 154. – Responsabilidad técnica:

1. Los directores técnicos de obras o instalaciones aplicarán las cargas, coeficientes de trabajo de los materiales, normas de cálculo y construcción, etc., que estimen convenientes, siendo en todo caso responsables con arreglo a la legislación general de cuantos accidentes puedan producirse en relación con su capacidad profesional durante la construcción, o con posterioridad a ella, afecten o no a la vía pública.

2. Todo técnico, por el solo hecho de firmar una solicitud de obra, declara conocer las condiciones que se exigen en las presentes Normas, aceptando las responsabilidades que se deriven de su aplicación.

CAPÍTULO 2.º. PARTICIPACION PUBLICA EN EL PLANEAMIENTO

Artículo 155. – Obligatoriedad y garantías mínimas:

1. En la formulación, tramitación y gestión del planeamiento urbanístico competente, y los particulares que lo iniciaran deberán asegurar la mayor participación de los interesados, a cuyo fin adoptarán las medidas precisas para garantizar la máxima difusión, el establecimiento de los cauces adecuados de participación y el ejercicio de los derechos de iniciativa e información de las corporaciones, asociaciones, partidos, centrales sindicales y particulares (artículo 4 L.S.).

2. Los trámites de participación pública en el planteamiento a que se refiere este capítulo, sin cuyo cumplimiento no serán válidos, serán preceptivos para la formulación de las revisiones y modificaciones de las presentes Normas Subsidiarias, así como para la elaboración de Planes Parciales, Planes Especiales de Protección, Reforma Interior o Saneamiento y Catálogos que las desarrollen, incluso para las revisiones o modificaciones de los mismos; será potestativa para los Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización.

3. En los casos preceptivos señalados en el número anterior, y además del trámite de información pública a que se refiere el artículo 41 L.S., se establecen como mínimo las siguientes fases de participación, intervención y audiencias públicas, con los medios adecuados de difusión y publicidad:

a) Publicación del acuerdo de elaboración del Plan o Norma, y en su caso del fallo del concurso, con el programa de participación pública y el establecimiento de los cauces adecuados para garantizarla.

b) Participación pública durante el período de elaboración de la información urbanística, con la delimitación de problemas y necesidades, recogida de sugerencias, formulación y discusión de objetivos y delimitación de las bases del Plan. Los resultados de la información urbanística y los objetivos del planeamiento serán difundidos.

c) Exposición y participación pública durante un período mínimo de 30 días para discutir y seleccionar los criterios, objetivos y alternativas contenidas en el Avance de Planeamiento, con el fin de que puedan formularse sugerencias y en su caso otras alternativas de planeamiento.

4. Se entiende por cauces de participación, adecuados a este fin, las reuniones públicas y de grupo de trabajo, la formación de comisiones colaboradoras, exposiciones, encuestas o sondeos y cuantos otros medios de audiencia se consideren precisos para garantizar la máxima difusión e información y facilitar la colaboración y el control público continuados.

5. El órgano competente deberá facilitar el uso de un local destinado a las actuaciones que se lleven en desarrollo de la participación pública, para recoger y facilitar las sugerencias y colaboraciones que se susciten.

6. De todos los actos públicos y de los acuerdos de los grupos de trabajo que se formaren deberá publicarse un extracto, o el acta, al término de los mismos para conocimiento de los interesados. Estos documentos e informes se adjuntarán al expediente y se reflejarán en la Memoria del Plan como constancia y garantía de la participación realizada.

7. Los gastos que se originaran en cumplimiento de las actuaciones a que se refiere este capítulo, serán de cuenta del que promoviera el plan de que se trate.

Artículo 156. – Acuerdo de elaboración:

1. Antes de acordar la elaboración de cualquier Plan, Norma o Catálogo y sus revisiones o modificaciones, el órgano competente abrirá un período prudencial de información pública para recoger sugerencias u observaciones sobre la necesidad, oportunidad, ámbito y límites, figura elegida, objetivos y demás circunstancias de la ordenación (art. 116 R.P.).

2. El acuerdo de formación del Plan, Norma o Catálogo y sus revisiones o modificaciones expresará en todo caso los motivos en que se base, señalará y justificará el instrumento de planeamiento elegido y detallará el programa y fases de participación pública.

3. En el caso de Planes, Normas, Catálogo, Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización de iniciativa particular los promotores estarán obligados a notificar al Ayuntamiento su decisión de iniciar los trabajos de elaboración al menos treinta días antes de la presentación del Avance ante el Ayuntamiento para dar lugar a los trámites a que se refiere el n.º 4 del artículo 116 R.P., así como que éste lo anuncie en los tablones al efecto y aquellos lo publiquen en los dos diarios de mayor cir-

culación en la provincia. Los interesados presentarán sus sugerencias al Ayuntamiento quien las hará llegar a los promotores.

Artículo 157. – Avances de planeamiento:

1. El Ayuntamiento y entidades interesadas, así como los particulares, deberán formular avances del Plan, Norma o Catálogo, o de sus revisiones o modificaciones que sirvan de orientación a la redacción de los mismos sobre bases aceptadas en principio, de conformidad con el artículo 155 R.P. y con los trámites, publicidad, objeto, plazos, propuestas y acuerdos exigidos en el artículo 125 del mismo Reglamento.

2. Los avances de iniciativa particular se expondrán en el Ayuntamiento y en los locales indicados en el n.º 5 del artículo 119.

3. Durante esta fase se garantizarán los cauces de participación y audiencia pública a que se refieren los números 3.c), 4, 5 y 6 del artículo 119 de estas Normas.

Artículo 158. – Información pública y otras audiencias:

1. Durante los períodos del trámite de información pública, abiertos tras la aprobación inicial, según lo preceptuado en los artículos 41.1 y 43.3 L.S. y 128 a 130 R.P., el órgano competente deberá extremar las garantías de participación pública mediante la adecuada puesta en funcionamiento de los cauces sugeridos en el n.º 4 del artículo 119. A tal efecto expondrá en lugar adecuado todos los planos y demás documentos que constituyen el objeto de la información pública, facilitará la adquisición de copias de los mismos a quienes lo soliciten, y organizará cuantas reuniones públicas, grupos de trabajo y colaboración sean precisas para el más exacto conocimiento general del planeamiento en estudio, siendo de aplicación en su caso el número 6 del artículo 119.

2. Las alegaciones que se presentarán durante el período de información pública serán debidamente clasificadas por el nombre de los alegantes o primeros firmantes, y por los temas de que trata cada escrito. Se emitirá informe técnico-jurídico sobre cada escrito o sobre cada tema, que se incorporará al expediente. Los que hubieren presentado alegaciones tendrán derecho a que el órgano competente para su aprobación les notifique por escrito la resolución recaída en la aprobación definitiva, señalando los plazos para su recurso.

3. Antes de iniciarse la ejecución del Plan, Norma, Catálogo, Estudio de Detalle o Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente, o de sus elementos aislados, se abrirá un período de treinta días para la discusión del o los sistemas de ejecución o actuación a adoptar y de sus medios de control, si el Plan no los hubiera definido, sin perjuicio de la tramitación reglamentaria posterior del sistema de actuación adoptado, con los fines de los artículos 114.1, 119.2 y 3 L.S.

4. Para la elaboración de los Proyectos de Urbanización en suelo urbano ya consolidado se someterán a la consideración de los directamente interesados los detalles de calidades, diseño, textura y precios comparativos de las obras que hayan de ser objeto de contribuciones especiales.

CAPITULO 3.º. PUBLICIDAD DE LOS DOCUMENTOS URBANISTICOS

Artículo 159. – Publicidad de las Normas Subsidiarias:

1. La Publicidad de las Normas Subsidiarias se referirá a la totalidad de los documentos que las constituyen y bajo ningún pretexto podrá impedirse la consulta de dichos documentos. A tal efecto, el Ayuntamiento deberá disponer de un ejemplar completo de cada uno de los instrumentos de planeamiento destinado exclusivamente a la consulta por los administrados.

2. El examen visual de cualquier documento de las Normas Subsidiarias se efectuará en el Ayuntamiento en el mismo acto de petición.

3. Los particulares tendrán derecho a que les sean vendidas copias de todos o algunos de los documentos urbanísticos que constituyen los Planes, Normas, Programas, Ordenanzas.

Artículo 160. – Solicitud de información:

1. Para recabar información sobre cualquier asunto relacionado con el Plan se presentará la solicitud en el Ayuntamiento acompañada de la documentación necesaria en cada caso.

2. Los particulares podrán solicitar siempre por escrito la información del régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o sector.

3. La solicitud deberá identificar la finca, polígono o sector, de manera que no puedan producirse dudas acerca de su situación y las demás circunstancias de hecho que concurran.

4. El Ayuntamiento al contestar la consulta hará referencia a todos los datos suministrados por el administrado, y a los demás que tiendan a individualizar el objeto sobre el que recae el informe.

CAPITULO 4.º. MEDIOS DE INTERVENCION PUBLICA EN EL PLANEAMIENTO

Artículo 161. – Ejercicio de la acción pública:

1. De acuerdo con lo dispuesto en la Ley del Suelo vigente, será publicada la acción para exigir ante los Organos Administrativos y los Tribunales Contenciosos-Administrativos la observancia de la legislación urbanística y de los Planes, Programas, Proyectos, Normas y Ordenanzas.

Si el ejercicio de la acción pública está motivado por la ejecución de obras que se consideren ilegales, podrá ejercitarse durante un año después de su terminación.

2. Todo ciudadano normalmente capacitado para el ejercicio de sus derechos podrá hacer uso de la acción pública para exigir el establecimiento de las normas objetivas y generales de ordenación urbanística mediante la observancia de la Ley y de los Planes de Ordenación Urbana, sin necesidad de que exista un interés directo y personal en la cuestión planteada.

3. Frente a las resoluciones que no pongan fin a la vía administrativa podrá interponerse recurso de alzada ante el órgano superior jerárquico del que la dictó, en el plazo de quince días hábiles según lo dispone el artículo 122 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

Los acuerdos de la Comisión Provincial de Urbanismo y del Gobernador Civil como presidente de la misma, según lo dispuesto en el artículo 213 L.S., serán susceptibles de recurso de alzada ante el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

4. De acuerdo con lo previsto en la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante los Tribunales de tal jurisdicción, formulando previamente recurso de reposición de acuerdo con lo establecido en el artículo 126 de la Ley de Procedimiento Administrativo y 52 y siguientes de la Ley de la jurisdicción citada.

Artículo 162. – Cédula urbanística:

1. El Ayuntamiento creará la llamada Cédula Urbanística, la exigirá para la parcelación, edificación y cualquier utilización de los predios.

2. Cédula urbanística es un documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurran en las fincas comprendidas en el término municipal.

3. La Cédula urbanística hará referencia a las siguientes circunstancias urbanísticas:

- a) Situación de la finca con expresión de sus linderos y si está o no edificada.
- b) Plan de Ordenación por cuyas determinaciones se encuentra afectada, y fecha de aprobación del mismo.
- c) Clase y categoría del suelo en la que se halla enclavada.
- d) Unidad de actuación, polígono o sector de que se trate.
- e) Uso e intensidad que tenga atribuido por las Normas.
- f) Sistema de actuación aplicable al polígono o unidad de actuación.
- g) Cuando la finca está situada en terrenos destinados a sistemas generales, sector o polígono donde se hará efectivo el derecho del propietario al aprovechamiento, en los supuestos en que no se aplique la expropiación para la adquisición de la finca de que se trate.

Los acuerdos de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio serán recurribles en reposición previo el contencioso-administrativo, dentro del plazo de un mes siguiente a su notificación o publicación.

Contra los actos o acuerdos de las autoridades o corporaciones locales cabe recurso de reposición ante la autoridad o corporación que los hubiere adoptado, como requisito indispensable previo a la interposición de reclamaciones o recurso contencioso-administrativo. Deberá interponerse dentro de un mes siguiente a la notificación o publicación del acto o acuerdo.

5. Según el artículo 237 L.S., las actas de aprobación definitivas del Plan de Ordenación y Proyectos de Urbanización serán impugnables ante la Jurisdicción contencioso-administrativa en los términos previstos en el artículo 29 de la Ley Reguladora de dicha jurisdicción.

6. La publicación y notificación de acuerdos y resoluciones deberá expresar en cualquier caso los recursos que contra los mismos proceda.

Artículo 163. – Peticiones:

1. Toda persona podrá dirigir peticiones a las autoridades y Corporaciones Locales y Organismos cuya actividad tenga incidencia en el medio urbano, quienes tendrán la obligación de resolver las que sean fundadas conforme a la legislación vigente o declarar las razones que hubiere para no hacerlo.

Artículo 164. – Solicitud de conservación de edificios:

1. Cualquier interesado en ello podrá pedir que los propietarios de terrenos, urbanizaciones particulares, edificios y carteles los mantengan en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, ya que a ello están obligados por disposición expresa de la vigente legislación.

2. La petición deberá dirigirse al Ayuntamiento o a los otros organismos competentes si los hubiere, quienes ordenarán la ejecución de las obras necesarias para mantener las buenas condiciones de conservación.

Artículo 165. – Inclusión en Catálogo de protección:'

Cualquier particular podrá proponer la inclusión de monumentos, jardines, parques o paisajes en los catálogos previstos en el artículo 25 L.S. para conseguir su conservación y mejora y permitir la elaboración de un Plan Especial sobre los mismos.

La competencia para aprobar la inclusión en el catálogo pertenece a la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio y a la Comisión Provincial de Urbanismo, a quienes deberán serles tramitadas las peticiones.

La aprobación definitiva de la inclusión en Catálogo de algún bien será inmediatamente ejecutiva a efectos de su protección.

Posteriormente a su inclusión podrán ubicarse las necesarias ayudas económicas para la conservación requerida.

Artículo 166. – Información pública:

1. Una vez aprobados inicialmente toda clase de Planes, Proyectos de Urbanización, Proyectos de delimitación de suelo urbano, Estudios de Detalle, Catálogos, se someterán a información pública durante un mes, como mínimo. El mismo tratamiento será preciso cuando se apruebe inicialmente todo tipo de reformas de cualquiera de ellos.

La delimitación de polígonos y unidades de actuación, si no estuviera contenida en el Planeamiento, así como la modificación de los ya delimitados cuando proceda, deberá someterse a información pública durante quince días después de su aprobación inicial.

2. Si la modificación de los Planes y Normas tuviere por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en la Norma, además del trámite reseñado por las Normas deberá ser aprobada por el Consejo de Ministros, previos los informes favorables del Consejo de Estado y del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, y acuerdos de la Corporación Local interesada adoptados por quórum de voto favorable de las dos terceras partes del

número de hecho y en todo caso de la mayoría, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 50 L.S.

3. Durante el período de información pública todo ciudadano podrá dirigir al Ayuntamiento escrito de alegaciones con exposición, clara y si formulismos, de sus ideas o pretensiones sobre el documento puesto en exposición, solicitando que le sea tenido al corriente de las sucesivas incidencias que surgieran en la tramitación del expediente, debiendo el Ayuntamiento contestar en cada caso, bien de forma individual, o bien mediante escrito público cuando la respuesta afectase a varias alegaciones conjuntamente.

TITULO VII
NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANO
Y APTO PARA URBANIZAR

CAPITULO 1.º. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO

Artículo 167. – Aplicación de las condiciones de edificación en cada núcleo:

1. Los terrenos pertenecientes al suelo urbano de los distintos núcleos del municipio pueden encontrarse en las siguientes situaciones diferenciales:

a) Estar englobados en un área de suelo urbano normal.
b) Pertenecer al ámbito de un Estudio de Detalle, cuya redacción se imponga de forma obligatoria desde las presentes Normas.

2. La edificación en suelo urbano normal, se regula en cuanto a sus condiciones particulares, por el contenido del anexo cuadro 02. Las determinaciones contenidas en el mismo tienen el carácter de límite máximo del derecho a edificar, sin perjuicio de las condiciones excepcionales que, en cuanto a altura, fondo o forma de las edificaciones, se establecen para algunos casos en la documentación gráfica.

3. La regulación de la edificación del suelo perteneciente a áreas de Estudio de Detalle, se recoge en el anexo cuadro 03.

4. La condición fundamental establecida para el suelo urbano es el aprovechamiento tipo asignado a cada núcleo urbano, o a los ámbitos de Estudios de Detalle, que se establece sobre parcela neta y al que deben ajustarse las restantes condiciones.

5. En aplicación de los parámetros contenidos en el cuadro 02, en caso de discrepancia o duda en la interpretación, deberá mantenerse el que implique condiciones más restrictivas en cuanto a edificación, uso e intensidad del mismo.

6. La aplicación de las ordenanzas de superficie y frente mínimo de parcela, número máximo de plantas, fondo edificable y ocupación en planta de la edificación según tipologías edificatorias, (UA=unifamiliar aislada, UL=Unifamiliar en línea, M=multifamiliar), señaladas para cada solar o parcela en cuestión, arrojará una superficie de techo construida total de proyecto (p) que será igual o menor que el producto de la superficie de parcela (S) por el coeficiente de aprovechamiento (Kj):

$$p \leq S \times K_j$$

CUADRO DE CONDICIONES NORMALES DE LA EDIFICACION EN EL SUELO URBANO CUADRO 02

NUCLEO		CONDICIONES DE VOLUMEN					CONDICIONES DE USO				
N.º	Nombre	Parcela mín. Superficie (m.2)	Altura máx. normal n.º plantas	Fondo edificable máximo (m.)	Ocupación máx. de parcela (%)	Aprovechamiento tipo s/solar Kj neto	Tipología edificatoria	Residencial	Comercio	Categoría Industria	
1.	ARTIETA	600	8	2(B+1P)	15	30	0,3	UA.UL.	Sí	Sí	II,III
2.	BARRASA	600	9	2(B+1P)	14	30	0,3	UA.UL.	Sí	Sí	II,III
3.	BURCEÑA	600	9	2(B+1P)	12	15	0,3	UA.UL.	Sí	Sí	II,III
4.	CADAGUA	400	9	2(B+1P)	15	40	0,3	UA.UL.	Sí	Sí	II,III
5.	CAMPILLO DE MENA	500	8	2(B+1P)	12	25	0,3	UA.UL.	Sí	Sí	II,III
6.	CANIEGO	500	10	2(B+1P)	14	35	0,3	UA.UL.	Sí	Sí	II,III
7.	CARRASQUEDO	600	9	2(B+1P)	12	25	0,3	UA.UL.	Sí	Sí	II,III
8.	CEREZO	400	9	2(B+1P)	12	40	0,3	UA.UL.	Sí	Sí	II,III
9.	CIELLA	Núcleo rural disperso. Condiciones de edificación s/Título III. Capítulo Primero									
10.	CONCEJERO	700	9	2(B+1P)	12	20	0,3	UA.UL.	Sí	Sí	II,III
11.	ENCIMA-ANGULO	800	8	2(B+1P)	14	20	0,3	UA.UL.	Sí	Sí	II,III
12.	ENTRAMBASAGUAS	400	8	2(B+1P)	14	40	0,3	UA.UL.	Sí	Sí	II,III

NÚCLEO		CONDICIONES DE VOLUMEN						CONDICIONES DE USO			
N.º	Nombre	Parcela mín. Superficie (m.2)	Frente mínimo	Altura máx. normal n.º plantas	Fondo edificable máximo (m.)	Ocupación máx. de parcela (%)	Aprovechamiento tipo s/solar Kj neto	Tipología edificatoria	Residencial	Comercio	Categoría Industria
Según las condiciones del Proyecto originario aprobado											
14.	GIJANO (Urbón)										
15.	HORNES	700	8	2(B+1P)	10	20	0,2	UA.UL.	Sí	Sí	II,III
16.	IRUS	400	9	2(B+1P)	10	40	0,3	UA.UL.	Sí	Sí	II,III
17.	LECIÑANA DE MENA	500	8	2(B+1P)	12	30	0,3	UA.UL.	Sí	Sí	II,III
18.	LEZANA DE MENA	400	8	2(B+1P)	10	40	0,4	UA.UL.	Sí	Sí y Ofic.	II,III,IV
Según condiciones del Plan Parcial aprobado											
19.	MALTRANILLA										
20.	MEDIANAS	600	8	2(B+1P)	12	30	0,3	UA.UL.	Sí	Sí	II,III
21.	MENAMAYOR	400	8	2(B+1P)	12	40	0,3	UA.UL.	Sí	Sí	II,III
22.	MERCADILLO	500	12	2(B+1P)	–	25	0,24	UA.UL.	Sí	Sí	II,III
23.	NAVA DE ORDUNTE	400	8	2(B+1P)	15	40	0,4	UA.UL.	Sí	Sí	II,III,IV
24.	ORDEJON ORDUNTE	300	8	2(B+1P)	9	50	0,4	UA.UL.	Sí	Sí	II,III
25.	ORRANTIA										
Núcleo rural disperso. Condiciones de edificación s/Título III. Capítulo Primero											
26.	PARADORES	800	9	2(B+1P)	10	20	0,3	UA.UL.	Sí	Sí	II,III
27.	PARTEARROYO	700	9	2(B+1P)	12	20	0,3	UA.UL.	Sí	Sí	II,III
28.	RIBOTA ORDUNTE	600	12	2(B+1P)	14	25	0,3	UA.UL.	Sí	Sí	II,III
29.	SAN PELAYO										
Núcleo rural disperso. Condiciones de edificación s/Título III. Capítulo Primero											
30.	SANTA CRUZ DE MENA	500	9	2(B+1P)	12	30	0,24	UA.UL.	Sí	Sí	II,III
31.	SIONES	800	9	2(B+1P)	10	20	0,2	UA.UL.	Sí	Sí	II,III
32 y 33.	SOPEÑANO	400	8	2(B+1P)	12	35	0,4	UA.UL.M	Sí	Sí y Ofic.	II,III,IV
35.	TARANCO										
Núcleo rural disperso. Condiciones de edificación s/Título III. Capítulo Primero											
36.	VALLEJO	400	8	2(B+1P)	10	40	0,3	UA.UL.	Sí	Sí	II,III
37.	VALLEJUELO	400	8	2(B+1P)	10	40	0,3	UA.UL.	Sí	Sí	II,III
38.	VIERGOL	500	8	2(B+1P)	12	35	0,3	UA.UL.	Sí	Sí	II,III
39.	VILLANUEVA DE MENA	400	8	2(B+1P)	10	40	0,3	UA.UL.	Sí	Sí	II,III
41.	VILLASANA DE MENA	300	7	2(B+1P)	12	40	0,5	UA.UL.M	Sí	Sí y Ofic.	II,III,IV
42.	VILLASUSO Y PRADO	400	8	2(B+1P)	14	40	0,3	UA.UL.	Sí	Sí	II,III
43.	VIVANCO	500	9	2(B+1P)	14	35	0,3	UA.UL.	Sí	Sí	II,III

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LAS UNIDADES DE ACTUACION PREVISTAS EN DESARROLLO DE LAS NORMAS DE PLANEAMIENTO DEL VALLE DE MENA

CUADRO 03

UA 1

Núcleo	SOPEÑANO
Estudio de detalle	Obligatorio
Superficie total aproximada	1,8125 Has.
CONDICIONES GENERALES:	
– Uso global	Residencial
– Intensidad de uso:	
Viviendas/Ha.	33
Número máximo de viviendas o locales por unidades de 90 m.²	60
Relación m.² techo/m.² suelo	0,4
Edificabilidad máxima	7.250 m.²
CONDICIONES ESPECIFICAS:	
– Superficie de parcelas edificables	10.895 m.²
– Superficie de cesiones obligatorias:	
Plazas y viales	3.380 m.²
Jardines o espacios libre	1.750 m.²
Suelo para equipamientos públicos	2.100 m.²
– Número de viviendas	60
– Proporción de tipos	Unifamiliar 100%
– Proporción de otros usos:	—
– Tipologías admitidas:	U.L.

– Parcela mínima edificable	150 m.²
– Altura máxima permitida	II (B+1)
– Ejecución por fases o polígonos:	
Prevía urbanización completa y entrega de cesiones al Ayuntamiento.	
– Sistema de actuación:	
Compensación o Cooperación.	

UA 2

Núcleo	VILLASANA DE MENA
Estudio de detalle	Opcional
Superficie total aproximada	1,3720 Has.
CONDICIONES GENERALES:	
– Uso global	Residencial
– Intensidad de uso:	
Viviendas/Ha.	40
Número máximo de viviendas o locales por unidades de 90 m.²	55
Relación m.² techo/m.² suelo	0,4
Edificabilidad máxima	5.488 m.²
CONDICIONES ESPECIFICAS:	
– Superficie de parcelas edificables	4.985 m.²
– Superficie de cesiones obligatorias:	
Plazas y viales	6.995 m.²
Jardines o espacios libre	—

Suelo para equipamientos públicos:

- Aparcamiento 1.740 m.²
- Número de viviendas 55
- Proporción de tipos:
1. Colectiva 50
 2. Unifamiliar 5
- Proporción de otros usos:
- Lonjas comerciales hasta un 10% de la edificabilidad 549 m.²
- Obligat. 1 plaza de garaje por vivienda colectiva.
- Tipologías admitidas:
1. Colectivas: Libre. Manzana cerrada o abierta.
 2. Unifamiliares: Aisladas o pareadas.
- Parcela mínima edificable:
1. Colectiva 1.600 m.²
 2. Unifamiliar 250 m.²
- Altura máxima permitida (ver artículo 22):
1. Colectiva B+2+abc (1)
 2. Unifamiliar B+1
- Ejecución por fases o polígonos:
- Previa urbanización completa y entrega de cesiones al Ayuntamiento.
- Sistema de actuación:
- Compensación o Cooperación.

(1) abc=Aprovechamiento bajo cubierta (ver artículo 24.4).

UA 3

Núcleo VILLASANA DE MENA

Estudio de detalle Opcional

Superficie total aproximada 1.3720 Has.

CONDICIONES GENERALES:

- Uso global Residencial
- Intensidad de uso:
- Viviendas/Ha. 40
- Número máximo de viviendas o locales por unidades de 90 m.² 55
- Relación m.² techo/m.² suelo 0,4
- Edificabilidad máxima 5.488 m.²

CONDICIONES ESPECÍFICAS:

- Superficie de parcelas edificables 5.654 m.²
- Superficie de cesiones obligatorias:
- Plazas y viales 2.456 m.²
- Jardines o espacios libres 5.610 m.²
- Suelo para equipamientos públicos —
- Número de viviendas 55
- Proporción de tipos:
1. Colectiva 43/39
 2. Unifamiliar 12/16
- Proporción de otros usos:
- Lonjas comerciales o talleres hasta un máx.14% de la edificabilidad 768 m.²
- Obligat. 1 plaza de garaje por vivienda colectiva.
- Tipologías admitidas:
1. Colectivas: Manzana cerrada sobre alineación en prolongación de la calle Enmedio.
 2. Unifamiliares: U.L. En hilera entre medianeras, con edificación sobre la alineación en prolongación calle de Enmedio o retranqueo inferior a 3 m.
- Parcela mínima edificable:
1. Colectiva 250 m.²
 2. Unifamiliar 100 m.²

- Altura máxima permitida (ver artículo 22):

1. Colectiva: III (B+2+abc) (2). Se permite composición con torreones de hasta dos plantas más (7 m.).
2. Unifamiliar: II (B+1).

- Ejecución por fases o polígonos:

Previa urbanización completa y entrega de cesiones.

- Sistema de actuación:

Compensación o Cooperación.

(2) abc=Aprovechamiento bajo cubierta (ver artículo 24.4).

UA 4

Núcleo VILLASANA DE MENA

Estudio de detalle Opcional

Superficie total aproximada 0,8920 Has.

CONDICIONES GENERALES:

- Uso global Residencial
- Intensidad de uso:
- Viviendas/Ha. 40
- Número máximo de viviendas o locales por unidades de 90 m.² 36
- Relación m.² techo/m.² suelo 0,4
- Edificabilidad máxima 3.568 m.²

CONDICIONES ESPECÍFICAS:

- Superficie de parcelas edificables 2.896 m.²
- Superficie de cesiones obligatorias:
- Plazas y viales 2.784 m.²
- Jardines o espacios libre 3.240 m.²
- Suelo para equipamientos públicos —
- Número de viviendas 36
- Proporción de tipos:
1. Colectiva 24
 2. Unifamiliar 12
- Proporción de otros usos:
- Opcional: Lonjas comerciales hasta 14% de la edificabilidad máxima 500 m.²
- Obligat.: 1 plaza de garaje por vivienda colectiva.
- Tipologías admitidas:
1. Colectivas: Manzana cerrada.
 2. Unifamiliares: U.L. Hilera entre medianeras. Edificación sobre la alineación en prolongación calle de Enmedio o retranqueo inferior a 3 m.
- Parcela mínima edificable:
1. Colectiva 250 m.²
 2. Unifamiliar 150 m.²
- Altura máxima permitida (ver artículo 22):
1. Colectiva: III (B+2+abc) (3).
 2. Unifamiliar: II (B+1).
- Ejecución por fases o polígonos:
- Tras urbanización y entrega de cesiones al Municipio, según descripción a especificar en proyecto o Estudio de Detalle.
- Sistema de actuación:
- Compensación o Cooperación.

(3) abc=Aprovechamiento bajo cubierta (ver artículo 24.4).

UA 5

Núcleo VILLASANA DE MENA

Estudio de detalle: Obligado. Escala mínima de trazado a 1/500.

Superficie total aproximada 7.320 Has.

CONDICIONES GENERALES:

- Uso global: Residencial, dotaciones públicas y comercio.

- Intensidad de uso:

Viviendas/Ha.	24
Número máximo de viviendas o locales por unidades de 90 m. ²	175
Relación m. ² techo/m. ² suelo	0,24
Edificabilidad máxima	17.565 m. ²

CONDICIONES ESPECIFICAS:

- Superficie de parcelas edificables:

Parcela edificables uso público: 1.	12.960 m. ²
Parcela edificables uso público: 2.	1.716 m. ²
Parcelas edificables uso privado: 3.	5.112 m. ²
4.	9.180 m. ²
5.	4.720 m. ²
6.	6.000 m. ²
7.	4.884 m. ²

- Número de viviendas:

3.	41
4.	90
5.	12
6.	16
7.	16

- Proporción de tipos:

1. Convento ya edificado, rehabilitación para usos públicos. Se mantendrá el uso de espacio libre del actual huerto, al servicio de las edificaciones. Se permite ampliación hasta un máximo del 100% de lo edificado en fecha 1-1-1980.

2. Edificio representativo para usos públicos.

3. Colectiva y comercio

4. Colectiva

- 5, 6 y 7. Unifamiliar

- Proporción de otros usos:

1. Otros equipamientos públicos.
2. Equipamiento público, administrativo, cultural, sanitario y espectáculos.
3. Comercial en planta a nivel de calle hasta 2.880 m.². Garaje obligatorio: 1 plaza por vivienda y por cada 40 m.² de local.
4. Garaje obligatorio: 1 plaza por vivienda.
5. Comercio en esquina Norte, carretera de Vallejo, hasta 360 m.².

- Tipologías admitidas:

1. Ya edificada, se mantiene el Huerto. Tipología de la ampliación libre.
2. Edificio público y representativo con carácter simbólico.
3. Manzana abierta. Edificación sobre alineaciones trazadas. Planta baja rodeada en todas sus caras por soportales de primera crujía completa y penetraciones peatonales a patio interior, según esquema indicativo.
4. Manzana abierta o cerrada con patio dentro de la línea de movimiento de la edificación.
- 5, 6 y 7. U.L. Unifamiliar en hilera, medianera o de esquina, dentro de las líneas trazadas de movimiento de la edificación.

- Parcela mínima edificable:

1. Indivisible
2. Indivisible
3. Indivisible. 1.200 m.² a efectos de fases de construcción.
4. Indivisible. 750 m.² a efectos de fases de construcción.
- 5, 6 y 7. 250 m.².

- Altura máxima permitida (ver artículo 22):

1. La actual.
2. 13,5 m. exceptuando torres, torreones u otros elementos que contribuyan a realzar el carácter simbólico y singular de este edificio de equipamientos públicos (hasta 27 m.).

3. III (B+2+abc) (4).

4. III (B+2+abc)

- 5, 6 y 7. II (B+1).

- Ejecución por fases o polígonos:

Si, una vez efectuada la reparcelación y siempre que se realicen la urbanización y las cesiones proporcionadas a las del conjunto general. Deben especificarse en el Estudio de Detalle y en los correspondientes Proyectos.

- Sistema de actuación:

Compensación, Cooperación o Expropiación.

(4) abc=Aprovechamiento bajo cubierta (ver artículo 24.4).

UA 6

Núcleo VILLASANA DE MENA

Estudio de detalle Opcional

Superficie total aproximada 0,2470 Has.

CONDICIONES GENERALES:

- Uso global Residencial

- Intensidad de uso:

Número máximo de viviendas o locales por unidades de 90 m. ²	25
Relación m. ² techo/m. ² suelo	1,00
Edificabilidad máxima	2.470 m. ²

CONDICIONES ESPECIFICAS:

- Superficie de parcelas edificables 828 m.²

- Superficie de cesiones obligatorias:

Plazas y viales	350 m. ²
Jardines o espacios libre	350 m. ²
Suelo para equipamientos públicos	942 m. ²

- Número de viviendas 25

- Proporción de tipos Colectiva 100%

- Proporción de otros usos: 1 plaza de garaje/vivienda.

- Tipologías: Manzana abierta con patio común.

- Parcela mínima edificable 400 m.²

- Altura máxima permitida IV (B+3)

UA 7

Núcleo VILLASANA DE MENA

Estudio de detalle Opcional

Superficie total aproximada 1,0540 Has.

CONDICIONES GENERALES:

- Uso global: Residencial. Servicios

- Intensidad de uso:

Viviendas/Ha.	40
Número máximo de viviendas o locales por unidades de 90 m. ²	44
Relación m. ² techo/m. ² suelo	0,4
Edificabilidad máxima	4.216 m. ²

CONDICIONES ESPECIFICAS:

- Superficie de parcelas edificables 5.218 m.²

1. Colectiva 1.680 m.²

2. Unifamiliar lin. 3.226 m.²

3. Unifamiliar ais. 312 m.²

- Superficie de cesiones obligatorias:

Plazas y viales	3.104 m. ²
Jardines o espacios libre	1.038 m. ²
Suelo para equipamientos públicos.....	1.000 m. ²

- Número de viviendas 44

- Proporción de tipos:
 1. Colectiva 31
 2. Unifamiliar lin. 12
 3. Unifamiliar ais. 1
- Proporción de otros usos:

Comercio o servicios en locales planta baja edificio de vivienda colectiva, hasta 10% de la edificabilidad (442 m.²).
- Tipologías admitidas:
 1. Colectivas: En manzana abierta o cerrada.
 2. Unifamiliar en línea, entre medianeras o de esquina.
 3. Unifamiliar aislada.
- Parcela mínima edificable:
 1. Colectiva Indivisible
 2. Unifamiliar lin. 250 m.²
 3. Unifamiliar ais. La existente
- Altura máxima permitida:
 1. Colectiva IV (B+3)
 2. Unifamiliar II (B+1)
- Ejecución por fases o polígonos:

Tras urbanización y ejecución de cesiones, solo si se efectúa el Estudio de Detalle.
- Sistema de actuación:

Compensación o Cooperación.

UA 8

Núcleo VILLASANA DE MENA
 Estudio de detalle Opcional
 Superficie total aproximada 4,0790 Has.

CONDICIONES GENERALES:

- Uso global Residencial
- Intensidad de uso:
 - Viviendas/Ha. 12
 - Número máximo de viviendas 49
 - Relación m.² techo/m.² suelo 0,24
 - Edificabilidad máxima 9.789 m.²

CONDICIONES ESPECIFICAS:

- Superficie de parcelas edificables 28.352 m.²
- Superficie de cesiones obligatorias:
 - Plazas y viales 10.952 m.²
 - Jardines o espacios libre 1.486 m.²
 - Suelo para equipamientos públicos: —
- Número de viviendas 49
- Proporción de tipos: 100% Unifamiliar
- Proporción de otros usos: —
- Tipologías admitidas: Unifamiliar aislada
- Parcela mínima edificable: 300 m.²
- Altura máxima permitida II (B+1)
- Ejecución por fases o polígonos:

Tras reparcelación, urbanización y cesiones y sólo en el caso de que se contemple en el Estudio de Detalle.
- Sistema de actuación:

Compensación o Cooperación.

UA 9

Núcleo VILLASANA DE MENA
 Estudio de detalle Opcional
 Superficie total aproximada 1,5560 Has.

CONDICIONES GENERALES:

- Uso global Residencial
- Intensidad de uso:
 - Viviendas/Ha. 15
 - Número máximo de viviendas 24
 - Relación m.² techo/m.² suelo 0,24
 - Edificabilidad máxima 3.734 m.²

CONDICIONES ESPECIFICAS:

- Superficie de parcelas edificables, incluso espacios deportivos comunes 6.320 m.²
- Superficie de cesiones obligatorias:
 - Plazas y viales 2.920 m.²
 - Zona verde arbolada 6.320 m.²
 - Suelo para equipamientos públicos: —
- Número de viviendas 24
- Proporción de tipos: 100% U. L.
- Proporción de otros usos: —
- Tipologías admitidas: Unifamiliar en línea o de esquina.
- Parcela mínima edificable: 150 m.²
- Altura máxima permitida (art. 22) II (B+1)
- Aprovechamiento neto s/Parcela edificable .. 0,6 m.²/m.²
- Sistema de actuación:

Compensación o Cooperación.

UA 10

Núcleo VILLASANA DE MENA
 Estudio de detalle Opcional
 Superficie total aproximada 3,7707 Has.

CONDICIONES GENERALES:

- Uso global Residencial
- Intensidad de uso:
 - Viviendas/Ha. 7,5
 - Número máximo de viviendas 28
 - Relación m.² techo/m.² suelo 0,24
 - Edificabilidad máxima 9.050 m.²

CONDICIONES ESPECIFICAS:

- Superficie de parcelas edificables 22.620 m.²
- Superficie de cesiones obligatorias:
 - Plazas y viales 9.431 m.²
 - (Calzadas 4.500 m.²)
 - Jardines o espacios libres —
 - Suelo para equipamientos públicos: 5.656 m.²
- Número de viviendas 28
- Proporción de tipos: 100% UA
- Proporción de otros usos: —
- Tipologías admitidas: Unifamiliar aislada
- Parcela mínima edificable: 500 m.²
- Altura máxima permitida II (B+1)
- Sistema de actuación:

Compensación o Cooperación.

UA 11

Núcleo VILLASANA DE MENA
 Estudio de detalle Opcional
 Superficie total aproximada 2,4660 Has.

CONDICIONES GENERALES:

- Uso global Residencial

- | | |
|---|---------------------------------------|
| - Superficie de cesiones obligatorias: | |
| Plazas y viales | 840 m. ² |
| Jardines o espacios libres | — |
| Suelo para equipamientos públicos: | — |
| - Número de viviendas | 4 |
| - Proporción de tipos: | 100% UA/UL |
| - Proporción de otros usos: | — |
| - Tipologías admitidas: | Unifamiliar aislada |
| - Parcela mínima edificable: ⁸ | 300 m. ² |
| - Altura máxima permitida | II (B+1) |
| - Aprovechamiento neto s/Parcela edificable .. | 0,64 m. ² /m. ² |
| - Sistema de actuación: | Compensación |

CAPITULO 2.º. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

- | | |
|---|--------------------------------------|
| - Superficie de parcelas edificables | 14.560 m. ² |
| - Superficie de cesiones obligatorias: | |
| Plazas y viales | 5.660 m. ² |
| Jardines o espacios libres | — |
| Suelo para equipamientos públicos: | 4.440 m. ² |
| - Número de viviendas | 18 |
| - Proporción de tipos: | 100% UA |
| - Proporción de otros usos: | — |
| - Tipologías admitidas: | Unifamiliar aislada |
| - Parcela mínima edificable: | 500 m. ² |
| - Altura máxima permitida | II (B+1) |
| - Aprovechamiento neto s/Parcela edificable residencial | 0,4 m. ² /m. ² |
| - Sistema de actuación: | |
| Compensación o Cooperación. | |

Artículo 168. – Aplicación de las condiciones de edificación en el suelo apto para urbanizar:

Los distintos sectores de suelo apto para urbanizar (SAU) cumplirán las determinaciones contempladas en el Título III de las presentes Normas y las que en cuanto a aprovechamiento, cesiones no recogidas en el precitado Título y tipología edificatoria, se establecen en el Anexo cuadro 04.

El Sector 19, Industrial de Santecilla, tendrá las siguientes condiciones particulares que deberá desarrollar el Plan Parcial:

- Las cesiones de equipamiento y espacios libres se ubicarán en el área de riesgo de contaminación del acuífero.
- En este área de riesgo de contaminación se limitarán los usos que supongan peligro por vertidos o simple almacenamiento para el acuífero.
- Condicionar al Proyecto de Urbanización con características específicas que garanticen técnicamente la imposibilidad de que se produzcan filtraciones nocivas.
- La aprobación definitiva del Plan Parcial deberá llevar informe favorable, preceptivamente, del organismo competente en Medio Ambiente.

La clasificación como Suelo Apto para Urbanizar del sector 19 Santecilla y su delimitación quedan grafiadas en la hoja 14 Gijano, ampliación del plano núm. 1 Clasificación del Suelo.

CUADRO 04

NÚCLEO		CONDICIONES DE VOLUMEN						CONDICIONES DE USO		
Nombre	SAU Núm.	Superficie total aprox. (m.2)	Cesiones para equipamientos (m.2)	Aprovechamiento (m.2/m.2)	Superficie edificable de techo (m.2)	Número máximo de viviendas	Viviendas por Ha. máximas	Tipología	Altura máxima plantas	Usos dominante y compatible (art. 94.1)
NAVA DE ORDUNTE	1	58.225	3.750	0,24	13.974	93	16	UL	B + 1	Resid.
NAVA DE ORDUNTE	2	30.780	2.000	0,24	7.387	49	16	UL	B + 1	Resid.
SIONES	3	21.035	1.500	0,24	5.048	28	13,5	UL	B + 1	Resid.
SIONES	4	18.230	1.400	0,24	4.375	24	16	UL	B + 1	Resid.
SOPEÑANO	5	32.950	2.000	0,24	7.908	52	16	UL	B + 1	Resid.
SOPEÑANO	6	41.527	2.500	0,24	9.966	66	16	Nv/UL	B + 1	Ind./Resid.
SOPEÑANO	7	37.935	2.250	0,24	9.104	60	16	UL/Nv	B + 1	Resid./Ind.
SOPEÑANO	8	26.734	1.750	0,24	6.416	42	16	UL	B + 1	Resid.
SOPEÑANO	9	112.065	5.500	0,24	26.895	—	—	Naves	B	Ind./Agropec.
Edificabilidad sobre parcela neta 0,60 m.2/m.2										
VILLANUEVA	10	19.975	1.500	0,24	4.794	32	16	UL	B + 1	Resid.
VILLANUEVA	11	25.860	1.750	0,24	6.206	41	16	UL	B + 1	Resid.
VILLANUEVA	12	24.735	1.500	0,24	5.936	39	16	UL	B + 1	Resid.
VILLASANA	13	62.860	5.236	0,24	15.086	36	16	UA	B + 1	Resid.
VILLASANA	14	63.420	4.500 EQ+	0,24	15.220	—	—	Naves	B	Indust.
18.600 ZV										
Edificabilidad sobre parcela neta 0,60 m.2/m.2										

NUCLEOCONDICIONES DE VOLUMENCONDICIONES DE USO

Nombre	SAU Núm.	Superficie total aprox. (m.2)	Cesiones para equipamientos (m.2)	Aprovechamiento (m.2/m.2)	Superficie edificable de techo (m.2)	Número máximo de viviendas	Viviendas por Ha. máximas	Tipología	Altura máxima plantas	Usos dominante y compatible (art. 94.1)
VILLASUSO	15	13.415	1.200	0,24	3.219	21	16	UA/Nv	B + 1	Resid./Ind.
CEREZO	16	108.700	32.150 EQ+ZV	0,24	26.088	75	7,5	UA	B + 1	Resid.
MALTRANILLA	17	281.500	71.380 EQ+ZV	0,24	67.560	212	7,5	UA	B + 1	Resid.
PARTEARROYO	18	20.011	2.317	0,24	4.803	15	7,5	UA	B + 1	Resid.
SANTECILLA	19	270.000	27.000 EQ+	0,24	64.800	—	—	Naves	B	Ind./Agropec.

27.000 ZV

Edificabilidad sobre parcela neta 0,60 m.2/m.2

CAPITULO 3.º. CATALOGO DE BIENES DE INTERES LOCAL

Artículo 169. – Condiciones generales:

1. El presente Catálogo complementario de las Normas Subsidiarias surtirá los efectos a que se refieren los artículos 25 L.S. y 86, 87 y 149 del R.P.

2. Se han establecido dos niveles de catalogación, que se señalan en los planos cuando están en suelo urbano:

Nivel 1: Edificios de interés histórico artístico. Se inventarian en el listado adjunto o aparecen grafiados con el símbolo *.

Nivel 2: Edificios de interés ambiental o tradicional. Se grafían en los planos con el símbolo ★.

El valor de la edificación es independiente de su estado de conservación. A ambos niveles de catalogación hay que añadir los elementos protegidos en función de su interés, bien sea arquitectónico o natural, que se identifican en los planos.

3. En los edificios o elementos inmuebles de interés histórico del nivel 1, podrán realizarse obras de restauración, conservación, rehabilitación y reforma, siempre que no alteren su estructura, fachadas ni modifiquen los elementos arquitectónicos que motivan su protección.

4. Los bienes inmuebles catalogados en el nivel 2, deberán conservar las características esenciales que definen sus características tradicionales y ambientales, en cuanto a su composición, tipo de cubiertas, color dominante, texturas, materiales, ritmo de huecos y macizos y elementos decorativos.

En ellos podrán realizarse obras de restauración, reforma, rehabilitación, reestructuración, así como obras de ampliación cuando su aprovechamiento sea inferior al establecido por las Normas para la clase de suelo en que se encuentre.

5. Sobre los elementos de interés sólo son admisibles las actuaciones de conservación, restauración y mejora.

6. La protección afecta tanto a la edificación como a la parcela que la soporta.

Artículo 169. – Edificios o elementos inmuebles de interés histórico-artístico, arquitectónico o típico:

Serán bienes inmuebles de interés histórico-artístico, arquitectónico o típico, al menos, los que a continuación se citan acompañados o no del número del catálogo provincial:

AHEDO DE ANGULO:	Iglesia de San Martín.....	322-01/001
	Casa en núcleo.....	322-01/002
ANZO DE MENA:	Iglesia de San Esteban.....	322-02/001
	Fuente abrevadero	322-02/002
	Ermita de Sta. M.ª Egipciana	322-02/003
ARADUENGA:	Conjunto urbano	322-03/01c
	Casona junto a la iglesia	322-03/01/001
ARCEO:	Casco antiguo	322-04c01c
	Iglesia de San Pedro	322-04-01/00
ARTIETA:	Conjunto urbano	322-05-01c
	Casona cuadrada junto al juego de bolos	322-05-01/001
	Casona de dos cuerpos junto al juego de bolos	322-05-01/002
BARRASA:	Iglesia de la Sta. Cruz	322-06/001
	Cementerio	322-06/002
EL BERRON:	Plaza de la Iglesia	322-007/001c
	Iglesia de Nuestra Señora de Montserrat	322-007/001

	Palacio de Domingo Ruiz de la Riva	322-007/002
	Puente junto al FFCC	322-07/003
	Puente de la ctra. de Bilbao	322-07/004
BORTEDO:	Iglesia de San Pedro	322-08/001
BURCEÑA:	Iglesia de los Mártires	322-09/001
	Puente del cementerio	322-09/002
CAMPILLO DE MENA:	Iglesia Parroquial.....	322-11/001
CADAGUA:	Plaza alrededor de la iglesia	322-10/001
CANIEGO:	Iglesia de San Julián	322-12/001
	Casona n.º 17 en carretera	322-12/002
CARRASQUEDO:	Casa popular n.º 12 junto a la fuente	322-13/001
	Casona a la entrada	322-13/002
CIELLA:	Conjunto urbano	322-14-01c
	Iglesia de S. Cosme y S. Damián ...	322-14-01/001
CONCEJERO:	Barrios alrededor de la iglesia	322-16-01c
	Iglesia de la Trinidad	322-16-01/001
	Casona de los Fernández de Sojo	322-16-01/002
	Casona junto a la iglesia	322-16-01/003
	Casona en la entrada	322-16-01/004
	Ermita del Rosario	322-16-01/005
CONCEJO,		
PARADORES DE:	Conjunto urbano	322-35-01c
	Casona junto a la carretera	322-35-01/001
COZUELA:	Casa-Torre junto a la Abadía.....	322-17/001
ENTRAMBASAGUAS:	Barrio del otro lado del río	322-16-01/001c
	Iglesia de Santa Juliana	322-19/001
LAS FUENTES:	Conjunto urbano	322-19-01c
	Iglesia de San Juan	322-19/001
GIJANO:	Casona junto a la iglesia	322-20-001
	Casona carretera de Bilbao	322-20/002
	Puentes del río Cadagua	322-20/003
HORNES:	«La Plaza»	322-21/001c
	Iglesia Nuestra Señora de la Asunción	322-21/001
	Casa-Torre en carretera	322-21/002
	Puente a/ arroyo Alisal	322-21/003
IRUS:	Conjunto urbano	322-22-01c
	Iglesia de San Millán	322-22-01/001
	Cementerio	322-22-01/002
LECIÑANA:	Iglesia de San Francisco.....	322-23/001
	Casa final núcleo.....	322-23/002
LEZANA DE MENA:	Iglesia de San Miguel	322-24/001
	Torreón de Velasco	322-24/002
	Casa «El Horno»	322-24/003
	Casona junto a la carretera	322-24/004
LORCIO:	Barrio de la Iglesia.....	322-25-01c
	Casona junto a la iglesia	322-25-01/001
LA LLANA:	Conjunto urbano	322-26-01c
	Ermita junto a la Torre.....	322-26-01/001
	Casa-Torre junto a carretera	322-26-01/002
MALTRANILLA:	Ermita de San Sebastián y San Fabián.....	322-27/001

	Casona junto a la ermita	322-27/002
	Torre junto a carretera	322-27/003
MEDIANAS DE MENA:	Casco antiguo	322-28-01c
	Casona n.º 11 C./ Principal	322-28-01/001
MENA MAYOR:	Iglesia de Ntra. S.ª del Rosario	322-29/001
	Casona junto a carretera	322-29/002
	Puente	322-29/003
NAVA DE MENA:	Casona junto a carretera	322-30/001
	Puente del río Cadagua	322-30/002
OPIO:	Iglesia de San Cosme y San Damián	322-31/001
	Casona junto a la iglesia	322-31/002
	Puente junto al camino de entrada	322-31/003
ORDEJON DE ORDUNTE:	Iglesia de San Andrés	322-32/001
ORRANTIA:	Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción	322-33/001
	Casona junto a la iglesia	322-33/002
OVILLA:	Conjunto urbano	322-37-01c
	Torre junto al camino de entrada....	322-34/001
PARTEARROYO:	Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción	322-36/001
RIBOTA DE MENA:	Iglesia de Santiago	322-38/001
	Casona de arriba, junto ctra.	322-38/002
	Puente del Romeral	322-38/003
STA. M.ª DEL LLANO DE TUDELA:	Conjunto urbano	322-40-01c
SAN PELAYO:	Conjunto urbano	322-39-01c
	Iglesia de San Pelayo	322-39-01/001
	Casona-Torre junto a carretera de entrada	322-39-01/002
SANTECILLA:	Iglesia de Santa Cecilia	322-41/001
	Casona n.º 7 C./ Principal	322-41/002
SANTIAGO DE TUDELA:	Conjunto urbano	322-42-01c
	Iglesia de Santiago	322-42-01/001
SIONES:	Iglesia de Santa María	322-43/001
	Casona junto a la iglesia	322-43/002
	Caserón, antigua escuela	322-43/003
SOPEÑANO:	Iglesia, antigua parroquia	322-44/001
	Casona grande	322-44/002
TARRIBA:	Iglesia del Santo Angel	322-45/001
UNGO:	Iglesia de San Salvador	322-46/001
	Casa n.º 10 en carretera	322-46/002
VALLEJO DE MENA:	Conjunto urbano	322-47-01c
	Iglesia de San Lorenzo	322-47-01/001
VALLEJUELO:	Iglesia de San Esteban	322-48/001
	Torre-casona junto a carretera	322-48/002
	Fuente-abrevadero	322-48/003
LA VEGA:	Puente sobre el Cadagua	322-49/001
VIERGOL:	Conjunto urbano	322-50-01c
	Iglesia de la Virgen de la Merced ...	322-50-01/001
EL VIGO:	Iglesia de San Pedro	322-51-001
VILLANUEVA DE MENA:	Iglesia de Santiago	322-52/001
	Casona en el cerro	322-52/002
VILLASANA DE MENA:	Casco antiguo	322-53-01c
	C./ Encimera y Pza. Sta. Ana	322-53-01/001c
	Convento de Sta. Ana	322-53-01/001
	Torreón de los Velasco	322-53-01/002
VILLASUSO DE MENA:	Casco antiguo	322-54-01
	Casona junto a la iglesia	322-54-01/001
	Iglesia de Santo Tomás	322-54-01/002
VIVANCO:	Conjunto urbano	322-55-01c
	Iglesia de San Juan	322-55-01/001
	Casona con torre bajo el santuario	322-55-01/002

Casa o Palacio n.º 25	322-55-01/003
Casona con mirador bajo el santuario	322-55-01/004
Santuario de Nuestra Señora de Cantonad	322-55-01/005

DISPOSICIONES FINALES

1. En todo aquello que no se contuviera expresamente en las presentes Normas Subsidiarias se entenderá que es aplicación general la Ley de Reforma sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 2 de mayo de 1975, texto refundido por Real Decreto 1.346/1976, de 9 de abril (B.O.E. n.º 5-144 de 16 de junio y 145 de 17 de junio), Reglamentos de Planeamiento y Disciplinas que la desarrollan, aprobados por Real Decreto de 23 de junio de 1978 y demás legislación complementaria sobre la materia.

2. En lo no contenido expresamente en las presentes Normas Subsidiarias o en las Leyes y Reglamentos del número anterior, o que no se oponga a lo contemplado por las primeras se estará a lo dispuesto por las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento local de los municipios de la provincia de Burgos, aprobadas por Orden Ministerial de 29 de septiembre de 1966 y adaptadas parcialmente a la Ley de Reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

1. En el plazo de seis meses a contar desde la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias todas las edificaciones que careciesen de licencia procederán a su legalización sin sanción a los efectos del artículo 185 L.S., incurriendo, en otro caso, en las medidas y sanciones a que se refieren los artículos 184, 225 y siguientes de dicha Ley. Con tal objeto el Ayuntamiento, transcurrido dicho período, cursará requerimientos a los promotores o propietarios en esta situación a que soliciten en el plazo de dos meses la oportuna licencia, y de no hacerlo se procederá a la demolición de lo construido sin licencia de acuerdo con los números 3 y 4 del artículo 184 L.S.

Valle de Mena, 31 de julio de 1996. — El Alcalde, Armando Robredo Cerro.

6252. — 541.500

ANUNCIOS PARTICULARES

CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DEL CIRCULO CATOLICO DE OBREROS

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

Cta. núm. 3012-001-015550-2 Of. C/. Miranda
Cta. núm. 3000-008-040571-6 Of. Aranda de Duero
Cta. núm. 3000-008-042957-5 Of. Aranda de Duero
Cta. núm. 3000-011-032086-9 Of. Briviesca
Cta. núm. 3000-017-004927-5 Of. Espinosa de los Monteros
Cta. núm. 3000-018-002577-8 Of. Estépar
Cta. núm. 3000-034-002742-5 Of. Pradoluengo
Cta. núm. 3000-038-002267-4 Of. Santa María del Campo
Cta. núm. 3012-038-003221-6 Of. Santa María del Campo
Cta. núm. 3012-038-003437-8 Of. Santa María del Campo
Cta. núm. 3020-038-002269-6 Of. Santa María del Campo
Cta. núm. 3012-046-000354-1 Of. Villafranca Montes de Oca
Cta. núm. 3000-048-004241-6 Of. Villasana de Mena
Cta. núm. 3000-053-001204-7 Of. San Pedro de la Fuente
Cta. núm. 3050-053-000016-5 Of. San Pedro de la Fuente
Cta. núm. 3000-077-070908-9 Of. Capiscot
Cta. núm. 3012-090-002668-0 Of. Aranda de Duero
Cta. núm. 3018-091-011205-2 Of. Principal
Cta. núm. 3012-111-015018-7 Of. Belorado
Cta. núm. 3000-214-010902-3 Of. Villarcayo
Cta. núm. 3000-222-487515-0 Of. Principal

Plazo de reclamaciones 15 días.

8126. — 4.180