Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE BURGOS

SUSCRIPCION	SE PUBLICA TODOS LOS DIAS EXCEPTO SABADOS, DOMINGOS Y FESTIVOS	INSERCIONES
Anual ..... 9.412 ptas. Semestral ..... 5.408 ptas. Trimestral ..... 3.250 ptas. Ayuntamientos ..... 6.812 ptas. (I. V. A. incluido)	*Dtor.:* Diputado Ponente, D. Romualdo Pino Rojo	190 ptas. por línea (DIN A-4) 125 ptas. por línea (cuartilla) 3.000 ptas. mínimo Pagos adelantados Carácter de urgencia: recargo 100%
FRANQUEO CONCERTADO Núm. 09/2	ADMINISTRACION: EXCMA. DIPUTACION PROVINCIAL Ejemplar: 110 pesetas :—: De años anteriores: 220 pesetas	Depósito Legal BU - 1 - 1958
Año 1998	**Miércoles 15 de julio**	**Número 131**

SUBDELEGACION DEL GOBIERNO EN BURGOS

Habiendo resultado imposible efectuar la presente notificación en el domicilio de los interesados, se procede conforme a lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común a efectuar las mismas a través de edictos en el «Boletín Oficial» de la provincia, ofreciendo un plazo de quince días, a contar desde la publicación del presente anuncio, para formular alegaciones o proponer pruebas, si lo estiman conveniente, con la advertencia de que transcurrido dicho plazo el procedimiento seguirá su curso.

Se notifica lo siguiente:

– Iniciaciones de procedimientos sancionadores números 397/98 y 413/98 formuladas a D. Ricardo Mancha Hernández, con D.N.I. 20.222.523, con domicilio en c/ Camino Villabaso, n.º 20 bis, de Bilbao y a D. Juan Carlos Airas Fernández, con D.N.I. 15.386.418, con domicilio en c/ Zeharkalea, 27, de Ermua (Vizcaya), por llevar sustancias estupefacientes, infracción del artículo 25.1 de la Ley Orgánica 1/1992, de 21 de febrero, sobre Protección de la Seguridad Ciudadana (B.O.E. n.º 46 de 22-2-92), pudiendo ser sancionados por el Delegado del Gobierno en la Comunidad Autónoma de Castilla y León con multas de 60.000 pesetas (sesenta mil pesetas), respectivamente.

Burgos, 1 de julio de 1998. – El Subdelegado del Gobierno, Víctor Núñez García.

5917. — 3.000

Habiendo resultado imposible efectuar la presente notificación en el domicilio del interesado, se procede conforme a lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común a efectuar la misma a través de edictos en el «Boletín Oficial» de la provincia, ofreciendo un plazo de quince días, a contar desde la publicación del presente anuncio, para formular alegaciones o proponer pruebas, si lo estima conveniente, con la advertencia de que transcurrido dicho plazo el procedimiento seguirá su curso.

Se notifica lo siguiente:

– Iniciación de procedimiento sancionador número 300/98 formulada a D. Juan Carlos Calvo Castaño, con D.N.I. 14.254.856, con domicilio en c/ Juan de Irigoyen, 3, 2.º I., de Bilbao (Vizcaya), por llevar sustancias estupefacientes, infracción del artículo 25.1 de la Ley Orgánica 1/1992, de 21 de febrero, sobre Protección de la Seguridad Ciudadana (B.O.E. n.º 46 de 22-2-92), pudiendo ser sancionado por el Delegado del Gobierno en la Comunidad Autónoma de Castilla y León con multa de 60.000 pesetas.

Burgos, 3 de julio de 1998. – El Subdelegado del Gobierno, Víctor Núñez García.

6064. — 3.000

PROVIDENCIAS JUDICIALES

MIRANDA DE EBRO

Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número uno

El Secretario del Juzgado de Primera Instancia número uno de los de Miranda de Ebro, hace saber:

Que en los autos de expediente de dominio número 106/1998-C, promovidos por don Abel Fernández de la Bastida Gómez y doña Rosa María Fernández de la Bastida Gómez, para la reanudación del tracto sucesivo en el Registro de la Propiedad en cuanto a los titulares solicitantes, de la firma siguiente:

Finca en el casco urbano de Bugedo en la que se halla construida una casa señalada con el número tres de la calle del Río, que mide setenta y cuatro metros cuadrados.

Linda: Frente, era; derecha entrando, sitio solar y fondo, edificio de herederos de Eustaquio del Val y Calleja.

En virtud de lo acordado en resolución dictada con esta fecha en dichos autos, se cita por medio del presente a don Severiano Fernández de la Bastida Gómez y herederos de don Cándido Fernández de la Bastida Barrón, titulares registrales de la finca y los últimos también como titulares catastrales de la misma, e igualmente se cita a las personas ignoradas a quienes pueda perjudicar la inscripción que se solicita, a fin de que todos ellos puedan comparecer ante este Juzgado, alegando cuanto a su derecho convenga, en relación con la acción ejercitada, dentro del término de diez días siguientes a la publicación del presente edicto, bajo los apercibimientos legales si no lo verifican.

Dado en la ciudad de Miranda de Ebro, a 16 de junio de 1998. — El Secretario (ilegible).

5656. — 4.750

ANUNCIOS OFICIALES

Ayuntamiento de Bugedo

Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico

Aprobadas definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Bugedo, por la Comisión Provincial de Urbanismo de Burgos, del Servicio Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León, el día 22 de diciembre de 1997, por la que se clasifican su suelo en:

– Urbano, que recoge el casco tradicional con 3 Unidades de Ejecución de suelo propiedad municipal y el conjunto del Monasterio de Santa María de Bugedo de los Hnos. de la Salle.

– Apto para urbanizar, con un sector de propiedad municipal sito frente al Monasterio al otro lado del Ferrocarril (Madrid-Irún); reduciendo hasta 20 vi/has, por ser dominante en la zona y gran parte de la provincia y

– No urbanizable.

La aprobación se realiza al amparo de lo establecido en el artículo 132. del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, y entrará en vigor, en los términos establecidos en el artículo 70.2 de Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local según nueva redacción operada por Ley 39/94, de 30 de diciembre.

Bugedo, a 5 de junio de 1998. – El Alcalde, Vicente Gómez Sabando.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE BUGEDO

ORDENANZAS DE EDIFICACION

Ordenanzas Generales de la Edificación

APLICACION Y DEFINICION

Artículo 1. Definición de parámetro regulador de la edificación.

1. Se entenderá por parámetro regulador aquella variable o conjunto de ellas que definen físicamente el volumen de una construcción y su relación con la parcela sobre la que se localiza, esto es, su forma de ocupación del espacio.

2. Las presentes Normas Generales de la edificación serán de obligado cumplimiento en la totalidad del Término Municipal con independencia de la clasificación del suelo. No obstante lo anterior, el suelo clasificado como urbano por las presentes Normas Subsidiarias podrá, a través de las Ordenanzas de Edificación y Usos, contener sus propios parámetros reguladores.

Artículo 2.

1. Cuando existan en estas Normas Subsidiarias normas particulares para zonas determinadas, prevalecerán éstas sobre las generales que se exponen en este apartado.

2. A los efectos de estas Ordenanzas y Normas, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresan en los artículos siguientes.

Artículo 3. Zona.

Superficie de carácter homogéneo en cuanto a su edificación y usos del suelo a efectos de distribución de éstos dentro de un polígono determinado.

Artículo 4. Parcela.

1. Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial.

2. Las parcelas serán soporte de usos y edificación en función de la clasificación de suelo realizada por las presentes Normas Subsidiarias y servirán como marco de referencia a los índices de densidad y aprovechamiento así como para asegurar la unidad mínima de construcción.

Artículo 5. Linderos.

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

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

– Frontal, aquel que delimita el frente de la parcela hacia la vía o espacio de acceso.

– Posterior, testero o trastero, es la linde o lindes opuestas al lindero frontal.

– Laterales, los restantes límites que separan la propiedad de los predios colindantes.

Artículo 6. Solar.

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

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

b) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

c) Que aun careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento hasta que la parcela adquiera las condiciones de los párrafos a) y b).

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

Artículo 7. Parcela mínima.

1. Es la establecida en las Ordenanzas de Edificación y Usos como unidad mínima de parcelación a efectos de edificación.

2. En ningún caso podrán realizarse parcelaciones en fincas inferiores a dos veces el tamaño establecido como parcela mínima en la Ordenanza de aplicación.

3. En parcelas inferiores a la definida como mínima (fincas catastrales), donde por preexistencia de edificaciones existentes (situaciones previas a la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias), se justifique la imposibilidad del cumplimiento de esta condición, podrá eximirse de ella, siempre que:

– La construcción a realizar cumpla los restantes parámetros definidos por la ordenanza particular de edificación.

– El Excmo. Ayuntamiento estime positivamente la solicitud de exención en base a circunstancias urbanísticas justificadas.

Artículo 8. Alineaciones oficiales.

1. Son las líneas que se fijan como tales en el Suelo Urbano de las Normas Subsidiarias.

Pueden ser: alineaciones exteriores y alineaciones interiores.

2. Alineaciones exteriores, son las que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías, calles, plazas y espacios libres de uso público.

3. Alineaciones interiores, son las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre interior, cuando lo hubiese.

Artículo 9. Alineaciones actuales.

Son los linderos de las fincas con los espacios viales existentes.

Artículo 10. Fincas fuera de línea.

Es aquella en que la alineación Oficial corta la superficie de la finca, limitada por las alineaciones actuales.

Artículo 11. Finca remetida.

Es aquella en que la alineación Oficial queda fuera de la finca.

Artículo 12. Retranqueo.

Es el ancho de la faja de terrenos comprendida entre la alineación Oficial y la línea de fachada.

Se podrá fijar también a los restantes linderos de la parcela.

Artículo 13. Rasante.

Se entenderá por rasante la línea que determina la inclinación, respecto del plano horizontal de un terreno o vía.

La rasante de una finca con acceso a vía pública se entenderá que es coincidente, en la línea marcada por al alineación de las Normas Subsidiarias, con la rasante de esta misma vía. Si la rasante natural de la vía se ha visto modificada por labores de relleno o desmonte, la rasante de la finca, en la línea antes mencionada, deberá ser coincidente con esta rasante artificial.

Artículo 14. Rasantes Oficiales.

Son los perfiles longitudinales de las vías o calles definidos en los planos correspondientes.

Artículo 15. Línea de edificación.

Es la que delimita la superficie ocupada.

Artículo 16. Altura de la edificación.

Es la distancia vertical expresada en metros, desde la rasante de la acera en contacto con la edificación, a la cara inferior, del forjado que forma el techo de la última planta. También es el número máximo de plantas de la edificación, incluyendo la planta baja. En el caso de naves o pabellones, se tendrá en cuenta la altura del alero medida en su borde superior, y la altura de cumbrera máxima, excluyendo los silos, chimeneas y elementos auxiliares.

Artículo 17. Altura de piso.

Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

Artículo 18. Altura libre de piso.

Es la distancia de la cara de pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.

Artículo 19. Superficie ocupada.

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de la construcción, excepto los vuelos.

Artículo 20. Superficie edificada por planta.

Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta.

Artículo 21. Superficie total edificada.

Se entiende por superficie construida la delimitada por las líneas exteriores de cada una de las plantas que tengan un USO POSIBLE.

Los cuerpos volados, balcones o terrazas, que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos forman parte de la superficie total construida cuando se hallen limitados lateralmente por paredes, en caso contrario se computará únicamente el 50% de su superficie medida de la misma forma.

Artículo 22. Superficie máxima construible.

Se define como tal la superficie total edificable que se reglamente cuantitativamente para cada parcela.

Artículo 23. Espacio libre de parcela.

Es la parte de parcela que queda después de excluir la superficie ocupada.

Artículo 24. Patio interior.

Es el patio cerrado que queda totalmente limitado por la edificación.

Artículo 25. Patio inglés.

Es el patio de fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno.

Artículo 26.- Planta baja.

1. Se entenderá por planta baja aquella cuya cota negativa media de la cara superior de su forjado inferior respecto a la rasante del terreno o la urbanización exterior, medida en el centro de cada uno de sus paramentos y ponderada con su longitud respectiva, sea menor en el valor absoluto de 0,30 m., y presente una cota de forjado igual o mayor a la rasante del espacio de uso y dominio público del que le separa la alineación oficial.

2. Habrá de entenderse asimismo como plantas bajas las que cumpliendo la condición anterior rebasen favorablemente los parámetros de cumplimiento obligatorio para los distintos supuestos de semisótanos.

Artículo 27. Sótanos y semisótanos.

Se entiende por sótano la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos, a menos de un metro por encima de la rasante de la acera, o del terreno en contacto con la edificación. Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, siempre y cuando su techo se encuentre entre un metro y 1,90 metros por encima de la rasante.

La construcción de sótanos y semisótanos en edificios de uso de viviendas deberá cumplir las normas establecidas en las condiciones generales de la edificación, y no podrán destinarse al uso de vivienda.

Artículo 28. Edificio exento.

Es aquel que esta aislado y separado totalmente de otras construcciones por espacios libres.

Artículo 29. Usos permitidos.

Son los que se consideran adecuados en cada una de las zonas o parcelas que se señalan en las Normas.

Artículo 30. Usos prohibidos.

Son aquellos que no se consienten por ser inadecuados en las zonas o parcelas que se señalan en las Normas.

Artículo 31. Edificio exclusivo.

Es aquel en el que, en todos sus locales, se desarrollan actividades comprendidas dentro del mismo uso.

Artículo 32. Edificios fuera de Ordenación.

Se consideran como tales los erigidos con anterioridad a la aprobación de las Normas Subsidiarias que resultasen disconformes con las mismas.

CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIENICAS.

Artículo 33. Disposiciones genéricas.

1. Estas condiciones establecen las limitaciones a que han de sujetarse las dimensiones de cualquier edificación y sus distancias, así como las formas de medir y aplicar estas limitaciones y las condiciones de salubridad e higiénicas ya sean intrínsecas, o en relación con otras edificaciones o espacios o líneas exteriores.

2. Las construcciones sólo podrán sobresalir de las líneas de fachada de la edificación con los salientes y vuelos que se determinan en estas Ordenanzas.

3. En las zonas cuyas Ordenanzas admitan retranqueos de fachada, ninguna construcción por encima de la rasante, podrá ocupar la faja de retranqueo, salvo los vuelos autorizados.

4. Con independencia de o establecido en estas Condiciones Generales, deberán cumplirse los requisitos exigidos en disposiciones en vigor emanadas de la Administración Local, que sean aplicables.

Artículo 34. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes de las parcelas, en las que se situarán sus cerramientos o límites, serán las que vienen señaladas en los planos, o las que resulten de Estudios de Detalle formulados de acuerdo con los artículo 14 de la Ley del Suelo, y 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

En los casos no definidos suficientemente o que presenten dudas razonables o especial problemática, el Ayuntamiento exigirá o formulará directamente el correspondiente Estudio de Detalle, sobre el área que resulte procedente, de acuerdo con los artículos citados, respetando los criterios que puedan deducirse de los documentos de las Normas Subsidiarias.

Todas las parcelas en contacto con espacios libres o red peatonal, deberán tener acceso de peatones en sus alineaciones y rasantes, ya coincidan éstas con el nivel interior de las parcelas o por medio de escalinatas interiores.

Las alineaciones interiores de manzana señalan los fondos máximos de edificación, no siendo vinculantes, ni obligatorio el edificar la totalidad del fondo, salvo cuando den a espacios públicos o semipúblicos.

Artículo 35. Alturas.

1. Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las Ordenanzas señalen ambos tipos, habrán de respetarse las dos.

2. Para determinar la altura de un edificio, se tomará ésta por la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante diseñada para el acerado hasta la cara inferior del último forjado.

3. Si la rasante de la calle a que da la fachada del edificio originase en algún punto de la fachada una diferencia de cota de más de sesenta centímetros por encima del que corresponde al punto medio de fachada, la altura del edifico se determinará a partir del plano situado sesenta centímetros bajo la rasante del punto más alto, es decir, el punto cuya diferencia de cota por encima de la del punto medio sea mayor.

4. Si al aplicar esta regla se originan diferencias de cota de rnás de tres metros entre puntos determinados de la fachada, se dividirá ésta escalonadamente en tantas partes como sea preciso para no sobrepasar dicha medida.

5. Alturas en edificación aislada: la altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada y se medirá a partir de la cota del terreno en dicho punto.

Artículo 36. Alturas en patios interiores.

La altura del patio se medirá desde el nivel del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo, hasta la cara inferior del último forjado del paramento más alto que lo encuadre.

Artículo 37. Paramentos al descubierto.

Todos los paramentos de esta naturaleza tengan o no huecos, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de la fachada.

Artículo 38. Sótanos y semisótanos.

1. Deberán tener ventilación suficiente.

2. La altura libre mínima del piso será de 2,20 m. pudiendo reducirse a 2 m. bajo vigas o conductos de instalaciones.

3. No se limita el número de plantas de sótano, siempre que se dediquen a aparcamientos de coches, o instalaciones generales del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, cajas de escaleras, etc.), exigiéndose que en el caso de que el suelo del sótano quede a un nivel que no permita el desagüe directo al alcantarillado, se concreten las previsiones que se adopten para evitar posibles inundaciones.

4. Estarán perfectamente impermeabilizados.

5. No se permiten viviendas en sótanos ni en semisótanos.

Artículo 39. Entreplantas.

1. En las plantas bajas que no sean viviendas se permiten entreplantas, no pudiendo ocupar más de 50% de la superficie total de cada local. Su distancia a la línea de fachada será al menos de 2 metros.

2. La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta no podrá ser inferior a 2,10 metros.

3. En el caso de que un local con entreplanta se subdividiera en diferentes locales, se cumplirá en cada uno de ellos lo indicado anteriormente, debiéndose realizar las obras de demolición oportunas, en su caso.

Artículo 40. Edificabilidad neta.

Es la relación de m.^{2}. de superficie total construida a los m.^{2} de parcela neta, esto es, una vez descontadas las superficies ocupadas por viales y las cesiones para usos públicos. También se podrá expresar en m.^{3} de volumen total construido por m.^{2} de parcela neta. En la medición de edificabilidad se incluirán los cuerpos volados y las terrazas, cuando estén totalmente cubiertas.

Artículo 41. Edificabilidad bruta.

Igual que la definición anterior pero referida a cada m.^{2} de terreno bruto o superficie total de la finca o fincas incluidas, sin ninguna deducción y de acuerdo con la unidad de actuación o polígono de que se trate, en su caso.

Artículo 42. Vuelos.

Se permitirán los reflejados en las Ordenanzas particulares de las zonas.

Limitaciones y características.

1. Balcones o voladizos abiertos.

Se permitirán los reflejados en las Ordenanzas particulares de las zonas.

2. Impostas y cornisas.

Las impostas tendrán un vuelo máximo de 0,30 m., y las cornisas de 1 m.

Cumpliendo en todo caso las limitaciones estéticas y de composición definidas en estas Normas.

3. Vuelos a patios de manzana.

Se prohíben los cuerpos volados a patios de manzana.

Artículo 43. Patios interiores.

Como norma general, los patios interiores cerrados o no, serán de dimensión tal que en ellos pueda trazarse, en su interior, una circunferencia de diámetro mínimo de 3 m.

Artículo 44. Chimeneas de ventilación.

1. Se permitirán las chimeneas de ventilación en retretes, cuartos de baño, locales de basura y de acondicionamiento de aire, despensas y garajes, tanto las de despensas como las de garaje; y acondicionamiento de aire, sólo pueden utilizarse para cada uno de estos usos con exclusión de cualquier otro.

2. Las chimeneas con altura superior a 9 m. habrán de tener comunicación inferior con el exterior o patios.

3. Podrán sustituirse estas chimeneas por otras instalaciones adecuadas, cuyo uso haya sido autorizado previamente por el Ayuntamiento (SHUNT).

Artículo 45. Condiciones de los locales.

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local, permitiéndose excepcionalmente dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación, siempre que el fondo total contado a partir del hueco no exceda de 10 m.

Artículo 46. Entrantes, salientes y vuelos.

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 42, se señala lo siguiente:

1. No se permitirá salir de la línea de fachada de la construcción más que con los vuelos que se fijen en estas Ordenanzas.

2. Los retranqueos a partir de la rasante de la acera o terrenos por debajo del nivel de ésta (patio inglés), deberán reunir las condiciones aplicables establecidas para patios.

3. Se consienten terrazas entrantes, con profundidad no superior a su altura ni a su ancho.

4. No se permitirá a ningún propietario fuera de las alineaciones marcadas, salir en una altura de dos metros veinte centímetros (2,20 m.) desde la rasante de la acera, con molduras, escaparates, buzones, vitrinas o muestras, etc., en más de diez centímetros (10 cm.), siempre que la acera tenga una anchura superior a un metro veinte centímetros (1,20 m.), pudiendo tener dicho saliente quince centímetros (15 cm.), si la anchura de la acera es superior a un metro cincuenta centímetros (1,50 m.).

5. Se prohíbe igualmente el que las puertas y ventanas, colocadas en esta altura de dos metros veinte centímetros (2,20 m.) abran hacia la calle.

6. Unicamente se exceptúa de lo indicado en el punto anterior, las puertas de Teatros, Iglesias, Salones de Baile y en general, de todos aquellos locales en los que se reúna público, y que, en caso de siniestro pudiera constituir un peligro de graves consecuencias, el que las puertas abriesen hacia el interior.

Artículo 47. Cubiertas.

No se admitirán cubiertas con pendientes superiores al 45%.

Artículo 48. Toldos, reflectores, rótulos y marquesinas.

1. Las cortinas y toldos de tiendas o cafés, así como los mecanismos en que se apoyen deberán elevarse cuando menos, dos metros veinte centímetros (2,20 m.) desde la rasante de la acera, no permitiéndose que ninguna parte de los mismos quede por debajo de esta altura, pudiendo invadir el espacio de la vía pública, como máximo hasta un metro (1,00 m.) de distancia al bordillo de la calzada o límite del aparcamiento si lo hubiese.

2. Los reflectores y rótulos en sentido perpendicular a la fachada y demás motivos de anuncio o propaganda, deberán quedar situados a una altura mínima de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m.) a contar desde la rasante de la acera, no pudiendo exceder su vuelo del autorizado para miradores o repisas en dicha calle. Si dichos motivos se sitúan sobre los cuerpos volados de los edificios, el vuelo máximo de los mismos será de setenta centímetros (70 cm.).

3. Las marquesinas se podrán disponer en función de su altura respecto a la rasante de la acera, de la forma siguiente:

- Cuando la altura libre de la marquesina sea superior a dos metros sesenta centímetros (2,60) su vuelo podrá invadir la vía pública como máximo hasta un metro (1,00 m.) de distancia del bordillo de la calzada o límite de aparcamiento si lo hubiese, no descendiendo en ningún caso dicho vuelo de dos metros (2,00 m.).

- Cuando la altura libre de la marquesina sea inferior a dos metros sesenta centímetros (2,60 m.) su vuelo no podrá exceder del autorizado para miradores o repisas en dicha calle, sin rebasar en ningún caso el ancho de la acera.

La altura mínima a que podrán situarse, será de dos metros veinte centímetros (2,20 m.) medida desde la rasante de la acera a la cara inferior de la parte más baja de la marquesina.

Cuando el vuelo de las marquesinas exceda del autorizado para miradores o repisas en dicha calle, deberá contar con el consentimiento de los propietarios y vecinos a quienes afecte.

Artículo 49. Cerramientos.

1. Los cerramientos de solares no edificados deberán situarse en la alineación oficial.

2. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán obligación de efectuarlo en el plazo de tres meses, a partir de la terminación de las obras, la colocación de los bordillos y pavimentación.

3. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, sin que prevea una construcción inmediata, el Ayuntamiento podrá exigir el cerramiento de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de tres meses contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

4. Las cercas definitivas deberán levantarse siguiendo la línea y rasante oficial, y los paramentos de las mismas habrán de dejarse acabados, como si se tratase de una fachada.

5. Las cercas en zonas verdes cumplirán con las normas anteriores, pero únicamente hasta la altura máxima de 1 m. en total, siendo diáfanas a partir de un metro de altura, hasta un máximo de 2 metros en total.

6. Los cerramientos de fincas en Suelo No Urbanizable que comprendan edificaciones al amparo de los artículos correspondientes, serán tales que no produzcan impactos negativos en el medio físico, siendo necesarios, si así lo estima el Ayuntamiento, el informe favorable previo de los Servicios Técnicos de la Diputación.

Artículo 50. Cierres provisionales en locales comerciales.

Cuando terminado un edificio no vayan a habilitarse de inmediato los locales en planta baja, deberá efectuarse un cerramiento provisional de los mismos que tenga un tratamiento estético y sea tupido, de forma que no permita arrojar objetos al interior, siendo el nivel estético y constructivo máximo, 1/2 pie de ladrillo hueco doble blanqueado, permitiéndose que a partir de 2,5 m. su aparejo sea alternado, conocido como "nido de abeja".

Artículo 51. Aislamientos.

En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico, contra el fuego y acústico, de acuerdo con la legislación vigente.

Artículo 52. Instalaciones.

1. Las instalaciones de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria (calderas, conducciones, depósito de combustible, tanques nodriza, contadores, etc.) deberán cumplir con la legislación específica vigente y en particular con el Reglamento para tales instalaciones (Real Decreto 1.618/1980). En ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.

2. Los aparatos de aire acondicionado en plantas bajas, ventilarán obligatoriamente a patios interiores o mediante chimeneas. La ventilación directa a patio se hará en la proporción máxima de 20 m.3 de local por cada metro cuadrado de patio, cuando sea totalmente imposible cumplir esta condición, deberá justificarse plenamente, y presentar un estudio detallado de la resolución del mismo en fachada, de forma que queden ocultos al exterior o se dispongan enrasados con el paramento de fachada, de manera que no se produzcan molestias a los transeúntes por aire, gotas, salientes, etc., no se causen perjuicios estéticos y cualesquiera de otros efectos que puedan preverse.

Estarán situados al menos a 2,50 metros de la rasante.

3. En todo caso su aprobación será potestativa del Ayuntamiento.

4. Además de lo establecido en el Reglamento de Actividades Clasificadas, los extractores de humos deberán constar de filtro y otros medios suficientes, que eviten la salida de grasa y olores. Su salida no se autorizará a menos de 2,50 metros de la rasante.

5. Se instalarán antenas colectivas de televisión y de frecuencia modulada en lo alto de los edificios, prohibiéndose conducciones de cables en fachadas.

6. En cuanto a protección contra incendios, se estará a lo dispuesto por la norma NBE-CPI-91, o la correspondiente que la sustituya.

Artículo 53. Servicio de cartería y contadores.

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, de acuerdo con las normativas vigentes, debiendo situarse siempre en un lugar del edificio de fácil acceso o de paso, pero siempre dentro de la superficie de usos comunes de la finca.

Asimismo, en el caso de viviendas unifamiliares, será obligatorio disponer los contadores de agua y electricidad en la fachada del edificio, o en su caso, en la valla exterior de la finca en que se ubiquen, con acceso directo desde vía pública, cumpliéndose la normativa vigente al respecto y las indicaciones de la Compañía suministradora, pero de modo que no se afecte a la estética general del edificio.

Artículo 54. Señalamiento de fincas.

Toda edificación deberá estar debidamente señalizada con el número que le corresponda de la vía en que esté ubicada, perfectamente visible durante el día y la noche.

Artículo 55. Conservación de edificios, instalaciones y espacios libres.

Los servicios, instalaciones y espacios libres que se entreguen al Ayuntamiento, deberán cumplir las condiciones de calidad y funcionamiento exigibles en cada caso. Los que queden de propiedad particular, deberán ser conservados, vigilados, reparados y mantenerse limpios por sus propietarios.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo en defecto de los propietarios realizar a su cargo la conservación, reparación y limpieza.

CONDICIONES GENERALES DE USO

Artículo 56. Definición del uso global.

Es el uso correspondiente al alojamiento estable de las personas.

Artículo 57. Clasificación:

Los usos de la edificación se clasifican en los siguientes grupos:

a) Vivienda o residencial.

b) Garaje-aparcamiento y servicio de automóvil.

c) Talleres domésticos y artesanos y pequeña industria.

d) Industrial.

e) Hotelero.

f) Comercial.

g) Oficinas.

h) Espectáculos.

i) Salas de reunión.

j) Religioso.

k) Cultural.

l) Deportivo.

m) Sanitario y asistencial.

APARTADO 1.-USO DE VIVIENDA O RESIDENCIAL

Artículo 58. Clasificación y definición de usos pormenorizados.

Abarca los siguientes usos pormenorizados:

1. Viviendas unifamiliares.

Son las dedicadas a la vida familiar, ya sea por viviendas aisladas, pareadas o adosadas exteriormente a otras, pero con acceso exclusivo desde el exterior.

2. Viviendas colectivas.

Son las que agrupadas con otras utilizan conjuntamente elementos de edificación comunes, especialmente de acceso desde el exterior.

Artículo 59. Uso de vivienda o residencial.

Se autorizarán los edificios dedicados a la vida familiar en edificios construidos, ya sea por una sola vivienda aislada o adosada exteriormente a otras pero con acceso exclusivo desde la vía pública, o en edificio colectivo para varias viviendas con acceso comunes.

Pueden ser normales, o de superficie y programa reducido con dotación de servicios comunes de conserjería, limpieza, recogida de basuras, etc. (Apartamentos).

Vivienda mínima, compuesta de comedor-cocina con 14 m.^{2}, dormitorio con 10 m.^{2} y aseo con 1,50 m.^{2}.

Se admiten los denominados Estudios, que dispondrán, al menos, de un estar de 14 m.^{2} y un aseo de 1,50 m.^{2}. Estos Estudios no podrán alcanzar un porcentaje superior al 15 % del número total de unidades de vivienda del inmueble.

Artículo 60. Condiciones de la edificación.

1. No se permitirán viviendas en sótano o en semisótano.

2. Toda vivienda o apartamento ha de ser exterior y tendrá huecos a una calle, plazo o espacio libre público.

3. En todos los casos se considera vivienda exterior la que cumpla una de las condiciones establecidas anteriormente en una longitud de fachada de tres metros como mínimo, la que recaiga al menos una pieza habitable que de ser única, será el salón-comedor.

Artículo 61. Dimensiones.

1. Los dormitorios de una cama no tendrán menos de seis metros cuadrados útiles.

Los de dos camas, tendrán al menos, 10 metros cuadrados útiles.

2. El comedor o cuarto de estar, tendrá como mínimo 10 m.^{2} útiles.

3. La cocina tendrá, al menos, 5 m.^{2} útiles.

4. Si la cocina y el comedor o cuarto de estar constituyen una sola pieza, ésta no será menos menor de 14 m.^{2} útiles.

5. El retrete con ducha, habrá de tener 1,50 m.^{2} útiles como mínimo. El retrete sin ducha un metro cuadrado útil.

6. La anchura mínima del pasillo será de 0,80 m. salvo en la parte correspondiente a la entrada del piso, la cual tendrá como mínimo un metro.

Artículo 62. Cocinas.

Las cocinas han de ser independientes de los retretes y no servirán de paso entre éstos y los dormitorios. Los dormitorios no abrirán directamente a aquellas.

Dispondrán al menos de una pila fregadero y tendrán una salida de humos y gases, independiente del hueco de luz y ventilación.

Artículo 63. Escaleras y portales.

Las anchuras mínimas de los tramos de escalera será de 0,90 m. en las casas sencillas; un metro para las dobles; un metro diez centímetros para las triples; un metro veinte centímetros para las cuadruples; un metro veinticinco centímetros para las quíntuples y un metro treinta centímetros para las séxtuples, referidas a plantas de viviendas.

La anchura del rellano será incrementada, al menos, en veinte centímetros sobre la anchura del tramo, y su profundidad máxima será el doble de la anchura de la caja de escalera, entendiendo como tal la de la proyección vertical de la misma.

Una sola escalera no podrá servir a más de seis viviendas o locales por planta.

Las escaleras de los edificios con más de tres plantas, incluyendo la baja, dispondrá de luz y ventilación directa a la vía pública o a algún patio de luces de la finca.

Los huecos de luz en cada planta serán al menos de 1/10 de la superficie en planta de la escalera y meseta de pisos correspondiente.

Los huecos de ventilación, que serán parte de los huecos de luz, tendrán una superficie al menos de 0,30 m. x 0,30 m.

Artículo 64. Portales.

La anchura mínima libre de portal será el doble de la del tramo de escalera correspondiente con un mínimo de 2,40 m. En todo caso, la dimensión mínima en cualquier punto será 2 m.

La anchura practicable de la puerta de la calle será la reglamentaria de la escalera.

En caso de existir puerta cortavientos y si está situada en la cota de embarque al ascensor, la anchura de paso a partir de ella vendrá dada por la normal correspondiente a su doble hoja.

Cuando un portal lo sea de servicio a dos o más núcleos de escalera su anchura será la del doble del tramo de la escalera más ancha, más la anchura correspondiente de cada una de las restantes a las que sirve.

APARTADO 2. USO DE GARAJE-APARCAMIENTO

Artículo 65. Uso de garaje-aparcamiento.

Se denomina garaje-aparcamiento a todo local destinado a la estancia de vehículos a motor, incluyéndose en este uso los locales de paso, espera, así como los depósitos de venta de vehículos. A efectos de su capacidad se computará un vehículo por cada 20 m.^{2} de construcción.

Los garajes-aparcamiento se clasifican en las siguientes categorías:

Categoría 1.ª. Con capacidad hasta 3 vehículos.

Categoría 2.ª. Hasta 600 m.^{2} de superficie.

Categoría 3.ª. Entre 600 m.^{2} y 2.000 m.^{2} de superficie.

Los garajes-aparcamiento pueden considerarse a efectos de estas Normas en las siguientes situaciones:

a) Anexo a vivienda Unifamiliar, uso exclusivo de la misma.

b) En planta baja, semisótano o sótano, de edificio de otro uso o de vivienda colectiva.

c) Se puede subdividir en:

– En parcela interior o patio de manzana de edificación cerrada.

– En espacio libre privado anexo a edificio de otro uso en edificación abierta.

d) En edificio exento o manzana completa.

Artículo 66. Obligaciones Generales.

La utilización de un determinado local para garaje aparcamiento, así como su modificación, transformación o ampliación habrá de solicitarse del Ayuntamiento, sin cuyo informe no podrá destinarse a este uso.

Artículo 67. Número de vehículos autorizados.

El número de coches no podrá exceder del correspondiente a 20 metros cuadrados por coche, a cuyo fin se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de la licencia.

Artículo 68. Altura.

La altura libre no podrá ser menor de dos metros veinte centímetros en cualquier punto.

Artículo 69. Acceso.

1. Los garajes aparcamientos, hasta la Categoría 2.ª, inclusive, podrán utilizar el portal del inmueble cuando su uso sea exclusivamente para los usuarios del edificio.

2. Las rampas rectas para Categoría 2.ª en adelante, no sobrepasarán el 16% de pendiente y las rampas en curva el 12 %, medidas por su línea media.

3. En salidas directas a aceras la rampa de salida debe terminarse en un tramo de pendiente inferior al 2% de 3 m. de longitud dentro del edificio, con curva vertical de enlace de radio no inferior a 5 m.

4. Se preferirá y por lo tanto se autoriza la mancomunidad de garaje-aparcamiento entre distintos propietarios, con el fin de reducir al mínimo el número de accesos.

Artículo 70. Construcción.

1. Todos los elementos que constituyen la estructura de la edificación destinada a garaje-aparcamiento, en situaciones 2.ª y 3.ª, deberán ser resistentes al fuego, no pudiendo utilizar hierro al descubierto.

2. El recinto de garaje o aparcamiento en situaciones 2.ª y 3.ª deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por paredes y forjados altamente resistentes al fuego, con aislamiento acústico de 50 fonos, y estará desprovisto de huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos. Solo podrá comunicarse el garaje-aparcamiento con la escalera o ascensor del inmueble, cuando disponga de un vestíbulo de aislamiento con puertas metálicas de cierre automático.

Artículo 71. Ventilación.

La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o polvos nocivos en proporción superior al 0,1% en volumen de óxido de carbono. En situaciones 1.ª, 2.ª y 3.ª, dispondrá de sistemas de ventilación propia no pudiendo utilizar patios o chimeneas que sirvan al resto de la finca, ventilando en todo caso con extracción a nivel del suelo de cada planta de garaje.

Artículo 72. Iluminación.

La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado eléctrico responderán a las características exigidas por el Reglamento de Instalaciones Eléctricas Receptoras y Disposiciones complementarias vigentes. Cuando haya de utilizarse otro tipo de iluminación, se requerirá una autorización especial.

Artículo 73. Instalaciones contra incendios.

Normas Tecnológicas de la Edificación del Ministerio de la Vivienda. NTE-IPF-1.974, y Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-91, de Condiciones de Protección contra Incendios en los edificios.

Artículo 74. Carga de batería.

Se permiten instalaciones para la carga de baterías, en cualquier situación, siempre que el local en donde se efectúen estas operaciones esté aislado del resto del garaje, y con ventilación suficiente.

Artículo 75. Talleres de reparación.

Como anejos a los garajes-aparcamientos se autorizan talleres de reparación de automóviles, con los límites de una potencia instalada no superior a 6 CV., fuerza y producción de ruidos no superior a los 20 decibelios, pudiendo sobrepasar estas cifras en situaciones excepcionales.

Artículo 76. Estación de lavado y engrase.

Se autoriza su instalación en las siguientes condiciones:

En la categoría 1.ª sólo se permitirá el acceso y estancia de vehículos ligeros hasta 1.500 kg., permitiéndose el de camiones o vehículos más pesados únicamente en categoría 2.ª y 3.ª, si se garantizan las condiciones de estabilidad y seguridad del recinto.

APARTADO 3. TALLERES DOMESTICOS, ARTESANOS Y PEQUEÑA INDUSTRIA.

Artículo 77. Uso de Talleres Domésticos y Artesanos y de Pequeña Industria.

1. Comprende las actividades artesanas o de pequeña industria que pueden situarse en las edificaciones destinadas al uso residencial o inmediatos a ellas, por no entrañar molestias o perjuicios y ser necesarios para el servicio de las zonas.

2. Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías:

a) Categoría 1.ª: Talleres domésticos de explotación familiar.

Actividades de escasa entidad industrial o comercial, enclavadas en edificios de vivienda, para la actividad familiar.

b) Categoría 2.ª: Artesanía de servicio.

Corresponde a las actividades de los talleres al servicio vecinal, pero sin carácter familiar, que podrán instalarse en plantas bajas y sótanos o semisótanos.

c) Categoría 3.ª: Pequeña industria de servicio en edificios residenciales o de otros usos en locales exclusivos.

Corresponde a las mismas actividades que el anterior, en manzanas o núcleos exclusivos para este uso, que deberá señalarse en los Planes Parciales.

d) Categoría 4.ª: Talleres especiales de Artesanía.

Estudios de escultor, pintor o análogos. En edificios residenciales o de otros usos; no podrán ocupar más del 20% de la superficie total edificada.

Artículo 78. Condiciones.

a) Los locales destinados a todas estas actividades dispondrán de las medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos. Especialmente en la Categoría 1.ª, no podrán producir gases, polvo u olores ni vibraciones transmisibles a la vivienda.

b) Cumplirán con las dimensiones y condiciones de locales para el uso de vivienda, que les sean de aplicación, disponiendo al menos de un servicio completo de aseo.

c) Los almacenes de estas actividades, deberán tener ventilación natural o forzada.

d) El acceso deberá disponerse de tal forma que no se causen molestias a los vecinos.

e) En categoría 1.ª, tendrán una superficie máxima de 50 m.^{2} y la potencia electromecánica no sobrepasará los 2 CV.

f) En categoría 2.ª, estos talleres no podrán situarse más que en planta baja y semisótanos con acceso independiente de las viviendas. Tendrán una superficie total máxima de 150 m.^{2}, y la potencia electromecánica no sobrepasará los 6 CV.

g) Cuando la actividad sea de "limpieza en seco" o "lavandería" se autoriza una potencia máxima total electromecánica de 10 CV. con la condición de que ningún motor pueda exceder de 3 CV.

h) En categoría 3.ª, estos talleres habrán de situarse en manzana exclusiva o pequeño núcleo industrial de servicio de una zona residencial, en locales exclusivos para estos usos. Tendrán una superficie máxima de 250 m.^{2} y la potencia electromecánica no sobrepasará los 10 CV. Cumplirán las prescripciones aplicables del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres o Peligrosas.

i) En las de 3.ª categoría el nivel máximo de ruidos, medido en la vivienda más perjudicada, no pasará de 30 decibelios.

APARTADO 4. USO DE INDUSTRIA

Artículo 79. Uso de industria.

A efectos de estas Ordenanzas, se define como Uso Industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución.

Se incluyen también en este uso de industria, los «Almacenes», comprendiendo como tales los espacios o locales destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados, con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores, y en general los almacenes sin servicio de venta directa al público.

En estos locales se podrán efectuar operaciones secundarias que transformen, en parte, los productos almacenados. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios y oficinas.

Artículo 80. Ambito del Uso Industrial.

El Uso Industrial propiamente dicho, comprende 125 industrias incluidas en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas que corresponden a los IX Grupos siguientes:

Grupo I. Alimentación y tabaco.

Grupo II. Textil y Calzado.

Grupo III. Madera y Corcho.

Grupo IV. Papel y Artes Gráficas.

Grupo V. Plásticos, Cuero y Caucho.

Grupo VI. Químicas.

Grupo VII. Construcción, Vidrio y Cerámica.

Grupo VIII. Metal.

Grupo IX. Agua, gas, electricidad y otros servicios.

Artículo 81. Superficie por trabajador.

Los locales industriales donde se prevean puestos de trabajo deberán tener, como mínimo, una superficie por cada uno de ellos, de 2 m.^{2} y un volumen de 10 m.^{3}. Se exigirá iluminación natural o artificial.

Artículo 82. Aseos.

Dispondrán de aseos independientes para los dos sexos, a razón de un retrete, un urinario, un lavabo y una ducha por cada grupo de 20 obreros o fracción.

Artículo 83. Escaleras.

Las de circulación general cumplirán las condiciones de las viviendas con un ancho mínimo de un metro.

Artículo 84. Construcción.

Todos los paramentos interiores así como los pavimentos, serán impermeables y lisos. Los materiales que constituyan la edificación, deberán ser incombustibles y las estructuras resistentes al fuego.

Artículo 85. Energía eléctrica.

1. Para el movimiento de las máquinas y aparatos así como para el alumbrado, únicamente se permite el empleo de energía eléctrica.

2. La potencia electromecánica está determinada por la suma de las potencias de los motores que accionan las máquinas y aparatos, y se expresará en caballos de vapor (CV). No se evaluará como potencia la de las máquinas portátiles con motores de potencia no superiores a 1/3 CV. cuando al número de estas máquinas no exceda de cuatro; ni la de las instalaciones de aire acondicionado, aparatos elevadores de cualquier tipo, ventilación forzada, transportes interiores, bombas para elevación de agua, aire comprimido, etc. Cuando en un mismo taller coexisten epígrafes diferentes, la potencia total no superará a la más alta de las máximas permitidas por los distintos epígrafes, ni las parciales excederán a las de su correspondiente epígrafe.

3. Las instalaciones de fuerza y alumbrado de los establecimientos industriales cumplirán con las reglamentaciones vigentes.

4. Los motores y las máquinas, así como toda la instalación, deberán montarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente. Cumplirán los requisitos necesarios para la seguridad del personal, así como para el aislamiento acústico y térmico del local.

5. La instalación de calderas y recipientes a presión estará sujeta a las disposiciones vigentes.

6. No se permitirán debajo de viviendas los aparatos de producción de acetileno empleados en las instalaciones de soldadura oxioacetilénica.

Artículo 86. Evacuación.

1. Si las aguas residuales no reunieran, a juicio del Ayuntamiento, las debidas condiciones para su vertido a la alcantarilla general, habrán de ser sometidas a depuración por procedimientos adecuados a fin de que se cumplan las condiciones que señala el Reglamento de Industrias y Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y demás disposiciones vigentes sobre la materia.

2. Si los residuos que produzca cualquier industria, por sus características, no pueden ser recogidos por el Servicio de Limpiezas domiciliario, deberán ser trasladados directamente al vertedero por cuenta del titular de la actividad.

3. La evacuación de gases, vapores, humos, polvo, etc., que se haga al exterior, se dotará de instalaciones adecuadas y eficaces conforme al Reglamento sobre la materia.

Artículo 87. Instalaciones contra Incendios.

Para la prevención y extinción de incendios, se dispondrá de las salidas de urgencia y accesos especiales para salvamento, así como de los aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad determinen las Normativas en vigor, y el Excmo. Ayuntamiento.

Artículo 88. Altura.

La altura de pisos permitida para estos usos, será como mínimo de 3 metros.

APARTADO 5. USO HOTELERO

Artículo 89. Uso Hotelero.

1. En el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio público, que se destinan al alojamiento temporal. Se consideran incluidos, además, en este uso las residencias, colegios mayores y edificios análogos así como las actividades complementarias como restaurantes, tiendas, peluquerías, piscinas, garajes, etc. anexas.

2. Este uso se consiente en edificio exclusivo de acuerdo con la normativa vigente. Serán compatibles con el uso de vivienda, las pensiones con menos de 6 dormitorios.

3. Los locales cumplirán las condiciones y dimensiones que les fueran de aplicación, además de las fijadas para el uso de vivienda.

4. Para ser considerado como de uso hotelero, el proyecto del edificio que se presente deberá disponer de los justificantes de calificación concedidos por el Ministerio correspondiente.

APARTADO 6. USO COMERCIAL

Artículo 90. Uso Comercial.

En el uso que corresponde a los locales de servicio al público destinados a la venta al por menor o permuta de mercancías, de acuerdo con la clasificación nacional de Actividades Económicas.

Artículo 91. Condiciones de Carácter General para Uso Comercial.

1. La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de seis metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

2. En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de acceso, escaleras y ascensores independientes.

3. Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escaleras ni portal si no es a través de una habitación o paso intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego.

4. La altura de los locales comerciales será de 3 m. en las zonas al público, y de 2,50 m. en el resto, a excepción del semisótano y del sótano, que deberán tener una altura libre mínima de 2,70 m., en semisótano y 3,00 m. en sótano, excepto para almacenes, con un mínimo de 2,20 m.

5. Las escaleras de servicio al público, en los locales comerciales, tendrán un ancho mínimo de un metro, a excepción de los que tengan 3 o más plantas, cuyo ancho no podrá ser inferior a 1,30 metros.

6. Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

– Hasta 100 metros cuadrados de superficie, un retrete y un lavabo, aumentándose por cada 200 metros cuadrados más o fracción, un retrete y un lavabo.

– A partir de los 100 metros cuadrados se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros.

– En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento. A estos efectos, no computarán las zonas de almacenaje.

7. En los locales comerciales que formen un conjunto, como ocurre en los Mercados de Abastecimiento, Galería de Alimentación y Pasajes Comerciales, podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local. El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de la condición anterior sobre al zona de la superficie de locales incluyendo los espacios comunes de uso público.

8. La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial.

En el primer caso los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.

En el segundo caso se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento que consideren preciso el Ayuntamiento.

En el supuesto que no fuesen satisfactorios o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

9. Dispondrá de las salidas de urgencia, accesos espaciales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, estime necesarios el Ayuntamiento.

10. Las estructuras de la edificación serán resistentes al fuego y los materiales deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos o vibraciones, cuyos niveles se determinen en las disposiciones sobre la materia.

11. Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.

12. El grado de compatibilidad con los edificios destinados a viviendas u otros usos será definido en las Ordenanzas particulares de las zonas.

13. En la solicitud de licencia será obligatorio certificado del Arquitecto respecto a las condiciones de seguridad del local.

APARTADO 7. USO DE OFICINA

Artículo 92. Uso de Oficina.

1. Se incluyen en este uso los edificios en los que predominen las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado y los que se destinen a alojar despachos profesionales de cualquier clase.

2. Este uso deberá reservarse para edificios exclusivos, salvo los despachos profesionales aislados que podrán estar dentro de los edificios de viviendas formando parte de ellos.

3. Se podrán autorizar oficinas, no obstante, en las primeras plantas de edificios de viviendas, siempre que dispongan de accesos exclusivos, diferentes de los de aquellas.

Artículo 93. Condiciones de Carácter General para Uso de Oficina.

La altura libre de los locales destinados a oficinas será de 3 m. como mínimo, en los edificios exclusivos para este uso, y tendrán los siguientes servicios:

– Hasta 100 m.^{2} un retrete y un lavabo.

– Por cada 100 m.^{2} más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo.

– A partir de los 100 m.^{2} se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros.

– Tendrán un vestíbulo de aislamiento.

– Dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso, y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, estime necesarios el Ayuntamiento.

APARTADO 8. USOS DE ESPECTACULO

Artículo 94. Usos de Espectáculo.

1. Corresponde este uso a los locales destinados al público con fines de cultura y recreo.

2. Este uso se consiente en edificio exclusivo o adosado a edificios con otro uso y cumplirá las condiciones que fijan las disposiciones vigentes, en especial el Reglamento de Policía de Espectáculos.

3. Se podrá autorizar este uso, también, en edificaciones en patios de manzana, con las condiciones que señale el Ayuntamiento, incluida la altura máxima edificable, salvaguardando los requisitos de seguridad y compatibilidad con el resto de los usos autorizados.

4. Deberá tramitarse el expediente de apertura del establecimiento, cumplimentando todos los requisitos establecidos para la seguridad del local, su facilidad de evacuación, instalaciones especiales y demás condiciones teniendo como primordiales los relativos a la prevención de incendios.

APARTADO 9. USO DE SALA DE REUNIONES

Artículo 95. Usos de Salas de Reunión.

Corresponde a los locales cerrados o abiertos cuya finalidad principal es la de cobijar actividades de vida social o de relación, comprendiendo por tanto, cafés, restaurantes, salas de reunión, de baile y similares, sujetándose a las disposiciones vigentes, con las mismas condiciones señaladas en el artículo anterior.

APARTADO 10. USO RELIGIOSO

Artículo 96. Uso Religioso.

Se incluyen como tales los edificios o locales destinados al culto público o privado y cumpliendo las condiciones que exijan las disposiciones vigentes.

En los conventos, casa de religiosos o usos análogos habrán de cumplirse la condiciones de uso residencial que sean aplicables.

APARTADO 11. USO CULTURAL

Artículo 97. Uso Cultural.

1. Corresponde a los edificios o locales que se destinan principalmente a la cultura, enseñanza e investigación.

2. Este uso queda localizado en edificios o parcelas concretas en las presentes Normas Subsidiarias de acuerdo con al vigente Ley del Suelo, para atender debidamente a la población escolar.

3. También podrán ser autorizados en plantas bajas, patios de manzanas y primeras plantas, de acuerdo con las condiciones que en cada caso señale el Ayuntamiento.

4. Las edificaciones para los diferentes grados de la Enseñanza ya sean oficiales o privadas, deberán acomodarse a las Normas o disposiciones emanadas del Ministerio de Cultura.

APARTADO 12. USO DEPORTIVO

Artículo 98. Uso Deportivo.

1. Recoge este uso los espacios y edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deporte.

2. Este uso queda localizado en parcelas concretas en las presentes Normas Subsidiarias, de acuerdo con al vigente Ley del Suelo, y se ajustarán a las disposiciones de la legislación específica que les corresponda.

3. No obstante, podrá también autorizarse en todos aquellos emplazamientos no señalados expresamente, donde puedan resultar compatibles, en función del tipo de deporte y resto de usos autorizados, de acuerdo con las condiciones que señale el Ayuntamiento.

APARTADO 13. USO SANITARIO Y ASISTENCIAL

Artículo 99. Uso Sanitario y Asistencial.

1. Corresponde este uso a los edificios destinados al tratamiento o alojamiento de enfermos, o personas que necesiten cuidados especiales.

2. Se distinguen tres tipos de establecimientos:

a) Dispensarios, clínicas, clínicas de urgencia y consultorios, que puedan estar incorporados en edificios con otro uso principal y que deberán cumplir las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y en su caso, las del uso hotelero que les fuera de aplicación.

b) Establecimientos para enfermedades no infecciosas con capacidad superior a 50 camas, en edificios exclusivos, como hospitales, ambulatorios o similar, de acuerdo con su normativa específica.

c) Residencias de ancianos, subnormales, educación especial, psiquiatría, etc.

Estos edificios cumplirán la normativa específica y en su caso, la de uso hotelero que les fuera de aplicación.

CONDICIONES ESTETICAS DE LA EDIFICACION

Artículo 100. Condiciones Generales.

1. En los sectores ya edificados, las nuevas construcciones deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente urbano en que hayan de emplazarse.

2. Cuando la edificación de nueva planta se encuentre franqueada por edificaciones en buen estado, con independencia de que se encuentre sometida a un régimen específico de protección, ésta deberá adecuarse en su composición y materiales a las preexistentes.

3. En los sectores de nueva ordenación se justificará la solución unitaria de diseño adoptado en función de las características del paisaje urbano preexistente, paisaje naturístico o hitos de interés paisajístico, masas de arbolado existente, etc.

4. El fomento y defensa del conjunto estético de la ciudad corresponde primeramente al Ayuntamiento, y por tanto, cualquier clase de actuación que le afecte deberá sujetarse a su criterio. Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas.

5. La tramitación de cualquier licencia comprende necesariamente la comprobación por el Ayuntamiento si la obra, instalación o actividad de que se trate, se halla afectada estéticamente, ya sea por sus propias características o por estar comprendida en algún recinto o paraje histórico, artístico, ambiental arqueológico, estético o paisajístico, o en sus zonas de influencia, en cuyo caso deberá ser objeto de atención especial, señalando las condiciones de cualquier clase que deban imponerse e incluso su prohibición razonada.

Estas condiciones deberán o podrán referirse tanto al uso, diseño del edificio y sistema de cubierta,como a la composición de materiales a emplear y a los detalles de todos lo elementos, en forma, calidad y color.

ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS DISTINTAS ZONAS.

ZONA R. RESIDENCIAL.

Artículo 101. Condiciones de Volumen e Higiénicas.

Cuando no existan en los planos, las alineaciones y rasantes serán las que señale el Ayuntamiento, mediante Estudios de Detalle si fue necesario. Asimismo, en las fincas cuya singularidad, forma o dimensiones lo aconsejen, se podrán realizar Estudios de Detalle si fueran necesarios, conforme a las Ordenanzas de aplicación de la zona.

– La parcela mínima será la catastral existente.

En caso de segregaciones la parcela mínima será de 100 m.^{2}, debiendo contar con un frente mínimo de parcela a vía pública de 5 metros.

– La altura mínima libre de las plantas será de 2,50 m.

– El aprovechamiento máximo será el correspondiente a un fondo de 12 metros respecto a la alineación principal. Por las específicas características de la vivienda rural, se pueden admitir aprovechamientos complementarios en el interior de la parcela, siempre que no exceda el cómputo global, incluido el edificio principal, de 2 m.^{2}/m.^{2}.

– Los patios interiores tendrán su dimensión mínima de 3 m.

– Se podrá volar desde la alineación, en calles de menos de 10 m. de anchura, 0,60 m., y en calles de igual o más de 10 m. de anchura, 0,80 m. Dichos vuelos no superarán los 3/5 de la longitud de fachada.

– En lo no regulado, regirán las Normas Subsidiarias de ámbito provincial.

Anchura de las calles	*Altura*		*Nº de plantas*	
	Máxima	*Mínima*	*Máxima*	*Mínima*
Menos de 10 m.	7,50	3,00	2 (B+I)	1
Igual o más de 10 m.	10,50	3,00	3 (B+II)	1

En edificaciones con fachadas a más de una calle, y siendo alguna de ellas igual o mayor de 10 m. de anchura, se permitirá como máximo 3 plantas.

Artículo 102. Condiciones de uso.

Usos permitidos será el de vivienda, pudiendo dedicarse la planta baja a usos comerciales, de oficinas, pequeñas industrias, almacenes de productos agrícolas, restaurantes, etc., que sean compatibles con la vivienda. Los aparcamientos podrán estar en planta baja, sótanos o espacio libre de parcela.

También en planta baja, podrán situarse las salas de reunión, bares, cafeterías y consultorios sanitarios que sean compatibles con las viviendas.

El uso religioso, hotelero, de sanatorios y espectáculos se autoriza en edificio exclusivo, así como las naves agrícolas.

Los establecimientos ganaderos, se regirán por las vigentes normas de la Comisión de Colaboración del Estado con las Corporaciones Locales, publicadas en el «Boletín Oficial» de la provincia de 13 de noviembre de 1984.

Artículo 103. Condiciones Estéticas.

Se cuidarán los valores estéticos de la edificación, que se traducen en la adaptación a las características generales y la subordinación al ambiente del barrio o conjunto que pueda afectar al edificio que se proyecte o a sus cualidades intrínsecas, como composición arquitectónica, proporciones, calidad de los materiales, color, etc...

Las cubiertas se tratarán con teja roja, prohibiéndose los tejados de pizarra, fibrocemento gris, etc...

Artículo 104. Condiciones de Gestión.

En las Unidades de Ejecución especificadas como UE-ED-1, UE-ED-2, y UE-ED-3, será precisa la redacción de un Estudio de Detalle en cada una, para desarrollar cualquier edificación en este suelo residencial.

La Ordenanza de aplicación contemplará los siguientes puntos:

– Tipología: Vivienda Unifamiliar.

– Número máximo de plantas: Tres.

– Ocupación máxima de parcela: 60 %.

– El tipo de edificación, la ocupación y edificabilidad máximas, serán:

Tipo	*Máxima ocupación en parcela neta*	*Parcela mínima*	*Edificabilidad máxima*
Aislada	60%	250 m.^{2}	1,8 m.^{2}/m.^{2}
Pareada	60%	200 m.^{2}	2,0 m.^{2}/m.^{2}
Agrupada	60%	150 m.^{2}	2,4 m.^{2}/m.^{2}
En fila	60%	120 m.^{2}	3,0 m.^{2}/m.^{2}

– Las dimensiones de las calles planteadas en el Estudio de Detalle irán acordes al número de viviendas a realizar y ajustadas, en todo caso, a lo señalado por el Ayuntamiento.

– En los aspectos no recogidos por esta Ordenanza Particular, se estará a lo dispuesto con carácter general por las Ordenanzas Municipales.

ZONAS VERDES Y DE PROTECCION

Artículo 105. Zonas Verdes y de protección.

Las zonas verdes públicas del Suelo Urbano, se incluirán en proyectos de urbanización y en unidades de ejecución privadas, en su caso. En el primer supuesto podrán ser realizadas por el Ayuntamiento con aplicación de Contribuciones Especiales en las áreas de influencia que resultasen beneficiosas.

Las zonas verdes públicas que se incluyan en unidades de ejecución de iniciativa privada, son áreas de cesión obligatoria que, como los viales y otras, dotaciones, habrán de ser entregadas por los promotores al Ayuntamiento, debidamente urbanizadas y ajardinadas.

Las zonas verdes privadas incluidas en las parcelas edificables, será obligatoriamente urbanizadas y plantadas por el propietario o las comunidades de vecinos que correspondan, con la obligación de mantener su vigilancia y cuidado. Como mínimo contarán con arbolado y seto vegetal en su contorno.

En las zonas verdes y de protección no podrán levantarse edificaciones ni establecerse otros usos que los indispensables para el cuidado y vigilancia de los jardines. Estas construcciones de servicio será de una sola planta y no ocuparán más del 15% de la superficie total.

Cuando en un lugar o zona concreta de la ciudad, procedan reajustes de alineaciones, de volúmenes o de la ordenación viaria, éstos no supondrán modificación de las zonas verdes que pueden ser afectadas, siempre que dentro del mismo espacio considerado, permanezcan superficies verdes en igual cuantía o superior que en el estado anterior.

NORMAS DE EDIFICACION EN SUELO APTO PARA URBANIZAR.

1. Régimen Jurídico.

1.1. El Suelo Apto para Urbanizar está sujeto a la limitación de no poder ser urbanizado hasta que se apruebe el correspondiente Plan Parcial.

1.2. Entre tanto no se podrán realizar en él obras o instalaciones, salvo las que se hayan de ejecutar mediante la aprobación de un Plan Especial y las de carácter provisional, que no dificulten la ejecución del Plan, que se autoricen por el Ayuntamiento, debiéndose demolerse cuando así lo acuerde el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, así como inscribirse la autorización, bajo las indicadas condiciones, en el Registro de la Propiedad, según lo establecido en la Ley de Suelo.

2. Obligaciones de los propietarios.

Los propietarios del suelo apto para urbanizar deberán:

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

b) Ceder obligatoria y gratuitamente el diez por ciento restante del aprovechamiento del sector en que se encuentra la finca.

c) Costear la urbanización de conformidad con lo establecido en la Ley del Suelo.

3. Unidad mínima de Planeamiento.

1. La unidad mínima de planeamiento tendrá 1 Ha. (10.000 m.²) para permitir la reserva de las dotaciones previstas en la Ley del Suelo.

2. El Suelo Apto para Urbanizar exigirá para su edificación la previa aportación de los correspondientes Planes parciales y Proyectos de Urbanización, de iniciativa pública o particular redactados con arreglo a estas Normas.

3. Asimismo el Suelo Apto para Urbanizar podrá ser objeto de Planes Especiales.

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

4. Reservas de equipamiento.

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

5. Diseño y Capítulo del Equipamiento Comunitario.

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

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

3. Las zonas de reserva para dotaciones y equipamiento comunitarios de nivel urbano marcadas en el interior de los Planes Parciales, se considerarán señaladas con carácter obligatorio siendo necesaria su ubicación para integrar en la estructura general de espacios libres urbanos.

6. Características generales del Planeamiento Parcial.

1. Las condiciones de planeamiento para el desarrollo de los Planes Parciales, se dan combinadamente en este Capítulo y en los planos de estas Normas.

– Densidad media máxima: 20 viv./Ha.

– Edificabilidad Superficial máxima: 0,80 m.²/m.².

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

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

7. Localización.

El ámbito de los Planes Parciales deberá estar, necesariamente, en contacto con la delimitación del suelo apto para urbanizar expresamente señalada en los planos de estas Normas.

8. División en Zonas.

El Plan Parcial se dividirá en las siguientes Zonas:

1) Zona de edificación y viales.

2) Zona de cultivos particulares.

3) Zona verde de uso comunitario.

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

9. Características de las Zonas.

1. Zona de edificación y viales.

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

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

2. Zona de cultivos particulares.

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

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

3. Zona verde de uso comunitario.

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

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

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

10. Tipología de la Edificación.

Residencial:

– Ocupación máxima de parcela: 60%.

– Frente mínimo de parcela 5 metros.

– La edificación se alineará, en primera crujía, a la alineación oficial.

– El retranqueo lateral mínimo cuando lo haya será de 3 m. tanto en viviendas aisladas como adosadas.

– Altura máxima: 2 plantas y 7 m., a la cabeza del muro bajo el alero, medidos sobre cualquier rasante del terreno.

– Se podrá dedicar el espacio o planta de entrecubierta a uso exclusivo de trastero, sin computar en este caso su edificabilidad.

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

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

11. Condiciones Generales de la Edificación.

Los Planes Parciales recogerán todas aquellas condiciones de carácter general del de estas Normas y los de carácter particular acordes con la Tipología de Edificación recogidas en el Apartado anterior.

12. Condiciones Generales de la Urbanización.

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

— Polígonos.

S.A.U.-1.

Situación:

Sistema de actuación: Cooperación.

Instrumentos de desarrollo planeamiento: Plan Parcial.

Propietario: Propietario único, Ayuntamiento de Bugedo.

Condiciones de edificación:

Dada la topografía del lugar y su impacto visual sobre el núcleo urbano, deberá atenderse con especial cuidado a la fragmentación de la edificación, así como a los materiales a emplear.

Edificabilidad máxima: 0,8 m.²/m.².

Ocupación máxima: 60%.

Nº de plantas máximo: B + I + Entrecubierta. (El uso de la entrecubierta será exclusivo de trastero, sin computar en este caso su edificabilidad).

Densidad máxima: 20 viviendas por hectárea.

NORMAS DE EDIFICACION EN SUELO NO URBANIZABLE COMUN

1. Actuaciones Urbanísticas.

En el Suelo No Urbanizable Común únicamente podrán llevarse a cabo las actuaciones urbanísticas que la actual Ley del Suelo y su Reglamento permiten.

2. Usos:

Serán incompatibles los usos especificados para el Suelo Urbano y el Apto para Urbanizar, exceptuándose los siguientes:

1) Los señalados como uso principal.

2) Uso de vivienda de propietarios o guardas de fincas agrícolas que cumplan las condiciones de parcela mínima que señala el Ministerio de Agricultura para estos predios.

Los tipos de edificación serán adecuados a su construcción aislada existente, ambientada con el entorno del paisaje, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

La edificabilidad máxima permitida será de 0,2 m.²/m.² en viviendas, y de 0,5 m.²/m.² en naves, y su altura, en ambos casos, no excederá de 2 plantas (7 m. de altura máxima al alero, en ambos casos). Su saneamiento, si no existe otra posibilidad, podrá hacerse por fosa séptica, bajo control municipal.

3) Casas aisladas de vivienda familiar que no formen núcleo de población.

4) La industria artesana derivada o conexa con el uso agropecuario, con análogas condiciones a las de párrafo b).

Serán usos permitidos:

– Las edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social, de acuerdo con la Ley del Suelo.

– Las explotaciones agropecuarias con el volumen que corresponde a la importancia de la explotación, teniendo en cuenta la normativa específica en cada caso.

– Los de extracción de minerales, materiales o materias primas, incluida la vivienda de guardería si fuera precisa.

Se impone las condiciones en los movimientos de tierras, terraplenados o amontonado de materiales, u ocultación de depósitos elevados de agua, de restituir la topografía del terreno o formas naturales o repoblación vegetal, devolviendo al suelo su calidad natural al terminarse o trasladarse las zonas de explotación, para cortar la desfiguración del paisaje y la degradación ecológica.

– La construcción de autopistas, carreteras, o camino, embalses o canales u otras obras públicas análoga en relación a las condiciones naturales.

– Las conducciones o estaciones de servicio de infraestructura general, en especial los de captación de agua potable o depuración de residuales, con las indispensables protecciones sanitarias o de paisaje.

En las parcelas y transferencias de propiedades no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.

3. Volumen Edificable.

Parcela mínima: 2.500 m.².

Retranqueo mínimo a linderos: 5 m.

Separación de cualquier otra edificación existente: 50 m.

Edificabilidad máxima:

– 0,20 m.²/m.². para vivienda.

– 0,50 m.²/m.². para naves.

Número máximo de plantas: dos.

Altura máxima al alero: 7 metros.

4. Servicios urbanos obligatorios.

Ha de ser provista de las dotaciones individuales de agua potable, saneamiento con depuración de residuos y energía eléctrica.

Los accesos desde la red de carreteras o caminos existentes, serán con calzada pavimentada de 3 m. de anchura mínima.

5. Cerramientos y vallados.

Se tendrán en cuenta como condiciones estéticas, el empleo de materiales y colores que armonicen con el entorno, utilizando preferentemente los tradicionales de la zona. Se exigirá la plantación de arbolado a lo largo del perímetro vallado. Los proyectos de edificación detallarán suficientemente las condiciones constructivas, así como la justificación del cumplimiento de esta norma.

6. Concepto de núcleo de población.

A estos efectos, se considerará formado núcleo de población en el Término Municipal de Bugedo, a partir de la aprobación de las presentes Normas Subsidiarias, cuando dentro del círculo de radio 100 metros y centro en la edificación proyectada, se contabilicen cuatro o más edificaciones, incluida la proyectada.

Si existiera un diseminado más numeroso, el núcleo de población se considerará formado si los edificios de vivienda diseminados pueden encerrarse dentro de las circunferencias siguientes (incluido el edificio que se proponga):

Nº de Edificios	Radio en metros
4	100
6	150
8	200
10	250

NORMAS EN SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

1. Localización.

Su localización procede del Estudio del Medio Físico del Término Municipal de Bugedo, y de la plasmación del criterio de planeamiento Medio-Ambiental, de proteger de transformaciones a usos urbanos las demás áreas de elevado valor natural, en referencia a los ecosistemas valiosos desde el punto de vista de su conservación, bien por razones de integridad física o por aspectos parciales (presencia de especies de fauna amenazadas).

Se incluyen dos zonas:

1. Zona de Monte.

2. Ribera de los Ríos.

1.1. Zona de Monte.

Localizada en los documentos gráficos correspondientes, no existen Montes Catalogados de Utilidad Pública, ni Consorciados.

Se trata de montes de uso público, de propiedad municipal.

– Usos admisibles:

Acciones de la edificación relacionadas con la mejora y explotación de los recursos, forestales y ganaderos.

– Tramitación de Licencias:

La autorización por el Servicio Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León constituirá la licencia a todos los efectos de las acciones en este tipo de suelo.

– Normativa Urbanística:

No se permitirá ninguna actuación que introduzca elementos artificiales de carácter permanente que limiten el campo visual, rompan la armonía del paisaje o desfiguren las perspectivas, exceptuando aquellos casos en los que la acción tenga interés general, en los que se deberá minimizar el impacto causado.

Queda prohibida la construcción de núcleos urbanos, poblados, o urbanizaciones.

No podrán realizarse modificaciones en las edificaciones existentes que por su ubicación, altura, volumen, materiales o colorido supongan una alteración manifiesta del paisaje, de las condiciones medioambientales de esta zona, o que desfiguren de forma ostentosa la fisionomía arquitectónica tradicional.

1.2. Ribera de los Ríos.

Las actuaciones de todo tipo a realizar en la ribera de los ríos, deberán contar con la debida autorización de la Confederación Hidrográfica y de la Sección de Coordinación del Medio Natural de la Junta de Castilla y León.

Se prohíbe toda edificación a una distancia inferior de 15 metros del borde del cauce del río. En caso de arroyos, esta distancia será de 10 metros, y en el de pequeños cauces, la distancia será de 5 metros al borde del mismo.

DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

1. Naturaleza.

1.1. Las presentes Normas tienen la condición de Normas Subsidiarias Municipales de Ordenación como instrumento de ordenación integral del territorio, conforme lo prevenido en la vigente Ley del Suelo.

2. Ambito territorial.

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

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

3. Vigencia.

Las Normas Subsidiarias tendrán vigencia indefinida a partir de la publicación de su aprobación definitiva, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones, acordadas en la forma reglamentaria.

4. Efectos de la aprobación de las Normas Subsidiarias.

Las presentes Normas Subsidiarias serán inmediatamente ejecutivas, una vez publicada su aprobación definitiva.

Unicamente, si se otorgase a reserva de la subsanación de deficiencias, mientras se efectuasen éstas, carecerá de ejecutoriedad en cuanto a las áreas y/o aspectos a que se refieran.

A partir de la aprobación inicial de las Normas, el Ayuntamiento podrá recabar el informe técnico razonado sobre aquellas actuaciones urbanísticas o construcciones que, aunque tengan licencia concedida, puede estimar en principio que se oponen a determinaciones de las Normas Subsidiarias, suspendiéndolas o condicionándolas hasta el acuerdo que se adopte a la aprobación definitiva de las mismas.

Para las actuaciones urbanísticas que, en la fecha de aprobación de estas Normas Subsidiarias, no tengan legalizada su situación, se tomarán las siguientes determinaciones:

Actuaciones sin Licencia Municipal: El Ayuntamiento, por los medios a su disposición, dará publicidad al carácter ilegal de la actuación, suspenderá las obras o trabajos que se estén realizando y requerirá al promotor para que solicite la aprobación de acuerdo con las disposiciones de la vigente Ley del Suelo y Reglamentos, y presentado la documentación exigida por las Normas Urbanísticas de las presentes Normas Subsidiarias, ajustadas a las regulaciones establecidas en las mismas para la zona que le corresponda.

A partir, de la fecha de aprobación de las presentes Normas Subsidiarias, el territorio del Término queda clasificado en Suelo Urbano, Suelo Apto para Urbanizar y suelo No Urbanizable tal como se define en la vigente Ley del Suelo.

5. Modificación y revisión:

Sin perjuicio de lo dispuesto por la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento, se señalan las siguientes condiciones para proceder a la elaboración de las Normas Subsidiarias:

a) Aparición de circunstancias de carácter demográfico o socioeconómico que incidan sustancialmente en la ordenación o el programa de actuación.

b) Agotamiento de la capacidad de planeamiento.

c) Cuando la demanda de las diferentes clases o categorías del suelo delimitadas en las Normas, obligue a modificar de modo significativo la delimitación adoptada o sus características.

d) Aparición de circunstancias que, en su conjunto, aconsejen la elección de un modelo territorial distinto o la reconsideración del propuesto.

e) Afectación en su territorio por un planeamiento de ámbito superior (comarcal, provincial, regional o nacional).

f) Cuando proceda recoger modificaciones que pudieran resultar de la formulación de planes especiales o estudios del medio físico, infraestructuras, etc., así como de otros estudios de carácter territorial o normativas cuyas conclusiones, a juicio del Ayuntamiento y de la Comisión Provincial de Urbanismo, interese trasladar a las Normas Subsidiarias.

6. Desarrollo de las Normas Subsidiarias.

Las Normas Subsidiarias Municipales de Bugedo, cuando no es posible la actuación directa, se desarrollarán en Planes Parciales, Planes Especiales, Proyectos de Urbanización y Estudios de Detalle que, ya sean promovidos por iniciativa Oficial o particular, se acomoden a sus determinaciones.

Cualquier acto que no esté de acuerdo con ellas, salvo interpretación del Ayuntamiento en casos dudosos o no previstos, queda prohibido, y no podrá tramitarse sin la petición previa y aprobación, en su caso, de la modificación que suponga de las Normas Subsidiarias.

Esta modificación será, en todo caso tramitada con los mismos requisitos legales que exige la de las Normas Subsidiarias y obligará a la nueva redacción de los documentos a que afecte. No se requerirá el trámite del art. 125 del Reglamento de Planeamiento cuando la modificación no suponga cambio en los criterios, objetivos y soluciones generales del planeamiento.

Salvo cuando se señalan expresamente áreas sometidas a Estudio de Detalle, Planes Especiales, Reparcelación, etc., las unidades y polígonos de actuación se establecerán por el Ayuntamiento de oficio o a instancia de parte, de acuerdo con lo dispuesto por la Ley del Suelo y Reglamento de Gestión Urbanística, no siendo vinculantes a estos efectos cualesquiera otras divisiones territoriales que puedan aparecer en los planos de las Normas Subsidiarias, que lo serán a otros efectos, pero no para la gestión o ejecución del planeamiento.

Para la ejecución de sistemas generales o de alguno de sus elementos o para llevar a efecto actuaciones aisladas en suelo urbano, el Ayuntamiento podrá adoptar el sistema de expropiación, excepto cuando el Plan señale explícitamente otro sistema o su inclusión en algún polígono o unidad de ejecución.

Se señalan como actuaciones que se consideran normales, las siguientes:

a) En Suelo Urbano.

– Reformas interiores: Delimitación de perímetros y características generales para su desarrollo. Sistema de Actuación y, si procede, la promoción o colaboración privada. Plazos de preparación y ejecución.

– Estudios de Detalle (14 de la Ley del Suelo y 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento).

b) En Suelo Apto para Urbanizar.

– Planes Parciales. Delimitación. Características de uso globales y niveles de intensidad. Sistemas de Actuación. Promoción pública o privada. Condiciones de ésta. Plazos.

c) En suelo No Urbanizable.

– Iniciativas sobre plantaciones o cultivos, concentración parcelaria, repoblación forestal, saneamiento, preservación de ambiente o paisaje, promociones turísticas no formando núcleo de población, etc. En general, lo establecido por los artículos 80, 85 y 86 de la Ley del Suelo.

En todos los casos en que se proceda, se señalarán las etapas de las Normas Subsidiarias a que correspondan y los plazos aproximados de promoción y ejecución.

CAPITULO II. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

Sección 1.ª Determinaciones de los planes.

1. Apartado 1.º Planes Parciales.

1.1. Objeto y contenido.

Los Planes Parciales son el instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística que culmina el sistema de planeamiento en el suelo apto par urbanizar, salvo la redacción eventual de Estudios de Detalle, y da comienzo a la fase posterior para la ejecución de la urbanización.

Han de contener, al menos, las determinaciones que se señalan en la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento; igualmente deberán ajustarse a lo establecido en las Normas Generales de Uso y Edificación así como a las condiciones específicas que se señalan en los ámbitos definidos en las presentes Normas.

1.2. Determinaciones y documentación.

Sus determinaciones se expondrán en los documentos siguientes:

1.2.1. Documentos escritos, que como mínimo serán:

a) Memoria justificativa de la ordenación y sus determinaciones así como de su ajuste a las Normas Subsidiarias que desarrolla, en programa y previsiones. Se determinarán los criterios que justifican el dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de población y actividades previstas en el territorio ordenado, así como las razones por las que se destinan a uso público o privado dichas fincas.

Se explicitarán las características naturales del territorio que condicione la ordenación tanto por valores paisajísticos como por preexistencias hidrogeológicas que exijan soluciones específicas de los servicios e infraestructuras básicas del sector a desarrollar.

Se indicarán los usos, edificaciones e infraestructuras existentes así como la estructura de propiedad de predios y construcciones.

b) Ordenanzas, desarrolladas a partir de las determinaciones establecidas para el sector por las Normas Subsidiarias y por las normas Generales de Edificación y uso de las mismas.

Se establecerán las condiciones de urbanización, el régimen urbanístico del suelo y las condiciones de la edificación en cuanto a la determinación de los parámetros adecuados de posición, forma, uso e intensidad para cada una de las porciones en que se divida el territorio, así como las condiciones estéticas par espacios públicos y privados.

c) Plan de Etapas, recogiendo las previsiones parciales y totales del sector y estableciendo plazos para la ejecución de la urbanización primaria y secundaria, los servicios, dotaciones y edificación en general.

d) Estudio Económico y Financiero, en el que se evalúe el coste económico de la ejecución de todas las determinaciones del Plan Parcial con especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público e identificación de los órganos inversores, cuantificando especialmente lo referido a órganos locales.

1.2.2. Documentación gráfica.

La documentación gráfica habrá de presentarse a la escala precisa para su correcta definición, preferiblemente y según su nivel de determinaciones a escala 1:5000, 1:2000, 1:1000 sobre bases parcelarias municipales actualizadas.

a) Planos de Información Urbanística, que aporten datos característicos del sector y de cada uno de los polígonos definidos, relativos a usos del suelo existentes e infraestructura disponible, señalando su capacidad excedente así como las características del medio físico del sector.

b) Planos de Ordenación, explicitando morfologías propuestas, características de las redes de infraestructuras primarias y secundarias y su conexión con los sistemas infraestructurales generales de la ciudad, localización y características tipológicas del equipamiento público y privado y de los usos restantes propuestos.

Se señalará la parcelación con carácter indicativo y, en todo caso, vinculante para las parcelas dotacionales de obligada cesión al municipio así como aquéllas en las que se localiza la cesión del quince por ciento.

Habrán de señalarse alineaciones y rasantes en la totalidad del sector así como, de forma indicativa, las líneas de edificación par usos residenciales, productivos y terciarios.

Sintéticamente se grafiará la estructura de espacios libres públicos y privados así como el trazado y características de los servicios urbanos básicos.

1.2.3. Documentación complementaria.

Toda aquella que fuese necesaria para el preciso entendimiento de la ordenación propuesta. A estos efectos el Ayuntamiento podrán justificadamente solicitar toda aquella documentación que se estime imprescindible para la correcta definición de la ordenación.

2. Apartado 2.º Estudios de detalle.

2.1. Objeto y Contenido.

Como instrumento mediante el que es posible completar o adaptar alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes de las Normas Subsidiarias, habrán de contener al menos las determinaciones que se señalan en los Artículos 14 de la Ley del Suelo y 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

Igualmente se someterán a cuantas condiciones se impongan en la presente Normativa de las Normas Subsidiarias y todas aquellas definidas en el Plan Parcial o Especial que desarrollen.

2.2. Determinaciones y Documentación.

Las determinaciones se expondrán en los documentos siguientes:

2.2.1. Documentos escritos, que serán como mínimo:

a) Memoria justificativa en donde se recojan conclusiones del análisis de la situación preexistente, tanto física como de planeamiento vigente, y las características pormenorizadas de la ordenación.

Contendrá un estudio comparativo del aprovechamiento resultante de la aplicación de las determinaciones de las Normas Subsidiarias que le dan cobertura y las establecidas por el Estudio de Detalle.

2.2.2. Documentación gráfica.

a) Planos de Ordenación, a escala adecuada como mínimo 1:5000 sobre base parcelaria municipal actualizada en donde queden convenientemente explicitados los elementos desarrollados o modificados y la relación existente entre las determinaciones primitivas y las propuestas.

Cuando se trate de ordenar o reordenar volúmenes deberá aportarse documentación que relacione el ámbito objeto de Estudio de Detalle con los colindantes.

2.2.3. Documentación complementaria.

a) El Excmo. Ayuntamiento podrá justificadamente solicitar toda aquella Documentación Complementaria que se estime imprescindible para la correcta definición de la ordenación.

Sección 2.ª Planes de iniciativa privada.

1. Promoción privada del desarrollo de las Normas Subsidiarias.

1.1. Los particulares podrán formar, en los términos señalados en la Ley del Suelo y en estas Normas, los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo urbanístico de sus terrenos.

Los ámbitos de redacción de las distintas figuras de planeamiento serán los delimitados en el documento de las Normas Subsidiarias, o si se tratara de ámbitos no definidos en éstas se delimitarán ajustándose al trámite indicado en las Normas Urbanísticas.

1.2. Como trámite previo a la iniciación del documento se presentará al Ayuntamiento un avance del mismo en donde se determinará:

– La necesidad de actuación sobre los terrenos elegidos, en base a la programación de las Normas Subsidiarias.

– Relación de propietarios del suelo incluido en el ámbito de actuación, y el sistema de actuación elegido.

– El modo de ejecución de las obras de urbanización básica y secundaria en su caso.

– Cuadro sintético de características que defina:

Superficie total del ámbito a desarrollar.

Superficie edificable total y pormenorizada por usos.

Superficie de cesión obligatoria al Ayuntamiento con determinación de usos.

Superficie de sistemas generales, en el caso de que proceda, adjudicables al ámbito a desarrollar.

– Documentación gráfica, sobre parcelario municipal 1:2.000 escala mínima, en donde se localice:

La estructura viaria general.

Las reservas de equipamiento público y privado.

Las cesiones obligatorias al Municipio para espacios libres y dotaciones públicas.

Las parcelas de cesión obligatoria.

1.3. El Pleno Municipal dará su aprobación o desestimará justificadamente el Avance presentado. Sólo previa aceptación de este documento podrán admitirse a trámite las figuras de planeamiento de promoción privada que pretenden llevarse a cabo en desarrollo de las Normas Subsidiarias.

2. Contenido del planeamiento de iniciativa privada

2.1. Los planes de iniciativa privada, cuando se refieran a urbanizaciones de iniciativa particular, además de los documentos propios del tipo de plan que se trámite han de contener los datos y documentos establecidos en la Ley del Suelo.

2.2. El contenido mínimo de los documentos suplementarios a que se refiere el párrafo anterior será el siguiente:

– La Memoria justificativa analizará la necesidad de la actuación tomando como marco el ámbito territorial y la programación de las Normas Subsidiarias.

– Igualmente estudiará las características y situación de los terrenos a urbanizar y su idoneidad para tal fin.

– Estudio de la repercusión de la urbanización en la estructura urbana establecida por estas Normas con especial referencia a la incidencia de aquélla en el sistema de comunicaciones en los servicios públicos de todo tipo del Municipio.

– La relación de propietarios con el detalle de su dirección exacta, ha de ir necesariamente acompañada de la documentación justificativa de la inscripción de los correspondientes derechos de propiedad en el Registro de la Propiedad, al menos a nivel de nota simple expedida por este último, además de documentos justificativos de la conformidad de todos los propietarios con la promoción y ejecución de la urbanización.

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

2.3. Los compromisos a que alude la Ley del Suelo han de tener naturaleza normativa y, por lo tanto, se insertarán en las Normas Urbanísticas del Plan de que se trate, y en los Estatutos o Bases de la actuación y en los documentos de transmisión de propiedad de forma tal que el Ayuntamiento pueda exigir su cumplimiento directamente tanto del promotor del Plan, como de los

futuros adquirientes de parcelas. Estos compromisos han de abarcar necesariamente los siguientes extremos:

– Condición pública de los viales de circulación rodada y peatonal que integran el sistema básico de comunicaciones de la urbanización, así como del restante equipamiento, aparcamientos y zonas libres, en la cuantía mínima resultante de la aplicación de los estándares de la ordenación que se aplique, con determinación de las condiciones de cesión al Municipio.

– Obligación de financiación y ejecución de la totalidad de las obras de urbanización y de su conservación hasta su cesión al Ayuntamiento y a la Asociación de Propietarios que al efecto se establezca en las partes que respectivamente correspondan.

– Determinación del modo de solución de la prestación de los servicios públicos dentro de la urbanización.

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

– Especificación, en el caso de constitución de entidades urbanísticas colaboradoras de las responsabilidades directas ante la Administración.

– Documentos que acrediten y detallen los medios económicos con que cuenta el promotor y que afecten a la ejecución del Plan, así como certificado del depósito o consignación.

CAPITULO III. INSTRUMENTOS DE GESTION

1. De los Sistemas de Actuación.

1.1. Definición.

1.1.1. La ejecución de los polígonos o unidades de ejecución que señalasen las Normas Subsidiarias o sus instrumentos de desarrollo se realiza mediante cualquiera de los sistemas previstos en la Ley del Suelo en su Artículo 119, a saber: compensación, cooperación o expropiación.

1.1.2. La elección del sistema de actuación se realizará siguiendo los arts. 119 de la Ley del Suelo y 152 del Reglamento de Gestión Urbanística.

1.1.3. El sistema de actuación establecido en las Normas Subsidiarias o en el trámite de delimitación del polígono o unidad de actuación, podrá ser sustituido de oficio o a petición de los interesados, según el art. 155 del Regl. de Gestión Urbanística.

1.2. Sistema de compensación.

1.2.1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de un polígono o unidad de actuación por los propietarios del suelo comprendido en su perímetro con solidaridad de beneficios y cargas, en los términos determinados en la Ficha de Ambito correspondiente.

1.2.2. El procedimiento de gestión de los polígonos o unidades de ejecución a los que las Normas Subsidiarias o su desarrollo posterior asignare el sistema de compensación, se regirán por los artículos 126 al 130 inclusive, de la Ley del Suelo, los artículos161 al 185 del Reglamento de Gestión Urbanística, y lo determinado en las presentes Normas Subsidiarias.

1.3. Sistemas de cooperación.

1.3.1. En el Sistema de cooperación, los propietarios del suelo comprendido en el polígono o unidad de ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria y toman a su cargo los costes de urbanización. El Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización con cargo a los propietarios, todo ello según las condiciones establecidas por la Ficha de Ambito correspondiente.

1.3.2. El procedimiento de gestión y ejecución de los polígonos o unidades de ejecución a los que las Normas Subsidiarias o su desarrollo posterior señalare el sistema de cooperación se regirá por lo dispuesto en la Ley del Suelo en los Artículos 131 al 133 (ambos inclusive), en los Art. 186 al 193 del Reglamento de Gestión Urbanística, así como, cuando fuere de aplicación, lo señalado en estas Normas.

1.4. Sistema de expropiación.

1.4.1. En el sistema de expropiación la Administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendidos dentro de un área, que sus propietarios forzosamente deben enajenar y ejecuta en ella las acciones urbanísticas correspondientes.

La expropiación forzosa por razones urbanísticas se adoptará para el cumplimiento de alguna de estas finalidades:

a) Para la Ejecución de los sistemas generales o de algunos de sus elementos.

b) Para llevar a efecto actuaciones aisladas en suelo urbano.

c) Para la urbanización de polígonos o unidades de ejecución completos.

1.4.2. El procedimiento de gestión y ejecución del sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en la Ley del Suelo en sus Artículos 134 al 145, ambos inclusive, en el reglamento de gestión Urbanística, así como cuando fuere de aplicación, por lo señalado en las presentes Normas.

2. De las Parcelaciones Urbanísticas.

2.1. Definición.

2.1.1. Se entenderá por parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

Se considerará parcelación urbanística toda parcelación de suelos clasificados en las Normas Subsidiarias como urbanos o Aptos para Urbanizar.

2.1.2. Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia en los términos establecidos en el Título III de las presentes Normas, así como en lo establecido en la Ley del Suelo.

2.1.3. Las parcelaciones de suelo no urbanizable requerirán licencia municipal, que se concederá de conformidad con las condiciones de formación de núcleo de población y de unidades mínimas de cultivo señaladas en las Normas Subsidiarias y en la normativa sectorial.

3. De las Reparcelaciones y Proyectos de Compensación.

3.1. Definición, Objeto y Tramitación de la Reparcelación.

3.1.1. Se entiende por reparcelación la agrupación o integración del conjunto de las fincas comprendidas en un polígono o unidad de ejecución para su nueva división ajustada a las Normas Subsidiarias, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda.

3.1.2. Procede la reparcelación para:

a) Distribuir justamente entre los interesados los beneficios y las cargas de la ordenación urbanística.

b) Regularizar las fincas y adaptarlas así a las exigencias del planeamiento.

c) Situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación el aprovechamiento establecido por las Normas Subsidiarias.

d) Localizar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación el aprovechamiento que Las Normas Subsidiarias establezcan que corresponde al Ayuntamiento.

3.1.3. Para lo referente a procedimiento y tramitación de las reparcelaciones se estará a lo que disponga la Legislación vigente.

3.2. Definición, Objeto y Tramitación de los Proyectos de Compensación.

3.2.1. Se entiende por Proyecto de Compensación la agrupación de los derechos existentes sobre los suelos incluidos en el polígono, exteriores o interiores al mismo, bajo el dominio de la Junta de Compensación, para la adjudicación de parcelas aptas para la edificación a los antiguos propietarios, al Ayuntamiento y a la propia Junta, y para la determinación, en su caso, de las compensaciones en metálico que absorban los desajustes de la adjudicación.

3.2.2. Es objeto del Proyecto de Compensación la conversión de los derechos inmobiliarios existentes en parcelas aptas para la edificación según el planeamiento, garantizando al mismo tiempo el cumplimiento de las obligaciones dimanantes del régimen de suelo de que se trate.

3.2.3. Para lo referente al procedimiento y tramitación de los proyectos de compensación se estará a lo dispuesto la Ley del Suelo.

3.2.4. La aprobación definitiva del Proyecto de Compensación en el caso de propietario único produce los efectos señalados por la Ley del Suelo, y la obligación de inscripción registral de la escritura otorgada por la administración actuante. El incumplimiento de la inscripción registral citada será causa suficiente para la detención de la tramitación de los expedientes técnicos o administrativos procedentes.

CAPITULO IV. INSTRUMENTOS DE EJECUCION

1. Proyectos de Urbanización.

1.1. Contenido.

Para determinar las condiciones bajo las que se han de llevar a la práctica las determinaciones de los planes con arreglo a lo previsto en la Ley del Suelo, en las presentes Normas y en los planes que desarrollen las Normas Subsidiarias, se redactarán Proyectos de Urbanización, de edificación, de obras complementarias y de actuaciones provisionales.

Los Proyectos de Urbanización son proyectos para la concreción de las obras que lleven a la práctica las determinaciones establecidas en las Normas, desarrollando todas las que la correspondiente Norma prevea en cuanto a obras de urbanización, y que las detalla con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto al redactor.

Los Proyectos de Urbanización establecerán, en uno o varios proyectos parciales, las obras correspondientes a la ejecución del viario, espacios libres y zonas verdes, abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica, suministro de gas energético, telefonía y cualesquiera otro servicio infraestructural que el Plan prevea.

Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito para el que se proyecten con los generales de la ciudad con los que entronquen, para lo cual deberán verificar que éstos tienen la dotación o capacidad suficiente.

Estarán a lo establecido en los artículos 15 de la Ley del Suelo, los arts. 67 al 70 (ambos inclusive) del Reglamento de Planeamiento, y a las condiciones impuestas en las presentes Normas.

1.2. Determinaciones y documentación.

En cualquier caso, el Proyecto de Urbanización contendrá los documentos siguientes:

a) Reproducción oficial de los documentos de planeamiento que proyecta ejecutar, aprobado definitivamente, en el que se basa el proyecto.

b) Plano a escala mínima 1:1000, sobre base parcelaria municipal actualizada, en el que se fijen claramente los límites del polígono que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los espacios viales, los parques y jardines de uso público, y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que por ser incompatibles con las Normas Subsidiarias hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.

c) Plano a escala mínima 1:1000 sobre base parcelaria real del municipio con identificación registral de fincas individualizadas que se aportan, señalando con precisión el deslinde propuesto de fincas de dominio y uso privado o público.

d) Cuando el Proyecto de Urbanización contenga más de una clase de obras de servicios, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente que se segregará para toda la documentación que le sea especifica. Cada uno de los capítulos contendrá:

– Memoria descriptiva en la que se detallen los cálculos justificativos de las dimensiones y materiales que se proyectan, y, como anexos, certificados justificativos de que se dispondrá, en su caso, de la dotación, capacidad o potencia necesaria, expedidos por las entidades suministradoras.

– Plan de obras detallado en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiere.

– Planos de planta y secciones, cuantos sean necesarios para el entendimiento de las características generales de las obras, los de detalle de cada uno de sus elementos y, en fin, cuantos sean necesarios para definir las obras de modo que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del redactor.

– Medición de las obras, con relación de precios simples y descompuestos.

– Presupuesto de ejecución de las obras.

– Pliego de condiciones económico-facultativas que regirá en la ejecución de las obras. En ellos habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras, y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la mejor ejecución de las obras; se fijará también que se realizarán, a cargo del promotor, las pruebas y ensayos técnicos que el Ayuntamiento estime conveniente.

e) Las características geométricas y técnicas de las instalaciones se ajustarán a lo señalado en las disposiciones que, a tal efecto, tiene aprobadas el Ayuntamiento, o a las que como complemento o sustitución aprobase.

f) Para garantizar la ejecución de las obras, el Ayuntamiento exigirá a los promotores privados una garantía equivalente al mayor de estos dos valores: veinticinco (25) por ciento del valor de las fincas, o el 8% del valor de las obras.

g) El Ayuntamiento exigirá la ampliación del proyecto cuando se considere indispensable para enlazar los servicios proyectados con los generales de la ciudad, y ello con cargo a los promotores del mismo.

2. Proyectos de Obras de Edificación.

2.1. Contenido.

Los proyectos de obras de edificación son aquellos que tienen por finalidad definir las condiciones de la ejecución de los edificios, justificando las soluciones concretas adoptadas, sus características físicas y los materiales con que habrán de construirse, la disposición de sus elementos comunes y privativos, sus instalaciones y el acondicionamiento a su entorno dentro de los límites de la parcela en que se construya.

2.2. Determinaciones y Documentación.

Las características de las obras vendrán definidas en los correspondientes proyectos que contendrán las determinaciones necesarias con el grado de detalle adecuado para que pueda valorarse por el Ayuntamiento su ajuste a lo establecido en las presentes Normas así como a las Normas Técnicas vigentes.

CAPITULO V. DISCIPLINA E INTERVENCION DEL USO DEL SUELO

5.1. Información.

En cualquier situación, dentro del Término Municipal, todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito, en el plazo de un mes a contar de la presentación de la solicitud acompañada del plano de emplazamiento, del régimen urbanístico aplicable a una finca o sector.

5.2. Señalamiento de alineaciones y rasantes.

1. Los interesados podrán solicitar del Ayuntamiento el señalamiento sobre el terreno de alineación y rasantes sobre cualquier finca del suelo urbano para lo que aportarán copia del parcelario municipal a escala 1:500 ó 1:1000 con indicación de la finca objeto de solicitud.

2. Una vez satisfecho el pago de los derechos correspondientes se requerirá al interesado el día y hora para que se pre-

sente en el lugar objeto de alineación o rasante que será practicada por el Ayuntamiento en el plazo máximo de 15 días.

3. Las alineaciones tendrán un plazo de validez de seis meses, contados a partir de la fecha en que fueron practicadas, transcurrido el cual sin haber sido solicitada la licencia de construcción, quedarán caducadas.

5.3. Regulación de la responsabilidad patrimonial de la Administración.

1. Los informes o cédulas emitidas por el Ayuntamiento serán nulas de pleno derecho si contradicen cualquier Norma o determinación vigente.

2. La responsabilidad patrimonial de la Administración a los efectos de emisión de informes o cédulas se regulará por el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

3. Las cédulas urbanísticas tienen carácter vinculante para la Administración y el administrado, siempre que no contradigan las Normas de rango superior.

4. Las cédulas urbanísticas quedarán en suspenso o serán nulas de pleno derecho en forma indisoluble con el planeamiento, de desarrollo o no, que las preste su base.

5. Los informes municipales no tienen carácter vinculante, no provocando por ello responsabilidad patrimonial alguna de la Administración, excepto las reguladas con carácter general por la legislación administrativa.

CAPITULO VI. LICENCIAS

6.1. Disposiciones Generales.

6.1.1. Trámites regulados.

Las actuaciones urbanísticas se llevarán a cabo de acuerdo con los procedimientos y tramitaciones fijados para cada caso por la Ley del Suelo y sus Reglamentos así como por lo previsto en las presentes Normas y por cuantas Ordenanzas o instrucciones sena aprobadas por el Excmo. Ayuntamiento de Bugedo durante el período de vigencia de las Normas Subsidiarias.

6.1.2. Acciones sujetas a Licencia.

Quedarán sujetas a la previa concesión de licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones exigibles por la legislación sectorial vigente, las siguientes acciones:

– Las obras de construcción de edificios e instalaciones de todas clases de nueva planta.

– Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.

– Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

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

– Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

– Las obras de instalación de servicios públicos.

– Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.

– La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.

– El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.

– La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.

– La demolición de las construcciones.

– Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

– La colocación de carteles de propaganda e instalaciones privadas visibles desde la vía pública.

– Todas aquellas que apruebe el Pleno Municipal en complemento de este epígrafe.

6.1.3. Autorizaciones municipales.

Las actuaciones provisionales y las no reflejadas en el artículo anterior precisarán autorización municipal expresa para su implantación.

6.1.4. Trámites abreviados.

El Ayuntamiento podrá señalar tramitación especial, independiente de la regulada en las presentes Normas y con carácter abreviado, para aquellas actuaciones que así lo precisaren.

6.2. Normas Generales de Tramitación.

6.2.1. Trámites previos.

La solicitud de licencia lleva aparejada la necesidad de presentación de todos aquellos documentos establecidos en la regulación especifica de cada tipo de licencia.

6.2.2. Documentos que han de acompañar a la solicitud de licencia.

1. Junto con la solicitud de licencia municipal será preceptiva la presentación de todos aquellos documentos que determine el Ayuntamiento, teniendo en todos los casos como nivel de exigencia máxima los relacionados en los epígrafes correspondientes a los distintos tipos de licencia.

2. Los servicios municipales competentes podrán además exigir cuantas certificaciones estimen oportunas acerca del cumplimiento de las Normas Técnicas de observancia obligatoria, que acrediten la idoneidad de las obras en ejecución. Estas certificaciones podrán hacerse extensivas a la calidad de los distintos materiales a utilizar en obra, siempre que sea necesario a juicio de los servicios mencionados, derivados de una inconcreción del proyecto o una inspección de obra.

3. Si durante el transcurso de la obra objeto de licencia se produjera cualquier tipo de modificación, los solicitantes habrán de presentar previamente a su ejecución documentos aclaratorios de los términos modificados (memoria y planos) que la Corporación podrá aceptar o denegar a la vista de su ajuste a las Normas Técnicas vigentes.

4. De ser positivo este trámite los solicitantes habrán de presentar, previo al volante final de obra, un proyecto refundido en el que se encuentren incorporadas la totalidad de modificaciones efectuadas durante el transcurso de la obra detallando las características reales de la obra ejecutada (memoria y plano).

6.2.3. Inspección de obras.

1. El otorgamiento de cualquiera de los tipos reglados de licencias exigirá la definición por parte del Ayuntamiento de las inspecciones de obras procedentes, que podrá ser revisada si las circunstancias lo aconsejasen a juicio del órgano otorgante.

2. El Ayuntamiento podrá inspeccionar las obras en cualquier momento fuera de los períodos obligatorios fijados en la licencia otorgada.

6.2.4. Fiscalización y responsabilidades.

1. Responsabilidad técnica.

Todo técnico por el sólo hecho de firmar el proyecto para una solicitud de obra declara conocer las condiciones reguladas en las presentes Normas aceptando las responsabilidades que deriven de su aplicación.

De igual forma el técnico asume las responsabilidades derivadas del incumplimiento de las normas técnicas vigentes tanto en lo que respecta a la obra objeto de licencia como las originadas a terceros y tanto en la ejecución de la obra como las originadas con posterioridad derivadas de éstas según la legislación específica aplicable.

2. Responsabilidad por infracción de la presente Normativa.

El peticionario de la licencia, el propietario, el promotor, el empresario o contratista de obras y el técnico director de las mismas, serán solidariamente responsables de las infracciones que se cometieran por ejecutarlas sin aquélla o con inobservancia de sus condiciones.

6.2.5. Sanciones.

Cualquier infracción cometida contra lo dispuesto en los artículos precedentes, será corregida por el Alcalde conforme al siguiente cuadro de sanciones:

a) Multa dentro de los límites señalados por la Ley, sin perjuicio de la exigencia de las demás responsabilidades administrativas y patrimoniales a que haya lugar.

b) Revocación de las ventajas tributarias reguladas por la Ordenanza Municipal de Exacción de Tasas por otorgamiento de Licencias Urbanísticas.

6.2.6. Obligaciones del concesionario de la licencia.

Toda licencia que lleve consigo el deterioro total o parcial de cualquier elemento situado en vía o espacios públicos (pavimentación, infraestructuras de servicio, plantaciones o cualquier elemento de mobiliario urbano), exigirá la reposición de éstos a su estado inicial previo al comienzo de las obras o el abono de los gastos de reposición a llevar a cabo por el Ayuntamiento.

6.3. Licencias de obras de urbanización.

6.3.1. Definición.

Se entenderá por obra de urbanización las correspondientes a la ejecución del viario, espacios libres y zonas verdes, abastecimiento de agua, saneamiento, abastecimiento de energía eléctrica, abastecimiento de gas energético, telefonía y cualquier otro servicio infraestructural que prevea las presentes Normas Subsidiarias o el planeamiento redactado en su desarrollo.

6.3.2. Clasificación.

Proyectos de urbanización.

Son los tipificados en el Capítulo IV (Punto 1.º) de las presentes Normas.

1. Urbanización de viales.

a) Los viales se ejecutarán de forma que reúnan las condiciones adecuadas a su carácter y tránsito. Se adaptarán a las prescripciones recogidas en los Planes y Proyectos de aplicación en cuanto a las alineaciones y rasantes.

b) La pavimentación tendrá las características adoptadas por el Ayuntamiento para sus obras, que en general, salvo que las condiciones de las zonas aconsejen otra solución será de firme rígido consistente en las siguientes capas:

– Terreno natural perfilado y compactado.

– Sub-base de zahorra compactada con un espesor mínimo de 15 cm.

– Base de hormigón de 300 kg. de cemento por metro cúbico y espesor mínimo de 15 cm.

– Capa intermedia de aglomerado asfáltico tipo III y espesor mínimo de 4 cm.

– Capa de rodadura de aglomerado asfáltico tipo IV y espesor mínimo de 3 cm.

c) La calzada se realizará preferentemente en las siguientes etapas:

– La primera servirá para el período de construcción de los edificios, debiendo estar constituido el pavimento por una subbase y la base definitiva con una capa de rodadura provisional.

– En la segunda etapa se construirá la capa de rodadura definitiva, que se instalará sobre el pavimento de la primera etapa, siempre que no se aprecien deterioros de importancia que obligue a su construcción nueva. Al aportar el proyecto se indicará el plazo de garantía de las obras.

d) El tramo a pavimentar comprenderá al menos desde el eje del vial en calles de 10 metros o más de ancho entre alineaciones, al que la parcela de frente, hasta el bordillo de la acera y enlazará convenientemente con los viales ya consolidados y en calles de menor ancho la totalidad de las calzadas incluidos ambos bordillos. Los predios colindantes o próximos que se beneficien en dichas obras, aportarán en el momento de iniciar la edificación la parte proporcional que les correspondiese, que sería reintegrada al promotor que las inició.

e) En el caso que, por la situación del solar, la realización de las obras descritas en los apartados anteriores resultase excesivamente gravosa para el promotor y si el Ayuntamiento que considerará todas las circunstancias, estima oportuno o conveniente autorizar la edificación aún cuando no se lleven a cabo momentáneamente dichas obras, éste abonará junto a los derechos de licencia de edificación una cantidad en concepto de la pavimentación que le correspondería realizar, de la cual el Ayuntamiento se hará depositario hasta el momento en el que se ejecuten las obras correspondientes. Si llegando éste la cantidad percibida no cubriese el costo real de las obras, bien por incremento de precios o por haberse modificado los criterios anteriores, el Ayuntamiento emprenderá las mismas por el sistema de Contribuciones Especiales si hubiese lugar, u otro cualquiera descontando el presupuesto actualizado la cantidad anteriormente percibida.

Para fijar esta cantidad se tomará como base los precios que estime el Ayuntamiento.

2. Pavimentación y encintado de aceras.

a) Se ejecutarán de forma que se adapten a las prescripciones recogidas en los Planes y Proyectos de ampliación en cuanto a alineaciones y rasantes, para lo que se solicitará del Ayuntamiento el señalamiento de las mismas.

b) La pavimentación y encintado de aceras tendrá las características adoptadas por el Ayuntamiento para sus obras, que en general y salvo circunstancias que aconsejen otro criterio serán las siguientes:

– Terreno natural perfilado y compactado, con canalización de alumbrado en tuberías P.V.C. de ø 100 mm., si procediese.

– Solera de hormigón de 200 kg. por m.3. de diez centímetros (10 cm.) de espesor.

– Baldosa del tipo y modelo que señale el Excmo. Ayuntamiento recibida con mortero de cemento 1:4, formando pendiente hacia las rigolas.

– Bordillo de hormigón prefabricado recibido sobre solera y rigola de hormigón de 200 kg. por m.3.

c) El tramo a pavimentar comprenderá al menos la totalidad de la línea o líneas de fachada del edificio, con la anchura establecida en el correspondiente proyecto y si éste no existiera o no las concretara, las que sean señaladas por el Excmo. Ayuntamiento.

3. Saneamiento.

a) Las obras para la instauración de la red de Saneamiento, se ajustarán a las determinaciones establecidas en los Planes y Proyectos que sean de aplicación.

b) El tramo o tramos a ejecutar serán los necesarios para el buen funcionamiento de la red conforme a las prescripciones que estipula el correspondiente proyecto, y si éste no existiera o no las concretara, los señalados en la presente Ordenación por el Excmo. Ayuntamiento, cuyas decisiones serán prioritarias.

c) Las secciones mínimas de alcantarillado serán de treinta (30 cm.) de diámetro y las velocidades máximas, de tres metros por segundo (3 m/seg.), cuando los conductos sean de cemento centrifugado o vibrado; podrán aumentarse a valores mayores adoptando tuberías de grés, fibrocemento de presión o equivalente por la dureza de su revestimiento, en los casos en que esto sea preciso.

d) Las pendientes mínimas de los ramales iniciales serán del uno por ciento (1%) y en los demás se determinarán de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas no desciendan de medio metro por segundo (0,5 m/seg.).

e) En las canalizaciones tubulares no se admitirán diámetros superiores a sesenta centímetros (60 cm.) a no ser que se trate de obras especiales de aliviaderos o sifones y, en este caso, se preverán pozos de limpieza a la entrada y salida de la obra especial correspondiente.

f) Los pozos de registro se ejecutarán conforme al modelo que señale el Ayuntamiento, situándose en todos lo entronques y cambios de dirección de la red, y en general de manera que las distancias máximas entre dos consecutivos sea inferior a cincuenta metros (50 m.).

g) Los sumideros de aguas pluviales se ejecutarán conforme al modelo que señale el Ayuntamiento, situándose preferentemente en las esquinas de las manzanas, y en general de forma que la distancia máxima entre dos consecutivas sea inferior a veinticinco metros (25 m.).

h) En las cabeceras de alcantarillas que sirvan a varios edificios, se dispondrán cámaras de descarga cuya capacidad será de medio metro cúbico (0,5 m.3.) para las alcantarillas de treinta centímetros (30 cm.) de sección, y de un metro cúbico (1 m.3.) como mínimo para las restantes. Se ejecutarán conforme al modelo que señale el Ayuntamiento.

i) Solamente se podrá admitir el uso de fosas sépticas en el caso de viviendas unifamiliares aisladas, cuando siendo permitidas por las Ordenanzas o Normas que correspondan, no constituyan conjunto y se encuentren situadas a más de cien metros (100 m.), de un colector. En todos los demás casos el alcantarillado deberá verter a un colector público o bien a un cauce natural después de sufrir el proceso de depuración conveniente mediante proyecto perfectamente justificado.

j) Todas la vías generales de tránsito rodado serán dotadas en el momento de su construcción de las alcantarillas o colectores correspondientes si aún no existieran, o resultasen inadecuados.

4. Abastecimiento y distribución de agua potable.

a) Las obras para la instauración de la red de abastecimiento de agua potable, se ajustarán a las determinaciones establecidas en los Planes y Proyectos que sean de aplicación.

b) El tramo o tramos a ejecutar serán los necesarios para el buen funcionamiento de la red conforme a las prescripciones que estipule el correspondiente proyecto, y si éste no existiera o no las concretase se estará a lo dispuesto por al presente Ordenanza, y lo señalado por el Excmo. Ayuntamiento.

c) Se indicará la procedencia del agua, justificando, en el caso de no proceder de la Red General Municipal, la forma de captación, emplazamiento, aforos y análisis. En todos los casos deberá existir la presión necesaria para un normal abastecimiento. La falta de la necesaria presión en la red, deberá ser suplida con medios idóneos para que puedan estar debidamente dotadas de este elemento las viviendas más elevadas (grupos de elevación, etc.) a los que se aplicarán las medidas correctoras adecuadas para que su funcionamiento no origine molestias.

d) Se situarán bocas de riego de manera que la distancia máxima entre dos consecutivas sea de cincuenta metros (50 m.).

e) Las bocas de incendio constituyen una instalación para uso exclusivo de bomberos y consta de: tomas de red general y boca de incendio. La boca de incendio estará conectada a la canalización y alojada en una arqueta y se dispondrá una por cada acceso al edificio y próxima a éste. Para las características constructivas servirán de base las señaladas por el Ayuntamiento.

f) La tubería se instalará en una zanja que tendrá una profundidad tal, que entre la parte superior del tubo y la cota del terreno haya una distancia mínima de un metro (1 m.). En el fondo de la misma se dispondrá una capa de arena de 5 cm. de espesor sobre la que irá asentado el tubo. El relleno se realizará por capas sucesivas todas ellas convenientemente compactadas, evitando que la tubería quede en contacto con piedras o elementos que puedan provocar su rotura.

La tubería, salvo que se disponga lo contrario, será de polietileno, construyéndose los pozos de registro necesarios para alojar las válvulas de cierre, en aquellos puntos que sean determinados por el Ayuntamiento.

5. Servicios eléctricos.

a) El suministro de energía eléctrica se realizará de forma que reúna las condiciones establecidas en el correspondiente proyecto que sea de aplicación, y si éste no existiese, se estará a lo dispuesto por la presente norma y lo señalado por el Excmo. Ayuntamiento.

b) Se prohíbe ubicar los centros de transformación en vías públicas; únicamente podrán establecerse sobre terrenos de propiedad particular, y en este caso, las condiciones de volumen y estética del edificio deberán sujetarse a lo que establezcan las Ordenanzas y lo que determine el Excmo. Ayuntamiento.

c) Las subestaciones de transformación, teniendo en cuenta que su ubicación viene obligada por razones técnicas, deberán estar aisladas en todo su perímetro de los edificios colindantes, de tal manera que la separación entre las mismas y los edificios colindantes sea, como mínimo, de cinco metros (5 m.). Además adoptarán cuantas medidas correctoras sean necesarias contra ruidos, vibraciones, ventilación, seguridad, etc., a fin de hacer la instalación tolerable para los vecinos.

d) Las vías públicas, deberán tener iluminación suficiente y uniforme sobre la calzada según se indica a continuación:

– Carreteras y vías arteriales, iluminación igual o superior a 40 lux en servicio, entendiéndose este como el mínimo que debe alcanzarse en todo momento.

La uniformidad, (relación de mínima a media), será superior a cero coma tres (0,3).

– Calles de 8 y 10 m. de anchura; iluminación igual o superior a 25 lux y uniformidad superior a cero coma tres (0,3).

– Restantes vías, parques y jardines; iluminación igual o superior a 10 lux en servicio, siendo la uniformidad superior a cero coma dos (0,2).

e) Las instalaciones de alumbrado se ajustarán a las reglamentaciones electrotécnicas vigentes y a las normas que apruebe el Ayuntamiento. Del mismo modo, todos sus elementos, tales como báculos, luminarias, conductores, etc., deberán ser de modelos y calidades previamente aprobadas por el Ayuntamiento.

6. Condiciones y garantías.

a) Por el Excmo. Ayuntamiento se establecerán los plazos y etapas de realización y recepción de las obras así como las condiciones que se juzguen necesarias para la perfecta ejecución de la obras, fijándose también las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes y que se realizarán a cargo del promotor de las obras.

b) En ningún caso se permitirá la edificación en cualquier parcela si no se ha realizado la urbanización correspondiente a la misma, salvo que se haya aplicado lo establecido en la Ley del Suelo o los casos excepcionales establecidos en estas Normas. En ningún caso se permitirá la ocupación del edificio si no está terminada la urbanización exigida.

c) En el caso de ser necesaria la redacción de un proyecto, el Ayuntamiento podrá exigir la ampliación del mismo cuando se considere indispensable para enlazar los servicios con los generales de la Ciudad.

d) El Ayuntamiento podrá inspeccionar dichas obras cuando lo estime conveniente.

e) Será obligatoria la ejecución gratuita de las obras complementarias que fuesen precisas si los resultados de las comprobaciones Municipales no fueran satisfactorias, pudiendo

suspenderse las obras, imponiendo las oportunas sanciones e incluso, si no se atendieran las ordenes que se dicten, ejecutarlas directamente el Ayuntamiento a costa del promotor. Todo ello sin perjuicio de las responsabilidades en que puedan incurrir todos aquellos que hayan intervenido de alguna forma en la ejecución de las obras, si se comprobase que no se ajustan al proyecto aprobado, o a las normas señaladas, o que se han ejecutado sin las debidas garantías técnicas.

6.3.3. Documentación.

La documentación a presentar junto con la solicitud de licencia es la tipificada en el Capítulo IV (Punto 2.º) de las presentes Normas Subsidiarias.

Como documentación complementaria en proyectos de abastecimiento y siempre que ésta resulte imprescindible a juicio del Ayuntamiento, se presentará certificado de las Compañías suministradoras justificativo de que la red existente es capaz de soportar el potencial de uso generado con el proyecto de urbanización redactado. En caso de que esta red existente no disponga de dimensión suficiente el proyecto propondrá las medidas correctoras necesarias para su normal funcionamiento.

6.4. Licencias de parcelación y reparcelación.

6.4.1. Parcelaciones.

1. Definición.

– Se entenderá por parcelación la subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes según establece la Ley del Suelo en los Artículos 94, 95 y 96.

– Se considerará parcelación urbanística toda parcelación de suelos clasificados en las Normas Subsidiarias como urbanos o urbanizables, así como la que producida sobre suelo no urbanizable pueda dar lugar a la formación de núcleo de población.

– Se considerará parcelación rústica la que, producida sobre suelos clasificados en las Normas subsidiarias como no urbanizables, no pueda dar lugar a la formación de núcleo de población.

2. Documentación exigible en los proyectos de parcelación.

Cualquier parcelación urbanística o rústica deberá ser objeto de licencia previa otorgada por el Ayuntamiento siguiendo la tramitación establecida en la vigente legislación.

La solicitud de licencia se realizará acompañando la siguiente documentación, que tendrá carácter de máxima exigible y en todo caso será fijada justificadamente por el propio Ayuntamiento.

a) Plano parcelario municipal a escala mínima 1:1.000 en parcelaciones rústicas, y de 1:2.000 en parcelaciones urbanísticas donde se localice la finca matriz objeto de solicitud de licencia y las resultantes de la parcelación.

b) Cédula urbanística actualizada de la parcela matriz.

c) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones de la normativa de las presentes Normas Subsidiarias. En ésta se describirán la finca matriz y las resultantes de la parcelación debiéndose poner de manifiesto su ajuste tanto a condiciones de uso como de aprovechamiento fijados por las Normas Subsidiarias.

6.4.2. Reparcelaciones.

1. Definición.

a) Se entenderá por reparcelación urbanística la agrupación de fincas comprendidas en un polígono o unidad de actuación para su nueva división ajustada a las Normas Subsidiarias, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados, en proporción a los derechos que otorgue las presentes Normas Subsidiarias, conforme a lo establecido en la Ley del Suelo, en su artículo 97.

b) Se entenderá por reparcelación rústica la agrupación de fincas comprendidas en un polígono de actuación o no para su nueva conformación al objeto del cumplimiento eficaz de los usos encomendados por las Normas Subsidiarias al suelo no urbanizable, y ello dentro de la determinación de parcela mínima realizada por las Normas en función de su calificación o por la legislación sectorial en función de la unidad mínima de cultivo definida por el artículo 42 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario.

6.5. Licencias de obras de edificación y otras.

6.5.1. Licencias de derribos.

A la solicitud se acompañarán los siguientes documentos:

– Plano de situación del edificio, en relación con las vías más próximas y los edificios colindantes.

– Oficios de Dirección facultativa de técnicos competentes legalmente autorizados.

– Dos ejemplares de la Memoria.

– Dos ejemplares del Presupuesto.

– Dos colecciones completas de los planos de plantas y alzados y detalles de interés a escala 1:100, acotados.

Estos documentos deberán estar visados por los Colegios Oficiales correspondientes. Una vez presentada la documentación citada se formulará la propuesta de concesión o denegación de la licencia.

6.5.2. Licencias de obras de nueva planta, ampliación y reforma.

De conformidad con lo establecido en el artículo 22 del Reglamento de Servicios de las Entidades Locales, cuando con arreglo al proyecto presentado la edificación de un inmueble se destinará específicamente al establecimiento de características determinadas, no se concederá licencia de obras sin la autorización de la apertura, su fuera procedente, y siempre que se acredite que se ha dado cumplimiento a los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor emanadas de la Administración Central.

Para solicitar licencias de obras de nueva planta, ampliación o reforma, es necesario que esté emplazada en Suelo Urbano y tenga calificación de solar, conforme a lo previsto en el artículo 14 de la Ley del Suelo. Requerirá el previo señalamiento o comprobación de alineación o rasante, y la solicitud de las obras de urbanización complementarias si no existieran las mínimas legales exigidas, que deberán ajustarse a las condiciones señaladas en las presentes Normas.

A la solicitud se acompañarán:

– Oficios de Dirección Facultativa de Técnicos competentes legalmente autorizados y 2 ó 4 colecciones de Proyecto Básico visados por el Colegio Profesional correspondiente, según las obras estén o no acogidas al régimen de Viviendas de Protección Oficial.

– Los proyectos de edificios y obras en general destinados a usos que necesitan licencia de apertura o alojen instalaciones que se presume pueden originar molestias, incomodidades o peligrosidad, deberán contener datos suficientes para justificar que se ajustan a cuanto determina el Reglamento de Actividades Molestas.

Una vez presentados los documentos citados, se formulará la propuesta de concesión o denegación de la licencia. En el primer caso, se señalará el plazo de ejecución de las obras, según las características específicas de éstas. En caso de denegación, se comunicará al interesado esta resolución, dándole cuenta de las modificaciones que sea necesario introducir, las cuáles, suscritas además por el técnico competente correspondiente, deberán presentarse, por comparecencia, en un plazo no superior a quince días, transcurrido el cual sin haberse efectuado se propondrá, sin más trámite, la denegación.

En todo caso, antes del inicio de las obras deberá presentarse el correspondiente Proyecto de Ejecución.

6.5.3. Licencias para obras de tramitación abreviada.

Son las comprendidas en los siguientes apartados:

– Colocación de andamios (Direcciones Facultativas visadas por el Colegio respectivo).

– Enfoscado o revestido de muros con cemento o materia análoga en fachadas a la vía pública.

– Pintura y revocos de fachadas a la vía pública.

– Colocación de carpintería exterior, así como pintura de la misma.

– Reforma de huecos de fachada sin cargaderos.

– Colocación y reparación de repisas de balcón o elementos de fachada (Direcciones Facultativas visada por el Colegio respectivo).

– Repaso y sustitución de canalones, limas y bajantes en fachadas a la vía pública.

– Cerramientos de solares (Plano de alineación oficial, solicitada previamente).

– Demolición y construcción de tabiques o mostradores.

– Colocación de escayolas y chapados.

– Colocación de banderines y muestras, toldos y tejadillos de toldos con vuelo menor a 0,30 metros, que cumplan lo dispuesto en los artículos 45 y 46 de las presentes Normas.

Requerirán los documentos siguientes:

– Dos ejemplares del presupuesto.

– Dos ejemplares de croquis de la obra con expresión exacta de dimensiones.

– En su caso, los documentos que se indican entre paréntesis en la relación de obras más arriba expresadas.

Todas las licencias que se soliciten para marquesinas, anuncios visibles desde la vía pública, banderines, faroles, placas y luminosos tendrán carácter temporal, con vigencia de dos años, y se considerarán renovadas por períodos iguales, salvo que el Ayuntamiento manifieste previamente lo contrario.

6.5.4. Licencias de obras menores.

Estas obras comprenden:

– Pintado de fachadas, de patios y medianerías que no den a la vía pública y no precisen andamio.

– Pintado, empapelado o revoco de habitaciones escaleras y portales.

– Reparación y sustitución de solados en interior de edificios.

– Obras en los aseos, baños o cocinas.

– Trabajos de carpintería en el interior de edificios.

– Reparación y colocación de canalones y bajadas interiores, si no precisan de la instalación de andamios.

– Cualquier obra de pequeña entidad no especificada en los artículos anteriores.

6.5.5. Licencias de obras de instalación, ampliación o reforma de industrias.

La solicitud de licencias de instalación, ampliación o reformas de industrias, cuando no afecten a las cualidades del edificio, habrán de presentarse acompañadas de la documentación que a continuación se expresa, la cual deberá venir autorizada por el técnico competente y visada por el Colegio Oficial que corresponda.

– Dos ejemplares de la Memoria, en la que se especificarán los detalles de la industria, procedimientos de fabricación y producciones de la misma, potencia en CV. de cada uno de los motores existentes o que se hayan de instalar; medidas correctoras para evitar peligros, molestias o incomodidades; tiempo que se estima necesario para el funcionamiento de la industria y plan de etapas para la realización de las obras.

– Dos ejemplares del plano, a escala 1:500 en el que se delimite el suelo o planta a ocupar por la industria y detalle de la zona exterior al perímetro de la misma, con una anchura no inferior a 50 metros.

– Dos ejemplares de los planos, a escala 1:100 del local, expresándose la disposición y distribución de sus dependencias. Asimismo se señalará la colocación de los aparatos y motores, indicando sus potencias en CV., acotándose en cada local y detalladamente la situación de los diferentes elementos. Los detalles que por su importancia lo requieran se señalarán a escala 1:25.

– Dos ejemplares de presupuesto, con detalle valorado de la maquinaria e instalaciones.

6.5.6. Licencias de apertura de industrias y actividades.

1. Solicitud.

a) Se requerirá licencia para el ejercicio de cualquier actividad en el Término Municipal de Bugedo, aun cuando estuvieran exentas de satisfacer los derechos correspondientes.

b) Los titulares de actividades están obligados a solicitar licencia, tanto para las nuevas instalaciones, como para los traslados, ampliaciones o modificaciones que afecten a las tarifas o clases de contribuciones, a los locales ocupados, a los procesos de fabricación o a las condiciones de seguridad o medidas correctoras aplicadas, de tal manera que la actividad, en general, debe coincidir en todos sus términos con la licencia que posea. En los casos de cambio de nombre o titularidad, deberá comunicarse por escrito al Ayuntamiento, sin la cual, quedarán sujetos los titulares a todas las responsabilidades que se derivasen de esta omisión.

2. Consultas.

Los interesados en ejercer alguna actividad podrán realizar consulta previa para conocer si la misma es, en principio, autorizable, al tenor de lo previsto en los Planes de Ordenación vigentes.

3. Actas de inspección y visitas técnicas.

Los inspectores Municipales realizarán visitas periódicas a las actividades e instalaciones industriales, para comprobar si los titulares están en posesión de licencia y si la actividad se ajusta a las condiciones que en ella se expresan.

4. Actividades inocuas y clasificadas.

a) Se consideran inocuas las actividades en las que no cabe presumir que vayan a producir molestias, alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiental, ocasionar daños a bienes públicos o privados ni entrañar riesgos para las personas. Se incluyen en este grupo las relacionadas en el apartado b) del Anexo de la Orden de 20 de junio de 1967, del Ministerio de la Gobernación.

b) Las actividades clasificadas se diversifican en las dos clases siguientes:

– Exentas de la fiscalización superior de la Comisión Central de Saneamientos: Actividades o instalaciones de servicios que puedan resultar afectadas por la Ley de Actividades Clasificadas y su Reglamento. Se incluyen en este grupo las relacionadas con los apartados a), c) y d) del Anexo de la Orden de 20 de julio de 1967, del Ministerio de la Gobernación.

– Sujetas a supervisión de la Comisión Central de Saneamiento: Actividades no incluidas en el Anexo de la Orden de 20 de julio de 1967, del Ministerio de la Gobernación.

5. Documentación.

En las peticiones de licencia de apertura deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor emanadas de la Administración Central. Se formularán mediante la documentación que a continuación se indica.

a) Para las inocuas:

– Impreso de instancia en modelo oficial.

– Croquis de situación del local en que se ejercerá la actividad.

– Recibo acreditativo de alta en la licencia fiscal.

– Contrato de arrendamiento o escritura de propiedad del local donde se haya de ejercer la actividad.

– Escritura de constitución de la sociedad cuando el titular no fuera persona física.

– Fotocopia de las licencias de construcción, instalación y de apertura de la actividad, si se hubiese ocupado con anterioridad el local.

b) Para las calificadas:

– Impreso de instancia en modelo Oficial por triplicado.

– Fotocopia de la licencia de construcción, de instalación y de apertura de la actividad si se hubiese ocupado con anterioridad el local.

– Certificado de dirección facultativa.

– Tres ejemplares del proyecto, suscrito por facultativo competente legalmente autorizado, integrado por los siguientes documentos:

Memoria del proyecto que habrá de comprender una descripción detallada de la actividad, proceso de fabricación y materias que utilizarán; su posible repercusión sobre la inocuidad ambiental y los sistemas correctores que se pretenden emplear, expresando su grado de eficacia y garantía de seguridad.

Juego de planos integrados por los de plantas y secciones acotados, a escalas de 1:50, 1:100 ó 1:200 en los detalles a escala adecuada. El plano del emplazamiento a escala 1:2.000 ó 1:1.000. Deberá constar, en todo caso, un croquis de situación.

Presupuesto, en el que se incluirá un capítulo de maquinaria, con relación valorada, a precios actuales del mercado, y el de instalaciones, con valoración a los precios vigentes.

La documentación suscrita por Técnicos legalmente autorizados deberá venir visada por el Colegio Oficial correspondiente.

Las solicitudes de licencias por cambios de nombres, sin que exista variación en la actividad ni en el local, se efectuarán en modelo oficial correspondiente, incluyendo en la documentación la licencia de apertura del antecesor, y el recibo acreditativo de la baja de aquel en la Licencia Fiscal. En este caso no será necesario la presentación de proyecto alguno.

Las solicitudes de licencia de ampliaciones, reformas o modificaciones, que afecten a las tarifas de contribución, a los locales ocupados, a los procesos de fabricación, o a las condiciones de seguridad y medidas correctoras aplicadas, se efectuarán como si fueran de nueva instalación, acompañadas de la licencia o licencias concedidas y, en su caso, de proyecto suscrito por facultativo competente legalmente autorizado, en el que se refleje con detalle las variaciones que se solicitan.

Los titulares no darán comienzo a la instalación solicitada hasta tanto no esté en posesión de la correspondiente licencia ni podrán iniciar su funcionamiento hasta tanto no se haya comprobado la instalación por el Ayuntamiento.

Cuando, con arreglo al proyecto presentado, la edificación de un inmueble se destinase específicamente a establecimiento de características determinadas, no se concederá licencia de obras sin la autorización de la apertura si fuera procedente.

6.5.7. Concesión, suspensión, renovación, anulación, caducidad, prórrogas, modificación y transmisión de las licencias.

1. Concesión.

a) Las autorizaciones y licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros.

No podrán ser invocadas éstas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en la que hubiesen incurrido los beneficiarios en el ejercicio de sus actividades.

b) Las licencias relativas a las condiciones de una obra o instalación tendrán vigencia mientras subsistan aquellas.

c) Las licencias referentes a actividades personales podrán limitarse a plazo determinado.

d) Las actividades autorizadas sobre bienes de dominio público habrán de ser desarrolladas personalmente por los titulares de aquellas y no mediante representación por un tercero, salvo acuerdo plenario en contra. Cuando se permitiré la representación, el que la ejerciese deberá reunir las cualidades necesarias para conseguir por sí mismo una licencia.

2. Suspensión y Revocación.

a) Las licencias quedarán sin efecto si se incumpliesen las condiciones a que estuviesen subordinadas.

b) Las licencias podrán ser revocadas cuando desaparecieran las circunstancias que motivaron su otorgamiento o sobrevinieran otras que, de haber existido a la sazón, habrían justificado su denegación.

c) El Alcalde podrá disponer la suspensión de los efectos de una licencia y orden de ejecución, cualquiera que sea su tipo, cuando su contendido constituya manifiestamente una infracción urbanística grave a juicio del Ayuntamiento a tenor de lo establecido en el Artículo 34 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Suelo.

3. Anulación.

a) Las licencias serán anuladas cuando resultasen otorgadas erróneamente, con la obligación de restituir el orden infringido.

4. Caducidad y Prórrogas.

4.1. Las licencias de obras se declararán caducadas:

a) Por desistimiento del solicitante.

b) Por el transcurso de un año, contado a partir de la fecha de concesión sin haber dado comienzo las obras, o cuando comenzadas fuesen interrumpidas durante un período igual o superior al expresado.

La no realización de las obras a un ritmo normal, podrá ser considerada como interrupción no expresa y habilitará al Ayuntamiento para, previo informe favorable de los servicios técnicos correspondientes, dictar la caducidad de la licencia.

El plazo de vigencia de la licencia podrá ser prorrogado por un tiempo máximo igual al inicial a petición del solicitante previa su justificación, y por una sola vez.

c) Por el transcurso del plazo señalado en la licencia para la terminación de las obras.

Esta caducidad no producirá efectos si obedece a probada fuerza mayor o mandato de autoridad competente, circunstancias que antes de producirse al fecha de terminación, habrán de acreditarse fehacientemente.

4.2. Las licencias de apertura se declararán caducadas:

a) Por desistimiento del solicitante.

b) Por el transcurso de seis meses, contados a partir de la fecha de concesión si no se hubiera procedido a su apertura.

Podrá concederse una prórroga basada en solicitud justificada, por un plazo máximo no superior al plazo inicial, y por una sola vez.

5. Modificación.

Si durante el transcurso de la obra o instalación objeto de licencia se produjera cualquier tipo de modificación, cualitativa o cuantitativa, los solicitantes habrán de presentar previamente a su ejecución documentos aclaratorios de los términos modificados (memoria y planos) que el Ayuntamiento podrá justificadamente aceptar o denegar, a la vista de su ajuste a las normas técnicas exigibles. De ser positivo este trámite, los solicitantes habrán de presentar previo al volante final de obra un proyecto refundido en las condiciones establecidas en el punto 6.5.1. al 6.5.6. de las presentes normas de tramitación de licencias.

6. Transmisión.

Las licencias relativas a las condiciones de una obra, proyecto, instalación o servicio serán transferibles a lo largo de su período de vigencia siempre que durante el plazo transcurrido desde su otorgamiento no hubiesen variado las circunstancias urbanísticas que regulaban su concesión.

El antiguo y el nuevo solicitante deberán comunicarlo por escrito a la corporación, sin lo cual quedarán ambos sujetos a todas las responsabilidades que se derivasen para el titular. Este comunicado deberá realizarse con una antelación de cinco días previo el comienzo de las obras.

CAPITULO VII. ORDENES DE EJECUCION

7.1. Disposiciones generales.

En el ejercicio de la función de policía que los Ayuntamientos tienen encomendada y con objeto de velar por el cumplimiento de las presentes normas Subsidiarias y su desarrollo, se establece:

a) Los propietarios de terrenos, urbanizaciones, instalaciones, edificaciones y carteles, deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato según se definen en las presentes Normas.

b) El Ayuntamiento ordenará la ejecución de las obras reguladas en el párrafo precedente de no ser diligentemente cumplidas por sus propietarios.

c) El incumplimiento de las órdenes de ejecución habilitará al Ayuntamiento para la ejecución subsidiaria de las obras a que diera lugar al orden, con independencia del expediente sancionador a que diera lugar la infracción, a tenor de lo dispuesto en el Artículo 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística y siguiendo el procedimiento previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo.

CAPITULO VIII. DEBER DE CONSERVACION Y RUINA

Sección 1.ª. Mantenimiento y conservación.

8.1. Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles.

8.1.1. Obligación de conservar.

En aplicación de la Ley del Suelo, del Artículo 10 de su Reglamento de Disciplina Urbanística y de la labor de policía encomendada a los Ayuntamientos, los propietarios de terrenos, urbanizaciones, instalaciones, edificaciones y carteles, deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.

8.1.2. Contenido general del deber de conservación.

1. Se considerará contenidas en el deber de conservación:

a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble determinado con arreglo al procedimiento establecido en la Sección 2, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes Normas.

2. A efectos de las obligaciones reguladas en esta Sección, las urbanizaciones de propiedad municipal, cuyo mantenimiento esté legal o contractualmente atribuido a las entidades urbanísticas de conservación se equipararán a las urbanizaciones particulares.

3. En tanto la urbanización no sea recibida provisionalmente por el Ayuntamiento, su conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos será de cuenta y con cargo a la entidad promotora de aquella.

8.1.3. Contenido mínimo del deber de conservación de los terrenos.

1. Los terrenos sin destino urbano (suelo no urbanizable) no debiendo apartarse del fin previsto por las Normas subsidiarias, deberán de conservarse en las condiciones de salubridad y ornato públicos adecuados al mismo.

A tal fin el propietario tiene la obligación de la limpieza periódica que evite la existencia de basuras y desperdicios, malos olores, aguas estancadas o animales indeseables, así como, la del correcto vallado de las fincas si ello fuera preciso para la seguridad, la salubridad o el ornato.

2. El deber de conservación de los terrenos con destino urbano, aptos para edificar o no, solares o no, se constituye en la obligación de:

a) Mantenimiento de la seguridad.

Supone la exigencia del correcto vallado de las propiedades con arreglo a lo especificado en las presentes Normas.

Podrán definirse por el Ayuntamiento, mediante Ordenanza particular, condiciones propias del vallado de solares tendiendo a las características del paisaje urbano en donde hayan de integrarse, definiendo estructura, materiales y tono de éstos que mejor armonicen con los edificios y elementos urbanos existentes.

Las vallas deberán prever un hueco practicable enrejado que permita el control periódico de las condiciones de salubridad, así como una puerta de acceso ajustada de tal forma que impida el paso de personas y animales. Una llave de tal puerta deberá permanecer a disposición de los servicios municipales, que harán uso de ella en caso de urgencia o inspección.

b) Mantenimiento de la salubridad.

Supone el mantenimiento de los terrenos en perfectas condiciones para el desarrollo de los usos transitorios y definitivos previstos por las Normas Subsidiarias en función de su clasificación y calificación.

En suelo urbano será preceptiva la limpieza periódica, que evite la existencia de basuras y animales causa de infecciones sanitarias. Las fumigaciones en apoyo de la acción anterior, el control de animales y el drenaje y saneamiento general del suelo que evite la acumulación de aguas en el propio solar y la aparición de humedades y patologías de edificación en solares colindantes.

c) Mantenimiento del ornato público.

Consistente no sólo en el mantenimiento del ornato visible desde la vía pública mediante el control del buen estado de las vallas, de la publicidad que puedan tomar estas como soporte y del tratamiento provisional de medianerías sino también del ornato perceptible desde inmuebles próximos. A estos efectos se dispondrá de un correcto tratamiento del suelo y en su caso, a requerimiento del Ayuntamiento que prevean una posible degradación de las construcciones colindantes, de soluciones constructivas provisionales o definitivas para las medianerías al descubierto aledañas al solar.

8.1.4. Contenido mínimo del deber de conservación de las construcciones.

a) Mantenimiento de la seguridad.

Las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

Los propietarios de edificaciones deberán revisar periódicamente los elementos estructurales, instalaciones y cerramientos de la construcción, restituyendo, en su caso, los elementos dañados a su estado original, debiendo justificar este hecho mediante certificación expedida por técnico competente, a requerimiento del Ayuntamiento que procederá de oficio o a instancia justificada de parte siempre que sea previsible el riesgo a terceros.

b) Mantenimiento de la salubridad.

Deberá mantenerse en buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas.

El conjunto de estas medidas garantizará la salubridad del propio edificio o de inmuebles colindantes, de tal manera que sea posible su normal funcionamiento.

c) Mantenimiento del ornato.

Exigirá el buen mantenimiento del estado de fachadas y medianerías, de sus elementos componentes, huecos, cornisas, aleros y todo tipo de instalaciones vistas así como de los materiales en textura y color.

A tal efecto por la propiedad se procederá a la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus revestimientos.

Las condiciones aquí enunciadas serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

8.1.5. Contenido mínimo del deber de conservación de las urbanizaciones de dominio privado.

1. Las obligaciones para las urbanizaciones de iniciativa privada, se traducen en el mantenimiento de la totalidad de las instalaciones que compongan la urbanización, pavimentación, alumbrado público, saneamiento, abastecimiento de agua potable y ajardinamiento espacios públicos y privados, hasta el momento de su recepción definitiva por el Ayuntamiento en caso de ser objeto de cesión de obligado cumplimiento.

2. Igualmente se entenderán sujetas al deber de mantenimiento, las instalaciones de servicio común a la urbanización, cualquiera que sea su tipo y aquellos suelos que sin ser de cesión obligatoria al municipio vayan dirigidos a la colocación de equipamientos y servicios colectivos.

3. En el caso de urbanizaciones de mantenimiento privado bien por no ser objeto de cesión en desarrollo de las presentes Normas Subsidiarias o por no haber sido constituida una entidad urbanística colaboradora, la obligatoriedad del mantenimiento de la urbanización en las condiciones establecidas en el proyecto de urbanización o por el Ayuntamiento en su caso, será temporalmente indefinida en el primer caso y con los plazos definidos en los estatutos de la entidad urbanística en el segundo.

8.1.6. Conservación del patrimonio catalogado.

1. La catalogación de edificios o elementos de interés histórico–artístico comporta la obligación de su conservación, protección y custodia. Los deberes que se derivan de la atención a los expresados fines corresponden a sus respectivos propietarios y a la Administración Pública en la parte que le corresponda.

2. La catalogación como de interés histórico–artístico de un edificio o elemento exceptúa al mismo del régimen común de declaración de estado ruinoso en los términos que se expresan en el Capítulo VIII de este Título, e igualmente del régimen de edificación forzosa del Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares.

3. La catalogación como de interés histórico–artístico de un edificio implica la prohibición de instalación en el mismo de toda clase de elementos superpuestos y ajenos a la edificación, como anuncios, carteles, banderines, cables, postes o marquesinas, salvo en los supuestos que mediante Ordenanza regulase el Ayuntamiento.

4. Los elementos a que hace referencia el número anterior existentes sobre inmuebles catalogados, deberán suprimirse, demolerse o retirarse en el plazo máximo de (1) año, a contar desde al fecha de inclusión en el catálogo de la edificación correspondiente, o desde la definitiva aprobación de las Normas Subsidiarias, con excepción de aquellos que estuviesen autorizados mediante Ordenanza.

5. A efectos de los deberes generales de conservación a que hace referencia la Sección 1.ª del presente Capítulo, la catalogación de interés histórico–artístico de una edificación implica, para sus propietarios, la obligación de realizar las obras requeridas por las presentes Normas para su adecuación a las condiciones requeridas por las presentes Normas para su adecuación a las condiciones estéticas y ambientales, sin perjuicio de su derecho a beneficiarse de las ayudas, subvenciones, exenciones o bonificaciones establecidas por la legislación vigente o que en lo sucesivo se apruebe, asegurando el mantenimiento de las particulares que hubieran sido determinadas en cada caso por su catalogación, o la de promover las actuaciones necesarias para alcanzar tales condiciones.

8.2. Contribución de inquilinos y Ayuntamiento.

8.2.1. Colaboración municipal.

Si el coste de ejecución de las obras a que se refieren los artículos 8.1.1. al 8.1.6. rebasara los límites establecidos en el mismo y existiesen razones de utilidad pública o interés social que aconsejaran la conservación del inmueble, el Ayuntamiento podrá subvencionar el exceso del coste de la reparación, excluyendo al inmueble del régimen previsto en la Ley del Suelo, requiriendo al propietario la ejecución del conjunto de las obras necesarias.

8.2.2. Ordenes de ejecución para la conservación.

1. Aun cuando no se deriven de las presentes Normas Subsidiarias ni de ninguno de sus instrumentos de desarrollo, el Ayuntamiento, por motivos de interés estético o turístico, al amparo del Artículo 246 de la Ley del Suelo, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

a) Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante, o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianerías al descubierto.

b) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

2. En el caso del apartado a) de este artículo podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de la fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato e higiene.

3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde éste alcance, y se complementarán o subvencionarán económicamente y con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasasen y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

8.2.3. Contribución de los inquilinos al deber de conservación.

Cuanto se establece en la presente Sección, respecto de los deberes de los propietarios, se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que para los arrendatarios de los inmuebles se derivan de la legislación locativa y particularmente, del artículo 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

8.3. Infracciones y procedimiento.

8.3.1. Infracciones.

1. La infracción, por los propietarios, de los deberes generales de conservación o de las obligaciones establecidas en los Artículos 8.1.1. y 8.1.6. permitirá al Ayuntamiento la expropiación con carácter sancionador del inmueble afectado, además de la adopción de las medidas previstas en estas Normas.

2. La infracción por los propietarios o compañías concesionarias de teléfonos, electricidad, gas y empresas anunciadoras,

de las obligaciones contenidas en los artículos 8.1.1. al 8.1.6. dará lugar a la ejecución de las obras de supresión o demolición por el Ayuntamiento con carácter sustitutorio.

El importe de dichas obras será exigido por vía de apremio a la propiedad del inmueble o requerida a las compañías concesionarias, en el supuesto de que se trate de cables, postes o aparejos y en cuanto sean responsables de su supresión, enterramiento o empotrado.

3. De conformidad con la Ley del Suelo, cuando los propietarios del inmueble desatiendan sus deberes de conservación, el Ayuntamiento de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias al objeto de promover el estado exigido por el artículo 8.1. de estas Normas.

8.3.2. Régimen particular de los solares.

En el caso de incumplimiento de la obligación de mantenimiento de terrenos el Ayuntamiento podrá optar por cualquiera de las dos siguientes soluciones:

a) Ejecución subsidiaria de las obras correspondientes, con cargo de los costes reales a sus propietarios.

b) Ocupación temporal de los terrenos para usos de carácter público dedicados al recreo o solaz de los ciudadanos, aparcamientos, etc.

Esta ocupación se mantendrá hasta el momento en que, a solicitud del propietario, se otorgara la licencia de edificación correspondiente, quedando obligado el Ayuntamiento a la retirada de instalaciones provisionales que hubiese podido colocar para el mejor uso del terreno y responsabilizándose de los daños y perjuicios que cualquier demora produzca.

La ocupación temporal que conlleva implícitamente el mantenimiento municipal de los terrenos en las condiciones exigidas en las presentes normas no será repercutible a los propietarios. Estos podrán solicitar del Ayuntamiento este mantenimiento a partir de la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias.

El Ayuntamiento, optará por la conveniencia de esta opción y en caso negativo pondrá en conocimiento de los propietarios la obligatoriedad del mantenimiento de los terrenos en las condiciones fijadas en el apartado precedente.

El propietario del terreno podrá concertar con organismos públicos o privados el uso temporal de éste, con carácter provisional.

A tal efecto se entenderá que las instalaciones irán dirigidas al recreo, esparcimiento o dotaciones colectivas.

8.3.3. Deber de conservación y ruina económica.

El incumplimiento del deber de mantenimiento de un edificio, con independencia de la infracción urbanística a que diese lugar, será motivo suficiente para que, en caso de presentación de solicitud de declaración de ruina económica, los costes no realizados por el incumplimiento sean tenidos en cuenta en la determinación del umbral de 50% del valor actual del edificio por el procedimiento señalado.

Sección 2.ª. Declaración y valoración. – Ruinas.

8.1. Procedencia de la declaración.

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos de la Ley del Suelo, aplicados con los siguientes criterios y condiciones.

8.2. Existencia de daños no reparables técnicamente por los medios normales.

1. Se considerará que existen daños no reparables técnicamente por los medios normales cuando su reparación, hasta el restablecimiento de las condicione de seguridad preexistentes, suponga la construcción de elementos estructurales de extensión superior a un tercio (1/3) de la totalidad de los mismos.

2. Los elementos estructurales son los que cumplen una misión importante y resistente atribuida por el cálculo estructural.

3. Para la obtención del umbral establecido se procederá como sigue:

a) Se establecerá una relación pormenorizada de los elementos estructurales determinando su significación porcentual en relación al conjunto de los elementos estructurales.

Al efecto de la determinación porcentual cada elementos estructural vendrá representado por la superficie de forjados directamente sustentada. En concreto los pilares se medirán por la superficie del forjado inmediatamente superior sustentada por ellos.

b) Asimismo se fijará para cada uno de ellos en forma porcentual la parte que debe de ser reconstruida.

c) Se determinará la extensión de los elementos estructurales a reparar mediante la suma de los productos de los porcentajes referentes a cada uno de los elementos estructurales referidos en los anteriores apartados a) y b).

4. Para que pueda producirse la declaración de ruina por la existencia de daños no reparables técnicamente por los medios normales será preceptivo que los elementos afectados tengan la consideración de estructurales y que los elementos deteriorados lo sean de manera irreversible, exigiendo su reposición.

8.3. Coste de la reparación superior al 50% del valor actual.

1. Se considerarán obras de reparación las que repongan el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, y en especial las que tienen por objeto consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados de aquel que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

2. El coste de ejecución de la reparación se determinará mediante la redacción de un Proyecto Básico de Reparación que contenga al menos:

a) Memoria descriptiva detallada de las condiciones preexistentes a reponer, de los elementos dañados y de las soluciones técnicas adoptadas para la reparación, justificando la idoneidad de las mismas.

b) Reproducción fidedigna de la documentación gráfica y escrita del Proyecto original si existiese.

c) Documentación gráfica suficientemente detallada de la edificación en su estado actual con señalamiento de las parte dañadas y de las soluciones adoptadas para su reparación.

d) Presupuesto pormenorizado del coste de cada una de las obras de reparación, según partidas técnicamente diferenciables y a precios unitarios de mercado.

3. Valoración.

a) La valoración de los edificios e instalaciones se determinará calculando el valor de reposición, valor real depreciado por vejez y uso. Puede obtenerse aplicando a la superficie total construida el precio medio del metro cuadrado a que resultaría si tuviese que construirse actualmente, y a este valor aplicarle unos índices correctores depreciatorios, recogidos en el cuadro del punto b) de este apartado.

Para la determinación del precio medio, se tendrán en cuenta las características constructivas del inmueble, calidad de los materiales empleados, etc., recomendándose el uso del módulo y las fórmulas CT–7 del C.O.A.C.Y.L.E.

b) Tabla de depreciación.

Esta tabla de porcentajes de depreciación para diversas categorías de construcciones, durante períodos determinados, tiene en cuenta el hecho de que el edificio, en el límite de su existencia tiene todavía un valor del 25 por 100 de su coste de construcción, y estima la depreciación para un edificio conservado en condiciones normales de explotación.

No se desvalorizan los edificios bajo ninguna circunstancia en más del 75 por 100 de su costo actual de reposición, no se toma en cuenta para nada la caída en desuso.

TABLA DE DEPRECIACION (EN %)

Edad en años	Edificios con estructura de madera	Edificios de ladrillo u otras fábricas resistentes	Edificios de estructura resistente mixta	Edificios de hormigón armado o con armazón de hierro con construcción sólida	Edad en años
1	3	2,5	2	1,5	1
2	6	4,7	3,8	2,8	2
3	8,9	6,9	5,6	4,2	3
4	11,7	9	7,4	5,5	4
5	14,5	11,1	9,1	6,8	5
6	17,2	13,1	10,7	8,1	6
7	19,8	15,1	12,3	9,3	7
8	22,4	17	13,9	10,5	8
9	25	18,9	15,5	11,8	9
10	27,5	20,7	17	13	10
11	29,9	22,5	18,5	14,2	11
12	32,2	24,3	20	15,3	12
13	34,5	26	21,4	16,4	13
14	36,8	27,7	22,8	17,5	14
15	39	29,3	24,2	18,6	15
20	49,1	37	30,8	24	20
25	57,7	43,8	36,8	29	25
30	65	50	42,4	33,6	30
35	70,7	55,6	47,5	38	35
40	75	60,6	52,2	42,1	40
45		65	56,5	46	45
50		68,9	60,5	49,6	50
55		72,3	64,1	53	55
60		75	67,3	56,3	60
65			70,3	59,3	65
70			73	62	70
75			75	64,5	75
80				67	80
85				69,3	85
90				71,4	90
95				73,3	95
100				75	100

8.4. Circunstancias urbanísticas que aconsejan la demolición.

1. La manifestación explícita de las presentes Normas Subsidiarias o de los instrumentos que lo desarrollen sobre la necesidad de demolición del inmueble por su condición de encontrarse en fuera de ordenación expresa será causa única y suficiente para la declaración de ruina urbanística. Este supuesto se describe en el artículo 32 de estas Normas.

2. Por el contrario, la simple disconformidad con las Normas Subsidiarias o sus instrumentos de desarrollo no constituye circunstancia urbanística que haga aconsejable la demolición del inmueble.

3. Del mismo modo las deficiencias referentes a instalaciones o servicios en materia de habitabilidad de las viviendas no serán tenidas en cuenta a efectos de la declaración en estado ruinoso de la edificación, por carecer de relación con dicho estado.

8.5. Deficiencias de carácter higiénico.

Con carácter general, las deficiencias referentes a las dimensiones de patios, ventilación de piezas habitables, y por extensión, la carencia de instalaciones o condiciones de las mismas exigidas por la legislación sectorial, no podrán ser tenidas en cuenta al efecto de la determinación de su valor de reparación, por estar referidas a las condiciones de habitabilidad del inmueble y no a su estado ruinoso.

8.6. Deficiencias de carácter ornamental.

En la estimación de los costes de reparación de un inmueble catalogado o declarado monumento histórico–artístico quedarán excluidas las de reparación de elementos de carácter ornamental y las debidas a obras de adecentamiento o embellecimiento del inmueble que excedan del límite de deber de conservación, tal y como se define en la Sección 1.ª de este Capítulo.

8.7. Ruina parcial.

1. La declaración de ruina podrá ser total o parcial, refiriéndose a la totalidad o sólo parte del inmueble en el caso de que funcional y estructuralmente puedan separarse dos o más cuerpos del edificio. En este último caso cabrá la opción de limitar la declaración de ruina al cuerpo o cuerpos constructivos afectados.

2. En el caso de la declaración de ruina parcial de un edificio, el cálculo de costes de reparación o reposición se realizará exclusivamente sobre aquella parte afectada, sin que sea posible añadir costes de salubridad referidos al cuerpo edificatorio que no esté afectado en su seguridad o estabilidad.

8.8. Declaración de ruina.

1. La declaración de una edificación en estado ruinoso se adoptará tras expediente contradictorio que será instruido de oficio o a instancia de parte interesada en el que se dará audiencia a la totalidad de los interesados y al que pondrá fin una resolución del Ayuntamiento–Pleno en la que se adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:

a) Declaración del inmueble en estado de ruina, ordenando su demolición; si existiera peligro en la demora se estará en lo dispuesto en el apartado 8.9.

b) Declaración de ruina de sólo parte del edificio en las condiciones del artículo 8.7.

c) Declaración de no haberse producido situación de ruina, ordenando la adopción de las medidas pertinentes destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato públicos; ordenando al mismo tiempo al propietario la ejecución de las obras que a tal fin procedan, y que la propia resolución determinará.

2. La declaración será del Alcalde–Presidente en caso de ruina inminente.

8.9. Ruina inminente.

1. Si existiera peligro y urgencia en la demolición, el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo por sus ocupantes.

2. La ruina será calificada de inminente cuando el deterioro físico de la edificación sea de características tales que pueda implicar riesgo para las personas o cosas.

3. La necesidad de instrucción de expediente contradictorio para que proceda la declaración de un inmueble en estado de ruina no impedirá que el Alcalde ordenen el desalojo del inmueble y la adopción de las medidas que procedan en relación a la seguridad del mismo.

4. El desalojo provisional precautorio a que se refiere el anterior epígrafe 3 no llevará implícita la declaración de ruina.

8.10. Obligación de demoler.

1. La declaración total o parcial del estado ruinoso de un edificio constituye al propietario en la obligación de demoler la parte declarada en el plazo que se señale, sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades de todo orden en que pudiera haber incurrido como consecuencia del incumplimiento o de la negligencia en el cumplimiento del deber de conservación.

2. La antedicha obligación no alcanzará a las partes del edificio incluidas en una Ordenanza de Conservación, por estar el mismo incluido en el Catálogo de Edificios protegidos por las Normas Subsidiarias, salvo justificaciones puntuales de ruina fuera de la estructura portante. En cualquier caso, la conservación de fachada es siempre obligatoria.

3. La declaración de ruina producida sobre un edificio catalogado al amparo del Artículo 86 de la Ley del Suelo o sobre un edificio declarado Monumento Histórico–Artístico bajo la tutela de la Ley del Tesoro Nacional no producirá la obligación de demoler en ningún caso.

CAPITULO IX. NORMAS DE PROTECCION.

La Ley del Suelo insiste de forma reiterada en la necesaria protección del medio. Para recoger todos estos aspectos, se plantean los apartados siguientes:

9.1. Protección a la infraestructura.

En las actuaciones que se proyectan fuera del Suelo Urbano delimitado en las Normas Subsidiarias sobre terrenos lindantes con carreteras o caminos vecinales existentes o propuestos, deberán tenerse en cuenta las distancias mínimas a ambos lados de cada vía que vienen establecidas en la Legislación vigente de Carreteras.

Queda prohibida expresamente la incorporación del sistema viario propio de las urbanizaciones a las carreteras de cualquier tipo. En tal sentido, todas las parcelas de estas urbanizaciones con lindero frente a carreteras, tendrán vía secundaria de acceso independiente a aquella, no permitiéndose dar acceso a estas parcelas directamente desde las carreteras, sino concretamente en los enlaces o intersecciones previstos.

A las carreteras nacionales que discurren por el Término Municipal, A–I (Autopista del Norte Burgos–Armiñón), y N–I (Madrid–Irún), les es de aplicación la Ley y Reglamento de Carreteras, especialmente las limitaciones a la propiedad establecidas para el uso y defensa de la carretera, con sus zonas de dominio, servidumbre y afección, y las líneas límite de edificación.

Entre dos enlaces o intersecciones con una misma carretera o camino público, las distancias no podrán ser menores que:

En carreteras nacionales, 300 m.

En carreteras provinciales, 150 m.

En carreteras Municipales y otras, 100 m.

En lo relativo a las obras contiguas a las carreteras de la Red Viaria dependiente de la Excma. Diputación Provincial, se respetarán las siguientes distancias de edificación:

Suelo urbano: Según alineaciones de las normas Subsidiarias.

Suelo urbanizable: (medido a la arista exterior), 18 m.

Suelo no Urbanizable: (medido a la arista exterior), 18 m.

Excepcionalmente podrán admitirse en suelo urbano:

Cerramientos con cimiento de fábrica de 60 cm. de altura máxima, a 8 m. del eje de la vía, o siguiendo alineaciones continuas consolidadas sin sobresalir del conjunto de éstas.

En ningún caso podrán autorizarse edificaciones que invadan o afecten de algún modo a las vías públicas o caminos existentes, a las nuevas vías previstas en estas Normas Subsidiarias o a las fajas de protección establecidas en las mismas.

Igualmente se respetarán las servidumbres de cualquier tipo de instalación como las de riego, colectores generales, líneas eléctricas, radio–eléctricas, aeronáuticas, etc. o se modificarán previa justificación.

En cuanto a la red ferroviaria nos remitimos a las limitaciones y servidumbres contenidas en la legislación al respecto. Ver Anexo–1 de las Ordenanzas.

9.2. Protección del Patrimonio Artístico y Cultural.

Los elementos que ofrezcan interés histórico–artístico, arqueológico o cultural en general, serán objeto de protección especial, mediante el establecimiento de las servidumbres que en cada caso procedan. Una vez planteado cada caso concreto, el Ayuntamiento de acuerdo con la Comisión Provincial de Urbanismo y previo informe preceptivo de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico–Artístico, practicará el deslinde del terreno que ha de quedar afecto al elemento o sector objeto de la protección, sin cuyo requisito no se concederán licencias de construcción o urbanización, en terrenos colindantes o próximos a alguno de estos elementos.

En los casos especiales, ciertos elementos de este Patrimonio podrán ser objeto de explotación turística, bajo condiciones y limitaciones previamente fijadas por la Comisión Provincial de P.H.A.

Los sectores en que haya razones para suponer la existencia de yacimientos arqueológicos, las operaciones de desarrollo estarán condicionadas a su investigación previa.

Tan pronto como se descubra su existencia, se podrá ordenar por la Corporación Local la inmediata paralización de las obras de Urbanización o edificaciones dándose cuenta a la Comisión provincial de P.H.A. para que adopte las medidas de protección que establezcan las Disposiciones vigentes en la materia.

Relación de edificios, zonas o elementos protegidos.

1. Iglesia de Santa María de Bugedo, situada en el casco urbano.

2. Conjunto del Monasterio de Nuestra Señora de Bugedo de Candepajares, en Carretera a Foncea y cercano al pueblo.

3. Escudos heráldicos, en viviendas de la C/ Real.

La normativa aplicable a los elementos y conjuntos catalogados será la siguiente, con los grados que se indican previamente:

a) Vinculante y obligatorio para conjuntos y elementos clasificados de interés regional y provincial, así como para los elementos de interés comarcal.

b) Indicativo y recomendado para conjuntos de interés comarcal y elementos y conjuntos de interés local.

Se prohíbe la demolición total o parcial de los elementos catalogados, siendo las posibles obras a realizar en ellos las de mantenimiento, consolidación y rehabilitación en su caso. Respecto a la determinación y ajuste de las intervenciones permitidas en los elementos declarados o incoados Monumentos según la Legislación del Tesoro Artístico (son susceptibles de dicha declaración o incoación todos aquellos que tienen un valor o interés superior o igual a provincial, reflejado en su ficha técnica), se prohibirá todo intento de reconstitución, limitándose a restaurar lo que fuese absolutamente indispensable, dejando siempre reconocibles las adiciones y debiendo procurarse por todos los medios técnicos su conservación y consolidación.

En los elementos de valor inferior pueden realizarse obras de rehabilitación y reforma debiéndose definir en cada caso hasta donde se puede llegar en dichas intervenciones, debiéndose siempre mantener las características estructurales, espaciales y compositivas básicas del elemento.

En todo caso el proyecto deberá contener documentación completa del estado previo a la intervención del elemento, con plantas, alzados y secciones correspondientes y fotografías que muestren dicho estado, justificando en todo caso el tipo de intervención y tipo de obra, diseño y materiales a emplear.

Se recomienda que las intervenciones y proyectos a realizar en cada elemento catalogado tengan el trámite de información pública similar al de inclusión de elementos en el catálogo.

Respecto a los conjuntos, además de proceder a su delimitación y complementación de los elementos destacados y a catalogar del mismo, se preverán cautelas respecto al derribo de elementos valiosos o desfiguración de la estructura urbanística.

En los casos de nueva edificación es básico el mantenimiento del ambiente, división parcelaria, tipología edificatoria, diseño de fachada, cubierta y materiales, tanto en color como en textura, en consonancia con los tradicionales existentes en el conjunto.

No obstante y dada la especificidad de la problemática de cada conjunto, es imprescindible que cada figura de planeamiento prevea una normativa específica de protección del mismo, siendo especialmente recomendable al redacción de planes especiales de protección para dichos conjuntos.

En los proyectos a realizar en dichos conjuntos, deberán justificarse las soluciones adoptadas, tanto en diseño, empleo de materiales, etc. relacionándolos en las plantas y alzados correspondientes con las edificaciones del mismo tramo de la calle, o espacio, acompañando documentación fotográfica y gráfica suficiente para mostrar el estado del edificio o parte sobre al que proyecta actuar.

9.3. Protección del Paisaje y Medio Ambiente.

Independientemente de las zonas de protección que expresamente se señalan en estas Normas Subsidiarias, la protección del medio ambiente y la de defensa de los valores paisajísticos en general, forman parte de los objetos del mismo. A tal efecto deberán observarse las siguientes normas:

a) Para proceder a la apertura de canteras, movimientos de tierras, pozos, explotaciones mineras o industriales, líneas de energía eléctrica y otros similares, será preciso licencia municipal, siendo indispensable que en el proyecto correspondiente figure el señalamiento de las áreas o parajes afectados, con las Normas de sus diferentes etapas y la solución final, precisando la forma en que se restituirá o se acondicionarán al paisaje los terrenos alterados, incluyendo en los movimientos de tierras los lugares de préstamos y vertederos.

Los vertederos de instalaciones industriales o de basuras, se localizarán en lugares que no afecten al paisaje ni alteren el equilibrio natural.

b) Toda actuación que pueda alterar el equilibrio ecológico, el paisaje natural o introduzca cambios en la geomorfología, necesitará presentar un estudio de sus consecuencias, juntamente con la documentación preceptiva.

c) En los proyectos de construcciones que hayan de quedar situados en el entorno de los núcleos, sectores o edificios de interés histórico–artístico o pintoresco, que no estén señalados en las Normas Subsidiarias, deberán estudiarse las alturas de la edificación, de modo que no se afecte a la escala y composición armónica de los conjuntos.

d) Se protegerán los edificios de todo tipo y destino que por sus características formen parte integrante del paisaje. Cualquier proyecto de movimiento de tierras, tala o plantación de árboles o cualquier otro aspecto, que suponga cambio de destino agrícola o forestal de los terrenos colindantes, precisará autorización, que se otorgará a la vista de las garantías ofrecidas por el solicitante, en relación con la conservación del edificio y del paisaje general.

Igual medidas de protección del paisaje se tendrán en cuenta cuando se trate de la instalación de anuncios en la proximidad de las carreteras, localización de basureros, cementerios de coches, tendido de líneas eléctricas, telegráficas y telefónicas y cualquier otra acción que pueda afectar de modo notorio a las calidades paisajísticas.

En las zonas del S.N.U., que en los planos quedan marcadas como especialmente protegidas, estará prohibida cualquier actividad tanto edificatoria como minera o de extracción.

9.4. Protección forestal y del arbolado y jardinería.

Toda actuación que se pretenda realizar en alguna de las áreas forestales, simplemente arboladas o ajardinadas, deberá proyectarse con un respeto absoluto para las especies destacables y para la conservación o repoblación del conjunto.

Queda prohibido cualquier tipo de edificación a excepción de las que sean auxiliares de los aprovechamientos forestales o agrícolas de la zona y de aquellas que acondicionen el lugar para usos recreativos y compatibles con el fin de proteger, siendo indispensable la licencia municipal correspondiente. La altura máxima de estas edificaciones será de una planta.

9.5. Protección de cauces y arroyos públicos.

En actuaciones sobre terrenos colindantes con cauces públicos, se reservará libre de edificación y con servidumbre de uso público, una faja de 10 metros de anchura desde el borde, en el caso de arroyos públicos, y de 5 metros desde el borde en el caso de pequeños cauces.

CAPITULO X. NORMAS DE PLANEAMIENTO APLICABLES A LOS PLANES PARCIALES, PLANES ESPECIALES Y ESTUDIOS DE DETALLE.

El objetivo de estas Normas es establecer las directrices técnicas para la redacción de los Planes Parciales, Normas Especiales, y Estudios de Detalle necesarios para el desarrollo del Suelo Apto para Urbanizar y Urbano.

10.1. Estructura Urbana.

La estructura urbana vendrá definida por los elementos siguientes:

– Sistema Viario y Estacionamiento.

– Zonificación y Edificabilidad.

– Organización y Servicios Urbanos.

El tratamiento de cada uno de ellos se hará de acuerdo con las regulaciones que se indican a continuación:

10.1.1. Sistema Viario y Estacionamiento.

Se trazarán los esquemas de circulación, estableciendo los enlaces o accesos necesarios desde la red principal y resaltando los siguientes aspectos:

– Clasificación y diferenciación de las vías según sus características de uso, función y velocidad asignada, de acuerdo con el sistema viario propuesto.

– Separación, en lo posible, de las corrientes principales de circulación de vehículos por una parte y de peatones por otra.

– Disponer los estacionamientos necesarios de acuerdo con el carácter de las zonas.

– El viario de acceso, en el área del Plan Parcial, deberá preverse de tal modo que enlace perfectamente con el viario principal de las Normas Subsidiarias y con la anchura suficiente para garantizar la fluidez del tráfico.

– Se tendrá en cuenta la red viaria principal proyectada respetando de forma total el trazado previsto.

– Si las circunstancias lo aconsejasen o los estudios detallados lo obligasen, podrá modificarse alguna traza pero siempre sin salirse de las zonas de protección. Salvo cuando se justificase la notoria improcedencia o imposibilidad de lograrse, las secciones transversales para los distintos usos y las pendientes máximas de la red viaria, serán como sigue:

Tipo de Vía	*Ancho mínimo (metros)*			*Pendiente máxima*
	Calzada	*Acera*	*Total*	
Aceras para peatones	--	2,00	--	--
Sendas o vías exclusivamente para peatones	--	4,00	--	--
Vías secundarias o de reparto	6	1	8	8%
Vías colectoras	7	1,5	10	7%
Arterias principales	8	2	12	6%

En los Planes Parciales, Especiales, Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización, en su caso, se establecerán las previsiones para estacionamientos de coches que se localizarán contiguos a las edificaciones, al margen de las bandas de circulación o en el interior de las parcelas ya sean en superficie o subterráneas. Su dotación mínima será la siguiente:

Uso	Dotación de una plaza de vehículo (20 m.²) por cada
Zonas residenciales	1 por vivienda
Zonas comerciales y de servicios u oficinas	
Hoteles	1 por cada 100 m.² de superficie construida
Teatros y cines	
Centros Sanitarios	
Fábricas y zonas industriales	

En casos no especificados se deberán justificar las áreas asignadas al estacionamiento de acuerdo con la Ley del Suelo, sin

perjuicio en todo caso, de lo dispuesto en los Artículos del 65 al 76 de las presentes Normas.

10.1.2. Zonificación y Edificabilidad.

Se respetará la zonificación señalada en las Normas Subsidiarias para cada uno de los sectores.

En el plano de Zonificación del Plan Parcial se delimitarán, expresamente, las superficies destinadas a cada una de las clases de suelo de acuerdo con las exigencias que se indican:

1. Superficie para viales.

La requerida por las necesidades de acceso, circulación y estacionamiento público.

2. Superficie para áreas verdes públicas, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión.

18 m.²/vivienda, o por cada 100 m.² de edificación residencial, mínimo 10% de la superficie total ordenada. Esta exigencia es independiente de las superficies que para este mismo uso figuran ya calificadas en cada sector o polígono en las presentes Normas Subsidiarias.

3. Superficies para servicios públicos.

Para Centros Culturales y docentes públicos y privados, 10 m.² por vivienda o por cada 100 m.², de edificación residencial. Para templos, Centros Asistenciales y Sanitarios y demás servicios de interés público y social, la requerida en función del volumen de población prevista a que hayan de servir.

4. Tipo de edificación.

Para cada manzana o polígono de actuación, deberá adoptarse el correspondiente a la Ordenanza o polígono, tipos de edificación distintos de las que le correspondan, cuando se justifique por conveniencia del Plan y se incluya en el mismo la correspondiente ordenación de volúmenes sin alteración del total medio de la manzana o manzanas.

5. Altura máxima.

La altura máxima de edificación no podrá ser superior a la establecida por las Normas Subsidiarias en el sector correspondiente.

6. Volumen.

El volumen edificable será, como máximo, el que corresponda a la delimitación del sector o polígono, en las Normas Subsidiarias.

7. Uso de la edificación.

En general los usos permitidos en las superficies edificables se ajustarán a lo siguiente:

– La edificación privada se dedicará al uso básico asignado a la zona residencial, industrial o de servicios, con las limitaciones o tolerancias que se establezcan en cada caso. Igualmente se destinarán a localizar los servicios complementarios que ordinariamente son objeto de promoción privada como espectáculos, comercios, oficinas, etc. que sean permitidos en Ordenanzas.

– En la edificación para servicios públicos se localizarán aquellos que sean complementarios y cuya implantación corresponda a los Organismos o Entidades de carácter público.

– En todo Plan Parcial será obligatorio delimitar expresamente los terrenos de cesión obligatoria reservados para centros culturales o docentes, públicos o privados, así como señalar los emplazamientos reservados par Templos, Centros Asistenciales y Sanitarios y demás servicios de interés público y social.

10.1.3. Organización y Servicios Sociales.

De acuerdo con el Anexo del Reglamento de Planeamiento, aunque la población en el Plan sea diferente, deberá tenerse en cuenta su integración en una estructura a base de unidades urbanísticas que, en orden al volumen global de su población puedan asimilarse a las siguientes:

Unidad Elemental, hasta 250 viviendas.

Unidad Básica, hasta 500 viviendas.

Unidad Integrada, hasta 1.000 viviendas.

Se establecerá una organización del área de planeamiento en unidades urbanas, de acuerdo con la clasificación anteriormente definida y dotándolas de los servicios complementarios de uso público, requeridos por el volumen de población estimado, agrupando los correspondientes a centros comerciales o sociales y diseminando convenientemente los de enseñanza con arreglo a su grado y los asistenciales como guarderías infantiles.

Las superficies de terreno que deberán contar los distintos usos incluso las zonas verdes, serán como mínimo las establecidas en le citado Anexo del Reglamento de Planeamiento y demás disposiciones específicas aplicables, especialmente las relativas a los centros de enseñanza. Se preverá al menos un centro parroquial por cada 10.000 habitantes.

Deberán ser tenidas en cuenta las localizaciones de centros de servicios que expresamente estén señalados en estas Normas Subsidiarias.

En la programación de los servicios complementarios podrá tomarse en cuenta la posibilidad de cubrir parte de las necesidades con servicios ya existentes, siempre que se demuestre que sus características de estado, localización y capacidad de las instalaciones, lo permitan.

10.1.4. Servicios Urbanos.

Los servicios urbanos de los Planes Parciales se ajustarán a las siguientes Normas:

– Abastecimiento de agua.

Dotación mínima de agua potable para el uso doméstico, 200 lit./hab./día.

Presión mínima de las instalaciones en el punto más desfavorable, 1 atmósfera.

La capacidad de los depósitos se calculará para el consumo total mínimo para 5 días.

Será preciso demostrar documentalmente, la disponibilidad del caudal suficiente ya sea de una red Municipal o particular existente.

Se justificará el número de habitantes a abastecer según la edificabilidad máxima consentida en el Plan o Polígono de actuación que corresponda, de acuerdo con las presentes Normas Subsidiarias.

– Saneamiento.

El caudal a tener en cuenta para el cálculo de la red y para la depuración de las aguas residuales será el mismo que para dotación de agua potable con la excepción si la hubiera de la prevista para riego, y el de las pluviales, en su caso.

Los proyectos de la red estarán sujetos a las siguientes condiciones mínimas:

Límite de la velocidad del agua a sección llena, 1 a 3 m/seg.

Distancia entre pozos de registro visitable, en conducciones de alineación y rasante recta, 50 m. (Se dispondrán además en todos los cambios de alineación o rasante).

Sección mínima de conducciones, 0,30 m.

Las tuberías serán de hormigón centrifugado para secciones hasta 0,60 m. y de hormigón armado para secciones mayores.

Todas las conducciones serán subterráneas con profundidad mínima a la coronación de 1,00 m. y seguirán el trazado de la red viaria o de los espacios libres de uso público.

– Red eléctrica y alumbrado público.

Las instalaciones deberán cumplir los reglamentos electrotécnicos vigentes para alta y baja tensión.

La red se calculará para una dotación mínima de 0,16 Kw. por h./hab.

Las líneas de distribución tanto para alumbrado público como uso doméstico, serán subterráneas.

Los centros de transformación serán preferentemente subterráneos. Cuando no sea posible, su edificación ocupará el mínimo espacio posible y la situación y composición arquitectónica se condicionará a las exigencias urbanas y estéticas, alojándose preferentemente, en zonas edificadas, en plantas bajas o semisótanos de las construcciones.

El alumbrado público deberá cumplir las siguientes condiciones mínimas:

Conceptos	*Vías principales*	*Vías secundarias*
Iluminación horizontal media	40 lux	25 lux
Coeficiente de uniformidad	0,3	0,3

Se deducirán lo más posible los saltos bruscos de intensidad entre calles de distinta categoría.

Las alturas y separaciones de los puntos de luz, estarán en función de las características técnicas de los aparatos, siendo recomendable la disposición bilateral alternada de los mismos.

– Pavimentación.

Las características técnicas y los materiales empleados en la pavimentación estarán de acuerdo con el carácter de cada vía, en cuanto al volumen, tonelaje, velocidad, etc., del tráfico previsto.

El acabado de la superficie será el siguiente:

– Sistema viario principal: asfaltado.

– Sistema viario secundario: asfaltado o de hormigón.

– Aceras o sendas de circulación de peatones: enlosado natural o artificial.

Los espesores y firmes serán calculados de acuerdo con las Normas del Ministerio de Obras Publicas.

– Recogida de basuras.

Se estudiará el problema de recogida de residuos sólidos urbanos, de especial importancia para la salubridad y la lucha contra la degradación del paisaje.

Para el cálculo de su volumen se tomará como promedio aproximado de 1/2 kg. al día por habitante, que es equivalente a un volumen de 1 litro. Se recomienda el establecimiento de un plan de estaciones de tratamiento o vertederos sobre terrenos que sean especialmente apropiados por sus condiciones naturales, par efectuar su relleno y transformación en áreas verdes forestales o deportivos, en etapas previstas.

– Servicios contra incendios.

Los servicios contra incendios, se prestarán por el Excelentísimo Ayuntamiento y las instalaciones de previsión deberán fundamentarse y someterse al control y vigilancia técnica de la Organización Municipal correspondiente.

10.1.5. Documentación necesaria.

Se desarrollarán las Ordenanzas correspondientes tomando como base las regulaciones de carácter general contenidas en las Normas Urbanísticas de las presentes Normas Subsidiarias, concretando y detallando expresamente las condiciones de volumen, uso, sanitarias y estéticas de las edificaciones y la protección de elementos naturales de interés. Se indicarán igualmente las regulaciones previstas para su ejecución, así como para el mantenimiento de los servicios.

Se consignarán en un cuadro de características par cada una de las unidades, y, en todo caso para la totalidad del Plan Parcial, los datos de superficie, densidad y edificabilidad máxima.

Se fijarán las etapas necesarias para la ejecución de las obras, la evaluación de los servicios y el sistema de actuación que se considera más conveniente, en principio, para la realización del Plan Parcial, cumpliendo en todo caso las previsiones de la Ley del Suelo.

Bugedo a 5 de junio de 1998. – El Alcalde, Vicente Gómez Sabando.

5272. — 182.400

ANUNCIOS URGENTES

Comunero de Nuestra Señora de Revenga

Debidamente autorizado por la Jefatura del Medio Natural del Servicio Teritorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León, en Burgos, el día 25 de julio de 1998, tendrá lugar la subasta de los aprovechamientos que se indican, en la Casa del Comunero de Revenga.

Monte: Revenga n.º 253.

Pertenencia: Ayuntamiento de Quintanar, Canicosa y Regumiel de la Sierra.

Secos: Maderas 538 P.s.; m.^{3} 397.

Desarraigados y tronchados: Maderas 41 P.s.; m.^{3} 35.

Localización: Todo el monte.

Tasación en pesetas: 6.000 pesetas más I.V.A. m.^{3} al alza.

El I.V.A. a aplicar será el 16% en todos los lotes.

Lote mejoras: Rodal-3-Tramo V, 516 pies mayores; m.^{3} 84.

Lote VI mejora: Localización A-11-5 Rodal 5; 234 pies m/49.

Tasación en pesetas: 4.000 pesetas más I.V.A. m.^{3} al alza.

Lote de 434 pies menores con corteza a razón de 75 pesetas cada vara más I.V.A.

Esta madera es vendida a riesgo y ventura.

Localización de las varas en Rodal-3-Tramo V.

Plazo de ejecución: Antes del 31 de diciembre de 1998.

Lugar de presentación de plicas: Casa Comunero de Revenga de las 12,30 horas a las 13 horas del día 25 de julio de 1998.

Apertura de plicas: Los sobre se abrirán el día 25 de julio a las 13 horas.

Si no se presenta ningún sobre, se abrirá un plazo de 15 minutos para su presentación.

Fianzas: La fianza provisional será del 2% del precio base y la fianza definitiva del 4% del pliego de adjudicación. Los pliegos de condiciones técnico-facultativas que regirán estos aprovechamientos y que los interesados deberán conocer y respetar, se hallan de manifiesto en la Secretaría de Quintanar de la Sierra (Burgos).

Forma de pago: Dos plazos, el 60% a la adjudicación y el 40% restante a los 90 días.

Modelo de proposición:

D. ....., con domicilio en ....., vecino de ....., con D.N.I. n.º ....., enterado de la subasta de aprovechamientos de madera en el monte Revenga, número 253 del C.U.P., conociendo los pliegos de condiciones técnico-facultativas que rigen los aprovechamientos de esta subasta y aceptando todos y cada uno de los artículos de los mismos, ofrece la cantidad de ..... pesetas m.^{3} (en letra y número), por los secos, desarraigados y tronchados. Así como la cantidad de ..... pesetas m.^{3} (en letra y número) por los lotes de mejoras. Y la cantidad de ..... pesetas por cada una de las varas.

Quintanar de la Sierra, 8 de julio de 1998. – El Alcalde, José A. Palacios Lozano.

6135. — 15.965

Boletín Oficial DE LA PROVINCIA DE BURGOS
Ctra. Madrid-Irún, Km. 243. Naves ISSA, n.º 22
09007 BURGOS. Teléfono 947 47 12 80