



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) FRANQUEO CONCERTADO Núm. 09/2	SE PUBLICA TODOS LOS DIAS EXCEPTO SABADOS, DOMINGOS Y FESTIVOS <i>Dtor.: Diputado Ponente, D. Romualdo Pino Rojo</i> 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% Depósito Legal BU - 1 - 1958
Año 1997	Martes 30 de septiembre	Número 185

DIPUTACION PROVINCIAL

Anuncio de licitación

1. Entidad adjudicadora.— Excma. Diputación Provincial de Burgos. Sección de Contratación. P.^º del Espolón, 34. 09003-Burgos. Tfno.(947) 258600. Fax: 200750. N.^º Expte. 34/97.

2. Objeto del contrato.— Ejecución, en el plazo y con el presupuesto base de licitación que se indica, de las obras de «Rehabilitación del Exconvento de "San Agustín", 1.^ª fase».

— Plazo de ejecución: Dos meses.

— Presupuesto base: 52.040.969,- ptas.

3. Tramitación expediente: Urgente. Procedimiento: Abierto. Forma: Concurso.

4. Garantía.— Provisional: Por importe del 2 por 100 del presupuesto del proyecto.

5. Obtención de documentación e información: Ver punto 1.

— Fecha límite obtención documentos: Hasta el día hábil anterior al de la fecha de finalización del plazo para la presentación de proposiciones.

— Fecha límite de obtención de información: Con la anticipación suficiente para que la Administración pueda contestar con 6 días de antelación al último del plazo de recepción de ofertas.

6. Requisitos específicos del contratista.— Documento de clasificación empresarial del Grupo K); Sugrupo 7; Categoría e).

7. Presentación de ofertas.— Hasta el decimotercer día natural siguiente al de la publicación del presente anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia, en el Registro General o en la Sección de Contratación, sitos en el Palacio Provincial, cuyo domicilio figura en el punto 1 del presente anuncio.

8. Apertura de ofertas.— Tendrá lugar a las 12,00 horas del primer día hábil siguiente al de la finalización del plazo para la presentación de ofertas, en el Salón de Actos del Palacio Provincial, cuyos datos figuran en el punto 1 del presente anuncio.

9. Gastos de anuncios.— Por cuenta del adjudicatario.

10. Alternativas o Mejoras.— Se admiten.

11. Reclamaciones.— Dentro de los 8 días hábiles siguientes al de la publicación del presente anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia, podrán interponerse reclamaciones contra

los pliegos de cláusulas administrativas particulares, aplazándose, en su caso, la licitación, cuando resulte necesario.

Burgos, a 29 de septiembre de 1997.—El Presidente, Vicente Orden Vigara.

8096.— 8.740

PROVIDENCIAS JUDICIALES

ARANDA DE DUERO

Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número dos

Doña Micaela Ramos Valdazo, Juez Sustituta del Juzgado de Primera Instancia número dos de Aranda de Duero (Burgos), por permiso de su titular.

Hago saber: Que en resolución dictada en el día de la fecha en autos de Interdicto de Obra Ruinosa seguidos en este Juzgado con el número 236/96, a instancia de Doña María Anunciación Cabornero García, representada por el Procurador de los Tribunales doña Sonia Arranz Arauzo, contra don José Miguel, doña María, don Marcelino García Carrascal y contra los herederos de don Faustino García Carrascal, domiciliados en Francia, no conociéndose domicilio en España, se ha acordado el embargo, previo requerimiento de pago bajo apercibimiento de embargo de bienes de su propiedad que ya les fue practicado, del siguiente bien:

«Casa sita en La Cueva de Roa (Burgos), de planta baja y desván, de 4,25 metros de fachada por 13,30 metros de fondo, que linda: derecha entrando, casa de doña María Anunciación Cabornero García, izquierda, patio; fondo, Teodoro Meneses; y frente, carretera de Valladolid, por donde tiene su entrada».

Y para que sirva de notificación, del embargo trabado, a los demandados, se expide el presente en Aranda de Duero, a uno de septiembre de 1997.— La Juez Sustituta, Micaela Ramos Valdazo.

7681.— 3.800

ANUNCIOS OFICIALES

MINISTERIO DE TRABAJO Y ASUNTOS SOCIALES

INSTITUTO NACIONAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL

Dirección Provincial de Burgos

Se hace pública la comunicación a la empresa Lecisa, S.A. en la que se le informa que se le ha iniciado un expediente para declararla responsable del pago del subsidio de maternidad de la trabajadora D.ª M.ª Begoña Arribas Pozo, al haber intentado la notificación en su domicilio, sin resultado positivo.

Todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley 30/92 de 16 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (B.O.E. 27 de noviembre).

En Burgos a 8 de agosto de 1997.

Esta Dirección Provincial ha iniciado un expediente para declarar responsable a la empresa Lecisa, S.A. del pago del subsidio por maternidad de la trabajadora D.ª M.ª Begoña Arribas Pozo en base a los siguientes:

Hechos:

1.- D.ª M.ª Begoña Arribas Pozo fue despedida por la empresa Lecisa, S.A. con efectos 13-03-97, siendo recurrida esta decisión por la interesada ante el Juzgado de lo Social y dictándose sentencia n.º 292/97 (fecha de notificación 29-05-97) por la que se declara improcedente dicho despido, habiendo optado la empresa por la no readmisión.

2.- Con fecha 27-03-97 D.ª M.ª Begoña Arribas Pozo inicia el descanso maternal, hecho causante del subsidio por maternidad.

Fundamentos de Derecho:

1.- De conformidad con lo establecido en el artículo 56 del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1995 de 24 de marzo (B.O.E. del 29 de marzo) cuando el despido sea declarado improcedente, el empresario deberá mantener en alta al trabajador en la Seguridad Social desde la fecha del despido hasta la fecha de la notificación de la sentencia. Al haberse notificado este alta fuera de plazo, la Dirección Provincial de la Tesorería General de Burgos ha dado como efectos de la misma 28-05-97, por lo que en el momento del descanso por maternidad la interesada no se encontraba de alta en la Seguridad Social.

2.- De conformidad con lo establecido en el artículo 126 del Real decreto legislativo 1/1994, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de la Seguridad Social (B.O.E. de 29-06-94) el incumplimiento de las obligaciones en materia de altas determinará la exigencia de responsabilidad en cuanto al pago de las prestaciones.

3.- Este Instituto es competente para declarar responsabilidad empresarial por falta de alta en virtud de lo dispuesto en el artículo 1.e del Real Decreto 1300/1995 de 21 de julio, por el que se desarrolla, en materia de incapacidades laborales del Sistema de la Seguridad Social la Ley 42/1994 de 30 de diciembre de medidas fiscales, administrativas y de orden social (B.O.E. del 19 de agosto).

No obstante y antes de dictar la correspondiente resolución, le otorgamos un plazo de diez días para que pueda alegar o presentar los documentos y justificaciones que considere oportunas, en cumplimiento del artículo 84 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, Ley 30/1992 de 26 de noviembre (B.O.E. del 27 de noviembre).

Burgos, 20 de agosto de 1997.- El Director Provincial.- P.D., El Subdirector Provincial de Información Admtva., Informes de Cotiz. y Subs.- Angel Castilla Castilla.

7318.- 5.700

MINISTERIO DE TRABAJO Y ASUNTOS SOCIALES

TESORERÍA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL

Administración de la Seguridad Social de Miranda de Ebro

Dictadas por esta Administración resoluciones sobre bajas de los trabajadores en el Régimen Especial de Trabajadores Autónomos de la Seguridad Social, e intentada la notificación en los domicilios facilitados por los interesados, al resultar desconocidos en los mismos o por haber rehusado la comunicación, se hace pública notificación de dichos actos, de acuerdo con el mandato contenido en el artículo 59 de la Ley 30/92, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

<u>N.º Identificación</u>	<u>Nombre y apellidos</u>	<u>F/baja</u>	<u>Domicilio</u>
09/71182285	José Mauri Pérez	31/12/1993	Avda. José Antonio, 17 - 09500 Medina de Pomar
09/71424078	Santiago Labarga Gordo	30/11/1994	Bilbao, 48 - 09200 Miranda de Ebro
09/71540983	Enrique García Martínez	30/04/1988	San Roque, 59 - 09240 Briviesca
09/71687392	Juan Alvaro García Larena	31/12/1995	Grupo Trueba, 3 - 09500 Medina de Pomar
09/72236757	Miguel Saiz Ruiz	30/06/1994	General Franco, s/n - 09570 Arija
09/72307485	Emilio Gómez Pampayo	30/04/1997	Amizkarra, 10 - 01002 Vitoria
09/72610007	Teresa Rodrigo Garitacelaya	31/08/1993	Paseo Urgoiti, 6 - 48850 Bilbao
09/72730144	Marcelino Barbón Casas	30/09/1990	Cid, 15 - 09200 Miranda de Ebro
09/72737016	Miguel Angel Nieva Martínez	30/09/1995	Bda. El Crucero, La Unión, 9 - 09200 Miranda de Ebro
09/72935460	Carmen González González	28/02/1997	Merindad Cuesta Urria 23 - 09550 Villarcayo

Contra esta resolución podrá formularse reclamación previa a la vía jurisdiccional, ante esta Administración, dentro de los 30 días siguientes a esta publicación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 71 del Real Decreto Legislativo 2/1995, de 7 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Procedimiento Laboral (B.O.E. del 11 de abril de 1995).

Miranda de Ebro, a 16 de julio de 1997.- El Director de la Administración, Emilio Costa Fernández.

6581.- 3.000

Ayuntamiento de Villalba de Duero

La Comisión Provincial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 18 de julio de 1997, en la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en Burgos, tomó, entre otros, el siguiente acuerdo:

8.- Expte: 10/97.- NN. SS. de Planeamiento Urbanístico de Villalba de Duero.

Por ello, y a la vista de que la variante prácticamente solo afecta a un S.A.U., se acordó por unanimidad:

Aprobar definitivamente las NN.SS. de Villalba de Duero que clasifican su suelo en urbano, con dos ordenanzas: casco consolidado y ampliación de casco, apto para urbanizar y no urbanizable con las categorías de especial protección, común tipo A,B y enclave de bodegas.

La aprobación definitiva se produce a los efectos de no entorpecer la actividad urbanística en el municipio pero no comprende la totalidad de la propuesta para el término municipal, por cuanto debe excluirse de su ámbito de aplicación los terrenos que el documento de NN.SS. prevé como suelo apto para urbanizar «C», sitos al noroeste del núcleo.

Toda ello en consecuencia del proyecto existente de la variante de Villalba de Duero, Carretera C-619 de Aranda de Duero a Palencia, que discurre por el citado suelo.

En este sector «C» de suelo apto para urbanizar, la aprobación queda en suspenso hasta tanto se lleve a cabo la aprobación definitiva de la variante y se presente un anexo o documento refundido por el Ayuntamiento ante esta Comisión Provincial de Urbanismo.

La aprobación se realiza al amparo de lo establecido en el artículo 132 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, y para su entrada en vigor, el Ayuntamiento deberá proceder a la publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia de la totalidad de la Ordenanza de aplicación, en los términos que recoge el artículo 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local, Ley 7/85, según nueva redacción operada por Ley 39/94 de 30 de diciembre.

El presente documento, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Villalba de Duero, ha sido afectado por la sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997, lo que supone una nueva y compleja situación en el Régimen Jurídico del Urbanismo.

Cuando se produce la mencionada sentencia, estas Normas se encontraban pendientes de su aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo de Burgos. En consecuencia, ha sido preciso modificar el articulado en aquellos aspectos que ha dejado sin efecto la sentencia, y remitir a los que han vuelto a estar en vigor. De esta forma se hace referencia a dos textos legales, que abreviadamente se mencionan de la siguiente forma:

LS/76.- Texto Refundido de la Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1976. Nuevamente en vigor.

LS/92.- Resto vigente del articulado del Texto Refundido de la Ley del Régimen de Suelo y Ordenación Urbana de 1992.

Los artículos de referencia a los diferentes Reglamentos mantienen, y han mantenido en todo momento, su vigencia.

En Villalba de Duero, a 28 de agosto de 1997.- El Teniente Alcalde (ilegible).

7501.- 338.865

* * *

NORMAS SUBSIDIARIAS VILLALBA DE DUERO

TITULO PRELIMINAR

NATURALEZA Y CAMPO DE APLICACION DE LAS NORMAS

Artículo 1.- Naturaleza.

El presente Planeamiento tiene la condición de Normas Subsidiarias Municipales, con los objetivos señalados en el artículo 91.b del R.P.

Se trata del tipo de Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito municipal que ordenan el suelo del término municipal, según lo que determinan los artículos 70 y 71 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Texto Refundido aprobado por Real Decreto 1.346/1976, de 9 de abril (en adelante LS/76), en las tres clases de suelo siguientes:

- a) Suelo urbano.
- b) Suelo apto para urbanizar.
- c) Suelo no urbanizable.

Conforme establece el artículo 91 del Reglamento de Planeamiento se trata de unas N.S.P.M. de tipo «B».

Artículo 2.- Ambito de aplicación.

Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento son de aplicación sobre todo el territorio del término municipal de Villalba de Duero.

Artículo 3.- Vigencia.

1. Las Normas tendrán vigencia indefinida.
2. Podrán alterarse alguno o varios de los elementos que las constituyen, tramitando la oportuna modificación, según se establece en los artículos 49 y 50 de la LS/76.
3. Serán causas de revisión de estas Normas:
 - a) Las condiciones precisadas en el artículo 12.1.e. de la LS/76.
 - b) El transcurso de un plazo de 8 años, cuando exista acuerdo pleno del municipio para acometer la revisión.
 - c) Cuando se haya ocupado el 75% del suelo urbano no consolidado.
 - d) Si se producen hechos que aconsejen alterar los objetivos del planeamiento o se descubren usos que alteren el destino del suelo.
 - e) Cuando entre en vigor un Plan Director Territorial de Coordinación que afecte total o parcialmente al territorio del Municipio.

Artículo 4.- Documentación.

De acuerdo con el artículo 97 del R.P., las Normas Subsidiarias se componen de los siguientes documentos:

- a) Memoria.
- b) Planos de información.
- c) Planos de ordenación.
- d) Normas urbanísticas.

2. Estas Normas Urbanísticas son el documento específicamente normativo, integrando un conjunto con los Planos de Ordenación, que expresan gráficamente las determinaciones del Planeamiento. Si hubiera alguna discrepancia entre ambos, se concederá preferencia al texto sobre el dibujo. Si se presentara discrepancia entre los diversos planos, prevalecerán las determinaciones de los de escala más detallada.

3. En la parte final de la Memoria, la Memoria Justificativa de la Ordenación, se expresan los criterios adoptados para establecer las clasificaciones del suelo, las cuales serán vinculantes. En caso de discrepancia, prevalecerán los términos de las Normas Urbanísticas y de los Planos de Ordenación.

4. Los demás documentos son de carácter meramente informativo.

Artículo 5.- Precisión de límites.

La delimitación gráfica de los distintos ámbitos sobre los que se aplican las determinaciones del planeamiento podrán ser objeto de precisión, cuando existan dudas razonables, en los oportunos instrumentos de desarrollo (Plan Especial, Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización, etc.), conforme a los siguientes criterios:

a) Responderán a ajustes debidos a:

- Las alineaciones o líneas de edificación vigentes.
- Las características topográficas del terreno.
- Los límites de la propiedad, ya sea rústica o urbana.
- La existencia de arbolado u otros elementos de interés.

b) No supondrán distorsiones de la forma original, ni aumentos o disminuciones de más de un 10% en relación con las superficies delimitadas en los planos de escala 1:10.000, de más de un 2% respecto a las delimitaciones en los planos a escala 1:2.000, ni de más de un 1% respecto de los planos a escala 1:1.000.

TÍTULO I

NORMAS GENERALES

Capítulo 1.— Elementos fundamentales de la estructura del territorio.

Artículo 6.— Estructura General del Territorio.

El territorio del Municipio se estructura mediante la clasificación del suelo, los sistemas de comunicaciones, de espacios libres, de equipamiento comunitario, y la asignación a las diferentes zonas de los usos globales y la intensidad de los mismos.

Artículo 7.— Clasificación del suelo.

El territorio del Municipio se clasifica en los siguientes tipos de suelo:

- a) Suelo urbano.
- b) Suelo apto para urbanizar.
- c) Suelo no urbanizable.

Artículo 8.— Los sistemas como elementos de la estructura.

1. Para la configuración espacial de las Normas, se asignan por éstas ciertas porciones de suelos para dar lugar a los sistemas orgánicos del territorio.

2. Estos suelos, ordenados en sistemas, presentan un interés colectivo y son determinantes para asegurar el desarrollo, funcionamiento y capacidad del cambio urbano.

3. Las Normas aseguran la ordenación escalonada y flexible del territorio por medio de la consideración de sistemas generales y sistemas locales.

Artículo 9.— La división del suelo en zonas.

1. A los efectos de orientar el proceso de desarrollo de los distintos suelos, las Normas asignan a todos los suelos no adscritos a sistemas una calificación urbanística según zonas.

2. En dichas zonas, los particulares, dentro de los límites que se establecen, cumpliendo los deberes establecidos por la Ley del Suelo, y en especial por estas Normas, llevarán a cabo el ejercicio de las facultades urbanísticas, sin perjuicio de que razones de interés general demanden o aconsejen una actuación pública, que en todo caso deberá ser realizada conforme a la legislación vigente.

3. Los derechos y obligaciones de los propietarios de terrenos se regulan de modo diferenciado de acuerdo con la situación en que dichos terrenos se encuentren respecto a cada una de las clases y categorías de suelo que resultan de la clasificación y zonificación establecida por las Normas. Estos derechos y obligaciones se corresponden con los enunciados en los textos de la LS/76 y el articulado vigente de la LS/92, y su cumplimiento se efectuará ajustándose a lo dispuesto en el Reglamento de Gestión (en adelante R.G.), con las especificaciones que contiene la presente Normativa.

CAPÍTULO II

DEFINICIÓN Y DESARROLLO DEL SUELO SEGUN SU CLASIFICACIÓN

Sección primera. Suelo urbano.

Artículo 10.— Definición.

1. Tratándose de Normas Subsidiarias con los objetivos señalados en el artículo 91.b del R.P., los criterios para la clasificación

del suelo urbano son los establecidos en el artículo 78 de la LS/76.

2. Su delimitación física es la que se refleja gráficamente en los Planos de Ordenación. En conjunto, el Suelo Urbano (Casco Consolidado y Ampliación de Casco), suponen 30,11 Ha.

Artículo 11.— Situaciones.

Dentro del Suelo Urbano se distinguen dos situaciones según el nivel de consolidación:

a) En el Suelo Urbano consolidado, se precisa de forma pormenorizada la ordenación física, permitiéndose la edificación directamente, mediante concesión de licencia de obra. En él coexisten edificaciones y solares.

b) El Suelo Urbano no consolidado, si bien se ordena pormenorizarse, tiene la obligación de cumplir las determinaciones del artículo 78 de la LS/76, y por tanto estará sujeto a la determinación de no poder ser edificado hasta que la parcela merezca la calificación de solar, según lo que determina el artículo 82 de la LS/76, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación.

Con independencia de lo anterior, si fuera preciso, se delimitarán las Unidades de Ejecución necesarias, aparte de las explícitamente señaladas en este documento, para proceder en su caso a un equitativo reparto de cargas y beneficios entre los propietarios.

En el suelo urbano no consolidado predominan las parcelas sobre los solares, lo que obliga a realizar operaciones previas y/o simultáneas a su edificación.

Artículo 12.— Estudios de detalle.

1. En el Suelo Urbano pueden formularse Estudios de Detalle (en adelante E.D.), para desarrollar las determinaciones de estas Normas, según queda regulado en el artículo 14 de la LS/76.

2. En resumen, la legislación urbanística asigna a los E.D. las finalidades de establecer y reajustar o adaptar alineaciones y rasantes y de ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones de altura, densidad, uso y otras contenidas en las Normas Subsidiarias.

3. Además de tales obligaciones, estas Normas asignan a los E.D., de forma genérica, los siguientes objetivos:

a) Proponer una parcelación adecuada a la utilización urbana de los terrenos, que permita optimizar el aprovechamiento volumétrico asignado a estas zonas.

b) Proponer la delimitación de una o varias Unidades de Ejecución de forma que permitan la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento.

4. Los E.D. deberán contener una justificación de su delimitación, que preferiblemente deberá referirse a manzanas completas.

Artículo 13.— Unidades de Ejecución

1. Con generalidad, las operaciones urbanísticas en suelo urbano, cuando concurren las circunstancias apuntadas anteriormente, deberán llevarse a cabo mediante la delimitación de Unidades de Ejecución que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie conforme a lo que establezcan las Normas.

2. Con independencia de las Unidades de Ejecución que se delimiten, en suelo urbano se podrá acudir a los procedimientos abreviados de reparcelación (reparcelación voluntaria y económica), que tengan por objeto la distribución justa entre los propietarios de suelo de la edificabilidad asignada por la correspondiente ordenanza particular de la zona.

Se admite la redacción de Estudios de Detalle para reajustar volúmenes, manteniendo siempre las alineaciones oficiales;

respetando en todo caso el ancho de los viales, los espacios y zonas libres de uso público, las cesiones para equipamientos comunitarios y las ordenanzas particulares de cada zona.

3. La gestión de las Unidades de Ejecución se realizará mediante cualquiera de los sistemas de actuación expresados en el artículo 119 de la LS/76.

4. Se delimitan nueve Unidades de Ejecución, por estas Normas Subsidiarias Municipales. Son unidades de gestión que se destinan fundamentalmente a conseguir la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento. A continuación se realiza un estudio pormenorizado de cada una de ellas. Se fijan una serie de parámetros, superficies, edificabilidades y densidades, que no se podrán superar en sus magnitudes máximas.

Las nueve Unidades de Ejecución se han diseñado previamente, asignando alineaciones y condiciones volumétricas precisas.

5. En estas nueve Unidades de Ejecución se pueden admitir, dentro de la Ordenanza de Ampliación de Casco, tipologías de vivienda unifamiliar agrupada, incluso en hilera, con parcela mínima de 150 m.² de superficie y frente mínimo de parcela de 6 metros. Además, la edificabilidad señalada para esta Ordenanza (0,60 m.²/m.²) se aplicará sobre la suma de las superficies netas de las parcelas resultantes, posibilitando asignaciones de aprovechamiento lucrativo diferente, para cada tipo de parcela, siempre que su suma no supere la edificabilidad total de cada Unidad de Ejecución. La densidad de viviendas, cuando la U.E. sea afectada por la Ordenanza de ampliación de casco, será de 20 viv./Ha.

6. La definición de viales de uso privado, ajenos a los considerados como públicos, precisará la redacción de un Estudio de Detalle.

7. La gestión de las nueve Unidades de Ejecución delimitadas se desarrollará mediante el sistema de actuación por Compensación, recomendándose acuerdos entre propietarios que posibiliten propuestas de reparcelación voluntaria. Transcurridos los plazos legales, el Ayuntamiento podrá optar por desarrollar las mediante el sistema de actuación por Cooperación.

8. Las nueve Unidades de Ejecución se definen, fijando sus objetivos, la superficie afectada, las Ordenanzas de aplicación, su aprovechamiento lucrativo y las superficies destinadas a espacios libres y viales. Además se aporta plano a escala 1:1.000 de cada una de ellas en el que se expresan: su delimitación, diseño general, las alineaciones que limitan el espacio público respecto al privado y la localización de las cesiones de espacios libres previstas.

UNIDAD DE EJECUCION N.º 1 (UE-1).

Su delimitación tiene por objeto la ordenación del viario y los terrenos adyacentes a la margen norte de la C-619. Para su desarrollo requerirá una actuación por compensación (posiblemente una propuesta de reparcelación voluntaria) y Proyecto de Urbanización. Sus características son:

- Superficie afectada = 7.910 m.².
- Superficie neta de parcelas, según alineaciones = 5.294 m.².
- Edificación: Ordenanza de Ampliación de Casco. Densidad 20 viv./Ha. sobre superficie de U.E. Edificabilidad: 0,6 m.²/m.² sobre superficie neta de parcelas, según alineaciones, deducida la afectada por zona verde (5.294-343 = 4.951 m.²).
- N.º máx. viviendas = 16.
- Sup. edificable = 2.971 m.².
- Sup. viales = 2.430 m.².
- Zonas verdes (10%) = 529 m.². Localizados con carácter fijo los de la zona entre acequia y la C-619 (186 m.²), y el resto (343 m.²) serán ubicables en el interior de la parcela neta.

- Las parcelas afectadas, según el Catastro de Rústica son:
 - Polígono n.º 8; Parcelas 19 y 20.

UNIDAD DE EJECUCION N.º 1 BIS (UE-1 BIS).

Se trata de una segregación de la primitiva U.E.-1, con objeto de facilitar la gestión urbanística de ambas, facilitando reparcelaciones voluntarias. Su objetivo es la ordenación de una zona en la margen Sur de la C-619, deberá urbanizar su viario perimetral. Sus características son:

- Superficie afectada = 6.974 m.².
- Superficie neta de parcelas, según alineaciones = 5.019 m.².
- Edificación: Ordenanza de Ampliación de Casco.

Densidad 20 viv./Ha. sobre superficie de U.E.

Edificabilidad: 0,6 m.²/m.² sobre superficie neta de parcelas, según alineaciones.

- N.º máx. viviendas = 14.
- Sup. edificable = 3.011 m.².
- Sup. viales = 1.955 m.².
- Las parcelas afectadas, según el Catastro de Rústica son:
 - Polígono n.º 9; Parcelas 144 y 145.

UNIDAD DE EJECUCION N.º 2 (UE-2).

Su delimitación tiene como objetivo fundamental la realización del viario en que se apoya, un fondo de saco que se ha formado para dar acceso a tres viviendas.

- Superficie afectada = 6.581 m.².
- Superficie neta de parcelas, según alineaciones = 6.304 m.².
- Edificación: Ordenanza de Ampliación de Casco.

Densidad 20 viv./Ha. sobre superficie de U.E.

Edificabilidad: 0,6 m.²/m.² sobre superficie neta de parcelas, según alineaciones.

- N.º máx. viviendas = 13.
- Sup. edificable = 3.782 m.², incluida la consumida por la edificación existente o en construcción.
- Sup. viales = 277 m.².
- Las parcelas afectadas, según el Catastro de Rústica son:
 - Polígono n.º 8; Parcelas 52, 53, 54, 62, 63, y 64.

UNIDAD DE EJECUCION N.º 3 (UE-3).

Su delimitación tiene como objetivo fundamental la ordenación del viario en que se apoya, que consiste en la continuación de la calle Uncadilla hasta el cruce con una calle de nueva creación, que une las calles Carresantiago y El Rollo. Además se pretende obtener un espacio libre de uso y dominio público, en las traseras del Centro Escolar. Esta Unidad requiere la redacción de Proyecto de Urbanización.

- Superficie afectada = 11.119 m.².
- Casco Consolidado:
 - Superficie neta de parcelas, según alineaciones = 1.717 m.² + 1.357 (Parcela «A») = 3.074 m.².
 - Edificación: Ordenanza de Casco Consolidado.
 - La parcela «A» admite su resolución mediante un Estudio de Detalle alternativo, que contemple distinta ordenación de los edificios, de viviendas unifamiliares en hilera, y de su espacio privado común central. En cualquier caso, las edificaciones se dispondrán conforme a alineaciones previas y cumplirán las siguientes determinaciones:

N.º máximo de viviendas = 16.

Superficie máxima edificable = 3.360 m.².

Superficie de espacio libre o verde privado = 1.017 m.² (en parcela «A»).

Ampliación de Casco:

- Superficie afectada = 4.241 m.².
- Superficie neta de parcelas, según alineaciones = 3.238 m.².
- Edificación: Ordenanza de Ampliación de Casco.

Densidad: 20 viv./Ha., sobre superficie afectada.

Edificabilidad: 0,6 m.²/m.² sobre superficie neta de parcelas, según alineaciones.

- N.º máx. viviendas = 8.
- Sup. edificable = 1.943 m.².

Otros Usos:

- Superficie de viales = 3.233 m.², incluyendo el viario ya existente. Espacio libre de cesión para equipamiento = 455 m.² de superficie, que se localiza en zona posterior al Colegio Público, separado de zonas residenciales por áreas peatonales públicas.

- Las parcelas afectadas, según el Catastro de Urbana son:
 - Manzana n.º 83-51-0; Parcela 05, y parte de la Parcela 03.
 - Manzana n.º 84-51-0; Parcela 09, y parte de la Parcela 07.
- Las parcelas afectadas, según el Catastro de Urbana son:
 - Polígono n.º 8; Parcela 58.

UNIDAD DE EJECUCION N.º 4 (UE-4).

Su delimitación tiene como objetivo fundamental la ordenación del viario en que se apoya, que consiste en la continuación de la calle Carresantiago hasta el cruce con una calle de nueva creación, que desemboca en la prolongación de la calle Uncadilla, completando una manzana junto con la Unidad de Ejecución n.º 3. Esta Unidad requiere la redacción de Proyecto de Urbanización.

- Superficie afectada = 13.681 m.².
- Superficie neta de parcelas, según alineaciones = 10.637 m.².
- Edificación: Ordenanza de Ampliación de Casco.

Densidad: 20 viv./Ha., sobre superficie de U.E.

Edificabilidad: 0,6 m.²/m.² sobre superficie neta de parcelas, según alineaciones.

- N.º máx. viviendas = 27.
- Sup. edificable = 6.382 m.², incluida la consumida por la edificación existente o en construcción.

- La superficie de viales es de 3.044 m.², incluyendo el viario ya existente. Las parcelas afectadas, según el Catastro de Rústica son:

- Polígono n.º 7; parte de las Parcelas 8, 9, 10, 11 y 12.
- Polígono n.º 8; Parcelas 59, 60, 61, 65 y 66, y parcialmente la Parcela 67.

Unidad de Ejecución n.º 5 (U.E.-5)

Su delimitación, que coincide con una parcela familiar, tiene como objetivo fundamental la obtención de un tramo de calle de nueva creación, que une las calles Uncadilla y El Rollo. Esta Unidad requiere la redacción de Proyecto de Urbanización.

- Superficie afectada = 5.298 m.².
- Superficie neta de parcelas, según alineaciones = 4.654 m.².
- Edificación: Ordenanza de Ampliación de Casco.

Densidad: 20 viv./Ha., sobre superficie de U.E.

Edificabilidad: 0,6 m.²/m.² sobre superficie neta de parcelas, según alineaciones.

- N.º máx. viviendas = 11.
- Sup. edificable = 2.792 m.², incluida la consumida por la edificación existente.
- La superficie de viales es de 644 m.², incluyendo el viario ya existente.
- Las parcelas afectadas, según el Catastro de Urbana son:

- Manzana n.º 84-51-0; Parcela 01.

- Las parcelas afectadas, según el Catastro de Rústica son:
- Polígono n.º 8; Parcela 57.

UNIDAD DE EJECUCION N.º 6 (UE-6).

Su delimitación tiene como objetivo fundamental la ordenación del viario en que se apoya, que consiste en la unión de la calle Montecillo con la carretera de Palencia, calle de nueva creación, que discurrirá por encima del canal de riego soterrado recientemente. La calle tendrá una anchura de 10 metros.

- Superficie afectada = 13.257 m.².
- Superficie neta de parcelas, según alineaciones = 12.112 m.².
- Edificación: Ordenanza de Ampliación de Casco.

Densidad: 20 viv./Ha., sobre superficie de U.E.

Edificabilidad: 0,6 m.²/m.² sobre superficie neta de parcelas, según alineaciones.

- N.º máx. viviendas = 27.
- Sup. edificable = 7.267 m.², incluida la consumida por la edificación existente.
- La superficie de viales es de 1.145 m.², incluyendo el viario ya existente.

- La parcela afectada, según el Catastro de Urbana antiguo, y actualmente no catastrada, es:

- Manzana n.º 6; Parcela 03.

- Las parcelas afectadas, según el Catastro de Rústica son:

- Polígono n.º 9; Parcela 139, y parcialmente las Parcelas 130, 141, 142 y 143.

UNIDAD DE EJECUCION N.º 7 (UE-7).

Su delimitación tiene como objetivo fundamental la ordenación del viario en que se apoya, que consiste en la unión de la calle Montecillo con la carretera de Palencia, calle de nueva creación, que discurrirá por encima del canal de riego soterrado recientemente. La calle tendrá una anchura de 10 metros, exceptuando el tramo correspondiente a su desembocadura en la calle Montecillo, cuya anchura se reducirá a 8 metros, con el objeto de afectar lo mínimo posible a la finca n.º 19 de dicha calle. Este viario principal se completará con dos calles semipeatonales que desembocan en la carretera de Palencia a la altura de la plaza de la Libertad. Además se pretende obtener un pequeño espacio libre de uso y dominio público, que se sitúa en la prolongación de una de las calles peatonales antes mencionadas, coincidiendo con un terreno de titularidad municipal. En la unión de la calle principal con el espacio libre y la calle peatonal se dispone una rotonda. Esta Unidad requiere la redacción de Proyecto de Urbanización.

- Superficie afectada = 13.397 m.².
- Superficie neta de parcelas, según alineaciones = 9.660 m.².
- Edificación: Ordenanza de Ampliación de Casco.

Densidad: 20 viv./Ha., sobre superficie de U.E.

Edificabilidad: 0,6 m.²/m.² sobre superficie neta de parcelas, según alineaciones.

- N.º máx. viviendas = 27.
- Sup. edificable = 5.796 m.², incluida la consumida por edificación existente o en construcción.
- La superficie de viales es de 3.027 m.², incluyendo el viario ya existente.

- El espacio libre a ceder totaliza una superficie de 710 m.².

- Las parcelas afectadas, según el Catastro de Urbana antiguo, y actualmente no catastradas, son:

- Manzana n.º 2; parcialmente la Parcela 04.

- Manzana n.º 5; Parcelas 02, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 y 19, y parcialmente la n.º 26.

- Manzana n.º 6; parcialmente las Parcelas 04, 05 y 10.
- Las parcelas afectadas, según el Catastro de Rústica son:
- Polígono n.º 9; Parcela 26 y 135.

UNIDAD DE EJECUCION N.º 8 (UE-8).

Su delimitación tiene como objetivo fundamental la realización del viario en que se apoya. Se crea un fondo de saco para dar acceso a la vivienda y parcelas interiores. Esta Unidad no requiere la redacción de Proyecto de Urbanización.

- Superficie afectada = 8.541 m.².
- Superficie neta de parcelas, según alineaciones = 6.598 m.².
- Edificación: Ordenanza de Ampliación de Casco.

Densidad: 20 viv./Ha., sobre superficie de U.E.

Edificabilidad: 0,6 m²/m² sobre superficie neta de parcelas, según alineaciones.

- N.º máx. viviendas = 17.
- Sup. edificable = 3.959 m.², incluida la consumida por la edificación existente.
- La superficie de viales es de 1.943 m.², incluyendo el viario ya existente.

- Las parcelas afectadas, según el Catastro de Rústica son:
- Polígono n.º 12; Parcelas 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 43, 44, 45, 46 y parcialmente la Parcela 7.

Artículo 14.— Otras figuras de planeamiento.

Los Planes Especiales de Reforma Interior y Planes Especiales de Protección y de Infraestructura que llegaran a estimarse convenientes.

Sección segunda. Suelo apto para urbanizar.

Artículo 15.— Definición.

1. Suelo Apto para Urbanizar es aquél que se destina a acoger, previa su urbanización, el crecimiento urbano previsto en el planeamiento, cuando el Suelo Urbano no tiene capacidad suficiente para ello.

2. La delimitación física se refleja gráficamente en un plano de ordenación a escala 1:2.000.

Artículo 16.— Desarrollo del Suelo Apto para Urbanizar.

1. El Suelo Apto para Urbanizar deberá, necesariamente, ser desarrollado mediante Planes Parciales, instrumento de planeamiento que una vez aprobado definitivamente, concede el derecho a urbanizar esta clase de suelo.

2. El contenido y determinaciones de los Planes Parciales vienen regulados en el artículo 13 de la LS/76. A continuación se ofrece un resumen de los aspectos que más van a incidir en la ordenación que se pretende:

a) Deberán preverse reservas de suelo para dotaciones en proporción adecuada a las necesidades colectivas, de acuerdo con los módulos establecidos en el Anexo del Reglamento de Planeamiento (en adelante, RP).

b) Los propietarios de terrenos situados en esta clase de suelo, estarán sujetos a las cesiones obligatorias y gratuitas del suelo destinado a dichas dotaciones, así como a la obligación de ceder el suelo edificable correspondiente al 10% del aprovechamiento lucrativo que resulte. Esto último en virtud del artículo 84 de la LS/76, que fija el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por la propiedad del suelo.

Artículo 17.— Condiciones transitorias.

1. En tanto no se aprueben los correspondientes Planes Parciales, este suelo estará sujeto a las determinaciones aplicables en el Suelo No Urbanizable.

2. Para evitar la formación de núcleo de población, las condiciones aplicables a las viviendas unifamiliares y usos de utilidad pública o interés social, serán las correspondientes al Suelo No Urbanizable Común Tipo A.

Sección tercera. Suelo no urbanizable.

Artículo 18.— Definición 1.

Constituyen el Suelo No Urbanizable:

a) Los espacios del territorio que, en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales, o para la defensa de la flora, fauna y gea, o el equilibrio ecológico, deben ser preservados del proceso de desarrollo urbano, con medidas de protección y control tendientes a evitar la pérdida de su valor, naturaleza y destino rural que actualmente los caracteriza.

b) Aquellos otros espacios que, sin reunir las anteriores características, no deben incluirse o considerarse como Suelo Urbano, formado en este caso por el núcleo existente que reúne características de tamaño, densidad, población, necesidad de servicios urbanísticos, etc., ni como Suelo Apto para Urbanizar.

2. Se delimita gráficamente en un plano escala 1:10.000.

Artículo 19.— División del Suelo No Urbanizable.

1. A los efectos de estas Normas, se distinguen las siguientes categorías de Suelo No Urbanizable:

- a) SNU DE ESPECIAL PROTECCION
- b) SNU COMUN TIPO A
- c) SNU COMUN TIPO B
- d) SNU DE INFRAESTRUCTURAS
- e) SNU BODEGAS

Artículo 20.— SNU de Especial Protección.

1. Constituyen el Suelo No Urbanizable de Especial Protección aquellos terrenos que así deban preservarse en razón de sus especiales valores agrícolas, ganaderos o forestales, naturales, ecológicos, paisajísticos o culturales.

Estarán sujetos a las medidas de protección que, por razón de su naturaleza y características, se fijan en las condiciones particulares de esta categoría de suelo.

Artículo 21.— SNU Común Tipo A.

Está constituido por aquellos terrenos que, por su proximidad a zonas de valor ambiental, paisajístico o agropecuario, incluidos en la categoría anterior, deben ser protegidos de la degradación ambiental y el impacto edificatorio.

Artículo 22.— SNU Común Tipo B.

1. Constituyen esta categoría aquellos suelos que por su naturaleza o situación no sean incluíbles en algunas de las restantes categorías del Suelo No Urbanizable.

2. Esta categoría es adecuada para ser ocupada por actividades compatibles con el medio rural, dentro de las limitaciones establecidas por el artículo 16 (1 y 2) de la LS/92 y el artículo 86 (con remisión al artículo 85) de la LS/76.

Artículo 23.— SNU de Infraestructuras y Vías Pecuarias.

Se consideran dentro de esta categoría todos aquellos terrenos que, con independencia de su valor intrínseco, estén afectados por la localización de infraestructuras básicas o de transporte y que, en razón de ello o en aplicación de su legislación sectorial, deban ser protegidos de cualquier edificación.

Artículo 24. SNU del enclave de las Bodegas.

Se consideran dentro de esta categoría de Suelo No Urbanizable, los terrenos correspondientes a la colina de San Pedro, incluyendo diversas edificaciones allí existentes: Ermita de San Pedro, agrupación de antiguos lagares y bodegas. Por sus características edificatorias y carencia de urbanización, esta zona no se juzga asimilable al suelo urbano. Por el mismo motivo, constituye un Suelo No Urbanizable de especiales características, que precisa una Especial Protección.

Artículo 25.— Carácter de la Normativa.

1. En la Normativa que se establece para el Suelo No Urbanizable se han considerado las Normas Subsidiarias y Complementarias de planeamiento de la Provincia de Burgos.

2. En los supuestos no contemplados en la presente normativa, se estará a lo dispuesto en las citadas Normas Provinciales.

3. Las regulaciones que en las presentes Normas se contienen son de general aplicación en el territorio municipal, estableciendo las determinaciones de la actividad urbanística. Son, por tanto, de obligado cumplimiento tanto para los particulares como para la Administración, sin que la aprobación de las mismas limite a los distintos Departamentos Ministeriales y Consejerías para el ejercicio, de acuerdo con las previsiones de estas Normas Subsidiarias, de sus propias competencias según la legislación sectorial vigente en materia de: Agricultura, Montes, Caza y Pesca, Fluvial, Carreteras, Minería, Espacios Naturales y Protegibles, y cualquier otra que resulte aplicable en razón de la materia específica.

CAPITULO III**SISTEMAS***Sección primera. Definición y clasificación.*

Son Sistemas: aquellos elementos, de la Ordenación del Territorio, sobre los que se implantan los diferentes servicios y equipamientos, necesarios para el desarrollo integral del ámbito considerado.

Artículo 26.— Clasificación.

A los efectos de estructurar el territorio en el ámbito de las Normas Subsidiarias, se distinguen los siguientes sistemas:

- a) Sistemas de comunicaciones y sus zonas de protección.
- b) Sistema de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes.
- c) Sistemas de equipamiento comunitario y centros públicos.

Artículo 27.— Categorías.

1. Tanto por su acción determinante en la estructura del territorio, como a efectos de gestión urbanística, los anteriores sistemas se pueden subdividir, a su vez, en las siguientes categorías:

- a) Sistemas generales.
- b) Sistemas locales.

2. Son sistemas generales aquellos que aseguran el funcionamiento urbanístico del ámbito de las Normas de forma integrada, permitiendo las necesarias interrelaciones entre áreas y funciones, presentando en definitiva, servicios de interés general para todo el conjunto ordenado.

3. Los sistemas locales son aquellos que, prolongando las prestaciones y dotaciones de los elementos que componen los sistemas generales, proporcionan los servicios directos a cada una de las áreas del suelo municipal, respondiendo a las necesidades concretas de cada una de ellas.

*Sección segunda. Sistemas de comunicaciones.***Subsección Primera. Sistema General Viario.****Artículo 28.— Definición y Clasificación.**

Comprende los terrenos e infraestructuras destinados a la comunicación y transporte de personas y mercancías que permiten las relaciones en el interior del Municipio y de éste con el exterior.

El sistema general viario está formado por:

- a) La Carretera Comarcal C-619 de Aranda de Duero a Palencia.
- b) La Carretera Local de Aranda de Duero a La Aguilera.

c) Cualquier carretera existente o nueva cuya tutela corresponda al Estado, a la Junta de Castilla y León o a la Excm. Diputación Provincial.

Artículo 29.— Condiciones del sistema general viario.

1. La red interurbana definida en el artículo anterior regirá su funcionamiento, régimen y control de acuerdo con la Ley y Reglamento de Carreteras, así como por las disposiciones que dicte la Junta de Castilla y León.

2. Salvo razón suficientemente justificada, las carreteras en las que se realicen obras de acondicionamiento, ensanche o modernización, cumplirán las condiciones establecidas en la presente Normativa.

Subsección segunda. Sistema local viario.**Artículo 30.— Definición.**

1. Es aquél que garantiza el funcionamiento del área en que se encuentra y su conexión con el sistema general viario.

2. Está compuesto por todas las vías existentes o de nueva construcción, que no hayan sido enumeradas en la Subsección anterior.

Artículo 31.— Condiciones del sistema local viario.

1. Su funcionamiento, régimen y control estará regido por la presente Normativa y todas las disposiciones específicas que sobre ella elabore el Ayuntamiento.

2. La construcción, reparación y mejora de la red local, así como la realización de obras que afecten a la misma, estará regulada por las Normas Específicas de los Organismos de la Administración Local.

3. En el interior del suelo urbano, el conjunto de la red deberá estar pavimentado y dotado de drenajes y aceras en su caso.

4. Las vías del sistema local de nueva construcción tendrán anchos mínimos de calzada de 6 m. y 8 m., respectivamente, según la categoría de la calle en las áreas urbanas.

5. En el interior del suelo urbano definido por la Normas, la disposición de la línea de edificación respecto a la calzada estará determinada por las alineaciones definidas en los Planos de Ordenación.

6. En el Suelo No Urbanizable se entenderán mínimas las distancias fijadas en cada categoría para edificaciones y cierres.

*Sección tercera. Dotaciones.***Artículo 32.— Definición.**

Bajo el epígrafe de Dotaciones se engloban los sistemas de espacios libres y equipamiento comunitario, tanto generales como locales.

Artículo 33.— Categorías.

Dado el umbral de población del municipio, sería artificioso dividir estos sistemas en generales y locales, porque funcionalmente se confunden, al coincidir en la mayoría de los casos, el umbral de población que genera la necesidad de una dotación local, con el total municipal.

Artículo 34.— Condiciones de los sistemas de espacios libres y equipamiento.

Las condiciones particulares de uso del suelo y de la edificación para cada uno de ellos, se desarrollan en la Sección tercera del Capítulo V, bajo el epígrafe de «Dotaciones».

CAPITULO IV**NORMAS GENERALES DE EDIFICACION***Sección primera. Definiciones y parámetros.***Artículo 35.— Zona.**

En el suelo urbano, se entiende por zona, una superficie de terreno de carácter homogéneo en cuanto a la asignación de los usos del suelo y de sus intensidades, así como de las condiciones de edificación.

Artículo 36.— Manzana.

Se entenderá por manzana la porción de suelo que contiene una o varias parcelas contiguas las unas a las otras, cuando dicho conjunto quede completamente delimitado por suelo libre o público, formalizado por sus alineaciones exteriores.

Artículo 37.— Solar.

Se entenderá por solar toda aquella parcela de suelo urbano que sea edificable de acuerdo con la ordenación y legislación vigente, por reunir las siguientes condiciones:

a) Que esté urbanizada, contando con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ella exista o se haya de construir.

b) Que tenga señaladas alineaciones y rasantes.

Artículo 38.— Parcela.

1. Se entenderá por parcela, en suelo urbano o urbanizable, toda superficie acotada de terreno que tenga como finalidad facilitar la urbanización y posterior edificación en la misma, así como servir de referencia a la intensidad de uso que se haya de aplicar sobre el conjunto de su superficie.

2. Cuando la parcela provenga de una redistribución del suelo como consecuencia de la acción de alguna de las figuras de Planeamiento, su delimitación no tendrá que coincidir necesariamente con la propiedad preexistente.

Artículo 39.— Parcela mínima.

1. En estas Normas, se definen en algunos casos las condiciones mínimas de forma, en función del ancho y largo de la misma o del tamaño de la parcela, quedando sujeta la edificación sobre la misma al cumplimiento de dichas condiciones.

2. Las parcelas mínimas serán indivisibles, así como todas aquellas que se vean afectadas por las condiciones del artículo 95 de la LS/76 y el artículo 258.2 de la LS/92, hecho que, según se expresa en el citado articulado, deberá figurar obligatoriamente en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

Artículo 40.— Tipologías edificatorias.

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

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

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

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

d) Entre medianerías, la que solo mantiene fachadas libres a viarios y fondo de terreno.

Artículo 41.— Edificación tradicional.

Se considera como edificación tradicional aquella que por su utilidad, técnica y materiales constructivos, se ha realizado históricamente en la zona. Las edificaciones de nueva planta quedarán definidas en sus características según lo establezcan estas Normas. Las lógicas variaciones de técnica y materiales de construcción, deberán respetar los criterios de textura, colorido y proporciones existentes en la construcción tradicional, para evitar impactos negativos.

Artículo 42.— Superficie.

1. Superficie edificable es aquella sobre la que puede asentarse la edificación según las dimensiones que, en cada caso se fijen.

2. Superficie edificada o construida:

a) Por planta, delimitada por la línea exterior del cerramiento.

b) En planta de cubierta, la correspondiente a la planta bajo cubierta cuando la altura libre sea al menos de 1,5 m.

c) En planta baja, la proyección del edificio sobre el suelo.

d) Total, es la suma de las anteriores.

3. Superficie máxima edificable:

Será la máxima superficie edificable total computable que estas Normas autorizan construir.

Artículo 43.— Edificabilidad de parcela o solar.

Se entiende por edificabilidad el aprovechamiento edificatorio que corresponde a una parcela o solar. Podrá ser definido de dos maneras:

a) A través de limitaciones de la profundidad y frente de la edificación, separaciones y máximo número de plantas, que se concreten en una envolvente máxima edificable, siendo ésta la que decidirá la máxima superficie que se puede edificar.

b) Asignando un índice de edificabilidad por cada m.² de superficie. Es un valor que expresa la relación de la superficie edificada que estas Normas autorizan construir por cada m.² de superficie de zona, solar o parcela que tenga asignado un uso o usos edificables.

Dicho índice viene señalado por estas Normas según las distintas zonas o subzonas y debe entenderse aplicable sobre las superficies de terreno brutas o netas.

Artículo 44.— Alineaciones.

1. Las alineaciones exteriores son las que las Normas Subsidiarias fijan como límite de las parcelas edificables, separándolas de los espacios libres públicos.

2. Las alineaciones interiores son las que estas Normas establecen al interior de las parcelas, para deslindar las partes de las mismas que son edificables con distintas intensidades y usos y las que no son edificables.

3. Ambos tipos de alineaciones, exteriores e interiores quedan consideradas como alineaciones oficiales a la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias y su definición puede hallarse bien en la Normativa, bien en los Planos de Ordenación, o bien en ambos a la vez, prevaleciendo en caso de contradicción, la Normativa sobre el Plano, como es usual para el resto de las disposiciones establecidas.

Artículo 45.— Profundidad de la edificación.

1. Se entenderá como tal aquella que define el fondo máximo que puede alcanzar la edificación.

2. El fondo de edificación se medirá en, al menos, dos puntos, uno a cada lado del punto medio de la fachada principal y en dirección perpendicular a la misma hasta que concluya la edificación.

3. La línea de máxima profundidad edificable se especifica en las Ordenanzas particulares para cada una de las zonas. Excepcionalmente, podrá ser distinta cuando se trate de edificios públicos o algún tipo de equipamiento.

4. Para la profundidad de la edificación, no sólo se establece su máxima dimensión, sino también la mínima que se considera necesaria para la habitabilidad de los edificios.

Artículo 46.— Frente mínimo de edificación.

1. Se establece, de forma particularizada en cada zona, la dimensión mínima de frente de fachada que se considera necesaria para que la edificación sea habitable.

2. El frente de edificación se medirá sobre la línea de alineación exterior de la fachada y desde uno a otro extremo de la edificación al nivel de la planta tipo.

3. Si por la disposición especial de una parcela, ésta dispone de ancho suficiente en su interior, pero no alcanza el frente mínimo en la línea de alineación exterior, no podrá ser edificada hasta tanto no se le agregue el suelo necesario para cumplir estas Normas. No obstante, el Ayuntamiento podrá excepcionalmente

acordar una tolerancia sobre el frente mínimo cuando el resto de la distribución del edificio, además de cumplir las necesarias Normas de Edificación, solucione satisfactoriamente los problemas derivados del escaso frente de fachada y se compruebe que no hay posibilidad a medio plazo de obtener el suelo necesario para cumplir con el requisito de frente mínimo.

Artículo 47.— Frente máximo de edificación.

Se establece para determinadas zonas la dimensión máxima de frente de fachada con el objeto de preservar el tamaño del desarrollo tipológico propio de esas zonas.

Ello obliga, en el caso de solares que superen ese frente máximo, a la edificación de varias unidades diferenciadas y con accesos independientes para cada una de ellas.

Artículo 48.— Pared medianera.

1. A efectos de estas Normas, se entenderá como pared medianera, la que se define como tal en el Código Civil, o aquella pared ciega que permite adosar otra de idénticas condiciones a la propiedad colindante. Esta pared medianera puede estar interrumpida por patios interiores que puedan prolongarse o no del otro lado.

2. Si la medianera de un edificio fuese a quedar parcialmente descubierta por diferencias de altura edificadas, ésta deberá ser tratada con idénticos criterios de color, materiales y composición de la fachada a la calle. Los gastos correrán a cargo del constructor de la nueva edificación.

3. Si la medianera quedase totalmente al descubierto por el incumplimiento de la obligación de edificar por el propietario de la parcela colindante en los plazos que se pudieran establecer, los gastos de tratamiento de la misma correrán a cargo de dicho propietario, sin perjuicio de las posteriores acciones de que fuera objeto.

4. Cuando como consecuencia de la demolición de una edificación existente para su sustitución por otra de obra nueva, vaya a quedar al descubierto parte de la pared medianera que inicialmente quedaba oculta, el costo del tratamiento de la misma correrá a cargo del constructor de la nueva edificación.

Artículo 49.— Separaciones.

1. Para las zonas en que el tipo de edificación no es entre medianerías, se establecen las distancias mínimas que la edificación sobre la parcela debe separarse de los linderos de la misma, ya sean los laterales, el frontal exterior, el fondo interior o todos a la vez, así como la separación mínima entre edificaciones contiguas.

2. Esta distancia se medirá perpendicularmente a todos los puntos de frente o medianería y debe entenderse computada desde el punto más exterior de la edificación o límite de la actividad.

Artículo 50.— Retranqueo.

Se entenderá por retranquearse, disponer la edificación de modo que no coincida con las alineaciones; y retranqueo, la faja de terreno comprendida entre la alineación y la fachada.

Artículo 51.— Colindantes.

Se entiende por tal a las fincas adyacentes en todo el perímetro de la finca.

Artículo 52.— Luces rectas.

1. Se consideran luces rectas las distancias existentes entre los huecos de iluminación y 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 tendrán una magnitud mínima a linderos igual al 50% de la altura del edificio en esa fachada, medida desde el suelo del local al que sirve hasta la línea de cornisa situada sobre él. En todo caso será como mínimo de 2 metros a linderos de fin-

cas colindantes, aumentando a 3 metros en el caso de que existan edificaciones colindantes y 5 metros a ejes de caminos.

Artículo 53.— Alturas.

1. Se entiende por altura de la edificación la distancia vertical entre la rasante del terreno y la cara inferior del forjado o cubierta que constituya el techo de la última planta.

2. La altura se medirá en cualquier punto de cada fachada, sin que por accidentado que sea el terreno se puedan sobrepasar el número de plantas o la altura máxima fijada en ninguna de las rasantes del terreno.

3. La altura máxima de la edificación se regula en estas Normas por una o ambas de estas dos unidades de medida.

a) Distancia vertical en metros desde la rasante de la calle, a la que da frente, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

b) Número total de plantas, en las que se incluirá la planta baja.

4. Si en el cálculo de la distancia vertical y debido a la pendiente de la calle la cara inferior del techo de la planta baja quedase en algún punto de la fachada a una altura, respecto a la rasante, mayor de 4,5 m., o menor de 2,5 m., la longitud de la fachada se dividirá en las porciones necesarias escalonando sus alturas de manera que se adapte a la pendiente del terreno sin sobrepasar los límites antes expuestos.

Artículo 54.— Plantas.

1. Se denomina planta a cada uno de los niveles del edificio.

2. Se distinguen los siguientes:

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

b) Planta semisótano, aquella que tiene el suelo bajo la rasante del terreno, del que toma luces, y la cara superior de su forjado de techo no sobrepasa 1 m. sobre dicha rasante, en el punto más desfavorable.

c) Planta sótano, la situada debajo de la planta baja o semisótano, si la hubiere.

d) Bajo cubierta, espacio comprendido entre la cara superior del último forjado y la cara inferior de la cubierta.

e) Planta de pisos, cualquiera de las restantes de la edificación.

Artículo 55.— Altura libre de pisos.

1. El concepto de altura libre de pisos se referirá a la distancia desde la superficie del pavimento acabado hasta la superficie inferior del techo de la planta correspondiente.

2. Se establece un mínimo para la altura libre de pisos que debe cumplir toda la edificación de nueva planta. El mínimo será de 2,5 m. entre pavimento y cara inferior del techo para la planta tipo. Se exceptúan los semisótanos cuya altura libre mínima será 2,30 m.

3. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 2,5 m. y máxima de 4,5 m.

Artículo 56.— Patios de edificación.

1. Se denomina genéricamente patios de edificación a todos los huecos verticales, resultantes de la distribución de los volúmenes de edificación y que no tienen una prolongación o continuidad vial.

2. Se consideran pues como tales, el patio de manzana, los patios interiores de parcela, los patios mixtos o semiabiertos al patio de manzana.

Sección segunda. Condiciones higiénicas.

Artículo 57.— Iluminación.

1. Todas las habitaciones de las viviendas, para asegurar una adecuada iluminación, dispondrán de ventanas con su superfi-

cie acristalada mayor o igual a 1/10 de la superficie útil de la habitación. Podrá exceptuarse de esta condición a los cuartos de aseo.

2. Los locales correspondientes a usos distintos del de vivienda, que 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 en el Trabajo.

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

Artículo 58.— Ventilación.

1. Para garantizar al usuario de 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, que no dispongan ventilación natural, deberán contar con sistemas de ventilación forzada en las condiciones mínimas que, en su caso, se regule en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

Artículo 59.— Patios de Manzana.

1. La separación mínima entre las fachadas interiores al patio de manzana vendrá definida en función de la altura de las edificaciones según el cuadro siguiente:

Altura Número de plantas	Dimensión mínima del diámetro del círculo inscribible
1	4 m.
2	7 m.

2. Las fachadas interiores de las edificaciones al patio de manzana serán consideradas, a efectos de condiciones estéticas, como exteriores.

Artículo 60.— Patios de parcela.

1. Se entenderá como patio de parcela al espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación, todo él dentro de una sola parcela o junto a la linde medianera de la misma.

2. Los patios de parcela tendrán como mínimo 10 m.2 y en su interior se podrá inscribir un círculo de 3 metros de diámetro.

3. Las dimensiones mínimas deberán ser respetadas en toda la altura del patio, no pudiendo reducirse con cuerpos volados o salientes, sean del tipo que sean.

4. Para la ventilación de retretes, cuartos de basuras, garajes, instalaciones técnicas, cuartos de aseo, despensas y trasteros, se permitirá el empleo de conductos de ventilación forzada estática o dinámica.

5. En los patios de parcela se podrá edificar solamente a nivel de la planta baja siempre que no haya viviendas. Se deberá entonces dejar acristalada la cubierta en, al menos, una superficie no menor de los dos tercios de la planta del patio cubierto, y realizar en la misma los necesarios huecos de ventilación. El volumen así edificado se contabilizará en los cálculos de edificabilidad.

6. En cualquier caso, se deberán pavimentar los patios de parcela con materiales impermeables, estableciendo el pavimento con la inclinación necesaria para la escorrentía de agua de lluvia, que deberá ser recogida por sumideros con sifón hidráulico en el punto más bajo.

Artículo 61.— Patios de parcela mancomunados.

1. Los patios de parcela podrán mancomunarse. Para poder considerar sus dimensiones totales a efectos de clasificación, y

por tanto, de apertura de huecos al mismo, será necesario que exista acuerdo de mancomunidad con inscripción del derecho de servidumbre de los respectivos solares en el Registro de la Propiedad, funcionando a partir de ese momento como cualquier patio de parcela.

2. La mancomunidad de patios sólo podrá cancelarse, con autorización del Ayuntamiento, cuando no existan ya los edificios cuyos patios requieran dicho acuerdo de mancomunidad para cumplir con las dimensiones mínimas.

3. Se podrán alzar muros de separación al interior del patio mancomunado de una altura máxima de 3 metros a partir de la rasante más baja del patio.

CAPITULO V

NORMAS GENERALES DE USO Y VOLUMEN

Sección primera. Uso residencial.

Artículo 62.— Definición.

Comprende los edificios destinados total o parcialmente a viviendas familiares.

Artículo 63.— Categorías.

A efectos de compatibilización entre distintos usos, se establecen las siguientes categorías:

Primera. Vivienda unifamiliar aislada: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado, y con acceso exclusivo desde la vía pública.

Segunda. Vivienda unifamiliar agrupada: es la situada en parcela independiente, en edificio agrupado a otro de vivienda o distinto uso, y con acceso exclusivo desde la vía pública.

Tercera. Vivienda multifamiliar: edificio constituido por viviendas con accesos comunes.

Artículo 64.— Condiciones de volumen.

Las condiciones de volumen se establecen de forma particular para cada una de las zonas residenciales, en las respectivas ordenanzas y normas urbanísticas.

Sección segunda. Uso agropecuario e industrial.

Artículo 65. Definición.

Comprende los edificios o locales dedicados al almacenamiento de productos y maquinaria agrícola, a la estabulación de ganado, así como al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias, su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, almacenaje, transporte, distribución y reparación. Se incluyen en este uso las actividades de artesanía.

Artículo 66.— Categorías.

A efectos de compatibilizar distintos usos, los establecimientos industriales, de acuerdo con su impacto urbanístico, se clasifican en las siguientes categorías:

Primera. Actividades industriales y artesanales compatibles con la vivienda.

Segunda. Actividades agropecuarias, industriales y artesanales compatibles con las zonas residenciales.

Tercera. Actividades industriales de carácter especial.

Artículo 67.— Condiciones de volumen.

Las condiciones de volumen, en suelo urbano, para las industrias compatibles, serán las establecidas en las ordenanzas particulares de las zonas correspondientes.

Sección tercera. Dotaciones comunitarias.

Subsección primera. Definición y clasificación.

Artículo 68.— Definición.

Comprende todos los elementos que constituyen los sistemas, tanto generales como locales, de espacios libres y áreas verdes y equipamiento comunitario.

Artículo 69.— Clasificación.

Se clasifican en:

- a) Espacios libres de dominio y uso público.
- b) Centros docentes.
- c) Servicios de interés público y social.
- d) Aparcamiento.

Subsección Segunda. Espacios libres de dominio y uso público.

Artículo 70.— Definición y condiciones generales.

1. Comprende los espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; protección y aislamiento, o comunicación peatonal, de las zonas y establecimientos que lo requieran, y conseguir la mejor composición estética de la villa.

2. Estarán dotados del acondicionamiento adecuado para tales fines, a cuyos efectos el Ayuntamiento procederá a la plantación de las especies más idóneas, disponiendo las sendas peatonales (con sus correspondientes caminos, rampas, escaleras, encintado y acondicionamiento vegetal) que permitan su recorrido y el acceso a las áreas de elementos de amueblamiento y acondicionamiento que se hubieren dispuesto. Se instalarán los elementos adecuados de amueblamiento urbano usual en las zonas verdes tales como bancos, alumbrado, juegos, etc.

Artículo 71.— Tipos de espacios libres.

Los espacios libres de dominio y uso público se dividen en jardines, áreas de juego y recreo de niños y áreas peatonales.

Artículo 72.— Jardines.

1. Deberán poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales y tener garantizado su adecuado soleamiento en relación con la posible edificación circundante.

2. El uso principal será siempre el de zona verde, aunque se podrán instalar pequeños puestos de artículos para niños, prensa, bebidas, pájaros, flores, plantas y tabacos, etc., pabellones de exposición, e instalaciones de servicio tales como almacenes de jardinería y limpieza, invernaderos y servicios de aseo.

3. La edificación que contenga los usos anteriores no superará los 15 m.².

4. En ningún caso la edificación perjudicará ni limitará el disfrute del parque, ni la calidad de la jardinería ni las vistas.

5. La ocupación por la edificación no podrá superar en ningún caso el 5% de la superficie de cada una de estas zonas. La altura máxima será de una planta o 4 metros.

Artículo 73.— Áreas de juego y recreo de juego de niños.

No podrán tener una superficie inferior a 200 m²., en la que se pueda inscribir una circunferencia de 12 m. de diámetro mínimo, y deberán equiparse con elementos adecuados a su función.

Artículo 74.— Áreas peatonales.

1. Deberán constituir una red de características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del ámbito de actuación y hasta donde sea posible con las áreas colindantes, en especial facilitando el acceso al equipamiento comunitario.

2. Deberán tener unas características de diseño que permitan a los usuarios su acceso y utilización en condiciones óptimas de seguridad y comodidad.

3. Las intersecciones con la red viaria destinada al tráfico de vehículos estarán convenientemente señalizadas y controladas.

4. Las aceras deberán tener, en los puntos de cruce de la calzada, el bordillo rebajado de modo que se facilite el acceso de los minusválidos.

Subsección tercera. Centros Docentes.

Artículo 75.— Definición.

Comprenden los edificios o locales que se destinen principalmente a la enseñanza o investigación en todos sus grados especialidades.

Artículo 76.— Condiciones.

1. Cuando se trate de enseñanzas comprendidas en la Ley de Educación, la proporción entre la capacidad del centro y el tamaño de la parcela deberá cumplir, como mínimo, los standards detallados en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

2. Las instalaciones existentes a la entrada en vigor de estas Normas, no podrán ser ampliadas cuando no exista posibilidad de cumplir las condiciones del apartado anterior.

Subsección cuarta. Servicios de interés público y social.

Artículo 77.— Tipos de Servicios.

Se dividen en parques deportivos, equipamiento comercial y equipamiento social.

Artículo 78.— Parques Deportivos.

1. Se incluyen los lugares o edificios acondicionados para la práctica, enseñanza y exhibición de los ejercicios de cultura física y deportes.

2. Se permitirán las construcciones e instalaciones propias de estos usos. La superficie ocupada por ellas no excederá del 50% del total de la zona, y su altura no será superior a 12 m.

Artículo 79.— Equipamiento Comercial.

1. Incluye el comercio, que es el uso que corresponde a locales de servicio al público destinados a la compra-venta al por menor o permuta de mercancías. Las oficinas, banca, los que con carácter análogo, pertenecen a empresas privadas, y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase. La hostelería, que corresponde a los edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal y actividades complementarias, los locales destinados al público para el desarrollo de la vida de relación: bailes, cafés, bares, tabernas y restaurantes.

2. Las condiciones de volumen serán las mismas de las zonas residenciales donde se situen.

Artículo 80.— Equipamiento Social.

1. Comprende los suelos y las instalaciones destinadas a usos públicos colectivos al servicio del interés comunitario o social. Incluye el uso sanitario, que corresponde a los edificios destinados al tratamiento o alojamiento de enfermos, incluso clínicas veterinarias y establecimientos similares; el uso asistencial, que corresponde a los edificios o locales destinados a la asistencia no sanitaria de la población más desprotegida, como niños, ancianos y deficientes físicos o mentales, etc.; el uso administrativo, que corresponde a las instalaciones de comunicaciones, servicios públicos y dependencias de la Administración; los usos culturales y recreativos, que corresponden a los locales o instalaciones para el desarrollo de la vida de relación, el recreo y el ocio de los ciudadanos; el uso religioso; otros usos, como los institucionales, que comprenden las viviendas para colectivos.

2. Cuando un equipamiento social de dominio público cayera en desuso o fuese innecesario, se destinará a otro tipo de equipamiento de entre los que se han incluido en este uso.

3. En el caso de que se pretendiese destinar a otros usos distintos (residencial, por ejemplo) los suelos asignados a usos de equipamiento social, se tramitará obligatoriamente como modificación del planeamiento, debiéndose justificar las razones de la modificación y aportar a la vez las pruebas de calificación de nuevos suelos que compensen las pérdidas de la modificación propuesta.

4. Se permitirá la instalación de una vivienda cuando sea necesaria para la guarda y conservación del equipamiento.

5. En el suelo urbano, se podrá ocupar con la edificación correspondiente al equipamiento la totalidad de la parcela en las zonas de manzana cerrada, manteniendo las restantes condiciones señaladas en estas Normas; se deberán aprovechar las medianerías contiguas, tendiendo a ocultarlas.

6. La altura máxima se calculará con los mismos criterios con los que se hace para la edificación normal dentro de cada zona diferente.

7. Las actuaciones correspondientes a los usos a que se refiere esta Norma, se encuentran sujetas a la normativa específica vigente para cada uno de ellos, así como a las disposiciones detalladas que el Ayuntamiento acuerde dictar con carácter general, dentro de su esfera de competencias.

Subsección quinta. Aparcamiento.

Artículo 81.— Definición.

Comprende todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase, refiriéndose especialmente a los situados en propiedad privada, con independencia de los anejos a la red viaria.

Artículo 82.— Condiciones.

1. Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2,20 m. por 4,50 m.

2. La superficie de aparcamiento mínima por plaza, incluyendo la parte proporcional de accesos, no será nunca inferior a 20 m.².

3. Los vados para acceso a garajes no podrán modificar la rasante de la acera, sino únicamente rebajar la altura del bordillo hasta un mínimo de 3 cm. sobre la rasante de la calzada, ganando la cota normal de la acera con un plano inclinado de pendiente no superior a 30°. El plano inclinado no podrá sobrepasar, en ningún caso, una anchura de 45 cm. medidos desde la arista de la calzada.

4. La anchura de las bandas de circulación será como mínimo de 3 metros. Las bandas de distribución serán de 4,50 m. para plazas perpendiculares al eje longitudinal de la banda o con inclinación menor de 45°. Las bandas de circulación en rampa no sobrepasarán el 16% de pendiente en tramos rectos, ni el 12% en tramos curvos.

Sección cuarta. Espacios libres privados.

Artículo 83.— Definición.

Son los espacios no edificables que resulten de la aplicación de la presente Norma, como patios interiores de manzana, partes traseras de zonas edificadas, partes no edificables en las parcelas de la zonas de vivienda unifamiliar, espacios libres resultantes de los retranqueos a que hubiera lugar, espacios libres privados no edificables resultantes de los Estudios de Detalle, etc..

Artículo 84.— Condiciones.

1. Estos espacios libres tendrán que estar convenientemente acondicionados para su uso en el momento de la terminación de las obras de edificación, y la cédula de habitabilidad no puede concederse si no se cumple con este requisito. Deberán ser mantenidos y conservados por sus propietarios en las debidas condiciones y con las mismas obligaciones que correspondan al mantenimiento de los edificios destinados a vivienda.

2. En estos espacios no edificables, podrán ejecutarse las siguientes obras:

a) Pequeñas instalaciones deportivas de carácter doméstico tales como piscinas, canchas de tenis u otras.

b) Instalaciones destinadas al ocio y recreo con carácter privado que no ocupen más del 50% de la parte no edificable, tales como pistas de baile, boleras, etc.

c) Construcciones auxiliares de una planta, del tipo lavaderos, trasteros, almacenes de material, de jardinería, etc., con una superficie no mayor del 20% de la correspondiente a la parte de la parcela no edificable.

3. En cualquiera de estos casos será necesario solicitar licencia al Ayuntamiento, adjuntando un plano de situación donde se aprecien las parcelas colindantes y lo que en ellas hubiese construido. El Ayuntamiento denegará la licencia o reducirá lo propuesto cuando pudiera afectar a parcelas o edificaciones colindantes, cuando hubiera propuestas o alegaciones de vecinos suficientemente justificadas en contra de las instalaciones que se piensa construir, o cuando afectase a la unidad ambiental de un espacio libre o conjunto de espacios libres destinados a otros usos.

4. Cuando el uso sea el de zona agrícola, se permitirán cerramientos con elementos de construcción de 0,50 m. de altura como máximo, y si se trata de jardines o existen instalaciones deportivas de ocio, la altura máxima será de 0,80 m. Estas alturas se pueden sobrepasar con setos vegetales, u otro tipo de protecciones diáfanas, excepto las celosías de hormigón. Se aconseja, sin embargo, que en la redacción de los proyectos, se facilite al máximo la diaphanidad, visibilidad y accesibilidad a estos espacios libres de manera que se puedan establecer conjuntos continuos de los mismos y en particular de los interiores de manzana.

5. Los espacios no edificables de propiedad privada podrán tener los siguientes usos:

a) Jardín privado, arbolado o no.

b) Huertas.

Sección quinta. Otras condiciones de volumen.

Artículo 85.— Voladizos.

1. Sólo se permitirán voladizos cerrados en los edificios correspondientes a la Ordenanza de Ampliación de Casco.

a) Los vuelos se computarán por la totalidad de la superficie, pues no implican diferencia alguna con el resto de la edificación, excepto en el caso de balcones tradicionales o abiertos en tres de sus lados.

b) Cuando el diseño de la obra de nueva planta introduzca miradores acristalados, éstos se contabilizarán por el 50% de su superficie. Se considerará como tal aquél que disponga del frente abierto a fachada exclusivamente acristalado en toda la longitud de su desarrollo, o sea, en tres lados.

c) Se establece un desarrollo longitudinal máximo para los miradores y balcones, en relación con el perímetro de las fachadas. Esta proporción se respetará separadamente para las fachadas de calle y de patio de manzana.

- Ese máximo desarrollo de vuelo, en cualquiera de sus tipos, se fija en la mitad de la longitud de la fachada.

- Ningún vuelo comenzará a menos de 60 cm. de la línea de lindero con propiedad colindante.

- Ninguna parte del voladizo rebasará un ángulo de 45° con respecto al plano de fachada en planta y con origen en el punto de separación de propiedades.

2. Las marquesinas y toldos tendrán en cualquier punto una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de 2,50 m. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 40 cm., respetando en todo caso el arbolado. Las aguas no podrán verter a la vía pública. El espesor será como máximo del 15% de su menor altura libre sobre la rasante de la acera o terreno.

3. Las muestras luminosas no podrán exceder en su vuelo al fijado para los cuerpos volados. En la planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a 90 cm., situada sobre el dintel de los huecos, y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia superior a 50 cm. del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, con una dimensión máxima de 25 cm. y 2 cm. de espesor, podrán situarse en las jambas.

Artículo 86.— Construcciones por encima de la altura.

1. Serán permitidos por encima de la altura edificada, en Suelo Urbano, los elementos siguientes:

- a) La cubierta definitiva del edificio, que será inclinada, no sobrepasando los 25º de inclinación.
- b) Los elementos decorativos y de remate de carácter exclusivamente estético que completen la fachada.
- c) Los elementos técnicos de las instalaciones anejas a la edificación tales como: suministro y almacenamiento de agua, calefacción, instalaciones mecánicas de aire acondicionado, etc... Todos éstos deberán quedar inscritos dentro del plano exterior de la cubierta, que en todo caso no alcanzará en cumbre una altura superior a 3,80 m. medidos a partir del plano superior del último forjado horizontal.

2. Se permite el aprovechamiento del espacio bajo-cubierta en las dos Ordenanzas de Edificación residencial.

3. Los espacios abuhardillados se registrarán por las siguientes condiciones:

- a) Con objeto de facilitar el mejor uso del espacio interior, se permite elevar una fábrica de cierre vertical a partir del último forjado, continuando el plano de fachada. En todo caso, esta elevación se tendrá en cuenta a la hora de contabilizar la altura máxima permitida cuya cota límite será la de su encuentro con el faldón de cubierta. La distancia máxima entre el plano del último forjado y el plano horizontal de máxima altura será de 1 m.

- b) La inclinación máxima del plano de cubierta será de 25º, y la mínima será de 15º, ambas medidas sobre el plano horizontal de máxima altura, y a partir de su contacto con el plano de fachada.

- c) La línea de cumbre no superará la distancia vertical de 3,80 m. respecto del plano del último forjado.

- d) Los cuerpos salientes del faldón de cubierta se dispondrán dentro de los siguientes parámetros:

d1. Para el mejor aprovechamiento del espacio bajo-cubierta podrá avanzarse hasta el plano de fachada un único cuerpo saliente para ventilación e iluminación del espacio habitable delimitado por el bajo-cubierta. Como máximo, la longitud horizontal de este cuerpo, medido en el plano de fachada, no será superior al 50% de la longitud total de la fachada, no superando en ningún caso 2,20 m., debiendo cubrirse con faldones del mismo material y pendiente que el resto del edificio.

d2. Si el ancho de la fachada lo permite se podrán disponer otros cuerpos salientes, en este caso retranqueados respecto al plano de la fachada un mínimo de 1 m. La longitud horizontal máxima de estos cuerpos salientes será de 1,5 m., debiendo cubrirse con faldones del mismo material y pendiente que el resto de la cubierta.

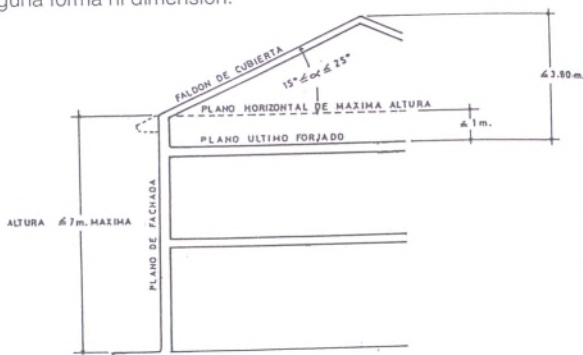
d3. La separación entre dos cuerpos salientes será como mínimo de 3 m., debiendo separarse 1,50 m., como mínimo de los edificios colindantes.

d4. La altura máxima de dichos cuerpos salientes será de 2,20 m. medidos a partir del plano del último forjado.

d5. Los cuerpos salientes traseros de ventilación e iluminación, que abran a patios de manzana respetarán, respecto a éstos, las condiciones d1, d2, d3 y d4.

d6. En todo caso dichos cuerpos salientes sólo podrán avanzarse hasta el plano de fachada (1 cuerpo saliente por cada fachada a vía pública o patio de manzana) en el caso de que el plano del último forjado alcance una altura inferior a los 3/2 del ancho de la calle a la que da frente el edificio. En caso contrario dichos cuerpos se deberán retranquear del plano de la fachada en una distancia igual a la diferencia entre la altura del plano del último forjado y los 3/2 del ancho de la calle.

4. No se admiten terrazas en las plantas bajo-cubierta de ninguna forma ni dimensión.



Artículo 87.— Servidumbre de paso.

Los propietarios de solares o parcelas en los que haya servidumbre de paso y otras cualesquiera, deberán respetarlas al realizar nuevas edificaciones, salvo que establezcan un acuerdo de supresión de las mismas con todos los propietarios y usuarios afectados y la sometan a la información favorable del Ayuntamiento.

Artículo 88.— Parcela no coincidente con la alineación exterior.

1. Es aquella que es atravesada por la alineación exterior.
2. Para ser edificada, el propietario del mismo tiene que ajustar la edificación a la alineación exterior marcada por el planeamiento en los Planos de Ordenación, o en las disposiciones de esta Normativa donde se regulen los anchos de los viales y separaciones al eje o borde de los mismos. Deberá ceder gratuitamente los terrenos que según estas Normas deban pasar al dominio público, por corresponder a viales.

Artículo 89.— Edificación fuera de alineación.

1. Es aquella que no se encuentre en su totalidad dentro del perímetro definido por las alineaciones exteriores.
2. La edificación, además de estar fuera de alineación, podrá ser declarada fuera de ordenación, con las consecuencias que de la misma se derivan.

Artículo 90.— Edificación fuera de ordenación.

1. Se puede considerar como tal toda edificación, que incumpla alguna de las prescripciones y limitaciones que se establezcan en estas Normas con respecto a la ordenación y edificación.

2. El acto de declaración expresa de edificación fuera de ordenación implica que sólo podrá autorizarse en la misma las mínimas obras de conservación necesarias para la seguridad del edificio, no permitiéndose las de mejora o ampliación, reservándose el Ayuntamiento la posibilidad de proceder a su demolición cuando las circunstancias urbanísticas lo aconsejaren, asumiendo él mismo el coste de la operación y las indemnizaciones a que hubiere lugar.

3. En el caso de que el mantenimiento de las partes de la edificación que no están conformes con la presente Normativa supusiera un perjuicio o impedimento grave para el desarrollo de las propias Normas, o implicase riesgos de peligro o de incumplimiento de las medidas de seguridad contenidas en esta Normativa, o en otras normas específicas, el Ayuntamiento podrá llevar a cabo la demolición de la edificación fuera de ordenación, costeando la operación y realizando la indemnización a los propietarios y usuarios perjudicados.

CAPITULO VI

NORMAS GENERALES DE ESTETICA

Artículo 91.— Fundamento y condiciones generales.

La responsabilidad del conjunto estético de la Villa corresponde al Ayuntamiento. Cualquier actuación que le afecte,

deberá responder a los criterios del artículo 138 de la LS/92, correspondiendo a la Corporación Municipal velar por la adecuación a estos criterios de las licencias de obra, instalaciones y actividades que se soliciten en el municipio.

Artículo 92.— Situaciones.

1. En la tramitación de cualquier licencia, se comprobará la posible afectación estética por los condicionantes del propio elemento, o porque las obras pretendidas estén situadas en zonas de Protección Especial, o condicionadas por las Normas específicas de edificación que correspondan a la zona en que se encuentran; en cuyo caso, deberá prestarse atención especial en lo que se refiere al uso, dimensiones del edificio, sistema de cubierta, composición, materiales a emplear y los detalles de todos los elementos en forma, textura y color.

2. En los sectores ya edificados, las nuevas edificaciones deberán corresponder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente urbano, definido éste por los edificios tradicionales del área.

Artículo 93.— Condiciones estéticas y de composición.

1. En general, en los proyectos correspondientes a obras de nueva planta, renovación o reforma, se adoptarán soluciones arquitectónicas y constructivas de plena integración con el entorno y las características específicas de la edificación tradicional.

Se prestará especial atención a:

- La volumetría y composición de los elementos arquitectónicos (cubiertas, cerramientos, huecos o balcones, etc.).

- La elección y utilización de los materiales de construcción.

- El color y la textura de los mismos.

2. En la sustitución del material de cubrición de los tejados, será de preferente utilización la teja curva, tradicional en la zona, pudiendo admitirse el empleo de tejas de cemento de color rojo, pero no de otro color, ni materiales distintos (pizarra, placas cerámicas, etc.).

3. En el tratamiento y diseño de huecos de nuevas edificaciones o renovación de existentes, se tendrán en cuenta la relación dominante en la localidad entre los tamaños de los vanos y los macizos.

De ser necesaria la apertura de grandes superficies en huecos, se evitará la ventana apaisada, recurriendo al mirador acristalado y a la subdivisión de huecos con alternancia de machones.

En la apertura y recercado de huecos de paso o de iluminación en muros, se procurará la mayor adaptación a los aparejos existentes en dinteles, jambas y umbrales.

En la elección o sustitución de la carpintería será preferible el empleo de soluciones de madera pintada en colores acordes con las gamas dominantes de cada espacio.

Cuando lo anterior no sea posible, se utilizarán perfiles metálicos y las soluciones tendrán diseño adecuado a la calidad del propio edificio y del entorno en general y recibirán un tratamiento de pintura semejante al de las de madera, no admitiéndose el aluminio anodizado y otros metales sin acabados de color adecuados.

4. En las obras de carácter público, tales como pavimentaciones, redes de energía, fuentes, abrevaderos, etc., se seguirán las mismas precauciones en cuanto a la consecución y mantenimiento de la calidad ambiental. Se exigirá muy especialmente un cuidadoso tratamiento de las superficies de las pavimentaciones de hormigón, debiendo recurrirse al empleo de áridos adecuados y a roturas de continuidad con despieces adecuados, para conseguir una textura superficial conveniente a la calidad ambiental de las áreas donde se realicen.

5. En suelo urbano y en su entorno inmediato, se respetarán las áreas arboladas y en especial el arbolado autóctono.

En las parcelas calificadas como edificables, las construcciones deberán disponerse de modo que no se produzca destrucción de dichas especies. Se recomiendan los cerramientos

vegetales (arbolado y setos), especialmente los formados por especies autóctonas.

CAPITULO VII

NORMAS DE PROTECCION PATRIMONIO HISTORICO

Sección primera. Normas generales.

Artículo 94.— Definición.

Las Normas Subsidiarias establecen relaciones de elementos y delimitaciones de zonas, que deben ser protegidos, conservados y revalorizados por su valor histórico, artístico o medioambiental, ya que constituyen piezas importantes del patrimonio del Municipio.

Subsección Primera. Patrimonio arqueológico y paleontológico.

Artículo 95.— Yacimientos arqueológicos.

Se prohíbe la realización de cualquier tipo de obra sin autorización previa de la Consejería de Cultura, en aquellos lugares en que exista, o se presuponga, razonablemente la existencia de yacimientos arqueológicos o paleontológicos.

Subsección Segunda. Patrimonio edificado.

Artículo 96.— Objetivos y clasificación.

1. La protección de edificaciones conlleva la voluntad de la Administración de conservarlas, restaurarlas o rehabilitarlas, según los casos y condiciones establecidas por estas Normas.

2. El Ayuntamiento prestará la cooperación necesaria para el mantenimiento de los edificios que así lo requieran, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 246 de la LS/92 y demás disposiciones que sean de aplicación.

3. A los efectos de aplicación de estas Normas se establecen tres categorías de protección:

- Primera. Protección Integral.

- Segunda. Protección Estructural.

- Tercera. Protección Ambiental.

Artículo 97.— Protección Integral.

En la categoría integral se protege la totalidad de cada edificación en ella incluida, preservando, por tanto, sus características arquitectónicas, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio edificado. En todo caso sólo se autorizarán reformas tendentes a la supresión de elementos añadidos, de forma incoherente, a la primitiva tipología edificatoria.

Artículo 98.— Protección Estructural.

En la categoría estructural se protege la estructura arquitectónica del edificio y se favorece la conservación de los elementos básicos que definen su forma de articulación, uso u ocupación del espacio.

Artículo 99.— Protección Ambiental.

En la categoría ambiental se protege el conjunto del ambiente urbano, evitando las actuaciones que pudieran atentar contra la trama y la calidad imperante de los edificios protegidos y defendiendo la armónica integración entre lo nuevo y los elementos arquitectónicos en los niveles Integral y Estructural.

Artículo 100.— Tipos de obras que afectan al conjunto del edificio.

1. A los efectos de la regulación de las obras que podrán realizarse en cada categoría, se establecen los siguientes tipos de obras:

- a) Conservación.

- b) Restauración.

- c) Consolidación.

- d) Rehabilitación.

- e) Reestructuración.

- f) Obra nueva.

2. Son obras de conservación aquellas cuya finalidad es la de cumplir obligaciones de la propiedad en cuanto se refiere a las condiciones de ornato e higiene de la edificación. Asimismo, se consideran dentro de este apartado, las eventuales reparaciones de todos aquellos elementos e instalaciones que se consideren en mal estado (cubierta, bajantes, instalaciones sanitarias, etc.), y estrictas obras de mantenimiento, como reparación de solados, revoco, pintura.

3. Son obras de restauración aquellas que constituyen el grado máximo de conservación, con las que se pretende, mediante una reparación de los elementos estructurales o no del edificio, restituir sus condiciones originales, no admitiéndose en el proceso aportaciones de nuevo diseño. La reposición o reproducción de las condiciones originales habrá de incluir la reparación o incluso sustitución de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio en relación a las necesidades y usos a que sea destinado.

4. Son obras de consolidación las de afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales con eventual sustitución parcial de éstos, manteniendo los elementos arquitectónicos de organización del espacio interior (disposición de escaleras, patios de parcela, número de viviendas, etc.), aunque haya aportaciones de nuevo diseño.

5. Son obras de rehabilitación las de adecuación, mejora de condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo en todo caso las características estructurales del edificio. Este tipo de obra podrá suponer la adecuación de usos bajo cubiertas actuales o que completen éstas modificación de patios interiores o de huecos que no sean de fachada; apertura de patios interiores y huecos de escaleras que no afecten a la estructura portante, con excepción de forjados, y la ocupación de patios interiores. En el caso de edificios incluidos en el nivel de Protección Integral en los que la rehabilitación tenga por objeto su adecuación a usos públicos, podrán asimismo realizarse nuevos forjados, entreplantas y obras análogas, siempre que no alteren las características que motivaron la protección del edificio.

6. Son obras de reestructuración las de adecuación o transformación del espacio interior del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales, sin afectar en ningún caso a la fachada o fachadas exteriores y a sus remates. Podrá darse modificación de volumen de acuerdo con la normativa vigente. El caso extremo de obra de reestructuración sería el de vaciado del edificio, entendiendo por tal la demolición interior generalizada, con mantenimiento de la fachada o fachadas exteriores y sus remates.

7. Son obras nuevas las de construcción de nueva planta sobre los solares existentes o los que pueden surgir como resultado de sustitución de edificios conforme a estas Normas urbanísticas.

Artículo 101.— Obras preferentes y no preferentes.

1. Se considerarán obras preferentes las definidas como tales en cada categoría de protección.

2. Esta consideración podrá conllevar la exención de derechos de licencia municipal y de otros aspectos impositivos si el Ayuntamiento lo considera procedente. Asimismo, este tipo de obras serán las posibles de proponer prioritariamente para cualquier forma de ayuda financiera que pueda existir.

Artículo 102.— Protección de usos.

1. Se mantendrán los usos actuales en los edificios y edificaciones protegidas, siempre que no impliquen degradación de lo edificado o agresión de la parte estructural.

2. No obstante, se autorizará la sustitución de usos privados por usos públicos de equipamientos colectivos, siempre que tal operación no entrañe riesgo para el edificio o para las características que justifiquen el nivel de protección que le hubiere otorgado.

Artículo 103.— Condiciones estéticas.

1. En obras de conservación, deberán respetarse íntegramente todas las características del edificio, no permitiéndose la alteración o sustitución de cualquiera de los elementos estructurales o de diseño.

2. Las obras de restauración y consolidación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio, o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración precedente de etapas anteriores, de utilización congruente con la calidad y el uso del edificio.

3. En las obras de rehabilitación, deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

4. En las obras de reestructuración, la fachada deberá mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. Cuando la materialización de las condiciones de edificabilidad de lugar a aumento de plantas o volumen, la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido. En todo caso, deberán restaurarse adecuadamente la fachada o fachadas y sus remates.

Sección segunda. Protección integral.

Artículo 104.— Catálogo de Edificios de Protección Integral.

El único edificio que queda sujeto a la Normativa de Protección Integral es la Iglesia parroquial de San Miguel.

Artículo 105.— Obras permitidas.

1. En edificios con protección integral, se autorizarán con carácter preferente obras de conservación, restauración, consolidación y las de rehabilitación necesarias para adecuar el edificio a usos de equipamientos, siempre que su uso anterior a la rehabilitación fuese privado o público distinto, o que se persiga mejora o revitalización de usos públicos obsoletos.

2. Estos tipos de obra sólo se permitirán cuando no supongan riesgo de pérdida o daño de las características que motivaron la Protección Integral.

3. Quedan expresamente prohibidas todo tipo de obras y actuaciones que, afectando al conjunto del edificio, no se encuadren en las definiciones anteriores.

Artículo 106.— Documentación para la solicitud de licencia.

1. Las solicitudes de licencia de restauración, que afecten al conjunto del edificio, incluirán preceptivamente, además de los documentos exigidos en las ordenanzas municipales, documentación detallada de los siguientes extremos:

a) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que el edificio se construyó, tales como organismos o tipo de propiedad que promovió su construcción, arquitecto o arquitectos autores del proyecto, uso inicial al que fue destinado, edificaciones colindantes, etc.

b) Historia de evolución del edificio en cuanto sucesivas propiedades y usos, caso de haberse dado éstos hasta el momento actual, así como la evolución del entorno inmediato en el que se encuentra enclavado como marco de referencia que sirva de base para la justificación de algunas soluciones del proyecto de restauración.

c) Levantamiento a escala no inferior a 1/100 del edificio en su conjunto y de los elementos más característicos, con montaje indicativo del resultado final de la operación.

d) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de los elementos más característicos, con montaje indicativo del resultado final de la operación.

- e) Detalle pormenorizado de los usos actuales.
- f) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones del edificio que requieren reparación.

Artículo 107.— Documentación complementaria.

1. En los casos de las obras permitidas con carácter no preferente (rehabilitación para uso privado), será necesario aportar la siguiente documentación:

- a) Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de la obra a realizar, incluyendo sus efectos sobre los actuales y futuros usos y usuarios del edificio.
- b) Anteproyecto que muestre con claridad las obras de todo tipo a realizar.
- c) Todas aquellas otras que guarden relación con la obra a efectuar y la puedan justificar.

2. El informe negativo al tipo de obra que se solicita deberá ser justificado, e indicar las condiciones de uso, tipo y nivel de obra, aprovechamiento o estéticas, que habrán de darse en sustitución de las que hubiesen justificado la respuesta negativa.

Artículo 108.— Usos.

La inclusión de un edificio en la categoría de Protección Integral supone el mantenimiento de los usos actuales, excepto en los siguientes supuestos:

- a) Actividades molestas, cuando resulten claramente inconvenientes para el mantenimiento de las características que motivaron la catalogación del edificio, o cuando demostrasen ser claramente inconvenientes para las actividades en su entorno inmediato, o no sea posible la eliminación de las molestias.
- b) Actividades nocivas o insalubres, de acuerdo a lo regulado en la legislación vigente.
- c) Actividades privadas no residenciales cuando se trate de transformarlas a usos residenciales o públicos.
- d) Actividades privadas residenciales cuando se trate de transformarlas a usos públicos dotacionales.
- e) Actividades públicas cuando se trate de permutarlas entre sí o cuando se trate de transformar usos no dotacionales en usos dotacionales.

Sección tercera. Protección estructural.

Artículo 109.— Catálogo de Edificios de Protección Estructural.

La única edificación que queda sujeta a la Normativa de Protección Estructural es la Ermita de la Virgen del Prado.

Artículo 110.— Obras permitidas.

1. Se consideran obras preferentes las de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación. Igual criterio se aplicará cuando las obras anteriormente reseñadas afecten parcialmente al edificio siempre que no reduzcan el número de viviendas ni la superficie total ocupada por éste.

2. Se autorizarán, con carácter no preferente, las obras de reestructuración. Igual criterio se aplicará cuando afecte parcialmente al edificio.

3. En ningún caso se permitirán obras de reestructuración en la fachada o fachadas principales.

Artículo 111.— Edificabilidad.

Para todo tipo de obras, el volumen máximo será el edificado, no permitiéndose aumentos de altura ni modificación alguna en la volumetría general existente.

Artículo 112.— Alineaciones.

Para todo tipo de obras, las alineaciones serán las correspondientes a las líneas de fachada del edificio existente. En el caso de obras de reestructuración se podrán exigir por parte del Ayuntamiento retranqueos que deberán ser motivados, y que no afecten a elementos a conservar de la edificación.

Artículo 113.— Usos.

La inclusión de un edificio en el nivel de protección estructural supone el mantenimiento de los usos actuales salvo en los siguientes supuestos:

- a) Actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, en que se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.
- b) Actividades contrarias a las Ordenanzas que sean de aplicación al edificio en cuestión, cuando se trate de obras de reestructuración.

Artículo 114.— Documentación para solicitar las licencias.

1. En los edificios de Protección Estructural, las solicitudes de licencia incluirán preceptivamente, además de los documentos exigidos en las ordenanzas municipales, documentación detallada sobre los siguientes extremos:

- a) Alzado del tramo o tramos de calle completos a los que de fachada el edificio, así como la documentación gráfica que sirva de base para la justificación de las soluciones propuestas en el proyecto.
- b) Levantamiento a escala no inferior a 1/100 del edificio en su estado actual.
- c) Descripción fotográfica del edificio y de sus elementos más característicos, con montaje indicativo del resultado final de la operación.

d) Detalle pormenorizado de los usos actuales.

e) Descripción pormenorizada del estado de la edificación, con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones del edificio que requieren reparación.

2. Todos los documentos descritos se ajustarán en su contenido, extensión y profundidad a la obra concreta a realizar, pudiendo llegar a considerarse innecesario alguno de ellos.

Artículo 115.— Documentación complementaria.

1. En los casos de obras de reestructuración, la documentación a presentar será la siguiente:

- a) Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de la obra a realizar, incluyendo sus efectos sobre los actuales y futuros usos y usuarios del edificio.
- b) Anteproyecto que muestre con claridad las obras de todo tipo a realizar.
- c) Todas aquellas obras que guarden relación con la obra a efectuar.

2. En el caso de informe negativo, la respuesta deberá ser justificada e indicar las condiciones de uso, tipo y nivel de obra, aprovechamiento y forma de obtención del mismo, forma de conservación de fachadas o estéticas, que habrán de darse en sustitución de las que hubiesen justificado el informe negativo.

Sección cuarta. Protección ambiental.

Artículo 116.— Edificios incluidos.

El único área sujeta a esta protección es el Suelo No Urbanizable del enclave de las Bodegas.

Artículo 117.— Condiciones estéticas.

Los edificios incluidos en esta protección, están sujetos a las limitaciones de diseño y composición fijadas en el capítulo anterior Normas Generales de Estética, y en especial:

- a) Módulos generales de composición arquitectónica acorde con los imperantes en el área en edificios tradicionales. En especial, se respetará la modulación de ritmo de huecos de ventana, sin que ello suponga obligación de repetir estos elementos, sino un estudio detenido y transposición a la época actual.
- b) Colores de terminaciones de fachadas de la gama imperante en la zona, generados en la mayoría de los casos de tierras naturales. Se evitarán los colores de gamas opuestas a las existentes.

- c) Texturas superficiales no brillantes que sigan, no repitiéndolas mecánicamente, las de los edificios considerados de protección integral y estructural, y en general de la edificación tradicional.
- d) Materiales de cubierta de color análogo al general de la zona y de similar despiece.

CAPITULO VIII

NORMAS DE SUPRESION DE BARRERAS

ARQUITECTONICAS

Artículo 118.— Objeto, alcance y contenido.

1. Entre los objetivos de las presentes Normas se encuentra el de la supresión de obstáculos o barreras arquitectónicas que dificulten la accesibilidad en los edificios públicos y el tránsito en la vía pública de aquellas personas a quienes resulta especialmente penoso, por padecer defectos físicos, ser de edad avanzada o debido a otras circunstancias.
2. Dada la vigencia indefinida de las Normas Subsidiarias, resulta conveniente dejar establecida esta normativa que tiene un carácter muy general, y cuya implantación gradual dependerá de las directrices que el Ayuntamiento vaya dictando.
3. Será de obligatorio cumplimiento toda la normativa existente en estas materias.

Artículo 119.— Ambito de aplicación.

Las disposiciones de esta ordenanza se aplicarán:

- a) A todos los proyectos de obras e instalaciones a las que se refieren estas Normas, que sean aprobados a partir de su vigencia, tanto si se ejecutan por el Ayuntamiento como por entidades y particulares, cualquiera que fuera el título que legitime a éstos para dicha ejecución.
- b) A los mismos elementos constructivos e instalaciones ya existentes con anterioridad a la indicada vigencia, mediante su adaptación paulatina a la presente normativa.

CAPITULO IX

NORMAS GENERALES DE URBANIZACION

Artículo 120.— Red viaria.

Toda vía cuya construcción se proyecte deberá cumplir, salvo justificación razonada en contra, con las siguientes condiciones:

- a) El perfil transversal, definido por su anchura entre las alineaciones exteriores, tendrá las siguientes dimensiones mínimas:
- | | |
|------------------------------|----------|
| Calles red primera categoría | 12,00 m. |
| Calles red segunda categoría | 10,00 m. |
| Calles red tercera categoría | 8,00 m. |
| Calles peatonales | 5,00 m. |
- b) Las aceras tendrán una anchura mínima de 1 m.
- c) Cuando existan fondos de saco, éstos tendrán una glorieta que permita el giro de los vehículos sin maniobra.

Artículo 121.— Distribución de agua y red de riego.

1. La dotación mínima de agua potable no será nunca inferior a 200 litros por vivienda y día, debiendo justificarse el número de habitantes en función de las edificaciones existentes y previstas.
2. Como protección contra incendios, será obligatorio instalar hidrantes en lugares fácilmente accesibles y debidamente señalizados.
3. La separación de protección entre la red de abastecimiento de agua y otras instalaciones deberá cumplir como mínimo, las siguientes distancias (separación media entre generatrices):
- | | |
|----------------------|--------|
| a) Alcantarillado | 60 cm. |
| b) Electricidad alta | 30 cm. |
| c) Electricidad baja | 20 cm. |

En cualquier caso, la red de distribución deberá ir por encima de la red de alcantarillado, con la debida protección de heladas y de cargas de tráfico en los puntos de cruce de calzada.

Artículo 122.— Alcantarillado y depuración de aguas residuales.

1. Los proyectos de la red estarán sujetos a las siguientes condiciones mínimas:
- a) Las secciones mínimas de alcantarillado serán de 25 cm. de diámetro, y la velocidad máxima de 3 m./seg.
- b) Las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán del 1% y en los demás se determinará de acuerdo con los caudales, para que las velocidades mínimas no desciendan de 0,50 m./seg.
- c) En las cabeceras de las alcantarillas que sirvan a varios edificios se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será de 0,50 m.³, para las alcantarillas de 30 cm. y 1 m.³, para las restantes.
- d) Se dispondrán pozos de registro a distancia no superior a 50 m., y en todos los cambios de alineaciones y rasantes.

Para el cálculo de la red de alcantarillado se adoptarán los siguientes criterios:

- a) Los caudales de aguas negras serán el medio y máximo previsto para el abastecimiento de agua.
- b) Para los caudales de agua de lluvia se tomarán los datos de precipitación en la zona.
3. El saneamiento se realizará normalmente por el sistema unitario cuando se vierta a colectores de uso público. No obstante, en las zonas de edificación predominantemente residencial en que existan arroyos que puedan servir para la evacuación natural de las aguas de lluvia, se podrá utilizar el sistema separativo puro o admitiendo, con las aguas residuales, una proporción limitada de las de lluvia, de manera que el resto de éstas viertan directamente a los arroyos naturales.

4. Todas las vías generales de tránsito rodado serán dotadas, en el momento de su construcción, de las alcantarillas o colectores correspondientes y de los sistemas imbornales precisos que permitan la adecuada evacuación de las escorrentías superficiales.

5. Solamente se podrá admitir el uso de fosas sépticas, en el caso de viviendas unifamiliares aisladas, cuando no constituyan conjunto y se encuentren situadas a más de 100 m. de un colector.

6. En el caso de que la evacuación de aguas residuales industriales se haga directamente a la red de alcantarillado sin depuración previa, el efluente deberá estar desprovisto de todos los productos susceptibles de perjudicar las tuberías, así como de materias sólidas viscosas, flotantes, sedimentables o precipitables, que al mezclarse con otros efluentes, puedan atentar el buen funcionamiento de las redes generales.

Artículo 123.— Distribución de energía eléctrica.

1. Todos los proyectos correspondientes a las instalaciones de transformación y distribución de energía eléctrica cumplirán con lo dispuesto en los Reglamentos Electrónicos vigentes, previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas definidas por la Instrucción MI BT OIO.
2. La distribución en baja tensión se efectuará preferentemente a 380/220 V. y el tendido de los cables deberá ser subterráneo. Excepcionalmente, podrá autorizarse en algunas zonas el tendido aéreo, pero tendrá carácter provisional y en precario hasta que el Ayuntamiento estime que deba pasar a subterráneo, sin que en ningún caso sean a cargo de éste las obras.

Artículo 124.— Alumbrado público.

1. Las vías públicas deberán tener los niveles lumínicos que se indican a continuación. Dichos niveles se considerarán en servicio, por lo que a la puesta en marcha se exigirá un nivel lumínico superior en un 30% al señalado para cada caso.

Iluminancia Uniformidad

Calles de primera categoría	20 lux	1:3
Calles de segunda categoría . . .	15 lux	1:3
Calles de tercera categoría	10 lux	1:3
Recorridos peatonales	5 lux	1:4

2. En las zonas de protección de edificios, se implantarán modelos de báculos, fustes y farolas acordes con el carácter ambiental e histórico-artístico de dichas áreas.

3. Las redes de distribución serán preferentemente subterráneas.

4. La instalación de alumbrado se ajustará a las reglamentos electrónicos vigentes y a las normas que apruebe el Ayuntamiento.

CAPITULO X

DISCIPLINA URBANISTICA

Artículo 125.— Actos sujetos a licencia municipal.

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

1. Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
2. Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
3. Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
4. Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
5. Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
6. Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional.
7. Las obras de instalación de servicios públicos.
8. Las parcelaciones urbanísticas, así como vallado y cerramiento de fincas.
9. Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explotación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado.
10. La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
11. Los usos de carácter provisional.
12. El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones existentes.
13. La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
14. La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
15. Las instalaciones subterráneas.
16. La corta de árboles integrados en masa arbórea.
17. La colocación de carteles de propaganda.

Artículo 126.— Procedimiento de otorgamiento de licencias.

1. El procedimiento de otorgamiento de licencias se ajustará a lo establecido en la legislación de Régimen Local, y en especial a lo determinado por el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales (en adelante RSCL).

2. En todo expediente de concesión de licencia constará informe técnico y jurídico, cuando el Ayuntamiento cuente con los servicios correspondientes. En otro caso, el Ayuntamiento podrá recabar informe del servicio de asistencia técnica a los municipios, de la Diputación Provincial.

Artículo 127.— Obligaciones de los solicitantes.

1. Las licencias de cualquier tipo, las fichas o cédulas urbanísticas, los señalamientos de alineaciones y rasantes, y los informes sobre régimen de edificación o aclaratorios sobre la aplicación de las Normas, estarán sujetos al pago de los derechos y de las tasas que fijen las Ordenanzas fiscales del Ayuntamiento.

2. Al otorgar licencias no queda implicado el Ayuntamiento en responsabilidad alguna, por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo y ocasión de las obras, ni tampoco pueden ser invocados o aducidos por los particulares para disminuir o excluir las responsabilidades de todo tipo a que el ejercicio de las actividades correspondientes puedan incurrir.

3. Las licencias de obra implican para sus titulares, además de las señaladas en otros capítulos de estas Normas, las siguientes obligaciones, cuya enumeración no tiene carácter limitativo.

a) Satisfacer los gastos que se ocasionan como consecuencia de las actividades autorizadas en la misma.

b) Reparar o indemnizar los daños que se causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública.

4. Para responder del cumplimiento de lo autorizado en las licencias y de las implicaciones a que obligan las mismas, el Ayuntamiento fijará en cada caso, si lo cree necesario, la fianza que el solicitante habrá de depositar previamente a la concesión de la licencia.

5. La licencia o fotocopia de la misma, deberá conservarse en la obra, a disposición de cualquier agente o inspector municipal.

6. El señalamiento de los viales a ceder y la determinación de la obra de urbanización a realizar en su caso, deberá solicitarse simultáneamente con la fijación de alineaciones y acompañarse con ésta, a la solicitud de licencia de obras.

Artículo 128.— Documentación de los Proyectos.

Las solicitudes de licencia de obras se presentarán en el Ayuntamiento acompañadas de un Proyecto Técnico, por duplicado. El Proyecto deberá estar firmado por técnico competente en la materia de que se trate y visado por su correspondiente Colegio profesional.

1. El plano de situación deberá contener la información fidedigna necesaria para determinar con claridad la situación urbanística del predio en que se sitúa el proyecto, en relación con lo dispuesto en estas Normas. En el suelo urbano deberá tener al menos escala 1:2.000; y en Suelo No Urbanizable, como mínimo 1:10.000.

2. El proyecto contendrá una justificación urbanística, que versará al menos sobre los siguientes extremos:

a) Información relativa a parcelación, ocupación, uso y alturas de la edificación.

b) Información relativa al grado de urbanización de la parcela de que se trate, con expresión de los servicios urbanísticos existentes en la vía a la que de frente. En el caso de que falte algún servicio, se deberá justificar la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación.

3. El proyecto cumplirá con los requerimientos que estas Normas determinen en el resto de capítulos.

Artículo 129.— Tramitación de licencias en el Suelo Urbano.

1. El único requisito previo para la concesión de licencia será la presentación al Ayuntamiento de la correspondiente solicitud acompañada de dos ejemplares del Proyecto Técnico, ajustado en todo a las determinaciones de estas Normas Subsidiarias.

2. La motivación en la denegación de licencia deberá fundarse en incumplimiento de estas Normas o de cualquiera de los requisitos formales que deba contener el Proyecto o la solicitud.

3. Cuando se pretenda edificar en suelo urbano que no disponga de los servicios anteriores (acceso rodado, abastecimiento

de aguas, energía eléctrica y evacuación de aguas), el solicitante deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) En la solicitud de licencia deberá comprometerse expresamente a la edificación de servicios simultáneamente con la edificación.

b) Prestará fianza equivalente al 15% de las obras de urbanización indicadas según evaluación que el mismo formule, pudiendo ser rectificadas por el Ayuntamiento en caso de separarse sensiblemente de los precios reales.

c) El incumplimiento de la obligación de urbanizar simultáneamente a la edificación, comportará la caducidad de la licencia sin derecho de indemnización, así como la pérdida de la fianza.

4. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de la LS/76 y del articulado vigente de la LS/92, ni de las presentes Normas.

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

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

7. Transcurridos dos meses desde la presentación del proyecto en el Ayuntamiento sin pronunciamientos por parte de éste, los particulares podrán denunciar la mora ante la Comisión Provincial de Urbanismo, y obtener licencia por subrogación, según lo dispuesto en el artículo 9.7.a del RSCL.

Artículo 130.— Tramitación de licencias en Suelo No Urbanizable.

1. La solicitud de licencia en Suelo No Urbanizable, cuando se trate de edificaciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, así como las construcciones en instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, se tramitará por el Ayuntamiento de acuerdo con lo establecido por el art. 9 del RSCL.

2. La solicitud de licencia en SNU, cuando se trate de edificaciones de utilidad pública o interés social, se tramitará conforme a lo que determina el artículo 43.3 de la LS/76 y artículo 44, apartados 2, 3 y 4 del Reglamento de Gestión (en adelante RG). De igual manera se tramitarán las solicitudes de licencia cuando se trate de edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población. O sea, se precisará autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo previamente a la concesión de licencia municipal de obras.

Artículo 131.— Obras sin licencia o no ajustadas a las mismas.

1. Cuando los actos de edificación o uso del suelo se efectúen sin licencia u orden de ejecución, o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, y siempre que no hubiera transcurrido más de un año desde su total terminación, el Alcalde o el Gobernador Civil, de oficio o a instancia del Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, podrá disponer su suspensión inmediata.

2. El acuerdo de suspensión se comunicará al Ayuntamiento en el plazo de tres días, si aquél no hubiese sido adoptado por el Alcalde.

Artículo 132.— Suspensión de licencias.

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

cualquiera que sea la fecha de otorgamiento de la licencia o de la orden de ejecución.

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

Artículo 133.— Validez y caducidad de las licencias.

1. En las licencias se determinará el plazo por el que se concede o en el que deben concluirse las obras. Dicho plazo será el fijado por el Ayuntamiento a propuesta del solicitante. Podrá prorrogarse, una sola vez y por un plazo igual a la mitad del expresado en la concesión, por causa justificada y siempre que se solicite antes del vencimiento establecido en la licencia.

2. Las licencias caducarán:

a) Por haber pasado 12 meses desde su concesión y no haber comenzado la actividad autorizada.

b) Si comenzadas, estuviesen interrumpidas durante un plazo de 12 meses, por causas imputables al titular de la licencia.

c) Si las obras no se terminasen dentro del plazo concedido o su ampliación.

d) Si las obras o actos que se realicen no están ajustados a lo solicitado o a las condiciones en que se otorgó la licencia.

3. La caducidad de la licencia, que será declarada por el órgano municipal competente, producirá el cese de la autorización para el ejercicio de las actividades objeto de la licencia, la pérdida de todos los derechos liquidados aún cuando no se hubiese realizado la obra o actividad autorizada, y el cumplimiento de todas las obligaciones que en la misma se hayan señalado.

4. Cuando una finca o local cambie de uso para el que en un principio fue autorizado, deberá solicitar una nueva licencia de habitar o de apertura que se concederá o no según las Normas, Ordenanza y Reglamentos de aplicación.

TÍTULO II

SUELO URBANO

Capítulo 1. Calificaciones del suelo urbano.

Artículo 134.— División del suelo en zonas.

1. A los efectos de la reglamentación del uso, volumen y otras condiciones de la edificación en los distintos terrenos, en función de la estructura orgánica del territorio, el suelo urbano se ha dividido en las ordenanzas siguientes:

<u>Uso predominante</u>	<u>Ordenanzas</u>
a) Residencial	- Casco consolidado - Ampliación de casco
b) Dotaciones Comunitarias	- Espacios libres de uso y dominio público - Centros docentes - Servicios de interés público y social - Aparcamiento

2. Las dotaciones constituyen los sistemas de espacios libres y equipamientos, y se regulan por las normas generales contenidas en la Sección Tercera del Capítulo V del Título I.

3. A continuación se detallan las Ordenanzas particulares para las zonas de uso global residencial.

CAPÍTULO II

ORDENANZAS PARTICULARES

Sección primera.— Casco consolidado.

Artículo 135.— Definición.

Comprende los edificios y agrupaciones de edificios de estructura y ordenación tradicional, correspondiéndose básica-

mente con el Casco Antiguo de Villalba de Duero. Suelen corresponder a una ordenación de manzana cerrada, que se define mediante alineaciones principales y fondo edificable.

Artículo 136.— Condiciones de ordenación y volumen.

1. Parcela mínima: 50 m.², o la catastral existente.

2. Altura máxima:

a) Dos plantas, incluida la baja.

b) El espacio situado bajo los faldones de la cubierta puede utilizarse como ampliación de la superficie útil de las plantas inferiores, cumpliendo las condiciones fijadas en el artículo 86 de estas Normas.

c) La altura de cornisa no podrá rebasar en ningún punto de la edificación 7 m.

d) En ningún caso se permite edificar sótanos. Se permite el semisótano.

e) La altura máxima de la planta baja será de 3,5 m. En el caso de lindar con edificios de protección integral o estructural, la altura de la planta baja será la de ellos o la más adecuada a su integración en el entorno.

3. Profundidad de la edificación:

En general se aplicará una profundidad máxima de 12 m. Para ocultar medianerías, en el caso de existir edificaciones colindantes de dos plantas con profundidad superior a 12 m., se permitirá alcanzar el fondo de la colindante con un desarrollo máximo de la fachada interior de 3 m., retranqueando el resto hasta los 12 m.

4. Frente mínimo de solar:

4 m. para edificios de nueva planta, tolerándose un frente menor cuando corresponda a edificios ya existentes entre medianerías.

5. Frente máximo edificable:

a) El máximo frente de fachada será el que corresponda a una vivienda por planta.

b) Se mantendrán los derechos de paso y luces existentes.

6. Frente de fachada: Se ceñirá a las alineaciones definidas gráficamente.

7. Vuelos:

Solamente se permiten vuelos correspondientes a balcones o galerías acristaladas. El máximo vuelo de balcones será de 30 cm. El máximo vuelo de galerías acristaladas será de 60 cm., permitiéndose tan sólo en calles de ancho superior a 7 m. En todo caso los vuelos se registrarán por el artículo 85 de estas Normas.

El máximo vuelo del alero de cubierta será el correspondiente a los vuelos antes mencionados incrementado en 20 cm.

Artículo 137.— Condiciones de uso.

El uso dominante es el de residencial en la categoría segunda, permitiéndose también la categoría tercera. Se consideran compatibles los siguientes usos:

a) Uso industrial.— En categoría primera, siempre que no sobrepase los 150 m.², de superficie y 25 KVA de potencia instalada, con excepción de los talleres de automóviles, que podrán alcanzar una superficie máxima de 250 m.².

b) Dotaciones.— Se permiten los espacios libres de dominio y uso público; los centros docentes, el equipamiento comercial y administrativo, sin limitaciones; entre los equipamientos sociales se permiten los usos sanitarios sin hospitalización, los culturales y recreativos con un máximo de 250 m.², construidos; se permite el uso hotelero.

c) Espacio libre privado.— La parte no edificada de cada parcela podrá tener uso agrícola (huerta) o bien servir de jardín debidamente acondicionado y mantenido.

Artículo 138.— Condiciones estéticas.

1. Se cuidará especialmente el aspecto estético de los edificios. Para ello, la documentación para la solicitud de licencia

deberá contener planos de alzados a escala 1:50 de todos los paramentos exteriores, con señalamiento de los materiales a utilizar, así como los detalles que fueren necesarios para definir el aspecto exterior de la edificación.

2. En todo caso se buscará que la tipología empleada en la nueva edificación sea la predominante en la edificación tradicional, que se corresponde con paramentos de fachada perpendiculares y planos, favoreciéndose el empleo de los elementos invariantes en dicha arquitectura, sin que esto suponga necesariamente un mimetismo, sino un intento de integración de elementos y formas tradicionales, en la arquitectura actual; las cubiertas serán inclinadas, con una pendiente máxima de 25º, que deberá ser única para todo el edificio. Tejedados de teja cerámica curva rematados con cornisa, permitiéndose otros materiales similares de coloración roja. Los aleros serán de pequeña sección, recomendándose la estructura de madera.

3. La composición del edificio será mediante volúmenes simples, sin cuerpos volados, que sólo serán permitidos en forma de balcón o galería acristalada, siempre que se cumplan las especificaciones señaladas anteriormente y con vuelos máximos de 0,30 m. y 0,60 m. respectivamente.

Las galerías o miradores serán totalmente acristalados, permitiéndose tan sólo cuerpos ciegos del mismo material que el resto de la carpintería hasta una altura de 0,60 m.

4. En paramentos exteriores se utilizarán los materiales tradicionales vistos, recomendándose el empleo de revocos en tonos ocres, tierras y tostados, y las texturas no muy lisas y nunca pulimentadas. Se evitarán los aplacados, que sólo serán permitidos en esquinales y recercos de huecos, recomendándose la reutilización de dichos elementos cuando se trate de piezas de sillaría. Se recomienda la no utilización de aplacados imitando mampostería.

5. Se deberá tratar la planta baja como continuidad de la fachada. El vano de sus huecos no sobrepasará 3 m.

6. El vano de los huecos de las plantas superiores no será superior a 1,50 m., salvo en el caso de galería acristalada.

7. Se recomienda carpintería exterior de madera pintada. Se permite la utilización de carpinterías metálicas prelacadas y sistemas de calidad y resultados similares, prohibiéndose el empleo del aluminio anodizado.

SECCION SEGUNDA

AMPLIACION DE CASCO

Artículo 139.— Definición.

Corresponde a las ordenaciones destinadas a la edificación de vivienda unifamiliar, dotadas de espacios verdes privados y huertos, así como a la edificación de almacenes, de uso industrial o agrícola, compatibles con zonas residenciales, según el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

Artículo 140.— Condiciones de ordenación y volumen.

1. Parcela mínima:

Será de 250 m.², salvo cuando se delimiten Unidades de Ejecución, que podrá reducirse hasta 150 m.².

2. Edificabilidad máxima sobre parcela neta:

Será de 0,60 m.²/m.². Cuando se delimiten Unidades de Ejecución la edificabilidad se aplicará a la superficie total neta del conjunto de las parcelas, incluidas dentro de alineaciones.

3. Altura máxima:

a) Dos plantas, incluida la baja.

b) Se permite el aprovechamiento del espacio bajo cubierta, que deberá ser incluido en los límites de edificabilidad máxima y se registrará por el artículo 86 de estas Normas.

c) Se permite edificar semisótano o sótano que en ningún caso podrá tener uso de vivienda. No contabilizarán a efectos de edificabilidad.

d) La altura de la cornisa no sobrepasará 7 m. en ningún punto de la edificación.

e) Para la vivienda unifamiliar la altura máxima de planta baja será 3,50 m.

4. Frente mínimo de parcela:

Será de 8 m., salvo cuando se delimiten Unidades de Ejecución, que podrá reducirse hasta 6 m. en parcelas inferiores a 250 m.² de superficie neta, que sólo posibiliten otra edificación adosada a ellas.

5. Separaciones mínimas:

a) No se establece obligatorio el retranqueo respecto a la alineación de calle, si bien se recomienda un retranqueo de 4 m. respecto a dicha alineación.

b) 3 m. de linderos laterales y trasero.

c) En el caso de existir previamente edificación adosada a lindero, se recomienda el adosamiento de la nueva edificación a la medianería vista.

6. Frente máximo edificable:

El máximo desarrollo de fachada será de 25 m.

7. Superficie máxima ocupada por la edificación:

Como máximo se permite una ocupación en planta de la edificación de 800 m.²; por ello, si esta ocupación no agota la edificabilidad total de la parcela, esa se podrá agotar disponiendo otras edificaciones en la parcela.

8. Separaciones entre las edificaciones de una parcela:

Las edificaciones dentro de una parcela deberán separarse entre ellas una distancia mínima de 6 m., excepto en el caso de garajes.

Artículo 141.— Condiciones de uso.

El uso dominante en cada parcela es el de vivienda unifamiliar, junto con el de almacén agrícola o pequeña industria. Se permite, como máximo, la edificación de dos viviendas por parcela, que podrán adosarse. Los usos antes señalados se podrán disponer de forma independiente o yuxtapuestos.

1. La vivienda unifamiliar será permitida en las categorías Primera y Segunda.

2. Las actividades agropecuarias, industriales y artesanales serán permitidas en las categorías primera y segunda. En todas estas instalaciones será necesario la incoacción de expediente según el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, con la correspondiente notificación a todos los colindantes.

3. Se consideran compatibles los siguientes usos:

a) Dotaciones.— Se permiten los espacios libres de dominio y uso público; el equipamiento comercial; los equipamientos sociales de carácter sociocultural; el aparcamiento privado se permite en planta baja, semisótano o sótano de la edificación principal, en edificios anejos de no más de una planta y en espacios libres privados.

b) Espacio libre privado.— La parte no edificada de cada parcela podrá tener uso agrícola (huerta, pastos, etc.) o bien servir de jardín debidamente acondicionado y mantenido. En cualquier caso, está permitida la instalación de juegos para niños, piscina o pequeñas canchas deportivas.

Artículo 142.— Condiciones estéticas.

1. Se cuidará especialmente el aspecto estético de las edificaciones, con el fin de mejorar en lo posible las implantaciones existentes ciertamente degradadas. Por ello, la documentación para la solicitud de la licencia deberá contener planos de alzado a escala 1:50 de todos los paramentos exteriores, con señalamiento de los materiales a utilizar, así como los detalles que

fueren necesarios para definir el aspecto exterior de la edificación.

2. Se utilizarán materiales de colores y texturas apropiados. Se evitarán los enclavados en paramentos verticales, recomendándose enfoscados vistos con arenas de la zona. Se prohíbe el uso en cubierta de fibrocemento de color gris, recomendándose los tonos rojizos.

3. Las cubiertas serán inclinadas, con una pendiente máxima de 20°, evitándose la separación de faldones en cumbre.

4. Se recomienda carpintería exterior pintada, ya sea de madera o metálica prelacada.

5. El cerramiento de las fincas se realizará, como mínimo, con murete de fábrica revocado por ambas caras. Su altura máxima será 1,50 m., a excepción de la fachada principal en que no podrá sobrepasar 0,80 m., autorizándose rebasar estas alturas con setos, arbustos o protecciones diáfanas estéticamente adecuadas, hasta un máximo de 2,20 m.

TITULO III

SUELO APTO PARA URBANIZAR

Capítulo I. Régimen del suelo.

Artículo 143.— Definición como suelo apto para urbanizar se han delimitado tres áreas:

1. El Area SAU-A tiene aproximadamente 5,82 Ha.

2. El Area SAU-B tiene aproximadamente 3,19 Ha.

3. El Area SAU-C tiene aproximadamente 5,51 Ha.

Su delimitación se expresa gráficamente en el Plano de Ordenación 0,2, a escala 1:2.000.

Artículo 144.— Programa de necesidades.

1. Las determinaciones para el desarrollo del Suelo Apto para Urbanizar quedan recogidas en la Sección segunda del Capítulo II del Título I de estas Normas Urbanísticas.

2. De acuerdo con estas determinaciones, los programas de estos suelos resultan ser:

Area	A	B	C
Densidad Bruta (viv/Ha.)	20	20	20
Superficie total (Has.)	5,82	3,19	5,51
Total viviendas (viv.)	116	64	110
Dotaciones obligatorias mínimas:			
- Sistema espacios libres de dominio y uso publico (m. ² suelo)	5.820	3.190	5.510
- Centros culturales y docentes (m. ² suelo)	1.164	638	1.102
- Servicios de interés público y social (m. ² construidos)	233	128	220
- Plazas de Aparcamiento 1 plaza por cada 100 m. ² edificados			
Cesión 15% aprovechamiento (viv.)	17	10	16
Aprovechamiento lucrativo (viv.)	99	54	94

Estas dotaciones y cesiones mínimas se mantendrán aún en el caso de que se construyan menos viviendas que las correspondientes a la densidad bruta asignada para cada área. En el área SAU-A se deberán situar en la zona señalada gráficamente como reservas para dotaciones los suelos destinados a centros culturales y docentes, servicios de interés público y social y parte del sistema de espacios libres de dominio y uso público.

Artículo 145.— Programa mínimo para el desarrollo de Planes Parciales.

1. Cada área necesitará, para su desarrollo, la redacción de un único Plan Parcial en todo su ámbito.

2. Se admitirán Unidades de Ejecución, con un mínimo de 3 Has., para facilitar la gestión por fases de cada área.

3. En todas las áreas, la tipología de edificación prevista, será de vivienda unifamiliar en sus diversas variantes: aislada, adosada y agrupada con un máximo de 6 viviendas.

4. El cumplimiento de los apartados anteriores se considera complementaria de lo establecido por la LS/92 y el Reglamento de Planeamiento.

CAPITULO II

REGIMEN DE LA EDIFICACION

Artículo 146.— Uso global.

En todas las áreas, el uso global es de vivienda unifamiliar, con predominio de la categoría de vivienda unifamiliar aislada o pareada en un 70% como mínimo.

Artículo 147.— Intensidad.

En cada área, la intensidad bruta será de 20 viv./Ha. La edificabilidad residencial será de 0,50 m.²/m.². Hasta un 30% de dicha edificabilidad podrá ser destinada a usos complementarios (garaje, locales comerciales, etc.).

Artículo 148.— Reservas para Dotaciones.

En el Area A, se reserva una zona con objeto de dedicarla exclusivamente a la localización de las dotaciones obligatorias mínimas. Se corresponde con las antiguas eras situadas junto a las bodegas.

Artículo 149.— Condiciones de ordenación y volumen.

En los Planes Parciales se desarrollarán las Ordenanzas específicas de cada área, tomando como referencia la Ordenanza de Ampliación de Casco del Suelo Urbano.

Artículo 150.— Condiciones de uso.

1. El uso dominante es Residencial, en las categorías Primera y Segunda (artículo 63 de estas Normas).

2. Se consideran compatibles los siguientes usos:

a) Uso industrial.— En categoría primera (art. 64 de estas Normas) con superficie de 150 m.² y potencia instalada que no exceda de 15 KVA.

b) Dotaciones.— Espacios libres de dominio y uso público: se permiten sin limitaciones. Centros docentes: Salvo aquellos cuyos terrenos resulten de las dotaciones obligatorias, sólo se permiten con un máximo de 50 plazas. Servicios de interés público y social: Parque deportivo y Centro Social. Aparcamiento: se permite en planta baja, semisótano o sótano de las edificaciones.

Artículo 151.— Condiciones estéticas.

Las señaladas en la Ordenanza de Ampliación de Casco.

TITULO IV

SUELO NO URBANIZABLE

Capítulo I.— Régimen jurídico-urbanístico de uso del suelo y la edificación.

Sección primera. Régimen general.

Artículo 152. Fundamento agrario.

Los terrenos clasificados por el planeamiento urbanístico como suelo no urbanizable, no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

Artículo 153.— Régimen jurídico del suelo no urbanizable.

1. Las facultades de utilización de uso urbanístico en el suelo no urbanizable, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las presentes Normas, sin que sobre dicho suelo se reconozca contenido edificatorio distinto del que en cada categoría puede ser autorizado.

2. La aplicación de las presentes Normas sobre esta clase de suelo no conferirá derecho a los propietarios de los terrenos a exigir indemnización, aún cuando en las mismas se regule, para algunas zonas, la prohibición absoluta de construir (artículo 6 de la LS/92).

Sección segunda. Gestiones del suelo no urbanizable.

Artículo 154.— Régimen del Suelo.

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 o de la Junta de Castilla y León, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

2. 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 LS/76.

Artículo 155.— Clases de usos.

En aplicación del artículo anterior, cabe agrupar el conjunto de usos, atendiendo a su situación jurídica y a la modalidad de gestión que le corresponda, en las siguientes tres clases:

- Usos permitidos, sujetos a la concesión de licencia municipal, sin trámites previos.

- Usos autorizables, que con anterioridad a la licencia municipal necesitan autorización previa.

- Usos prohibidos, que no son admisibles, y que para su implantación en todo caso exigen una transformación de la naturaleza jurídica de esta clase de suelo con anterioridad a cualquier otra autorización.

1. Los usos permitidos se corresponden con las construcciones e instalaciones señalados en el artículo 154.1 de estas Normas. El trámite para la concesión de licencia, se establece en el artículo 127.1 de estas Normas.

2. Los usos autorizables se corresponden con las edificaciones e instalaciones señalados en el artículo 152.2 de estas Normas. El trámite para la concesión de licencia se establece en el artículo 130.2 de estas Normas.

3. En todo caso la oportuna licencia se deberá conceder una vez constatada la veracidad e idoneidad de la propuesta, en relación con las Normas Particulares de cada categoría de SNU.

Artículo 156.— Núcleo de población.

Exceptuando el SNU de Especial Protección y el SNU del enclave de las Bodegas, en los cuales no se permite la edificación de nueva vivienda; se considera Núcleo de Población en el resto del Suelo No Urbanizable del Término Municipal, a toda agrupación de más de dos viviendas que puedan incluirse en un círculo de radio 250 m., con centro en la nueva edificación. Por lo tanto, a los efectos de evitar la formación de núcleos de población, solo podrá autorizarse la construcción de una nueva vivienda cuando no se alcance el número de tres viviendas inscritas en un círculo de radio 250 m. y centro en la nueva edificación.

Además de esta condición, para garantizar en todo caso la condición aislada de la edificación que se pretende, se deberán cumplir las determinaciones en cuanto a parcela mínima, señaladas para las categorías de SNU en que se autoriza el uso de vivienda.

Concretamente se establecen dos categorías de SNU Común, en las cuales se considera autorizable el uso de vivienda.

a) En el SNU Común Tipo A, se considera como autorizable el uso de vivienda familiar vinculada a una explotación agraria, siempre que la superficie de la parcela alcance una superficie mínima de 10.000 m.² (1 hectárea).

b) En el SNU Común Tipo B, se considera como uso autorizable el uso correspondiente a cualquier vivienda, siempre que la superficie de la parcela alcance una superficie mínima de 2.500 m.² (1/4 de hectárea).

CAPITULO II

CONDICIONES PARTICULARES DE CADA CATEGORIA DE SUELO NO URBANIZABLE

Sección primera.— Suelo no urbanizable de especial protección.

Artículo 157.— Normas de protección de carácter general.

1. Dentro de esta categoría de Suelo No Urbanizable se incluyen:

- a) Ecosistemas naturales inalterados.
- b) Masas forestales, bosques autóctonos y protectores.
- c) Paisajes naturales.
- d) Singularidades paisajísticas.
- e) Cauces públicos.
- f) Patrimonio natural y cultural.
- g) Dotaciones y en general Patrimonio Municipal de Suelo.

2. Se prohíbe toda actividad, edificación o cambio de uso, que pueda implicar la transformación del destino o naturaleza, o lesione el valor específico que debe protegerse, natural, ecológico, paisajístico, cultural o agrario.

3. Usos permitidos.— Se consideran como tales, además de los específicos de protección, conservación y mejora, los usos tradicionales agrarios, que mantengan sus actuales superficies e intensidades evitando el deterioro de las condiciones ecológicas protegidas.

Asimismo, podrán llevarse a cabo usos de recreo y ocio, siempre que no impliquen ninguna clase de infraestructura o urbanización, ni utilización de vehículos motorizados desvinculados de las explotaciones agrícolas.

4. Usos prohibidos.— Con carácter general quedan expresamente prohibidos todos los restantes usos posibles, la implantación de vivienda familiar, las edificaciones o instalaciones de interés social o utilidad pública, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas y cualesquiera otra construcción o edificación de las previstas como posibles en estas Normas.

Tampoco podrán realizarse obras de infraestructura, ajenas a los usos tradicionales agrarios, movimientos de tierras, extracciones o canteras, etc.

5. Como principio general de conservación de estas áreas, la destrucción accidental o provocada de los elementos naturales, flora, fauna o aguas, no modificará su consideración de especial protección, pero adquirirán la calificación de áreas a regenerar, con las mismas limitaciones que les hubieren correspondido con anterioridad.

Sección segunda.— Suelo no urbanizable común Tipo A.

Artículo 158.— Normas de carácter general.

1. Dado el carácter básicamente productivo de las áreas que constituyen esta categoría de Suelo No Urbanizable, los usos preferentes serán los de mantenimiento o mejora de su capacidad productiva.

2. En las áreas o polígonos que hayan sido objeto de concentración parcelaria, no podrá realizarse ninguna construcción que no esté directamente ligada a la explotación agrícola o ganadera de que se trate.

Artículo 159. Condiciones y características del SNU Común Tipo A.

1. Se incluyen dentro de esta categoría de SNU:
 - a) Terrenos de interés por su fertilidad.
 - b) Masas forestales de bosque no autóctono y monte bajo, próximas a zonas protegidas.
 - c) Entornos de núcleos urbanos o rurales para la preservación del paisaje.
 - d) Terrenos inundables.

2. La Consejería de Agricultura, Pesca y Alimentación, decidirá qué masas forestales deben pasar a engrosar esta categoría de suelo, por tratarse de repoblaciones de bosque no autóctono, y cuales Deberán calificarse como SNU de Especial Protección, por tratarse de repoblaciones de bosque autóctono o protector.

Artículo 160.— Régimen particular de usos.

1. Usos permitidos:

- Actividades agrícolas: en todas sus modalidades.
- Forestales: en todas sus categorías.
- Ganaderos: ganadería vinculada a la explotación del suelo.
- Ampliación de edificaciones agrícolas existentes y construcción de nuevas instalaciones directamente vinculadas a la explotación.

2. Usos autorizables:

- Ganadería industrializada.
- Actividades al servicio de las obras públicas: cuando no exista posibilidad de utilizar otro tipo de SNU de inferior categoría.
- Industrias extractivas: solamente canteras. El plan de explotación deberá incluir el Proyecto de Reposición.
- Industrias vinculadas al medio rural: solamente las correspondientes a explotación familiar agraria, o talleres artesanales vinculados a viviendas existentes, con las condiciones de altura, parcela mínima, retranqueos y edificabilidad, señaladas para la vivienda familiar.
- Vivienda familiar de carácter agrario, con las siguientes condiciones:

a) Altura: 2 plantas y 6,50 m. como máximo.

b) Parcela mínima: 10.000 m.².

c) Retranqueos:

- A límite de parcela: 6 m.
- A eje de caminos: 10 m.
- A arista exterior de la calzada (AEC) de carretera local o provincial: 18 m.
- A AEC de carretera de Red Regional Básica: 25 m.
- A AEC de autopistas, autovías y vías rápidas: 50 m.
- A margen de cauce de río o arroyo: 50 m.
- A cota de crecida máxima de cauce: 2 m.

d) Edificabilidad: 0,05 m.²/m.².

e) Preservación del proceso de desarrollo urbano: la vivienda sólo se podrá instalar, si en un círculo con radio de 250 m. y centro en la nueva edificación no se inscribe más que otra vivienda situada en SNU.

Sección tercera. Suelo no urbanizable común Tipo B.

Artículo 161.— Normas de carácter general.

Por corresponder a una categoría de SNU de menor valor intrínseco, aún cuando permanece el fundamento agrario de este tipo de suelo, se establecen condiciones más permisivas para implantar determinados usos, garantizándose en todo caso la preservación de este suelo del proceso de desarrollo urbano (artículo 15 de la LS/92).

Artículo 162.— Régimen particular de usos.

1. Usos permitidos:

- Actividades agrarias, forestales y ganaderas: en todas las modalidades, categorías y niveles permitidos en el SNU de interés.
- Ampliación, modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios en instalaciones existentes. Modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones existentes.
- Modificaciones de la disposición interior de los edificios existentes, cualesquiera que sea su uso.

- Los movimientos de tierras, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, siempre y cuando se contemple la restauración de los terrenos.

El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones existentes, siempre que no se sobrepasen las limitaciones que se establecen a continuación para la vivienda.

Ganadería industrializada, con las condiciones de altura, parcela mínima, retranqueos y edificabilidad, que se determinan para la vivienda.

- Actividades al servicio de las Obras Públicas.

2. Usos autorizables.— Los siguientes usos, con las limitaciones que se establecen para la vivienda en el caso de realizarse nuevas edificaciones:

- Industrias extractivas.

- Industrias vinculadas al medio rural.

- Industrias de categoría Tercera, cuando se declaren de utilidad pública o interés social.

- Equipamiento y Servicios: los de carácter municipal.

- Vivienda familiar: se autoriza la implantación de cualquier vivienda y edificación auxiliar, cuando se cumplan las condiciones siguientes:

a) Altura máxima: 2 plantas o 6 m.

b) Parcela mínima: 2.500 m.².

c) Retranqueos:

- A límite de parcela: 3 m.

- A eje de caminos: 8 m.

- A arista exterior de la calzada (AEC) de carretera local o provincial: 18 m.

- A AEC de carretera de Red Regional Básica: 25 m.

- A AEC de autopistas, autovías y vías rápidas: 50 m.

- A margen de cauce de río o arroyo: 50 m.

- A cota de crecida máxima de cauce: 2 m.

d) Edificabilidad: 0,10 m.²/m.².

e) Preservación del proceso de desarrollo urbano: la vivienda sólo se podrá instalar, si en un círculo con radio de 250 m. y centro en la nueva edificación no se inscribe más que otra vivienda situada en SNU.

Sección cuarta. Suelo no urbanizable de infraestructuras.

Artículo 163.— Vías de comunicación.

1. Las edificaciones, instalaciones y talas o plantaciones de árboles, que se pretendan ejecutar a lo largo de las carreteras, sobre terrenos lindantes a ellas o dentro de la zona de influencia de las mismas, no podrán situarse a distancias menores de las determinadas por la Ley Nacional de Carreteras de 29 de julio de 1988 y la Ley de 16 de marzo de 1990 de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León.

2. En la zona comprendida entre la línea de edificación y la zona de afección, fijada según la categoría de la carretera: Comarcal, Local o Provincial, sólo podrán establecerse usos y actividades al servicio de las Obras Públicas, salvo que la categoría del terreno se corresponda con SNU de Especial Protección.

3. La autorización que corresponde vendrá precedida de los permisos que, según la legislación actualmente en vigor, corresponde otorgar al MOPT, a la Junta de Castilla y León o a la Diputación.

4. Los accesos a las vías cumplirán los siguientes requisitos:

a) Carretera Comarcal: No se podrán dar accesos directos, sino por medio de ramales secundarios.

b) Carreteras Locales o Provinciales: Podrán autorizarse accesos a fincas no edificadas y mantener los accesos existentes, en tanto no se reorganicen éstos, al menos en zonas de visi-

bilidad deficiente. La nueva edificación deberá adoptar medidas especiales de acceso, con utilización de vías secundarias o caminos.

5. Los nuevos cierres a realizar frente a vías públicas deberán guardar las distancias señaladas a continuación:

a) Carretera Comarcal: el retranqueo mínimo de cierre de finca será la mayor de las siguientes dimensiones: 10 m. a eje o 5 m. a la arista exterior de la explanación.

b) Carretera Local o Provincial: el retranqueo mínimo de cierre de finca será la mayor de las siguientes dimensiones: 8 m. a eje o 5 m. al borde de pavimentación.

c) Camino: el retranqueo mínimo de cierre de finca será la mayor de las siguientes dimensiones: 6 m. a eje o 3 m. al borde de pavimentación.

d) Cañadas, veredas y vías pecuarias (descritas en el plano y documentación aneja): el retranqueo mínimo de cierre de finca será similar al establecido para los caminos.

Artículo 164. Energía eléctrica

1. Las construcciones, instalaciones y plantaciones de arbolado, etc., que se sitúen en las proximidades de las líneas eléctricas de alta tensión, estarán sujetas a las servidumbres a que se refiere el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión de 28 de noviembre de 1968, a la Ley de 18 de marzo de 1966 y al Decreto de 20 de octubre de 1966.

2. La servidumbre de paso de energía eléctrica ni impide la utilización de los predios afectados, pudiéndose cercar, cultivar o en su caso, edificar con las limitaciones correspondientes.

3. Quedan prohibidas las plantaciones de árboles y construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a las distancias establecidas en el Reglamento.

Sección quinta. Suelo no urbanizable del enclave de bodegas.

Artículo 165.— Normas de carácter general.

1. Se delimita el SNU del enclave de las bodegas con objeto de establecer una serie de medidas encaminadas a la protección de determinadas características de este ámbito, que le otorgan su actual configuración. Se pueden resumir en los siguientes puntos:

a) Formar un conjunto de edificaciones con uso y tipología tradicional en la zona.

b) Formar un área de esparcimiento y recreo, con una ubicación dominante respecto al conjunto urbano.

c) Necesidad de proteger de impactos edificatorios negativos el punto más elevado de la villa.

2. Estará prohibida cualquier utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, y lesione el valor específico que se protege mediante las limitaciones que se señalan en el artículo siguiente (artículo 80 de la LS/76).

Artículo 166.— Determinaciones particulares.

1. Las edificaciones y ámbito delimitados con esta categoría de suelo, se regularán con las determinaciones de la categoría de Protección Ambiental (artículos 116 y 117 de estas Normas).

2. No se permitirá ninguna nueva edificación de cualquier tipo, con la excepción de la reconstrucción de las edificaciones en estado ruinoso, que se deberá realizar mediante, alturas, materiales y texturas similares a los existentes. Dichas edificaciones no se podrán destinar a vivienda, permitiéndose únicamente los usos de almacén y bodega o merendero.

Artículo 167.— Edificación existente.

Comprende aquellos lugares caracterizados comúnmente por la existencia de galerías subterráneas utilizadas como bodegas, lagares, merenderos, y espacios libres de esparcimiento y ocio de dominio y uso público en la superficie.

Artículo 168.— Condiciones de ordenación y volumen.

1. Edificabilidad máxima:

La superficie de merendero no será superior a 25 m.², estando vinculado a la entrada de la bodega.

2. Altura máxima:

a) Una planta.

b) 3 m. al alero en la cota más desfavorable del perímetro.

Artículo 169.— Condiciones de uso.

Los únicos usos admitidos serán los que existen en la actualidad, bodega subterránea y merendero superficial. Quedan expresamente prohibidas todo tipo de vivienda o espacio habitable permanente.

Artículo 170. Condiciones estéticas.

1. Para cualquier obra nueva, ampliación o reforma, será necesario presentar, además de los planos de obra, los de la bodega, al menos en planta, sección transversal y alzado de fachada, indicando las paredes que se encuentren tapadas y las chimeneas de ventilación existentes.

2. Los paramentos serán preferentemente de piedra del lugar, admitiéndose los enfoscados y ladrillo visto de color y textura adecuados.

3. La cubierta será inclinada, de teja cerámica curva o material de color rojo, con pendiente máxima de 20º, prohibiéndose los fibrocementos de color gris, pizarras, etc.

Sección sexta. Protección del dominio hidráulico.

Artículo 171.— Condiciones generales.

1. Para la planificación y posterior realización de las obras, se tendrá en cuenta todo lo previsto en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico de 11 de abril de 1986 (R.D.P.H.) relativo a la mejora de las características hidráulicas del cauce y márgenes.

2. Se respetarán las servidumbres legales y en particular las de uso público de 5 mts. en la margen, establecido en los artículos 6 y 7 del R.D.P.H.

3. La protección del Dominio Público Hidráulico y de la Calidad de las Aguas, se regulará de acuerdo a lo establecido en la vigente Ley de Aguas de 2 de agosto de 1985 y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

En especial, se contemplarán los artículos siguientes del R.D.P.H.:

Artículo 172.— Vertidos.

1. Queda prohibido con carácter general y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 92 de la Ley de Aguas:

a) Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas.

b) Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.

c) Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo.

2. Autorizaciones de vertido.

Toda actividad susceptible de provocar la contaminación o degradación del Dominio Público Hidráulico y, en particular, el vertido de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales, requiere autorización administrativa.

El procedimiento para obtener dicha autorización administrativa, viene determinado en el artículo 216 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

3. Establecimiento de instalaciones industriales.

Las autorizaciones administrativas sobre establecimiento, modificación o traslado de instalaciones o industrias que originen o puedan originar vertidos se otorgarán condicionadas a la obtención de la correspondiente autorización de vertido.

Las autorizaciones de vertido provisionales tendrán en todo caso el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de la industria o actividad que se trata de establecer, modificar o trasladar, y en cualquier caso precederá a las licencias que hayan de otorgar las autoridades locales.

Este informe se entiende sin perjuicio del Dominio Público ni de terceros, dejando a salvo el derecho de propiedad, siendo el Ayuntamiento responsable de los daños que puedan ocasionarse por causa de las obras, debiendo retirar los materiales que supongan obstáculo al paso de las aguas; con la prohibición de realizar vertidos de aguas residuales u otros productos al cauce sin la autorización de este Organismo.

Ayuntamiento de Fuentebureba

Aprobado inicialmente, por el Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria de fecha de 5 de agosto, el Presupuesto General de la Entidad para el ejercicio económico 1997, se expone al público por espacio de quince días, para su examen y para la presentación de reclamaciones por las personas legitimadas para ello de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 150 y siguientes de la Ley 39/88, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales.

Asimismo, en la Intervención de esta Corporación y a los efectos de lo establecido en el artículo 193 de la Ley 39/88 de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, se encuentra de manifiesto la Cuenta General del Presupuesto correspondiente al ejercicio económico de 1996, para su examen y formulación, por escrito, de cuantos reparos, reclamaciones y observaciones puedan proceder.

Para la impugnación de las cuentas se observarán las siguientes normas:

— El plazo de exposición pública será de 15 días hábiles a partir del siguiente a la inserción de este anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia.

— Las reclamaciones, reparos y observaciones se admitirán durante el citado plazo y ocho días más y se presentarán en las oficinas de la Corporación.

— El órgano ante el que se reclama es el Pleno de la Corporación.

En Fuentebureba, a 5 de septiembre de 1997.— El Alcalde, José Antonio Alonso Aguilar.

7030.— 3.000

ANUNCIOS URGENTES

JUZGADO DE LO SOCIAL NUMERO UNO DE BURGOS

Autos número D-143/97

Dña. Carmen Gay-Pobes Vitoria, Secretario de lo Social número uno de los de Burgos y su provincia.

Hago saber: Que por providencia dictada en el día de la fecha, en el proceso seguido a instancia de Dña. Sara Vadillo Sáez contra Fondo Garantía Salarial y Donna IV, S.L., en reclamación por cantidad, registrado con el número D-143/97 se ha acordado citar a Donna IV, S.L. en ignorado paradero, a fin de que comparezca el día 27-10-1997, a las 12,00 horas de su mañana, para la celebración de los actos de conciliación y en su caso, juicio, que tendrán lugar en la Sala de Vistas de este Juzgado de lo Social número uno, sito en la C./ San pablo, 12 A, debiendo comparecer personalmente o mediante persona legalmente apoderada,

y con todos los medios de prueba de que intente valerse, con la advertencia de que es única convocatoria y que dichos actos no se suspenderán por falta injustificada de asistencia.

Y para que sirva de citación a Donna IV, S.L., así como que las demás comunicaciones se practicarán en los estrados del Juzgado, salvo las que puedan revestir forma de Auto o Sentencia o se trate de emplazamiento, se expide la presente cédula para su publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia y colocación en el tablón de anuncios.

Burgos, a 19 de septiembre de 1997.— El Secretario Judicial.— Carmen Gay-Pobes Vitoria.

8063.— 6.000

Junta Vecinal de Villalaín y Bisjueces

Pliego de condiciones económico-administrativas que han de regir en la subasta para el arrendamiento de los aprovechamientos cinegéticos del monte de utilidad pública denominado «Las Canales» propiedad de las Juntas Vecinales de Villalaín y Bisjueces.

1.— Objeto del contrato.— Será objeto del contrato el arrendamiento de los aprovechamientos cinegéticos del monte de utilidad pública número 457 denominado «Las Canales», con una superficie de 140 hectáreas.

2.— Duración del contrato.— La duración de este aprovechamiento será de cinco temporadas cinegéticas. Se entiende en todo caso que el aprovechamiento cinegético finalizará el 31 de marzo del año 2.002.

3.— Tipo de licitación.— El tipo de licitación será de 100.000 pesetas, mejorables al alza, no admitiéndose proposiciones que no la cubran. El tipo de licitación será revisado anualmente, será aumentado de acuerdo con las variaciones del I.P.C.

4.— Garantías.— Para tomar parte en la subasta será condición indispensable constituir una fianza provisional de 10.000 ptas.

La garantía definitiva se fija en 20.000 pesetas y deberá constituir la adjudicatario de la subasta en el plazo de diez días siguientes a la notificación de la adjudicación definitiva.

5.— Forma de pago.— La primera anualidad dentro de los veinte días siguientes a la notificación de la adjudicación definitiva. Las siguientes en el mes de enero de cada año.

6.— Riesgo y ventura.— El contrato que se formalice como consecuencia de la presente subasta se entenderá otorgado a riesgo y ventura.

7.— Presentación de proposiciones.— En la Secretaría de las Juntas Vecinales de Villalaín y Bisjueces, durante los 10 días hábiles, contados desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia, hasta las diecinueve horas.

8.— Apertura de plicas.— A las veinte horas del sábado siguiente de la finalización del plazo de la publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia, en el Salón de Actos de la Junta Administrativa de Bisjueces.

9.— Modelo de proposición.— Don....., de años de edad, natural de provincia de con residencia en calle/plaza con D.N.I. n.º en nombre y representación de en relación con la subasta anunciada en el «Boletín Oficial» de la provincia de Burgos n.º de fecha para la enajenación del aprovechamiento de caza mayor y menor en el monte «Las Canales» número 457 pertenecientes a las Juntas Administrativas de Villalaín y Bisjueces acepta el pliego de condiciones por el que se rige esta subasta y ofrece la cantidad de pesetas (en cifra y letra) anuales con arreglo al pliego de cláusulas económico administrativas que acepto íntegramente y hace constar:

A) Que cumple todas y cada una de las condiciones exigidas en el Pliego de Cláusulas para la adjudicación del contrato.

B) Que acepta plenamente todas las cláusulas del Pliego y todas las demás obligaciones que se deriven, si resulta adjudicatario del contrato y se compromete a cumplirlo estrictamente.

C) Que no figura incurso en ninguno de los supuestos de prohibición de contratar establecido en los artículos 15 a 20 de la LCAP.

D) Que no esta comprendido en las normas de incompatibilidad a que hace referencia la ley 53/1984 del 26 de diciembre, de incompatibilidades del personal al servicio de las administraciones públicas o tratarse de cualquiera de los cargos electivos regulados en la Ley Orgánica 5/1985 de 19 de junio del régimen electoral general, en los términos establecidos en la misma.

E) Que adjunta la documentación exigida.

En a de de 1997.

El interesado.

10.— Gastos.— Todos los gastos que ocasione la adjudicación del arrendamiento cinegético del monte público «Las Canales» número 457, serán a cargo del adjudicatario del arrendamiento.

Villalaín y Bisjueces, a 23 de septiembre de 1997.— (ilegible).

7996.— 22.800

Ayuntamiento de Santa Inés

Estando tramitándose por este Ayuntamiento expediente de declaración de ruina del edificio sito en la calle Costanilla n.º 5 de este municipio de Santa Inés (Burgos), desconociéndose el domicilio de alguno de los propietarios de dicho inmueble, se hace público de conformidad con lo establecido en el artículo 20 del Reglamento de Disciplina Urbanística dando así traslado a todos los propietarios del informe técnico, el cual está a disposición de los mismos en la Secretaría del Ayuntamiento para que en el plazo de 10 días aleguen y presenten por escrito documentos y justificaciones que estimen pertinente a sus derechos.

En Santa Inés, a 4 de septiembre de 1997.— El Alcalde (ilegible).

7997.— 6.000

Junta Vecinal de Panizares de Valdivielso

Debidamente autorizado por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (Jefatura del Medio Natural) en Burgos, y aprobado el Pliego de Condiciones por el Pleno de la Junta Vecinal en sesión celebrada el día 8-9-97, se expone al público dicho pliego por espacio de ocho días para oír reclamaciones al respecto.

Simultáneamente se anuncia subasta pública por procedimiento abierto para el aprovechamiento forestal del Monte de Utilidad Pública número 522 «Prado La Isa», de 935 has. de Romanija de Boj y Madroño. Siendo la Tasación de 100.000 pesetas, y el precio índice de 187.000 pesetas.

La subasta se hace a riesgo y ventura. La fianza provisional para tomar parte en la subasta será del 4 % del precio de la tasación y la definitiva será del 6% del precio de adjudicación.

Las proposiciones se presentarán en la Junta Vecinal de Panizares de Valdivielso, hasta las 14,55 horas del día 20 de octubre de 1997. La apertura de las plicas se celebrará el día 20 de octubre de 1997 a las 15,00 horas en las dependencias de la Junta Vecinal.

De quedar desierta esta subasta se celebrará una 2.ª en las mismas condiciones el día 30 de octubre de 1997, en el mismo lugar de celebración anterior, admitiéndose las plicas hasta 14,55 horas del día indicado.

Modelo de proposición, según consta en el Pliego de Condiciones.

Panizares, a 8 de septiembre de 1997.— El Alcalde Pedáneo, José Rodríguez Montalbán.

7998.— 7.600

Ayuntamiento de Regumiel de la Sierra

La Corporación Municipal, en sesión celebrada el día 18 de septiembre de 1997, acordó abrir un plazo de 15 días para que los interesados en presentarse para elección de Juez de Paz y Juez de Paz Sustituto, presenten sus instancias manifestando su deseo de ejercer dicho cargo en este municipio.

Ultimo día de presentación de solicitudes, el 2-10-97.

Los solicitantes, no podrán pertenecer ni trabajar en ningún partido político ni sindicato. (Artículo 23 del Reglamento de Jueces de Paz).

Asimismo es requisito indispensable que no concurran en el solicitante ninguna de las causas de incapacidad o incompatibilidad a que se refiere el artículo 102 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Modelo de solicitud:

Don, con D.N.I. número, nacido en, provincia de, el día de de 19...., hijo de, y de, con domicilio en la calle, número, municipio, provincia, de profesión, solicita:

Ser incluido en la relación de aspirantes a Juez de Paz y Juez de Paz Sustituto, para la convocatoria realizada por el Ayuntamiento de Regumiel de la Sierra, de fecha de 18 septiembre de 1997. Firma y fecha.

Se expone al público en Regumiel de la Sierra, a 23 de septiembre de 1997. — El Alcalde, César Santamaría Andrés.

8066.-6.000

Debidamente autorizado por la Jefatura del Medio Natural del Servicio Territorial de la Consejería del Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León en Burgos, el día 15 de octubre tendrá lugar la subasta de los aprovechamientos que se indican.

Aprovechamiento de 4.171 pinos secos en el monte El Pinar, número 213 del C. U. P. perteneciente al Ayuntamiento de Regumiel de la Sierra, cuyos datos son:

Monte El Pinar, número 213.

Pertenencia: Ayuntamiento de Regumiel de la Sierra.

Clase de aprovechamiento: 4.171 pinos secos.

Unidades: 1.633 metros cúbicos.

Precio: 4.000 pesetas/metro cúbico más I. V. A. (4%).

Plazo de ejecución: Antes del 31 de diciembre de 1997.

Apertura de plicas: Hasta las 13,00 horas del día 15 de octubre de 1997.

Lugar de presentación de plicas: Secretaría del Ayuntamiento de Regumiel de la Sierra, de lunes a viernes, durante horas de oficina.

Apertura de plicas: Los sobres se abrirán el día 15 de octubre a las 13,30 horas.

Fianzas: La fianza provisional será del 2 por 100 del precio base y la fianza definitiva del 4 por 100 de dicho precio. El pliego de condiciones técnico-facultativas que regirá este aprovechamiento y que los interesados deberán conocer y respetar, se halla de manifiesto en la Secretaría del Ayuntamiento de Regumiel de la Sierra (Burgos).

Modelo de proposición: Don, con domicilio en, vecino de, con Documento Nacional de Identidad número, enterado de la subasta del aprovechamiento de 1.633 metros cúbicos de madera en el monte El Pinar número 213 del C. U. P. conociendo el pliego de condiciones técnico-facultativas que rige el

aprovechamiento de esta subasta y aceptando todos y cada uno de los artículos del mismo, ofrece la cantidad de pesetas (en letra y en número).

Regumiel de la Sierra, a 22 de septiembre de 1997.— El Alcalde, César Santamaría Andrés.

8069.-11.400

Ayuntamiento de Castildelgado

La Asamblea Vecinal de este municipio de Castildelgado, en sesión celebrada el día 18 de septiembre de 1997, adoptó, por unanimidad de todos sus asistentes, que representa la mayoría absoluta, y, por tanto, con el quórum suficiente que determina la Ley 7/85, el acuerdo de concertar con la Caja de Cooperación de la Excm. Diputación Provincial, un préstamo de 2.894.178 pesetas, para financiar las obras de abastecimiento de aguas e instalaciones deportivas, incluidas en el plan de urgente necesidad de 1997 y fondo de cooperación local de 1997, con las siguientes condiciones:

Importe del préstamo: 2.894.178 pesetas.

Plazo de amortización: 10 años.

Tipo de interés: 6 por 100.

Anualidad a amortizar: 289.417 pesetas más intereses.

Obra a financiar: Abastecimiento de aguas e instalaciones deportivas.

Lo que se hace público para general conocimiento, para que durante el plazo de quince días hábiles puedan interponerse por las personas interesadas cuantas reclamaciones y alegaciones estimen en su derecho.

Castildelgado, 18 de septiembre de 1997. — El Alcalde, Ladislao Zuazo Jiménez.

8068.-6.000

Ayuntamiento de Cantabrana

En la Intervención de esta Entidad Local y conforme disponen los artículos 112 de la Ley 7/85, de 2 de abril, y 150.1 de la Ley 39/88, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, se encuentra expuesto al público, a efectos de reclamaciones, el Presupuesto General para el ejercicio de 1997, aprobado inicialmente por la Corporación en Pleno, en sesión celebrada el día 22 de septiembre de 1997.

Los interesados que estén legitimados según lo dispuesto en el artículo 151.1 de la Ley 39/88 citada, a que se ha hecho referencia, y por los motivos taxativamente enumerados en el número 2 de dicho artículo 151, podrán presentar reclamaciones con sujeción a los siguientes trámites:

a) Plazo de exposición y admisión de reclamaciones: Quince días hábiles a partir del siguiente a la fecha de inserción de este anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia.

b) Oficina de presentación: Registro General.

c) Órgano ante el que se reclama: Ayuntamiento Pleno.

Cantabrana, a 22 de septiembre de 1997. — El Alcalde, Rafael Rufino García Alonso.

8067.-3.000



Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE BURGOS