



Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE BURGOS

SUSCRIPCIÓN Anual 9.412 ptas. Semestral 5.408 ptas. Trimestral 3.250 ptas. Ayuntamientos 6.812 ptas. (I. V. A. incluido)	SE PUBLICA TODOS LOS DIAS EXCEPTO SABADOS, DOMINGOS Y FESTIVOS <i>Dtor.: Diputado Ponente, D. Romualdo Pino Rojo</i> ADMINISTRACION: EXCMA. DIPUTACION PROVINCIAL Ejemplar: 110 pesetas :—: De años anteriores: 220 pesetas	INSERCIÓNES 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
FRANQUEO CONCERTADO Núm. 09/2	Año 1998	Miércoles 25 de marzo
Año 1998		Número 57

DIPUTACION PROVINCIAL

JUNTA DE COMPRAS

Entidad adjudicataria: Excma. Diputación Provincial de Burgos, Junta de Compras, Paseo del Espolón, n.º 34, 09003-Burgos. Tfno. (947) 258614. Fax: 200750. N.º Expte. 7C/98.

Objeto: celebración de un contrato menor para el suministro de vestuario y calzado con destino al personal de Vías y Obras, según la siguiente descripción.

Lote n.º 1. – 300 buzos de trabajo, tergal color azul, calidad extra, serigrafiados. Precio máximo: 3.000 ptas. unidad.

Lote n.º 2. – 110 pares de botas de invierno. Precio máximo 4.400 ptas./par.

100 pares de botas de verano. Precio máximo 2.100 ptas./par.

Lote n.º 3. – 100 pares de guantes especiales anti-corte. Precio máximo 500 ptas./unidad.

200 pares de guantes de lona. Precio máximo 475 ptas./unidad.

200 pares de guantes de cuero. Precio máximo 475 ptas./unidad.

50 pares de guantes de tipo tame amarillo. Precio máximo 475 ptas./unidad.

100 pares de guantes especiales para regadores, tipo manopla. Precio máximo 450 ptas./unidad.

Las ofertas económicas podrán presentarse por la totalidad del objeto o por alguno de los lotes.

A las ofertas económicas se acompañará una muestra del material ofertado.

Plazo de presentación de las ofertas: Hasta el décimo tercer día natural al siguiente al de la publicación del presente anuncio, en la Junta de Compras, sita en el Palacio Provincial, cuyo domicilio figura en el punto 1 del presente anuncio

Gastos de anuncios: Por cuenta del adjudicatario.

En Burgos, a 12 de marzo de 1998. – El Presidente, Vicente Orden Vígara.

2087.– 3.800

PROVIDENCIAS JUDICIALES

BURGOS

Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número tres

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

Hace saber: Que en el juicio ejecutivo, número 140/1997, promovido por Banco Central Hispanoamericano, S.A., contra don José Antonio Palacios Saiz, en reclamación de 1.764.865 pesetas, se ha acordado por resolución de esta fecha, citar de remate a dicha parte demandada, don José Antonio Palacios Saiz, cuyo domicilio actual se desconoce, para que en el término de nueve días se persone en los autos, y se oponga si le conviniere, habiéndose practicado ya el embargo de sus bienes sin previo requerimiento de pago, dado su ignorado paradero. De no personarse le parará el perjuicio a que hubiere lugar en derecho.

Asimismo se le hace saber que el bien sobre el que se ha trabado embargo es el siguientes:

1. – Vehículo camión-caja D. A. F. modelo VA 400 ET, matrícula BU-2214-O.

Dado en Burgos, a 27 de febrero de 1998. – El Secretario (illegible).

1889.– 3.000

Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número seis

En virtud de lo dispuesto en la propuesta de providencia de esta fecha, dictada en los autos de juicio ejecutivo 365/97, seguidos a instancia de Citibank España, S.A., representada por la Procuradora señora Martínez Amigo, contra doña María Rosario Corral Garcelán, y otros, sobre reclamación de cantidad, por ignorarse el paradero de la codemandada, y sin previo requerimiento personal, se ha acordado el embargo de los saldos existentes en cuentas corrientes, libretas de ahorros, depósitos y otros valores de la demandada en las siguientes entidades bancarias de esta ciudad: CACCO, Caja de Burgos, Central Hispano, BBV, Caixa, B. Santander, Argentaria, B. Exterior y Caja Madrid, hasta cubrir el principal reclamado de 666.041 pesetas de principal y otras 225.000 pesetas calculadas provisionalmente para intereses y costas.

Acordándose asimismo verificar la citación de remate por medio de Edictos en la forma prevenida en el artículo 269 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, concediéndose a la mencionada demandada el término de nueve días para que se persone en los referidos autos y se oponga a la ejecución, si le conviniere, significándole que están a su disposición en la Secretaría de este Juzgado las copias de la demanda y documentos presentados.

Y con el fin de que se publique en el «Boletín Oficial» de la provincia, para que sirva de notificación y de citación a la code mandada en paradero desconocido doña María Rosario Corral Garcelán, expido el presente en Burgos, a 2 de marzo de 1998. — El Secretario (ilegible).

1891.— 3.040

Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número siete

Don Luis Antonio Carballera Simón, Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia número siete de Burgos.

Hago saber: Que en este Juzgado se sigue juicio ejecutivo número 340/97, a instancia del Procurador don Carlos Aparicio Alvarez, en nombre y representación de Caja Rural Burgos, contra don Oscar Calvo García y don Juan Calvo Bilbao, sobre reclamación de 369.685 pesetas de principal, más 150.000 pesetas calculadas para intereses y costas, en los que se ha dictado sentencia cuyo fallo dice literalmente:

Que debo mandar y mando seguir la ejecución adelante, hacer trance y remate en los bienes embargados y que en lo sucesivo puedan embargarse a los deudores don Oscar Calvo García y don Juan Calvo Bilbao, y con su producto hacer entero y cumplido pago al acreedor Caja Rural Burgos Sociedad Cooperativa de Crédito Ltda. de las responsabilidades porque se despachó, o sea de la cantidad de 369.685 pesetas de principal, intereses legalmente establecidos desde la fecha de liquidación de la cuenta el 29-8-97 y las costas que se imponen a dichos demandados.

Contra esta resolución cabe interponer recurso de apelación ante este Juzgado en el plazo de cinco días a partir de su notificación.

Y para que conste y sirva de notificación en legal forma de la sentencia dictada al demandado don Juan Calvo Bilbao, expido y firmo el presente en Burgos, a 26 de febrero de 1998. — El Magistrado Juez, Luis Antonio Carballera Simón. — La Secretaría (ilegible).

1892.— 3.000

ANUNCIOS OFICIALES

MINISTERIO DE ECONOMIA Y HACIENDA

AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACION
TRIBUTARIA

Delegación de Burgos

ADMINISTRACION DE ARANDA DE DUERO

Providencia y anuncio de subasta de bienes inmuebles

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 146 del Real Decreto 1.684/90, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, y en cumplimiento de acuerdo de fecha 27 de febrero de 1998, se dispone la venta de los bienes embargados a don Rafael Sanz Mayor, con Documento Nacional de Identidad 7.0230.754R y domicilio en calle Los Monjes, 10 6-B, de Aranda de Duero.

La subasta se celebrará en el Salón de Actos de la Delegación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria de Burgos, en calle Vitoria, 39, el día 29 de abril de 1998 a las 13,00 horas.

Bienes embargados a enajenar:

Urbana. — 1/2 de la finca registral número 29.245, inscrita al folio 34 del tomo 1.341, libro 275 del Registro de la Propiedad de Aranda de Duero.

Descripción: vivienda sita en la calle Los Monjes, n.º 10 bis, planta 6, puerta B, de Aranda de Duero. Superficie, 101,86 m.².

Cargas: Anotación preventiva de embargo a favor de la Seguridad Social por un importe de 60.904 pesetas, según certificado expedido por la Tesorería de la Seguridad Social con fecha 13 de octubre de 1997.

Tipo de subasta: Primera licitación, 3.188.145 pesetas.

El valor de las pujas inicialmente será de 50.000 ptas., considerando el tipo de subasta fijado, hasta alcanzar el importe de 5.000.000 de ptas., y a partir de esta cantidad la mesa fijará la cuantía de las nuevas pujas.

En cumplimiento del citado precepto, se publica el presente anuncio y se advierte a las personas que deseen tomar parte en la subasta lo siguiente:

1.º — Las cargas y gravámenes anteriores y preferentes al crédito del actor quedarán subsistentes y sin cancelar, entendiéndose que el rematante los acepta y queda subrogado en la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate.

2.º — Los licitadores habrán de conformarse con los títulos de propiedad que se han aportado al expediente, que podrán ser examinados en la Delegación de la A.E.A.T. de Burgos, en horario de oficina, hasta el día anterior a la subasta, no teniendo derecho a exigir otros, y podrán promover su inscripción en el Registro de la Propiedad por los medios establecidos en el título VI de la Ley Hipotecaria.

3.º — Todo licitador deberá constituir ante la Mesa de la subasta, el preceptivo depósito de garantía que será al menos del 20% del tipo de aquella, advirtiéndose que dicho depósito se ingresará en firme en el Tesoro si los adjudicatarios no satisficen el precio del remate, sin perjuicio de las responsabilidades en que incurrirán por los mayores perjuicios que sobre el importe del depósito origine la ineffectividad de la adjudicación.

4.º — La subasta se suspenderá en cualquier momento anterior al de la adjudicación de los bienes, si se hace el pago de la deuda, intereses y costas del procedimiento.

5.º El rematante deberá entregar en el acto de la adjudicación o dentro de los cinco días siguientes, la diferencia entre el depósito constituido y el precio de la adjudicación.

6.º En cualquier momento posterior a finalizar la primera subasta, la Mesa se reserva la posibilidad de realizar una segunda licitación, así como la venta mediante gestión y adjudicación directa, cuando los bienes no hayan sido adjudicados en la subasta.

7.º Desde el anuncio de la subasta, hasta una hora antes de la celebración de la misma, podrán hacerse posturas por escrito en sobre cerrado, en las que se expresará el precio máximo ofrecido por el licitador. Los sobres deberán presentarse en el Registro General de la Delegación de la A.E.A.T. de Burgos, debiendo incluirse en ellos cheque conformado a favor del Tesoro Público por el importe del preceptivo depósito.

8.º — Los deudores con domicilio desconocido, los declarados en rebeldía, así como los acreedores hipotecarios o pignoratícios desconocidos, se tendrán por notificados con plena virtualidad legal por medio del presente anuncio.

9.º — La Hacienda se reserva el derecho a pedir la adjudicación de los bienes que no hubieran sido objeto de remate, conforme a lo dispuesto en los artículos 158 y ss. del Reglamento General de Recaudación.

Burgos, 2 de marzo de 1998. — El Jefe de la Dependencia de Recaudación, Jorge Vallés Jiménez.

1923.— 7.695

Ayuntamiento de Frías

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL AYUNTAMIENTO DE FRIAS

(CONTINUA DEL B.O.P. N.º 56 DE FECHA 24-3-1998)

TITULO V: REGIMEN DE USOS.

CAPITULO 1.- DETERMINACIONES GENERALES.

Artículo 74.- Definición de uso urbanístico.

Se denomina uso urbanístico del suelo la actividad urbanística que se admite en un espacio del territorio de acuerdo con las distintas zonas y ámbitos establecidos en estas Normas.

Este concepto tiene un valor estrictamente urbanístico, por lo que se establece a tenor de las facultades que otorga al planeamiento la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana 1/1992 de 26 de junio.

Artículo 75.- Clasificación de usos.

1.- La clasificación de los usos urbanísticos supone la disposición y ordenación por clases de las actividades generales que se desarrollan en el territorio, las cuales se desagregan, conformando niveles y subniveles cuya utilización será precisa según los requieran los objetivos de la ordenación urbanística.

2.- La clasificación de los dos primeros niveles, con sus códigos correspondientes, será la siguiente:

1) Producción de recursos primarios no energéticos.

- 1.1. Agrícolas.
- 1.2. Ganaderos.
- 1.3. Forestal.

2) Producción industrial.

- 2.1. Actividades extractivas.
- 2.2. Industria.
- 2.3. Artesanía y oficios artesanos.
- 2.4. Servicios de reparaciones.

3) Almacenes y comercio mayorista.

3.1. Almacenes vinculados a explotaciones productivas de recursos primarios e industriales.

- 3.2. Comercio mayorista.
- 3.3. Almacén y comercio productos de recuperación.

4) Equipamiento.

- 4.1. Educación.
- 4.2. Cultural.
- 4.3. Recreativo y espectáculos.
- 4.4. Sanitario.
- 4.5. Asistencial.
- 4.6. Deporte.
- 4.7. Religioso.
- 4.8. Administrativo.

4.9. Protección y seguridad.

4.10. Servicios urbanos.

4.11. Cementerios.

4.12. Genérico.

5) Terciario.

- 5.1. Oficinas.
- 5.2. Comercio.
- 5.3. Hospedaje.
- 5.4. Recreativo.

6) Residencial.

- 6.1. Vivienda familiar.

6.2. Vivienda colectiva.

7) Areas libres.

7.1. Parque suburbano.

7.2. Parque urbano.

7.3. Jardines.

7.4. Areas peatonales.

8) Comunicaciones y transportes.

8.1. Viarias.

8.2. Ferroviarias.

8.3. Aéreas.

9) Infraestructuras básicas.

9.1. Redes e instalaciones de servicios.

9.2. Comunicación social.

10) Agua.

10.1. Lagunas y balsas naturales.

10.2. Embalses y balsas artificiales.

10.3. Ríos y arroyos.

11) Otros usos:

11.1. Elementos ornamentales.

11.2. Cerramientos y vallados.

11.3. Publicidad estática.

11.4. Elementos de señalización, mojones, hitos...

Artículo 76.- Agrupamiento de los usos.

1.- Al margen de la clasificación, los usos pueden ser agrupados en conjuntos complementarios definidos por características comunes, físicas o jurídicas, que los identifican.

2.- Los diversos tipos de agrupamiento son:

a) Según la necesidad de que los mismos precisen o no de construcciones o instalaciones para su desarrollo:

- Usos constructivos.
- Usos no constructivos.

b) Según la titularidad del suelo:

- Uso de propiedad pública.
- Uso de propiedad privada.

c) Según la posibilidad de ubicación en un ámbito espacial:

- Usos característicos.
- Usos compatibles.
- Usos complementarios.
- Usos prohibidos.

d) Según la relevancia de unos y otros cuando se den con simultaneidad en un solo lote, parcela o edificio:

- Uso principal.
- Uso secundario.
- Uso servidor.

Artículo 77.- Localización de los usos.

A los efectos de su pormenorización en el espacio, en suelo urbano y apto para urbanizar, los usos pueden localizarse en las siguientes situaciones:

Situación 1.- Localización compartida en parcela o edificio ubicados en un ámbito de uso característico idéntico al principal.

Situación 2.- Localización compartida en parcela o edificio, en un ámbito de uso característico distinto al principal.

Situación 3.- Localización exclusiva en parcela, ubicada en un ámbito de uso característico idéntico al principal.

Situación 4.- Localización exclusiva en parcela ubicada en un ámbito de uso característico distinto al principal.

CAPITULO 2.- USO DE PRODUCCION DE RECURSOS PRIMARIOS.

Artículo 78.- Definición y clases.

1.- Se denomina uso de producción de recursos primarios no energéticos, a las actividades de producción de materias primas –excluidos los recursos energéticos o mineros– que debidamente clasificadas se dispondrán en condiciones de transporte, para destinarlas al establecimiento de la población de los centros transformadores o manufactureros.

No se incluyen en este grupo ni las operaciones de transformación (uso industrial) ni las de almacenamiento.

2.- A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:

a) 1.1. Agrícolas: actividades encaminadas al cultivo y explotación de la tierra para la obtención de productos:

b) 1.2. Ganaderas: actividades que se realizan con los animales encaminadas a criar y criar, bien sea por el valor de su carne u otros productos. Incluye los animales de caza y pesca (granjas cinegéticas y piscifactorías).

1.2.1. Actividades básicas de autoconsumo:

Se entiende por autoconsumo la tenencia de animales que tiene por objeto la utilización de la carne y productos obtenidos para uso puramente familiar, siempre y cuando no se superen el siguiente número máximo de animales:

- 4 cabezas de ganado porcino.
- 4 cabezas de ganado vacuno o equino.
- 10 cabezas de ganado ovino-caprino.
- 20 conejas madres.
- 40 aves.

1.2.2. Explotaciones ganaderas ligadas al uso del suelo.

Se denominan así las explotaciones ganaderas en las cuales el ganado depende en más de un 50% para su alimentación de la producción agraria de las explotaciones a la que se vincula.

Se incluyen también en este apartado las cochineras con un número de cerdos adultos no superior a 10, las granjas de menos de 50 aves y las conejeras de menos de 100 conejos. Se excluyen los usos piscícolas.

1.2.3. Explotaciones ganaderas no ligadas al uso del suelo.

Se denominan así las explotaciones ganaderas en las cuales los recursos alimenticios no provengan directamente de la explotación vinculada, en un 50% como mínimo.

Se incluyen también en este apartado las cochineras superiores a 10 cerdos adultos o granjas avícolas con más de 50 aves o conejeras de más de 100 conejos.

1.2.4. Usos piscícolas.

A la petición de autorización se acompañará un estudio de la situación actual de la zona conteniendo planos donde se señalen los cauces naturales, las canalizaciones previstas, caudal desviado, actuaciones sobre las riberas, etc.

1.2.5. Bordas y cercados.

Son construcciones tradicionales vinculadas al pastoreo. Su construcción se adaptará a las características tipológicas y constructivas con materiales tradicionales.

1.2.6. Abrevaderos de ganado.

Son instalaciones destinadas al abastecimiento de agua para uso exclusivo del ganado.

Habrán de ser instalaciones obligatoriamente descubiertas. Su instalación y localización garantizará la no contaminación de aguas destinadas al consumo humano y el mantenimiento de la calidad ecológica aguas abajo de las mencionadas instalaciones.

c) 1.3. Forestales: actividades encaminadas a la conservación, protección y explotación, etc., de los montes, bosques y pastos forestales.

CAPITULO 3.- PRODUCCION INDUSTRIAL.

Artículo 79.- Definición y clases.

1.- Se denomina uso de producción industrial al que tiene por finalidad llevar a cabo operaciones de extracción de productos energéticos y de elaboración, transformación y reparación de productos.

2.- A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases, conformadoras del segundo nivel de la clasificación de usos:

a) 2.1. Extractivos: actividades encaminadas a la extracción de los recursos minerales en explotaciones a cielo abierto o en subsuelo y las auxiliares vinculadas directamente a las anteriores.

2.1.1. Cantera: Explotaciones a cielo abierto para la obtención de arena o de piedra y para la construcción o las obras públicas. Esta actividad requerirá la autorización de la Diputación Provincial de Burgos o del Organismo competente correspondiente, que se tramitará con carácter previo a la concesión de licencia urbanística de acuerdo con el procedimiento establecido en la Sección 3.^a, Capítulo III, Título II de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana 1/1992 de 26 de junio.

Para su autorización se exigirán los siguientes documentos:

- Documento donde se detalle la extensión y límites del terreno objeto de la autorización acompañándose de un plano de situación con reflejo de la edificación e infraestructura existente. Se precisará la clase de recurso o recursos a obtener, uso de los productos y área de comercialización e instalaciones.

- Proyecto de explotación e instalaciones redactado por técnico competente.

- Estudio de impacto ambiental con las determinaciones mínimas establecidas en el artículo 25 de estas Normas.

- Plan de restauración del espacio natural afectado por las explotaciones.

Las extracciones de áridos que se desarrollen en cauces o zonas de prevención contra avenidas, deberán establecer medidas específicas en previsión de posibles riesgos a personas, edificios y terrenos situados en cotas inferiores. Quedan prohibidas las acumulaciones de materiales en pendientes, barrancos o cauces que supongan un obstáculo al libre paso de aguas y riesgos de arrastres de materiales y sustancias.

2.1.2. Actividades mineras: Excavaciones para la extracción de minerales, bien sean en galería o a cielo abierto. Podrán ser de carácter industrial o familiar.

Se incluyen los dos tipos de laboreo:

- Explotaciones subterráneas.
- Explotaciones a cielo abierto.

Dichas actividades requerirán la autorización de la Diputación Provincial de Burgos o del Organismo competente correspondiente, que se tramitará con carácter previo a la concesión de licencia urbanística de acuerdo con el procedimiento establecido en la Sección 3.^a, Capítulo III, Título II de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana 1/1992 de 26 de junio, exigiéndose los mismos documentos establecidos para la autorización de canteras por las presentes Normas.

2.1.3. Actividades excluidas y establecimientos de beneficio.

La extracción ocasional y de escasa importancia de recursos minerales cualquiera que sea su clasificación, siempre que se lleve a cabo por el propietario del terreno para su uso exclusivo y no exija la aplicación de técnica minera alguna. Precisaré licencia municipal cuando incida en algunos de los supuestos determinados en el artículo 242 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana 1/1992 de 26 de junio y 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Para instalar un establecimiento destinado a la preparación, concentración o beneficio de los recursos comprendidos en el ámbito de la Ley de Minas, deberá obtenerse previamente la autorización, según señalan los requisitos y condicionantes exigidos en la citada Ley, precisándose la licencia municipal en los mismos supuestos expresados en el apartado anterior, con la tramitación de la previa autorización que determina el artículo 18 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana 1/1992 de 26 de junio y 44 del Reglamento de Gestión.

b) 2.2. Industria: actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales.

Se distinguen las siguientes clases conformadoras de un tercer nivel de la clasificación:

2.2.1. Primeras operaciones de transformación de minerales.

2.2.2. Industrias de transformación.

Son locales o establecimientos en los que se realizan operaciones de transformación y manipulación de materias primas no vinculados a actividades agropecuarias o forestales.

Se establece la siguiente clasificación:

2.2.2.1. Industrias de transformación con potencia inferior a 0,05 kw/m.² de superficie construida y una limitación de superficie útil de trabajo de 200 m.².

2.2.2.2. Industrias de transformación con potencia superior a 0,05 kw/m.² de superficie construida. En este caso la edificación no podrá superar más del 50% de la superficie del terreno donde se asiente.

2.2.2.3. Industria peligrosa. Se consideran así las que, sin exigir grandes superficies, su actividad calificada por el Reglamento de Actividades, exige una distancia mínima a núcleos habitados de 2.000 m.

2.2.3. Industrias agrarias y forestales.

Son locales o establecimientos en los que se realizan operaciones de transformación y manipulación de materias primas vinculados a actividades agropecuarias o forestales (serrerías, tratamiento de productos animales y agrícolas, lagares, bodegas, etc.).

Se establece la siguiente clasificación:

2.2.3.1. Industrias agrarias y forestales con potencia inferior a 0,05 Kw/m.² de superficie construida.

2.2.3.2. Industrias agrarias y forestales con potencia superior a 0,05 kw/m.² de superficie construida.

c) 2.3. Artesanía y oficios artísticos: actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series.

d) 2.4. Reparación y tratamientos de productos de consumo doméstico: actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con objeto de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial (CNAE núms. 67 y 97, reparaciones de electrodomésticos, vehículos de transporte, lavanderías, tintorerías, etc.).

2.4.1. Talleres de reparación de vehículos.

2.4.1.1. Reparaciones electromecánicas.

2.4.1.2. Reparaciones de chapa y pintura.

2.4.1.3. Desguaces y depósito de automóviles.

CAPITULO 4.- ALMACENES Y COMERCIO MAYORISTA.

Artículo 80.- Definición y clases.

1.- Se denomina uso de almacenes y comercio mayorista a las actividades independientes o vinculados a una actividad municipal de producción pero que requieren espacio separado de aquélla, cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de las propias del comercio mayorista.

2.- A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases, conformadoras del segundo nivel de la clasificación de usos:

a) 3.1. Almacenes y silos vinculados a explotaciones productivas de recursos primarios e industriales (no comerciales): actividades de almacenamiento directamente vinculadas (espacial y funcionalmente) al uso de producción de recursos primarios y a la producción industrial.

Se distinguen las siguientes clases conformadoras del tercer nivel de la clasificación:

3.1.1. Almacenes vinculados a explotaciones agrarias.

3.1.2. Almacenes industriales.

b) 3.2. Comercio mayorista: actividades de almacenamiento comercial no vinculados a explotaciones productivas de los usos de producción de recursos primarios y producción industrial, así como los vinculados funcionalmente pero distanciados físicamente entre sí.

Se distinguen las siguientes clases conformadoras del tercer nivel de la clasificación:

3.2.1. Almacenes y comercio mayorista de productos animales y vegetales sin transformar.

3.2.2. Almacenes y comercio mayorista de productos animales y vegetales transformados.

3.2.3. Almacenes y comercio mayorista interindustriales.

3.2.4. Almacenes y comercio mayorista de productos manufacturados.

c) 3.3. Almacén y comercio de productos de recuperación: actividades de almacenamiento y comercio, en su caso, de productos desechados en desuso (excluye los vertederos de residuos sólidos urbanos e industriales).

CAPITULO 5.- EQUIPAMIENTO.

Artículo 81.- Definición y clases.

1.- Se denomina uso de equipamiento las actividades tendientes a satisfacer las distintas necesidades colectivas o personales de todos los miembros de la sociedad.

2.- A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:

a) 4.1. Educación: comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas y la investigación.

b) 4.2. Cultural: comprende la conservación y transmisión del conocimiento.

Se subdivide en las clases siguientes:

4.2.1. Información cultural (museos, bibliotecas, archivos, etc.).

4.2.2. Exhibición de la naturaleza (zoológicos, jardines botánicos, etc.).

c) 4.3. Recreativo y espectáculos: comprende el fomento del ocio enriquecedor y el recreo de las personas mediante actividades con primacía de su carácter cultural.

Se divide en las clases siguientes del tercer nivel de la clasificación:

4.3.1. Actividades recreativas con participación e interés social y/o cultural (ferias, parques de atracciones, etc.).

4.3.2. Actividades recreativas sin participación (espectáculos, etc.).

d) 4.4. Sanitarias: comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.

e) 4.5. Asistencial: comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

f) 4.6. Deporte: Instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y al desarrollo de su cultura física.

g) 4.7. Religioso: comprende la celebración de los diferentes cultos.

h) 4.8. Administrativo: actividades administrativas de los órganos públicos, vinculados a los diferentes servicios que deben atender de acuerdo con sus competencias.

i) 4.9. Protección y seguridad ciudadana: actividades dirigidas a la defensa nacional, la preservación del orden público y la protección de los ciudadanos.

j) 4.10. Servicios urbanos: actividades destinadas a satisfacer las necesidades de dotación urbanística de servicios públicos urbanos (cocheras, mataderos, mercados de abastos, etc.).

k) 4.11. Cementerios: actividades tendentes al enterramiento o cremación de cadáveres de personas o animales.

l) 4.12. Genérico: Engloba uno o varios equipamientos de los descritos en los tipos anteriores.

3.- Las áreas públicas destinadas al equipamiento cultural de exhibición de la naturaleza y recreativo con participación (ferias, parques de atracciones) pertenecerán al sistema general de espacios libres.

CAPITULO 6.- TERCIARIO.

Artículo 82.- Definición y clases.

1.- Se denomina uso terciario las actividades que tienen por finalidad la prestación de servicios al público.

2.- A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases: que conforman el segundo nivel de la clasificación de usos.

a) 5.1. Oficinas: que comprenden las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, informativos, etc. Se excluyen las oficinas de la Administración Pública.

b) 5.2. Comercio: actividades destinadas a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.

Se distinguen las siguientes clases del tercer nivel

5.2.1. Comercio no alimentario.

5.2.2. Comercio alimentario.

5.2.3. Hostelería: (Venta de comidas y bebidas de consumo en el local, sociedades gastronómicas, etc.).

c) 5.3. Hospedaje: (Actividades destinadas a proporcionar alojamiento transitorio a las personas).

5.3.1. Hoteles y Hostales.

5.3.2. Campamentos de turismo o campings.

d) 5.4. Recreativo: (Actividades de ocio y esparcimiento de carácter predominantemente lucrativo, como Casinos, Salas de juego, Salas de fiestas, Discotecas, etc.).

CAPITULO 7.- RESIDENCIAL.

Artículo 83.- Definición y clases.

1.- Se denomina uso residencial la actividad tendente a proporcionar alojamiento estable a las personas.

2.- A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:

a) 6.1. Vivienda familiar: comprende la residencia destinada al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no razón de parentesco.

Según su organización en la parcela y el tipo edificatorio se distinguen las siguientes clases.

6.1.1. Vivienda unifamiliar: cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.

6.1.1.1. Vivienda unifamiliar aislada.

6.1.1.2. Vivienda unifamiliar pareada.

6.1.1.3. Vivienda unifamiliar en hilera.

6.1.2. Vivienda plurifamiliar: cuando en cada unidad parcelaria se edifican varias viviendas agrupadas en condiciones tales que les fuera, o pudiera ser, de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

6.1.2.1. Vivienda plurifamiliar aislada.

6.1.2.2. Vivienda plurifamiliar pareada.

6.1.2.3. Vivienda plurifamiliar en hilera.

b) 6.2. Vivienda colectiva: corresponde la residencia destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familiar (conventos, residencias estudiantes, etc.).

Cuando la residencia tenga la consideración de prestación de asistencia mediante los servicios sociales, este uso tendrá simultáneamente la consideración de Equipamiento asistencial.

Igualmente, los conventos, residencias de estudiantes, etc. tendrán también la consideración del Equipamiento comunitario correspondiente.

3.- Tendrán la consideración de viviendas unifamiliares aisladas, las caravanas, mobilhomes o casas prefabricadas ubicadas en cualquier terreno que no tenga la consideración de campings, según la Normativa vigente sobre ordenación de campings.

CAPITULO 8.- ESPACIOS AJARDINADOS.

Artículo 84.- Areas libres.

1.- Se denomina uso de áreas libres las actividades a desarrollar en los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de: garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos, proteger y aislar las vías de tránsito rodado; al desarrollo de juegos infantiles, y, en general mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

2.- A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:

a) 7.1. Parque suburbano: que comprende los espacios exteriores forestados y acondicionados para su disfrute por la población y para su acercamiento a la naturaleza.

b) 7.2. Parque urbano: que comprende las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental del medio urbano.

c) 7.3. Jardín: que comprende los pequeños espacios ajardinados urbanizados destinados al disfrute y reposo de la población, al ornato y mejora de la calidad estética del entorno, a la defensa ambiental y al acompañamiento al viario.

d) 7.4. Areas peatonales: que comprende los espacios urbanizados con primacía de las zonas pavimentadas sobre las ajardinadas.

3.- Conformarán los Sistemas General y Local de Espacios libres única y exclusivamente las áreas libres de dominio y uso público señalados expresamente en los planos de clasificación del suelo.

Ningún otro recinto tendrá la consideración de espacio libre, no siéndole de aplicación, por tanto, el artículo 129 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana 1/1992 de 26 de junio.

Artículo 85.- Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios ajardinados adscritos al Sistema General de Espacios Libres.

1.- En los parques urbanos y suburbanos de dominio y uso público adscritos al Sistema General de espacios libres, se admitirán:

a) Instalaciones y construcciones vinculadas al uso de equipamiento deportivo, cultural o recreativo.

b) Kioscos comerciales para la expedición de bebidas, flores, revistas, etc., siempre que las construcciones no superen una superficie total de 10 m.² y una altura máxima de cornisa de 2,50 m. y sus zonas de servicio (mesas y sillas).

c) Aparcamientos en superficie y viales en superficie.

d) Aparcamientos subterráneos (estacionamientos de vehículos).

2.- La ocupación máxima de cada una de estas instalaciones se cifra en el 5% de la superficie total calificada.

3.- En cualquier caso, la superficie total de los distintos elementos que conformen el Sistema General, excluidas las construcciones e instalaciones señaladas en los apartados a), c) y d) del párrafo anterior, deberá cumplir el estándar mínimo exigido en el artículo 25.1.c) del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 86.- Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios ajardinados adscritos al Sistema Local de Espacios Libres.

1.- En los espacios ajardinados adscritos al Sistema Local de espacios libres se permitirán las construcciones e instalaciones señaladas en el párrafo 1 apartados a), b) y d) del artículo anterior.

2.- La ocupación máxima de estas instalaciones será la señalada en el párrafo 2 del artículo anterior, salvo en el supuesto de los aparcamientos subterráneos que podrán alcanzar el 20% de la superficie total calificada.

3.- En cualquier caso, una vez excluidas las superficies de las construcciones señaladas en el párrafo 1, apartados a) y d) del artículo anterior, la superficie total restante de los elementos que conforman el Sistema local cumplirá los estándares mínimos exigidos en el Reglamento de Planeamiento.

CAPITULO 9.- COMUNICACIONES Y TRANSPORTES.

Artículo 87.- Definición y clases.

1.- Se denomina uso de comunicaciones y transporte las actividades tendientes al desarrollo de los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como las que permite el estacionamiento éstos.

2.- A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:

a) 8.1. Viarias: actividades destinadas a facilitar el transporte de personas y mercancías por carretera.

Se distinguen las siguientes subclases:

8.1.1. Carreteras: las vías públicas así catalogadas por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, por la Junta de Castilla y León o por la Diputación Provincial de Burgos.

8.1.2. Caminos rurales: las vías públicas así catalogadas por Junta de Castilla y León o por la Diputación Provincial de Burgos.

8.1.3. Caminos y pistas forestales: el resto de caminos no incluidos en el punto anterior.

8.1.4. Calles municipales: que comprende las vías públicas urbanas no incluidas como carreteras y los aparcamientos públicos en superficie.

8.1.5. Calles peatonales: que comprende las vías reservadas exclusivamente al tráfico de personas.

8.1.6. Caminos de servicio y privados.

8.1.7. Terminales de transportes de personas y mercancías.

8.1.8. Estacionamiento de vehículos excluidos los aparcamientos públicos en superficie.

b) 8.2. Ferroviarias: comprende los terrenos e infraestructuras que sirven para el movimiento de los ferrocarriles.

Comprende las siguientes clases:

8.2.1. Zona de viales: que comprende los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.

8.2.2. Zona ferroviaria: constituida por talleres, muelles y almacenes, y, en general, cualquier instalación directamente relacionada con el movimiento del ferrocarril.

8.2.3. Zona de servicio ferroviario: que comprende los andenes y estaciones que permiten la utilización del servicio por los ciudadanos.

c) 8.3. Aéreas: comprende los terrenos e infraestructuras para el transporte aéreo.

Artículo 88.- Condiciones constructivas de los estacionamientos cubiertos de vehículos.

Los estacionamientos cubiertos de vehículos cumplirán las condiciones de diseño y calidad exigidas por la normativa de viviendas de protección oficial a este tipo de instalaciones, y las determinaciones de los Organismos competentes que fueren de aplicación.

CAPITULO 10.- INFRAESTRUCTURAS BASICAS.

Artículo 89.- Definición y clases.

1.- Se denomina uso de infraestructuras básicas las actividades destinadas a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras y comunicación social.

2.- A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases

a) 9.1. Redes e instalaciones técnicas de servicio: que comprenden los terrenos destinados a la provisión de los servicios vinculados a las infraestructuras.

A su vez comprende las siguientes clases:

9.1.1. Abastecimiento de agua: comprende los terrenos destinados al bombeo, conducción y tratamiento del agua para uso doméstico o industrial o cualquier otro.

9.1.2. Suministro de energía eléctrica: comprende los terrenos destinados a las centrales de producción de energía eléctrica, las redes de transporte y distribución, las subestaciones transformadoras, así como instalaciones complementarias.

9.1.3. Tratamiento de vertidos líquidos: comprende los terrenos destinados a la captación y conducción de los residuos líquidos y las plantas de depuración de los mismos.

9.1.4. Tratamiento y eliminación de residuos sólidos: comprende los terrenos destinados a los vertederos de residuos sólidos y las plantas de tratamiento. Se prohíbe la instalación de vertederos de residuos sólidos no inertes en cualquier punto del municipio.

9.1.5. Suministro de gas: comprende las centrales productoras de gas y la red de distribución.

9.1.6. Oleoductos: Comprende los terrenos destinados a las redes de transporte de petróleo o productos derivados.

b) 9.2 Comunicación social: comprende los terrenos destinados a acoger instalaciones técnicas vinculadas a los servicios de comunicación por ondas, cables u otros sistemas.

CAPITULO 11.- AGUA.

Artículo 90.- Definición y clases.

1.- Se denomina uso de Aguas a los espacios ocupados por las aguas continentales superficiales, integradas en el ciclo hidrológico, sometidas a la regulación de la Ley de Aguas 29/1985, de 2 de Agosto, así como de la Ley 6/1992 de Protección de los Ecosistemas acuáticos y de Regulación de la Pesca en Castilla y León.

2.- A los efectos de su pormenorización en el espacio, se distinguen las siguientes clases que no precisan definición y conforman el segundo nivel de la clasificación de usos.

a) 10.1. Lagunas y balsas naturales.

b) 10.2. Embalses y balsas artificiales.

c) 10.3. Ríos y arroyos.

d) 10.4. Canalizaciones permanentes de regadío.

CAPITULO 12.- OTROS USOS.

Artículo 91.- Otros usos.

Dentro de esta clase se distinguen los siguientes:

- a) 11.1. Elementos ornamentales.
- b) 11.2. Cerramientos y Vallados.
- c) 11.3. Publicidad estática.
- d) 11.4. Elementos de señalización: mojones, hitos cartográficos, otros.

TITULO VI: NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION.

CAPITULO 1.- DETERMINACIONES GENERALES.

*Sección 1.ª Definiciones básicas.**Artículo 92.- Definiciones de parámetros urbanísticos y edificatorios.*

1.- Se denominan parámetros urbanísticos a las variables que materializan el aprovechamiento otorgado por el planeamiento.

2.- Se denominan parámetros edificatorios a las variables que definen físicamente el volumen de una edificación y su relación con la parcela en la que se localiza.

3.- Los parámetros pueden ser definidos por las Normas mediante el diseño gráfico de la edificación o la ordenanza escrita.

Artículo 93.- Definición de parcela y edificación.

1.- A los efectos de estas Normas se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad física predial y registrada.

2.- Se denomina edificación toda construcción destinada al desarrollo de la residencia, equipamiento, prestación de servicio, industria o fines agropecuarios, que dispone de una estructura funcional y física, individualizada y propia, y cuenta con un acceso unitario.

a) Edificio principal: tiene entidad para cumplir la función a que se destina, tanto desde el punto de vista funcional y estructural como jurídico.

b) Edificio complementario: depende de otro principal y no tiene individualidad para cumplir por sí solo la función a que se destina.

3.- Toda edificación principal, o conjunto de edificaciones principal y complementaria, estará indisolublemente vinculada a una o varias parcelas, circunstancia que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

*Sección 2.ª Tipos edificatorios básicos.**Artículo 94.- Clases.*

1.- La normativa de zonas emplea las siguientes definiciones de tipologías edificatorias básicas:

a) Edificación aislada, la que se sitúa en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada tenga contacto con las propiedades colindantes.

b) Edificación entre medianeras, la que estando construida en una única parcela, tiene líneas de edificación coincidentes, al menos, con los linderos laterales. Presenta las modalidades de cerrada, abierta y en hilera (uso de vivienda unifamiliar).

c) Edificación pareada: tipología edificatoria en que las construcciones cumplen la condición de medianeras en un único lindero común, y la de edificación aislada en los restantes.

2.- Corresponde a las Normas Específicas de cada zona, desarrollar la anterior clasificación tipológica básica en función del uso principal de cada edificación.

*Sección 3.ª Sistemas de ordenación.**Artículo 95.- Definición y clases.*

1.- Se define el sistema de ordenación como el conjunto de reglas que determinan un modo diferencial de ordenar y ocupar el espacio, una forma identificable de ciudad y una situación morfológica específica.

2.- Los distintos modos de ocupación del espacio pueden abstraerse en tres sistemas de ordenación básica, cada uno de los cuales traduce una distinta forma urbana:

- a) Alineación a vial.
- b) Edificación aislada.
- c) Volumetría específica.

3.- El sistema de ordenación por alineación a vial corresponde a la concepción de ciudad en que predomina la configuración de una imagen tradicional de calle. Se caracteriza por la disposición de fachadas formando línea continua marcando la alineación de la calle.

4.- El sistema de ordenación por edificación aislada corresponde a la morfología urbana en que la situación dominante es la existencia de espacios libres exteriores a la construcción, sean públicos o privados y con independencia de su tratamiento. Las fachadas de los edificios no se sitúan ni sobre la alineación de calle, ni sobre otros linderos de parcela, aunque eventualmente pueda darse esa situación. La ordenación se realiza a través de las relaciones entre la edificación y la parcela que la soporta, y entre cada edificio y los de su entorno.

5.- El sistema de ordenación por volumetría específica corresponde a las situaciones morfológicas en que los conceptos formales pierden protagonismo, en términos relativos, ordenándose la edificación fundamentalmente basada en criterios funcionales derivados de sus necesidades propias. Las ordenaciones de este tipo, aún cuando puedan compartir con los sistemas precedentes alguna connotación formal, se caracterizan porque la edificación se organiza en relación a su parcela.

6.- En los tres sistemas de ordenación la forma precisa de las edificaciones puede definirse de una de las dos maneras siguientes:

a) Configuración unívoca; cuando viene determinada gráficamente por el planeamiento.

b) Configuración flexible; cuando se confía al proyecto de edificación mediante el desarrollo de los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables a la parcela (ordenanza escrita).

CAPITULO 2.- PARAMETROS URBANISTICOS.

Artículo 96.- Superficie edificable total.

Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie total que puede construirse en un ámbito o, en su caso, en una parcela.

Artículo 97.- Superficie edificada total.

1.- Es la suma de las superficies realmente construidas de cada una de las plantas sobre rasante que componen el edificio.

2.- La superficie edificada total de un edificio se computará aplicando los criterios de medición establecidos en el Régimen de Viviendas de Protección Oficial.

3.- Se excluirán del cómputo anterior:

a) Los soportales y plantas bajas diáfnas porticadas de uso público.

b) La superficie de planta bajocubiertas o entrecubiertas si carece de posibilidades de uso o está destinada a instalaciones comunitarias del edificio o trasteros vinculados a las viviendas.

En caso contrario, se computará a partir de una altura libre de 1,50 metros (aún cuando en el proyecto de obras no figure ningún tipo de acceso a aquella).

Artículo 98.- Aprovechamientos urbanísticos lucrativos del Suelo Urbano y Apto para Urbanizar.

1.- Genéricamente, el aprovechamiento urbanístico lucrativo es la relación entre la superficie total edificable, expresada siempre en metros cuadrados construidos, del uso y tipología edificatoria característicos y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia, como materialización del contenido del derecho de propiedad.

2.- Los distintos tipos de aprovechamiento, sus definiciones y formas de cómputo vienen descritos en la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana 1/1992 de 26 de junio.

Artículo 99.- Coeficiente de edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable de cada uso autorizado o compatible y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia.

En el Suelo Urbano constituye el parámetro base para el cálculo de los aprovechamientos urbanísticos.

Artículo 100.- Densidad residencial.

1.- En las zonas residenciales, se señala la densidad residencial que es la relación entre el número de viviendas construibles en un ámbito y la superficie total del mismo, incluyendo tanto las parcelas edificables como los Sistemas Locales.

2.- El anterior parámetro puede ser sustituido por el módulo de vivienda tipo, mediante el cual se obtiene, igualmente el número de viviendas susceptible de construirse en una parcela, a través de la relación entre la superficie edificable total residencial y aquel.

En este caso, podrá sustituirse la superficie destinada al uso de vivienda por cualquiera de los compatibles autorizados, a condición de disminuir el número de viviendas en la cuantía resultante de dividir la superficie sustituida por el módulo de vivienda tipo.

CAPITULO 3.- PARAMETROS EDIFICATORIOS.

Sección 1.ª Parámetros y condiciones de la parcela edificable.

Artículo 101.- Linderos.

1.- Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela.

2.- Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público al que da frente; es lindero posterior (o testero) el opuesto al frontal, y linderos laterales los restantes.

3.- Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos.

Artículo 102.- Dimensiones máxima y mínima de linderos.

Son las establecidas por estas Normas, o por los planes que las desarrollen, para uno o varios linderos de parcela.

No podrán formularse divisiones o agregaciones de parcelas que generen lotes que incumplan tales parámetros.

Artículo 103.- Parcela mínima edificable.

Es la establecida por estas Normas o por los planes que las desarrollan para cualquier tipo de suelo, de tal modo que las parcelas de superficie menor no podrán ser edificadas.

Artículo 104.- Parcela máxima y mínima a efectos de parcelaciones.

1.- Es la establecida por estas Normas o por los Planes que las desarrollan, e indican las superficies máxima y mínima de debe poseer toda nueva parcela surgida con posterioridad a la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias.

2.- Toda parcela que cumpla estos dos parámetros, será edificable.

Artículo 105.- Relación entre edificación y parcela.

La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la superficie edificable consumida por

las construcciones existentes. Si la totalidad de la superficie edificable estuviera agotada, solamente será posible la segregación cuando la parte segregada se destine a espacio de dominio y uso público.

Sección 2.ª Parámetros y condiciones de la posición del edificio en la parcela.

Artículo 106.- Definiciones de las referencias planimétricas de la parcela.

Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio. Se emplean en las presentes Normas las siguientes:

a) Alineación: es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de las parcelas edificables.

En las parcelas ya edificadas, y en ausencia de otra definición de la alineación, se considerará como tal la línea del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio, en su caso, coincide con el lindero frontal.

b) Edificios colindantes: son las construcciones ubicadas en las parcelas adyacentes.

Artículo 107.- Definición de las referencias altimétricas del terreno.

Sirven para determinar la proyección vertical del arranque del edificio desde el terreno, así como para realizar la medición de sus alturas. Las presentes Normas emplean las siguientes referencias:

a) Rasante: es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.

b) Cota natural del terreno: la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

c) Cota de nivelación: la altitud que sirve como cota +0 de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

Artículo 108.- Definición de las referencias de la edificación.

En la regulación de las Normas Subsidiarias se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

a) Cerramiento o vallado: cerca situada sobre los linderos que delimita un parcela.

b) Plano de fachada: plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes permitidos respecto de las alineaciones, de los aleros y las cornisas.

c) Línea de edificación: intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno. Podrá ser frontal, lateral o posterior, según el lindero al que dé frente.

d) Medianería o fachada medianera: lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella y separa una parcela de la colindante, coincidiendo con el lindero lateral.

Artículo 109.- Separación a linderos.

1.- Es la distancia, en cada punto del plano de fachada, entre ésta y el lindero de referencia más próximo, medida sobre una recta perpendicular a éste.

2.- En aquellos casos en que la separación entre la edificación y los linderos laterales y el posterior, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cuál es éste, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.

Artículo 110.- Retranqueo.

1.- Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

2.- Las construcciones situadas por debajo del forjado de planta baja no podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos.

Artículo 111.- Separación entre edificios.

Es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas. Cuando se estableciese en las normas de zona se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela, como en parcelas adyacentes pero no cuando estén separadas por vías u otros espacios públicos.

Artículo 112.- Fondo edificable.

Señala, cuantitativa y no gráficamente, la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de ésta y la alineación, medida perpendicularmente a ésta.

Artículo 113.- Area de movimiento de la edificación.

Es el área dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar los parámetros de posición.

*Sección 3.ª Parámetros y condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.**Artículo 114.- Superficie ocupable.*

1.- Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.

2.- Su cuantía se señala como conjunción de referencias de posición, separaciones a linderos, retranqueos, etc...

3.- Superficie ocupada por la edificación es la comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

Artículo 115.- Superficie libre de parcela.

Es el área en la que no se puede edificar, como resultado de aplicar la condición de ocupación de la parcela.

*Sección 4.ª Parámetros y condiciones de forma de los edificios.**Artículo 116.- Dimensiones máxima y mínima de la edificación.*

Son las dimensiones en planta definidas por el planeamiento, dentro de las cuales debe inscribirse la edificación que sobresalga del terreno.

Artículo 117.- Altura del edificio.

La altura de un edificio es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán las unidades métricas o el número de plantas del edificio.

Artículo 118.- Cota de origen.

1.- Se define en el planeamiento para servir de origen en la medición de la altura, considerándose como tal la cota de nivelación del punto medio de cada fachada en su encuentro con el terreno definitivo.

2.- Cuando por las necesidades de la edificación, o por las características del terreno en que se asienta, deba escalonarse, la medición de alturas se realizará de forma independiente en cada una de los cuerpos que la compongan.

Artículo 119.- Altura del edificio.

1. Es la distancia en unidades métricas desde la rasante tomada en el punto medio de la fachada principal hasta la cornisa, el alero o la cumbrera, y en función de ellos se distinguirán:

a) Altura de cornisa: que es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la

última planta —exceptuando áticos y entrecubiertas— con el plano de la fachada del edificio.

b) Altura total: que es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.

c) Altura de alero: que es la que se mide hasta el punto inferior del extremo del alero.

2. Cómputo de altura máxima: Es la señalada por el planeamiento o por las condiciones de zona como valor límite de la altura del edificio.

3. Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez como máximo admisibles.

Artículo 120.- Número de plantas.

Es el número de plantas, incluida la baja, por encima de la cota de origen.

Artículo 121.- Consideración de la condición de altura.

En los casos en que se señale como condición de altura solamente la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se está agrediendo la imagen urbana.

Artículo 122.- Construcciones por encima de la altura.

1.- Por encima de la altura máxima de cornisa, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones.

a) Las vertientes de la cubierta, que nunca podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado de la última planta en el punto más saliente de fachadas y patios con una pendiente máxima del 35%.

b) Los remates de las cajas de escaleras y casetas de ascensores, que no podrán sobrepasar la envolvente correspondiente a una pendiente del 80%.

2.- No obstante, por encima de la altura máxima total que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación, y en su defecto el buen hacer constructivo.

3.- Las Normas específicas de zona, podrán modificar los parámetros anteriormente transcritos.

Artículo 123.- Altura de piso.

Se entiende por altura de piso, la distancia en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Artículo 124.- Altura libre de piso.

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

Artículo 125.- Planta.

1.- Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

2.- La regulación de las Normas Subsidiarias considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

a) Sótano: se entiende por planta sótano aquélla en que más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada, tiene su techo por debajo de la cota de planta baja del edificio. La altura libre no será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros.

b) Semisótano: es aquélla en la que más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada tiene el plano de suelo inferior a la cota de planta baja, y el plano de techo, por encima de dicha cota.

La altura libre exigible será función de las condiciones propias del uso, con mínimos absolutos de doscientos veinticinco (225) centímetros para la altura libre.

Los semisótanos cuya cara superior del forjado de techo se encuentre en cualquiera de sus puntos a distancia mayor o igual de un (1) metro respecto de la rasante de la acera o terreno, se consideran a todos los efectos plantas sobre rasante.

c) Baja: planta que en más de un cincuenta por ciento (50%) de su superficie edificada tiene el plano de suelo a la cota de origen del edificio.

d) Piso: planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. El valor de la altura libre de planta de piso se determinará en función del uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo.

e) Atico: última planta de un edificio, cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas, y sus fachadas se encuentran separadas del resto de los planos de la fachada del edificio.

f) Bajocubierta: planta, eventualmente abuhardillada, situada entre la cara superior del forjado de la última planta, y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

2.- Salvo determinación contraria en las normas de uso y zona, la altura libre mínima en plantas sobre rasante, para locales en que exista utilización permanente por personas, será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

CAPITULO 4.- CONDICIONES DE ESTETICA.

Artículo 126.- Definición.

Se consideran condiciones de estética las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen urbana o en el paisaje.

Artículo 127.- Aplicación.

Las condiciones de estética son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.

La regulación de las condiciones estéticas se realiza en el presente capítulo y en las normas particulares de las zonas y/o ámbitos de planeamiento.

Artículo 128.- Salvaguarda de la estética urbana.

1.- La defensa de la imagen urbana y el paisaje natural y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de aquéllos, deberá ajustarse al criterio que, al respecto, mantenga.

A los anteriores efectos, se prohibirá el empleo de materiales que simulen técnicas constructivas tradicionales, y los estilos de arquitectura popular ajenos a la Comarca.

2.- Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 138 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana 1/1992 de 26 de junio. A tal fin se armonizarán sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquéllas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista.

3.- Los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle, demostrarán, la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, mediante los correspondientes estudios del

impacto. Sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes, se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:

a) Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías) como del de los espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios del peatón).

b) Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos a los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

c) Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.

Las determinaciones o condicionamientos a que dé lugar la solución adoptada deberá plasmarse gráficamente en diagramas y planos esquemáticos de la estructura formal propuesta, en planta o alzado a escala entre 1/500 y 1/1.000, así como en explicaciones o comentarios escritos que permitan orientar el carácter del futuro desarrollo.

Artículo 129.- Fachadas.

1.- Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.

2.- En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

3.- Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

Artículo 130.- Tratamiento de las plantas bajas.

En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada.

Artículo 131.- Modificación de fachadas.

1.- En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

2.- Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio.

3.- En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.

4.- En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capitalizados exteriores para persianas enrollables o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idéntica solución en los huecos.

Artículo 132.- Salientes y entrantes en las fachadas.

1.- Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones,

miradores, balconadas, terrazas cubiertas, cuerpos volados cerrados. Responden a las siguientes definiciones:

a) Se entiende por balcón el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja de saliente, respecto a la fachada no superior a 100 centímetros de anchura, y cuya longitud no supere los 140 centímetros. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección.

b) Balconada es el balcón cuya longitud supera los 140 centímetros.

c) Se entiende por terrazas los espacios entrantes o salientes no cerrados cuando en este último caso superen la anchura establecida en los apartados anteriores. La terraza entrante se denomina galería abierta o solana.

d) Se entiende por mirador el vano de longitud inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de cien (100) centímetros.

e) Cuerpos volados cerrados son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.

2.- La profundidad de las terrazas entrantes no será superior a su altura ni a su anchura. Esta profundidad se contará a partir de la línea de la fachada.

3.- Las normas particulares de las zonas podrán imponer parámetros más restrictivos.

Artículo 133.- Salientes permitidos respecto a la alineación.

Salvo otras limitaciones en las normas de cada zona, los salientes permitidos respecto a la alineación cumplirán las siguientes condiciones:

a) La suma de la longitud de la proyección en planta de los vuelos no excederá de la mitad de la longitud de cada fachada; los vuelos quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo, en una longitud igual al saliente y no inferior a sesenta (60) centímetros.

b) La altura mínima libre sobre la rasante de la acera será de trescientos cincuenta (350) centímetros.

Artículo 134.- Cornisas y aleros.

El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior, no excederá de cien (100) centímetros, salvo mayor limitación en la normativa de cada zona.

Artículo 135.- Marquesinas.

Se prohíbe la construcción de marquesinas en el ámbito de estas Normas.

Artículo 136.- Portadas y escaparates.

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor que setenta y cinco (75) centímetros, no será permitido saliente alguno.

Artículo 137.- Toldos.

Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos veinticinco (225) centímetros. Su saliente, respecto a la alineación exterior, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros, sin sobrepasar los tres (3) metros, y respetando en todo caso el arbolado existente.

Artículo 138.- Vallados.

1.- Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre

cien (100) y doscientos diez (210) centímetros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

2.- Entre parcelas podrá cerrarse con vallas a doscientos diez (210) centímetros de altura máxima.

3.- El cierre a viales y espacios públicos, podrá resolverse:

a) Con elementos ciegos entre cincuenta (50) y setenta (70) centímetros de altura máxima, sobre la cota inferior de borde de parcela, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos diez (210) centímetros.

b) En circunstancias especiales, y a criterio del Ayuntamiento se permitirán cierres de estética acorde con el lugar, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de doscientos veinticinco centímetros (225).

Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio.

3.- En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

4.- En suelo no urbanizable sólo se permiten cerramientos de fincas con alambre de espino o malla de 1 metro de altura máximo, salvo en el supuesto señalado en el último párrafo del apartado 2.b) de este artículo.

Artículo 139.- Protección del arbolado.

1.- El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

2.- Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

3.- En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas, independientemente del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y accesos al edificio.

4.- Los espacios ajardinados privados que surjan en las parcelas deberán recibir tratamiento de jardinería, al menos en un 50% de su superficie.

5.- Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo, público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que, durante el transcurso de las obras, se dote a los troncos hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

6.- La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiese dar origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

CAPITULO 5.- CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LA EDIFICACION.

Artículo 140.- Definición.

Las condiciones de calidad e higiene de la edificación son aquéllas que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

Artículo 141.- Aplicación.

Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a las obras de nueva planta, reedificación, reforma y edificación.

Serán también de aplicación en el resto de intervenciones constructivas, en función del alcance señalado en el artículo 17 de estas Normas.

Artículo 142.- Condiciones generales y específicas.

Las presentes Normas remiten el señalamiento de las condiciones de calidad e higiene al cumplimiento de la O.M. de 29/02/1944 sobre Habitabilidad e Higiene, y cuantos Reglamentos, Normas Básicas de Calidad de la Edificación y Sectoriales estén vigentes o lleguen a estarlo.

Además de dichas Normas de carácter general, se regulan específicamente las siguientes condiciones:

1.- Viviendas interiores: No se permitirán, entendiéndose por tales las que no dispongan de al menos una habitación con hueco abierto a espacio libre de uso público, y de dos habitaciones (cuarto de estar y dormitorio) con huecos de ventilación e iluminación abiertos a fachada o patio de manzana.

2.- Viviendas en sótano o semisótano: No se permitirán, entendiéndose por tales aquellas con solado por debajo de 1 metro desde la rasante del terreno, medido en el punto medio de la fachada.

3.- Instalaciones: Toda edificación destinada a vivienda y sus usos compatibles deberá contar, como mínimo, con instalación de agua corriente, evacuación de aguas sucias a red general, e instalación eléctrica.

4.- Alturas:

La altura libre mínima de planta baja en edificio de uso predominantemente residencial, se fija en 2,50 m. para uso residencial y 2,80 m. para otros usos, debiendo en el primer caso estar la parte superior del suelo de planta baja a un nivel mínimo de 0,25 m. sobre la cota natural del terreno. La altura libre máxima de planta baja será de 3,80 m. y 3 m. en el resto de las plantas.

La altura libre mínima de cualquier planta en edificio de uso predominantemente residencial, se fija en 2,50 m. Se admite una altura libre mínima de 2,20 m. en espacios pequeños y nunca con anchuras superiores a 1,25 m. En aseos se podrá disminuir la altura hasta 2,30 m. libres.

En zonas abuhardilladas de las viviendas, la altura mínima de los paramentos verticales será de 1,20 m., y la altura media de cada estancia no será inferior a 2,50 m.

Para los usos agropecuario, industrial, de almacenaje y de equipamiento, se estará a lo expuesto en su normativa específica.

5.- Escaleras: En las privativas de la vivienda se permite libertad de diseño. En las escaleras colectivas se respetarán las siguientes condiciones:

– La anchura mínima de rampas y mesetas será 0,90 m., y 1,25 m. en los descansillos.

– La altura mínima de la escalera será 2,20 m.

– La huella o pisa mínima será de 0,27 m. y la tabica máxima de 0,19 m. de altura. El número máximo de tabicas en la misma rampa será 12 (doce).

– Se prohíben las mesetas partidas y las escaleras compensadas.

– La caja de escalera podrá ventilarse lateralmente con una abertura de superficie mínima de 1 m.².

– En caso de iluminarse cenitalmente, la escalera estará provista de un ojo de 1,10 m. mínimo de lado. Excepcionalmente podrá disminuirse esta medida en parcelas de anchura menor a 4 m. En planta baja se autoriza la disminución del ojo en beneficio del aumento de la anchura de rampas. La superficie del tragaluz de iluminación cenital será al menos el 66,67% de la caja de escalera, y la superficie de ventilación del 20% de la misma.

6.- Portales en viviendas colectivas:

– Su anchura mínima será de 1,80 m., excepto para parcelas de ancho menor a 5 m., en las que podrá disminuirse proporcionalmente, hasta un mínimo de 1,40 m. para parcelas de 3,40 m. de ancho.

– El hueco de fachada tendrá una anchura mínima será de 1,30 m., excepto para parcelas de ancho menor a 5 m., en las que podrá disminuirse proporcionalmente, hasta un mínimo de 1,10 m. en parcelas de 3,40 m. de ancho.

– La altura mínima del portal en cualquier punto será 2,50 m.

7.- Distribución y superficie mínima de viviendas:

– El programa mínimo será de cocina-comedor, un dormitorio principal y un aseo, con una superficie mínima total de 33 m.² útiles.

– Si el programa cuenta con cuatro o más dormitorios, será preciso, como mínimo, un baño y un aseo.

– El estar, comedor o pieza principal equivalente se colocará en fachada a calle o espacio libre de uso público. En éste caso deberán existir unas lucas rectas de al menos 5 m.

– Los retretes, aseos o baños no se colocarán en fachada a vía pública.

8.- Locales habitables:

Las dimensiones mínimas serán las siguientes:

– Estar: Toda vivienda dispondrá, al menos, de un local para vida diurna de los usuarios. Tendrá una superficie mínima de 14 m.² y se deberá poder inscribir en ella un círculo mínimo de 3,00 m. de diámetro.

– Comedor: Toda vivienda dispondrá de un local para tal uso. Tendrá una superficie mínima de 8 m.² y se deberá poder inscribir en ella un círculo mínimo de 2,40 m. de diámetro.

– Cocina: Toda vivienda dispondrá de un local para la preparación de alimentos, de una superficie mínima de 6 m.² y una anchura mínima de 1,60 m.

– Cocina-Comedor: Los locales de cocina y comedor podrán unificarse en una unidad de superficie mínima 14 m.² y 2,40 m. de diámetro mínimo de círculo inscrito.

– Cocina-Comedor-Estar: Los locales de cocina, comedor y estar podrán unificarse en una unidad de superficie mínima 20 m.² y 3 m. de diámetro mínimo de círculo inscrito.

– Dormitorio principal: Toda vivienda dispondrá, al menos, de un local de descanso, capaz de albergar dos camas. Su superficie mínima será de 10 m.² y se podrá inscribir en ella un círculo mínimo de 2,60 m. de diámetro.

– Dormitorio doble: Tendrá una superficie mínima de 10 m.² y un ancho de 2,00 m.

– Dormitorio sencillo: La vivienda podrá tener algún local para descanso, capaz para una sola cama. Su superficie mínima será de 6 m.² y su ancho de 1,80 m.

– Retrete: La vivienda podrá tener algún local de servicio higiénico, dotado de inodoro y lavabo, de una superficie mínima de 1,50 m.² y una anchura mínima de 0,90 m.

– Aseo: Toda vivienda dispondrá, al menos, de un local de servicio higiénico, dotado de inodoro, lavabo y plato de ducha, de una superficie mínima de 2,50 m.² y ancho mínimo de 1,50 m. Se podrá sustituir por dos locales, uno de retrete y otro de ducha.

– Cuarto de baño: La vivienda podrá tener un local de servicio higiénico, dotado de inodoro, lavabo y bañera de más de 1,40 m. de longitud. La superficie mínima será de 3,50 m.² y el ancho mínimo de 1,60 m.

– Vestíbulo: Caso de existir, tendrá una superficie mínima de 2 m.² y un lado mínimo de 1,20 m.

– Pasillo: Caso de existir, tendrá una anchura mínima de 0,90 m., pudiendo llegar a 0,70 m. en frentes máximos de 0,50 m. para salvar pasos de pilares, chimeneas, bajantes, etc.

– Galería: El fondo de la galería tendrá un ancho mínimo de 0,80 m.

9.- Iluminación:

– Cuartos de estar: Se exige una superficie mínima de iluminación del 16,67% de la superficie del local.

– Comedores y dormitorios: Se exige una superficie mínima de iluminación, por encima de 0,60 m. del nivel del suelo, del 10% de la superficie del local.

– Cocinas: Se exige una superficie mínima de iluminación, por encima de 0,60 m. del nivel del suelo, del 8% de la superficie del local.

– En el caso de locales compuestos (cocina-comedor o cocina-comedor-estar), la superficie de iluminación será la suma de la de los locales agrupados.

– El resto de locales no necesitan obligatoriamente iluminación natural, si bien se recomienda este tipo frente a otros.

10.- Ventilación:

– En estares, comedores y dormitorios, se exige la posibilidad de apertura del hueco en un mínimo del 10% de la superficie del local.

– En cocinas y aseos, se exige la posibilidad de apertura del hueco en un mínimo del 8% de la superficie del local. En la cocina, además, será precisa la colocación de una chimenea capaz de renovar el volumen del local dos veces por hora. El hueco del aseo podrá ser sustituido por una chimenea como la exigida para la cocina.

– Para el resto de locales no se exige nivel mínimo de ventilación.

11.- Segundas luces: Sólo se admiten segundas luces para el caso de cocinas incorporadas a cuartos de estar o estares-comedores, o dormitorios que abran al estar o estares-comedores, o dormitorios que abran a galerías. La superficie del hueco exterior será en estos casos la suma de la establecida para los distintos locales, y el hueco de comunicación entre ambos tendrá una altura mínima de 2,05 m. y una anchura mínima de 1,60 m.

12.- Oscurcimiento: Todos los dormitorios tendrán un sistema de oscurcimiento del hueco de iluminación.

13.- Patios interiores: Los patios interiores o de ventilación tendrán una superficie mínima de 9 m.2 y unas dimensiones tales que permitan inscribir un círculo cuyo diámetro no sea inferior a 1/6 de su altura. La dimensión del menor de sus lados será al menos 2 m.

TITULO VII.- NORMAS URBANISTICAS DE CARACTER ESPECIFICO.

CAPITULO 1.- ZONIFICACION.

Artículo 143.- División zonal del territorio afectado por la redacción de Normas Subsidiarias de Frías.

A los efectos de estas Normas, su ámbito espacial queda dividido en las siguientes Zonas:

1.- Espacios naturales y/o agrarios de protección - Suelo No Urbanizable.

a) Zona 1. Zona de Excepcional valor científico y/o natural.

Son aquellas áreas del territorio de Frías que por reunir excepcionales valores ecológicos, paisajísticos, culturales y científicos, deben ser preservadas de toda acción constructiva.

b) Zona 2. Zona forestal y a restaurar sobre sustrato frágil.

Es aquel suelo forestal o forestable (en este último caso su vocación viene determinada por manifestar pendientes entre el 20 y el 50%), cuya base litológica poco competente obliga a que en él las actuaciones constructivas y los usos se deban dar con

limitaciones y en concreto los que indiquen estas Normas y la legislación sectorial aplicable.

c) Zona 3. Zona forestal y a restaurar.

Es aquel suelo forestal o forestable que por no tener condicionantes litológicos específicos, en él las operaciones constructivas y los usos no se ven limitados más que por los lógicos principios selvícolas de conservación y mejora de las masas y los que en concreto indiquen estas Normas y la legislación sectorial aplicable.

d) Zona 4. Zona agrícola.

Es aquel suelo agrícola que, por tener pendientes no superiores al 12% y condicionantes litológicos específicos, en él las actuaciones constructivas y los usos no se ven limitados más que por los lógicos principios de aprovechamiento y explotación agrícola y, en concreto, los que señalen estas Normas y la legislación sectorial aplicable.

e) Zona 5. Zona de protección de suelo urbano y apto para urbanizar.

Formada por una franja de 150 m. alrededor del límite que define el suelo urbano y apto para urbanizar.

f) Zona 6. Zona de protección de los cursos de agua.

Formada por dos franjas de terreno de 20 m. de anchura a ambos lados de los cauces de los ríos, arroyos y canales, y por unas coronas de terreno de 200 m. de anchura en torno a los cauces de las lagunas y los embalses.

g) Zona 7. Zona de protección de bienes inmuebles de interés cultural.

Comprende las coronas o círculos de terrenos de 100 m. de ancho o radio, en torno (o con centro) a los yacimientos arqueológicos que estén actualmente declarados o incoados, y al resto de bienes de interés cultural catalogados, situados fuera de los núcleos de población.

h) Zona 8. Zona de protección de las comunicaciones viarias.

Consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las carreteras y caminos y ferrocarriles, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por las líneas paralelas a las aristas exteriores de la calzada, situadas a:

100 m. de esta línea en autopistas-autovías-vías rápidas. 50 m. de esta línea en el resto de carreteras.

i) Zona 9. Zona de protección estratégica.

Está formada por las franjas de terreno reservadas para la implantación de futuras comunicaciones viarias (autopistas, ferrocarriles, etc.).

2.- Espacios edificados - Nucleo de Población y Suelo Urbano y Urbanizable.

a) Núcleo de población.

Se considera núcleo rural de población toda agrupación que comprenda más de 2 edificaciones que puedan incluirse en un círculo de radio 250 m. y centro en la edificación objeto de licencia. Para dicho cómputo no se contabilizarán las edificaciones situadas en Suelo Urbano, pero sí la edificación objeto de licencia y las no construidas pero que cuenten con licencia municipal concedida y no caducada.

b) Asentamientos consolidados susceptibles de constituirse en suelo urbano.

- Asentamientos de población.

Áreas tradicionales ocupadas por edificación con uso predominante residencial formando agrupaciones de cierta complejidad y con diversos grados de compacidad.

El ámbito de aplicación se extiende a los asentamientos de población considerados como suelo urbano incluidos en el Artículo 144 de estas Normas.

- Asentamientos industriales.

Es todo ámbito situado en el medio rural y ocupado por instalaciones industriales con anterioridad a la redacción de las presentes Normas.

Es el suelo Urbano Industrial de la localidad Frías, delimitado en los planos de Calificación Global y de Calificación Pormenorizada.

Artículo 144.- Relación de asentamientos de población considerados Suelo Urbano.

Está constituida por la totalidad de los núcleos de población del Municipio. Son los siguientes:

- Frías.
- Tobera.
- Quintanaseca.

CAPITULO 2.- ESPACIOS NATURALES Y AGRARIOS DE PROTECCION – SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 145.- Usos y actividades autorizados en cada zona.

1.- En atención a la vocación rústica de estas zonas, el presente artículo señala los usos y actividades autorizados, como requisito imprescindible para aceptar su compatibilidad con los objetivos protectores de cada zona. Para la determinación precisa de los usos constructivos ha de entenderse que quedará autorizado todo aquél, de los definidos en estas Normas, en el que se den las características y circunstancias previstas en el punto 2 de este artículo.

Con carácter general, y además de lo dispuesto en el punto 2 de este artículo, se evitará la formación de núcleo de población, mediante los siguientes requerimientos:

- Que la superficie mínima vinculada a cada edificación sea de 2.500 m.².
- Que no exista posibilidad de formación de núcleo de población, entendiéndose por tal el definido en el artículo 143.
- Que en las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones no se lleven a cabo fraccionamientos en contra de la legislación agraria por debajo de la unidad mínima de cultivo definida por la Comunidad Autónoma, prohibiéndose expresamente las parcelaciones urbanísticas.

En atención a los objetivos prioritarios de estas zonas y en consonancia con lo indicado en el artículo 7 de estas Normas, cuando del análisis de este artículo se susciten interpretaciones contradictorias se resolverán en favor de la más protectora y restrictiva.

2.- Relación de los usos y actividades autorizados.

a) Zona 1. Zona de excepcional valor científico y/o natural.

- Usos y actividades no constructivos:

- Las acciones sobre el suelo o en el subsuelo, las masas arbóreas y la fauna y flora dirigidas a proteger la integridad del propio espacio.

- Las actividades de investigación y divulgación científica y educación ambiental.

- Las actividades de ocio, senderismo y montañismo.

- Usos y actividades constructivos:

- Los elementos de señalización administrativa, cartográfica, etc. y los relacionados con los usos y actividades no constructivas.

- Las construcciones, instalaciones e infraestructuras vinculadas a la investigación y divulgación científica, a la educación ambiental y a la protección del propio espacio.

- Los elementos dirigidos a la protección del propio espacio.

b) Zona 2. Zona forestal y a restaurar sobre sustrato frágil.

- Usos y actividades no constructivos:

- Los autorizados en la Zona 1.

- Los forestales y ganaderos tradicionales.

- Los forestales.

- Usos y actividades constructivos:

- Instalaciones e infraestructuras de utilidad pública e interés social en las que concurren estos requisitos:

Que deban emplazarse en el medio forestal, por desarrollar actividades de naturaleza tal que precisen estar vinculadas de modo ineludible al terreno receptor por razones científicas, topográficas, selvícolas, energéticas, o cualesquiera otras análogas.

Que no entren dentro de los supuestos contemplados en el artículo 76.3.ª) del Reglamento de Planeamiento.

Que no provoquen la erosión y la pérdida de calidad de los suelos.

c) Zona 3. Zona forestal y a restaurar.

- Usos y actividades no constructivos : Los autorizados en la Zona 2.

- Usos y actividades constructivos :

- Edificaciones, instalaciones e infraestructuras de utilidad pública e interés social en las que concurren estos requisitos:

- Que deban emplazarse en el medio forestal, por desarrollar actividades de naturaleza tal que precisen estar vinculadas de modo ineludible al terreno receptor por razones científicas, topográficas, selvícolas, energéticas, o cualesquiera otras análogas.

- Que no entren dentro de los supuestos contemplados en el artículo 76.3.ª) del Reglamento de Planeamiento.

- Que no provoquen la erosión y la pérdida de calidad de los suelos.

d) Zona 4. Zona agrícola.

- Usos y actividades no constructivos:

- Los autorizados en la zona 1.

- Los agrícolas, ganaderos y, en su caso, forestales.

- Areas recreativas.

- Usos y actividades constructivos:

- Viveros e invernaderos.

- Infraestructura agrarias y de riego.

- Almacenes agrícolas.

- Edificaciones vinculadas a las explotaciones ganaderas y las de autoconsumo, ligadas al uso del suelo.

- Instalaciones de áreas recreativas.

- Edificios, instalaciones e infraestructuras de utilidad pública e interés social en los que concurren estos requisitos:

Que deban emplazarse en el medio rural por desarrollar actividades de naturaleza tal que precisen estar vinculados de modo ineludible al terreno receptor elegido por razones científicas, topográficas, geográficas, docentes, o cualesquiera otras análogas, o prestar servicio a la explotación de los recursos primarios.

Que no entren dentro de los supuestos contemplados en el artículo 76.3.ª) del Reglamento de Planeamiento.

Que no generen vertidos, o que presenten la pertinente autorización del Confederación Hidrográfica del Ebro, o los conecten directamente a las redes generales de alcantarillado.

Que no provoquen la erosión y la pérdida de calidad de los suelos.

Que no sean incompatibles con la protección de los acuíferos.

- Edificaciones vinculadas a los usos ganaderos en todas sus clases.

- Industrias agrarias cuya autorización compete al Servicio Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León, de aprovechamiento de productos agrarios obtenidos en la explotación agraria del titular (sita en la Comarca).

- Industria artesanal agraria.

- Edificios de vivienda familiar vinculados funcionalmente a una explotación agraria y destinados a la residencia permanente del cultivador directo de aquélla.

Se incluyen en este uso los alojamientos turístico-agrícolas y las acampadas especiales en los Caseríos de explotación agrícola.

- Campamentos de Turismo.

- Edificaciones e instalaciones de equipamiento comunitario, que por la naturaleza de la actividad desarrollada deban emplazarse en el medio rural pero sin requerir una localización concreta.

e) Zona 5. Zona de protección de suelo urbano y apto para urbanizar.

- Usos y actividades no constructivos:

- Los autorizados en la Zona 7.

- Usos y actividades constructivos:

- Almacenes agrícolas.

- Invernaderos y viveros.

- Las explotaciones ganaderas ligadas al uso del suelo.

- Edificios, instalaciones e infraestructuras de utilidad pública e interés social en los que concurren estos requisitos:

Que deban emplazarse en el medio rural por desarrollar actividades de naturaleza tal que precisen estar vinculado de modo ineludible al terreno receptor elegido por razones científicas, topográficas, geográficas, docentes, o cualesquiera otras análogas, o prestar servicio a la explotación de los recursos primarios.

Que no entren dentro de los supuestos contemplados en el artículo 76.3.ª) del Reglamento de Planeamiento.

Que no generen vertidos (o que presenten la pertinente autorización del Confederación Hidrográfica del Ebro), o los conecten directamente a las redes generales de alcantarillado

Que no provoquen la erosión y la pérdida de calidad de los suelos.

Que no sean incompatibles con la protección de los acuíferos.

- Campamentos de turismo.

f) Zona 6. Zona de protección de los cursos y masas de agua.

- Usos y actividades no constructivos:

- Los autorizados en la Zona 1.

- Los agrícolas, ganaderos y forestales que no entren en contradicción con la protección del propio espacio.

- Usos y actividades constructivos:

- Las piscifactorías y astacifactorías.

- Los agrícolas: viveros e invernaderos.

- Almacenes agrícolas.

- Edificios, instalaciones e infraestructuras de utilidad pública e interés social que deban emplazarse en el terreno receptor elegido, por estar vinculadas al medio acuático.

Todos los usos constructivos descritos, se entenderán autorizados siempre que sean compatibles con los objetivos de protección del propio espacio.

g) Zona 7. Zona de protección de bienes inmuebles de interés cultural.

- Usos y actividades no constructivos:

- Los autorizados en la Zona 1.

- Los agrícolas.

- Usos y actividades constructivos:

- Los dirigidos a la protección del propio espacio.

- Edificaciones e instalaciones destinadas a la investigación, la educación y la divulgación cultural (arqueológica).

h) Zona 8. Zona de protección de las comunicaciones viarias.

- Usos y actividades no constructivos :

- Los autorizados en la zona 1.

- Los agrícolas, ganaderos y, en su caso, forestales.

- Areas recreativas.

- Usos y actividades constructivos :

- Viveros e invernaderos.

- Infraestructuras agrarias y de riego.

- Almacenes agrícolas.

- Edificaciones vinculadas a las explotaciones ganaderas y las de autoconsumo, ligadas al uso del suelo.

- Instalaciones de áreas recreativas.

- Edificios, instalaciones e infraestructuras de utilidad pública e interés social en los que concurren estos requisitos:

Que deban emplazarse en el medio rural por desarrollar actividades de naturaleza tal que precisen estar vinculados de modo ineludible al terreno receptor elegido por razones científicas, topográficas, geográficas, docentes, o cualesquiera otras análogas, o prestar servicio a la explotación de los recursos primarios.

Que no entren dentro de los supuestos contemplados en el artículo 76.3.ª) del Reglamento de Planeamiento.

Que no generen vertidos, o que presenten la pertinente autorización del Confederación Hidrográfica del Ebro, o los conecten directamente a las redes generales de alcantarillado.

Que no provoquen la erosión y la pérdida de calidad de los suelos.

Que no sean incompatibles con la protección de los acuíferos.

- Los edificios de vivienda familiar vinculados directamente a una explotación agraria y destinados a la residencia permanente del cultivador directo de aquélla.

Se incluyen en este uso los alojamientos turístico-agrícolas y las acampadas especiales en los Caseríos de explotación agrícola.

- Los campamentos de Turismo.

- Las edificaciones e instalaciones de equipamiento comunitario que por la naturaleza de la actividad desarrollada deban emplazarse en el medio rural, pero sin requerir una localización concreta.

- Las Areas de Servicio de las carreteras y los Elementos Funcionales de las mismas. Ambos puntos definidos en el artículo 2.8 de la Ley 25/1988 y 21.1 de la misma, así como en la Ley de Carreteras de Castilla y León 2/1990.

i) Zona 9. Zona de protección estratégica.

- Usos y actividades no constructivos :

- Los autorizados en la zona 1.

- Los agrícolas, ganaderos y, en su caso, forestales.

- Areas recreativas.

- Usos y actividades constructivos:

- Los autorizados en la Zona 1.

3.- Por exclusión de los anteriores, se entiende que están prohibidos y son incompatibles todos los usos que no puedan ser inscritos dentro de los definidos en el punto anterior, incluyéndose, por tanto, cualquier alteración del terreno por mínima que ésta sea.

No obstante, a los efectos previstos en el artículo 68, puntos 1.d) y 2.c), de estas Normas, se considerarán usos compatibles, además de los señalados en el punto anterior, los siguientes:

- Vivienda colectiva.

- Vivienda familiar, con un máximo de dos viviendas por edificio.

- Equipamiento comunitario.

- Industria de Artesanía y Productos Artísticos.

- Alojamientos turístico-agrícolas (Regulados por la Normativa específica que sea de aplicación).

- Acampadas especiales en casas de explotación agrícola (Regulados por la Normativa específica que sea de aplicación).

Artículo 146.- Parámetros urbanísticos asignados a los usos y actividades constructivos.

1.- Los usos y actividades constructivos señalados en el artículo anterior, deberán cumplir los siguientes parámetros urbanísticos y edificatorios:

- Almacenes agrícolas, edificaciones vinculadas a las explotaciones ganaderas ligadas al uso del suelo y bodegas de cosechero:
- Edificabilidad: 1 m.²/m.² aplicado sobre la parcela receptora.
- Superficie mínima vinculada: la correspondiente a 0,30 U.T.A., según los estándares fijados por el punto 2 del art. 147.
- Superficie mínima de parcela receptora: libre.
- Ocupación máxima: 70% de la parcela receptora.
- Número máximo de plantas: 2.
- Altura a cornisa y/o alero: 8 m.
- Separación a linderos: 5 m.
- Separación a carreteras: las establecidas en la Normativa de Carreteras aplicable al caso.
- Separación a caminos rurales: las establecidas en la Normativa sobre los caminos rurales de la Diputación de Burgos.
- Separaciones específicas de las explotaciones ganaderas:
 - A cursos de agua y pozos no destinados al consumo: 50 metros.
 - A pozos y manantiales de abastecimiento y espacios protegidos: 200 metros.
 - Viveros e Invernaderos.
 - Ocupación máxima: 80%.
 - Separación a linderos: 2 metros.
 - Separación a carreteras: según Ley sobre Carreteras 25/1988, Ley de Carreteras de Castilla y León 2/1990 y de Carreteras Provinciales de la Diputación Provincial de 21/5/1987.
 - Separación a Caminos Rurales: las establecidas en la Normativa sobre los caminos rurales de la Diputación Provincial de Burgos.
 - Industrias agrarias vitivinícolas.
 - Edificabilidad: 0,50 m.²/m.², aplicado sobre la parcela receptora.
 - Superficie mínima vinculada: 30.000 m.² en una o varias parcelas, exigiéndose una parcela receptora mínima de 3.000 m.².
 - Ocupación máxima: 40% de la parcela receptora.
 - Número máximo de plantas:
 - En pabellones: 1.
 - En edificio representativo: 3.
 - Altura máxima a cornisa y/o alero:
 - En pabellones: la que necesite el proceso de elaboración.
 - En edificio representativo: 10 m.
 - Separación a linderos: 20 m.
 - Separación a carreteras: según Ley sobre Carreteras 25/1988, Ley de Carreteras de Castilla y León 2/1990 y de Carreteras Provinciales de la Diputación Provincial de 21/5/1987.
 - Separación a caminos rurales: las establecidas en la Normativa sobre los caminos rurales de la Diputación Provincial de Burgos.
 - Edificaciones vinculadas a las explotaciones ganaderas no ligadas al uso del suelo, Piscifactorías, Industrias agrarias de aprovechamiento de productos agrarios obtenidos en las explotaciones agrarias e Industria Artesanal Agraria.
 - Edificabilidad: 0,50 m.²/m.².
 - Superficie vinculada: 2.000 m.² en parcela única.
 - Ocupación máxima: 0,50 % de la parcela.
 - Número máximo de plantas: 1.

- Altura máxima a cornisa y/o alero: libre.
- Separación a linderos: 10 m.
- Separación a carreteras: según Ley sobre Carreteras 25/1988, Ley de Carreteras de Castilla y León 2/1990 y de Carreteras Provinciales de la Diputación Provincial de 21/5/1987.
- Separación a caminos rurales: las establecidas en la Normativa sobre los caminos rurales de la Diputación Provincial de Burgos.
 - Separación a cauces de agua: Independientemente de las separaciones contempladas en el Artículo 143, se establece una separación mínima a pozos y manantiales de abastecimiento de 300 m., y prohibiéndose en cualquier caso el establecimiento de la instalación en el perímetro de protección cuando exista éste.
 - Separación a espacios protegidos y parques de uso intensivo o recreativo: Se establece una separación mínima de 200 m.
 - Edificios de vivienda familiar, vinculados funcionalmente a una explotación agraria.
 - Tipos edificatorios.
 - Casas aisladas de una o dos viviendas.
 - Casas adosadas al edificio agrario, de una o dos viviendas.
 - Superficie mínima vinculada a cada vivienda:
 - Primera vivienda: la correspondiente a 0,50 U.T.A., según los estándares fijados en el punto 2 del artículo 147.
 - Restantes viviendas: la correspondiente a una U.T.A. por vivienda.
 - Edificabilidad: 0,15 m.²/m.², medido sobre la parcela receptora.
 - Superficie mínima de parcela receptora: 1.000 m.².
 - Ocupación máxima: 10% de la parcela receptora.
 - Número máximo de plantas: 2.
 - Altura máxima a cornisa o alero: 7 m.
 - Separación a linderos: 5 m.
 - Separación a carreteras: según Ley sobre Carreteras 25/1988, Ley de Carreteras de Castilla y León 2/1990 y de Carreteras Provinciales de la Diputación Provincial de 21/5/1987.
 - Separación a caminos rurales: las establecidas en la Normativa sobre los caminos rurales de la Diputación Provincial de Burgos.
 - Edificaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.
 - Edificaciones ubicadas en las Zonas 1, 2, 5, 6 y 7: libre.
 - Elementos funcionales de las carreteras, puestos de auxilio sanitario:
 - Edificabilidad: libre.
 - Superficie mínima vinculada: libre.
 - Ocupación: libre.
 - Número de plantas: 1.
 - Altura máxima a cornisa y/o alero: libre.
 - Separación a carreteras: según Ley sobre Carreteras 25/1988, Ley de Carreteras de Castilla y León 2/1990 y de Carreteras Provinciales de la Diputación Provincial de 21/5/1987.
 - Separación a caminos rurales: las establecidas en la Normativa sobre los caminos rurales de la Diputación Provincial de Burgos.
 - Separación a linderos: 4 m.
 - Resto de edificaciones:
 - Edificabilidad: 0,10 m.²/m.².
 - Superficie mínima vinculada: 5.000 m.². (en parcela única).
 - Ocupación máxima: 10%.
 - Número máximo de plantas: 2.
 - Altura máxima a cornisa y aleros: 7 m.

Separación a linderos: 10 m.

Separación a carreteras: según Ley sobre Carreteras 25/1988, Ley de Carreteras de Castilla y León 2/1990 y de Carreteras Provinciales de la Diputación Provincial de 21/5/1987.

Separación a caminos rurales: las establecidas en la Normativa sobre los caminos rurales de la Diputación Provincial de Burgos.

- Áreas de servicio de carreteras:

- Edificabilidad: 0,10 m.²/m.².

- Superficie mínima vinculada: 5.000 m.². establecida en parcela única.

- Superficie máxima cubierta por edificaciones y marquesinas: 20%.

- Número máximo de plantas: 3.

- Altura máxima a cornisa o alero: 10 m.

- Separación a carreteras: según Ley sobre Carreteras 25/1988, Ley de Carreteras de Castilla y León 2/1990 y de Carreteras Provinciales de la Diputación Provincial de 21/5/1987.

- Separación a caminos rurales: las establecidas en la Normativa sobre los caminos rurales de la Diputación Provincial de Burgos.

- Separación a linderos: 10 m.

2.- Los parámetros señalados en el punto anterior corresponden a cada uso o actividad urbanística autorizado; en consecuencia, una parcela podrá albergar varios usos compatibles entre sí, siempre y cuando se cumplan estos límites totales máximos:

- Usos vinculados a explotaciones agrícolas o ganaderas:

- Edificabilidad: 1,40 m.²/m.², sobre parcela receptora.

- Ocupación máxima: 80 % sobre parcela receptora.

- Usos vinculados a edificios o instalaciones de utilidad pública o interés social.

- Edificabilidad: 0,20 m.²/m.².

- Ocupación máxima: 20 %.

- Áreas de Servicio: las señaladas en el punto anterior.

Artículo 147.- Otras condiciones exigibles a los usos y actividades constructivos.

1.- Además de los anteriores parámetros se exigirán, en cada caso afectado, las condiciones o requisitos siguientes:

a) Las Áreas de Servicio de carreteras precisarán la redacción de un Plan Especial.

Las edificaciones de utilidad pública o interés social precisarán el trámite establecido en la Sección 3.^a, Capítulo III, Título II de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana 1/1992 de 26 de junio.

b) En los proyectos técnicos a realizar en terrenos de pendiente superior al 12%, que conlleven movimientos de tierras, se incluirán los estudios técnicos precisos que garanticen la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y erosionabilidad del suelo.

c) Los cerramientos de fincas se autorizarán en las condiciones siguientes:

- El retranqueo del cerramiento respecto a viales será de 8 metros al eje de la calzada, o bien de 3 metros a la arista exterior de la explanación, siendo de aplicación la distancia que resulte mayor de ambas. En cualquier caso, se cumplirá lo establecido en la Ley sobre Carreteras 25/1988, Ley de Carreteras de Castilla y León 2/1990, de Carreteras Provinciales de la Diputación Provincial de 21/5/1987, y Normativa sobre caminos rurales de dicho Organismo.

- No podrán ser electrificados si suponen riesgos de electrocución de la fauna, en razón de sus dimensiones, altura, intensidad y voltaje.

- No podrán impedir la circulación de la fauna en ambos sentidos.

- Los que pretendan cercar parcelas no vinculadas a los usos autorizados en el artículo 145, responderán al tipo de hilo alambre, de 1,20 m. de altura máxima, lo que impide el uso de cualquier tipo de zapata, zócalo y muro de material pétreo, red metálica, etc.

d) Las explotaciones con producción de purines dispondrán, dependiendo del tipo de explotación, de estercoleros o de depósitos de almacenamiento impermeables conectados por circuito cerrado a la explotación, con capacidad suficiente para el volumen de residuos producidos en dos meses de actividad, como mínimo. Las aguas pluviales deberán evacuarse adecuadamente sin que tengan contacto con las aguas residuales y estiércoles. Se prohíbe la instalación de pozos filtrantes, aliviaderos, o cualquier tipo de salidas directas a colectores o cursos de agua.

Los lodos de las fosas deberán retirarse con frecuencia máxima igual al máximo temporal de capacidad de aquellas, y ser adecuadamente usados o destruidos.

En caso de que no hubiera posibilidad de construir el depósito de almacenamiento de purines, la explotación deberá realizar las modificaciones necesarias, de modo que el residuo producido sea fundamentalmente sólido, mediante la absorción de líquidos en paja o métodos similares.

e) El riego agrícola con deyecciones líquidas se limitará a:

- 50 m. de corrientes de agua naturales y conducciones de agua potable.

- 200 m. de zonas de baño tradicionales o consolidadas.

- 100 m. de núcleos de población.

- 300 m. de embalses, pozos y manantiales de abastecimiento, prohibiéndose en todo caso dentro del perímetro de protección de los mismos.

f) El almacenamiento de deyecciones sólidas para su posterior utilización como abono agrícola, quedará limitado a las siguientes distancias:

- 50 m. de corrientes de agua y conducciones de agua potable.

- 50 m. de zonas de baño.

- 50 m. de núcleos de población urbana.

- 300 m. de embalses, pozos y manantiales de abastecimiento, prohibiéndose en todo caso dentro del perímetro de protección de los mismos.

g) Los animales muertos se eliminarán por medio de fosas de enterramiento con cal viva, hornos crematorios, vertederos controlados o instalaciones similares, especificando lugar y solución propuestos para ello.

h) Todos los expedientes susceptibles de provocar la contaminación o degradación del dominio público hidráulico, deberán presentar, previamente a la concesión de la licencia de obras, la autorización de vertido regulada en el artículo 245 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

i) Asimismo, todos los expedientes deberán presentar un proyecto de medidas correctoras que garanticen la minimización y restauración de los impactos negativos que se originen.

j) La obtención de licencia para la realización de obras en cauces naturales que puedan afectar a la libre circulación de especies piscícolas, estará supeditada a la presentación de estudios que justifiquen la ausencia de impactos negativos sobre ellas. En caso contrario se deberán construir cauces laterales o escalas como medida correctora.

k) Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, en zonas cuyas determinaciones no resulten adecuadas con aquéllos y previa decisión del Organismo o Entidad competente, los terrenos afectados quedarán automáticamente suje-

tos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación o sea denegada por ser contraria al interés general. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Entidades u Organismos competentes para su comprobación, protección o explotación.

l) Si un suceso natural o provocado, causare degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una zona determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar dicha calificación, sino que por el contrario deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

m) En el caso de los Campamentos de Turismo sólo se permitirán aquellas edificaciones que tengan por objeto satisfacer necesidades colectivas de las acampadas, prohibiéndose todas las demás, incluidas las transportables (módulos o mobilhomes) que exijan ayuda de medios especiales.

No se considerarán campamentos de turismo o campings aquellos terrenos de cuyas parcelas se disponga por medio de compraventa o por cualquier título del que se deriven derechos de uso y disfrute de carácter permanente.

2.- En los edificios de vivienda familiar y en los vinculados a los procesos productivos agropecuarios, se tendrán en cuenta estas condiciones específicas:

a) Cuando se solicite la autorización y la licencia de obras de un edificio, el titular de la explotación y/o el usuario de la futura vivienda presentarán la siguiente documentación:

- Certificado del Servicio Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León, Comisión Provincial de Urbanismo o de la Diputación Provincial de Burgos en su caso, en el que conste la descripción de los capitales propios de la explotación, consistentes en estos datos:

- Capital territorial: descripción de las tierras y número de hectáreas.

- Edificios e instalaciones de la explotación: descripción, año de construcción y superficie construida de cada uno de ellos.

- Maquinaria y equipos: descripción y cantidades.

- Ganado: descripción de cada tipo y cantidades.

- Mano de obra empleada familiar y asalariada: por días y U.T.A.

- Nombres de la mano de obra familiar y parentesco con el titular o empresario.

- En el caso de que el terreno vinculado sea arrendado aceptación expresa del titular del terreno objeto de tal vinculación.

Todo terreno adscrito a la explotación, cualquiera que sea su zonificación, podrá ser computado a los efectos de la superficie mínima vinculada.

- En el supuesto de construcción de una vivienda familiar nombre del futuro usuario de la vivienda y destino de las viviendas actuales.

- Certificado de afiliación del futuro usuario de la vivienda al Régimen Especial de la Seguridad Social Agraria.

b) Los estándares de la superficie de terreno o de cabezas de ganado por cada unidad U.T.A. según cada tipo de explotación, serán los siguientes:

- Explotación forestal: 25 Has.

- Explotación agrícola, propiamente dicha:

- Cereal, Patata, Remolacha, Colza y Girasol: 20 Has.

- Cultivos forrajeros y legumbres: 15 Has.

- Pradera de explotación ganadera: 8 Has.

- Frutales: 8 Has.

- Invernaderos, viveros: 3 Has.

- Explotación ganadera:

- Porcino: Equivalente (en unidades ganaderas) a 20 cerdas madres.

- Vacuno de leche: Equivalente a 15 vacas lecheras.

- Vacuno de carne: Equivalente a 15 animales adultos.

- Equino: Equivalente a 28 yeguas.

- Ovino y Caprino: 100 animales

- Conejos: 300 animales.

- Otros animales mamíferos: 200 animales.

- Aves: 400 animales

- Colmenas: 300 unidades.

- Cuando la explotación sea mixta o presente varios cultivos, el número de U.T.A. totales se hallará sumando las parciales de cada tipo.

c) En las construcciones de almacenes agrícolas, edificios vinculados a las explotaciones ganaderas ligadas al uso del suelo, industrias vitivinícolas y viviendas vinculadas a una explotación agraria o ganadera ligada al uso del suelo, podrán vincularse otras parcelas de la explotación, incluidas las ubicadas en distinto municipio.

En este supuesto, antes de la concesión de la licencia de obras, y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 307 y siguientes de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana 1/1992 de 26 de junio, se anotará en el Registro de la Propiedad la vinculación de las parcelas afectadas a las nuevas edificaciones y la imposibilidad de edificar en ellas el uso agotado, aportando al efecto copia simple de la anotación.

d) La vivienda vinculada a una explotación ganadera no ligada al uso del suelo, podrá ubicarse en otra parcela —situada incluso en otro municipio— siempre y cuando no diste más de 500 metros de aquélla.

En este supuesto se actuará de modo idéntico al señalado en el párrafo anterior, vinculando la parcela de la vivienda a la explotación ganadera.

e) Las viviendas vinculadas a las industrias agropecuarias, o a los edificios de utilidad pública e interés social, deberán ubicarse en las parcelas receptoras de éstos y tendrán la consideración de uso servidor de los mismos.

Por tanto, sus parámetros —edificabilidad, ocupación, etc.— estarán incluidos dentro del uso principal.

Artículo 148.- Implantación de usos y actividades mediante el planeamiento especial y no incluidos en artículos anteriores.

1.- Además de los usos señalados en el artículo 146, podrán redactarse planes especiales dirigidos a las finalidades previstas en el artículo 76.3 del Reglamento de Planeamiento, cumpliendo las siguientes condiciones:

- Cuando regulen la implantación de edificaciones, cumplirán los correspondientes parámetros urbanísticos y edificatorios indicados en el artículo 146 de estas Normas.

- En aquellos casos no inscritos en el Anexo al Real Decreto Legislativo 1302/1986, de evaluación de impacto ambiental, el Plan Especial, como documento inscribible dentro de los Estudios Complementarios exigidos en el artículo 77.2 del Reglamento de Planeamiento, aportará un Estudio técnico de las características descritas en el artículo 6 del Real Decreto 1131/1988.

- Se justificará el emplazamiento del uso o actividad en el medio rural por alguno de estos motivos:

- Que la naturaleza de la actividad desarrollada, sin requerir una localización concreta, sea incompatible con el medio urbano, en cuyo caso solamente se podrá ubicar en las Zonas Agrícolas y Agropecuarias.

- Que el uso o la actividad por su propia naturaleza requiera ineludiblemente un emplazamiento en un terreno concreto, debido a las características de éste.

- Que los condicionantes técnicos del propio uso o actividad exijan la ubicación en el emplazamiento concreto elegido, y la imposibiliten en otros pertenecientes a zonas de menor nivel de protección.

2.- Quedan incluidas en este artículo la posible explotación de sustancias de interés económico, investigadas por el Ministerio de Industria y Energía u Organismo competente que afloran en el término municipal y de potencial interés.

3.- En cualquier caso la explotación y desarrollo de sustancias de interés económico, instalaciones complementarias u otras contempladas en el presente artículo, quedarán condicionadas a la resolución y determinaciones del órgano u administración competente, quienes analizarán la justificación aportada y lo estimarán en el caso de que la valoración sea positiva.

TITULO VIII.- ORDENANZAS EN SUELO URBANO RESIDENCIAL DE ORDENACION DIRECTA Y EQUIPAMIENTOS

CAPITULO 1.- DEFINICION Y AMBITO DE APLICACION.

Artículo 149.- Definición.

A los efectos de estas Normas, se considera suelo urbano, a las áreas tradicionalmente ocupadas por edificación con uso predominantemente residencial formando agrupaciones de cierta complejidad y con diversos grados de compacidad, y estar formadas por más de diez viviendas o contar con una población superior a treinta habitantes.

Artículo 150.- Ambito de aplicación.

El ámbito de aplicación de esta ordenanza se extiende a las zonas residenciales incluidas dentro de la delimitación de suelo urbano, correspondientes a los asentamientos de población de:

- Frías
- Tobera
- Quintanaseca

CAPITULO 2.- CLASIFICACION.

Artículo 151.- Clasificación.

En función de las condiciones de parcela, ocupación y uso, se establecen las siguientes zonas:

- Zona 1.^a (OD-1). Areas de edificación concentrada, correspondientes al casco consolidado.
- Zona 2.^a (OD-2). Areas de edificación aislada, correspondientes a zonas no consolidadas del casco y ampliaciones del mismo.
- Zona 3.^a (OD-4). Casos puntuales de edificación consolidada y fuera de ordenación según la Ordenanza dominante en la zona en la que se enclavan. Se trata de una Ordenanza con carácter transitorio, debiendo en caso de ruina, demolición o reedificación adaptar sus condiciones a las previstas para la zona en la que se enclavan.

Artículo 152.- Tipología de edificación.

Los tipos edificatorios susceptibles de construir en este ámbito son:

- Tipo 1.

Edificio aislado destinado, en localización exclusiva o compartida, a los usos de vivienda unifamiliar, (un núcleo familiar), agropecuario y los compatibles previstos.

- Tipo 2.

Edificio pareado, (adosado a un lindero), destinado a los usos señalados en el tipo 1, cuando exista una pared medianera sin constitución de servidumbre de luces y vistas.

- Tipo 3.

Edificio adosado, destinado a los usos señalados en el tipo 1, cuando exista dos o más paredes medianeras sin constitución de servidumbre de luces y vistas.

- Tipo 4.

Edificio pareado de vivienda unifamiliar, cuando se construyere un proyecto común con el colindante.

- Tipo 5.

Edificio de vivienda colectiva, (varios núcleos familiares), resultado de la rehabilitación de edificios catalogados, siempre que el programa mínimo verifique lo establecido en el Real Decreto 1932/1991, de 20 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

- Tipo 6.

Edificio aislado de vivienda colectiva tipo "vivienda bifamiliar"; casa en parcela única contenedora de dos núcleos familiares.

- Tipo 7.

Edificio aislado destinado de modo compartido a varios usos no residenciales.

CAPITULO 3.- CONDICIONES DE PARCELA.

Artículo 153.- Parcela mínima edificable.

- Parcelas existentes.

En las parcelas existentes en el momento de aprobación definitiva de las normas y para usos residenciales no se exige este parámetro.

Todo propietario de una parcela y con independencia de tamaño y forma de ésta, y siempre que se verifiquen los retranqueos regulados en los artículos 157 y 158, tiene derecho a una superficie edificable, capaz de acoger una vivienda y dependencias anejas de hasta un máximo de 150 m.² construidos.

En el supuesto que lo expuesto en el epígrafe anterior, no sea posible, por morfología parcelaria u otras circunstancias, la edificabilidad correspondiente a la parcela podrá hacerse efectiva en otra parcela urbana, en cuyo caso aquella agotará sus derechos edificatorios, y quedará registralmente vinculada a la segunda.

Para que el edificio pueda ser construido en su propia parcela, cumplirá lo establecido en estas normas sobre retranqueos y separaciones a linderos para la zona correspondiente.

Para el tipo edificatorio 6, definido en el artículo anterior, la parcela catastral existente deberá disponer de una superficie mínima de 850 m.² para áreas de edificación aislada (OD-2).

Se autorizará el traslado de la superficie edificable a otra parcela, siempre que se cumplan estas condiciones:

a) La parcela receptora se situará en el suelo urbano.

b) Solamente se construirá un edificio residencial en la parcela receptora.

Cuando las superficies de las parcelas sean tan reducidas que impidan el cumplimiento de las distancias de separación a linderos o retranqueos establecidos en estas normas, estas distancias podrán ser dispensadas en linderos laterales si conjuntamente con el propietario colindante, se presentara el proyecto de un edificio de dos viviendas, o en linderos frontal en construcciones que no alcancen un lado mínimo de cinco (5) metros.

c) La parcela primera, agotados sus derechos edificatorios, quedará vinculada registralmente a la edificación construida.

- Parcelas de nueva creación:

En parcelas de nueva creación, producidas por fraccionamiento y agregaciones de parcelas, la parcela mínima edificable se establece, según se expone:

- Zona 1.^a (OD-1). Areas de edificación concentrada.

- Todos los tipos100 m.².

- Zona 2.^a (OD-2). Areas de edificación aislada.
- Tipos 1, 2, 3, 4, 5 y 7.....500 m.².
- Tipo 6850 m.².
- Zona 3.^a (OD-4).
- No se permiten parcelaciones en esta zona.

Artículo 154.- Parcela máxima.

No se delimita parcela máxima.

Artículo 155.- Linderos frontales mínimos.

- Zona 1.^a (OD-1). Areas de edificación concentrada.

La dimensión mínima de los linderos frontales en esta zona será de cinco metros (5 m.), con las siguientes particularidades:

- Si existieran edificaciones laterales retranqueadas menos de un metro (1 m.) respecto a los linderos laterales, y estas tuvieran huecos con constitución de servidumbre de luces y vistas sobre la finca sirviente, ésta verá incrementarse la dimensión mínima de su lindero frontal en tres metros (3 m.) por cada lindero lateral existente en esas condiciones, salvo que se presentare un proyecto de edificación que pueda resolver estas servidumbres mediante un patio lateral, según se especifica en el artículo correspondiente de estas normas.

- Si existieran edificaciones laterales retranqueadas entre uno y dos metros (1-2 m.) respecto a los linderos laterales y éstas tuvieran huecos con constitución de servidumbre de luces y vistas sobre la finca sirviente, ésta verá incrementarse la dimensión mínima de su lindero frontal en dos metros (2 m.) por cada lindero lateral existente en esas condiciones, salvo que se presentare un proyecto de edificación que pueda resolver estas servidumbres mediante un patio lateral, según se especifica en el artículo correspondiente de estas normas.

- Si existieran edificaciones laterales retranqueadas entre dos y tres metros (2-3 m.) respecto a los linderos laterales y éstas tuvieran huecos con constitución de servidumbre de luces y vistas sobre la finca sirviente, ésta verá incrementarse la dimensión mínima de su lindero frontal en un metro (1 m.) por cada lindero lateral existente en esas condiciones, salvo que se presentare un proyecto de edificación que pueda resolver estas servidumbres mediante un patio lateral, según se especifica en el artículo correspondiente de estas normas.

- Si el lindero lateral de la parcela limitase con el suelo no urbanizable o con área de diferente grado de calificación urbanística, la dimensión mínima de su lindero frontal se incrementará en tres metros (3 m.).

- Zona 2.^a (OD-2). Areas de edificación aislada.

La dimensión mínima de los linderos frontales en esta zona será de doce y medio metros (12,5 m.).

- Zona 3.^a (OD-4).

La dimensión mínima de los linderos frontales en esta zona será la existente en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas.

Artículo 156.- Parcelaciones.

No se permitirán parcelaciones en suelo urbano, cuyos lotes resultantes posean una superficie inferior a la parcela mínima delimitada para las diferentes zonas y cuyo lindero frontal sea inferior al mínimo establecido por estas Normas.

No podrán realizarse parcelaciones con lotes resultantes que no posean linderos frontales a espacio libre público.

Si la finca matriz contiene una edificación anterior a la aprobación definitiva de estas Normas, la nueva finca contenedora de aquella alcanzará la mayor de éstas dos superficies:

- 300 m.² por cada vivienda existente o por edificio no residencial.

- La capaz de absorber el volumen edificado aplicando los parámetros de las presentes Normas.

En los fraccionamientos o parcelaciones de las fincas edificadas se especificará con claridad que el lote resultante contenedor de la edificación existente, cumple como mínimo las condiciones establecidas por estas Normas, referentes a la relación entre edificación y parcela edificada (edificabilidad, retranqueos, fondos máximos, frentes mínimos, etc.), alterada por los nuevos límites de la parcela.

Cuando se trate de segregar un terreno de una parcela, para acto seguido y mediante agrupación con otro colindante, constituir una nueva parcela, este terreno segregado no precisará cumplir los parámetros de superficie y forma establecidos para las parcelaciones con carácter general. No obstante tal segregación solo será posible si la parcela residual no agregada no ha agotado sus posibilidades edificatorias.

El resto de la parcela matriz deberá cumplir las condiciones de superficie y forma exigidas con carácter general en los párrafos precedentes.

En cada uno de los lotes resultantes podrán realizarse parcelaciones sucesivas de conformidad con lo establecido por estas normas para cada zona.

En cualquier caso se estará a lo establecido en el artículo 258 y siguientes de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana 1/1992 de 26 de junio.

CAPITULO 4.- CONDICIONES DE OCUPACION DE PARCELA.

Artículo 157.- Retranqueos obligatorios de cierre de parcela.

- Vialio urbano:

- Zona 1.^a (OD-1). Areas de edificación concentrada.

No se exige retranqueo en ésta zona, siendo obligatoria la alineación a vial de la edificación según los planos correspondientes.

- Zona 2.^a (OD-2). Areas de edificación aislada.

El cierre de parcela a vialio o espacio público, tendrá, respecto del eje del vial, el retranqueo acotado en los planos. En caso de no existir cota, se cumplirá el mayor de los siguientes:

- 1- El existente.
- 2- Lo acotado en los anexos.
- 3- Dos metros del eje del vial si no existe cota.
- 4- Cuatro metros del borde del camino en límite de SU.

Si en el tramo de vial afectado por el cierre, se emplaza una edificación catalogada de conservación (Grados 1, 2, 3), el replanteo del ancho del vial, cumplirá la mayor de las siguientes determinaciones:

- 1- La existente.
- 2- Dos metros (desde eje).
- 3- El ancho del vial acotado en los planos, medido desde la edificación a conservar.
- 4- Cuatro metros medidos desde la edificación a conservar.

La administración competente podrá dispensar el cumplimiento de las limitaciones de epígrafes anteriores, por entender que concurren circunstancias especiales como taludes naturales, cierres de especial valor e interés (mampostería, etc.).

En cualquier caso se condicionará la licencia de obras a los criterios de urbanización para los tramos de vial afectado.

- Zona 3.^a (OD-4).

No se exige retranqueo en esta zona, siendo obligatoria la alineación a vial de la edificación según los planos correspondientes.

- Travesías de núcleos urbanos:

Tendrán dicha consideración las siguientes:

- Carretera comarcal (BU-520) de Busto de Bureba a Quintana Martín Galíndez por el Portillo de Busto: parte de los cascos urbanos de Frías y Tobera.

En todas estas travesías, los retranqueos serán de 8 metros desde el eje del vial.

Para de realizar cualquier tipo de obras en la zona de servidumbre de las carreteras será de obligado cumplimiento la Ley sobre Carreteras 25/1988 y su reglamento 1.073/1977 de 8 de febrero, Ley de Carreteras de Castilla y León 2/1990 y de la Diputación Provincial de 21/5/1987, así como solicitar el oportuno permiso de policía de carreteras del Organismo competente.

En cualquier caso se condicionará la licencia de obras a los criterios de urbanización para los tramos de vial afectado.

- Zonas de protección de cauces de agua:

Dentro del suelo urbano se determina una franja de protección de los cauces de los ríos igual o mayor a 5 metros. Esta zona deberá estar libre de obstáculos de forma que permita el libre tránsito.

Artículo 158.- Retranqueos obligatorios de la edificación. Fondo edificable.

- Zona 1.^a (OD- 1). Areas de edificación concentrada.

No se exige retranqueo respecto a los linderos laterales.

Si existieran servidumbres de luces y vistas de cierres laterales medianeros o no sobre la parcela sirviente, se cumplirá lo establecido en el código civil al respecto.

El retranqueo de la edificación respecto a linderos laterales y testero que limiten con área de diferente grado o S.N.U., será de tres metros (3 m.).

El fondo máximo edificable será el establecido mediante cota, para cada zona en los anexos grafiados a escala 1/1.000, y en su defecto quince metros (15 m.), máximo desde cada lindero frontal que delimite la parcela.

- Zona 2.^a (OD- 2). Areas de edificación aislada.

El retranqueo mínimo de la edificación respecto a los linderos laterales y testero será de tres metros (3 m.), desde el punto más saliente de la edificación.

El retranqueo a lindero frontal desde el cierre de parcela, será libre en calles de ancho mayor o igual a siete metros (7 m) y de tres metros (3 m.) en calles de ancho menor de siete metros (7 m.).

El retranqueo de la edificación respecto a linderos laterales y testero que limiten con área de diferente grado o S.N.U., será de tres metros (3 m.).

Si existiera una pared medianera sin huecos, la nueva edificación podrá adosarse a ella.

Si se construyen a la vez dos viviendas, en parcela independiente, con proyecto común o con acuerdo expreso, podrán adosarse.

Los retranqueos se medirán siempre desde el punto más saliente de la edificación (balcón, cuerpo cerrado, alero, etc.).

- Zona 3.^a (OD-4).

Serán los existentes en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas.

- Equipamiento.

En parcelas calificadas para un equipamiento comunitario o aquellas que sin estarlos se destinen a tal uso, el retranqueo respecto del lindero frontal será libre, regulándose los retranqueos respecto a los laterales y testero por los parámetros correspondientes a la Ordenanza OD-2.

- Travesías de núcleos urbanos:

Tendrán dicha consideración las enumeradas en el Artículo 157.

En todas estas travesías, los retranqueos de la edificación serán de ocho metros (8 m) desde el eje del vial en las Zonas 1.^a y 3.^a (OD-1 y OD-4), y de trece metros (13 m) desde el eje del vial en la Zona 2.^a (OD-2).

Para de realizar cualquier tipo de obras en la zona de servidumbre de las carreteras será de obligado cumplimiento la Ley sobre Carreteras 25/1988 y su reglamento 1.073/1977 de 8 de febrero, Ley de Carreteras de Castilla y León 2/1990 y de la Diputación Provin-

cial de 21/5/1987, así como solicitar el oportuno permiso de policía de carreteras del Organismo competente en cada caso.

Los edificios objeto de rehabilitación interior, total o parcial que no afecte a la composición de fachadas y volumen, podrán mantener su situación sin tener que adaptarse a la nueva alineación. Los cierres que acompañan a este tipo de edificaciones y con esta forma de intervención constructiva, no necesitan acomodarse al trazado propuesto, siempre que no alteren su forma y materiales.

Igualmente, no se ven afectados por éste trazado ni los edificios incluidos en el catálogo de protección del Patrimonio Edificado, ni aquellos equipamientos que así figuran en los planos.

Aquellas edificaciones que se amplíen, en función del coeficiente de edificación, se acomodarán a la alineación propuesta.

Artículo 159.- Condiciones de edificabilidad.

- Zona 1.^a (OD-1). Areas de edificación concentrada.

En las edificaciones de nueva planta, el coeficiente máximo de edificabilidad cumplirá la menor de las determinaciones siguientes:

1- La resultante de la aplicación de los parámetros referentes a alineaciones, retranqueos, fondos máximos, alturas, etc., establecidos en estas normas.

2- 3 m.²/m.².

En las actuaciones de rehabilitación sobre edificios existentes, se podrá mantener el volumen, planta, condiciones de forma, etc., del edificio existente.

- Zona 2.^a (OD-2). Areas de edificación aislada.

El coeficiente máximo de edificabilidad, será de 0,50 m.²/m.². La superficie máxima destinada a usos complementarios no excederá de 100 m.² por parcela, salvo en el caso de edificaciones consolidadas, que se regirán por el Artículo 160.

En las actuaciones de rehabilitación sobre edificios existentes, se podrá mantener el volumen, planta, condiciones de forma, etc., del edificio existente.

- Zona 3.^a (OD-4).

Será la existente en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas.

- Equipamiento.

Las parcelas calificadas para equipamiento comunitario, o aquellas que sin estarlo se destinen a tal uso, quedan reguladas por un coeficiente máximo de edificabilidad de 0,50 m.²/m.² para uso deportivo, y de 1,00 m.²/m.² para el resto de equipamientos.

Excepcionalmente, si una parcela calificada para equipamiento estuviera incluida en una manzana con la calificación OD-1, su coeficiente máximo de edificabilidad podrá ser aumentado hasta 3 m.²/m.².

Artículo 160.- Edificación consolidada.

En los casos de existencia de antiguas edificaciones que optan por el proceso rehabilitador, serán de aplicación las siguientes condiciones, en cuanto al aprovechamiento de su parcela:

1.- En caso de edificaciones de casas de labranza, que comprendan la vivienda y edificios complementarios anexos (pajar, almacén, graneros, cobertizos, etc.) y opten por rehabilitar alguno de éstos últimos para convertirlo en viviendas, serán de aplicación las siguientes condiciones:

- Se deberán mantener las paredes exteriores del edificio, sin sobrepasar su ocupación actual.

- Se permitirá alcanzar la altura máxima establecida en las normas para la zona en la que estén situadas.

- Sólo se permitirá realizar una vivienda nueva o rehabilitada por este procedimiento.

- En el edificio de vivienda actual sólo se permitirá la rehabilitación o reforma interior para conseguir como máximo otra vivienda además de la existente.

2.- En los casos en que la edificación existente hubiera agotado la edificabilidad asignada a la parcela en cuestión, y siempre que se trate de edificaciones residenciales vinculadas al proceso productivo agrícola, y que necesiten ampliaciones de almacén o pabellón agrícola, podrá aumentarse la edificabilidad para estos usos hasta 0,70 m.²/m.².

CAPITULO 5.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

Artículo 161.- Ocupación de parcela.

- Zona 1.^a (OD-1). Areas de edificación concentrada.

La ocupación máxima será la resultante de la aplicación de los parámetros referentes a alineaciones, retranqueos, fondos máximos, alturas, etc., establecidos en estas normas.

- Zona 2.^a (OD-2). Areas de edificación aislada.

La ocupación máxima sobre parcela aportada será del 40%.

- Zona 3.^a (OD-4).

Será la existente en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas.

- Equipamientos.

En las parcelas calificadas para equipamiento comunitario, o aquellas que sin estarlo se destinen a tal uso, la ocupación máxima sobre parcela aportada será del 60%.

Artículo 162.- Urbanización mínima.

- Deben urbanizarse la franja comprendida entre el eje del vial al que tiene frente la parcela y el cierre de la misma a lo largo de toda su longitud.

- La franja resultante será de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento.

- Dicha urbanización se realizará conforme a los criterios que defina el Ayuntamiento en la concesión de las respectivas Licencias edificatorias.

Artículo 163.- Altura máxima.

- Disposiciones comunes para todas las zonas:

La pendiente máxima de la cubierta será del 35%, y la mínima del 25%. Se admiten pendientes menores a éstas en un 30% de la superficie total de cubierta.

No computarán las plantas de sótano, semisótano y entrecubierta situadas dentro del número de plantas permitidas. Sí lo hará la planta de ático.

Los edificios dedicados con exclusividad a los usos de industria, actividades agropecuarias, artesanía, talleres de reparación y almacenamiento, no podrán sobrepasar los 6 metros de altura en el alero y 8,75 metros de altura máxima a cumbre.

La altura delimitada por grado de conservación será la causada por el grado de conservación de la edificación catalogada.

- Disposiciones específicas para cada zona:

- Zona 1.^a (OD-1). Areas de edificación concentrada.

El número máximo de plantas edificables para las construcciones de nueva planta, será de tres (3) plantas, (incluida la planta baja), con altura máxima a cumbre de 12,5 m. y altura máxima a la cara inferior del alero o último forjado de 10 m..

Excepcionalmente, si una parcela forma parte de una manzana consolidada por edificaciones existentes de altura superior a la indicada en el párrafo anterior, el número de plantas y la altura serán respectivamente los valores medios de número de plantas y altura existentes en la manzana en la que se enclave.

Si la parcela tiene frentes opuestos a calles de distintas alturas en el caso previsto en el párrafo anterior, se tomará para cada calle la altura correspondiente según el procedimiento descrito.

Estas alturas serán de aplicación en una profundidad máxima igual al menor de los siguientes valores:

1- La mitad del fondo de parcela.

2- Doce metros (12 m.).

En parcelas situadas en esquina a calles con distintas alturas, se mantendrá la mayor de ellas sobre el frente a la calle de menor altura en una longitud de fachada igual a la anchura de esta calle.

El acabado de las medianeras que queden al descubierto será objeto del mismo tratamiento que los paramentos de las fachadas del edificio.

No se permite en esta zona (OD-1) el uso vividero de las entrecubiertas, debiendo destinarse únicamente a usos complementarios de la vivienda (desvanes, trasteros, etc.), iluminados por huecos de tamaño máximo 55x70 cm. No se admiten buhardillas o baburilles.

- Zona 2.^a (OD-2). Areas de edificación aislada.

El número máximo de plantas edificables para las construcciones de nueva planta, será de dos (2) plantas, (incluida la planta baja), con altura máxima a cumbre de 9,5 m. y altura máxima a la cara inferior del alero o último forjado de 7 m.

Se permitirá el uso vividero de la entrecubierta (situada por encima de la altura máxima de un edificio, contabilizándose su superficie a los efectos del índice de edificabilidad y densidades máximas permitidas. Su iluminación se resolverá mediante sistemas contenidos en la envolvente del plano de la cubierta. Se prohíben las buhardillas o baburilles.

- Zona 3.^a (OD-4).

Será la existente en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas.

- Equipamientos.

Si la tipología edificatoria, el sistema constructivo o singularidad de la edificación, requieren altura superior a las establecidas, podrán dispensarse éstas limitaciones con propuestas de diseño que minoren el impacto en el entorno.

Artículo 164.- Altura de pisos.

La altura libre mínima de planta baja en edificio de uso predominantemente residencial, se fija en 2,50 m. para uso residencial y 2,80 m. para otros usos, debiendo en el primer caso estar la parte superior del suelo de planta baja a un nivel mínimo de 0,25 m. sobre la cota natural del terreno. La altura libre máxima de planta baja será de 3,80 m. y 3 m. en el resto de las plantas.

Para los usos industrial y de almacenaje se estará a lo expuesto en el artículo anterior de estas normas.

Para los equipamientos comunitarios no se establece altura máxima entre piso, condicionando su altura total a lo dispuesto en el artículo anterior.

Artículo 165.- Conjuntos agrícolas.

De acuerdo con lo establecido en estas normas se denomina "Conjunto Agrícola" al conjunto de edificaciones formado por uno o varios cuerpos edificados con uso mixto residencial agrícola.

Podrá estar formado por cuerpos estructurados orgánicamente en sentido horizontal o en sentido vertical. Se considera edificio principal (caso de haber varios) al de uso residencial.

El conjunto formado por cuerpos estructurados orgánicamente en sentido horizontal, podrá estar compuesto por edificios exentos, adosados o de las dos formas. Caso de ser edificios exentos las distancias mínimas entre cada uno de ellos y los demás será de tres (3) metros. Se cumplirá además lo estipulado por las presentes normas respecto a retranqueos, alineaciones, fondos edificables, etc.

Todos los cuerpos edificados que formen el conjunto agrícola, han de ser resueltos con criterios arquitectónicos homogéneos en su calidad.

Artículo 166.- Separación entre edificaciones.

En el caso de que en una parcela exista más de una edificación exenta, la distancia entre cada una de ellas y todas las demás será al menos de tres (3) metros.

Artículo 167.- Patio de luces.

Tendrán una superficie mínima de 9 m.², y su forma permitirá que se pueda inscribir un círculo de 3 m. de diámetro.

Excepcionalmente, para parcelas de ancho menor de 4 m. situadas en la Zona OD-1, y sólo cuando a través del patio iluminen estancias pertenecientes a una sola vivienda, podrán reducirse las dimensiones hasta una superficie mínima de 4 m.², con una forma tal que permita inscribir un círculo de 2 m. de diámetro.

Artículo 168.- Obras de rehabilitación.

Sólo se admitirán intervenciones de rehabilitación con ampliación, si la edificación no ha agotado el volumen y edificabilidad asignado por estas normas a la parcela respectiva, y el inmueble no se encuentra situado fuera de ordenación.

Para las obras de rehabilitación, se verificarán los criterios establecidos por los Organismos competentes, sobre rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

Artículo 169.- Grados de conservación de la edificación.

El grado de conservación de la edificación responde a la significación histórico-artística del patrimonio edificado, y a la necesidad de su conservación. Se distinguen cuatro Grados:

- Grado 1.- Edificios de interés excepcional - Protección integral.

Comprende edificios singulares (como puedan ser, por ejemplo, las iglesias) en los que solamente se permiten actuaciones de conservación estricta, con posibilidades muy limitadas de intervenciones de restauración y prohibición expresa de restituciones imitativas. Serán permitidas actuaciones para la supresión de cuerpos o elementos degradantes o ajenos a la calidad de la obra principal, así como restauraciones muy restringidas de elementos afectados por deterioros avanzados. Se permiten obras de consolidación debidamente justificadas en cuanto a su necesidad y solución adoptada. Se admite la reconstitución estricta en caso de daños por siniestros catastróficos. Se persigue la conservación volumétrica general y la de los espacios internos principales.

Se seguirá el criterio de conservación estricta en la composición general de fachadas.

- Grado 2.- Edificios con conservación absoluta de fachadas. - Protección estructural.

Se conservarán la estructura y los materiales y composición general de las fachadas. Podrán ser reparados los elementos estructurales defectuosos, pero sin alterar el sistema de cargas, crujeas, luces ni número de elementos resistentes. Respecto a los huecos de paso y de luz no se admitirán otras intervenciones que las tendentes a la restitución de la composición genuina y proporción original de los huecos.

- Grado 3.- Edificios con conservación restringida de fachadas. - Protección ambiental

Se permite la apertura o cierre de huecos, a fin de mejorar las condiciones de luces y/o ventilación de la edificación. Se perseguirá el mantenimiento general de la imagen y composición de las fachadas.

- Grado 4.- Edificios con elementos arquitectónicos singulares.

Se trata de elementos arquitectónicos de interés, que es importante recuperar, no se refiere exclusivamente a elementos puntuales como arcos, escudos, etc., sino también a invariantes tipológicos de la edificación como pasos cubiertos, porches, etc., las actuaciones estarán condicionadas por el interés arquitectónico del propio edificio, por el estado de conservación gene-

ral de cada una de sus constantes tipológicas características y por la calidad ambiental del espacio público en que se emplaza.

Aparte de los edificios catalogados en estas Normas, en las zonas cuya ordenación se remite a Planes Especiales de Reforma Interior existen otros susceptibles de catalogación, que habrá de ser detallada por dichos Planes, por lo que en el presente documento sólo se relacionan e indican en planos los edificios singulares. En tanto no sean aprobados los respectivos Planes Especiales de Reforma Interior, cualquier actuación constructiva en el ámbito de los conjuntos delimitados como P.E.R.I. 1, 2 y 3 requerirá el informe previo del Servicio Territorial de Cultura de la Junta de Castilla y León, según se describe en el Artículo 197 de estas Normas.

Los edificios sujetos a catalogación se indican con sus grados de conservación en los planos de calificación del suelo (anexos 1/1.000 y 1/2.000), y son los se relacionan a continuación, ordenados por núcleos urbanos y por Grados de conservación.

Frías 1:

- Grado 1:
- Castillo y murallas de la Muela.
- Iglesia de San Vicente.
- Cementerio bajo iglesia de San Vicente.
- Iglesia de San Vitores.
- Convento del Vadillo.
- Anexos al convento del Vadillo.
- Calzada Romana.

- Grado 2:

- Casa Consistorial.
- Antiguo Cuartel (adyacente al Castillo).
- Grado 3:
- Casa c/ Sorribas, 10.
- Molino de Floria (Camino de Sotorribas).
- Casa c/ Santa María, 12.
- Grado 4:
- Casa c/ Molinos, 22.

Frías 2:

- Grado 1:
- Puente medieval sobre el río Ebro.
- Ermita de El Salero.
- Calzada Romana.

Tobera:

- Grado 1:
- Ermita N.S. de la O (carretera a Busto de Bureba).
- Humilladero (carretera a Busto de Bureba).
- Puente (carretera a Busto de Bureba).
- Iglesia de San Vicente.
- Grado 2:
- Escuela (camino a la Iglesia de San Vicente).
- Grado 3:
- Casa c/ Burgos, 4.
- Casa c/ Burgos, 11.
- Casa c/ Burgos, 14.
- Casa c/ Burgos, 15.
- Casa c/ Burgos, 29.
- Casa Travesía del Puente, 2.
- Casa Travesía del Puente, 3.
- Casa Travesía del Puente, 4.
- Casa Travesía del Puente, 6.
- Casa Paraje las Eras, 2.

- Grado 4:
- Casa Travesía del Puente, 1.
- Casa c/ San Vicente, 16.
- Casa c/ San Vicente, 18.

Quintanaseca:

- Grado 1:
- Iglesia.
- Grado 3:
- Casa c/ Horno, 1.
- Casa c/ Cerca, 3.
- Grado 4:
- Casa c/ Horno, 3.

CAPITULO 6.- CONDICIONES ESTETICAS DE LA EDIFICACION.

Artículo 170.- Salientes y entrantes en las fachadas.

Los balcones, balconadas o miradores no podrán sobresalir de la línea de fachada más de 75 centímetros.

No se permitirán terrazas salientes ni cuerpos volados cerrados, salvo con soluciones acristaladas.

Artículo 171.- Aleros.

Para todas las zonas el vuelo del alero tendrá un máximo de 1,00 metro.

Artículo 172.- Diseño.

Se admite libertad de diseño y composición, debiéndose adoptar volumetrías compatibles con la fisonomía habitual y arquitectura tradicional de la comarca de las Merindades y Valle de Tobalina.

Las cubiertas del cuerpo principal de la edificación serán siempre a dos, tres o cuatro aguas, permitiéndose en este último caso los aleros a igual altura, o bien faldoncillos con alero elevado sobre el principal. La pendiente máxima de la cubierta será del 35%, y la mínima del 25%. Se admiten pendientes menores a éstas en un 30% de la superficie total de cubierta.

Artículo 173.- Materiales.

Los materiales empleados en la edificación tendrán colores y texturas compatibles con los tradicionalmente usados en la arquitectura popular de las comarcas de la Ribera del Ebro, y Bureba, prohibiéndose los colores estridentes, las texturas brillantes y en particular las chapas y carpinterías de aluminio anodizado en su color natural.

En cubierta se admiten todos los tradicionales, a excepción de la pizarra, teja negra, fibrocemento o similares y chapas metálicas, recomendándose el uso de la teja cerámica curva.

En pabellones agrícolas se admiten acabados de cubierta que armonicen con el entorno. En sus fachadas, y debido a la gran superficie que suelen presentar los paramentos, se prohíben expresamente los colores que, como el blanco, destaquen excesivamente en el paisaje, debiéndose adoptar colores compatibles con el paisaje (ocres, verdosos, etc.).

Artículo 174.- Cierres de parcela.

Los cierres de parcela a espacio público o vial, dispondrán de un basamento opaco de fábrica, material pétreo, hormigón, etc., de altura 0,60 m., pudiéndose completarse hasta 2,10 m. de altura máxima con elementos translúcidos de madera, metálicos, vegetal, etc.

Los cierres entre parcelas, podrán ser opacos o translúcidos hasta una altura máxima de 2,00 metros. No obstante, de común acuerdo con los propietarios colindantes podrá realizarse un cierre de las mismas características que los cierres a frente de parcela.

No se permitirán en el cerramiento remates que pudieran causar lesiones a los viandantes.

CAPITULO 7.- CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS Y DE CALIDAD DE LA EDIFICACION.

Artículo 175.- Vertidos.

Todas las construcciones e instalaciones deberán resolver óptimamente el sistema de vertidos domésticos y /o no domésticos, por lo que el proyecto correspondiente incluirá un apartado específico sobre el sistema empleado.

CAPITULO 8.- CONDICIONES DE USO.

Artículo 176.- Usos permitidos en suelo urbano. (Residencial).

1.- Se permite el uso residencial en todas las tipologías, salvo el tipo edificatorio 7.

2.- Actividades agrarias de almacenamiento y de producción de recursos naturales no energéticos o minerales.

Se permiten las actividades agrícolas de cualquier tipo, incluyendo los invernaderos, viveros y huertas de carácter intensivo en todas las zonas y tipos edificatorios.

Se permite el uso de casetas agrícolas, con las limitaciones de carácter estético de los artículos 173 y siguientes, en edificación aislada y en todos los tipos edificatorios.

Se permiten las actividades ganaderas de autoconsumo en planta baja (tipos 1, 2, 3, 4, 5 y 6) y edificio exclusivo (tipo 7).

3.- Actividades industriales y extractivas.

Se permiten las industrias agrarias y forestales con potencia inferior a 0,05 Kw/m.² de superficie construida, exclusivamente en tipo 7, con límite máximo de 10 Kw. y estará a lo dispuesto en el artículo 79 (2. 2. 2. 1).

Se permiten las bodegas tradicionales tipo cueva. Se permiten las actividades de artesanía tanto en planta baja (tipos 1, 2, 3, 4, 5 y 6) como en tipo 7.

Las actividades de reparación de objetos domésticos se permiten en planta baja (tipos 1, 2, 3, 4, 5 y 6) o en tipo 7.

Los talleres de reparación electromecánica de vehículos se permiten en planta baja y en tipo 7, con un máximo para todos los casos de 200 m.². Los talleres de chapa y pintura deberán instalarse en zonas industriales.

4.- Uso de almacenes y comercio mayorista.

Se permiten los almacenes no comerciales vinculados a recursos agropecuarios y forestales tanto en planta baja (tipos 1, 2, 3, 4, 5 y 6) como en tipo 7.

Se permiten los almacenes y comercio mayorista de productos animales y vegetales transformados o sin transformar en tipo 7.

5.- Infraestructuras básicas.

Las infraestructuras básicas de energía sólo se admiten en tipo 7.

6.- Uso de equipamiento y servicios públicos.

- Uso educativo.

Se permite en planta baja (tipos 1, 2, 3, 4, 5 y 6), las enseñanzas no regladas, así como gimnasios y academias de música y baile. El resto en tipo 7.

- Uso cultural.

Se permite en planta baja (tipos 1, 2, 3, 4, 5 y 6), los usos de bibliotecas, museos y archivos. El resto en tipo 7.

- Uso recreativo y espectáculos.

El uso de actividades recreativas con participación e interés social y/o cultural (ferias, parques de atracciones, etc.) únicamente se permite en tipo 7.

Las actividades recreativas sin participación (espectáculos) y las de relación y asociativas se permiten en planta baja (tipos 1, 2, 3, 4, 5 y 6) y en el tipo 7.

- Uso sanitario.

Las actividades sanitarias, asistenciales y administrativas se permiten en planta baja (tipos 1, 2, 3, 4, 5 y 6) y en el tipo 7.

- Otros usos.

Las actividades deportivas, religiosas o de protección y servicios urbanos se autorizan en el tipo 7.

Los cementerios se permiten siempre aislados en una parcela exclusiva.

7.- Terciario.

Se permiten oficinas, comercio minorista (no alimentario y alimentario) tanto en planta baja (tipos 1, 2, 3, 4, 5 y 6) como tipo 7.

Se permite el hospedaje en todos los tipos.

Se permiten actividades recreativas predominantemente lucrativas (casinos, salas de juego, discotecas, salas de fiesta) únicamente en tipo 7.

8.- Espacios libres y zonas verdes.

Se permiten en los usos de parque urbano y jardines.

Artículo 177.- Usos permitidos en suelo urbano. (Equipamiento).

Se permiten los equipamientos especificados en el plano de clasificación del suelo.

TITULO IX. SUELO URBANO DE USO INDUSTRIAL

CAPITULO 1. DEFINICION Y AMBITO DE APLICACION.

Artículo 178.- Definición.

Son aquellos suelos destinados a albergar actividades de producción, transformación y reparación de productos elaborados, así como su almacenaje y distribución.

Artículo 179.- Ambito de aplicación.

Dentro del municipio de Frías se determinan las siguientes zonas de uso industrial:

- Zona 1.^a (OD-3).

Zona industrial del Vadillo.

Zona industrial de Los Llanos.

CAPITULO 2.- CONDICIONES DE PARCELA.

Artículo 180.- Parcela mínima edificable.

- Parcelas existentes.

En las parcelas existentes en el momento de aprobación definitiva de las normas no se exige este parámetro.

Para que el edificio pueda ser construido en su propia parcela, cumplirá lo establecido en estas normas sobre retranqueos y separaciones a linderos para la zona correspondiente.

- Parcelas de nueva creación:

En parcelas de nueva creación, producidas por fraccionamiento y agregaciones de parcelas, la parcela mínima edificable se establece, según se expone:

- Zona 1.^a (OD-3). 1.000 m.2.

Artículo 181.- Parcela máxima.

No se delimita parcela máxima.

Artículo 182.- Linderos frontales mínimos.

- Zona 1.^a (OD-3). 15 m.

Artículo 183.- Parcelaciones.

No se permitirán parcelaciones en suelo urbano, cuyos lotes resultantes posean una superficie inferior a la parcela mínima delimitada para las diferentes zonas y cuyo lindero frontal sea inferior al mínimo establecido por estas Normas.

No podrán realizarse parcelaciones con lotes resultantes que no posean linderos frontales a espacio libre público.

En los fraccionamientos o parcelaciones de las fincas edificadas se especificará con claridad que el lote resultante contenedor de la edificación existente, cumple como mínimo las

condiciones establecidas por estas Normas, referentes a la relación entre edificación y parcela edificada (edificabilidad, retranqueos, fondos máximos, frentes mínimos, etc.), alterada por los nuevos límites de la parcela.

Cuando se trate de segregar un terreno de una parcela, para acto seguido y mediante agrupación con otro colindante, constituir una nueva parcela, este terreno segregado no precisará cumplir los parámetros de superficie y forma establecidos para las parcelaciones con carácter general. No obstante tal segregación solo será posible si la parcela residual no agregada no ha agotado sus posibilidades edificatorias.

El resto de la parcela matriz deberá cumplir las condiciones de superficie y forma exigidas con carácter general en los párrafos precedentes.

En cada uno de los lotes resultantes podrán realizarse parcelaciones sucesivas de conformidad con lo establecido por estas normas para cada zona.

En cualquier caso se estará a lo establecido en el artículo 258 y siguientes de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana 1/1992 de 26 de junio.

CAPITULO 3.- CONDICIONES DE OCUPACION DE PARCELA.

Artículo 184.- Retranqueos obligatorios de cierre de parcela.

- Viario urbano:

Para todas las zonas, el cierre de parcela a viario o espacio público, tendrá, respecto del eje del vial, el retranqueo acotado en los planos. En caso de no existir cota, se cumplirá el mayor de los siguientes:

1- El existente.

2- Cuatro metros del eje del vial si no existe cota.

3- Cuatro metros del borde del camino en límite de SU.

- Travesías de núcleos urbanos:

Tendrán dicha consideración las siguientes:

- Carretera comarcal (BU-520) de Busto de Bureba a Quintana Martín Galíndez por el Portillo de Busto; parte de los cascos urbanos de Frías y Tobera.

En todas estas travesías, los retranqueos serán de 8 metros desde el eje del vial.

Para realizar cualquier tipo de obras en la zona de servidumbre de las carreteras será de obligado cumplimiento la Ley sobre Carreteras 25/1988 y su reglamento 1.073/1977 de 8 de febrero, Ley de Carreteras de Castilla y León 2/1990 y de la Diputación Provincial de 21/5/1987, así como solicitar el oportuno permiso de policía de carreteras del Organismo competente en cada caso.

En cualquier caso la administración competente podrá dispensar el cumplimiento de las limitaciones de epígrafes anteriores, por entender que concurren circunstancias especiales como taludes naturales, cierres de especial valor e interés (mampostería, etc.).

Así mismo, y en cualquier caso condicionará la licencia de obras a los criterios de urbanización para los tramos de vial afectado.

- Zonas de protección de cauces de agua:

Dentro del suelo urbano se determina una franja de protección de los cauces de los ríos de 20 metros para la zona OD-3. Esta zona deberá estar libre de obstáculos de forma que permita el libre tránsito.

Artículo 185.- Retranqueos obligatorios de la edificación.

- Viario urbano, laterales y testero:

Los retranqueos mínimos de la edificación respecto a los linderos frontales, laterales y testero serán los siguientes para cada zona:

- Zona 1.^a (OD-3). 5 metros para todos los linderos.

Los retranqueos se medirán siempre desde el punto más saliente de la edificación (cuerpo volado, alero, etc.).

– Travesías de zonas urbanas industriales:

Tendrán dicha consideración las enumeradas en el Artículo 184.

En todas estas travesías, los retranqueos de la edificación serán de 19 metros desde el eje del vial.

Para de realizar cualquier tipo de obras en la zona de servidumbre de las carreteras será de obligado cumplimiento la Ley sobre Carreteras 25/1988 y su reglamento 1.073/1977 de 8 de febrero, Ley de Carreteras de Castilla y León 2/1990 y de la Diputación Provincial de 21/5/1987, así como solicitar el oportuno permiso de policía de carreteras del Organismo competente en cada caso.

Aquellas edificaciones que se amplíen, en función del coeficiente de edificación, se acomodarán a la alineación propuesta.

Artículo 186.- Condiciones de edificabilidad.

La edificabilidad máxima será para cada zona:

- Zona 1.^a (OD-3) 0,6 m.²/m.².

CAPITULO 4.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

Artículo 187.- Ocupación de parcela.

La ocupación máxima sobre parcela será para cada zona:

- Zona 1.^a (OD-3) 60 %

Artículo 188.- Urbanización mínima.

- Deben urbanizarse la franja comprendida entre el eje del vial al que tiene frente la parcela y el cierre de la misma a lo largo de toda su longitud.

- La franja resultante será de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento.

- Dicha urbanización se realizará conforme a los criterios que defina el Ayuntamiento en la concesión de las respectivas Licencias edificatorias.

Artículo 189.- Altura máxima.

La altura máxima será para cada zona:

- Zona 1.^a (OD-3):

Zona industrial del Vadillo 15 m.

Zona industrial de Los Llanos 9,5 m.

La pendiente máxima de la cubierta será del 35 %. No se establece pendiente mínima.

No computarán las plantas de sótano, semisótano y entrecubierta en el número de plantas permitidas. Si lo hará la planta de ático.

Se permitirá el uso de la entrecubierta de un edificio, contabilizándose su superficie a los efectos del índice de edificabilidad y densidades máximas permitidas.

Artículo 190.- Altura de pisos.

No se establece.

Artículo 191.- Conjuntos edificados. Separación entre edificaciones.

El conjunto formado por cuerpos estructurados orgánicamente en sentido horizontal, podrá estar compuesto por edificios exentos, adosados o de las dos formas. Caso de ser edificios exentos las distancias mínimas entre cada uno de ellos y los demás será de tres (3) metros. Se cumplirá además lo estipulado por las presentes normas respecto a retranqueos, alineaciones, etc.

CAPITULO 5.- CONDICIONES ESTETICAS DE LA EDIFICACION.

Artículo 192.- Condiciones estéticas.

Para la zona industrial (OD-3) de Los Llanos, las condiciones estéticas serán las mismas que para las zonas destinadas a uso residencial (OD-2).

Para el resto de las zonas (OD-3), no se establecen condiciones estéticas, pudiendo el Ayuntamiento exigir propuestas en cuanto a diseño, materiales y colores que minoren el impacto ambiental y paisajístico.

Artículo 193.- Cierres de parcela.

Los cierres de parcela a espacio público o vial, podrán disponer de un basamento opaco de fábrica, material pétreo, hormigón, etc., de altura 0,60 m., completándose hasta 2,10 m. de altura máxima con elementos translúcidos de madera, metálicos, vegetal, etc.

Los cierres entre parcelas, podrán ser opacos o translúcidos hasta una altura máxima de 2,10 metros. No obstante, de común acuerdo con los propietarios colindantes podrá realizarse un cierre de las mismas características que los cierres a frente de parcela.

CAPITULO 6.- CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS Y DE CALIDAD DE LA EDIFICACION.

Artículo 194.- Vertidos.

Todas las construcciones e instalaciones deberán resolver óptimamente el sistema de vertidos domésticos y /o no domésticos, por lo que el proyecto correspondiente incluirá un apartado específico sobre el sistema empleado.

CAPITULO 7.- CONDICIONES DE USO.

Artículo 195.- Usos permitidos en suelo urbano. (Industrial).

El único uso autorizado con carácter general es el industrial destinado a actividades de producción, transformación y reparación de productos elaborados, así como su almacenaje y distribución.

Se admitirán junto a las edificaciones industriales, edificios administrativos necesarios para el funcionamiento de la industria, así como una única vivienda por parcela siempre que sea complementaria del uso industrial.

Para poder ser autorizada la actividad, deberá verificar las exigencias que imponga el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre, y regulaciones complementarias, con independencia de las que le sean de aplicación por la actividad específica que desarrollen.

Artículo 196.- Espacios libres.

Los espacios interiores a la parcela podrán tener el uso de almacén al aire libre, y por lo tanto no se reglamenta su uso o pavimentación.

TITULO X. SUELO URBANO DE ORDENACION DIFERIDA - (P.E.R.I.) Y (U.E.)

CAPITULO 1. SUELO RESIDENCIAL.

Artículo 197.- Definición.

Se define y limita como Suelo Urbano de Ordenación Diferida de uso Residencial, a los polígonos delimitados en los planos de clasificación del suelo según se especifica:

– Planes Especiales de Protección de Conjuntos Singulares:

- P.E.R.I. 1.- Casco Histórico de Frías.

- P.E.R.I. 2.- Convento de San Francisco.

- P.E.R.I. 3.- Convento del Vadillo.

Correspondientes a conjuntos de importancia histórica, con declaración de Conjunto Histórico-Artístico de Frías "La Ciudad", en fecha 13 de julio de 1972 (B.O.E. 1/8/1972), y el Castillo en fecha 22 de abril de 1949. La protección de este Conjunto requiere un planeamiento específico que excede el alcance de las Normas Subsidiarias, en virtud de los Artículos 84 y 138 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana 1/1992 de 26 de junio y de acuerdo con la legislación vigente sobre protección del patrimonio cultural.

En tanto no sean aprobados los respectivos Planes Especiales de Reforma Interior, cualquier actuación constructiva en el ámbito de los conjuntos delimitados como P.E.R.I. 1, 2 y 3 requerirá el informe previo del Servicio Territorial de Cultura de la Junta de Castilla y León, de acuerdo con las limitaciones y servidumbres indicadas en el Artículo 219 de estas Normas.

– Unidades de Ejecución:

- U.E. 1.- Zona del Cauce Molinar.
- U.E. 2.- Zona del Convento del Vadillo.
- U.E. 3.- Zona del Convento del Vadillo.
- U.E. 4.- Zona del Convento del Vadillo.
- U.E. 5.- Zona calle Sorribas.
- U.E. 6.- Zona de Los Llanos.
- U.E. 7.- Zona de Los Llanos.
- U.E. 8.- Zona de La Canaleja.
- U.E. 9.- Zona de La Canaleja.
- U.E. 10.- Zona de La Canaleja.
- U.E. 11.- Zona de La Canaleja.
- U.E. 12.- Zona de Los Llanos.
- U.E. 13.- Zona de La Rueda.
- U.E. 14.- Zona de La Rueda.
- U.E. 15.- Zona de Fuente El Sapo.
- U.E. 16.- Quintanaseca.
- U.E. 17.- Quintanaseca.

Artículo 198.- Superficie de Ambito.

La superficie de parcelas afectadas, catastradas según datos procedentes del parcelario de zona concentrada y excluida del catastro de zona rústica de Hacienda, es por sectores delimitados según se especifica:

- U.E. 1.- Cauce Molinar	2.508 m.2.
- U.E. 2.- Convento del Vadillo	3.675 m.2.
- U.E. 3.- Convento del Vadillo	3.040 m.2.
- U.E. 4.- Convento del Vadillo	2.855 m.2.
- U.E. 5.- Calle Sorribas	12.510 m.2.
- U.E. 6.- Los Llanos	6.846 m.2.
- U.E. 7.- Los Llanos	10.060 m.2.
- U.E. 8.- La Canaleja	4.410 m.2.
- U.E. 9.- La Canaleja	7.720 m.2.
- U.E. 10.- La Canaleja	4.680 m.2.
- U.E. 11.- La Canaleja	7.440 m.2.
- U.E. 12.- Los Llanos	4.521 m.2.
- U.E. 13.- La Rueda	5.497 m.2.
- U.E. 14.- La Rueda	12.088 m.2.
- U.E. 15.- Fuente El Sapo	16.492 m.2.
- U.E. 16.- Quintanaseca	22.344 m.2.
- U.E. 17.- Quintanaseca	22.030 m.2.

Artículo 199. Normativa Urbanística.

En el ámbito de los conjuntos delimitados como P.E.R.I. (1, 2 y 3), y en tanto no sean aprobados los respectivos Planes Especiales de Reforma Interior, la Normativa Urbanística de aplicación será la que determinen los preceptivos informes previos del Servicio Territorial de Cultura de la Junta de Castilla y León, según se dispone en los Artículos 197 y 219 de estas Normas.

En los ámbitos delimitados como U.E. (1 a 16), antes de acometer cualquier acción urbanizadora y edificatoria será preciso acometer la redacción de los Planes Especiales de Reforma Interior o Estudios de Detalle, según los casos, que ordenarán en detalle los ámbitos mediante el desarrollo de las siguientes determinaciones:

– Número máximo de viviendas:

- U.E. 1.- Cauce Molinar
- U.E. 2.- Convento del Vadillo
- U.E. 3.- Convento del Vadillo
- U.E. 4.- Convento del Vadillo
- U.E. 5.- Calle Sorribas
- U.E. 6.- Los Llanos
- U.E. 7.- Los Llanos

- U.E. 8.- La Canaleja 8 viviendas
 - U.E. 9.- La Canaleja 15 viviendas
 - U.E. 10.- La Canaleja 9 viviendas
 - U.E. 11.- La Canaleja 14 viviendas
 - U.E. 12.- Los Llanos 9 viviendas
 - U.E. 13.- La Rueda 11 viviendas
 - U.E. 14.- La Rueda 24 viviendas
 - U.E. 15.- Fuente El Sapo 33 viviendas
 - U.E. 16.- Quintanaseca 44 viviendas
 - U.E. 17.- Quintanaseca 44 viviendas
- Cesiones:

El 10 % de la superficie del polígono o unidad de actuación, que se destinará a espacio libre de uso público. Dentro de ésta cesión se podrán computar los nuevos viales de acceso, zonas peatonales, zonas verdes, etc.

La red viaria se desarrollará a través del Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle y subsiguiente Proyecto de Urbanización, en continuidad con la red básica existente con aprovechamiento de los viales circundantes actuales, incorporados al plan por su afección directa y de conformidad con la Ley sobre Carreteras 25/1988 y su reglamento 1.073/1977 de 8 de febrero, Ley de Carreteras de Castilla y León 2/1990 y de la Diputación Provincial de 21/5/1987.

Al igual que en el suelo Urbano de Ordenación Directa, el frente del polígono a vial existente se urbanizará a costa de los propietarios hasta el eje del mismo y con los mismos criterios.

Artículo 200.- Usos del Suelo.

El uso dominante es el de tipo residencial.

Se admitirán como usos complementarios, compatibles con la edificación residencial los regulados en el Suelo Urbano de Ordenación Directa de Uso Residencial (OD-2).

Artículo 201.- Parámetros Urbanísticos.

La Densidad máxima de fija en 20 Viviendas por Hectárea, sobre la superficie real delimitada en cada unidad de ejecución.

El coeficiente máximo de edificabilidad, será de 0,50 m.2/m.2. La superficie máxima destinada a usos complementarios no excederá de 100 m.2 por parcela.

En lo referente a tipología edificatoria, se permite la vivienda unifamiliar o bifamiliar aislada, y pareada sobre un lindero común con proyecto único y ejecución simultánea.

El número máximo de plantas será de dos (2) plantas, (incluida la planta baja), con altura máxima a cumbre de 9,5 m., altura máxima al alero de 7 m., y pendiente máxima de cubierta del 35%.

No computarán las plantas de sótano, semisótano y entre-cubiertas en el número de plantas permitidas. Sí lo hará la planta de ático.

Se permitirá el uso de la entrecubierta de un edificio, contabilizándose su superficie a los efectos del índice de edificabilidad.

El aprovechamiento urbanístico del polígono será el resultante de aplicar el coeficiente de edificabilidad máxima (0,50 m.2/m.2) sobre la superficie delimitada, prorrateando éste sobre la superficie neta resultante para uso residencial una vez deducidas las parcelas vinculadas al dominio público.

El resto de parámetros y condiciones edificatorias se regularán por los correspondientes al Suelo Urbano de Ordenación Directa de Uso Residencial (OD-2).

Artículo 202.- Instrumentos de desarrollo del Planeamiento.

Previamente a la concesión de la Licencia de cualquier edificación en este sector, deberán realizarse los siguientes instrumentos de planificación:

- Plan especial de reforma interior o Estudio de detalle.
- Proyecto de reparcelación y/o compensación.
- Proyecto de urbanización.

Artículo 203.- Servidumbres.

Las servidumbres y afecciones, se encuentran reguladas en el Título XII de estas normas, para redacción de los correspondientes planes que desarrollen los diferentes Suelos Urbanos de Ordenación Diferida.

TITULO XI. SUELO APTO PARA URBANIZAR. (S.A.U.)

CAPITULO 1. SUELO RESIDENCIAL.

Artículo 204.- Definición.

Se define y limita como Suelo Apto para Urbanizar de uso Residencial, a los sectores delimitados en los planos de clasificación del suelo, según se especifica:

- Sector 2. El Salero.
- Sector 3. Los Llanos.
- Sector 4. Monte Albillo.

Artículo 205.- Superficie de Ambito.

La superficie de parcelas afectadas, catastradas según datos procedentes del parcelario de zona concentrada y excluida del catastro de zona rústica, es por sectores delimitados según se especifica:

- Sector 2. El Salero..... 31.350 m.².
- Sector 3. Los Llanos 19.588 m.².
- Sector 4. Monte Albillo 205.750 m.².

Artículo 206. Normativa Urbanística.

Las reservas de suelo para dotaciones se realizarán de conformidad con lo dispuesto en el artículo 83 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana 1/1992 de 26 de junio y en el artículo 10 del anexo del Reglamento de Planeamiento.

(10 m.²/Vivienda, Mínimo 1.000 m.²).

El sistema de espacios libres de dominio y uso público se agrupará en un área coherente y próximo a la zona consolidada del núcleo.

(18 m.²/Vivienda, mínimo 10% de la superficie ordenada).

Los servicios de interés público y social podrán ser incorporados en la parcela destinada a equipamiento, determinando en cada caso la Junta Administrativa de cada núcleo afecto al S.A.U., el uso que proceda.

La red viaria se desarrollará a través del Plan Parcial en continuidad con la red básica existente aprovechando los viales circundantes actuales, incorporados al plan por su afección directa y de conformidad con la Ley sobre Carreteras 25/1988 y su reglamento 1.073/1977 de 8 de febrero, Ley de Carreteras de Castilla y León 2/1990 y de la Diputación Provincial de 21/5/1987.

Al igual que en el suelo Urbano, el frente del S.A.U. a vial existente se urbanizará a costa de los propietarios hasta el eje del mismo y con los mismos criterios que en el S.U.

Artículo 207.- Usos del Suelo.

El uso dominante es el residencial.

Se admitirán como usos complementarios, compatibles con la edificación residencial los regulados en el Suelo Urbano.

Artículo 208.- Parámetros Urbanísticos.

La Densidad máxima de fija en 20 Viviendas por Hectárea, sobre la superficie real delimitada en cada sector.

El coeficiente de edificabilidad máxima será de 0,40 m.²/m.².

En lo referente a tipología edificatoria, se permite la vivienda unifamiliar o bifamiliar aislada, y pareada sobre un lindero común con proyecto único y ejecución simultánea.

El número máximo de plantas será de dos (2) plantas, (incluida la planta baja), con altura máxima a cumbre de 9,5 m., altura máxima al alero de 7 m., y pendiente máxima del 35 %.

No computarán las plantas de sótano, semisótano y entre-cubierta en el número de plantas permitidas. Sí lo hará la planta de ático.

Se permitirá el uso de la entrecubierta de un edificio, contabilizándose su superficie a los efectos del índice de edificabilidad.

Los retranqueos a viarios y espacios libres de uso y dominio público, y a testero se regularán en el Plan Parcial correspondiente, con retranqueos mínimos sobre linderos laterales de 3 metros.

La separación entre edificaciones enfrentadas será como mínimo igual a la altura de la mayor de ellas.

El aprovechamiento urbanístico del sector será el resultante de aplicar el coeficiente de edificabilidad máxima (0,40 m.²/m.²) sobre la superficie delimitada, prorrateando éste sobre la superficie neta resultante para uso residencial una vez deducidas las parcelas vinculadas al dominio público.

Artículo 209.- Instrumentos de desarrollo del Planeamiento.

Previamente a la concesión de la Licencia de cualquier edificación en este sector, deberán realizarse los siguientes instrumentos de planificación:

- Plan parcial.
- Proyecto de reparcelación y/o compensación.
- Proyecto de urbanización.

Artículo 210.- Servidumbres.

Las servidumbres y afecciones, se encuentran reguladas en el Título XII de estas normas, para redacción de los correspondientes planes que desarrollen los Suelos Aptos para Urbanizar.

CAPITULO 2. SUELO INDUSTRIAL.

Artículo 211.- Definición.

Se define y limita como Suelo Apto para Urbanizar de uso Industrial, al sector S-1 delimitado en el plano de clasificación del suelo, próximo a la zona industrial OD-3 de Frías, y con una superficie de 25.494 m.².

Artículo 212.- Normativa Urbanística.

Las reservas de suelo para dotaciones en planes parciales que desarrollan suelos industriales, se realizará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 83 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana 1/1992 de 26 de Junio y en el artículo 11 del anexo del Reglamento de Planeamiento.

El sistema de espacios libres de dominio y uso público se agrupará en un área coherente, con reserva mínima del 10% de la superficie total ordenada.

Los servicios de interés público y social podrán ser incorporados en la zona de reserva para espacios libres, con un módulo mínimo del 4% de la superficie total ordenada a la que se vincula el uso industrial.

La red viaria se desarrollará a través del Plan Parcial en continuidad con la red básica existente aprovechando los viales circundantes actuales, incorporados al plan por su afección directa y de conformidad con la Ley sobre Carreteras 25/1988 y su reglamento 1.073/1977 de 8 de febrero, Ley de Carreteras de Castilla y León 2/1990 y de la Diputación Provincial de 21/5/1987.

Artículo 213.- Usos del Suelo.

El uso dominante es el de tipo industrial.

Se admitirán como usos complementarios, compatibles con la edificación industrial principal, los edificios administrativos vinculados, así como una única vivienda vinculada al uso industrial dominante.

Artículo 214.- Parámetros Urbanísticos.

El coeficiente de edificabilidad máxima será de 0,60 m.²/m.², sobre la superficie delimitada.

Los retranqueos de cierres de parcela respecto de los viales circundantes se regularán por la Ley sobre Carreteras 25/1988 y

su reglamento 1.073/1977 de 8 de febrero, Ley de Carreteras de Castilla y León 2/1990 y de la Diputación Provincial de 21/5/1987.

El aprovechamiento urbanístico del sector será el resultante de aplicar el coeficiente de edificabilidad máxima (0,60 m.²/m.²) sobre la superficie delimitada, prorrateando éste sobre la superficie neta resultante para uso industrial una vez deducida la superficie vinculada al dominio público.

La determinación de los retranqueos de la edificación respecto de linderos, ocupación máxima, tipologías, etc., quedarán reguladas en el Plan Parcial, con altura máxima de 10 m. en cornisa de edificios de oficinas y actividades complementarias a la producción, y de 15 m. para pabellones y almacenes medida en la cornisa, alero o base de cubierta en diente de sierra.

En casos en que, previa justificación expresa, se requieran por exigencias de tipo técnico mayores alturas de elementos específicos, se admitirán estas sin determinar un límite fijo máximo, previa autorización del Ayuntamiento.

En cualquier caso se cumplirán las limitaciones y servidumbres para la navegación aérea establecida por la Ley de 21 de Julio de 1960 y decreto 584/1972 de 24 de febrero.

Artículo 215.- Instrumentos de desarrollo del Planeamiento.

Previamente a la concesión de la Licencia de cualquier edificación en este sector, deberán realizarse los siguientes instrumentos de planificación:

- Plan parcial.
- Proyecto de reparcelación y/o compensación.
- Proyecto de urbanización.

Artículo 216.- Servidumbres.

Las servidumbres y afecciones, se encuentran reguladas en el Título XII de estas normas, para redacción del correspondiente plan que desarrolle el Suelo Apto para Urbanizar.

TITULO XII. SUELO AFECTADO POR LAS LIMITACIONES Y SERVIDUMBRES DE LEGISLACIONES ESPECIFICAS DE PROTECCION.

Artículo 217.- Naturaleza de este suelo.

Se integran en este título, aquellos suelos que además de las protecciones y limitaciones que les señala esta norma de planeamiento, por sus peculiares circunstancias o ubicación, se ven así mismo afectados por legislaciones específicas de ámbito general. Las prescripciones de este tipo de legislaciones será de obligatoria observancia en los planes especiales, proyectos de urbanización y estudios de detalle redactados a su vez como desarrollo de estas normas.

Artículo 218.- Suelo afectado por la legislación de aguas.

Son aquellas áreas que por su proximidad a cursos de agua, embalses, lagos y lagunas, se ven afectadas en su desarrollo o instalación por la legislación de aguas.

Las limitaciones o servidumbres de estas áreas se regulan por la ley 29/1985 de 2 de agosto de Aguas y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986 de 11 de abril), así como la Ley 6/1992 de Protección de los Ecosistemas acuáticos y de Regulación de la Pesca en Castilla y León, y son más concretamente las que a continuación se expresan:

a) Cauces públicos.- De conformidad con el artículo de la expresada ley, los márgenes de los cauces públicos de agua, están sujetos a una zona de servidumbre de cinco metros de anchura, para uso público, que se regulará reglamentariamente.

Asimismo, los citados márgenes están sujetos a una zona de policía de cien metros de anchura, en la que el uso del suelo estará condicionado a las actividades que se desarrollen.

b) Embalses, lagos y lagunas.- Las áreas próximas a embalses, lagos y lagunas, estarán sujetas a las mismas restricciones que las señaladas para los cauces públicos.

Tanto la zona de servidumbre como la de policía, será contada a partir del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias, entendiéndose dicha circunstancia aplicable tanto a los cauces públicos como a los embalses, lagos y lagunas.

En la franja de servidumbre de cinco metros, no podrá edificarse construcción o cierre de ningún tipo, ya que éstos serán considerados de dominio público, quedando exentos de esta servidumbre los molinos ya existentes.

En la franja de policía de 100 metros, se precisa autorización administrativa, solicitada con estudio de la situación existente e impactos previsibles, limitándose la utilización de la misma por lo establecido en la concesión o autorización correspondiente, la cual deberá ser solicitada de conformidad con lo prescrito en los artículos 57 y siguientes de la Ley de Aguas que nos ocupa.

Artículo 219.- Suelo afectado por la legislación sobre protección del patrimonio cultural.

Se entiende por dicho suelo aquellas áreas en las que se ubique, entre otros, inmuebles de interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, así como los yacimientos, zonas arqueológicas, sitios naturales, jardines y parques que tengan valor artístico, histórico y antropológico.

Dada la imposibilidad de un conocimiento exhaustivo del Patrimonio arqueológico y paleontológico del subsuelo de Frías, especialmente en lo que se refiere a la delimitación de las zonas a intervenir y su protección, la Normativa para su protección debe ser considerada como un instrumento de trabajo no definitivo, abierto a posibles correcciones y ampliaciones.

A efectos de protección arqueológica se establecen dos categorías:

- Área de Protección Integral:
 - Casco histórico de Frías.
 - Lugares en los que exista documentación histórica o arqueológica que avale la importancia de restos en el subsuelo:
 - Yacimientos y zonas arqueológicas.
 - Entornos de B.I.C.
 - Área de Protección Preventiva:
 - Areas en las que se prevé la aparición de estratigrafías y restos materiales de índole arqueológica y en los que se produzcan hallazgos casuales.
 - Yacimientos catalogados:
 - Castillo.
 - Plaza López de Mendoza (necrópolis medieval).
 - Barrio de la Muela (emplazamiento de la ocupación más antigua de Frías).
 - Parroquia de San Vicente.
 - C/ Convenio (la antigua judería).
 - Parroquias desaparecidas:
 - San Vitores.
 - San Pedro: situada en lo que hoy es una era, cerca del Molinar.
 - San Juan: situada en las Eras de San Juan.
 - Santa María del Puente: situada en lo alto de un cerro al otro lado del Ebro, junto al puente medieval.
 - Monasterio de Santa María de Vadillo: situado extramuros, en las huertas regadas por el río Molinar.
- Siempre que se vaya a actuar en alguno de los bienes inmuebles integrados en el Patrimonio Histórico Español, como pueden ser monumentos, jardines, conjuntos, sitios históricos, zonas arqueológicas, se estará a lo dispuesto en la Ley del Patrimonio Histórico Español de 25 de junio de 1985, así como en el Real Decreto 14/1986 de 10 de enero, de desarrollo parcial de dicha Ley.
- Previamente a toda obra pública o privada que implique remoción del terreno en las áreas de protección integral o preventiva, y antes de la concesión de Licencia de obra en dichas zonas, se procederá a comunicarlo a la Comisión Territorial de Patrimonio

Cultural (Servicio Territorial de Cultura de la Junta de Castilla y León), órgano que podrá ordenar al promotor del proyecto o asumir la realización de los trabajos de seguimiento, documentación o excavación arqueológica.

Si estos trabajos finalizasen sin hallazgos de importancia, continuarán las obras previstas. En caso contrario se llevará a cabo una excavación sistemática de la superficie afectada. Sólo si en el transcurso de estos trabajos se exhumasen estructuras de especial relevancia histórica, y previa la adopción de las medidas compensatorias pertinentes, se establecerán las disposiciones oportunas para la conservación "in situ".

Artículo 220.- Suelo afectado por la legislación sobre protección de áreas de excepcional valor científico, cultural o paisajístico.

Se entiende por tales, aquellas áreas que por reunir excepcionales valores ecológicos, paisajísticos, culturales o científicos, deben ser preservados de toda acción constructiva o urbanizadora de su suelo.

La actuación en este tipo de áreas deberá contar con la existencia de un plan especial, de acuerdo con los artículos 86 y siguientes de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana 1/1992 de 26 de Junio.

No obstante dichas actuaciones urbanísticas deberán sujetarse a las limitaciones y servidumbres que para este tipo de suelo prevé la Ley 4/1989 de Protección de la Fauna y Flora Silvestres, así como la Ley 8/1991 de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León, por la inclusión del municipio de Frías en el Espacio Natural "Montes Obarenes".

En todo caso y para la actuación en dichas áreas, deberá contarse con la autorización o aprobación de la Jefatura del Medio Natural (Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León), de conformidad con las facultades que a éste le corresponden por aplicación del Estatuto de Autonomía.

Artículo 221.- Suelo afectado por la legislación sobre protección y servidumbre de infraestructuras del territorio.

Carreteras.- Las edificaciones, instalaciones y talas o plantaciones de árboles que se pretendan realizar a lo largo de las carreteras y caminos o sobre terrenos lindantes a ellas o dentro de la zona de influencia de las mismas, deberán cumplir los requisitos previstos en la Ley sobre Carreteras 25/1988 y su reglamento 1.073/1977 de 8 de febrero, Ley de Carreteras de Castilla y León 2/1990 y sobre carreteras provinciales de la Diputación Provincial de 21/5/1987.

Ferrocarriles.- Las construcciones de toda clase, obras de urbanización, movimientos de tierra, plantaciones, etc., próximas a instalaciones ferroviarias se regirán por lo dispuesto en la Ley 16/1987 de 30 de julio sobre Ordenación de los Transportes Terrestres (LOTT), así como a su Reglamento (R. D. 1.211/1990 de 28 de septiembre) sobre delimitación y limitaciones de uso de las zonas de dominio público, servidumbre y afección en los terrenos inmediatos al ferrocarril.

Aeropuertos.- Los terrenos, construcciones e instalaciones que circunden los aeropuertos, aeródromos y ayudas a la navegación, estarán sujetos a las servidumbres que establecen la Ley de 2 de Noviembre de 1940 sobre Navegación Aérea y el Decreto 584/1972 de 24 de febrero sobre servidumbres aeronáuticas.

Líneas de alta tensión.- Las líneas eléctricas establecen unas servidumbres de obligado respeto a la edificación y usos, reguladas en el Reglamento de líneas aéreas de Alta Tensión, de 28 de noviembre de 1968, y en la Ley de Expropiación Forzosa en materia de Instalaciones Eléctricas de 18 de marzo de 1966 y su Reglamento de 20 de octubre de 1966.

Las servidumbres de paso de energía eléctrica, no impiden la utilización de los predios afectados, los cuales podrán cercarse, cultivarse o construirse con las limitaciones correspondientes.

Las líneas eléctricas que atraviesan núcleos rurales o zonas adyacentes a áreas de interés o de especial protección, deberán ser subterráneas.

Canteras.- Las explotaciones tanto a cielo abierto como subterráneas de extracciones de mineral, deberán sujetarse a las limitaciones y servidumbres contempladas en la Ley 22/1973 de Minas de 21 de julio y en el Real Decreto 2994/1982 de 15 de octubre, sobre Restauración de Espacios Naturales afectados por explotaciones extractivas, por lo que la solicitud de explotación deberá ir acompañada con un proyecto de restauración. En las licencias de explotación ya en curso, se presentará un proyecto de restauración para el proyecto de la misma, aún no ocupado, en el plazo de un año, a partir de la aprobación de las presentes normas.

Toda concesión de explotación, deberá contener la obligación expresa del cesionario de restituir el paisaje natural, suprimiendo taludes, terraplenes, etc., al momento de cesar en dicha actividad, así como la localización de los vertederos de dichas instalaciones, que deberán ubicarse en lugares que no afecten el paisaje, ni alteren el equilibrio natural del mismo.

Gaseoductos.- Las construcciones y demás instalaciones que se pretendan realizar en las proximidades de redes de distribución de combustibles gaseosos, deberán sujetarse a las limitaciones y servidumbres contempladas en el Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos, aprobado por orden de 18 de noviembre de 1974, modificada parcialmente por orden de 26 de octubre de 1983.

Fábricas de Explosivos.- Las construcciones y demás instalaciones que se pretendan realizar en las proximidades de fábricas de explosivos, deberán atenerse a las limitaciones y servidumbres contempladas en el Reglamento de Explosivos aprobado mediante el Real Decreto 829/1980 de 18 de abril.

Los citados reglamentos disponen unas distancias de seguridad, que van directamente relacionadas con la capacidad de fabricación de explosivos por parte de la industria, así como que dicha distancia se refiera a núcleos de población, complejos industriales o líneas de comunicación.

En todo caso y en el supuesto de la exigencia de agentes geográficos que protejan la onda expansiva, estas distancias de seguridad podrán reducirse en un 50 %.

Zonas de interés para la Defensa Nacional.- Las construcciones e instalaciones próximas a zonas de interés para la Defensa Nacional, deberán sujetarse a las limitaciones a servidumbres establecidas en la Ley 8/1975 de 12 de marzo sobre Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional o en su Reglamento 891/1978 de 10 de febrero.

Las zonas de seguridad para estas instalaciones, vienen fijadas para cada caso concreto, mediante el oportuno decreto dictado por el Ministerio de Defensa y que en términos generales puede oscilar entre los 300 y 2.000 m.², según el grupo en que se integre dicha zona, que puede ser del 1.^º al 3.^º.

ANUNCIOS URGENTES

Ayuntamiento de Valle de Oca

Aprobado por esta Corporación el pliego de condiciones económico-administrativas que ha de regir la subasta para el aprovechamiento cinegético del monte de utilidad pública número 23 «La Peligrosa», perteneciente al Ayuntamiento de Valle de Oca, es objeto de información pública por plazo de ocho días hábiles, contados desde el siguiente también hábil al de su inserción de este anuncio en el «Boletín Oficial» de esta provincia a efectos de reclamaciones y efectos del mismo.

A reserva de las reclamaciones que pudieran formularse y de su resolución, se anuncia pública subasta previamente a haber cumplido la reglamentación vigente ante el servicio provincial de la Consejería de Agricultura y Montes de la Junta de Castilla y León.

El objeto de la subasta, es el aprovechamiento cinegético del mencionado monte número 23 del C.U.P. «La Peligrosa», con una superficie de 186,8 hectáreas.

La vigencia del contrato será desde el día que se formalice el oportuno contrato consecuente de la subasta y los cinco siguientes años posteriores.

El tipo de licitación al alza se ha fijado en seiscientos mil pesetas por anualidad incrementándose periódica y sucesivamente en un 10% sobre el precio de renta del año anterior, a partir del primer año de contrato hasta la terminación del mismo.

Forma de pago: el importe de dos anualidades en el acto de otorgamiento del contrato y periódicamente dentro del mes de junio la anualidad correspondiente a cada campaña cinegética.

Garantías: provisional, el 4% del tipo de licitación; definitiva, igual al 6% del precio de adjudicación.

Proposiciones: habiéndose declarado por esta Corporación en trámite de urgencia, las proposiciones se ajustarán a la que figura en la Secretaría del Ayuntamiento hasta las 18,00 horas en que se cumplan quince días hábiles a partir de la publicación de este anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia.

La apertura de plicas, en la sede del Ayuntamiento de Valle de Oca a las 19,00 horas del martes siguiente hábil en el que finaliza el plazo de presentación de plicas. En caso de quedar desierta se celebrará segunda subasta el undécimo día hábil contado desde el siguiente al que tuvo lugar la primera en el mismo local a las mismas horas y bajo el mismo tipo de licitación.

Valle de Oca, a 17 de marzo de 1998. — El Alcalde, Tiburcio López Sanz.

2253.— 11.400

Ayuntamiento de Barrio de Muñó

Para general conocimiento se hace público que el Pleno de este Ayuntamiento del día 10 de marzo de 1998, acordó por unanimidad la aprobación de las siguientes memorias valoradas de obra, redactadas por el Técnico don Juan José Oca Sanz.

A) Mejora del alumbrado público municipal (1.ª fase), por importe de 1.200.867 pesetas.

B) Ampliación de alumbrado público de carácter ornamental, por importe de 2.370.390 pesetas.

Lo que se expone al público, durante un plazo de quince días, para que puedan presentarse ante esta Corporación las reclamaciones y alegaciones que se consideren oportunas.

Barrio de Muñó, 16 de marzo de 1998. — El Alcalde (ilegible).

2187.— 6.000

Ayuntamiento de Palazuelos de Muñó

Para general conocimiento se hace público que el Pleno de este Ayuntamiento del día 17 de marzo de 1998, acordó por unanimidad la aprobación de las siguientes memorias valoradas de obra, redactadas por el Técnico don Santiago Mediavilla del Castillo.

A) Pavimentación de la calle de la Casa Rectoral, por importe de 1.400.000 pesetas.

B) Mejora del abastecimiento de agua y saneamiento, por importe de 2.650.000 pesetas.

Lo que se expone al público, durante un plazo de quince días, para que puedan presentarse ante esta Corporación las reclamaciones y alegaciones que se consideren oportunas.

Palazuelos de Muñó, a 17 de marzo de 1998. — El Alcalde (ilegible).

2188.— 6.000

Ayuntamiento de Villazopeque

Para general conocimiento se hace público que el Pleno de este Ayuntamiento del día 10 de marzo de 1998, acordó por unanimidad

la aprobación de las siguientes memorias valoradas de obras, redactadas por el Técnico don Santiago Mediavilla del Castillo.

A) Pavimentación parcial de las calles Trasera y Travesía de San Ginés, por importe de 1.600.000 pesetas.

B) Pista polideportiva, por importe de 2.900.000 pesetas.

Lo que se expone al público, durante un plazo de quince días, para que puedan presentarse ante esta Corporación las reclamaciones y alegaciones que se consideren oportunas.

Villazopeque, a 16 de marzo de 1998. — El Alcalde (ilegible).

2190.— 6.000

Ayuntamiento de Belbimbre

Para general conocimiento se hace público que el Pleno de este Ayuntamiento del día 10 de marzo de 1998, acordó por unanimidad la aprobación de las siguientes memorias valoradas de obra, redactadas por el Técnico don Santiago Mediavilla del Castillo.

A) Mejora y acondicionamiento de caminos, por importe de 1.500.000 pesetas.

B) Mejora y acondicionamiento de caminos, por importe de 2.650.000 pesetas.

Lo que se expone al público, durante un plazo de quince días, para que puedan presentarse ante esta Corporación las reclamaciones y alegaciones que se consideren oportunas.

Belbimbre, a 16 de marzo de 1998. — El Alcalde (ilegible).

2189.— 6.000

Ayuntamiento de Miranda de Ebro

RECAUDACION MUNICIPAL

Citaciones para ser notificadas por comparecencia

Intentada la notificación (por dos veces) a los interesados o a sus representantes, no se ha podido realizar por causas no imputables a esta Recaudación Municipal. Por tal motivo, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 105 y 124 de la Ley General Tributaria, se cita a los interesados o a sus representantes para ser notificados por comparecencia.

Lugar: Recaudación Municipal, Plaza de España, número 8.

Plazo: Diez días, contados a partir del siguiente hábil al de la publicación de este anuncio. Cuando transcurrido dicho plazo no se hubiese comparecido, la notificación se entenderá producida a todos los efectos legales desde el día siguiente al del vencimiento del plazo señalado para comparecer.

Procedimiento administrativo de apremio.

Organo responsable de la tramitación: Recaudación Municipal del Ayuntamiento de Miranda de Ebro.

Relación de notificaciones pendientes de providencias de apremio (p. a.):

Nombre	N.I.F.	Acto
Sánchez Hernández, Simón	G09113051	p.a. n.º 93006001
Galarza y Rodrigo, S.L.	B09253956	p.a. n.º 93006031/32/33 y 34
Cidaya, S.L.	B09247537	p.a.n.º 93006039
López Alija, Jesús	13301004N	p.a. n.º 93006061
Sánchez Jiménez, Guillermo	06517021V	p.a. n.º 93006065
Almacenaje Distribución	B01120625	p.a. n.º 93006122
Palacios Domingo, José Antonio	13062760W	p.a. n.º 93006253

Miranda de Ebro, 20 de marzo de 1998. — El Recaudador, Carmelo Renuncio Peña.

2314.— 6.000