



Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE BURGOS

SUSCRIPCION Anual 9.412 ptas. Semestral 5.408 ptas. Trimestral 3.250 ptas. Ayuntamientos 6.812 ptas. (I.V.A. incluido)	SE PUBLICA TODOS LOS DIAS EXCEPTO SABADOS, DOMINGOS Y FESTIVOS <i>Dtor.:</i> Diputado Ponente, D. Romualdo Pino Rojo ADMINISTRACION: EXCMA. DIPUTACION PROVINCIAL Ejemplar: 110 pesetas :—: De años anteriores: 220 pesetas	INSERCCIONES 190 ptas. por línea (DIN A-4) 125 ptas. por línea (cuartilla) 3.000 ptas. mínimo Pagos adelantados Carácter de urgencia: Recargo 100% Depósito Legal: BU - 1 - 1958
FRANQUEO CONCERTADO Núm. 09/2		
Año 1999	Viernes 2 de julio	Número 123

PROVIDENCIAS JUDICIALES

AUDIENCIA PROVINCIAL DE BURGOS

Sección Tercera

Don Gaspar Hesse Gil, Secretario de la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Burgos.

Certifico: Que en el rollo de sala número 598/98, se ha dictado sentencia, cuyo encabezamiento y fallo es el siguiente:

La Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Burgos, integrada por los Ilmos. Sres. Magistrados don Juan Sancho Fraile, Presidente; don Ildefonso Barcala Fernández de Palencia y doña Esther Villimar San Salvador, ha dictado la siguiente.

Sentencia número 244. – En Burgos, a 17 de mayo de 1999. – Visto, por esta Sección de la Audiencia Provincial de Burgos el rollo de Sala número 598/98, dimanante de los autos de menor cuantía 293/96, del Juzgado de Primera Instancia, número 1 de Villarcayo, sobre declaración de propiedad y otros, en recurso de apelación interpuesto contra sentencia de fecha 18 de mayo de 1998, en el que han sido partes: como demandante-apelado, don Lorenzo Cámara Angulo, mayor de edad y vecino de Eibar, representado por la Procuradora doña Lucía Ruiz Antolín y asistido del Letrado don Ramón López Arribas; y como demandada-apelante, doña Anunciación Bracerías Cámara, mayor de edad y vecina de Bilbao, representada por el Procurador don Francisco Javier Prieto Sáez y defendida por el Letrado doña Amaya Barrenechea Judez; no habiendo comparecido los demandados don Bonifacio Cámara Angulo, doña Irene Cámara Angulo, doña Vicenta Cámara Angulo, doña Felisa Cámara Angulo, don José Antonio Bracerías Cámara y doña Inés Bracerías Cámara, todos ellos mayores de edad y vecinos de Miranda de Ebro y Bilbao. Siendo Ponente la Ilma. Sra. Magistrada doña María Esther Villimar San Salvador, que expresa el parecer de la Sala.

Fallamos. – Que desestimando el recurso de apelación formulado por doña Anunciación Bracerías Cámara contra la sentencia de fecha 18 de mayo de 1998, dictada por el Juzgado de Primera Instancia número uno de Villarcayo en los autos de juicio de menor cuantía 293/96, debemos confirmar y confirmamos la citada resolución, con expresa imposición de las costas procesales a la parte apelante.

Así por esta nuestra sentencia, de la que se unirá certificación al rollo de Sala, notificándose legalmente a las partes, lo

pronunciamos, mandamos y firmamos. Firmados y rubricados (ilegibles).

Lo certificado concuerda bien y fielmente con su original al que me remito, caso necesario.

Y para que conste y sirva de notificación a los demandados no personados en esta Sala doña Vicenta Cámara Angulo, vecina de LLodio; don Bonifacio Cámara Angulo y doña Felisa Cámara Angulo, vecinos de Miranda de Ebro; doña Irene Cámara Angulo, también vecina de Miranda de Ebro; doña Inés Bracerías Cámara, vecina de Usansolo y don José Antonio Bracerías Cámara, en desconocido paradero, expido y firmo el presente en Burgos, a 4 de junio de 1999. – El Secretario Judicial, Gaspar Hesse Gil.

9904924/4856. – 9.880

Don Gaspar Hesse Gil, Secretario de la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Burgos.

Certifica: Que en el rollo número 33/99, se ha dictado sentencia, cuyo encabezamiento y fallo son del tenor literal siguiente. – La Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Burgos, integrada por los Ilmos. Sres. Magistrados don Ildefonso Barcala Fernández de Palencia, Presidente en funciones; doña María Esther Villimar San Salvador y don José María Caballero Lozano, suplente, ha dictado la siguiente.

Sentencia número 283. – En Burgos, a 1 de junio de 1999. – Visto, por esta Sección de la Audiencia Provincial de Burgos el rollo de Sala número 33/99, dimanante de los autos de juicio de menor cuantía número 327/97, del Juzgado de Primera Instancia número uno de Aranda de Duero, sobre declaración de propiedad de un lagar y otros extremos, en recurso de apelación interpuesto contra sentencia de fecha 18 de noviembre de 1998, en el que han sido partes, como demandante-apelante, don Miguel Peña Torrado, mayor de edad, viudo, vecino de Roa. Actúa por sí y en beneficio de la comunidad indivisa que integra con doña Martina-Flora Aguilera Peña y los herederos de don Daniel Aguilera Peña, representado por el Procurador don César Gutiérrez Moliner y defendido por el Letrado don Javier Bilbao Peña; y, como demandados-apelados, don Eusebio Tejada Martín y su esposa doña Teresa Benito Benito, mayores de edad, con domicilio en Aranda de Duero; don Martín Marín García y su esposa doña Eugenia-Natividad Ayllón Abad, mayores de edad, vecinos de Aranda de Duero, todos ellos representados por la Procuradora doña Claudia Villanueva Martínez y defendidos por el Letrado don José Ramón Cancela Izquierdo; don Ovidio Martín

Martín (fallecido), y, a virtud de su fallecimiento, su esposa doña Carmen Lechuga de Diego, vecina de Aranda de Duero y los demás herederos del mismo; herederos desconocidos de don Felipe Martín Palacios y doña Alejandra Martín Hernando, no comparecidos en esta instancia, por lo que en relación a los mismos, se han entendido las diligencias en estrados de este Tribunal, siendo Ponente la Ilma Sra. Magistrada doña Esther Villimar San Salvador, que expresa el parecer de la Sala.

Fallamos: Que desestimando el recurso de apelación formulado por el demandante don Miguel Peña Torrado que actúa por sí y en beneficio de la comunidad indivisa que integra con doña Martina-Flora Aguilera Peña y los herederos de don Daniel Aguilera Peña, contra la sentencia de fecha 18 de noviembre de 1998, dictada por el Juzgado de Primera Instancia número uno de Aranda de Duero, en los autos de juicio de menor cuantía 327/98, debemos de confirmar y confirmamos la citada resolución, con expresa imposición de las costas procesales a la parte apelante.

Así por esta nuestra sentencia, de la que se unirá certificación al rollo de Sala, notificándose legalmente a las partes, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

Lo anterior concuerda bien y fielmente con el original al que me remito en caso necesario.

Para que conste y sirva de notificación en legal forma a los demandados no comparecidos, herederos desconocidos de don Felipe Martín Palacios y doña Alejandra Martín Hernando, mediante su publicación en el «Boletín Oficial» de esta provincia y tablón de anuncios de este Tribunal, expido y firmo el presente en Burgos, a 9 de junio de 1999. — El Secretario Judicial, Gaspar Hesse Gil.

9905111/5010. — 12.160

BURGOS

Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número cinco

D.^a María Teresa de Benito Martínez, Secretaria del Juzgado de Instrucción número cinco de Burgos.

Doy fe y testimonio: Que en el juicio de faltas n.º 108/1999 se ha dictado la presente sentencia, que en su encabezamiento y parte dispositiva dice:

En Burgos a 27 de mayo de 1999. — El Ilmo. señor don Juan Miguel Carreras Maraña, Magistrado-Juez Titular del Juzgado de Instrucción número cinco de Burgos, habiendo visto y oído el precedente número de faltas número 108/99, seguido entre partes, el Ministerio Fiscal, en el ejercicio de la acción pública, los denunciantes doña María Nieves Martínez González, don Juan de Dios Fuente Martínez y don José Miguel Fuente Martínez, y el denunciado don Alberto Fuente Martínez, sobre lesiones en agresión y amenazas, ha dictado en nombre de S. M. el Rey la presente sentencia:

Que debo condenar y condeno a don Alberto Fuente Martínez, como autor responsable de las siguientes faltas en la persona de doña María Nieves Martínez González de lesiones, prevista y penada en el artículo 617.1 C.P., de amenazas prevista y penada en el artículo 620.2 C.P. y de insultos prevista y penada en el artículo 620.2 C.P., a las siguientes penas respectivamente: de arresto de cinco (5) fines de semana, que se cumplirá en los términos de los artículos 37 y 38 C.P.; de catorce (14) días-multa, a razón de quinientas (500) pesetas de cuota diaria, que se abonará en un solo pago, con una responsabilidad personal subsidiaria de un día de privación de libertad por cada dos cuotas diarias no satisfechas; y de doce (12) días-multa, a razón de quinientas (500) pesetas de cuota diaria que se abonará en un solo pago, con una responsabilidad personal subsidiaria de un día de privación de libertad por cada dos cuotas diarias.

Como autor responsable de las siguientes faltas en la persona de don Juan de Dios Fuente Martínez: de lesiones, prevista y penada en el artículo 617.1 C.P., de amenazas, prevista y penada en el artículo 620.2 C.P. y de insultos, prevista y penada en el artículo 620.2 C.P., a las siguientes penas respectivamente: de arresto de cinco (5) fines de semana, que se cumplirá en los términos de los artículos 327 y 38 C.P.; de catorce (14) días-multa, a razón de quinientas (500) pesetas de cuota diaria, que se abonará en un solo pago, con una responsabilidad personal subsidiaria de un día de privación de libertad por cada dos cuotas diarias no satisfechas; y de doce (12) días-multa, a razón de quinientas (500) pesetas de cuota diaria, que se abonará en un solo pago, con una responsabilidad personal subsidiaria de un día de privación de libertad por cada dos cuotas diarias.

Todo ello con imposición de costas al condenado.

Y para que conste y sirva de notificación de sentencia a don Alberto Fuente Martínez, actualmente en paradero desconocido, y su publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia de Burgos, expido la presente en Burgos, a 3 de junio de 1999. — La Secretaria, María Teresa de Benito Martínez.

9905003/4935. — 10.640

Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número siete

Doña Esperanza Llamas Hermida, Secretaria del Juzgado de Primera Instancia número siete de Burgos.

Hago saber: Que en este Juzgado se siguen autos número 32/99 a instancia de Caja de Ahorros Municipal de Burgos, contra don Rafael Manrique García, en los cuales se ha dictado sentencia de fecha 3-6-99, cuyo fallo dice literalmente:

Que estimando la demanda promovida por la Procuradora señora Manero Barriuso, en nombre y representación de Caja de Ahorros Municipal de Burgos contra don Rafael Manrique García, en situación procesal de rebeldía debo condenar y condeno a que dicho demandado abone a la actora la suma de un millón doscientas dieciocho mil doscientas ochenta y seis pesetas (1.218.286 pts.) más los intereses legales y costas procesales señalados en los fundamentos jurídicos 3.º y 4.º de esta resolución.

Notifíquese esta resolución a las partes, haciéndoles saber que la misma no es firme, pudiendo interponer recurso de apelación ante este Juzgado para ante la Audiencia Provincial, en el término de cinco días hábiles contados a partir del siguiente a su notificación.

Así por esta mi sentencia, lo pronuncio mando y firmo.

Y para que sirva de notificación a don Rafael Manrique García, se expide el presente edicto en Burgos a 4 de junio de 1999. — La Secretaria, Esperanza Llamas Hermida.

9905016/4884. — 4.180

ARANDA DE DUERO

Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número dos

Cédula de notificación

En el procedimiento de referencia (Medidas Provisionales de Separación número 64/99), se ha dictado la resolución del tenor literal siguiente:

Auto. — D.^a Micaela Ramos Valdazo: En Aranda de Duero, a 18 de mayo de 1999. —

Hechos:

Primero. — La Procuradora doña Victoria Recalde de la Higuera, en nombre y representación de doña Laura Velasco Moreno, bajo la dirección de la Letrado doña Olga del Cura Antón, al tiempo de formular la demanda de separación, que fue

admitida en fecha 2 de marzo de 1999, y para su tramitación en pieza separada, solicitó por otrosí en el escrito de demanda la adopción de medidas provisionales, en el que sustancialmente expresaba que su mandante contrajo matrimonio canónico con don Avelino Torres Bernárdez, en Aranda de Duero el día 28 de junio de 1997, no existiendo de dicho matrimonio hijo alguno. Y alegando los fundamentos de derecho que estimó aplicables, terminaba suplicando que se dicte resolución adoptando las medidas provisionales siguientes: la separación provisional de los litigantes, suspendiéndose la vida en común de los casados, revocándose los consentimientos y poderes que pudieran existir y cesando la posibilidad de vincular bienes al otro cónyuge en el ejercicio de la potestad doméstica.

Segundo. — Por providencia de fecha 3 de marzo del año en curso se acordó admitir a trámite la solicitud de las expresadas medidas y señalar día y hora para la comparecencia prevenida en el artículo 1.897 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, citándose de comparecencia a los cónyuges, compareciendo al efecto doña Laura Velasco Moreno, su abogado doña Olga del Cura Antón y Procuradora doña Victoria Recalde de la Higuera, no compareciendo el esposo, pese estar citado a través de edictos. Manifestándose por la parte actora que se afirma y ratifica en la demanda presentada y solicita el recibimiento del pleito a prueba.

Tercero. — Se admitió la prueba propuesta, con el resultado que obra en autos.

Razonamientos jurídicos.—

Primero. — Admitida a trámite la demanda de nulidad del matrimonio, separación o divorcio, a falta de acuerdo de los cónyuges judicialmente aprobado y con audiencia de los mismos, a tenor del artículo 103, 1.896 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en relación con la Disposición Adicional cuarta, párrafo segundo de la Ley 30/81 de 7 de julio.

Segundo. — A tenor de la solicitud formulada por la parte y tras la valoración de la prueba practicada y lo expuesto en la demanda, no habiendo comparecido el demandado siendo declarado en rebeldía, habiéndosele citado por edictos que se publicaron en el tablón de anuncios de este Juzgado y en el «Boletín Oficial» de la provincia, procede acordar las medidas que se recogen en la parte dispositiva de esta resolución. Bien entendido, que dichas medidas se adoptan con carácter provisional y con la escasa prueba que permite la presente pieza separada.

Tercero. — En cuanto a condena en costas no procede hacer especial pronunciamiento sobre ellas en este procedimiento.

En atención a todo lo expuesto, y vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación.

Parte dispositiva.—

Dispongo: Se acuerda la adopción de las siguientes medidas:

1.ª La separación provisional del matrimonio formado por doña Laura Velasco Moreno y don Avelino Torres Bernárdez, suspendiéndose la vida en común de los casados.

2.ª Quedan revocados los consentimientos y poderes que cualquiera de los esposos hubiera otorgado al otro, cesando la posibilidad de vincular bienes al otro cónyuge en el ejercicio de la potestad doméstica.

No se hace expresa imposición de costas.

Lo acuerda y firma el Juez, doy fe. — El Juez (ilegible). — La Secretario (ilegible).

Y como consecuencia del ignorado paradero de don Avelino Torres Bernárdez, se extiende la presente para que sirva de cédula de notificación.

Aranda de Duero, a 26 de mayo de 1999. — El Secretario (ilegible).

9904975/4841. — 14.440

VILLARCAYO DE MERINDAD DE CASTILLA LA VIEJA

Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número uno

Cédulas de citación

En virtud de lo acordado por resolución de esta fecha dictada en autos de juicio verbal seguidos en este Juzgado al número 116/98 a instancia de doña Anunciación Sainz de Leciana Sainz-Espiga, contra herederos desconocidos e inciertos de Marcos Sainz de Leciana Pérez, sobre declaración de dominio, por medio de la presente se cita a quien se dirá, para que comparezca ante este Juzgado a la comparecencia que tendrá lugar el próximo día 5 de julio, a las 11,30 horas, apercibiéndole que de no comparecer, sin alegar justa causa, se continuará el juicio en su rebeldía, sin volver a citarlo.

Y como consecuencia del ignorado paradero de los herederos desconocidos e inciertos de Marcos Sainz de Leciana Pérez, se extiende la presente para su publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia.

En Villarcayo de Merindad de Castilla la Vieja, a 4 de junio de 1999. — El Secretario (ilegible).

9904928/4937. — 3.610

En virtud de lo acordado por resolución de esta fecha dictada en autos de juicio verbal seguidos en este Juzgado al número 168/99, a instancia de don Florencio Urruela Mazón, contra Amparo Orive Vallejo, sobre acción judicial prevista en el artículo 66 de la Ley Hipotecaria, por medio de la presente se cita a quien se dirá, para que comparezca ante este Juzgado a la comparecencia que tendrá lugar el próximo día 6 de julio, a las 11,30 horas, apercibiéndola que de no comparecer, sin alegar justa causa, se continuará el juicio en su rebeldía, sin volver a citarla.

Y como consecuencia del ignorado paradero de Amparo Orive Vallejo, se extiende en Villarcayo de Merindad de Castilla la Vieja, a 8 de junio de 1999. — El Secretario (ilegible).

9905017/4973. — 3.000

JUZGADO DE LO SOCIAL NUMERO UNO DE BURGOS

Autos núm. D-1.090/98.

Ejecución núm. 65/99.

D.ª Carmen Gay Pobes Vitoria, Secretaria Judicial del Juzgado de lo Social número uno de Burgos.

Certifico que en la ejecución 65/99, seguida a instancias de doña Luisa Lorenzo Pérez, contra Curbera y Val, S.L., se ha dictado auto cuya parte dispositiva es como sigue:

Parte dispositiva. — En atención a lo expuesto, se acuerda:

A) Declarar a Curbera y Val, S.L., en situación de insolvencia legal con carácter provisional, por importe de 685.106 pesetas. Insolvencia que se entenderá a todos los efectos como provisional.

B) Archivar las actuaciones previa anotación en el libro correspondiente de este Juzgado, y sin perjuicio de continuar la ejecución si en lo sucesivo se conocen nuevos bienes del ejecutado.

Notifíquese la presente resolución a las partes y al Fondo de Garantía Salarial advirtiéndole que contra la misma cabe interponer recurso de reposición ante este Juzgado dentro del plazo de tres días hábiles siguientes al de su notificación. Hágase entrega de certificación a la parte ejecutante para que surta efectos ante el Fondo de Garantía Salarial.

Así por este mi auto lo pronuncio, mando y firmo. — El Magistrado Juez (ilegible).

Y para que sirva de notificación en forma legal a la empresa Curbera y Val, S.L., la cual tenía el domicilio en Burgos, calle Virgen de la Paloma y en la actualidad cerrado, y para su publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia, expido en Burgos a 7 de junio de 1999. — La Secretaría Judicial, Carmen Gay Pobes Vitoria.

9904903/4805. — 5.320

Autos núm. D-518/97.

Ejecución núm. 18/98.

D.^a Carmen Gay Pobes Vitoria, Secretaria del Juzgado de lo Social número uno de Burgos.

Certifico que en la ejecución 18/98 seguida a instancia de D. Pedro Carrera Fernández contra David Guerra Velasco y José Frco. Alonso Salas S.C., se ha dictado auto de insolvencia de fecha 28 de mayo de 1999, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente:

«Parte dispositiva. — En atención a lo expuesto, se acuerda:

A) Declarar a David Guerra Velasco y José Francisco Alonso Salas S.C., en situación de insolvencia legal con carácter provisional, por importe de 150.880 pesetas, insolvencia que se entenderá a todos los efectos como provisional.

B) Archivar las actuaciones previa anotación en el Libro correspondiente de este Juzgado, y sin perjuicio de continuar la ejecución si en lo sucesivo se conocen nuevos bienes de los ejecutados.

Notifíquese la presente resolución a las partes y al Fondo de Garantía Salarial advirtiéndole que contra la misma cabe interponer recurso de reposición ante este Juzgado dentro del plazo de tres días hábiles siguientes al de su notificación. Hágase entrega de certificación a la parte ejecutante para que surta efectos ante el Fondo de Garantía Salarial.

Así por mi auto lo pronuncio, mando y firmo». Magistrado-Juez, Ilmo. Sr. Barros Gómez.

Y para que sirva de notificación en forma legal a David Guerra Velasco y José Francisco Alonso Salas S.C., los cuales se encuentran en paradero desconocido, siendo su domicilio en Burgos, advirtiéndole que las demás resoluciones se harán en los estrados del Juzgado salvo las que puedan revestir forma de auto, sentencia o se trate de emplazamiento, y para su publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia, expido en Burgos a 10 de junio de 1999. — La Secretaría Judicial, Carmen Gay-Pobes Vitoria.

9905044/4939. — 6.270

Autos núm. D-269/99.

Ejecución núm. 50/99.

D.^a Carmen Gay Pobes Vitoria, Secretaria del Juzgado de lo Social número uno de Burgos.

Certifico que se siguen diligencias de ejecución n.º 50/99 a instancia de doña Rosa M.^a Gutiérrez Hernández y otros, contra la empresa Manufacturas Eurotextil, S.A., en las cuales se ha dictado el día 16-4-99, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente:

«Parte dispositiva. — En atención a lo expuesto, se acuerda:

A) Despachar la ejecución solicitada por María Angeles Bravo Izquierdo, Cándida Carrasco Arranz, Concepción de Perosanz Criado, Josefa del Olmo Martínez, Amparo Delgado Villaloslada, Ana Isabel Díez Gómez, Rosa María Gutiérrez Hernández, María Paz Hinojosa Arcona y Agapita López Cebrecos, contra Manufacturas Eurotextil, S.A., por un importe de 121.807 pesetas de principal, más 12.000 pesetas y 8.000 pesetas de costas e intereses que se fijan provisionalmente.

B) Decretar el embargo de bienes y derechos del demandado sirviendo el presente de mandamiento en forma al Agente Judicial de servicio y al Secretario autorizante para la práctica de la traba. Se faculta a la Comisión Judicial para acceder a los lugares en que se encuentren los bienes cuya traba se pretende, recabando si fuera preciso el auxilio de la Fuerza Pública.

c) Se advierte y requiere al ejecutado en los términos exactos expuestos en el razonamiento jurídico 4.

D) Dar traslado del escrito presentado y de la presente resolución al Fondo de Garantía Salarial, a los fines expresados en el razonamiento jurídico 5.

Notifíquese la presente resolución a las partes advirtiéndole que contra la misma podrán interponer recurso de reposición ante este Juzgado, dentro del plazo de tres días hábiles, siguientes al de su notificación (art. 184 de la LPL), sin perjuicio de su ejecutividad.

Así lo mandó y firma S.S.^a Ilma. — Doy fe».

Firmado: Magistrado- Juez, don Manuel Barros Gómez. — Secretaria, doña Carmen Gay-Pobes Vitoria.

Y para que sirva de notificación en forma legal a la empresa Manufacturas Eurotextil, S.A., la cual se encuentra cerrada en el domicilio conocido de Aranda de Duero, advirtiéndole que las demás resoluciones se harán en los estrados del Juzgado salvo las que puedan revestir forma de auto, sentencia o se trate de emplazamiento, y para su publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia, expido en Burgos, a 8 de junio de 1999. — La Secretaría Judicial, Carmen Gay-Pobes Vitoria.

9905042/4940. — 8.170

JUZGADO DE LO SOCIAL NUMERO DOS DE BURGOS

Autos núm. D-170/99.

Don Felipe Domínguez Herrero, Secretario de lo Social número dos de los de Burgos y su provincia.

Hago saber: Que en las presentes actuaciones que se siguen en este Juzgado a instancia de don Francisco Hortigüela Gutiérrez, contra A. González Útiles y Herramientas, y Fondo de Garantía Salarial, en reclamación por cantidad, registrado con el número D-170/99, se ha dictado sentencia cuyo encabezamiento y parte dispositiva es del tenor literal siguiente:

En Burgos, a 27 de mayo de 1999. — La Ilma. Sra. Magistrada-Juez del Juzgado de lo Social número dos de Burgos y su provincia doña Angela Mostajo Veiga, en nombre del Rey, ha dictado la siguiente sentencia n.º 263/99. — En autos 170/99, seguidos ante este Juzgado a instancia de don Francisco Hortigüela Gutiérrez, y como demandados A. González Útiles y Herramientas y Fondo de Garantía Salarial (FOGASA), en reclamación por cantidad.

Fallo: Que estimando la demanda interpuesta por don Francisco Hortigüela Gutiérrez contra la empresa A. González Útiles y Herramientas, S.L., y Fondo de Garantía Salarial (FOGASA), en reclamación de cantidad, debo condenar y condeno a la empresa demandada a que abone al actor la suma de ochocientos sesenta mil ciento trece pesetas (860.113 ptas.), así como al pago del 10% de interés anual por mora.

Se notifica esta sentencia a las partes con la advertencia de que no es firme y contra ella cabe formular recurso de suplicación al Tribunal Superior de Justicia de Burgos, el cual deberá anunciarse en este Juzgado dentro de los cinco días siguientes a la notificación de esta resolución, bastando para ello la mera manifestación de la parte o de su abogado, o su representante al hacerle la notificación de aquella de su propósito de entablarlo o bien por comparecencia o por escrito de las partes, de su abogado, o su representante dentro del indicado plazo.

Si el recurrente no goza del beneficio de justicia gratuita deberá al tiempo de anunciar el recurso haber consignado la cantidad objeto de condena en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones que tiene abierta este Juzgado con el n.º 1073000065 en el Banco Bilbao-Vizcaya, en la C/ Madrid, n.º 2 (Plaza de Vega) de Burgos, haciendo constar en el ingreso el número de expediente.

Asimismo deberá en el momento de interponer el recurso consignar la suma de 25.000 pesetas en concepto de depósito en dicha cuenta bancaria, haciendo constar en el ingreso el número de procedimiento.

Así por esta sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.

Y para que sirva de notificación a A. González Útiles y Herramientas, en ignorado paradero, se expide el presente edicto para su publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia de Burgos, así como para su colocación en el tablón de anuncios de este Juzgado, expido y firmo el presente.

Burgos, a 27 de mayo de 1999. — El Secretario Judicial, Felipe Domínguez Herrero.

9904899/4857. — 9.880

ANUNCIOS OFICIALES

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CASTILLA Y LEÓN

Sala de lo Contencioso Administrativo de Valladolid

Don Ezequías Rivera Temprano, Presidente de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con sede en Valladolid.

Hago saber: Que ante esta Sala se ha interpuesto recurso que ha quedado registrado con el n.º 4.135/98 sección 1.ª-A interpuesto por la Procuradora doña Eva María Santos Gallo, en nombre y representación de D. José Corral Gutiérrez, contra orden de 2 de octubre de 1998 de la Consejería de Presidencia y Administración Territorial de la Junta de Castilla y León, por la que se resuelve definitivamente el concurso general de traslados entre el personal laboral fijo de la Administración General de la Comunidad de Castilla y León.

En dichos autos, y en resolución de fecha se ha acordado anunciar la interposición del mencionado recurso en la forma establecida en el artículo 60 de la Ley reguladora de esta Jurisdicción, para que llegue a conocimiento de los que tengan interés directo en el asunto y quieran coadyuvar en él a la Administración, y de cuantos puedan tener interés o algún derecho en el acto recurrido y estimen poder comparecer en los autos en concepto de demandados, según lo dispuesto en el artículo 64 de la citada Ley jurisdiccional.

Dado en Valladolid, a 19 de mayo de 1999. — El Presidente de la Sala, Ezequías Rivera Temprano.

9904838/4974. — 3.040

Don Ezequías Rivera Temprano, Presidente de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con sede en Valladolid.

Hago saber: Que ante esta Sala se ha interpuesto recurso que ha quedado registrado con el n.º 3.856/98, sección 2.ª-B interpuesto por el Procurador señor Ortiz Sanz, en nombre y representación de D. Pedro Carrera Castillo, contra la resolución de la Dirección General de Tráfico de 15 de junio de 1998, desestimatoria del recurso ordinario interpuesto por dicho demandante contra otra recaída en el expediente número 09/004321443/0 de los tramitados por la Jefatura Provincial de Tráfico de Burgos, sanción multa de 50.000 pesetas y un mes de

suspensión de la autorización administrativa para conducir por adelantamiento no permitido.

En dichos autos, y en resolución de fecha se ha acordado anunciar la interposición del mencionado recurso en la forma establecida en el artículo 60 de la Ley reguladora de esta Jurisdicción, para que llegue a conocimiento de los que tengan interés directo en el asunto y quieran coadyuvar en él a la Administración, y de cuantos puedan tener interés o algún derecho en el acto recurrido y estimen poder comparecer en los autos en concepto de demandados, según lo dispuesto en el artículo 64 de la citada Ley jurisdiccional.

Dado en Valladolid, a 24 de mayo de 1999. — El Presidente de la Sala, Ezequías Rivera Temprano.

9905069/5013. — 3.800

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

DELEGACION TERRITORIAL DE BURGOS

Servicio Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio

Por don José María Burzaco Santurtun, se ha solicitado la adecuación del coto privado de caza, matrícula BU-10.047, con una superficie de 840 Has., situado en el término municipal de Frandovínez.

Lo que se hace público para que durante el plazo de veinte días, contados a partir de la publicación del presente anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia, cuantas personas se hallen interesadas puedan examinar el expediente en las oficinas del Medio Natural, calle Juan de Padilla, sin número, de lunes a viernes y de 9 a 14 horas.

Burgos, 25 de mayo de 1999. — El Jefe del Servicio Territorial de Medio Ambiente y O. del Territorio, Gerardo Gonzalo Molina.

9904709/4827. — 3.000

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

DELEGACION TERRITORIAL DE BURGOS

Oficina Territorial de Trabajo

Resolución de fecha 24 de mayo de 1999 de la Oficina Territorial de Trabajo de Burgos, por la que se dispone la publicación de tablas salariales para 1999 del Convenio Colectivo del Sector «Hospitalización y asistencia privada de la provincia de Burgos». Código Convenio 0900265.

Visto el acuerdo de fecha 10-5-99 recibido en esta Oficina el día 17-5-99 suscrito por la representación empresarial y las Centrales Sindicales U.G.T., CC.OO. y U.S.O., por el que se establecen las tablas salariales para 1999 del Convenio Colectivo citado, que fue inscrito reglamentariamente en el Registro de esta Entidad el día 27-7-98, publicado en el «Boletín Oficial» de la provincia número 170 de fecha 8-9-98, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 90.2 y 3 del Texto Refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, y en el R.D. 1.040/81 de 22 de mayo (BOE 6-6-81) sobre Registro y Depósito de Convenios Colectivos, teniendo en cuenta lo previsto en el Real Decreto 831/95 de 30 de mayo (BOC y L 6-7-95) sobre traspaso de funciones y servicios de la Administración del Estado a la Comunidad de Castilla y León en materia de trabajo (ejecución de la Legislación Laboral) y en el Decreto 46/96 de 29 de febrero (BOC y L 5-3-96) sobre atribución de funciones y servicios en materia de trabajo.

Esta Oficina Territorial de trabajo acuerda:

Primero: Ordenar su inscripción en el Registro de Convenios de este Organismo, con notificación a las partes interesadas.

Segundo: Disponer su publicación obligatoria y gratuita en el «Boletín Oficial» de la provincia de Burgos.

Burgos, 24 de mayo de 1999. – El Jefe de la Oficina Territorial de Trabajo, Antonio Corbí Echevarrieta.

9904599/4445. – 19.808

HOSPITALIZACION Y ASISTENCIA PRIVADA

Categoría	Salario mes	Beneficios	Total año
PERSONAL DIRECTIVO			
Director Médico	186.365	166.708	2.775.818
Director Administrativo	186.365	166.708	2.775.818
Subdirector Médico	165.746	162.330	2.482.774
Subdirector Administrativo	165.746	162.330	2.482.774
PERSONAL SANITARIO			
Médico o Farmacéutico Jefe Departamento	162.763	160.140	2.438.822
Médico o Farmacéutico Jefe de Servicio	158.331	155.768	2.372.402
Médico o Farmacéutico Jefe Clínico	151.649	149.202	2.272.288
Médico o Farmacéutico Adjunto	147.195	144.818	2.205.548
Médico Residente o Interno o Farmacéutico	131.625	129.504	1.972.254
Odontólogo	151.649	149.202	2.272.288
TITULADOS GRADO MEDIO A			
Jefe de Enfermería	131.625	129.504	1.972.254
Subjefe de Enfermería	128.285	126.218	1.922.208
Supervisor de Enfermería	128.285	126.218	1.922.208
A.T.S., Enfermeras/os, D.U.E.	127.200	125.149	1.905.949
Practicantes y Maestras	127.200	125.149	1.905.949
Fisioterapeutas	127.200	125.149	1.905.949
Terapeuta Ocupacional	127.200	125.149	1.905.949
NO TITULADOS			
Maestro de Logofonía o de Sordos	127.200	125.149	1.905.949
Monitor Logofonía, de Sordos, Ocupacional, y de Educación Física	115.703	113.771	1.733.613
Auxiliar Sanitario, Técnico Especialista, Auxiliar Sanitario Especialista, Puericultores, Auxiliar de Clínica, Cuidador Psiquiátrico y Cuidador	111.157	109.371	1.665.569
PERSONAL TECNICO NO SANITARIO			
Titulados Superiores	147.195	144.819	2.205.549
TITULADOS GRADO MEDIO B			
Titulados de Grado Medio	127.200	125.149	1.905.949
PERSONAL ADMINISTRATIVO			
Administrador	164.991	162.275	2.472.149
Jefe de Sección	162.451	160.140	2.434.454
Jefe de Negociado	156.069	153.555	2.338.521
Oficial Administrativo	116.057	114.182	1.738.980
Auxiliar Administrativo	107.156	105.265	1.605.449
PERSONAL SUBALTERNO			
Conserje	116.057	114.182	1.738.980
Ordenanza	107.156	105.265	1.605.449
Portero	107.156	105.265	1.605.449
Celador	107.156	105.265	1.605.449
Vigilante Nocturno	109.382	107.617	1.638.965

Categoría	Salario día	Beneficios	Total año
PERSONAL DE SERVICIOS GENERALES			
Gobernanta	3.816	112.652	1.734.452
Jefe de Cocina	3.816	112.652	1.734.452
Cocinero	3.596	106.154	1.634.454
Ayudante de Cocina	3.532	104.295	1.605.395
Pinche Cocina	3.355	98.970	1.524.845
Camarero	3.532	104.295	1.605.395
Fregador	3.355	98.970	1.524.845
Encargado Jefe Almacén	3.701	109.373	1.682.298
Encargado Jefe Lavadero	3.701	109.373	1.682.298
Telefonista (50 líneas)	3.596	106.154	1.634.454
Cortadoras	3.596	106.154	1.634.454
Costureras	3.524	104.045	1.601.745
Planchadoras	3.556	103.997	1.615.297
Lavanderas	3.379	99.833	1.535.908
Limpiadoras	3.379	99.833	1.535.908
Telefonista (hasta 50 líneas)	3.450	102.005	1.568.255
PERSONAL DE OFICIOS VARIOS			
Jefe de Taller o Mantenimiento	4.085	120.079	1.847.704
Electricista	3.667	108.319	1.666.794
Calefactor	3.667	108.319	1.666.794
Fontanero	3.667	108.319	1.666.794
Conductor de 1ª	3.667	108.319	1.666.794
Conductor de 2ª	3.524	104.045	1.601.745
Albañil	3.667	108.319	1.666.794
Carpintero	3.667	108.319	1.666.794
Pintor	3.667	108.319	1.666.794
Jardinero	3.667	108.319	1.666.794
Peluquero o Barbero	3.583	105.904	1.628.679
Maquinista de Lavadero	3.583	105.904	1.628.679
Ayudantes de Oficios	3.450	102.005	1.568.255
Peón	3.379	101.912	1.537.987

Plus Festivo	3.862
Plus Domingo	2.086
DIETAS	
Almuerzo	1.717
Almuerzo y cena	2.516
Alojamiento	2.179
Manutención y Alojamiento	5.140

Edad	Años de servicio	Ptas. indemnización
64	Entre 15 y 20 años	358.712
64	Entre 20 y 25 años	386.305
64	Entre 25 y 30 años	413.897
64	Más de 30 años	441.470
63	Entre 15 y 20 años	553.899
63	Entre 20 y 25 años	579.457
63	Entre 25 y 30 años	607.050
63	Más de 30 años	634.643
62	Entre 15 y 20 años	827.795
62	Entre 20 y 25 años	882.981
62	Entre 25 y 30 años	938.273
62	Más de 30 años	993.150
61	Entre 15 y 20 años	1.076.133
61	Entre 20 y 25 años	1.131.320
61	Entre 25 y 30 años	1.186.505
61	Más de 30 años	1.241.692
60	Entre 15 y 20 años	1.324.471
60	Entre 20 y 25 años	1.379.658
60	Entre 25 y 30 años	1.434.844
60	Más de 30 años	1.490.030

MINISTERIO DE TRABAJO Y ASUNTOS SOCIALES

TESORERIA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL

Unidad de Recaudación Ejecutiva de Burgos
número uno

El Recaudador Jefe de la Unidad de Recaudación Ejecutiva de la Seguridad Social número uno de Burgos.

Hace saber: Que en expediente administrativo de apremio seguido por esta Unidad de Recaudación Ejecutiva número uno de Burgos, a D. Sergio Fernández Alvarez, con domicilio en calle San Pedro Cardeña de Cardeñadijo (Burgos), por sus débitos a la Tesorería General de la Seguridad Social, con fecha 5 de enero de 1999 se dictó la siguiente:

Providencia: Transcurridos los plazos señalados en el artículo 110 y en su caso, en el artículo 111 del Reglamento General de Recaudación, aprobado por Real Decreto 1.637/1995 de 6 de octubre (B.O.E. núm. 254 de 24 de octubre), sin haberse efectuado el ingreso de la deuda apremiada, procédase al embargo de los bienes y derechos del deudor, en cantidad suficiente para cubrir el importe del crédito perseguido, el recargo, intereses, en su caso, y el 3% para costas del procedimiento como cantidad a cuenta de las mismas, observándose en el mismo el orden y las limitaciones de los artículos 118, 119 y 120 del citado Reglamento.

En cumplimiento de la anterior providencia, se acuerda proceder al embargo del inmueble de su propiedad en favor de la Tesorería General de la Seguridad Social, que a continuación se detalla, previéndoles que del mismo se practicará anotación preventiva en el Registro de la Propiedad que corresponda:

Tomo: 3.778. Folio: 25. Finca: 2.677. Urbana: Vivienda en Cardeñadijo, al sitio Los Prados, s/n. Casa-Molino en calle paralela a San Pedro Cardeña, n.º 5. Tiene el terreno una superficie de 94 m.². Linda: Norte, camino de Burgos; Sur, prado; Este, solar de herederos de Gabriela Moral; y Oeste, fachada principal y puerta.

Descubierto: Seguridad Social del Régimen General, providencia de apremio n.º 98/10191862, descubierto total 09/97-11/97.

Débitos: 72.861 pesetas de principal, más 25.501 pesetas de recargo de apremio, más los gastos y costas que se produzcan hasta la ultimación del expediente que son presupuestados en 100.000 pesetas.

En cumplimiento de lo ordenado en el artículo 129 del Reglamento General de Recaudación de los Recursos del Sistema de la Seguridad Social, por la presente se notifica al deudor, a su cónyuge, a los terceros poseedores y a los acreedores hipotecarios si los hubiere, la transcrita diligencia de embargo.

Al mismo tiempo, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 129 y 140 del expresado Reglamento, se les requiere para que entreguen en esta oficina, sita en calle Vitoria, núm. 16 de Burgos, en el plazo de quince días, los títulos de propiedad de las fincas embargadas, con la advertencia que de no hacerlo, serán suplidos a su costa.

Contra este acto de gestión recaudatoria podrá interponer recurso ordinario, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de la notificación ante el Director Provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social, conforme a lo establecido en los artículos 182 y 183 del Reglamento General de Recaudación de los Recursos del Sistema de la Seguridad Social y 129 de su Orden de desarrollo de 22 de febrero de 1996, advirtiéndole que el citado recurso no suspende el procedimiento salvo en lo dispuesto en el artículo 184.2 del mencionado Reglamento.

Transcurrido el plazo de tres meses desde la interposición de dicho recurso ordinario sin que recaiga resolución expresa, el mismo podrá entenderse desestimado, según dispone el artículo 183.1.a) del Reglamento General de Recaudación de los Recursos del Sistema de la Seguridad, lo que se comunica a efectos de lo establecido en el artículo 42.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Burgos, 31 de mayo de 1999. — El Recaudador Jefe de la Unidad, Luis M.^a Antón Martínez.

9905030/4950. — 11.400

El Recaudador Jefe de la Unidad de Recaudación Ejecutiva de la Seguridad Social número uno de Burgos.

Hace saber: Que en expediente administrativo de apremio seguido por esta Unidad de Recaudación Ejecutiva número uno de Burgos, a D.^a Jesusa Uyarra Casado y D. Francisco Gómez de Segura Díaz, con domicilio en Burgos, por sus débitos a la Tesorería General de la Seguridad Social, con fecha 27-12-94, se dictó la siguiente:

Providencia: Transcurridos los plazos señalados en el artículo 110 y en su caso, en el artículo 111 del Reglamento General de Recaudación, aprobado por Real Decreto 1.637/1995 de 6 de octubre (B.O.E. núm. 254 de 24 de octubre), sin haberse efectuado el ingreso de la deuda apremiada, procédase al embargo de los bienes y derechos del deudor, en cantidad suficiente para cubrir el importe del crédito perseguido, el recargo, intereses, en su caso, y el 3% para costas del procedimiento como cantidad a cuenta de las mismas, observándose en el mismo el orden y las limitaciones de los artículos 118, 119 y 120 del citado Reglamento.

En cumplimiento de la anterior providencia, se acuerda proceder al embargo del inmueble de su propiedad en favor de la Tesorería General de la Seguridad Social, que a continuación se detalla, previniéndoles que del mismo se practicará anotación preventiva en el Registro de la Propiedad que corresponda:

Folio: 44. Libro: 119. Finca: 8.515. Urbana: Vivienda en la calle Mayor, número 75-3.^a H, de Salvatierra-Agurain (Alava). Tiene una superficie construida de 76,55 m.² y útiles de 60,81 metros cuadrados.

Descubierto: Seguridad Social del Régimen Especial de Trabajadores Autónomos, providencias de apremio números 94/794860, 95/10778272 y 96/10343670, descubierto 1/93-12/93, 1/94-12/94 y 1/95-12/95 y del Régimen General providencia de apremio número 94/1729393 y 1/9/050057897, descubierto 9/94 y 7/92.

Débitos: 744.643 pesetas de principal, más 301.981 pesetas de recargo de apremio, más los gastos y costas que se produzcan hasta la ultimación del expediente que son presupuestados en 100.000 pesetas. En cumplimiento de lo ordenado en el artículo 129 del Reglamento General de Recaudación de los

Recursos del Sistema de la Seguridad Social, por la presente se notifica al deudor, a su cónyuge, a los terceros poseedores y a los acreedores hipotecarios si los hubiere, la transcrita diligencia de embargo.

Al mismo tiempo, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 129 y 140 del expresado Reglamento, se les requiere para que entreguen en esta oficina, sita en calle Vitoria, núm. 16, de Burgos, en el plazo de quince días, los títulos de propiedad de las fincas embargadas, con la advertencia que de no hacerlo, serán suplidos a su costa.

Contra este acto de gestión recaudatoria podrá interponer recurso ordinario, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de la notificación ante el Director Provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social, conforme a lo establecido en los artículos 182 y 183 del Reglamento General de Recaudación de los Recursos del Sistema de la Seguridad Social y 129 de su Orden de desarrollo de 22 de febrero de 1996, advirtiéndole que el citado recurso no suspende el procedimiento salvo en lo dispuesto en el artículo 184.2 del mencionado Reglamento. Transcurrido el plazo de tres meses desde la interposición de dicho recurso ordinario sin que recaiga resolución expresa, el mismo podrá entenderse desestimado, según dispone el artículo 183.1.a) del Reglamento General de Recaudación de los Recursos del Sistema de la Seguridad, lo que se comunica a efectos de lo establecido en el artículo 42.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Burgos, 31 de mayo de 1999. — El Recaudador Jefe de la Unidad, Luis M.^a Antón Martínez.

9905029/4951. — 11.400

MINISTERIO DE TRABAJO Y ASUNTOS SOCIALES

TESORERIA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL

Unidad de Recaudación Ejecutiva número tres de Aranda de Duero

Anuncio de notificación valoración de bienes y requerimiento aportación títulos de propiedad

En el expediente administrativo de apremio que se instruye en esta Unidad de Recaudación Ejecutiva contra José Gil Agueda, por deudas a la Seguridad Social, se procedió con fecha 12-11-98 al embargo de bienes inmuebles, notificado en el «Boletín Oficial» de la provincia, número 232 de fecha 4 de diciembre de 1998.

Como interesado se le notifica que los bienes han sido tasados por esta Unidad de Recaudación Ejecutiva a efectos de su posible venta en pública subasta, si no se realiza el pago de la deuda en 280.770 pesetas.

Datos de la finca.—

Municipio: Fontioso. Finca: 1.833. Naturaleza de la finca: Vivienda. Vía pública: Calle Real. Número: sin número. Superficie terreno: 35 m.².

Linderos.—

Derecha: Herederos de Bruno González; Izquierda, Herederos de Aurelio Alonso; Fondo: Herederos de Bruno González; Frente: Calle Real.

Descripción de la finca.—

Casa en Fontioso, al sitio de la calle Real, que mide treinta y cinco metros cuadrados.

Nombre del titular: José Gil Agueda; D.N.I. 71254817N; Tomo, 1.581; Libro, 13; Folio, 106; Alta, 1.

La valoración efectuada servirá para fijar el tipo de subasta. No obstante, si no estuviese de acuerdo con la tasación fijada, podrá presentar valoración contradictoria de los bienes que le han sido trabados, en el plazo de quince días, a contar desde

el día siguiente al de recibo de la presente notificación, que podrá ser ampliada por esta Unidad de Recaudación Ejecutiva en caso necesario.

Si existe discrepancia entre ambas valoraciones se aplicarán las siguientes reglas:

- Cuando la diferencia entre ambas, consideradas por la suma de los valores asignados a la totalidad de los bienes, no exceda del 20% de la menor, se estimará como valor de los bienes el de la tasación más alta.

- Cuando la diferencia entre ambas exceda del 20%, queda convocado en su condición de deudor para dirimir las diferencias en el plazo de los 15 días siguientes a la presentación de la peritación contradictoria y, de no hacerse así, la valoración de los bienes embargados efectuada por esta Unidad de Recaudación Ejecutiva, será la definitivamente aplicable para fijar el tipo de subasta.

Todo ello, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 139 del Reglamento General de Recaudación de los Recursos del Sistema de la Seguridad Social, aprobado por el Real Decreto 1637/1995, de 6 de octubre (B.O.E. del día 24).

Requerimiento aportación títulos de propiedad:

Asimismo se ha dictado la siguiente providencia: Al no facilitar el deudor, cuando se le ha notificado el embargo de los bienes inmuebles, los títulos de propiedad, acuerdo por la presente requerir a dicho deudor para que aporte tales títulos de propiedad dentro de los quince días siguientes a la notificación del presente escrito, conforme dispone el artículo 140 del Real Decreto 1.637/1995, de 6 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación de los Recursos del Sistema de la Seguridad Social (BOE del 24-10-1995).

Asimismo se le informa que, conforme establece el artículo 140.2 del citado Reglamento, en el caso de no presentación de dichos títulos de propiedad dentro del plazo concedido, y tratándose de bienes inscritos, se dirigirá mandamiento al señor Registrador de la Propiedad para que libre, a costa del deudor, certificación acreditativa de todos los datos que consten en el Registro sobre la titulación dominical de los mismos.

Recurso: Contra este acto de gestión recaudatoria podrá interponer recurso ordinario en el plazo de un mes, a contar desde el día de su notificación, ante la Subdirección Provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social de Burgos. Su interposición no suspenderá el procedimiento recaudatorio, salvo que se garantice con aval suficiente. Todo ello, de conformidad con lo establecido en la Ley 42/1994, de 30 de diciembre (BOE 31-12-1994) de Medidas fiscales, administrativas y de orden social; en los artículos 183 y 184 del Real Decreto 1.637/1995, de 6 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación de los Recursos del Sistema de la Seguridad Social (BOE 24-10-95); y Orden Ministerial de 18 de enero de 1995 (BOE 21-1-1995), por la que se desarrollan las normas de cotización a la S.S., Desempleo, Fondo de Garantía Salarial y Formación Profesional, contenidas en la Ley 41/1994 de 30 de diciembre.

Aranda de Duero, a 8 de junio de 1999. — El Recaudador Jefe de la Unidad, José Angel Rivas Sánchez.

9904983/4909. — 7.838

Ayuntamiento de Aranda de Duero

Convocatoria de concurso público para la concesión de ayudas a Asociaciones Juveniles de Aranda de Duero

La Concejalía de Juventud del Ilustre Ayuntamiento de Aranda de Duero considera conveniente estimular el asociacionismo juvenil, y las actividades de carácter cultural, recreativo, deportivo, social, etc., promovidas por estas asociaciones, como un modo de potenciar el dinamismo juvenil y de fomentar su participación en la vida social, económica y cultural de nuestra población.

En consecuencia, con objeto de favorecer la creatividad, la competencia y la igualdad de oportunidades entre estas asociaciones, esta Concejalía convoca concurso público para la concesión de ayudas a las Asociaciones Juveniles de nuestra población, con arreglo a las siguientes bases:

Primera: Objeto de la convocatoria

1.1. - La presente convocatoria tiene por objeto la financiación de la realización de programas de actividades juveniles llevados a cabo por Asociaciones Juveniles, y en apoyo a su gestión, en el ámbito de Aranda de Duero; relacionadas con alguno de los siguientes aspectos:

- a) Actividades que promuevan la participación juvenil y alienten la creatividad y originalidad de los jóvenes.
- b) Actividades de ocio y tiempo libre.
- c) Promoción del acercamiento de los jóvenes a la naturaleza y a la protección del medio ambiente.
- d) Prevención de la marginación, el racismo y la xenofobia.
- e) Cualquier otra que contribuya a la promoción de los jóvenes y del mundo asociativo juvenil.

1.2. - No serán, en principio subvencionables, los gastos de infraestructura y funcionamiento ordinario de las Asociaciones, salvo que se juzgare la conveniencia de subvencionarse, en base a razones fundadas que justificaran dicho tratamiento.

Segunda: Dotación presupuestaria.

La concesión de estas ayudas se hará con cargo a la aplicación presupuestaria 489-4635 del presupuesto del vigente ejercicio del Ayuntamiento de Aranda de Duero, con una dotación de 1.000.000 de pesetas.

Tercera: Beneficiarios.

3.1. - Podrán solicitar estas subvenciones las Asociaciones Juveniles que se hallen inscritas en el Registro de Asociaciones del Ilustre Ayuntamiento de Aranda de Duero y en el Registro de Asociaciones Juveniles de la Comunidad de Castilla y León a la fecha de publicación de esta convocatoria.

3.2. - No podrán acogerse a los beneficios de la presente convocatoria los beneficiarios de subvenciones concedidas para la misma finalidad en convocatorias anteriores que no hayan justificado en tiempo y forma la realización de la actividad para la que se concedió la subvención.

Cuarta: Solicitudes y documentación.

4.1. - Las ayudas reguladas mediante esta convocatoria se solicitarán mediante escrito dirigido al Registro General del Ilustre Ayuntamiento de Aranda de Duero, acompañadas de la siguiente documentación:

1. - Instancia dirigida al señor Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Aranda de Duero.
2. - Fotocopia del documento acreditativo de la representación que ostenta el solicitante y fotocopia de su D.N.I.
3. - Fotocopia compulsada del Documento de Identificación Fiscal de la Asociación solicitante.
4. - Certificación de estar inscrita en el Registro de Asociaciones del Ayuntamiento de Aranda de Duero.
5. - Certificación de estar inscrita en el Registro de Asociaciones Juveniles de la Comunidad de Castilla y León.
6. - Memoria-resumen de actividades juveniles realizadas durante 1998 y balance económico.
7. - Proyecto para el que se solicita la subvención.
8. - Presupuesto de ingresos y gastos con indicación de las cuotas por socio.
9. - Certificado del número de socios.
10. - Declaración jurada de las subvenciones solicitadas o recibidas de otras instituciones para las actividades objeto de subvención.

Quinta: Plazo de presentación de solicitudes.

El plazo de presentación de solicitudes será de 30 días naturales, contados a partir del siguiente al de la publicación de esta convocatoria.

Sexta: Plazo de realización de la actividad.

6.1. - Las actividades que se subvencionan a través de la presente convocatoria se llevarán a cabo necesariamente antes del 30 de noviembre de 1999.

6.2. - No se financiarán actividades fuera de la fecha establecida en el párrafo anterior.

Séptima: Organos de decisión.

Una vez cerrados los plazos de presentación de solicitudes, estos serán informados, a propuesta de la Concejala-Delegada de Juventud, por la Comisión de Cultura, Educación, Juventud y Deportes y posteriormente se decidirá por el órgano competente, comunicándose oportunamente la resolución a los interesados.

Octava: Criterios de selección.

Para la concesión de las subvenciones se tendrán en cuenta los siguientes criterios de valoración:

- Aportación propia de la Entidad en el desarrollo del programa.

- Calidad de la programación.

- Incidencia social de la programación.

- Número de voluntarios, asociados y receptores de las actuaciones.

- Valoración de programas específicos de crecimiento de la asociación.

- Continuidad con las programaciones.

Novena: Pago y justificación de la subvención.

9.1. - Las asociaciones juveniles estarán obligadas, antes de recibir las subvenciones, a presentar los correspondientes justificantes de los gastos realizados mediante originales de facturas, nóminas de personal, cartas de pago y otros documentos acreditativos de pago, por importe igual o superior a la subvención concedida.

9.2. - El plazo de justificación de las subvenciones finalizará, en todo caso, el 15 de diciembre de 1999.

Décima: Disposiciones finales.

10.1. - El Ilustre Ayuntamiento de Aranda de Duero, a través de la Sección de Juventud, se reserva el derecho de inspección, control y seguimiento de las actividades que reciban ayudas, así como la petición de todo género de justificantes que se consideren necesarios.

10.2. - Toda alteración de las condiciones tenidas en cuenta para la concesión de la subvención o el incumplimiento de la finalidad para la que fue concedida, podrá dar lugar a la modificación de la resolución de la concesión.

En Aranda de Duero, a 9 de marzo de 1999. - El Alcalde, Francisco Javier Arecha Roldán.

9904404/4862. - 14.108

Ayuntamiento de Briviesca

ACUERDO DE CONDICIONES SOCIO-PROFESIONALES DE LOS EMPLEADOS PUBLICOS DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA CIUDAD DE BRIVIESCA

DISPOSICIONES GENERALES.-

Artículo 1. - El presente acuerdo tiene lugar entre el Ayuntamiento de Briviesca y los delegados sindicales de CC.OO. y U.G.T. del personal funcionario.

Artículo 2. - *Ambito funcional:* Los preceptos de este acuerdo obligan al Excelentísimo Ayuntamiento de Briviesca y a

la totalidad de los funcionarios públicos pertenecientes a su plantilla.

Artículo 3. - *Ambito personal:* Las normas contenidas en el presente acuerdo son de aplicación a todos los trabajadores que se encuentren en situación de servicio activo.

Artículo 4. - *Ambito temporal:* Este acuerdo tendrá carácter temporal, extendiendo su vigencia con efectos retroactivos desde el día 1 de enero de 1999 hasta el 31 de diciembre de 1999. Ello sin perjuicio de su prórroga automática hasta la entrada en vigor del siguiente acuerdo.

PRESTACION DE SERVICIOS.-

Artículo 5. - *Jornada de trabajo:* La jornada de trabajo para todos los funcionarios será con carácter general de lunes a viernes en horario de 8,00 a 15,00 horas.

En aquellos servicios y en Policía Local, dadas sus peculiaridades, se elaborará un planning anual en el que se encuadrará su calendario laboral y turnos de vacaciones. Este planning deberá estar consensuado antes del 31 de diciembre para su aplicación en el siguiente año y respetando el cómputo anual de 1.526 horas.

Se dispondrá de un descanso diario de 20 minutos totalmente retribuido dentro de la jornada laboral sin que ello signifique que el servicio público quede desatendido. Dicho descanso tendrá la consideración de trabajo efectivo a todos los efectos.

Artículo 6. - *Vacaciones:* Las vacaciones anuales serán de 22 días lectivos o la parte proporcional correspondiente, y se disfrutarán durante los meses de junio, julio, agosto y septiembre. Voluntariamente el disfrute de la licencia podrá realizarse en períodos a lo largo del año si el servicio correspondiente lo permite y en períodos mínimos de siete días naturales.

La distribución de los turnos se efectuará de común acuerdo entre el personal.

Cuando un trabajador se vea obligado a disfrutar sus vacaciones fuera de este período de tiempo, por necesidades del servicio, tendrá un incremento de dos días de vacaciones (o su parte proporcional correspondiente).

Artículo 7. - *Licencias:* Los trabajadores afectados por este acuerdo tendrán derecho a permisos retribuidos:

a) Por el nacimiento de un hijo o muerte o enfermedad grave de un familiar hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad se concederán permisos de dos días cuando el suceso se produzca en la misma localidad y cuatro cuando se produzca en distinta localidad. Si el hecho se produjese a más de 200 Kms. de la localidad se sumará un día a lo anterior reseñado. Estos días han de ser los inmediatamente posteriores a aquel en que se produzca el hecho causante del permiso, independientemente de que éstos sean hábiles o festivos, teniendo derecho a la licencia del propio día en que se produce el hecho.

b) Para casos de enfermedades graves o prolongadas de familiares hasta segundo grado de consanguinidad o afinidad se tratará con el jefe del servicio correspondiente y con Alcaldía para el estudio de la prolongación de la licencia.

c) Por el traslado del domicilio habitual un día si es en la misma localidad o dos si es fuera de la localidad.

d) Para concurrir a exámenes oficiales, con justificación documental, los días de su celebración y los necesarios para el desplazamiento

e) Por razón de matrimonio el trabajador tendrá derecho a una licencia de 15 días.

f) Para acudir a consultas médicas fuera de la localidad, presentando los correspondientes justificantes, previa solicitud y por el tiempo imprescindible.

g) A lo largo del año, el personal del presente acuerdo colectivo, tendrá derecho a disfrutar seis días de permiso por asuntos particulares. Tales días no podrán acumularse, en ningún

caso a las vacaciones anuales retribuidas. Los trabajadores podrán disfrutar dichos días a su conveniencia, previa solicitud que solo podrá denegarse por circunstancias fundamentadas. En todo caso serán respetadas las necesidades del servicio. Estos días se podrán disfrutar durante el año en curso y en los primeros 15 días del mes de enero siguiente.

Para los anteriores y otros permisos contemplados en la Ley, es necesario que el trabajador justifique, previa o consiguientemente, la situación en que se basa el permiso, y deberán disfrutarse en los días en que se producen los hechos excepcionales en que se fundamentan.

h) Otros: Se considerarán también Santa Rita (22 de mayo) Nochebuena y Nochevieja. Si por razón del servicio los citados días festivos no fueran objeto de disfrute, se disfrutarán cuando el trabajador los solicite siempre que el servicio lo permita.

i) Para el resto de licencias no reflejadas en el presente acuerdo se atenderá a lo dispuesto en la legislación vigente.

POLITICA PERSONAL.—

Artículo 8. - Servicio activo: En aquellos casos en que se encomienden trabajos de superior categoría a los que legalmente le correspondan al funcionario afecto, tendrán derecho al abono de la diferencia de las retribuciones complementarias respecto al puesto de trabajo realmente desempeñado, sin pérdida de los derechos económicos del funcionario sustituido. Excepto en vacaciones reglamentarias y conforme a la normativa de aplicación.

Artículo 9. - Promoción profesional y cursos de reciclaje: Los trabajadores tendrán derecho a asistir a los cursos necesarios que se convoquen anualmente, relacionados con sus competencias en los términos previstos por la legislación vigente, y siempre respetando las necesidades del servicio.

Artículo 10. - Promoción interna: Por el Ayuntamiento se facilitará la promoción interna consistente en el ascenso desde cuerpos y escalas de un grupo a otro de inmediato superior. Para participar en esta promoción interna se estará a lo dispuesto a los acuerdos firmados entre sindicatos y Gobierno.

Conforme a la legislación vigente, en los casos de promoción interna podrán suprimirse algunas de las pruebas de aptitud en función de los conocimientos ya demostrados.

Artículo 11. - Segunda actividad:

1.º Se entenderá por segunda actividad la realización de otras funciones acordes con las aptitudes físicas o psíquicas del trabajador siempre que existan vacantes o cumplan los siguientes requisitos:

a) Cuando el trabajador tenga disminuida temporal o definitivamente su capacidad física o psíquicas para el desempeño del servicio ordinario.

b) A petición propia a partir de los sesenta años.

2.º La segunda actividad se desempeñará en el propio servicio o en otros servicios municipales vacantes y producirá vacante en el propio.

3.º La incapacidad que determine el pase a segunda actividad en el supuesto contemplado en el apartado 1.º a) será declarada por tribunal médico y se permanecerá en la misma en tanto subsistan las causas que la originaron.

4.º Los trabajadores que pasen a 2.ª actividad mantendrán todos sus emolumentos con independencia de la categoría.

5.º La Corporación intentará facilitar los medios para su adaptación a un nuevo puesto de trabajo.

6.º Procedimiento:

a) El trabajador podrá solicitar el traslado a la segunda actividad cuando cumpla alguno de los requisitos establecidos en el punto primero.

b) El Ayuntamiento ofrecerá el puesto(os) que considere adecuados a las condiciones físicas, psíquicas o la edad del solicitante.

c) El Ayuntamiento comunicará a los representantes sindicales a las adscripciones a puestos de trabajo de segunda actividad.

JUBILACION Y PRESTACIONES SOCIALES.—

Artículo 12. - Jubilación anticipada: El Ayuntamiento abonará al trabajador que acogiéndose a la legislación vigente, se le reconozca por organismos correspondientes la jubilación voluntaria anticipada, una prima en la cuantía que a continuación se refleja, siempre que la petición de jubilación se realice en al menos tres meses de antelación a la fecha de cumplimiento de la edad prevista a la que se pretende la jubilación voluntaria y se ejerza dicha jubilación en el plazo máximo de un mes a partir de conocerse su reconocimiento. La cuantía de la prima se calculará con arreglo a la siguiente escala, siempre con referencia a retribuciones íntegras brutas:

- Cuando falten 5 años: 5 mensualidades íntegras.
- Cuando falten 4 años: 4 mensualidades íntegras.
- Cuando falten 3 años: 3 mensualidades íntegras.
- Cuando falten 2 años: 2 mensualidades íntegras.
- Cuando falte 1 año: 1 mensualidad íntegra.

Artículo 13. - Reconocimiento médico: Se realizará un reconocimiento médico completo con carácter anual para todos los trabajadores, con cargo a los presupuestos municipales. El resultado del mismo tendrá carácter privado.

Artículo 14. - Póliza de seguros: El Ayuntamiento tiene establecido una póliza de seguros con las prestaciones siguientes:

- Ambito temporal, en el ejercicio de sus funciones.
- Indemnización en caso de muerte por accidente: cuatro millones de pesetas.
- Indemnización en caso de invalidez permanente por accidente: seis millones de pesetas.

Artículo 15. - Anticipos reintegrables: Todos los trabajadores tendrán derecho y se les concederán anticipos reintegrables de tres mensualidades brutas, que deberán ser reintegradas en 14 mensualidades, sin cargo de interés alguno.

Artículo 16. - Ropa: Todo personal que por las características de su puesto de trabajo, tiene derecho al suministro anual de vestuario, siendo el Jefe de los servicios correspondientes quien regule dicho material.

Artículo 17. - Plan de pensiones: El Ayuntamiento aportará a un plan o fondo de pensiones individual de cada trabajador, la cantidad de seis mil pesetas mensuales.

Artículo 18. - Prestaciones sociales: El trabajador tendrá derecho a percibir ayuda económica, teniendo en cuenta las siguientes condiciones:

- a) Las prestaciones que cubre, no tendrán cobertura por la Seguridad Social.
- b) Se justificará con la correspondiente prescripción facultativa y su factura.

	<u>Porcentaje</u>	<u>Límite</u>
Odontología-Estomatología	30%	60.000
Oftalmología	30%	15.000
Otorrinolaringología	30%	50.000
Ortopedia	30%	20.000

c) Al finalizar el año se realizará un estudio de todas las solicitudes presentadas, por la Comisión de Personal junto con los delegados sindicales, teniendo en cuenta que el presupuesto fijado por el Ayuntamiento es de seiscientos mil pesetas.

REGIMEN RETRIBUTIVO.—

Artículo 19. - Las retribuciones de todos los trabajadores afectados por el presente acuerdo serán las fijadas en el anexo I.

Artículo 20. - Gratificaciones extraordinarias: Las horas extraordinarias se realizarán con carácter excepcional y la Corporación dará cuenta de este acuerdo a los jefes de servicio

quien lo comunicará a los trabajadores por escrito y a ser posible con 24 horas de antelación, se distribuirán atendiendo a los criterios de voluntariedad y equidad entre los trabajadores de análoga categoría de los correspondientes servicios.

Se entenderá por hora extraordinaria aquella realizada fuera de la jornada normal de trabajo y se acredite fehacientemente. El trabajador optará entre disfrutar liberación compensada a razón de una hora trabajada por dos o ser retribuida siendo su importe de 1.500 pesetas hora en días laborables, y 2.100 pesetas hora en días festivos. Estos importes se harán efectivos en el mes siguiente al que fueron realizados.

Artículo 21. - Paga extraordinaria: Las pagas extraordinarias, a que tienen derecho el personal serán de dos, abonables en los meses de junio y diciembre por un importe, cada una, de ellas de sueldo base, trienios y complemento de destino.

Artículo 22. - Premio por jubilación: El funcionario que se jubile a la edad reglamentaria con 14 años de servicio al municipio percibirá la cantidad de 400.000 pesetas

Artículo 23. - Festivos: Tendrán la consideración de festivos todos los domingos y festivos establecidos a nivel nacional, de comunidad autónoma, local y los reconocidos en este convenio en su artículo 7-h (considerando el día festivo las 24 horas del mismo). Los trabajadores percibirán por cada día festivo trabajado la cantidad de 2.900 pesetas.

Artículo 24. - Nocturnidad: Se entiende por nocturnidad cuando se realicen trabajos o servicios dentro del período comprendido entre las 22,00 horas y las 6,00 horas de la mañana. Cuando un trabajador preste servicio entre el referido horario tendrá derecho a percibir una gratificación especial de 1.200 pesetas por servicio.

Artículo 25. - Con el fin de establecer una cantidad fija mensual para el personal de la Policía Local afectado por los artículos 23 y 24 se realizará un recuento de los días festivos y nocturnos trabajados elaborando una media para todos los componentes de la Policía Local afectados por los citados artículos repartiendo la totalidad del importe en las doce mensualidades. Estas cantidades que son consideradas parte del Complemento Específico figurarán en la nómina como Plus de nocturnidad y Plus de festividad.

Artículo 26. - Al personal que por razón de su cargo y fuera de la jornada laboral, deba prestar declaración o asistir a actos judiciales, se le compensará con dos horas, si es dentro del municipio y cuatro si es fuera de éste, más desplazamientos, previa presentación de los justificantes por el Juzgado.

Artículo 27. - Plus de asistencia: Con el fin de eliminar el absentismo laboral y sin perjuicio de la aplicación de las normas disciplinarias que procedan, el Ayuntamiento mantiene el concepto retributivo de Plus de Asistencia, la cantidad destinada a este concepto será de 5.000 pesetas mensuales por puesto de trabajo. Se devengará mensualmente, siempre que las faltas de asistencia de cada mes no excedan de una. A tal efecto no se consideran como falta de asistencia la producida como consecuencia de accidente laboral, permiso o licencia reglamentaria.

Artículo 28. - Disponibilidad horaria: En aquellos servicios en que el personal realice jornada partida recibirán una compensación económica de 5.000 pesetas. Esta cantidad que es considerada parte del Complemento Específico figurarán en la nómina como Plus de Jornada Partida.

DISPOSICIONES ADICIONALES.-

1.º El Ayuntamiento prestará asistencia jurídica a todos los trabajadores a su servicio, en cualquier procedimiento de orden civil o penal que se les incoe en el ejercicio de sus funciones.

Dicha asistencia se hará efectiva por medio de abogado, que asesorará y acompañará al trabajador ante los tribunales que lo requieran por actos de servicio.

2.º El personal afectado en el presente acuerdo percibirá la gratificación de 30.000 pesetas por el nacimiento del primer hijo y aumentará en 10.000 pesetas más por cada hijo que se vaya teniendo.

3.º Se remitirá copia del presente acuerdo a los Jefes de Servicio para su inmediato cumplimiento en aquellos aspectos dependientes de los mismos.

4.º Cualquier modificación que se pretenda realizar en algún puesto de trabajo bien sea su categoría, destino o retribuciones, deberá ponerse previamente en conocimiento de los Delegados sindicales.

DISPOSICIONES FINALES

Primera: En lo no contemplado en el presente acuerdo será de aplicación lo dispuesto en la legislación vigente.

Segunda: El presente acuerdo será sometido a la Corporación Municipal en Pleno para su aprobación y se publicará en el «Boletín Oficial» de la provincia de Burgos. Y con independencia de la fecha de su aprobación, los efectos económicos se retrotraerán al 1 de enero de 1999.

ANEXO TABLAS SALARIALES

PUESTO DE TRABAJO	GRUPO	NIVEL	IMPORTE DE LAS RETRIBUCIONES	
			BASICA	DESTINO
SECRETARIO	A	26	158.025	100.009
APAREJADOR	B	22	134.120	67.799
BIBLIOTECARIO	C	18	99.977	56.545
ADTVO. TESORERO	C	18	99.977	56.545
ADMINISTRATIVO	C	17	99.977	53.327
AUXILIARES ADMINISTR.	D	15	81.749	46.897
OFICIAL SERV. MULTIPLES	D	15	81.749	46.897
BOMBERO CONDUCTOR	D	15	81.749	46.897
CABO JEFE	D	17	81.749	53.327
POLICIA 1.º	D	16	81.749	50.115
POLICIA	D	15	81.749	46.897
POLICIA 2.º ACTIVIDAD	D	13	81.749	40.464
MATARIFE	D	15	81.749	46.897
OPERARIO DE SERV. MULT.	E	12	74.630	37.246
FONTANERO	E	12	74.630	37.246
OPERARIO DE LIMP. VIARIA	E	12	74.630	37.246
CONSERJE	E	12	74.630	37.246
JARDINERO	E	12	74.630	37.246

A los actuales complementos específicos de cada funcionario, hay que añadir las siguientes cantidades:

Para todos los funcionarios: El C.P.T. + 3.000 pesetas.

Bomberos: Se iguala el mismo al de la Policía Local (excepto la nocturnidad y festividad) y Auxiliares Administrativos.

Policía Local: Las cantidades correspondientes a la nocturnidad y festividad.

La Jefatura de la Policía Local recibirá un plus en la nómina del equivalente al resultado que da la suma de la nocturnidad y festividad reconocida a la Policía Local (denominándose Plus de Jefatura).

Funcionarios a Jornada Partida: 5.000 pesetas.

El funcionario que realice la función de Director de servicios múltiples recibirá un plus de 20.000 pesetas mensuales.

El funcionario que realice la función Tesorero se le reconocerá un plus en su nómina de 11.250 pesetas mensuales.

Briviesca, 4 de junio de 1999. — Por el Ayuntamiento, el Alcalde (ilegible). — Por los Sindicatos, CC.OO. (ilegible). — Por U.G.T. (ilegible).

Junta Administrativa de Valhermosa de Valdivielso

TASA POR SUMINISTRO DE AGUA A DOMICILIO

TITULO I. — DISPOSICIONES GENERALES:

Artículo 1. — *Fundamento y naturaleza:*

En uso de las facultades concedidas por los artículos 133.3 y 142 de la Constitución y por el artículo 106 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 15 a 19 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, este Ayuntamiento establece la tasa por suministro de agua a domicilio, que se regirá por la presente Ordenanza Fiscal, cuyas normas atienden a lo prevenido en el artículo 58 de la citada Ley 39/1988.

Artículo 2. — *Hecho imponible:*

Constituye el hecho imponible de la tasa, la prestación del servicio de recepción obligatoria de suministro de agua a domicilio, así como suministro a locales, establecimientos industriales y comerciales y cualesquiera otros suministros de agua que se soliciten al Ayuntamiento.

Artículo 3. — *Sujetos pasivos:*

1. Son sujetos pasivos contribuyentes las personas físicas y jurídicas y las entidades a que se refiere el artículo 33 de la Ley General Tributaria, que soliciten o que resulten beneficiadas o afectadas por el servicio municipal de suministro de agua.

2. Tendrá la consideración de sujeto pasivo sustituto del contribuyente el propietario de las viviendas o locales, que podrá repercutir, en su caso, las cuotas satisfechas sobre los usuarios de aquéllas, beneficiarios del servicio.

Artículo 4. — *Responsables:*

1. Responderán solidariamente de las obligaciones tributarias del sujeto pasivo las personas físicas y jurídicas a que se refieren los artículos 38.1 y 39 de la Ley General Tributaria.

2. Serán responsables subsidiarios los administradores de las sociedades y los síndicos, interventores o liquidadores de quiebras, concursos, sociedades y entidades en general, en los supuestos y con el alcance que señala el artículo 40 de la Ley General Tributaria.

Artículo 5. — *Exenciones:*

No se reconocerá ninguna exención, salvo aquellas que expresamente estén previstas en normas con rango formal de ley.

Artículo 6. — *Devengo:*

Se devenga la tasa y nace la obligación de contribuir desde el momento en que se inicie la prestación del servicio entendiéndose iniciada, dada la naturaleza de recepción obligatoria del mismo, cuando esté establecido y en funcionamiento el servicio municipal de suministro de agua a domicilio.

Artículo 7. — *Declaración e ingreso:*

1. Los sujetos pasivos vendrán obligados a presentar ante el Ayuntamiento declaración de alta en la tasa desde el momento en que ésta se devengue.

2. Cuando se conozca, ya de oficio o por comunicación de los interesados cualquier variación de los datos figurados en la matrícula, se llevarán a cabo en ésta las modificaciones correspondientes, que surtirán efectos a partir del período de cobranza siguiente al de la fecha en que se haya efectuado la corrección.

3. El cobro de las cuotas se efectuará mediante recibo derivado de la matrícula.

Artículo 8. — *Infracciones y sanciones:*

En todo lo relativo a la calificación de infracciones tributarias, así como de las sanciones que a las mismas correspondan en

cada caso, se estará a lo dispuesto en los artículos 77 y siguientes de la Ley General Tributaria.

TITULO II. — DISPOSICIONES ESPECIALES.

Artículo 9. — *Cuota tributaria y tarifas:*

1. La cuota tributaria correspondiente a la concesión de la licencia o autorización de acometida a la red de agua, se exigirá por una sola vez y consistirá en la cantidad fija de 60.000 pesetas por vivienda o local.

2. La cuota tributaria a exigir por la prestación del servicio de agua, se determinará en función de los metros cúbicos consumidos aplicando las siguientes tarifas:

Tarifa 1. — Uso doméstico, hasta 30 m.³, 50 pesetas. Exceso, cada m.³, 100 pesetas.

Tarifa 2. — Uso en actividades económicas, excepto explotaciones ganaderas, hasta 30 m.³, 50 pesetas. Exceso, cada m.³, 60 pesetas.

Tarifa 3. — Uso en explotaciones ganaderas, hasta 30 m.³, 100 pesetas. Exceso, cada m.³, 125 pesetas.

DISPOSICION FINAL:

La presente ordenanza fiscal, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de fecha 14 de octubre de 1999, entrará en vigor el día de su publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia, y comenzará a aplicarse a partir del día 1 de enero de 1999, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresas.

Valhermosa, a 2 de junio de 1999. — El Presidente de la Junta Administrativa, José Luis Sainza González.

9904832/4946. — 7.410

Mancomunidad de Municipios Ribera del Arlanza y del Monte

CONVOCATORIA Y BASES QUE HAN DE REGIR EL CONCURSO OPOSICION PARA CUBRIR UNA PLAZA DE OPERARIO DE SERVICIOS VARIOS DE LA MANCOMUNIDAD DE MUNICIPIOS DE LA RIBERA DEL ARLANZA Y DEL MONTE (BURGOS) EN REGIMEN LABORAL DE CARACTER INDEFINIDO INCLUIDA EN LA OFERTA DE EMPLEO DE PERSONAL AL SERVICIO DE DICHA MANCOMUNIDAD PARA 1998

El Consejo de la Mancomunidad de Municipios de la Ribera del Arlanza y del Monte (Burgos) en sesión extraordinaria celebrada el día 15 de diciembre de 1998 aprobó las Bases que a continuación se detallan y facultó al Sr. Presidente para la convocatoria del correspondiente concurso-oposición.

BASES

PRIMERA. - OBJETO DE LA CONVOCATORIA:

Es objeto de la presente convocatoria la provisión, mediante concurso oposición, de una plaza vacante de operario de servicios varios, en régimen laboral de carácter indefinido, incluida en la oferta de empleo de esta Mancomunidad para 1998.

La categoría profesional se encuadrará dentro del nivel X del Convenio de Construcción y Obras Públicas de la provincia de Burgos, siendo de aplicación el Convenio General del sector de limpieza pública, viaria, riegos, recogida, tratamiento y eliminación de residuos y limpieza y conservación de alcantarillado.

El número de plazas que se convoca es de una, declarándose expresamente que el Tribunal designado para juzgar las diversas pruebas selectivas no podrá aprobar, ni declarar que han superado las mismas, un número mayor de aspirantes al de las plazas convocadas.

El aspirante que resulte seleccionado, quedará sometido desde el momento de la firma del contrato al régimen de incompatibilidades vigentes y no podrá simultanear su desempeño con el de cualquier otra plaza, cargo o empleo remunerado con fondos de la Administración Pública.

El procedimiento de selección de los aspirantes será el de concurso-oposición.

SEGUNDA. - PUBLICIDAD:

La presente convocatoria junto con sus bases será publicada íntegramente en el «Boletín Oficial» de la provincia de Burgos, en el «Boletín Oficial de Castilla y León», y en extracto, en el «Boletín Oficial del Estado».

Las siguientes publicaciones (relación de admitidos y excluidos, composición del Tribunal, lugar y fecha y horario de realización de las pruebas), se realizará en el «Boletín Oficial» de la provincia de Burgos, pudiéndose sustituir estas publicaciones por notificación individual a los interesados.

TERCERA. - REQUISITOS DE LOS ASPIRANTES:

Para ser admitidos al proceso selectivo, los aspirantes deberán reunir los siguientes requisitos:

- a) Ser español o ciudadano de la Unión Europea.
- b) Tener cumplidos los 18 años de edad y no superar la edad de 55 años.
- c) Estar en posesión, al menos, del Certificado de escolaridad o equivalente y del permiso de conducción de la clase «C2» o equivalente.
- d) No padecer enfermedad o limitaciones físicas o psíquicas que impidan la normal realización de las tareas propias del puesto de trabajo.
- e) No hallarse inhabilitado por sentencia firme, para el desempeño de funciones públicas, ni haber sido separado mediante expediente disciplinario del servicio de cualquier Administración Pública.

Todos los anteriores requisitos deberán cumplirse en el momento de finalizar el plazo de presentación de instancias y gozar de los mismos en el momento del nombramiento.

CUARTA. - SOLICITUDES:

Quienes deseen tomar parte en el proceso selectivo deberán presentar instancia, según modelo normalizado que se facilitará en la Secretaría de la Mancomunidad, dirigida al señor Presidente de la Mancomunidad y se presentarán en el Registro General de ésta, en horario de 9 a 10 h., durante el plazo de veinte días naturales, contados a partir del siguiente a la publicación del anuncio de la convocatoria en el «Boletín Oficial del Estado».

También podrán presentarse las instancias en plazo en la forma que determina el artículo 38 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

A la instancia se acompañará necesariamente:

- Fotocopias compulsadas del D.N.I., del documento acreditativo de estar en posesión de la titulación exigida y del permiso de conducir «C2» o equivalente.
- Declaración responsable de reunir los requisitos exigidos para tomar parte en el concurso-oposición.
- Relación detallada de los méritos que se aleguen para la fase de concurso, con los originales o fotocopias compulsadas de los documentos que los acrediten.

Los derechos de examen, que se fijan en 1.000 pesetas, serán satisfechos por los aspirantes al presentar la instancia.

QUINTA. - LISTA DE ADMITIDOS Y EXCLUIDOS, COMPOSICION DEL TRIBUNAL Y FECHA DE CELEBRACION DE LAS PRUEBAS:

Expirado el plazo de presentación de instancias, el Presidente de la Mancomunidad, en el término máximo de quince días, declarará aprobada la lista de admitidos y excluidos, la composición del Tribunal y la fecha, hora y lugar de la celebración del primer ejercicio. Esta resolución se publicará en el «Boletín Oficial» de la provincia o se notificará individualmente a los interesados.

Los aspirantes excluidos dispondrán de un plazo de diez días a partir del día siguiente a la publicación o la notificación de la exclusión para subsanar la causa que haya dado motivo a la misma. La lista provisional de admitidos y excluidos se entenderá elevada a definitiva si no se produjeran reclamaciones y si las hubiere serán resueltas mediante la correspondiente resolución de aprobación definitiva.

SEXTA. - TRIBUNAL CALIFICADOR:

El Tribunal calificador estará constituido de la siguiente forma:

- Presidente: El de la Mancomunidad o miembro de la misma en quien delegue.
- Vocales: Dos miembros de la Mancomunidad elegidos entre los Vocales del Consejo y un representante de la Junta de Castilla y León.
- Secretario: El de la Mancomunidad o quien legalmente le sustituya, con voz pero sin voto.

La designación de los miembros del Tribunal incluirá la de los respectivos suplentes, haciéndose pública aquélla en el «Boletín Oficial» de la provincia.

El Tribunal no podrá constituirse ni actuar sin la asistencia de tres de sus miembros, titulares o suplentes, indistintamente, siendo siempre necesaria la presencia del Presidente y del Secretario.

A la vista del número de aspirantes y del contenido de las pruebas el Tribunal podrá contar con personal colaborador y asesor en las materias que estime necesario para el desarrollo de las pruebas.

Los miembros del Tribunal y personal colaborador del mismo deberán abstenerse de intervenir en el proceso selectivo cuando en ellos concurren alguna de las circunstancias previstas en los artículos 28 y 29 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común o hubiesen realizado tareas de preparación de los aspirantes a las pruebas selectivas de acceso a la Administración Pública en el año inmediatamente anterior a la publicación de esta convocatoria.

El Tribunal está autorizado para resolver las dudas que se presenten y tomar los acuerdos necesarios para el buen orden de las pruebas en lo no previsto en las presentes bases.

Las calificaciones se tomarán sumando la puntuación otorgada por los distintos miembros del Tribunal y dividido el total por el número de asistentes a aquél, siendo el cociente la calificación definitiva.

SEPTIMA. - DESARROLLO DE LOS EJERCICIOS:

Los aspirantes deberán acreditar su personalidad ante el Tribunal y serán llamados en llamamiento único, quedando decaídos en su derecho los que no comparezcan a realizarlo, salvo en los casos debidamente justificados y libremente apreciados por el Tribunal.

Si en el transcurso del procedimiento selectivo llegara a conocimiento del Tribunal que alguno de los aspirantes carece de los requisitos necesarios para participar en la convocatoria, previa audiencia al interesado, podrá proceder a la exclusión, explicando las inexactitudes o falsedades formuladas por el aspirante en la solicitud de admisión a estas pruebas selectivas, a los efectos procedentes y sin perjuicio de la posible responsabilidad a que hubiera dado lugar en otro orden.

OCTAVA. - SELECCION:

La selección se realizará mediante concurso-oposición:

A) CONCURSO:

En la fase de concurso se valorarán los méritos que a continuación se relacionan, en la forma que también se determina y se acreditarán con la documentación que se expresa:

- Experiencia en puestos de trabajo de semejantes características como conductor del servicio de recogida de basuras. Se valorará a razón de 0,08 puntos por cada mes de experien-

cia, hasta un máximo de 6 puntos. Se acreditará con certificado de servicios prestados.

- Estar en posesión de permisos de conducción superiores al exigido como requisito. Se valorará a razón de 0,5 puntos. La antigüedad de los permisos se valorará a razón de 0,2 puntos por cada año completo. La puntuación que puede otorgarse en este apartado no podrá superar 1,5 puntos. Se acreditará con fotocopia compulsada de los permisos de conducción.

- Empadronamiento en un municipio integrante de la Mancomunidad, a razón de 0,25 puntos por año, hasta un máximo de 1,5 puntos. Se acreditará por certificado de empadronamiento en el que se indique la antigüedad del mismo.

- Experiencia en puestos de trabajo de semejantes características en manejo de los siguientes vehículos, útiles y herramientas a razón del siguiente criterio:

- Máquina retrocargadora, mínimo seis meses en los dos últimos años, 0,34 puntos.

- Camión pluma, mínimo veinte horas al año en manejo de la pluma, 0,33 puntos.

- Camión barredora, mínimo cincuenta horas al año, 0,33 puntos.

Se acreditará mediante certificado de servicios prestados y se puntuará hasta un máximo de 1 punto la totalidad de las diferentes experiencias que se acrediten en este apartado.

B) OPOSICION:

Las pruebas de la fase de oposición de carácter eliminatorio serán las siguientes:

- Prueba escrita: Consistirá en contestar a preguntas, que podrán ser de tipo test, sobre residuos sólidos urbanos, estructura administrativa y política de la Mancomunidad, normas de seguridad e higiene en el trabajo y pequeñas reparaciones del camión y resto de vehículos y maquinaria de la Mancomunidad. El tiempo máximo de realización de esta prueba será de una hora.

- Prueba práctica: Consistirá en la realización de ejercicios prácticos de conducción del camión recolector, carga y descarga de contenedores, vertido de los residuos recogidos, manejo de máquina retrocargadora, del camión pluma, del camión barredora y de los generadores y compresor y, en general, sobre funciones propias del puesto de trabajo, contestando oralmente a las preguntas que se formulen por los miembros del Tribunal.

NOVENA. - VALORACION DE LOS MERITOS Y DE LAS PRUEBAS:

Los méritos de la fase de concurso se valorarán y se publicarán en el tablón de anuncios del edificio sede de la Mancomunidad con carácter previo a la celebración de la fase de oposición.

Los ejercicios de la fase de oposición se valorarán de 0 a 10 puntos, siendo necesario para superarlos obtener un mínimo de 5 puntos en cada uno de ellos.

La calificación final vendrá determinada por la suma de los puntos obtenidos en la fase de concurso y los obtenidos en la fase de oposición.

DECIMA. - RELACION DE APROBADOS Y PRESENTACION DE DOCUMENTOS:

1. - Una vez efectuada la calificación final de los aspirantes, el Tribunal elevará a la Presidencia de la Mancomunidad la propuesta de nombramiento, con la relación de aprobados por orden de puntuación, con indicación de su D.N.I., no pudiendo rebasar la propuesta el número de plazas convocadas por la presente convocatoria.

2. - La Presidencia de la Mancomunidad notificará el nombramiento al interesado y lo publicará en forma reglamentaria.

3. - Con carácter previo a la formalización del contrato, el nombrado deberá presentar en el plazo de diez días naturales,

a contar desde el siguiente a la notificación, en la Secretaría de la Mancomunidad, los documentos acreditativos de cumplir los requisitos establecidos en estas bases, mediante la oportuna documentación original o copia compulsada o cualquier otro medio de prueba admitido en derecho.

4. - Si dentro del plazo fijado, salvo los casos de fuerza mayor, el interesado no presentara la documentación o del examen de la misma se dedujera que carece de alguno de los requisitos establecidos en la Base 3.^a no podrá ser contratado y quedarán anuladas sus actuaciones, sin perjuicio de la responsabilidad en que pudiera haber incurrido por falsedad.

UNDECIMA. - FORMALIZACION DEL CONTRATO, INCORPORACION Y PERIODO DE PRUEBA:

1. - La formalización del contrato de trabajo se realizará en la Secretaría de la Mancomunidad en el plazo de quince días a contar del día siguiente a la notificación del nombramiento.

2. - La incorporación al puesto de trabajo se efectuará en el momento de formalización del contrato, acordándose la admisión provisional del trabajador y concretándose por escrito un período de prueba de seis meses.

3. - Hasta tanto no se formalice el contrato, el aspirante no tendrá derecho a percepción económica alguna.

DUDECIMA. - FUNCIONES DEL PUESTO DE TRABAJO:

- Las propias del servicio de recogida de residuos urbanos y su posterior tratamiento.

- Trabajos con la máquina retrocargadora mixta.

- Trabajos de limpieza con el camión barredora.

- Manejo y utilización del camión pluma.

- Mantenimiento y limpieza de los vehículos, útiles y herramientas de la Mancomunidad.

- Atención o trabajo propio de cualquier otro servicio que se encuentre dentro de los fines de la Mancomunidad o que ésta pueda ir asumiendo.

DECIMOTERCERA. - RECURSO DE CARACTER GENERAL:

La convocatoria y sus bases y cuantos actos administrativos se deriven de la misma y de la actuación del Tribunal podrán ser impugnados por los interesados en los casos y en la forma establecidos en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

DECIMOCUARTA. - DERECHO SUPLETORIO:

En lo no previsto en estas bases se estará a lo dispuesto en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local, Real Decreto 364/1995, de 10 de marzo, por el que se aprueba el Régimen de Ingreso del Personal al servicio de la Administración General del Estado y demás normativa de aplicación.

En Villalmanzo, a 27 de mayo de 1999. - El Presidente, Miguel Angel Rojo López.

9904991/4945. - 22.325

SUBASTAS Y CONCURSOS

Ayuntamiento de Sotillo de la Ribera

A) Anuncio de licitación pública por concurso.

Ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 30 de abril de 1999 someter a licitación pública por concurso la contratación de la obra de pavimentación de la calle Alta de Sotillo de la Ribera (Burgos), con arreglo al pliego de condiciones que se recoge en este anuncio.

a) Oficina de exposición y presentación de reclamaciones: Secretaría del Ayuntamiento.

b) Plazo de exposición y presentación de reclamaciones: Ocho días hábiles a partir del siguiente a la inserción de este anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia de Burgos.

c) Organismo ante el que se reclama: Corporación en Pleno.

B) Pliego de condiciones económico-administrativas que ha de servir de base en el concurso para contratar las obras de pavimentación de la calle Alta de Sotillo de la Ribera.

a) Objeto: Esta Corporación de Sotillo de la Ribera convoca concurso para contratar la obra de pavimentación de la calle Alta de Sotillo de la Ribera (Burgos), incluida en los Planes Provinciales de la Excm. Diputación Provincial para 1999.

b) Tipo máximo de licitación: 6.500.000 pesetas (incluido el IVA).

c) Plazo de ejecución de la obra: Inicio: A determinar en el contrato. Terminación: A los tres meses del inicio.

d) Forma de pago: 40%, según certificaciones mensuales. Restante 60%, a los 90 días de la certificación final.

e) Garantía provisional para concurrir: 2% del presupuesto, 130.000 pts.

f) Garantía definitiva a constituir en caso de adjudicación: 4% del importe de la adjudicación.

g) No se permitirá la subcontratación ni la revisión de precios.

h) Méritos: Dada la naturaleza del concurso, se tendrán en cuenta, amén de la proposición económica, aquellas propuestas que mejoren el resultado de la obra y la contratación de personal.

i) Modelo de proposición: Las proposiciones se presentarán en sobre cerrado y firmado por el licitador o persona que lo represente, debiendo figurar su contenido y el nombre del licitador.

Las proposiciones incluirán, necesariamente, las siguientes menciones:

Proposición económica.

Como modelo de proposición, se utilizará el siguiente:

D., en nombre propio o en representación de, con domicilio en, (.....) y C.I.F. n.º, en plena posesión de mi capacidad jurídica y de obrar, tomo parte en el concurso convocado para contratar la obra de reconstrucción de cubierta y alero de la Casa Consistorial de Sotillo de la Ribera, Burgos, a cuyo efecto hago constar:

1) Ofrezco realizar la obra por el precio global de pesetas, que significa una baja de pesetas.

2) Declaro reunir todas y cada una de las condiciones exigidas para contratar con esa Entidad Local.

3) Acepto incondicionalmente las cláusulas del pliego de condiciones económico-administrativas particulares aprobado por la Corporación para adjudicar la obra.

(Fecha y firma del proponente).

j) Documentación a presentar: En sobre aparte, con el nombre y firma del licitador, y en el que se hará constar su contenido, se acompañarán los siguientes documentos:

- Los que acreditan la identificación y calificación del contratista.

- Resguardo de haber constituido la fianza provisional.

- Una memoria comprensiva con los méritos del concursante y de su experiencia en actividades que tengan relación con el objeto del concurso.

- Cuantos informes y documentos puedan aportar referencias de la capacidad técnica, económica y profesionalidad del concursante.

Los licitadores están facultados para sugerir en sus propuestas las modificaciones que, sin menoscabo de lo establecido en este pliego de condiciones, puedan contribuir a la mejor realización del contrato.

k) Plazo y horas para la presentación de las proposiciones: En la Secretaría de la Corporación, hasta las 14 horas, transcurridos los ocho días de la publicación del pliego y veinte del anuncio del concurso, si no se alegara el pliego.

l) Día y hora en que se procederá a la apertura de pliegos: En el Ayuntamiento de Sotillo de la Ribera, a las 14 horas del día señalado en la cláusula anterior. Se dará por terminado el acto de apertura de pliegos sin efectuar adjudicación provisional, y se pasará el expediente a los Servicios competentes de la Corporación para que informen acerca de la mayor o menor ventaja de las respectivas proposiciones.

m) Adjudicación: Será efectuada por la Corporación en Pleno, a la vista de los méritos y propuestas presentados por los concursantes, pudiendo declarar desierto el concurso.

n) El adjudicatario abonará los anuncios oficiales y cuantos otros gastos se ocasionen con motivo de los trámites del concurso.

ñ) Mora del contratista: Se incurrirá automáticamente en mora si incumple el plazo fijado para la realización de sus prestaciones, sin precisar interpelación del Ayuntamiento al respecto, que tampoco será precisa para la resolución del contrato por incumplimiento de obligaciones. La penalización por cada día de morosidad será de 3.000 pesetas.

o) Plazo de garantía de la buena ejecución de la obra: Un año.

p) Seguro de responsabilidad: El contratista deberá suscribir un seguro de responsabilidad civil para responder de los daños que pudieran producirse como consecuencia de la ejecución del contrato. El importe de este seguro será de cuenta exclusiva del contratista.

q) Oficina donde están de manifiesto el proyecto, pliego de cláusulas administrativas particulares (que incluyen otras no recogidas en este anuncio y que son igualmente de aplicación) y demás documentos relacionados con el contrato a formalizar: Ayuntamiento de Sotillo de la Ribera.

En Sotillo de la Ribera, Burgos, a 2 de junio de 1999. — El Alcalde, Ausencio Frutos Calvo.

9904805/4871. — 16.150

Ayuntamiento de Miranda de Ebro

Anuncio de adjudicación de obras

1. Objeto del contrato: Obras de eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas, 1.ª fase.

2. Tramitación, procedimiento y forma de adjudicación: Urgente, abierto y subasta.

3. Adjudicación: Comisión de Gobierno de fecha 11 de junio de 1999, a la empresa Probisa, Tecnología y Construcción, Sociedad Anónima, de Valladolid, en la cantidad de 16.968.737 pesetas.

Miranda de Ebro, a 14 de junio de 1999. — El Alcalde, Agustín Carlos Marina Meneses.

9905107/5016. — 3.000

Ayuntamiento de Quintanaélez

Aprobado por este Ayuntamiento en sesión de 29 de mayo de 1999, el pliego de condiciones económico administrativas que ha de regir en la contratación de la obra de ampliación de saneamiento de Quintanaélez (alcantarillado obligatorio) 1.ª Fase, incluida en el Plan del Fondo de Cooperación para 1999, se expone al público durante los ocho primeros días hábiles siguientes a la publicación de este anuncio en la Secretaría del Ayuntamiento al objeto de su examen y reclamaciones.

Simultáneamente se anuncia la licitación por concurso, en procedimiento abierto y tramitación urgente, para la contratación de las obras, si bien la licitación se aplazará cuanto sea

preciso en el supuesto de que se presenten reclamaciones al pliego.

Objeto: La contratación de las obras tituladas 1.ª Fase de Ampliación del Saneamiento de Quintanaález con arreglo al proyecto redactado por el Arquitecto D. Javier Uzquiza Busto, en su totalidad sin excepción alguna.

Tipo de licitación: Es de 3.000.000 de pesetas. Se incluye el IVA, gastos generales, beneficio industrial, dirección de obra y demás tributos.

Plazo de ejecución: Las obras deberán de estar terminadas en el plazo de cuatro meses desde la fecha del contrato.

Forma de pago: Contra certificaciones de obra debidamente aprobadas.

Fianzas: La provisional del 2% del tipo de licitación. La definitiva del 4% del precio de adjudicación.

Proposiciones: En la Secretaría Municipal, durante el plazo de 14 días naturales a partir del siguiente a la publicación de este anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia.

Los licitadores presentarán dos sobres: A y B.

En el sobre A presentarán la propuesta económica que se ajustará al siguiente modelo:

«Don, con D.N.I. o N.I.F., con domicilio en, actuando en nombre propio o en representación de, enterado de la convocatoria de concurso anunciada en el «Boletín Oficial» de la provincia número, de fecha, tomo parte en el mismo comprometiéndome a realizar las obras de 1.ª Fase de ampliación del saneamiento de Quintanaález en el precio de, entendiéndose comprendido el beneficio industrial, gastos generales y honorarios de dirección de obra, igualmente el IVA, con arreglo al proyecto técnico y pliego de cláusulas administrativas que acepto íntegramente haciendo constar que no estoy incurso en ninguna de las circunstancias del artículo 20 de la LCAP y declaro estar al corriente de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social».

En el sobre B: Documentos generales para el concurso:

1. - Documento que acredite la personalidad del contratista y la representación en su caso del firmante de la proposición, fotocopia del D.N.I. o poder bastanteado cuando actúe en representación.

2. - Resguardo acreditativo de la constitución de la fianza provisional.

3. - Justificante de estar dado de alta en el IAE para poder realizar estos trabajos.

4. - Justificante de estar dado de alta y al corriente de las cuotas de la Seguridad Social.

5. - Escritura de constitución de sociedad mercantil en el Registro Mercantil y N.I.F.

6. - Solvencia técnica y económica. Podrán aportar relación de obras realizadas en los tres últimos años, con el fin de acreditar su trayectoria.

Criterios de selección:

Serán criterios de selección por orden decreciente de importancia: El precio de la obra, capacidad técnica y experiencia en obras similares, personal técnico adscrito a la obra, disponibilidad y calidad de medios, reducción de plazo en la ejecución, mantenimiento de la instalación que se contrata.

Apertura de pllicas:

El primer jueves siguiente al de la finalización de la presentación de las proposiciones, a las doce horas y treinta minutos de la mañana.

En Quintanaález, a 29 de mayo de 1999. — El Alcalde, Ramiro Cortés Huidobro.

9904705/4994. — 11.590

Ayuntamiento de Hontoria del Pinar

Anuncio de exposición pública del pliego de cláusulas administrativas particulares así como del procedimiento para la adjudicación de la tercera fase de la obra «Sustitución de la red de distribución de agua en Hontoria del Pinar»

Por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 27 de mayo de 1999, se aprobó el pliego de cláusulas administrativas particulares que ha de regir la subasta, en procedimiento abierto y tramitación ordinaria, de la tercera fase de la obra «Sustitución de la red de distribución de agua en Hontoria del Pinar».

Conforme a lo establecido en el artículo 122 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, dicho pliego se expone al público durante un plazo de ocho días para que puedan presentarse reclamaciones.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 79 de la Ley 13/1995, de 18 de mayo, se anuncia el procedimiento para la adjudicación del contrato (si bien la licitación se aplazará cuando resulte necesario, en el supuesto en que se formularan reclamaciones contra el pliego de cláusulas) conforme al siguiente contenido:

1. Entidad adjudicadora: Ayuntamiento de Hontoria del Pinar.

2. Objeto del contrato: Constituye el objeto del contrato, la realización de la tercera fase de la obra «Sustitución de la red de distribución de agua en Hontoria del Pinar», según proyecto redactado por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos don José Manuel Martínez Barrio y por el Ingeniero Técnico de Obras Públicas don Felipe Nebreda Iraola, el cual fue visado por el Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos de Castilla y León con fecha 14 de marzo de 1997.

El plazo de ejecución de la obra será de ocho meses desde la fecha de adjudicación definitiva de la misma.

3. Tramitación, procedimiento y forma de adjudicación: El expediente de contratación es objeto de tramitación ordinaria, mediante procedimiento abierto y adjudicación por subasta.

4. Presupuesto base de licitación: Importe total, veintidós millones novecientos noventa mil cuatrocientos nueve pesetas (22.990.409 pesetas.).

5. Garantías: Provisional, equivalente al 2% del presupuesto del contrato, entendiéndose por tal el establecido como base de la citación. Definitiva, equivalente al 4% del presupuesto del contrato.

6. Obtención de documentación e información: En la Secretaría del Ayuntamiento, sita en Plaza Generalísimo, sin número, en días y horas hábiles, hasta el mismo día señalado como el último para la recepción de proposiciones.

7. Requisitos específicos del contratista: Clasificación, Grupo E, Subgrupo 1, Categoría b).

8. Presentación de solicitudes de participación:

a) Plazo de presentación: Veintiséis días naturales, contados desde el siguiente al de la inserción del presente anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia.

b) Documentación a presentar: Un sobre cerrado, dentro del cual se contendrán otros dos sobres cerrados, el A con la denominación «Documentación general», en el cual se incluirán los documentos que se detallan en la cláusula 13 del pliego, y el B con la denominación «Oferta económica», que se ajustará al modelo que figura en la cláusula 13 del pliego.

c) Lugar de presentación: En el Registro General del Ayuntamiento, de 9 a 14 horas; o mediante alguno de los medios que señala el artículo 38.4 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

9. Apertura de las ofertas: Tendrá lugar a las 10,00 horas del quinto día hábil siguiente al en que termine el plazo de presentación de ofertas, en la sede del Ayuntamiento.

10. Gastos de anuncios: Será por cuenta del adjudicatario el importe de los anuncios y restantes gastos que deban realizarse como consecuencia de los trámites preparatorios y la formalización del contrato.

En Hontoria del Pinar, a 4 de junio de 1999. — El Alcalde-Presidente (ilegible).

9905039/5051. — 7.030

Ayuntamiento de Medina de Pomar

Aprobado por este Ayuntamiento, en sesión del día 26 de mayo de 1999, el pliego de cláusulas administrativas para la contratación por procedimiento abierto mediante concurso de las obras de impulsión de agua en Santurde, se expone al público por plazo de ocho días en la Secretaría del Ayuntamiento al objeto de examen y reclamaciones.

Simultáneamente se anuncia licitación pública por concurso en procedimiento abierto, para la contratación de las obras, si bien, se aplazará cuando sea preciso, en el supuesto de que se formulen reclamaciones al pliego.

Objeto: La contratación de la obra de impulsión de aguas en Santurde, conforme al proyecto redactado por el Ingeniero de Caminos D. José Manuel Martínez Barrio.

Tipo de licitación: Es de 5.516.135 pesetas, a la baja. Se incluye IVA, gastos generales, beneficio industrial, dirección de obra y demás tributos.

Plazo de ejecución: Las obras deben de estar terminadas en el plazo de tres meses.

Forma de pago: Contra certificaciones de obra debidamente aprobadas.

Fianza: Provisional, del 2% del tipo de licitación. Definitiva, del 4% del precio de adjudicación.

Expediente: Podrá examinarse en la Secretaría del Ayuntamiento durante el plazo de presentación de proposiciones en días y horas hábiles.

Presentación de proposiciones: En la Secretaría del Ayuntamiento en horas de oficina durante el plazo de 26 días naturales, contados desde el siguiente al de la inserción del presente anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia, que quedará prorrogado al siguiente hábil cuando el último sea sábado o festivo.

Apertura de proposiciones: Tendrá lugar en el salón de actos del Ayuntamiento, a las 13,00 horas del quinto día hábil siguiente al en que termine el plazo señalado en el apartado anterior. Si coincidiese en sábado se trasladará al día siguiente hábil.

Modelo de proposición y documentación complementaria:

Los licitadores presentarán un sobre cerrado en el que figurará la inscripción «Proposición para tomar parte en la licitación para la contratación de las obras de impulsión de agua en Santurde por el procedimiento abierto mediante concurso convocado por el Ayuntamiento de Medina de Pomar», dentro del cual se contendrán dos sobres, A y B cerrados.

El sobre A contendrá la documentación acreditativa de la personalidad y características del contratista, según lo exigido en el pliego de cláusulas administrativas particulares, así como la garantía depositada.

El sobre B contendrá la proposición económica y criterios diferentes al del precio (o alternativas al objeto del contrato), con el modelo exigido en el pliego de cláusulas administrativas.

Medina de Pomar, a 7 de junio de 1999. — El Alcalde, Jesús Fernández López.

9905019/5080. — 8.550

Ayuntamiento de Monasterio de Rodilla

Aprobado por el Ayuntamiento en sesión del día 28 de mayo de 1999, el pliego de condiciones económico administrativas que ha de regir por concurso, mediante procedimiento abierto, y tramitación urgente, de las obras de «Sustitución red de distribución de aguas» en Monasterio de Rodilla, se expone al público por el plazo de ocho días hábiles contados a partir del siguiente al de la inserción de este anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia, para que puedan presentarse reclamaciones.

Simultáneamente se anuncia concurso por procedimiento abierto, si bien la licitación se aplazará, cuando resulte necesario, en el supuesto de que se formulen reclamaciones contra los pliegos de condiciones.

CONCURSO

Objeto. - La contratación mediante concurso por procedimiento abierto de las obras de sustitución de la red de distribución de aguas en Monasterio de Rodilla, según proyecto redactado por el Ingeniero de Caminos don J. Manuel Martínez Barrio y aprobado por el Pleno el día 16 de diciembre de 1998. Obra número 66/0/00 del Plan de Aguas.

Tipo de licitación. - A la baja, quedando fijado en 14.670.135 pesetas. En dicha cantidad está incluido el beneficio industrial, IVA y honorarios de dirección técnica.

Plazo de ejecución. - Es el de cinco meses, a partir del día siguiente a la suscripción del acta de comprobación del replanteo.

Proyecto técnico y pliego de condiciones. - Las obras se ejecutarán con estricta sujeción al proyecto técnico. El pliego de condiciones, los planos, proyecto técnico, cuadro de precios y demás documentos revestirán carácter contractual estando de manifiesto en Secretaría para su examen por los interesados.

Garantías. - Garantía provisional, por importe del 2 por 100 del tipo de licitación, 293.403 pesetas. Garantía definitiva, ascenderá al 4 por 100 del importe del remate.

Presentación de proposiciones. - En la Secretaría de este Ayuntamiento, en horario de oficina, hasta las trece horas del día en que finalice el plazo de trece días naturales, contados desde el siguiente al de la publicación de este anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia. Si el último día señalado para la presentación de ofertas coincidiera en sábado o festivo, el plazo de presentación se prorrogará hasta el siguiente día hábil.

La presentación de proposiciones presume la aceptación incondicionada por parte del empresario de las cláusulas de este pliego sin salvedad alguna y la declaración responsable de que reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para contratar con la Administración.

Fecha límite de obtención de información. - Hasta el día hábil inmediatamente anterior para el señalado para la presentación de proposiciones.

Apertura de oferta económica. - Tendrá lugar en la Casa Consistorial, a las trece horas del día siguiente hábil a contar de la finalización del plazo de presentación de las proposiciones, en acto público.

Modelo de proposición y documentación complementaria: Los licitadores presentarán dos sobres cerrados, en cada uno de los sobres se hará constar su respectivo contenido y nombre del licitador.

Sobre número 1: Llevará la leyenda «Documentación general» y contendrá la documentación exigida en el pliego de cláusulas administrativas.

Sobre número 2: Contendrá la proposición económica, que se ajustará al siguiente modelo y memoria con los criterios objetivos según apartado del pliego de condiciones 1.27.

a) Modelo de proposición económica:

Don, mayor de edad, con domicilio en, calle, número, Código Postal, con Docu-

mento Nacional de Identidad número, expedido en, con fecha, actuando en su propio nombre y derecho o en representación de, según acredito con el poder que bastanteado acompaño, enterado del pliego de condiciones económico administrativas y proyecto técnico, que conoce y acepta expresamente en su totalidad, de las obras de, anunciadas en el «Boletín Oficial» de la provincia número, de fecha, tomo parte en el concurso y ofrezco realizar la obra en el precio de pesetas (letra y número), IVA y dirección de obra incluidos, que supone una baja de

Haciendo constar que mantengo la oferta durante meses y no estoy incurso en ninguna de las circunstancias establecidas en el artículo 20 de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

(Fecha y firma).

b) Memoria con los criterios que se ofrecen:

Gastos de anuncios. - Serán de cuenta del adjudicatario todos los gastos derivados de los anuncios de licitación y adjudicación del contrato.

Obtención de documentación: Copistería Amábar, Avenida Sanjurjo, 15, Burgos. Tfno.: 947 272 179.

Monasterio de Rodilla, a 8 de junio de 1999. - El Alcalde, Gonzalo Gutiérrez Martínez.

9905126/5100. - 11.970

Ayuntamiento de Quintanilla-Tordueles

En virtud de acuerdo adoptado al respecto por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión de 18 de mayo de 1999, se anuncia subasta, en procedimiento abierto, para la contratación de la siguiente obra:

Objeto de la subasta: Ejecución de obra de pavimentación parcial de la calle Viñas Bajeras, de la localidad de Quintanilla del Agua, según proyecto técnico debidamente aprobado suscrito por el Arquitecto Técnico, D. Luis Briones Heras.

Tipo de licitación: Ocho millones ochocientos noventa y una mil trescientas setenta y cuatro (8.891.374) pesetas, I.V.A. y honorarios de dirección de obra incluidos, que podrá ser mejorado a la baja.

Plazo de ejecución: Dos meses.

Garantías: Provisional, 177.827 pesetas. Definitiva, 355.655 pesetas.

Capacidad de los licitadores, documentación a aportar y demás extremos a tener en cuenta: Se encuentran recogidos en el pliego de cláusulas administrativas particulares que se facilitará a cuantos estén interesados.

Presentación de proposiciones: En la Secretaría del Ayuntamiento, en la localidad de Quintanilla del Agua, en horario de 10,30 horas a 14 horas durante los veintiséis días naturales siguientes a la publicación de este anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia.

Si el último día fuera sábado o inhábil se prorrogará al inmediato hábil siguiente.

Apertura de proposiciones: A las 14 horas del primer día hábil siguiente a la finalización del plazo de presentación de proposiciones. Si dicho día coincidiera en sábado, la apertura tendrá lugar el primer día hábil siguiente.

Modelo de proposición: En el pliego de condiciones.

Quintanilla del Agua, a 16 de junio de 1999. - El Alcalde, Félix Yáñez Ortega.

9905135/5162. - 5.700

ANUNCIOS PARTICULARES

CAJA DE BURGOS

Se ha solicitado duplicado de los siguientes documentos:

L.O. n.º 0000.000.099949.2; Of. Principal.
L.O. n.º 0000.000.134135.5; Of. Principal.
L.O. n.º 0000.000.134398.9; Of. Principal.
L.O. n.º 0000.000.138244.1; Of. Principal.
L.O. n.º 0011.000.009160.2; Urbana 2.
L.O. n.º 0012.000.012573.9; Urbana 3.
L.O. n.º 0012.000.012776.8; Urbana 3.
L.O. n.º 0013.000.009282.0; Urbana 4.
L.O. n.º 0013.000.020417.7; Urbana 4.
L.O. n.º 0080.000.008065.9; Urbana 6.
L.O. n.º 0082.000.009133.0; Urbana 8.
L.O. n.º 0091.000.003724.3; Urbana 9.
L.O. n.º 0094.000.004544.8; Urbana 11.
L.O. n.º 0099.000.002784.1; Urbana 17.
L.O. n.º 0102.000.003362.7; Urbana 20.
L.O. n.º 0104.000.003230.2; Urbana 22.
L.O. n.º 0018.000.015809.1; Aranda O.P.
L.O. n.º 0018.000.026948.4; Aranda O.P.
L.O. n.º 0083.000.001334.0; Aranda U-1.
L.O. n.º 0083.000.002758.9; Aranda U-1.
L.O. n.º 0121.000.001817.2; Aranda U-3.
L.O. n.º 0028.000.004462.1; Huerta de Rey.
L.O. n.º 0134.000.000177.5; Madrid (Ppe. Vergara).
L.O. n.º 0017.000.025176.5; Miranda O.P.
L.O. n.º 0017.000.032514.8; Miranda O.P.
L.O. n.º 0111.000.001355.4; Miranda U-1.
L.O. n.º 0125.000.000587.3; Miranda U-2.
L.O. n.º 0125.000.001195.4; Miranda U-2.
L.O. n.º 0120.000.000707.8; Oña.
L.O. n.º 130.000.000103.9; Santibáñez Zarzaguda.
L. 2000 n.º 0028.302.000005.7; Huerta de Rey.
P.F. n.º 0025.041.002241.8; Briviesca.
P.F. n.º 0024.012.005800.6; Lerma.
P.F. n.º 0017.040.004344.6; Miranda O.P.
P.F. n.º 0023.012.013351.2; Salas de los Infantes.
Plazo de reclamaciones: Quince días.

9905127/5084. - 6.460

ANUNCIOS URGENTES

JUNTA DE CASTILLA Y LEON

DELEGACION TERRITORIAL DE BURGOS

Servicio de Industria, Comercio y Turismo

Información pública de autorización administrativa de instalación eléctrica.

Expediente: 25.764.

A los efectos previstos en el artículo 9 del Decreto 2.617/1966, de 20 de octubre, se somete a información la solicitud de Iberdrola, S.A.

Objeto: Suministro de energía eléctrica en edificio I+D de la Universidad de Burgos.

Características: LAMT de 6 metros de longitud con origen en apoyo número 3 de la línea C-4, final en el CT modificado. LSMT de 120 m. con el mismo origen y final en actual apoyo a paso subterráneo.

Presupuesto: 3.047.222 pesetas.

Lo que se hace público para que en el plazo de treinta días, contados a partir de la publicación de este anuncio, cualquier persona pueda examinar el proyecto y manifestar mediante escrito, por duplicado, en el Servicio Territorial de Industria, Comercio y Turismo de la Delegación Territorial de Burgos, de la Junta de Castilla y León, sita en Glorieta de Bilbao, sin número, planta primera, en días hábiles de lunes a viernes en horario de 9 a 14 horas.

Burgos, 21 de junio de 1999. — El Jefe del Servicio, Galo Barahona Álvarez.

9905328/5194. — 6.080

Resolución del Servicio Territorial de Industria, Comercio y Turismo de Burgos, por la que se autoriza y declara en concreto la utilidad pública y se aprueba el proyecto de ejecución de la instalación eléctrica que se cita:

Expte.: 25.707

Vista la documentación obrante en el expediente incoado a instancia de Iberdrola, S.A., en solicitud de autorización administrativa, declaración en concreto de utilidad pública y aprobación del proyecto de ejecución de «LAMT a 13/20 de 352 metros y CT interperie de 25 kva. para suministro de energía eléctrica a depuradora Urbanización Camino Real, en Ibeas de Juarros (Burgos)» y cumplidos los trámites reglamentarios.

Vista la Ley 54/97, de 27 de noviembre, Ley 10/66, de 18 de marzo y Decretos 2.617 y 2.619/66, ambos de 20 de octubre y demás disposiciones de aplicación.

Este Servicio Territorial ha resuelto:

Autorizar la instalación eléctrica citada, declarar en concreto la utilidad pública y aprobar el proyecto de ejecución. La declaración de utilidad pública lleva implícita la necesidad de ocupación de los bienes y derechos afectados, que figuran en el anexo, y la urgente ocupación a los efectos del artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa.

Contra la presente resolución, que no agota la vía administrativa, podrá interponer recurso de alzada ante el Ilmo. Sr. Director General de Industria, Energía y Minas, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de la notificación de la resolución, conforme a lo dispuesto en los artículos 107 y 114 de la Ley de Régimen Jurídico de Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

Burgos, 14 de junio de 1999. — El Jefe del Servicio, Galo Barahona Álvarez.

ANEXO

Parcela n.º	Propietario	Paraje	Afección
692	Teodoro Gómez Arroyo Avda. América, 124-126, 1.º, 1.ª, Mataró (Barcelona)	Camino Real	24 metros y un apoyo
9905248/5215. — 11.400			

Ayuntamiento de Salas de Bureba

En la Intervención de esta Entidad Local y conforme disponen los artículos 112 de la Ley 7/85, de 2 de abril y 150.1 de la Ley 39/88, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales, se encuentra expuesto al público, a efectos de reclamaciones, el presupuesto general para el ejercicio de 1999, aprobado inicialmente por la Corporación en Pleno, en sesión celebrada el día 3 de mayo de 1999.

Los interesados que estén legitimados según lo dispuesto en el artículo 150.1 de la Ley 39/88 citada a que se ha hecho referencia y por los motivos taxativamente enumerados en el número 2 de dicho artículo 151, podrán presentar reclamaciones con sujeción a los siguientes trámites:

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

b) Oficina de presentación: Registro General.

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

Salas de Bureba, a 11 de junio de 1999. — El Alcalde, Gregorio Núñez Tudanca.

9905115/5192. — 6.000

Ayuntamiento de Pinilla de los Barruecos

Aprobado por el Pleno de este Ayuntamiento de fecha de 10 de junio de 1999, el pliego de condiciones económico administrativas que han de regir para la subasta del aprovechamiento cinegético (Coto de Caza número 10.689) de la localidad de Pinilla de los Barruecos; comprende: los Montes de Utilidad Pública números 250 «El Pinar» con 1.214 Has. y 248 «Abajo» con 520 Has., más los terrenos «particulares» cedidos a favor del Ayuntamiento para el aprovechamiento cinegético, con exclusión, tanto de las tierras «de» particulares que comprenden el terreno de Gete, como los «propios» de la Junta Vecinal de Gete (incluidos en la publicación de las tierras del B.O.P. número 93 de 19 de mayo) de 1999. Se expone al público por ocho días hábiles a efecto de posibles reclamaciones.

1. - Objeto de subasta: La presente subasta tiene por objeto el arrendamiento mediante subasta del aprovechamiento cinegético (Coto de Caza número 10.689) de la localidad de Pinilla de los Barruecos; comprende los Montes de Utilidad Pública números 250 «El Pinar» y 248 «Abajo», más los terrenos «particulares» cedidos a favor del Ayuntamiento para el aprovechamiento cinegético, con exclusión, tanto de las tierras particulares que comprenden el terreno de Gete, como los «propios» de la Junta Vecinal de Gete (incluidos en la publicación de las tierras del B.O.P. número 93 de 19 de mayo de 1999).

2. - Tramitación: Ordinaria. Procedimiento: Abierto. Forma: Subasta.

3. - Tipo de licitación: El tipo de licitación se establece en un millón quinientas mil (1.500.000) pesetas por cada campaña cinegética. Al alza. Siendo el precio índice establecido por el Servicio de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León de 1.734.000 pesetas; el Ayuntamiento podrá ejercer el derecho de retracto.

4. - Vigencia del contrato: Será de cinco campañas cinegéticas, a contar desde la campaña 1999-2000, prorrogable por idénticos períodos, aplicando la subida del cómputo del IPC sobre la cantidad por la que se adjudique y referente a las cinco campañas anteriores, de forma conjunta al inicio de cada prórroga. Siempre que así se acuerde por ambas partes o si no es denunciado y suspendido por cualquiera de las partes unilateralmente, con un mes de anticipo a la finalización de la última campaña.

5. - Pago: El pago de la cantidad, por la que se adjudica la subasta, se realizará: a la firma del contrato se pagará la primera anualidad; el resto de las anualidades, al inicio de cada campaña cinegética.

6. - Publicidad: El pliego de cláusulas administrativas se expone al público durante los ocho días hábiles siguientes a la publicación del presente anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia (en adelante BOP), a efecto de posibles reclamaciones.

Si se presentaran reclamaciones al pliego de condiciones, la licitación será aplazada hasta la resolución de las mismas.

7. - Garantías: Provisional para participar en la subasta del 2% sobre cada tipo de licitación, 30.000 (treinta mil) pesetas. La fianza definitiva será del 4% sobre el precio de adjudicación, aplicando el cómputo total de las cinco campañas.

8. - Presentación de proposiciones: La presentación de proposiciones se realizará durante los trece días naturales siguientes a la publicación de este anuncio en el BOP en la Secretaría y Alcaldía del Ayuntamiento. Si el último día de plazo coincidiera en domingo o festivo, se trasladará al primer día hábil siguiente.

A la proposición habrá de incluirse la siguiente documentación:

- Fotocopia del Documento Nacional de Identidad.

- Declaración jurada en la que el licitador afirme bajo su responsabilidad no incluirse en ninguna causa de incapacidad o incompatibilidad para contratar con la Administración.

Documento en el que se acredite haber constituido la fianza.

9. - Apertura de proposiciones: La apertura de proposiciones tendrá lugar a las trece horas del primer día hábil, siguiente al en que finalice el plazo de presentación de proposiciones, en el Salón de la Casa Consistonal.

10. - Condición especial: La subasta se regirá además por:

Se admitirá a cazar a los cazadores de la localidad (hijos del pueblo conforme a la tradición, en número aproximado de 30 escopetas); siendo que la caza menor (a excepción de la denominada cotidianamente «sorda»), es exclusivamente para estos cazadores de la localidad. Sobre la determinación de los lugares destinados a caza menor, se llegará a acuerdo entre «las partes», siendo que nunca invadirá las zonas de caza mayor.

Se excluye de la subasta y arriendo, tanto las tierras «de» particulares que comprenden el terreno de Gete, como los «propios» de la Junta Vecinal de Gete (incluidos en la publicación de las tierras del BOP número 93 de 19 de mayo de 1999).

11. - Riesgo y ventura: El aprovechamiento cinegético, se arrienda a riesgo y ventura, en el estado en que se encuentra, siendo que los gastos que genere serán de cuenta del arrendatario.

12. - Gastos e impuestos: Todos los gastos que genere el aprovechamiento, al igual que las diversas tasas e impuestos que se puedan aplicar al aprovechamiento, serán de cuenta del adjudicatario (arrendatario).

13. - Segunda subasta: En el supuesto de que la primera subasta quedara desierta, se celebrará nueva subasta a los trece días naturales desde la apertura de pliegos (en la que se declare la subasta desierta); siendo que el precio de licitación se reducirá un 25% sobre el de la primera (1.125.000 pts.), continuando el resto de condiciones en su mismo sentido.

14. - Modelo de proposición: Las proposiciones se entregarán en la Alcaldía o Secretaría del Ayuntamiento, en sobre cerrado y conforme al siguiente modelo:

Don, mayor de edad, con D.N.I., vecino de, en calle, provincia, en nombre propio o representación de (que acredite suficientemente); enterado del anuncio publicado en el «Boletín Oficial» de la provincia número, de fecha, declaro conocer el pliego de condiciones en su totalidad así como el resto del expediente, documento técnico, etc., para la subasta del aprovechamiento cinegético (Coto de Caza número 10.689) de la localidad de Pinilla de los Barruecos; que comprende: los Montes de Utilidad Pública números 250 «El Pinar» y 248 «Abajos», más los terrenos «particulares» cedidos a favor del Ayuntamiento para el aprovechamiento cinegético, con exclusión tanto de las tierras particulares que comprenden el terreno de Gete, como los «propios» de la Junta Vecinal de Gete, el cual declaro conocer y acepto íntegramente. Me comprometo al arrendamiento por el cual ofrezco voluntaria y libremente la cantidad de (número y letra).

Declaro igualmente y bajo mi responsabilidad, no encontrarme en ninguna de las causas de incompatibilidad, previstas en la Ley.

Lugar, fecha y firma.

En Pinilla de los Barruecos, a 17 de junio de 1999. — El Alcalde, Juan Izquierdo.

9905302/5169. — 34.200

Ayuntamiento de Los Altos

En esta Alcaldía se tramita expediente de autorización de uso en suelo rústico común, a instancia de don Juan Ramón Iñárritu Ibarreche, en nombre y representación de Grupo Auxiliar Metalúrgico, S.A., con domicilio en calle Leonardo da Vinci, sin número, 01510 Miñano Menor (Alava), para instalación de subestación transformadora El Cerro 20/220 kw., en término municipal de Los Altos (Burgos).

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 25 b) de la Ley 5/1999 de 8 de abril (Boletín Oficial de Castilla y León número 70 del día 15 de abril), de Urbanismo de Castilla y León, se somete a información pública por término de quince días al objeto de que puedan presentarse las alegaciones y reclamaciones que se estimen pertinentes.

Los Altos, a 24 de junio de 1999. — El Alcalde, Pedro Fernando Ruiz Alonso.

9905360/5216. — 6.000

En esta Alcaldía se tramita expediente de autorización de uso en suelo rústico común, a instancia de don Juan Ramón Iñárritu Ibarreche, en nombre y representación de Grupo Auxiliar Metalúrgico, S.A., con domicilio en calle Leonardo da Vinci, sin número, 01510 Miñano Menor (Alava), para instalación de parque eólico denominado El Cerro, en término municipal de Los Altos (Burgos).

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 25 b) de la Ley 5/1999 de 8 de abril (Boletín Oficial de Castilla y León número 70 del día 15 de abril), de Urbanismo de Castilla y León, se somete a información pública por término de quince días al objeto de que puedan presentarse las alegaciones y reclamaciones que se estimen pertinentes.

Los Altos, a 24 de junio de 1999. — El Alcalde, Pedro Fernando Ruiz Alonso.

9905359/5217. — 6.000

Ayuntamiento de Los Barrios de Bureba

Por no haberse presentado sugerencias ni reclamaciones se ha elevado a definitiva la aprobación inicial del presupuesto general de este Municipio para el ejercicio de 1999 cuyo resumen a nivel de capítulos es como sigue:

INGRESOS

A) Operaciones corrientes

1. Impuestos directos, 8.052.580 pesetas.
3. Tasas y otros ingresos, 2.516.690 pesetas.
4. Transferencias corrientes, 7.154.000 pesetas.
5. Ingresos patrimoniales, 3.025.000 pesetas.

B) Operaciones de capital

7. Transferencias de capital, 14.191.568 pesetas.
9. Pasivos financieros, 14.000.000 de pesetas.

Total ingresos: 48.939.838 pesetas.

GASTOS

A) Operaciones corrientes

1. Gastos de personal, 1.180.000 pesetas.
2. Gastos en bienes corrientes y servicios, 8.350.400 ptas.
4. Transferencias corrientes, 4.730.000 pesetas.

B) Operaciones de capital

6. Inversiones reales, 34.679.438 pesetas.

Total gastos, 48.939.838 pesetas.

Lo que se publica en cumplimiento de los artículos 112, número 3, último párrafo y 70, número 2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, 150 número 3 de la Ley 39/88 de 28 de diciembre, y 20 número 3 del Real Decreto 500/1990, de 20 de abril

Contra esta aprobación definitiva podrá interponerse directamente recurso contencioso-administrativo, por los legitimados del artículo 151, número 1, con arreglo a los motivos de su número 2, de la Ley 39/88 de 28 de diciembre, según autoriza su artículo 152, número 1, en plazo de dos meses, en relación con el artículo 58 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 27 de diciembre de 1956.

Los Barrios de Bureba, a 23 de junio de 1999. — El Alcalde (ilegible).

9905329/5193. — 6.000



Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE BURGOS

Año 1999

Viernes 2 de julio

Adición al número 123

AYUNTAMIENTO DE BURGOS

SERVICIO DE URBANISMO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

A los efectos determinados en el artículo 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, se hace pública la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, aprobado definitivamente por Ordenes de 18 y 26 de mayo de 1999 del Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León.

NORMAS URBANISTICAS

INDICE

TITULO I. NORMAS DE CARACTER GENERAL

CAPITULO 1.1. - DISPOSICIONES GENERALES

- Art. 1.1.1. Naturaleza y ámbito territorial
- Art. 1.1.2. Vigencia
- Art. 1.1.3. Efectos
- Art. 1.1.4. Documentos y valor relativo de los mismos
- Art. 1.1.5. Criterios de interpretación

CAPITULO 1.2. - REGIMEN URBANISTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

- Art. 1.2.1. Contenido del derecho de propiedad
- Art. 1.2.2. Clasificación del suelo
- Art. 1.2.3. Calificación del suelo
- Art. 1.2.4. Construcciones e instalaciones de carácter provisional
- Art. 1.2.5. Incidencia del Plan General sobre las edificaciones existentes
- Art. 1.2.6. Estado ruinoso de las edificaciones
- Art. 1.2.7. Regulación de derechos y cargas de la propiedad del suelo

CAPITULO 1.3. - DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

- Art. 1.3.1. Condiciones generales para su desarrollo
- Art. 1.3.2. Tipos de Planes y Proyectos
- Art. 1.3.3. Reglas generales
- Art. 1.3.4. Condiciones para la actuación urbanística
- Art. 1.3.5. Régimen urbanístico de la propiedad del suelo
- Art. 1.3.6. Licencias, autorizaciones y ordenes de ejecución

CAPITULO 1.4. - NORMAS GENERALES DE USO

- Art. 1.4.1. Regulación de usos
- Art. 1.4.2. Tipos de usos

- Art. 1.4.3. Clases de usos
- Art. 1.4.4. Condiciones comunes a todos los usos
- Art. 1.4.5. Condiciones del uso residencial
- Art. 1.4.6. Condiciones del uso industrial
- Art. 1.4.7. Condiciones del uso terciario
- Art. 1.4.8. Condiciones del uso dotacional
- Art. 1.4.9. Condiciones del uso comunicaciones
- Art. 1.4.10. Condiciones del uso de garaje-aparcamiento
- Art. 1.4.11. Condiciones del uso dotacional de parques y jardines

CAPITULO 1.5. - NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

- Art. 1.5.1. Definición
- Art. 1.5.2. Derecho a edificar
- Art. 1.5.3. Capacidad de edificar
- Art. 1.5.4. Clases de condiciones

SECCION 1.ª - CONDICIONES DE LA PARCELA

- Art. 1.5.5. Definición
- Art. 1.5.6. Aplicación
- Art. 1.5.7. Relación entre edificación y parcela
- Art. 1.5.8. Segregación y agregación de parcelas
- Art. 1.5.9. Linderos
- Art. 1.5.10. Dimensión mínima de linderos
- Art. 1.5.11. Superficie de la parcela
- Art. 1.5.12. Parcela edificable

SECCION 2.ª - CONDICIONES DE POSICION DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

- Art. 1.5.13. Definición
- Art. 1.5.14. Aplicación
- Art. 1.5.15. Elementos de referencia
- Art. 1.5.16. Separación a linderos

- Art. 1.5.17. Retranqueo
- Art. 1.5.18. Separación entre edificios
- Art. 1.5.19. Fondo edificable
- Art. 1.5.20. Area de movimiento

SECCION 3.^a. – CONDICIONES DE OCUPACION DE LA PARCELA

- Art. 1.5.21. Definición
- Art. 1.5.22. Aplicación
- Art. 1.5.23. Ocupación
- Art. 1.5.24. Superficie ocupable
- Art. 1.5.25. Coeficiente de ocupación

SECCION 4.^a. – CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y DE APROVECHAMIENTO

- Art. 1.5.26. Definición
- Art. 1.5.27. Aplicación
- Art. 1.5.28. Superficie edificable
- Art. 1.5.29. Superficie edificada total
- Art. 1.5.30. Superficie edificada por planta
- Art. 1.5.31. Superficie útil
- Art. 1.5.32. Coeficiente de edificabilidad
- Art. 1.5.33. Superficie construida

SECCION 5.^a. – CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

- Art. 1.5.34. Definición
- Art. 1.5.35. Aplicación
- Art. 1.5.36. Sólido capaz
- Art. 1.5.37. Cota de origen y referencia
- Art. 1.5.38. Altura del edificio
- Art. 1.5.39. Altura de cornisa
- Art. 1.5.40. Altura de coronación
- Art. 1.5.41. Medición de la altura
- Art. 1.5.42. Altura máxima
- Art. 1.5.43. Construcciones por encima de la altura
- Art. 1.5.44. Altura de piso
- Art. 1.5.45. Altura libre de piso
- Art. 1.5.46. Planta
- Art. 1.5.47. Tipos de plantas
- Art. 1.5.48. Tipologías de edificación

SECCION 6.^a. – CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE

- Art. 1.5.49. Definición
- Art. 1.5.50. Aplicación
- Art. 1.5.51. Calidad de la edificación
- Art. 1.5.52. Condiciones higiénicas de los locales
- Art. 1.5.53. Condiciones higiénicas de los edificios
- Art. 1.5.54. Anchura de patios
- Art. 1.5.55. Medición de la altura de patios
- Art. 1.5.56. Dimensiones de los patios de parcela cerrados
- Art. 1.5.57. Dimensiones de los patios de parcela abiertos
- Art. 1.5.58. Dimensiones de los patios de manzana
- Art. 1.5.59. Cubiertas en patios de parcela

SECCION 7.^a. – CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS

- Art. 1.5.60. Definición

- Art. 1.5.61. Aplicación
- Art. 1.5.62. Dotación de agua
- Art. 1.5.63. Dotación de energía
- Art. 1.5.64. Dotaciones de comunicación
- Art. 1.5.65. Servicios de evacuación
- Art. 1.5.66. Servicio de aparatos elevadores
- Art. 1.5.67. Condiciones de la dotación de aparcamiento

SECCION 8.^a. – CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS

- Art. 1.5.68. Definición
- Art. 1.5.69. Aplicación
- Art. 1.5.70. Accesos a los edificios
- Art. 1.5.71. Señalización de los edificios
- Art. 1.5.72. Supresión de barreras arquitectónicas
- Art. 1.5.73. Prevención de incendios
- Art. 1.5.74. Prevención contra el rayo
- Art. 1.5.75. Prevención de las caídas

SECCION 9.^a. – CONDICIONES AMBIENTALES

- Art. 1.5.76. Definición
- Art. 1.5.77. Aplicación
- Art. 1.5.78. Compatibilidad de actividades
- Art. 1.5.79. Transmisión de ruidos
- Art. 1.5.80. Vibraciones
- Art. 1.5.81. Vertidos industriales

SECCION 10.^a. – CONDICIONES ESTETICAS

- Art. 1.5.82. Definición
- Art. 1.5.83. Aplicación
- Art. 1.5.84. Estética urbana
- Art. 1.5.85. Ornato de los edificios
- Art. 1.5.86. Composición de fachadas y edificios
- Art. 1.5.87. Tratamiento de las plantas bajas
- Art. 1.5.88. Soportales en plantas bajas
- Art. 1.5.89. Salientes y entrantes en las fachadas
- Art. 1.5.90. Cornisas y aleros
- Art. 1.5.91. Marquesinas
- Art. 1.5.92. Toldos
- Art. 1.5.93. Portadas y escaparates
- Art. 1.5.94. Carteles publicitarios
- Art. 1.5.95. Protección del arbolado
- Art. 1.5.96. Ajudamiento de patios de manzana

CAPITULO 1.6. – NORMAS GENERALES DE URBANIZACION

- Art. 1.6.1. Ambito de aplicación
- Art. 1.6.2. Red viaria en suelo urbano o urbanizable
- Art. 1.6.3. Red viaria
- Art. 1.6.4. Espacios libres
- Art. 1.6.5. Equipamiento
- Art. 1.6.6. Otras condiciones de equipamiento
- Art. 1.6.7. Bases de cálculo para las redes

CAPITULO 1.7. – NORMAS GENERALES DE PROTECCION

- Art. 1.7.1. Definición
- Art. 1.7.2. Ambito y normativa de aplicación

SECCION 1.^a. — NORMAS GENERALES DE PROTECCION

- Art. 1.7.3. Niveles de Protección
- Art. 1.7.4. Ambitos de Protección
- Art. 1.7.5. Efectos sobre la propiedad (deber de conservar).
- Art. 1.7.6. Tipos de obras
- Art. 1.7.7. Protección de los usos
- Art. 1.7.8. Condiciones estéticas
- Art. 1.7.9. Protección de parcela

SECCION 2.^a. — NORMAS PARTICULARES DE PROTECCIÓN

- Art. 1.7.10. Protección Integral
- Art. 1.7.11. Protección Estructural
- Art. 1.7.12. Protección Ambiental

SECCION 3.^a. — SUBVENCIONES Y AYUDAS

- Art. 1.7.13. Subvenciones y ayudas

SECCION 4.^a. — ENTORNO MONUMENTOS

- Art. 1.7.14. Entorno monumentos

SECCION 5.^a. — LISTADO DE ELEMENTOS CATALOGADOS

- Art. 1.7.15. Camino de Santiago y Camino del Destierro del Cid

SECCION 6.^a. — PROTECCION ARQUEOLOGICA

- Art. 1.7.16. Régimen de las áreas de interés arqueológico ... 216
- Art. 1.7.17. Normas de Actuación y Protección
- Art. 1.7.18. Normas de Inspección y Conservación

SECCION 7.^a. — INVENTARIO ARQUEOLOGICO

TITULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CAPITULO 2.1. — REGULACION DE LOS SISTEMAS GENERALES E INFRAESTRUCTURAS

- Art. 2.1.1. Red viaria
- Art. 2.1.2. Red ferroviaria
- Art. 2.1.3. Sistema general aeroportuario

CAPITULO 2.2. — REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

- Art. 2.2.1. Ambito de aplicación y categorías
- Art. 2.2.2. Régimen jurídico del suelo no urbanizable
- Art. 2.2.3. Desarrollo mediante instrumentos de planeamiento
- Art. 2.2.4. Estudios de impacto ambiental
- Art. 2.2.5. Parcelaciones rústicas
- Art. 2.2.6. Núcleo de población
- Art. 2.2.7. Régimen de usos
- Art. 2.2.8. Regulación particularizada de los usos
- Art. 2.2.9. Condiciones de la edificación

SECCION 1.^a. — REGULACION POR CATEGORIAS

- Art. 2.2.10. Suelo no urbanizable común
- Art. 2.2.11. Suelo no urbanizable de especial protección

CAPITULO 2.3. — REGULACION DEL SUELO URBANIZABLE

SECCION 1.^a. — REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

- Art. 2.3.1. Definición y delimitación
- Art. 2.3.2. Desarrollo del suelo urbanizable
- Art. 2.3.3. Régimen urbanístico de la propiedad
- Art. 2.3.4. Ejercicio del derecho a edificar y a la edificación

SECCION 2.^a. — SECTORES EN SUELO URBANIZABLESECCION 3.^a. — CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO DE LOS SECTORES

CAPITULO 2.4. — REGULACION DEL SUELO URBANO

SECCION 1.^a. — REGIMEN DEL SUELO URBANO

- Art. 2.4.1. Definición y delimitación
- Art. 2.4.2. Facultades, derechos y deberes de los propietarios de suelo urbano. Ejercicio de los mismos

SECCION 2.^a. — REGULACION DE LAS AREAS SUJETAS A PLANEAMIENTO INCORPORADO. (A.P.I.)

- Art. 2.4.3. Contenido
- Art. 2.4.4. Desarrollo
- Art. 2.4.5. Documentación
- Art. 2.4.6. Fichero de áreas de planeamiento incorporado

SECCION 3.^a. — REGULACION DE LAS AREAS SUJETAS A PLANEAMIENTO REMITIDO (A.P.R.)

- Art. 2.4.7. Contenido
- Art. 2.4.8. Desarrollo
- Art. 2.4.9. Listado de áreas de planeamiento remitido

SECCION 4.^a. — REGULACION DE LAS UNIDADES DE EJECUCION (U.E.)

- Art. 2.4.10. Contenido
- Art. 2.4.11. Desarrollo
- Art. 2.4.12. Fichero de unidades de ejecución

SECCION 5.^a. — REGULACION DE LAS AREAS SUJETAS A ORDENANZAS DE EDIFICACION Y USOS. NORMAS ZONALES

- Art. 2.4.13. Definición
- Art. 2.4.14. Aplicación
- Art. 2.4.15. División del territorio en zonas
- Art. 2.4.16. Condiciones particulares

Apartado 1.^o. — Norma Zonal 1. Centro Histórico

- Art. 2.4.17. Ambito y niveles
- Art. 2.4.18. Normativa de aplicación

Apartado 2.^o. — Norma Zonal 2. Mantenimiento de la Edificación

- Art. 2.4.19. Ambito y uso característico
- Art. 2.4.20. Obras admitidas
- Art. 2.4.21. Usos compatibles

Apartado 3.^o. — Norma Zonal 3. Edificación en Manzana Cerrada

- Art. 2.4.22. Ambito y uso característico

Art. 2.4.23. Obras admisibles

Art. 2.4.24. Condiciones de las obras de nueva planta

Art. 2.4.25. Usos compatibles

Apartado 4.º. — Norma Zonal 4. Edificación Abierta

Art. 2.4.26. Ambito y uso característico

Art. 2.4.27. Obras admisibles

Art. 2.4.28. Condiciones de las obras de nueva planta

Art. 2.4.29. Usos compatibles

Apartado 5.º. — Norma Zonal 5. Conservación de Barriadas

Art. 2.4.30. Ambito y características

Art. 2.4.31. Condiciones comunes a todas las barriadas

Art. 2.4.32. Condiciones particulares de las barriadas

1. Barriada Yagüe
2. Barriada del Pilar
3. Barriada de La Castellana
4. Barriada de Ferroviarios
5. Barriada Diego Polo
6. Barriada San Francisco
7. Barriada Máximo Nebreda
8. Barriada La Social
9. Barriada de los Pisones
10. Barriada Yllera
11. Barriada El Crucero
12. Barriada Militar
13. Barriada Inmaculada
14. Barriada Angel García Bedoya
15. Barriada Cerezo-Gil de Siloé

Apartado 6.º. — Norma Zonal 6. Ciudad Jardín

Art. 2.4.33. Ambito y características

Art. 2.4.34. Obras admitidas

Art. 2.4.35. Condiciones de las obras de nueva planta

Art. 2.4.36. Usos compatibles

Apartado 7.º. — Norma Zonal 7. Industria

Art. 2.4.37. Ambito y características

Art. 2.4.38. Obras admisibles

Art. 2.4.39. Condiciones de la nueva edificación

Art. 2.4.40. Usos compatibles

Art. 2.4.41. Espacios libres para aparcamientos

Apartado 8.º. — Norma Zonal 8. Ordenanza de Transformación

Art. 2.4.42. Ambito y características

Art. 2.4.43. Procedimiento

Art. 2.4.44. Condiciones de la nueva ordenación

Art. 2.4.45. Condiciones de uso

Apartado 9.º. — Norma Zonal 9. Edificación en Núcleos Rurales

Art. 2.4.46. Ambito y características

Art. 2.4.47. Obras admitidas

Art. 2.4.48. Condiciones de la nueva edificación

Art. 2.4.49. Usos compatibles

Apartado 10.º Norma Zonal 10. Actividades Económicas Terciarias

Art. 2.4.50. Ambito y características

Art. 2.4.51. Obras admitidas

Art. 2.4.52. Condiciones de la nueva edificación

Art. 2.4.53. Condiciones de uso

Art. 2.4.54. Centro logístico de transportes (CLT)

Art. 2.4.55. Condiciones para su desarrollo

SECCION 6.ª. — LISTADO DE AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO EN SUELO URBANO

SECCION 7.ª. — APROVECHAMIENTO MEDIO DE LAS UNIDADES DE EJECUCION NO INCLUIDAS EN AREA DE REPARTO

DISPOSICION ADICIONAL

TITULO I. — NORMAS DE CARACTER GENERAL

CAPITULO 1.1. — DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1.1.1. — *Naturaleza y ámbito territorial*

El Plan General de Ordenación Urbana de Burgos se redacta con el contenido y alcance previstos en la legislación vigente. Posee naturaleza jurídica normativa.

El ámbito de aplicación del Plan General comprende la totalidad del territorio del Término Municipal de Burgos.

Art. 1.1.2. — *Vigencia*

El Plan General de Ordenación Urbana entra en vigor tras la publicación de las Ordenanzas una vez aprobado definitivamente y su Normativa tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de su posible revisión o modificación.

El Ayuntamiento considerará la oportunidad de proceder a su revisión en los plazos legalmente establecidos, o bien si se diera alguna de las siguientes circunstancias:

a) Si se produjera la aprobación de una nueva Ley del Suelo o Directrices Territoriales que sean de aplicación.

b) Si se produjera la aprobación de un Plan de Ordenación de carácter supramunicipal que afecte al término municipal de Burgos y así lo disponga o haga conveniente.

c) Si los niveles de dotación urbanística previstos en el Plan exigieren una mayor superficie de suelo destinado a fines dotacionales pertenecientes a sistemas generales o ello fuera debido a una mayor presión demográfica.

d) En el caso de que circunstancias no previstas alteren las hipótesis del Plan General en cuanto a las magnitudes básicas de población, dinámica de empleo o mercado de la vivienda, de forma que obliguen a modificar los criterios generales de la ordenación expresados en la Memoria y en el Programa de Actuación.

e) Cuando se tengan que tramitar modificaciones concretas de las determinaciones del Plan General que den lugar a alteraciones que incidan sustancial e inequívocamente sobre la estructura general del territorio del municipio o sobre las determinaciones que la caracterizan.

f) Cuando así lo acuerde motivadamente el Pleno de la Corporación Municipal por la aparición de circunstancias que alteren los criterios determinantes de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo.

El Programa de Actuación del Plan General deberá ser revisado transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor del mismo y, también podrá hacerlo en el momento en que se produzca alguna de las circunstancias siguientes:

a) Cuando el Ayuntamiento u otros Organismos Públicos necesiten iniciar obras, inversiones o acciones no contempladas en el Programa, en forma y cuantía que impidan o alteren sustancialmente el cumplimiento de las previsiones de éste, ya sea en su conjunto o en lo referente a sectores determinados de inversión.

b) Cuando la inversión comprometida por el Ayuntamiento u otros Organismos Públicos sea sustancialmente superior o inferior, en dos años consecutivos, a las previsiones establecidas en el Estudio Económico y Financiero.

Art. 1.1.3. — Efectos

El Plan General es un documento público, ejecutivo y de obligado cumplimiento.

La publicidad supone el derecho de cualquier ciudadano a consultar la totalidad de su documentación, en ejemplar integral, debidamente diligenciado en los términos del artículo 164 del R.P. y, a tal efecto, estará a disposición del público en donde señale para ello el Ayuntamiento.

La ejecutividad lleva consigo la inmediata eficacia de las determinaciones del Plan General, una vez aprobado definitivamente y desde su entrada en vigor.

La obligatoriedad significa el deber, jurídicamente exigible por cualquier persona, física o jurídica, del cumplimiento de sus determinaciones, tanto para la Administración Pública como para los particulares afectados.

Art. 1.1.4. — Documentos y valor relativo de los mismos

El presente Plan General consta de la siguiente documentación cuyo contenido y alcance se detallan a continuación:

a) Memoria justificativa.

b) Planos.

En caso de disparidad en sus determinaciones prevalecerán los más específicos sobre los menos específicos y los de escala de mayor detalle sobre los de menor escala y las determinaciones gráficas sobre los textos que aparecen en los planos.

c) Programa de Actuación.

d) Estudio Económico y Financiero.

e) Normas Urbanísticas.

Constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del Municipio de Burgos. En caso de disparidad en las determinaciones del Plan prevalecen sobre los restantes documentos del Plan General, incluidos los Planos, para todo lo que en ellas se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, así como en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas clases y categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles sobre los mismos.

Todos y cada uno de los parámetros contenidos en las Normas Urbanísticas tienen carácter vinculante y complementario, obligando todos ellos con carácter restrictivo a su cumplimiento simultáneo.

Para lo no previsto en ellas, se estará a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico general del Estado y en el autonómico de la Comunidad de Castilla y León.

Art. 1.1.5. — Criterios de interpretación

Corresponde al Ayuntamiento, mediante los actos administrativos correspondientes, la interpretación razonada de los documentos del Plan General y de las dudas que sobre los mismos se planteen, sin perjuicio de los límites legales que correspondan.

En general, las citas que en el Plan se contienen, relativas a normativas sectoriales específicas, se refieren a las legalmente vigentes en el momento de su aplicación.

Las omisiones que puedan detectarse, así como la necesidad de regulación de aspectos sectoriales concretos, podrán

ser objeto de Ordenanzas Especiales o Normas Complementarias.

En la interpretación del Plan prevalecerán, como criterios, aquellos más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a la mejora de los espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana y al interés más general de la colectividad.

CAPITULO 1.2. — REGIMEN URBANISTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Art. 1.2.1. — Contenido del derecho de propiedad

La Ley del Suelo de 1998 en su artículo 2 establece que las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las leyes o, en virtud de ellas, por el planeamiento con arreglo a la clasificación urbanística de los predios y reitera el principio constitucional de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, estableciendo la obligación legal de repartir entre los propietarios afectados tanto cargas como beneficios derivados de esta acción urbanística.

El Plan General regula el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad con arreglo a la clasificación urbanística que en el mismo se establece para el suelo del término municipal.

Art. 1.2.2. — Clasificación del suelo

El Plan General clasifica el suelo del municipio de Burgos en urbano, urbanizable y no urbanizable, según la delimitación definida en los planos n.º 3 "CLASIFICACION DEL SUELO, REGULACION PORMENORIZADA DE USOS GLOBALES Y REGIMEN Y GESTION DE LOS SUELOS URBANIZABLES Y NO URBANIZABLES" y n.º 4 "CLASIFICACION, CALIFICACION, REGULACION Y GESTION DEL SUELO Y LA EDIFICACION, EN SUELO URBANO".

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos de la aplicación del régimen jurídico de la propiedad establecido en la Ley del Suelo de 1998 y concretado en las determinaciones establecidas para cada clase de suelo en el Plan General.

Según la realidad de hecho y el destino previsto por el P.G. se distinguen las siguientes clases de suelo:

— Suelo no urbanizable. Es aquel que el P.G. mantiene ajeno a cualquier destino propiamente urbano, en favor de su valor agropecuario, forestal o natural.

El P.G. distingue dos categorías de suelo no urbanizable en función del grado de protección que los preserva de usos urbanos, a saber:

Suelo no urbanizable común (S.N.U.C.).

Suelo no urbanizable de especial protección (S.N.U.E.P.).

Especificándose dentro de este último el carácter de la protección que lo motiva y así, se tiene:

— Suelo no urbanizable de especial protección medioambiental S.N.U.E.P.M.A.

— Suelo no urbanizable de especial protección de cauces S.N.U.E.P.C.

— Suelo no urbanizable por su inadecuación para un desarrollo urbano racional S.N.U.I.D.U.R.

Su delimitación queda fijada en el plano n.º 1 "REGULACION PORMENORIZADA DEL SUELO NO URBANIZABLE" y su régimen particular se recoge en el Título II de estas Normas.

— Suelo urbanizable. Comprende las áreas que, por ejecución y desarrollo del P.G. pueden ser ocupadas por usos urbanos, bien de carácter residencial, industrial o terciario. Esta clase

de suelo se divide en dos categorías, suelo urbanizable en régimen transitorio y suelo urbanizable.

Su delimitación queda fijada en el plano n.º 3 "CLASIFICACION DEL SUELO, REGULACION PORMENORIZADA DE USOS GLOBALES Y REGIMEN Y GESTION DE LOS SUELOS URBANIZABLES Y NO URBANIZABLES" y su régimen particular se recoge en el Título II de estas Normas y en las fichas correspondientes de los distintos sectores.

– **Suelo urbano.** Comprende las áreas ocupadas por el desarrollo urbano y aquellas otras que, por ejecución del P.G. lleguen a adquirir tal situación.

El P.G. distingue dos categorías en esta clase de suelo urbano:

A. Suelo urbano consolidado por la urbanización constituido por el suelo que dispone de los cuatro servicios básicos de urbanización. Son aquellas áreas de suelo plenamente ordenadas que no precisan de ningún planeamiento de desarrollo o de instrumento alguno de gestión previo a la edificación. Este suelo queda regulado por normas zonales.

B. Suelo urbano sin urbanización consolidado constituido por el suelo clasificado como urbano por la consolidación edificatoria o por estar comprendido en áreas sometidas a algún instrumento de planeamiento y/o de gestión previo o incorporado de planeamientos anteriores, necesarios para alcanzar el definitivo proceso de edificación.

B.1. Áreas con planeamiento incorporado (A.P.I.) son aquellas que, poseen, con anterioridad a la elaboración del P.G. un mecanismo de planeamiento y gestión aprobado, que el P.G. recoge e incorpora a sus determinaciones. Tal es el caso, como más significativamente, del Centro Histórico de la ciudad, o de los sectores en desarrollo del Plan anterior.

B.2. Áreas remitidas a planeamiento posterior, (A.P.R.) son aquellas que precisan de algún mecanismo de planeamiento y/o de gestión previos a la edificación.

B.3. Unidades de ejecución (U.E.) son aquellas que precisan de un instrumento de gestión para completar su desarrollo, previo a la edificación. Sus determinaciones de planeamiento vienen definidas en las fichas correspondientes del Plan General ("Anexo Normas Urbanísticas. Fichas"). Dentro de las unidades de ejecución se contemplan también aquellas actuaciones sobre áreas de intervención (A.I.) que tienen por objeto la obtención del suelo de sistemas locales, bien por expropiación, bien por ocupación directa.

Dentro de esta clase de suelo urbano el Plan recoge además aquellas intervenciones puntuales (I.P.) por las que mediante pequeñas actuaciones se consigue una mayor coherencia en el tratamiento del conjunto edificable.

La delimitación de estas áreas de suelo urbano queda fijada en el plano n.º 4 "CLASIFICACION, CALIFICACION, REGULACION Y GESTION DEL SUELO Y LA EDIFICACION, EN SUELO URBANO".

Art. 1.2.3. – Calificación del suelo

Las parcelas o fincas pertenecientes a las distintas clases de suelo se califican mediante la asignación de usos globales o pormenorizados, entendiendo por uso global el predominante o característico de un área y por uso pormenorizado el detallado y preciso para una zona o parcela.

En suelo no urbanizable se regulan los usos característicos de cada categoría de esta clase de suelo.

En suelo urbanizable el P.G. establece los usos característicos de cada sector, que deberán pormenorizarse por el P.P. correspondiente según lo establecido por las fichas de sectores.

En suelo urbano el P.G. pormenoriza el uso de cada finca, estableciéndose los siguientes tipos:

- Residencial.
- Industrial.
- Terciario.
- Dotacional.
- Comunicaciones.
- Garaje-aparcamiento.
- Dotacional de parques y jardines.

Art. 1.2.4. – Construcciones e instalaciones de carácter provisional

En el suelo urbanizable, podrán ejecutarse, obras de carácter provisional que habrán de demolerse sin derecho a indemnización cuando así lo acordase el Ayuntamiento, en las condiciones establecidas legalmente.

Art. 1.2.5. – Incidencia del Plan General sobre las edificaciones existentes

Edificios fuera de ordenación.

Los edificios existentes erigidos con anterioridad a la Aprobación Definitiva del planeamiento urbanístico que resultaren disconformes con el mismo, serán calificados como fuera de ordenación de acuerdo con el artículo 60 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, cuyo Texto Refundido ha sido aprobado por Real Decreto 1.346/1976, de 9 de abril.

Clases de situaciones de fuera de ordenación

El presente Plan General, a los efectos de determinar el régimen de obras permisibles, diferencia dos grados para la situación de fuera de ordenación:

1. Fuera de ordenación absoluta: que tendrá lugar en aquellos edificios que ocupen suelo afecto a dotaciones públicas, de carácter general o local, disconformes con las mismas.
2. Fuera de ordenación relativa: que tendrá lugar en aquellos edificios en los que la disconformidad se produce por causas distintas de las señaladas en el apartado precedente.

Régimen de obras y de usos en los edificios en situación de fuera de ordenación

1. En los edificios existentes en situación de fuera de ordenación absoluta:

a) En los edificios que se encuentren en situación de fuera de ordenación absoluta se sujetarán al régimen de obras directamente dispuesto en la Ley, no estableciéndose régimen alternativo alguno en el presente Plan General, si bien se podrán admitir obras destinadas exclusivamente al cumplimiento de las condiciones de seguridad exigidas en estas Normas o en normativas sectoriales aplicables, condicionando la concesión de la licencia a la renuncia expresa del incremento del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras.

b) El régimen dispuesto en el apartado precedente será aplicable desde la aprobación definitiva del Plan General, incluso para aquellos ámbitos pendientes de desarrollo de planeamiento, siempre que la disconformidad resulte de determinaciones vinculantes contenidas en las correspondientes fichas de instrucciones. En otro caso, se admitirán las obras en los edificios reguladas en el artículo 1.3.2.7.B.1, excepto las de reestructuración parcial y general, pero condicionando la concesión de la licencia a la renuncia expresa al incremento del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras.

c) Las actividades existentes podrán mantenerse hasta que se produzca la expropiación, demolición o sustitución de la edificación. No se concederán licencias para una nueva implantación, o cambio de actividades o reinicio de expedientes de licencias anteriormente caducadas.

d) Cuando la afección pública determinante de la situación de fuera de ordenación del edificio, no afecte al local considerado ni a elementos comunes del edificio, y se demuestre que la adaptación al planeamiento vigente puede llevarse a cabo autó-

nomamente actuando sobre la zona afectada, podrán admitirse en aquellos locales en que concurran las circunstancias señaladas, los tipos de obras en los edificios que se contemplen en la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento incorporado o de desarrollo, salvo las de reestructuración, y concederse en dichos locales licencias de nueva implantación o cambio de usos o actividades, y reinicio de expedientes de licencias anteriormente caducadas.

2. En edificios existentes en situación de fuera de ordenación relativa:

a) Además de las obras directamente admitidas por la legislación aplicable, se podrán realizar las obras en los edificios permitidas en la norma zonal u ordenanzas particulares de las Áreas de Planeamiento Incorporado o del planeamiento de desarrollo, salvo las de reestructuración que afecten a más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada del edificio.

b) Las obras de nueva edificación deberán someterse a las condiciones establecidas en la normativa aplicable.

c) Salvo determinación en contra de la norma zonal u ordenanza particular de las áreas de planeamiento incorporado, específico o del planeamiento de desarrollo, se admite la nueva implantación y cambio de usos o actividades.

3. En ambos casos se permitirán las obras directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.

Art. 1.2.6. — Estado ruinoso de las edificaciones

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos establecidos en el artículo 183.2 de la L.R.S.O.U.

La determinación de la extensión a que se refiere el apartado b) del artículo 183 anterior, se llevará a cabo mediante:

1. Un inventario pormenorizado de los elementos estructurales de la edificación con expresión de su cuantía en unidades métricas habituales y de la proporción de cada uno en relación con el total expresado de forma porcentual y

2. La proporción de cada uno de los elementos que deba ser reconstruido expresada, igualmente, de forma porcentual.

Se precisará la extensión de los daños a reparar mediante la suma de los productos de los porcentajes de cada elemento a reconstruir con respecto a los porcentajes de la totalidad de los elementos estructurales.

Son obras de reparación las que reponen 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 aquél que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

La determinación objetiva del valor actual de la edificación se llevará a cabo a partir del valor de reposición de la misma, minorado en razón de la depreciación que, por su edad, haya sufrido la edificación.

Esta depreciación se justificará en base a la aplicación de un coeficiente calculado por la fórmula:

$$Ce = 1 - 0,25 (\log x - 1)2$$

Siendo "x" el número de años del edificio, que no podrá ser inferior a diez (10) ni superior a trescientos (300).

La determinación objetiva del valor de la reparación se determinará por aplicación de una tabla de precios unitarios actualizada al año de la valoración, que servirá también de base para la determinación del valor actual.

Inmuebles catalogados

La declaración de ruina de un inmueble catalogado no obliga a su demolición, pero cesa el deber de conservación a cargo del propietario.

Declaración de ruina

La declaración de una edificación en estado de ruina se adoptará de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, 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 en el mismo y que pondrá fin una resolución del Ayuntamiento 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 acordará lo procedente respecto al desalojo de sus ocupantes.

b) Declaración en estado de ruina de parte del inmueble, cuando tenga independencia constructiva del resto, ordenando su demolición.

c) Declaración de no haberse producido situación de ruina, ordenando la adopción de las medidas necesarias destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato público y ordenando al propietario la ejecución de las obras que a tal fin procedan y que se contemplarán en la resolución.

La orden de desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad y seguridad del inmueble no llevará implícita la declaración de ruina del mismo.

Obligación de demoler

La declaración en estado de ruina de un edificio o parte del mismo, impone al propietario la obligación de demoler total o parcialmente la edificación 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 negligencia en el cumplimiento del deber de conservación.

Los derribos se verificarán en horas y modos que determine el Ayuntamiento previo informe técnico y en su ejecución serán de aplicación los sistemas de responsabilidades legales. Queda prohibida la utilización de explosivos salvo en casos de justificada necesidad estimada expresamente por el Ayuntamiento. Los materiales de derribo se transportarán en vehículos convenientemente dispuestos para evitar el desprendimiento de escombros y polvo en el trayecto. Tal medida se hará extensiva a las obras de vaciado y movimiento de tierras debiendo garantizarse la limpieza de la vía pública en estas operaciones.

El derribante deberá notificar fehacientemente a los propietarios e inquilinos de los predios colindantes las obras de derribo que se proponga efectuar, con el fin de que puedan adoptar las medidas de precaución especial procedentes.

Art. 1.2.7. — Regulación de derechos y cargas de la propiedad del suelo

Los derechos y obligaciones de los propietarios de los terrenos se regulan de modo diferenciado en función de la situación en que dichos terrenos se encuentren respecto de la clasificación del suelo y la calificación que resulta de la ordenación establecida por el P.G. y se corresponden con los enunciados en la Ley; el cumplimiento de los derechos y obligaciones se efectuará ajustándose a lo dispuesto en la legislación vigente así como con las especificaciones que en esta materia contiene la presente normativa urbanística.

En su caso, se tendrá especialmente en cuenta el contenido y determinaciones de la Ley de Patrimonio Histórico Español, en relación con los B.I.C.

CAPITULO 1.3. — DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

Art. 1.3.1. — Condiciones generales para su desarrollo

La aplicación de las determinaciones del P.G. se llevará a cabo según se establece en los Capítulos 2.2., 2.3. y 2.4. del Título II de esta Normativa para cada clase de suelo, cuya delimitación se define en los planos correspondientes.

En desarrollo de lo establecido en el P.G., el Ayuntamiento podrá proceder según las diferentes clases de suelo, a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución y al desarrollo de los Planes y Proyectos que se detallan en estas Normas.

A su vez, los particulares podrán colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido del P.G. así como colaborar en la gestión o ejecución, tal y como se señala a continuación.

Art. 1.3.2. — Tipos de Planes y Proyectos

1. Objeto.

La aplicación de los siguientes Planes y Proyectos tiene por objeto el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas definidas para cada clase de suelo en las Normas particulares o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos establecidos en ellas, siempre que no contradigan los objetivos de planeamiento, así como la representación formal de los derechos de los particulares, de acuerdo con lo definido por aquellas.

2. Tipos.

Los instrumentos de desarrollo del P.G. son de tres clases, bien de planeamiento, bien de ejecución o bien de gestión, y comprenden:

a) Instrumentos de Planeamiento.

- Planes Especiales.
- Planes Parciales.
- Estudios de Detalle.

b) Instrumentos de Ejecución.

- Proyectos de Urbanización.
- Proyectos de Obras ordinarias.
- Proyectos de Edificación.

c) Instrumentos de Gestión.

- Proyectos de Reparcelación.
- Proyectos de Compensación.
- Proyectos de Expropiación.
- Proyectos de Parcelación.

A continuación se describen cada uno de ellos:

3. Planes Especiales.

A. Contenido.

Los planes especiales que se redacten en desarrollo del Plan General habrán de contener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos. El contenido mínimo será el establecido en el artículo 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

Los Planes Especiales previstos por el P.G. se ajustarán en su desarrollo a las directrices establecidas en él.

Según su finalidad podrán formularse los siguientes tipos de Planes Especiales:

a) De Reforma Interior, cuando tengan por finalidad el señalamiento de las alineaciones, la asignación de los usos, la regulación parcelaria o el completar la urbanización, así como cualesquiera otras análogas que supongan modificación del espacio público o calificación del suelo.

b) De Mejora Urbana, cuando tengan por finalidad la reurbanización de áreas urbanas homogéneas, la ordenación detallada y delimitación de los espacios públicos, la programación de obras y proyectos, la definición de las características de la urbanización, así como cualesquiera otras análogas dirigidas a la mejora de la red de espacios públicos, siempre que no otorguen aprovechamientos urbanísticos no previstos en el Plan General.

c) De Protección, cuando tengan por finalidad la rehabilitación integrada de áreas, la fijación de ordenanzas para la catalogación, la mejora de la edificación, la pormenorización de usos o la ordenación detallada de áreas monumentales, así como cualesquiera otras dirigidas a la protección y mejora de la edificación o el espacio público. El Plan General recoge en sus determina-

ciones el Plan Especial de Protección del Centro Histórico y el Plan Especial de Protección del Castillo y Cerro de San Miguel.

d) De Infraestructuras y Servicios, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada de los trazados y características de las redes de infraestructuras y servicios, la programación de obras y proyectos o cualesquiera otras análogas. En ningún caso estos Planes podrán sustituir a los proyectos de urbanización o de obras. El Plan General recoge el Plan Especial del Aeropuerto y el Plan Especial de Áreas de Servicio del Cementerio.

e) De Mejora del Medio Rural, cuando tengan por finalidad la restitución del uso agrícola del suelo la mejora de las infraestructuras, redes y servicios para el uso agropecuario, la restitución del paisaje, la protección de zonas de especial valor agrícola, así como cualesquiera otras análogas, dirigidas a la protección y mejora del suelo no urbanizable.

B. Formulación y tramitación.

Los Planes Especiales se formularán y tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación vigente.

4. Planes Parciales.

A. Contenido.

A.1. Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores unitarios de suelo urbanizable delimitados por el P.G., señalando su ordenación detallada.

Deberán atenerse a lo establecido para cada uno de ellos por estas Normas, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación y proyectos de urbanización que procedan.

A.2. Los Planes Parciales se ajustarán en su desarrollo a las determinaciones vinculantes que estas Normas establecen para cada uno de ellos en las fichas correspondientes. El resto de las determinaciones de ordenación dado a sus respectivos ámbitos tienen mero carácter orientativo. El Plan Parcial deberá respetar en todo caso la estructura general y orgánica del territorio.

A.3. Los Planes Parciales habrán de contener como mínimo, las determinaciones que se señalan en los artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento, y en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan para cada uno de los sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento.

Sus determinaciones se contendrán en los documentos previstos en los artículos 57 a 63 del Reglamento de Planeamiento con las precisiones que se detallan en el Capítulo 2.3. del Título II de estas Normas.

B. Formulación y tramitación.

Los Planes Parciales se formularán y tramitarán ante el Ayuntamiento de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación vigente.

5. Estudios de Detalle.

A. Contenido.

Los Estudios de Detalle, cualesquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

La memoria deberá detallar que no se alteran las condiciones de ordenación previstas en el planeamiento que desarrollen, y la inexistencia de perjuicios sobre las fincas colindantes. Incorporará cuadro de características en el que se recoja la superficie edificable, ocupación del suelo, fondos edificables y alturas máximas resultantes de la ordenación propuesta.

Los planos deberán reflejar el parcelario y, si el Estudio de Detalle contempla la ordenación de volúmenes, deberá incluir los perfiles de la edificación, con inclusión de la existente en las fincas colindantes.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara en cualquiera de los casos que contemplan tal figura en las normas zonales de suelo urbano, deberá definir:

– La ordenación de volúmenes, justificando la mejor adaptación del ámbito así ordenado que la resultante de la aplicación de la ordenanza respecto de las fincas colindantes.

– La composición de las fachadas de calles y traseras en relación con las edificaciones colindantes.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara con el objetivo de ajustar y adaptar las alineaciones definidas en el P.G., habrá de definir:

– Las alineaciones, con definición de las características de los tramos de vías modificados (secciones dimensionadas con cotas referidas a elementos existentes).

– Justificación del mantenimiento de las características de aprovechamiento que corresponda a los terrenos incluidos en el ámbito de ordenación, previsto por el P.G.

– Justificación del mantenimiento de las condiciones de ordenación respecto de las fincas colindantes.

En todo caso, habrá de justificarse la no-disminución de espacios libres y de dotaciones públicas.

B. Formulación y tramitación.

Los Estudios de Detalle se tramitarán ante el Ayuntamiento el cual acordará su aprobación inicial y definitiva, si procediera, de acuerdo con lo establecido al efecto en la legislación vigente.

6. Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias.

Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el P.G., Planes Especiales de Reforma Interior, de Protección y Planes Parciales, debiendo definir el diseño de cuantos elementos sean necesarios para la ejecución de las obras, sin modificar las calificaciones y alineaciones establecidas por el planeamiento.

A efectos de su definición en proyectos, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:

- a) Excavaciones y movimientos de tierras.
- b) Pavimentación del viario.
- c) Red de riego e hidratantes.
- d) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- e) Red de distribución de agua.
- f) Red de distribución de energía eléctrica.
- g) Red de gas.
- h) Canalizaciones de telecomunicaciones.
- i) Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
- j) Alumbrado público.
- k) Otros como señalización, amueblamiento urbano, balizamiento, semaforización y sistema de recogida de residuos urbanos.

Son Proyectos de Urbanización los que tiene por objeto el acondicionamiento, en una a varias fases, de un sector, o unidad de ejecución, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada que comprenda las obras señaladas en el apartado anterior.

Los restantes Proyectos de Urbanización se considerarán Proyectos de Obras Ordinarias, según lo previsto en el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y en la Ley de Régimen Local y se denominarán por su objeto u objetos específicos.

Son de aplicación a estos proyectos las condiciones generales reguladas por el Capítulo 1.6. de estas Normas.

A. Contenido.

Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones fijadas en los artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, además de las siguientes:

– Ambito de actuación, a escala mínima 1/1.000.

– Determinaciones del planeamiento superior correspondiente para el ámbito del proyecto.

– Calificación pormenorizada del suelo.

– Definición de alineaciones y rasantes, a escalas mínimas H 1/250 y V 1/25.

– Características específicas establecidas por las Normas de Urbanización.

– Afecciones de elementos naturales sobre los que se produce la intervención, dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.

– Definición y diseño de elementos complementarios (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y colores.

– En los proyectos de urbanización y de obras que comprendan más de una clase de obras, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente con toda la documentación específica correspondiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.

– Definición de plazos de ejecución, determinación y recepción provisional contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

B. Garantías.

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por el promotor, en el desarrollo del suelo urbano se constituirá por éste una garantía en cuantía suficiente, calculada con arreglo al presupuesto del Proyecto de Urbanización cuando éste se apruebe definitivamente, o cuando se otorgue la licencia definitiva, en su caso. Sin este requisito no se podrá realizar ninguna actuación en la unidad de ejecución.

C. Formulación y tramitación.

La formulación y tramitación de Proyectos de Urbanización se someterá a las determinaciones de la legislación vigente.

7. Proyectos de Edificación.

A. Definición.

Son los documentos que, suscritos por técnico competente recogerán los aspectos técnicos necesarios para la solicitud de licencia de ejecución de alguno de los siguientes:

B. Tipos de obras.

B.1. Obras en los edificios. que son las que se realizan en edificaciones existentes y pueden tener carácter parcial o total.

Se clasifican en:

– Obras de restauración. Son las que tienen por objeto la restitución de un edificio existente o parte del mismo, a sus condiciones o estado original, incluso comprendiendo obras de demolición parcial, consolidación o acondicionamiento.

– Obras de conservación o mantenimiento. Son las destinadas a mantener el edificio en correctas condiciones funcionales sin alterar su estructura y distribución.

– Obras de consolidación y reparación. Son las tendentes a mantener la estabilidad del edificio mediante el refuerzo o sustitución de elementos estructurales dañados.

– Obras de acondicionamiento y rehabilitación. Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio mediante la modificación o sustitución del todo o parte de su distribución y/o de sus instalaciones sin alterar las características morfológicas del contenedor ni afectar a sus elementos estructurales.

– Obras de reestructuración. Son las que afectan a los elementos estructurales de un edificio causando modificaciones en

su morfología. Están sujetas al mismo régimen que las obras de nueva planta.

B.2. Obras de demolición. Son aquellas que eliminan una parte o todo el edificio existente.

B.3. Obras de nueva edificación. Son las que se realizan sobre un solar para la construcción de una nueva edificación.

Se clasifican en:

– Obras de reconstrucción. Son las destinadas a la reposición parcial o total de un edificio preexistente en el mismo solar, reproduciendo en el nuevo las mismas características morfológicas del desaparecido.

– Obras de sustitución. Son las que comprenden la demolición parcial o total de un edificio existente y la construcción, en su lugar, de una nueva edificación.

– Obras de nueva planta. Son las de construcción de un nuevo edificio.

– Obras de ampliación. Son las destinadas a incrementar el volumen o la ocupación de un edificio existente.

C. Documentación.

Los Proyectos de Edificación son de dos tipos:

– Proyectos Básicos, suficientes para la obtención de la preceptiva Licencia Municipal de Obras y

– Proyectos de Ejecución, necesarios para llevar a cabo el desarrollo de las obras a realizar.

Los Proyectos Básicos contendrán al menos, la documentación exigida en el art. 1.3.6.3.c.

Los Proyectos de Ejecución deberán contener además, las determinaciones necesarias sobre la estructura y los esquemas de instalaciones del edificio, así como el correspondiente Pliego de Condiciones y Estado de Mediciones y Presupuesto.

Esta documentación deberá tener el suficiente grado de definición para hacer comprensible la propuesta que contengan y en especial la adecuación de la misma a la normativa de este P.G. que le sea de aplicación.

El Ayuntamiento podrá solicitar la documentación complementaria, tanto gráfica como escrita, que considere necesaria sobre aspectos cuantitativos y cualitativos del proyecto tendentes a cumplimentar la legalidad urbanística de la propuesta.

8. Proyectos de Reparcelación.

A. Contenido.

Los Proyectos de Reparcelación constarán de la documentación a que se refieren los artículos 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión.

Los planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas se redactarán a escala no menor a 1/500.

B. Formulación y tramitación.

Los Proyectos de Reparcelación se formularán y tramitarán de acuerdo con el procedimiento general establecido en la legislación vigente en la materia.

9. Proyectos de Compensación.

A. Contenido.

Los Proyectos de Compensación contendrán las determinaciones del artículo 172 del Reglamento de Gestión, debiéndose incorporar al proyecto planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas, a escala no menor a 1/500.

B. Tramitación y formulación.

Serán formuladas por la Junta de Compensación o por el propietario único, en su caso, y tramitados conforme a lo dispuesto en la legislación vigente.

10. Proyectos de Expropiación.

Contenido, tramitación y formulación.

Los Proyectos de expropiación forzosa se atenderán a lo dispuesto en el procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa y a lo regulado en los artículos 194 y siguientes del Reglamento de Gestión.

Si se tratase de actuaciones en suelo urbano o urbanizable, se aportarán planos a escala no menor de 1/500 de descripción de las fincas y bienes afectados. En suelo no urbanizable será suficiente la escala 1/1.000.

11. Proyectos de Parcelación.

A. Contenido.

La parcelación, segregación o división material de terrenos, requerirá la redacción de un Proyecto de Parcelación, salvo que ya estuviese contenido en un Proyecto de Reparcelación o de Compensación.

Su contenido será el siguiente:

– Memoria de Información y justificativa de la finalidad de la parcelación. Contendrá la descripción literal de la finca matriz por sus cuatro vientos, con descripción de construcciones cercas, pozos, etc., si los hubiere; descripción literal de las fincas resultantes por sus cuatro vientos, con expresa justificación urbanística en base al ordenamiento legal vigente.

– Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos. (Certificación del Registro).

– Plano de situación en relación al término municipal, a escala 1/5.000 o más detallada, sobre cartografía actual.

– Plano de la ordenación urbanística vigente, con referencia a la finca matriz.

– Plano parcelario actualizado con referencia a la finca matriz.

– Planos a escala 1/500 de la finca matriz y de la finca segregada o de las fincas resultantes de la parcelación en suelo urbano.

– En suelo rústico, la finca matriz vendrá definida al menos a escala 1/5.000 o más detallada, y la finca o parcelas segregadas a escala 1/1.000 al menos.

– En suelo urbano o urbanizable, la finca matriz se definirá a escala 1/1.000 o más detallada y las parcelas resultantes a escala no menor a 1/500.

– Cuando la parcelación conlleve el reparto de aprovechamientos edificatorios o de uso, se incorporarán a la documentación las cédulas urbanísticas de las parcelas resultantes, con su superficie, uso y aprovechamiento.

B. Tramitación.

Los Proyectos de parcelación se presentarán ante el Ayuntamiento en solicitud de licencia, tal y como se establece en el apartado 3.º del artículo 1.3.6. de estas Normas.

Art. 1.3.3. — Reglas generales

La ejecución del planeamiento requiere la aprobación del instrumento más detallado exigible según la clase de suelo de que se trate, tal como se indica a continuación:

a) En suelo urbano.

Mediante Planes Especiales en general o de Reforma Interior, Estudios de Detalle y, en su caso, Proyectos de Urbanización, o bien, directamente, mediante Licencia de Edificación, otorgada al correspondiente Proyecto de Edificación.

b) En suelo urbanizable.

Mediante Planes Parciales, Planes Especiales, Proyectos de Urbanización, Estudios de Detalle y Licencias de Edificación.

c) Sistemas generales.

Podrán desarrollarse, bien directamente, bien mediante Planes Especiales, cualquiera que sea la clasificación del suelo, y Proyectos de Urbanización y/o de Edificación.

d) Sistemas locales.

En suelo urbano podrán desarrollarse mediante Planes Especiales, Proyectos de Urbanización y/o de Edificación.

Art. 1.3.4. — Condiciones para la actuación urbanística

Las Entidades Públicas y los particulares podrán redactar y elevar a la Administración competente para su tramitación, los Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización que desarrollen las previsiones de este Plan General.

Los Planes Parciales y Planes Especiales de iniciativa particular deberán contener las prescripciones exigidas por los artículos 46 y 64 del R.P.

Art. 1.3.5. — Régimen urbanístico de la propiedad del suelo

El P.G. clasifica el suelo para la aplicación concreta del régimen urbanístico en relación con los límites de las facultades del derecho de propiedad del suelo y de las construcciones para cada clase de suelo, tal y como se establece en los Capítulos 2.2., 2.3. y 2.4. de las presentes Normas Urbanísticas.

1. Ámbitos de actuación.

A. Tipos de ámbitos.

La ejecución del P.G. y de los Planes que lo desarrollan en suelo urbano y en suelo urbanizable, se realizará siempre por unidades de ejecución completas, salvo cuando se trate de la ejecución de infraestructuras territoriales o la realización de actuaciones aisladas y directas en suelo urbano.

B. Requisitos para la delimitación.

La delimitación de las unidades de ejecución en los sectores de suelo urbanizable o en el suelo urbano, se realizará de acuerdo con la legislación vigente.

C. Formulación.

La determinación y delimitación de unidades de ejecución no contenidas en el Plan General o planes que lo desarrollen, podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados, de acuerdo al procedimiento dispuesto en el artículo 38 del Reglamento de Gestión y artículo 6.º del R.D.L. 16/81.

2. Determinación del sistema de actuación.

La ejecución de los ámbitos de actuación se realizará mediante cualquiera de los siguientes sistemas de actuación:

- Compensación.
- Cooperación.
- Expropiación.
- Cualquier otro establecido legalmente.

El sistema de actuación de cada ámbito delimitado será el señalado en las fichas correspondientes.

Las unidades de ejecución no definidas en el P.G. se desarrollarán por el sistema de actuación que se determine en el momento de su delimitación.

La determinación del sistema de actuación, así como el cambio o sustitución de un sistema por otro, se sujetará a los trámites establecidos en el Reglamento de Gestión para la delimitación de polígonos (artículos 36, 37 y 38). En todo caso deberá justificarse la viabilidad del sistema elegido y su repercusión con un estudio económico-financiero.

Los sistemas de actuación podrán ser sustituidos de oficio o a petición de los interesados, de forma motivada.

El incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios en los sistemas de compensación y cooperación, podrá dar lugar a la aplicación de la expropiación forzosa, en los términos que se establecen en la legislación de aplicación.

3. Sistema de compensación.

A. Definición.

A.1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de un ámbito de actuación por los mismos propietarios del suelo comprendidos en su delimitación o adscritos a él, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria; realizan a su costa las obras de urbanización y se constituyen en Junta de Compensación repartiendo todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación.

A.2. El procedimiento de compensación, se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable.

B. Cesión de terrenos y obras de urbanización.

El acuerdo de aprobación del Proyecto de Compensación producirá la cesión de derecho al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión gratuita según el Plan General y los Planes que lo desarrollen. No obstante, se podrán ocupar los terrenos con el fin de su urbanización, hasta que, finalizadas las obras, sean recibidas por el Ayuntamiento.

La cesión de las obras de urbanización y de las instalaciones se efectuará por el propietario de la actuación o por la Junta de Compensación en favor del Ayuntamiento en un plazo no superior a tres meses desde la recepción de las obras por aquél.

C. Incumplimiento y responsabilidades.

El Ayuntamiento podrá expropiar los derechos de los miembros de la Junta de Compensación que incumplan sus obligaciones y cargas, e incluso los plazos, siendo beneficiaria la propia Junta.

El propietario único de un ámbito de actuación o la Junta de Compensación en su caso, serán directamente responsables de su urbanización completa, tanto en sus características técnicas como en los plazos de ejecución, de la edificación de los solares y de las demás obligaciones resultantes.

4. Sistema de cooperación.

A. Definición.

A.1. En el sistema de cooperación los propietarios del suelo comprendido en la actuación, aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización.

A.2. El pago de los costes de urbanización que les correspondan legalmente será a cargo de los propietarios afectados y se exigirá por el Ayuntamiento en la forma señalada por la Ley, sus reglamentos y, en lo que resulte de aplicación, por lo señalado en las presentes Normas.

A.3. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en el ámbito de la actuación, salvo que sea innecesaria, de conformidad con el artículo 73 del Reglamento de Gestión Urbanística.

B. Cesión de terrenos y obras de urbanización.

La cesión de derecho de los terrenos de cesión gratuita y obligatoria al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas se producirá con el acuerdo municipal de declaración de innecesaria de la reparcelación, o cuando sea firme en vía administrativa la aprobación definitiva de la reparcelación que corresponda, pudiendo ocupar el Ayuntamiento desde ese momento los terrenos.

5. Sistema de expropiación.

A. Objeto y procedimiento.

A.1. En el sistema de expropiación, la Administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendidos dentro

de un área previamente delimitada y ejecuta en ellos las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento.

A.2. El sistema de expropiación se registrará por lo dispuesto en la legislación aplicable, sus reglamentos y cuanto resulte de aplicación de las presentes Normas.

B. Valoraciones.

En todo caso, la valoración de los bienes y derechos expropiados se hará conforme a los criterios establecidos en la legislación vigente.

6. Cesiones obligatorias.

A. Los propietarios de suelo afectado por una actuación urbanística están obligados a llevar a efecto las cesiones de terrenos que sean legalmente exigibles para cada uno de los tipos y categorías de suelo en los términos que resulten del P.G. y de cada uno de los Planes que lo desarrollen.

B. En suelo urbano, las cesiones obligatorias y gratuitas se harán en favor del municipio y serán las legalmente exigibles. La superficie total de los terrenos destinados a viales, parques y jardines y dotaciones públicas de carácter general o local, de cesión obligatoria, incluidas en las unidades de ejecución será, la correspondiente a los ámbitos señalados en el P.G. o en los Planes que lo desarrollen.

7. Costes de la urbanización.

A. Obligaciones de los propietarios.

Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística estarán obligados a sufragar, en proporción a sus derechos los costes siguientes:

A.1. El coste de redacción y tramitación de cuantos documentos fueren requeridos para llevar a efecto la actuación.

A.2. El coste de las indemnizaciones derivadas de la actuación, tal como se determina en el artículo 60 del Reglamento de Gestión.

A.3. El coste de las obras de urbanización que se detallan en el siguiente apartado, salvo que el P.G. exima del coste de parte o alguna de ellas.

Si existe acuerdo entre la Administración y los propietarios afectados, el pago de todos o parte de los gastos señalados podrá realizarse cediendo éstos a aquélla, gratuitamente y libre de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensar tales gastos; importe y cuantía quedarán determinados en el propio acuerdo.

B. Obras.

El importe de las obras de urbanización a cargo de los propietarios de un ámbito de actuación comprenderá los siguientes conceptos, salvo que el P.G. exima del coste de parte o alguno de ellos.

B.1. Obras de viabilidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcciones y encintado de aceras, zonas de aparcamiento y las canalizaciones que deben construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.

B.2. Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros, absorbedores y atarjeas para aguas pluviales, canalizaciones y estaciones depuradoras en la proporción que afecte a la unidad de ejecución.

B.3. Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, conducción distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios (cuando fueran necesarios).

B.4. Suministros de energía eléctrica, incluidas conducción, distribución y alumbrado público.

B.5. Jardinería y arbolado de zonas verdes, espacios libres y red viaria, correspondientes a la unidad de ejecución o Plan Parcial.

B.6. Redes de infraestructuras de servicios, tales como, gas, telefonía, telecomunicación, semáforos, etc.

B.7. Amueblamiento urbano, señalización y balizamiento.

Los particulares afectados por obras de urbanización en una unidad de ejecución podrán reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios a las empresas concesionarias en la parte que, según la reglamentación de tales servicios, no tenga que correr a cargo de los usuarios. Los costes de instalación se acreditarán mediante certificación expedida por la Administración actuante.

C. Incumplimiento.

El incumplimiento por los propietarios del suelo de las obligaciones y cargas que se fijan en estas Normas dará lugar a las acciones previstas en la legislación vigente.

8. Conservación de la urbanización.

Los propietarios de los terrenos comprendidos en una unidad de ejecución quedarán sujetos a la obligación de costear la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, cuando así se determine en el P.G. o en el planeamiento que las desarrolle.

Cuando así se establezca, los propietarios habrán de integrarse en una Entidad de Conservación para dar cumplimiento a la obligación anterior; su participación en los costes de conservación y mantenimiento se determinará de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 69 del Reglamento de Gestión.

El Ayuntamiento, en su condición de titular de los terrenos de dominio público una vez efectuadas las cesiones correspondientes, podrá exigir por la vía de apremio las cuotas que se adeuden por los propietarios, ya sea de oficio, o a instancia, en su caso, de la Entidad. En este caso, el importe de la cuota será entregado por el Ayuntamiento a la Entidad de Conservación.

9. Derecho a edificar.

A. Edificación de parcelas urbanizadas.

Sólo podrá edificarse en suelo urbano y urbanizable en las parcelas que cumplan las condiciones determinadas en el P.G. o en el planeamiento de desarrollo y cumplan la condición de solar, o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación.

B. Urbanización y edificación simultáneas.

Para autorizar en suelo urbano la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar y no se incluyan en polígonos o unidades de ejecución, se estará a lo dispuesto en el artículo 40 del vigente Reglamento de Gestión.

Cuando se trate de terrenos incluidos en unidades de ejecución, deberán cumplirse los requisitos fijados en el artículo 41 del citado Reglamento de Gestión.

En todos los casos la cuantía de la fianza se establece en el cien por ciento (100%) del presupuesto de ejecución por contrata de las obras de urbanización necesaria para que los terrenos adquieran la condición de solar.

Art. 1.3.6. — Licencias, autorizaciones y ordenes de ejecución

1. Actos sujetos a licencia.

Estarán sujetos a previa licencia municipal, los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en este P.G. y, en general, cualquier acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de la rasante del terreno o de los elementos naturales del mismo, usos e instalaciones o la modificación de las mismas.

Los actos relacionados anteriormente, promovidos dentro del término municipal por órganos del Estado o entidades de derecho público, estarán igualmente sometidos a licencia.

2. Régimen general.

Las licencias urbanísticas, en general, se regirán por los artículos 1 al 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en este P.G.

La denegación de las licencias deberá ser motivada y fundarse en el incumplimiento del Plan General, de la legislación aplicable o de cualquiera de los requisitos que deba contener el proyecto o la solicitud.

3. Procedimiento.

El procedimiento para la solicitud de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, sin perjuicio de que el Ayuntamiento pueda promulgar su regulación detallada en una Ordenanza Especial.

La solicitud se presentará ante el Ayuntamiento acompañada del Proyecto Técnico correspondiente.

Atendiendo a los diferentes tipos de licencias la solicitud deberá acompañarse de la documentación siguiente:

A. Licencias de parcelación.

A.1. Es parcelación urbanística toda agregación, división o subdivisión simultánea de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en los suelos clasificados por el Plan General como urbanos o urbanizables.

A.2. No podrá efectuarse ninguna parcelación urbanística en los suelos urbanizables sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente. En los suelos no urbanizables no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.

A.3. Se exigirá la presentación de un Proyecto de Parcelación con el contenido establecido en el apartado 11 del artículo 1.3.2.

A.4. La autorización de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales que incluyan planos parcelarios con las características requeridas en el número anterior, así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

A.5. Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de subdivisión de parcelas en suelo urbano o apto para urbanizar que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citado en el apartado anterior, aun cuando no suponga modificación de los mismos por encontrarse previsto o autorizado en ellos. Las licencias individualizadas incorporarán la cédula urbanística de cada parcela resultante.

A.6. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Toda división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, dará lugar a la adopción de las medidas oportunas de protección de la legalidad urbanística.

A.7. El Ayuntamiento comunicará de oficio al Registro de la Propiedad todos los acuerdos de aprobación definitiva, de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan parcelaciones o reparcelaciones, así como las resoluciones que concedan licencias de parcelación o las que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes. Con los acuerdos se remitirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios y de las respectivas cédulas urbanísticas.

B. Licencia de obras de urbanización.

Se exigirá la presentación del Proyecto de Obras, suscrito por técnico competente realizado de acuerdo con las Normas Generales de Urbanización.

Una vez aprobado definitivamente se entregará un ejemplar debidamente sellado al promotor para iniciar las obras.

C. Licencias de edificación (obra mayor).

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Edificación suscrito por técnico competente ajustado a las Normas Generales de la Edificación de este documento y a las normas zonales específicas que afecten a la parcela.

El contenido mínimo de los Proyectos técnicos deberá reunir los requisitos señalados en el Decreto 462/71 de 11 de marzo y demás legislación específica de aplicación.

Las licencias de edificación de obra mayor no se podrán conceder en tanto no se cumplan los siguientes requisitos:

C.1. Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan estas Normas para que pueda ser edificada (artículo 1.5.12.).

C.2. Que se haya concedido previamente licencia de parcelación o alineación oficial en las zonas que así lo exijan las normas zonales.

Al efecto de completar la documentación precisa para la tramitación de las licencias de obra, en la documentación técnica se deberán cumplir los siguientes requisitos:

El Proyecto técnico, encarpetado en formato A-4, se compondrá, como mínimo, de Memoria, Planos y Presupuesto y, para poder ser objeto del informe previo a la concesión de licencias de obras por parte del arquitecto municipal, deberán cumplir los requisitos siguientes:

a) En la Memoria se expondrá la finalidad de la obra y se indicará en un apartado denominado "Justificación urbanística" el cumplimiento de la legalidad urbanística, Plan General, Normas complementarias, Plan Parcial, Plan Especial o Estudio de Detalle en su caso, con la indicación expresa de todos los datos urbanísticos precisos para cumplir tal justificación.

La Memoria, en su apartado "Justificación urbanística" llevará un resumen de los cuadros de superficie de cada una de las plantas indicadas en los planos, con los criterios de medición de las presentes Normas.

Se indicará también la superficie total de la parcela inicial, la parcela que quedará afectada como un todo a la edificación y la que pasará al uso y dominio público.

La Memoria deberá indicar asimismo los resultados, en su caso, del Estudio Geotécnico del Terreno, el sistema constructivo adoptado, las clases y tipos de materiales, la integración en el Proyecto de la Normativa de Protección de Incendios, Acústica, Térmica y cuantos otros sean de aplicación, así como cuantos pormenores sean necesarios para dejar bien expresada la obra que se proyecta y la categoría de la edificación a efectos de aplicar las tasas o derechos de licencia.

b) Los planos del Proyecto de Edificación o Instalación en sí, con independencia del "Proyecto de urbanización complementario al de edificación", serán perfectamente legibles y constarán como mínimo de:

b.1) Planos de situación a escala 1/2.000 ó 1/1.000 en el plano oficial del Ayuntamiento o a escala 1/4.000 del Ayuntamiento en el resto del territorio no abarcado en la categoría 1/2.000 y 1/1.000.

Se indicarán los límites de la parcela y los límites de la edificación en planta baja. Caso de existir Plan Especial, Estudio de Detalle o Plan Parcial aprobado, se presentará también en los correspondientes planos oficiales de dichos expedientes y, expresamente, en el topográfico base y en el plano de zonificación o uso del suelo.

La existencia de nueva cartografía oficial, más precisa que las anteriores, será condición suficiente para su exigencia en la documentación del Proyecto, quedando el Municipio obligado a proporcionar dicha documentación de quién lo solicite previo pago de las tasas que se establezcan.

b.2) Plano de parcela con el emplazamiento del edificio debidamente acotado en sus dimensiones y en sus distancias a límites de parcela, vías, zonas verdes, etc. En cualquier caso, se presentará dicho plano de parcela referenciado a los planos topográficos y parcelarios que sirvieron de base a la realización del Plan Especial, Plan Parcial o Estudio de Detalle correspondiente, con indicación de límites, dimensiones y superficie total de la parcela, así como las distancias del edificio en planta baja y de pisos a linderos, edificaciones próximas y cualquier elemento urbanístico, como vial, zona verde, etc. Escala mínima 1/250. Este plano estará siempre referido al oficial del Ayuntamiento a escala 1/1.000 y tendrá su misma altimetría. A estos efectos se dibujarán las proyecciones del edificio, en todas sus plantas que sean diferentes, con trazado de línea diferente y especificando la correspondiente a cada planta, acotando tanto el edificio en sí como las distancias a las referencias citadas.

b.3) Plano de parcela original, parcela o parcelas que se asignarán a la edificación o edificaciones como un todo indivisible y parcela de cesión gratuita al uso y dominio, público, con acotado de sus principales dimensiones y cuadro de superficies, con indicación del régimen de conservación futura de cada superficie.

b.4) Planos de planta baja que representen el saneamiento horizontal, abastecimiento de agua al edificio y cimentación a escala mínima de 1/100, con indicación clara de cuartos de contadores, acometidas, tuberías de desagüe, diámetros, arquetas, pendientes, situación de sus empalmes a la red municipal según la normativa al efecto de los Proyectos de urbanización. Estos planos se podrán incluir en el Proyecto de urbanización del entorno del edificio, complementario del de edificación.

b.5) Planos de arquitectura a escala mínima 1/100, con perfecta indicación de todos los alzados y de las secciones, -dos como mínimo- que posibiliten de forma clara y precisa la comprobación de los volúmenes y superficies a edificar. Los alzados y secciones, harán referencia en su dibujo a las rasantes y alineaciones definitivas de la urbanización del entorno del edificio, desarrollado en el Complemento de urbanización del Proyecto de edificación, a fin de indicar con la amplitud suficiente el resultado definitivo del encaje del edificio en las alineaciones del suelo urbano y en el Estudio de Detalle, Plan de Reforma Interior o Plan Parcial correspondiente, según los casos.

Deberán presentarse todas y cada una de las diversas plantas, con las acotaciones precisas para determinar las dimensiones de cada elemento de distribución, indicando en cada plano el cuadro de superficies construidas correspondientes.

En cada plano de distribución diferente, se indicará con toda precisión un cuadro de la superficie construida según los criterios de la presente Normativa.

Cuando los proyectos técnicos planteen la modificación de fachadas, los planos de alzados y secciones deberán realizarse a escala 1/50, detallando los elementos característicos de su composición. En las obras de reforma de bajos y locales comerciales que impliquen modificación de fachada se presentarán los planos necesarios que reflejen la adecuación de ésta a las características constructivas y compositivas del edificio en el que se ubique.

b.6) Planos de Urbanización complementaria al Proyecto de Edificación, incluso jardinería y obras auxiliares, a escala mínima 1/250, cumpliendo todas las condiciones de calidad, diseño y presentación de la Normativa al efecto del Ayuntamiento. Estos planos se podrán incluir en el Proyecto de Urbanización del Entorno del Edificio, complementario del de Edificación.

b.7) Planos de las acometidas generales al edificio de los servicios de agua, electricidad y saneamiento así como situación y dimensión en su cuarto de contadores, situación de bajantes de saneamiento y pluviales y de la fosa séptica y de las conexiones con el complemento del Proyecto de Urbanización

a escala mínima 1/100 de cada uno de estos servicios. De estos planos se presentará una copia más en documento separado.

c) El presupuesto incluirá expresamente o por separado, el beneficio industrial, debiendo presentarse el Presupuesto de Ejecución Material, el montante del Beneficio Industrial y el Presupuesto de Contrata. Constará como mínimo de partidas desglosadas por capítulos, con su medición total y precios aplicados a aquellas, así como un resumen de capítulos que permita apreciar la importancia de la obra. Se deberá incluir independientemente del Presupuesto de la Edificación un Presupuesto de Ejecución Material y de Contrata de las obras precisas de Urbanización.

d) Son igualmente exigibles cuantos otros documentos se estimen necesarios para hacer posible la debida aplicación de los preceptos de esta Normas o de las de los Planes que desarrollen el presente, en especial en lo referente a emplazamiento o situación de las edificaciones, propiedad y dimensiones de las parcelas, distancia a edificaciones contiguas, etc.

e) Al peticionario de la licencia ha de entregársele un ejemplar del Proyecto debidamente sellado por el Ayuntamiento, a fin de que esté siempre en la obra para las comprobaciones que fueren pertinentes.

D. Licencias de edificación (obra menor).

Se entenderán por obras menores a los efectos de estas Normas las que se describen a continuación:

Obra menor

A los efectos previstos en el Plan General tendrán la consideración de obra menor, aquellas que cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos:

- Que la obra o instalación prevista, sea del tipo que sea, cumpla y se adecue a lo establecido en estas Normas, tanto con carácter general, como particular para la zona concreta en la que se ubique.

- Que la obra, ya sea de modificación, reforma o reparación no afecte o comprometa a los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, limitándose por tanto a los elementos o características interiores o secundarias de la misma.

- Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar.

- Que por su escasa complejidad o nivel técnico, y por no existir posible incidencia para la seguridad de las personas y las cosas, no resulte necesaria la redacción de un Proyecto completo.

- Que la obra o instalación a realizar quede perfectamente definida y garantizada su correcta ejecución en la documentación que debe acompañar a la solicitud, según lo establecido en el apartado 3.D del presente artículo.

A continuación se recoge una lista, no exhaustiva, de las obras que tendrán la consideración de obra menor, sometidas a licencia previa municipal.

A. Las que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contigua.

A.1. Construcción o reparación de vados en las aceras así como su supresión.

A.2. Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores.

A.3. Colocación de rótulos, banderines y anuncios luminosos.

A.4. Colocación de anuncios y bastidores para ello, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios sujetos a licencia de obras mayores.

A.5. Colocación de postes de todo tipo.

A.6. Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.

B. Obras auxiliares de la construcción.

B.1. Establecimientos de vallas o aceras de protección de obras.

B.2. Construcción de andamios y similares.

B.3. Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación cuando no se hubiere otorgado licencia de obras mayor.

B.4. Acotamiento de fachadas.

B.5. Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.

B.6. Realización de trabajos de nivelación que no alteren en mas de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.

B.7. Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.

Este tipo de obras deberá acompañarse de la documentación técnica adecuada amparada por técnico competente.

C. Pequeñas obras de reparación, modificación o adecuamiento de edificios.

C.1. Ejecución de pequeñas obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética.

C.2. Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales.

C.3. Reparación de cubiertas y azoteas.

C.4. Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no catalogados como edificios de interés histórico-artístico.

C.5. Colocación de puertas y persianas en aberturas.

C.6. Colocación de rejas.

C.7. Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.

C.8. Reparación o sustitución de balcones, repisas o elementos salientes.

C.9. Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales ni a elementos de fachadas.

C.10. Ejecución de aseos, en locales comerciales y almacenes.

C.11. Construcción y modificación de escaparates que no afecten a la modificación de la dimensión de los huecos.

C.12. Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en edificios, que no estén amparados por licencia de obras mayores.

C.13. Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachadas que no afecten a más del 20% de la superficie de ésta.

D. Obras en las parcelas y en la vía pública.

D.1. Establecimiento de vallas o cercas definitivas.

D.2. Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados (50 m.²) de superficie total.

D.3. Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido siempre que con ello no se produzcan variaciones en más de un metro sobre el nivel natural del terreno y menos de un metro por debajo del mismo, en algún punto.

D.4. Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que estén incluidos en la licencia.

D.5. Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública homologados para el uso público y que contemplen medidas antivandálicas.

D.6. Realización de obras tendentes a la eliminación de barreras arquitectónicas.

Aquellas obras que conlleven responsabilidad técnica deberán ir acompañadas en la solicitud de licencia de la correspondiente documentación relativa a los técnicos que las suscriban de acuerdo con la legislación vigente.

Cualquier obra menor deberá ajustarse a las condiciones de volumen y estéticas señaladas en estas Normas Urbanísticas.

Para la solicitud de estas obras no será necesaria la presentación de proyecto técnico. Sin embargo la instancia deberá acompañarse de:

D.1. Plano de situación de la obra.

D.2. Croquis acotado de lo que se pretende realizar en la parte posterior de la solicitud (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la edificación y de la parcela). Cuando por el tipo de obra sea necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzado de lo que se quiera hacer, acompañando planos anexos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc., que se señalan en estas Normas Urbanísticas.

D.3. Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.

D.4. Presupuesto real de la obra.

E. Licencias de demolición.

Se presentará proyecto de demolición que incluirá la documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción. En todo caso, deberán aportar testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

En todo caso, la solicitud de licencia de demolición irá acompañada de solicitud de licencia de edificación y su correspondiente proyecto, a excepción de aquellos casos en que sea forzosa la demolición por constituir peligro cierto, y así se estime mediante el correspondiente informe, por el Ayuntamiento o el organismo competente.

F. Licencias de actividad y apertura.

Será de aplicación lo dispuesto en la Ley 5/93 de 21 de Octubre de Actividades Clasificadas de la Junta de Castilla y León; en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales; en la Ordenanza Municipal de Ruidos y Vibraciones (B.O.P. de 12-6-95) y en las demás Disposiciones vigentes.

En la solicitud de licencias de apertura, se señalará la adecuación a la normativa de los componentes de los vertidos, así como el volumen y periodicidad de los mismos.

La concesión de licencias de Actividad y Apertura deberá cumplir, además de las determinaciones de las presentes Normas, la normativa y reglamentación técnica vigente que le sea de aplicación.

4. Autorizaciones concurrentes.

El deber de solicitar y obtener licencia no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos organismos del Estado o de la Junta de Castilla y León.

5. Caducidad y prórroga.

Salvo indicación expresa de plazo de caducidad en el acto de concesión las licencias caducarán a los seis (6) meses de la fecha de su notificación si no se inician las obras o actividades dentro de dicho plazo por causas imputables al promotor.

La caducidad se producirá, previa audiencia al interesado, por el transcurso de dicho plazo y de las prórrogas que hubie-

ran sido concedidas y surtirán efectos mediante resolución expresa del órgano municipal competente.

Comenzadas éstas dentro del plazo aludido, —circunstancia que ha de acreditarse mediante la presentación de certificación de comienzo de las obras expedida por la Dirección Técnica— también caducarán las licencias cuando se interrumpan por un período continuo de más de seis (6) meses las obras o la actividad amparada por la licencia por causas imputables al promotor.

Se entenderá que la obra se halla paralizada siempre que durante el plazo de seis (6) meses la actividad constructiva sea inferior al 10% de la obra que restase por ejecutar en el momento en que aquella quedó paralizada. Dicho 10% se calculará en base al presupuesto de ejecución material.

Por causa plenamente justificada, a juicio del Ayuntamiento, podrán prorrogarse dichos plazos por una sola vez y por igual período de tiempo.

En todo caso las obras deberán quedar terminadas dentro de los tres años siguientes a la fecha de la notificación de la licencia, pudiéndose prorrogar este plazo por otros 12 meses, transcurridos los cuales se iniciará expediente de caducidad con audiencia del interesado, y será necesario iniciar de nuevo el expediente de concesión de licencia, salvo que en la propia licencia se contemplaran expresamente unos plazos diferentes.

6. Licencia de primera ocupación y cambio de uso.

La ocupación de las viviendas vendrá condicionada a la obtención de la licencia de primera ocupación.

Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la licencia o sus causahabientes, deberán solicitar ante el Ayuntamiento correspondiente la licencia de primera ocupación, a cuya solicitud acompañarán el certificado o documento fin de obra.

El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha realizado con sometimiento al contenido del proyecto, o a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción, otorgará la de primera ocupación si el uso es conforme con las prescripciones de estas Normas o en su caso, del planeamiento de desarrollo en que se base.

Si no se ajustase al planeamiento o a las condiciones impuestas, se actuará conforme a lo dispuesto en la legislación aplicable.

Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida alterando los de residencia, comercio, industria u oficina que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud al Ayuntamiento en la que se alegue cómo el nuevo uso pretendido incide en el ordenamiento urbanístico y se analicen los distintos impactos que pueda generar. El Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos en que se estudien tales circunstancias, acordará la concesión o la denegación de la licencia.

Ningún uso dotacional existente o calificado podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que éstas quedan satisfechas por otro medio.

Todo cambio de uso que se prevea en cualquier tipo de edificio se deberá ajustar a:

- a) Si el edificio está protegido, lo establecido en su nivel de protección.
- b) Lo establecido en las determinaciones de uso del ámbito de planeamiento en que se encuentre.
- c) Lo establecido en la Ley 5/93 de Actividades Clasificadas de 21 de Octubre, para aquellas actividades clasificadas por la misma.

En todo caso, se ajustará a la legislación sectorial que le sea aplicable.

7. Adquisición del derecho a la edificación.

El derecho a la edificación se adquiere por la conclusión de las obras al amparo de licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística.

8. Cédula urbanística y alineación oficial.

La cédula urbanística es el documento escrito que, expedido por el Ayuntamiento, informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o sector. Cualquier administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le entregue la cédula en el plazo de un mes a contar desde la solicitud.

El Ayuntamiento podrá exigir para la concesión de licencias de parcelación, la presentación, junto al Proyecto de Parcelación, de las cédulas urbanísticas de cada parcela, que se incluirán en el Proyecto con el contenido del artículo 168.3. del Reglamento de Planeamiento. Una vez concedida la licencia de parcelación, el Ayuntamiento podrá expedir copia de estas cédulas, previa solicitud de los particulares.

La alineación oficial se podrá solicitar a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación, y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, señale las alineaciones oficiales de las parcelas.

La solicitud deberá ir acompañada de un plano de situación y un plano del solar a escala mínima de 1/1.000 con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto de las vías públicas y fincas colindantes, acotando los anchos actuales de la calle y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como las servidumbres urbanísticas con que cuenta. En el caso de solares o edificios afectados por el P.E.C.H. la escala mínima será 1/500.

Caso de encontrar la información aportada con la solicitud, conforme a la realidad, la situación será reflejada por el técnico municipal sobre estos planos y se someterá a su aprobación por el Ayuntamiento.

En caso de encontrar disconformidad entre esa información y la realidad, se notificará al solicitante para modificar la solicitud conforme a la realidad fáctica y jurídica.

9. Ordenes de ejecución.

Todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier tipo de uso del suelo, edificación, o instalación erigida y a lo largo de todo el período de vida de estas últimas, en condiciones que garanticen su seguridad, salubridad y ornato públicos.

El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la ejecución de obras en un bien inmueble por razón del interés común, podrá ser exigido por las órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento o de los Organismos Urbanísticos habilitados al efecto.

Su regulación viene establecida en los artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

10. Declaración del estado ruinoso.

El procedimiento para su declaración será el previsto en los artículos 18 a 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

No obstante lo anterior, la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible, se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas y edificios existentes.

CAPITULO 1.4. — NORMAS GENERALES DE USO

Art. 1.4.1. — Regulación de usos

Las condiciones de los usos son aquellas a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en aquellos lugares en que así lo permita el Plan General o el planeamiento de desarrollo del mismo.

El Plan General regula de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como suelo urbano mediante

las condiciones de uso establecidas para cada norma zonal en el capítulo correspondiente.

En el suelo urbanizable, con carácter global para las zonas que lo constituyen, concretándose su pormenorización en los planes parciales que lo desarrollen.

En el suelo no urbanizable se determinan los usos admisibles para cada categoría del mismo.

Las condiciones de los usos serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece.

Además de las condiciones que se señalan para cada uso deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y de su entorno y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentren.

En todo caso, deberán cumplir la normativa supramunicipal que legalmente les fuere de aplicación y, en especial la legislación sobre accesibilidad arquitectónica y sobre movilidad y transporte vigentes.

Art. 1.4.2. — Tipos de usos

Por su grado de determinación en los distintos instrumentos de planeamiento, los usos pueden ser globales o pormenorizados.

— Uso global es aquel que el P.G. asigna con carácter dominante a un sector de suelo urbanizable y que es susceptible de ser pormenorizado a través del Planeamiento Parcial que lo desarrolle.

— Uso pormenorizado es aquel que el P.G. asigna a un área o sector de suelo urbano.

Por su grado de idoneidad para su localización un uso puede ser considerado como Característico, Complementario, Alternativo o Prohibido.

— Uso característico es aquel cuya implantación se considera prioritaria en un determinado territorio. En consecuencia se considera mayoritario en el área en que se encuentre y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

— Uso complementario o compatible es aquel que puede coexistir con el uso característico sin que ninguno de ellos pierda las peculiaridades que le son propias. Todo ello sin perjuicio de que su interrelación pueda obligar a fijar una restricción de su intensidad relativa respecto del uso característico. Cuando un uso característico pueda ser sustituido íntegramente por otro complementario en las condiciones que se señalen, éste tendrá carácter de uso alternativo.

— Uso alternativo es el que se admite en un determinado ámbito de ordenación y que puntualmente puede sustituir al uso característico y desarrollar la edificabilidad específica regulada, en su caso, para su implantación.

— Uso prohibido es aquel que por su incompatibilidad con los usos característicos o complementarios o bien por sus propias características debe quedar excluido de un determinado ámbito. Su precisión puede quedar establecida por su expresa definición en la zona de que se trate, o bien por exclusión al no figurar en la relación de usos característicos o complementarios.

Art. 1.4.3. — Clases de usos

A los efectos de esta normativa urbanística los espacios edificables podrán ser destinados a una o varias de las clases de usos que se relacionan a continuación:

- Uso residencial.
- Uso industrial.
- Uso terciario.
- Uso dotacional.
- Uso de comunicaciones.
- Uso de garaje-aparcamiento.
- Uso de parques y jardines.

Art. 1.4.4. — Condiciones comunes a todos los usos

1. Actividades permisibles.

Solamente podrán instalarse en las diferentes clases de suelo las actividades que por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas según lo dispuesto en la legislación vigente, en la normativa sectorial aplicable y cumplan las condiciones que impone la legislación vigente en materia de Seguridad e Higiene en el Trabajo, accesibilidad arquitectónica y movilidad y transporte, debiendo satisfacer, en todo caso, las condiciones que se establecen en este Plan General.

2. Diferentes usos en un mismo edificio.

Cuando el uso característico esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fueren de aplicación.

Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran a un edificio que albergue varios usos, se tendrá en cuenta el uso que tuviera mayor superficie útil.

Cuando en las normas zonales u ordenanzas de los planes de desarrollo se establezca, para usos situados en dos plantas contiguas, su necesaria conexión, se entenderá que ésta se resuelve siempre que estén comunicadas directamente entre sí mediante accesos que cumplan las condiciones exigidas por la normativa aplicable.

Cuando el régimen de usos compatibles admita usos distintos al residencial en situaciones de plantas inferiores a la baja, primera y plantas de pisos, para su admisión será necesario que los locales tengan acceso independiente desde el exterior o estén unidos a locales de uso distinto al residencial situados en planta baja. En ningún caso se admitirán usos de carácter recreativo o comercial sobre viviendas.

La clase de uso terciario de Oficinas y de atención sanitaria en situación de plantas inferiores a la baja y baja, podrán utilizar el mismo acceso de los edificios residenciales donde se ubiquen.

3. Ventilación e iluminación.

Sin perjuicio de lo exigido por la normativa de Seguridad e Higiene en el Trabajo, salvo que las condiciones técnicas de la actividad lo exijan o dispongan de un sistema de ventilación mecánica o climatización, no se dispondrá ningún lugar de estancia o de trabajo a más de ocho (8) metros de distancia de un hueco de ventilación e iluminación naturales.

4. Situación de las actividades.

Ninguna actividad que no sea necesaria para el servicio de un edificio podrá establecerse en plantas de sótano, salvo que esté vinculada a un local situado en planta baja al que deberá estar unido, al menos, por una zona de contacto de superficie mínima equivalente al veinte por ciento (20%) de aquella planta de sótano, entendiendo por zona de contacto la superficie común de la proyección horizontal de dos plantas separadas por un solo forjado de piso.

5. Accesos desde la vía pública.

En construcciones de nueva planta, el acceso a los locales destinados a usos no residenciales situados en zonas de uso característico residencial, habrá de realizarse de forma independiente, sin utilizar para ello las escaleras o ascensores de acceso a las viviendas.

El Ayuntamiento mediante resolución razonada, cuando la instalación de un determinado uso pueda generar elevada concentración de vehículos, podrá exigir la disposición de espacios de carga y descarga o espera de vehículos en la parcela del edificio y fuera por tanto del espacio público, o bien denegar la autorización de uso si no pudiera resolverse en las condiciones señaladas.

Serán de aplicación las condiciones establecidas en la legislación vigente en materia de supresión de barreras arquitectónicas y accesibilidad.

6. Normas exigibles y condiciones de tramitación.

La localización y desarrollo de otros usos en edificios de uso característico residencial ha de efectuarse de modo que sean perfectamente compatibles y no perturben ni deterioren la calidad de vida y el entorno ambiental de quienes habitan las viviendas. En estos supuestos será exigible el cumplimiento de la siguiente normativa, en lo que fuere de aplicación:

- Norma Básica de la Edificación NBE-CPI.
- Norma Básica de la Edificación NBE-CA.
- Ley 5/1993, de 21 de octubre, de Actividades Clasificadas de Castilla y León y disposiciones que complementan y desarrollan la misma.
- Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras.
- Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios (R.D. 1.942-93).
- Real Decreto 556/1989 de 19 de Mayo sobre medidas mínimas de accesibilidad en los edificios.
- Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.
- Reglamento de Actividades Calificadas y Normas Complementarias.
- Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.
- "Condiciones de Seguridad en los edificios" de esta normativa.
- Ordenanza Municipal de ruidos y vibraciones.
- El contenido del apartado 1 del artículo 1.4.4. de estas Normas.
- Cualquier otra legislación que resulte aplicable.

Art. 1.4.5. – Condiciones del uso residencial

1. Definición, clases, tipos y categorías.

Es USO RESIDENCIAL el que sirve para proporcionar alojamiento permanente y estable a las personas.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y al establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

a) Vivienda: cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias.

Dentro de la clase de Vivienda, se distinguen, con independencia de la clasificación anterior, dos tipos:

Tipo 1. Vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, cuando cuente con la calificación correspondiente y esté sujeta a condicionamientos jurídicos, técnicos y económicos derivados de aquél.

Las viviendas de este tipo estarán sujetas, en lo que concierne a condiciones de programa y proyecto, a las disposiciones que desde la Administración las regulen, que serán, en todo caso, de aplicación para cuanto no se haya previsto en estas Normas para cualquier otra clase de edificación residencial.

Tipo 2. Vivienda libre, cuando no esté sometida a ningún régimen específico de protección por el Estado o la Comunidad Autónoma.

Dentro de la Clase de Vivienda, según su organización en la parcela, se distinguen dos categorías:

– Categoría 1.ª: Vivienda en edificación unifamiliar, cuando en la unidad de parcela se edifica una (1) sola vivienda en edificio aislado o agrupado a otros pero con acceso independiente y exclusivo.

– Categoría 2.ª: Vivienda en edificación colectiva, cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una vivienda agrupadas con acceso común en condiciones tales que les fuere o pudiera ser aplicable la Ley de Propiedad Horizontal.

b) Residencia Comunitaria: Clase del uso residencial destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familia, incluidas las casas de huéspedes y los Centros dedicados a la tercera edad regulados en la vigente Ordenanza Municipal de Residencias de la Tercera Edad.

2. Condiciones de la clase de vivienda.

Estas condiciones son de aplicación en obras de nueva planta o de reforma y rehabilitación.

a) Vivienda exterior.

a.1) Todas las viviendas de nueva construcción deberán ser exteriores, para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que abran directamente o a través de porche cubierto a espacio abierto o a patios con luces rectas en todos los puntos del hueco que cumplan las condiciones que se establecen en estas Normas y, al menos, dos piezas habitables recaerán sus huecos sobre la calle, plaza o alternatively, sobre espacio libre público, o espacio urbano exterior accesible desde la vía pública que tenga unas dimensiones mínimas tales que en él pueda inscribirse una circunferencia de, al menos, doce metros (12 m) de diámetro, para permitir el acceso y maniobra de vehículos de protección civil (bomberos, ambulancias, etc.).

a.2) Ninguna vivienda colectiva de nueva construcción tendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel inferior a la cota de rasante del terreno en contacto con ella. A estos efectos, los desmontes necesarios, cumplirán las mismas condiciones de separación de la construcción que se imponen a los patios.

b) Programa de la vivienda.

b.1) Se entiende como vivienda mínima la que está compuesta por un vestíbulo, una cocina, una estancia-comedor, un cuarto de aseo y un dormitorio principal o dos dormitorios sencillos.

b.2) Se entiende por apartamento el compuesto por una estancia-comedor-cocina que también podrá ser dormitorio y un cuarto de aseo completo. Su superficie útil no podrá ser inferior a veinticinco metros cuadrados (25 m.²), dentro de los cuales no se incluirán terrazas, miradores ni tendederos.

b.3) Las habitaciones o piezas que compongan la vivienda o apartamento cumplirán las siguientes condiciones:

– Estancia: Tendrá una superficie útil no menor que doce metros cuadrados (12 m.²), y su forma será tal que pueda inscribirse una circunferencia de diámetro no inferior a dos metros y ochenta centímetros (2,80 m).

– Estancia-comedor: Tendrá una superficie útil no menor que catorce metros cuadrados (14 m.²), cumpliendo asimismo la condición anterior.

– Estancia-comedor-cocina: Tendrá una superficie útil no menor que veinte metros cuadrados (20 m.²), cumpliendo el resto de las condiciones anteriores y con la posibilidad de disponer la cocina en armario.

– Cocina: Tendrá una superficie no inferior a seis metros cuadrados (6 m.²), y uno de sus lados tendrá una longitud libre mínima de un metro y sesenta centímetros (1,60 m).

– Cocina-comedor: Tendrá una superficie mínima de ocho metros cuadrados (8 m.²).

– Dormitorio principal: Tendrá una superficie de al menos diez metros cuadrados (10 m.²), con uno de sus lados de longitud libre no menor que dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m).

– Dormitorio doble: Cuando además del dormitorio principal, haya algún dormitorio doble, éste tendrá una superficie de

al menos ocho metros cuadrados (8 m.²), con uno de sus lados de longitud libre no menor que dos metros (2 m).

– **Dormitorio sencillo:** Tendrá, como mínimo, una superficie de seis metros cuadrados, (6 m.²), con uno de sus lados de longitud libre no menor que dos metros (2 m).

– **Cuarto de aseo:** Tendrá una superficie mínima de dos y medio metros cuadrados (2,5 m.²). Dispondrá, al menos, de un lavabo, una ducha o bañera y un inodoro. El acceso será independiente de cualquier otra pieza, salvo que exista más de uno, en cuyo caso, los demás podrán tener acceso desde dormitorios.

– **Pasillos:** Tendrán una anchura mínima de noventa centímetros (90 cm). Podrán existir estrangulamientos de hasta ochenta centímetros (80 cm), siempre que su longitud no exceda los treinta centímetros (30 cm), y en ningún caso enfrentados a una puerta.

– **Tendederos:** Excepto si existiese tendedero común, o el tendido de la ropa pudiera hacerse en el patio de parcela, toda vivienda de más de un dormitorio estará dotada de una superficie cubierta y abierta al exterior de, al menos un metro cincuenta centímetros cuadrados de superficie (1,50 m.²) y noventa centímetros (90 cm) de dimensión mínima destinados a tender ropa, que no será visible desde el espacio público, por lo que si da frente al mismo, estará dotada de un sistema de protección visual que dificulte la visión de la ropa tendida.

– **Vestíbulo:** Tendrá una superficie mínima de un metro y cuarenta centímetros cuadrados (1,40 m.²) y un lado libre mínimo de un metro y diez centímetros (1,10 m).

– **Trasteros:** Se permitirá el destino a trastero de espacios situados bajo cubierta, o en sótanos y semisótanos, con las siguientes limitaciones:

a) Tener una superficie inferior a seis metros cuadrados (6 m.²). Si su superficie fuera mayor computará el exceso a efectos de edificabilidad.

b) Su número será igual o superior en dos unidades al número de viviendas a las que sirvan.

c) Deberán estar asignados específicamente a una vivienda, comunidad o portería de la finca a la que pertenezcan.

d) Los trasteros bajo cubierta no podrán abrir huecos al exterior. La ventilación e iluminación se harán a través de los pasillos o distribuidores a que den acceso.

b.4) Altura de techos.

La distancia libre mínima entre el suelo y el techo, medida verticalmente, será de dos metros y sesenta centímetros (2,60 m) al menos en el setenta (70%) por ciento de la superficie útil de cada vivienda, pudiendo reducirse hasta dos metros y treinta centímetros (2,30 m) en aseos, baños, pasillos y despensas a fin de permitir el paso de instalaciones por el falso techo.

b.5) Accesos comunes a las viviendas.

En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio exterior a través de espacios comunes que deberán cumplir la vigente legislación en materia de supresión de barreras arquitectónicas y accesibilidad.

En todo el recorrido del acceso a cada vivienda en el interior de la parcela, el paso estará dimensionado en función de la población a que sirva, siendo el ancho mínimo de un metro (1 m), debiendo cumplir las exigencias de la NBE-CPI vigente.

Los desniveles se salvarán mediante rampas del ocho por ciento (8%) de pendiente máxima en tramos no superiores a tres metros (3 m) de longitud y mediante escaleras que tendrán un ancho mínimo de un metro (1 m), cuando por ellas se acceda a un máximo de diez viviendas; cuando se acceda a más de diez y hasta un máximo de treinta viviendas, su ancho será de un metro y diez centímetros (1,10 m); y cuando se acceda a más de treinta viviendas se dispondrá de una escalera con ancho mínimo de un metro y veinte centímetros (1,20 m). En los casos de mayor

longitud de las rampas éstas tendrán una pendiente máxima del seis por ciento (6%).

En los edificios de viviendas en los que sea obligatorio el empleo de ascensores, se instalará al menos uno por cada veinte viviendas. Los ascensores deberán cumplir con lo establecido en el R.D. 556/1989 de 19 de mayo. Cuando se disponga de un solo ascensor, éste deberá cumplir las dimensiones y características de cabina para permitir el acceso de personas con minusvalías.

b.6) Dotación de aparcamientos.

Los edificios de viviendas deberán disponer de una plaza de aparcamiento por cada unidad de vivienda o por cada cien metros cuadrados (100 m.²) construidos de otros usos. Se exceptúan de este precepto los solares cuya superficie sea inferior a 250 m.² o cuando se justifique técnicamente la imposibilidad de cumplir con las exigencias de esta dotación en la propia parcela, todo ello según lo establecido en el artículo 1.4.10. apartado 5.º, B.2. y B.3. de estas Normas.

c) Cuadro de equivalencias entre viviendas de diferentes superficies en suelo urbano.

A los efectos del cómputo de densidades en suelo urbano, se establece una equivalencia entre vivienda tipo (la de 90 m.² útiles) y otras de menor superficie, de conformidad con el cuadro siguiente:

– 1 vivienda de 45 m.² útiles equivaldrá a 0,50 vivienda tipo.

– 1 vivienda de 70 m.² útiles equivaldrá a 0,75 vivienda tipo.

Esta equivalencia sólo será de aplicación en tipología de vivienda colectiva, no en la unifamiliar.

Las plazas de aparcamiento que se vinculen a la construcción deberán ser, como mínimo, igual al número final de unidades de alojamiento que se construyan, con independencia de la superficie de éstas.

La aplicación de equivalencias se limitará al treinta por ciento (30%) del número de viviendas asignadas por el Plan.

3. Condiciones de la clase de Residencia comunitaria.

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a Residencia comunitaria serán las mismas que las establecidas para la clase de vivienda, siempre que su superficie total no rebase los quinientos metros cuadrados (500 m.²) construidos, en cuyo caso, les serán de aplicación complementariamente, las correspondientes a los edificios o locales destinados a hospedaje. Los Centros de la Tercera Edad deberán cumplir, además, las exigencias recogidas en la Ordenanza Municipal de Residencias de la Tercera Edad.

Art. 1.4.6. – Condiciones del uso industrial

1. Definición, clases, categorías y situaciones.

Es un uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos según las precisiones que se expresan a continuación:

a) Producción industrial.

Comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y administrativas especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción o materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc., pero sin venta directa al por menor.

b) Almacenaje y comercio mayorista.

Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Asimismo, se inclu-

yen aquí otras funciones de depósito, guarda y almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte u otros servicios del uso terciario, que requieran espacio adecuado, separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho público.

c) Talleres de reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico.

Comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con objeto de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Estos servicios pueden llevar incluida su venta directa al público o hacerse mediante intermediarios. Corresponden a este apartado las actividades íntegras incluidas en el epígrafe sesenta y siete (67) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE) y las funciones a que se refiere la definición de actividades incluidas en el epígrafe novecientos setenta y uno (971) y las que cumplen funciones similares.

d) Talleres artesanales y de oficios artísticos.

Comprenden actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público a través de intermediarios. Corresponden a este apartado funciones o actividades adecuadas a la definición incluida en los epígrafes novecientos sesenta y seis (966) y novecientos setenta y uno (971) y las que asimismo lo sean por razón de su escala de producción y formas de trabajo incluidas en los epígrafes tres (3) y cuatro (4) de la CNAE y las que cumplieren funciones similares.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y en el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

a) Industria en general. Cuando la actividad se desarrolla en establecimientos especialmente preparados para tal fin, bien ocupando todo el edificio o determinados locales dentro de él.

b) Talleres domésticos. Cuando la actividad se desarrolla por el titular en su propia vivienda utilizando para ello alguna de sus piezas.

En supuestos de clasificación dudosa el Ayuntamiento se atenderá subsidiariamente a la Clasificación Nacional de Actividades Económicas. (CNAE).

Dentro del uso industrial se consideran las siguientes categorías:

Categoría 1.^a Instalaciones compatibles con la vida familiar y con el uso residencial en general por tener una superficie inferior a ciento cincuenta metros cuadrados (150 m.²), potencia instalada inferior a cinco (5) C.V. y cumplan los niveles de ruidos y vibraciones exigidos en la vigente Ordenanza Municipal de Ruidos y Vibraciones por lo que no crean ni transmiten molestia alguna, no originan peligro ni requieren contacto con el público en general.

Categoría 2.^a Instalaciones en pequeños talleres e industrias de servicios, independientes pero compatibles con el uso residencial que sobrepasan las limitaciones de la categoría 1.^a sin superar la superficie de mil metros cuadrados (1.000 m.²), potencia instalada de veinte (20) C.V. y cumplan los niveles de ruido y vibraciones exigidos en la vigente Ordenanza Municipal, y que no crean tráfico de mercancías que interfiera con el desenvolvimiento de la función residencial.

Categoría 3.^a Instalaciones compatibles con el uso residencial pero que requieren independencia absoluta de accesos y ambientes. Sobrepasan las limitaciones de las categorías 1.^a y 2.^a sin superar los tres mil metros cuadrados (3.000 m.²) de superficie, cien (100) C.V. de potencia y cumplan con los niveles de ruidos y vibraciones de la vigente Ordenanza Municipal.

Categoría 4.^a Instalaciones urbanas incompatibles con el uso residencial por sobrepasar las limitaciones de las categorías anteriores, sin superar los niveles de ruidos y vibraciones exigidos en la Ordenanza Municipal correspondiente y que no son peligrosas, insalubres, nocivas o de carácter agropecuario.

Categoría 5.^a Instalaciones incompatibles con las áreas urbanas por ser peligrosas, insalubres o nocivas de acuerdo con su definición en el Reglamento de 30 de noviembre de 1961 u otra legislación sectorial.

Atendiendo a su lugar de ubicación se consideran las siguientes:

Situaciones:

Situación 1.^a En la propia vivienda o en plantas superiores de un edificio residencial.

Situación 2.^a En plantas de sótano, semisótano o planta baja de un edificio residencial.

Situación 3.^a En edificio exclusivo.

Situación 4.^a En manzana exclusivamente industrial.

Situación 5.^a En polígonos industriales.

Situación 6.^a En suelo no urbanizable.

Las limitaciones que se fijan para la industria no rigen para las instalaciones de acondicionamiento doméstico, las cuales podrán disponer de los elementos y potencia adecuados a su función, siempre que queden instalados con las convenientes precauciones técnicas, a fin de evitar que causen molestias al vecindario. Se entenderán comprendidas en este grupo las instalaciones de ascensores, montacargas, calefacción y sus accesorios de generadores, instalaciones de acondicionamiento de aire u otras análogas.

La medición del nivel de ruidos se efectuará de acuerdo con lo establecido en la vigente Ordenanza Municipal de Ruidos y Vibraciones.

2. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para el uso industrial serán de aplicación a los edificios o construcciones de nueva planta o en las obras de reestructuración.

3. Dimensiones de los locales.

A los efectos de aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción o almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como todos aquellos vinculados de forma directa a dichas actividades; quedarán excluidos expresamente las superficies ocupadas por instalaciones o dispositivos destinados a la depuración de emisiones gaseosas o líquidas, a oficinas, exposición y venta de productos y aparcamiento de los vehículos que no estén destinados al transporte de los productos.

4. Servicios de aseo.

Las instalaciones industriales dispondrán de aseos que se regirán en cuanto a su tamaño y capacidad por lo establecido en la legislación vigente sobre Seguridad e Higiene en el Trabajo, al ser ésta la normativa específica de aplicación en la materia. Deberá disponerse, en cada caso, al menos un aseo para personas con minusvalías.

5. Circulación interior.

Las escaleras, pasos horizontales y rampas tendrán, salvo indicación expresa en la normativa sectorial aplicable, una anchura no menor que un metro (1 m) cuando den acceso a un local con capacidad hasta cincuenta puestos de trabajo y de un metro y treinta centímetros (1,30 m) cuando su capacidad sea superior a dicha cifra. En todo caso deberá cumplirse lo especificado para este uso en la vigente normativa de protección contra incendios.

6. Dotación de aparcamientos.

La dotación de aparcamientos en los edificios se realizará en función de su superficie construida según se indica en el siguiente cuadro.

Tramo	Reserva de plazas
Hasta 2.000 m. ² c	1 plaza cada 100 m. ²
Hasta 5.000 m. ² c	1 plaza/100 m. ² hasta 2.000 m. ² 1 plaza/150 m. ² para el resto
Hasta 15.000 m. ² c	1 plaza/100 m. ² hasta 2.000 m. ² 1 plaza/150 m. ² hasta 5.000 m. ² 1 plaza/200 m. ² para el resto
Más de 15.000 m. ² c	1 plaza/100 m. ² hasta 2.000 m. ² 1 plaza/150 m. ² hasta 5.000 m. ² 1 plaza/200 m. ² hasta 15.000 m. ² 1 plaza/300 m. ² el resto

7. Ordenación de la carga y descarga.

Quando la superficie de producción o almacenaje supere los quinientos (500 m.²) metros cuadrados, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos y mercancías en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas permanentes de un (1) metro.

Para superficies superiores a mil metros cuadrados (1.000 m.²) deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada quinientos metros cuadrados (500 m.²) más de superficie de producción o almacenaje.

8. Condiciones de los talleres domésticos.

Serán de aplicación a los talleres domésticos las condiciones de la vivienda a la que estén anexos.

Art. 1.4.7. — Condiciones del uso terciario

1. Definición, clases, categorías y situaciones.

Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, oficinas y despachos, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera, seguros u otras análogas.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

a) **Hospedaje.** Cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

Esta clase de uso, a los efectos de las presentes Normas y atendiendo a las diferentes modalidades de alojamientos, se remite a las vigentes Normas sectoriales en la materia.

b) **Comercio.** Tienen la consideración de establecimientos comerciales, los locales y las construcciones o instalaciones dispuestas sobre el suelo de modo fijo y permanente, cubiertos o sin cubrir, exentos o no, exteriores o interiores a una edificación, con escaparates o sin ellos, donde se ejerzan regularmente actividades comerciales de venta de productos al por mayor o al por menor, o de prestación de servicios de tal naturaleza al público, así como cualquiera otros recintos acotados que reciban aquella calificación en virtud de disposición legal o reglamentaria.

Dentro del uso de Comercio se recogen como categorías las que se establecen en el Plan General de equipamientos de la Junta de Castilla y León que desarrolla la Ley 2/1996 de 18 de junio, de equipamientos comerciales.

Categoría 1.^a. Locales comerciales. Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos de dimensión no superior a ciento veinte (120 m.²) metros cuadrados de superficie de

venta en comercios alimentarios y quinientos (500 m.²) metros cuadrados en los no alimentarios.

Categoría 2.^a. Mediano comercio y agrupación comercial. Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados en un mismo espacio con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales de superficie comprendida entre valores superiores a ciento veinte (120 m.²) metros cuadrados y setecientos cincuenta (750 m.²) metros cuadrados en comercio alimentario y entre valores superiores a quinientos (500 m.²) y los dos mil quinientos (2.500 m.²) metros cuadrados en comercio no alimentario.

Categoría 3.^a. Grandes establecimientos comerciales. Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que individual o colectivamente alcancen una superficie de venta al público superior a dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m.²).

c) **Oficinas.** Corresponde a las actividades que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros análogos, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean estos de carácter público o privado. Se incluyen aquí actividades puras de oficina o ligadas a otras actividades de carácter diferente al de oficina que consumen un espacio propio e independiente.

Asimismo se incluyen las oficinas de carácter público, como las de la Administración del Estado, Autonómica o Local, servicios de residencial, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras que presenten características análogas con la definición anterior.

Atendiendo al prestatario del servicio, se distinguen las siguientes categorías:

Categoría 1.^a. Oficinas privadas, cuando es una entidad privada la que presta el servicio.

Categoría 2.^a. Despachos profesionales domésticos, espacios destinados a la actividad profesional que el usuario ejerce en su vivienda habitual, en las condiciones reguladas en el uso residencial. En ningún caso en los despachos profesionales pueden desarrollarse actividades comerciales o de oficinas que ofrezcan un servicio de venta al público.

d) **Salas de reunión y espacios recreativos.** Cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos tales como discotecas, salas de fiesta y baile, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar, así como salas de espectáculos propiamente dichos como teatros, cines, circos, etc. en sus diferentes modalidades.

e) **Otros servicios terciarios.** Se incluyen en esta clase de uso terciario aquellas actividades que cumplan básicamente la función de dar un servicio al ciudadano de carácter no dotacional, tales como servicios higiénicos personales, sanitario como clínicas odontológicas sin hospitalización, o educativo no reglado, u ocupación del tiempo de ocio no encuadradas en alguna de las clases anteriores.

En supuestos de clasificación dudosa de un establecimiento de servicio terciario, el Ayuntamiento se atenderá, subsidiariamente, a la Clasificación Nacional de Actividades Económicas. (CNAE).

Las instalaciones y actividades de hospedaje, comercio, oficinas, salas de reunión y otros servicios terciarios, en razón de su posible ubicación se atenderán a las siguientes situaciones:

Situación 1.^a En la propia vivienda o en las plantas superiores a la primera de un edificio.

Situación 2.ª. En plantas sótano o semisótano, baja o primera de un edificio.

Situación 3.ª. En edificio exclusivo, entendiendo como tal el destinado a un único uso. Cuando se permitan varios usos no residenciales en régimen de edificio exclusivo, se entenderá como posible la mezcla de dichos usos en un solo edificio.

Situación 4.ª. En manzana exclusiva.

2. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios son de aplicación a los locales que resulten de llevar a cabo obras de reforma o de nueva planta.

3. Condiciones de HOSPEDAJE.

Las actividades comprendidas en esta clase de uso se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable vigente.

Con carácter general se deberá cumplir la normativa legal en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y protección contra incendios.

4. Condiciones del COMERCIO.

Con carácter general se deberá cumplir la normativa legal en materia de supresión de barreras arquitectónicas y protección contra incendios.

Asimismo se exigirá el cumplimiento de las normas reguladoras contenidas en la Ley 2/1996 de equipamientos comerciales y en el Plan General de Equipamientos de la Junta de Castilla y León que la desarrolle.

Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

4.1. Circulación interior.

a) Los locales comerciales no podrán servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de una vivienda unifamiliar.

b) En los locales comerciales de la categoría 1.ª definida en el artículo 4.7.1. apartado b), todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un metro (1 m); los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.

c) En los locales de categorías 2.ª y 3.ª, los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta centímetros (140 cm); los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.

4.3. Escaleras.

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos metros cuadrados (500 m.²) de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m.²), con una anchura de, al menos, ciento treinta centímetros (1,30 m), que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

4.4. Ascensores.

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho metros (8 m) se dispondrá un elevador por cada quinientos metros cuadrados (500 m.²) por encima de esa altura, que podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador.

4.5. Aseos.

Las dotaciones de servicios sanitarios serán acordes con la legislación vigente relativa a Seguridad e Higiene en el Trabajo. En todo caso, dispondrán de un retrete y un lavabo por cada quinientos (500) metros cuadrados o fracción, que se instalarán con absoluta independencia para cada sexo. Al menos dos unidades por sexo dispondrán de las características específicas para la utilización por minusválidos. Los servicios no podrán

comunicar directamente con el resto de los locales y por consiguiente deberán instalarse con un vestíbulo de independencia o zona de aislamiento. La superficie mínima de los servicios sanitarios será de 1,50 m.².

4.6. Aparcamientos.

a) Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m.²) de superficie comercial en las categorías 1.ª y 2.ª definidas en el artículo 4.7.1. apartado b), salvo si la superficie destinada al comercio alimentario supera los cuatrocientos metros cuadrados (400 m.²), en cuyo caso se dotará de una plaza por cada cincuenta metros cuadrados (50 m.²).

Para los comercios de la categoría 3.ª se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cincuenta metros cuadrados (50 m.²) de superficie comercial no alimentaria y una plaza por cada veinticinco metros cuadrados (25 m.²) de superficie comercial alimentaria.

b) En los edificios existentes en que sea imposible cumplir esta exigencia, sea cual fuere su categoría, el Ayuntamiento podrá eximir de su cumplimiento total o parcial, previa justificación técnica.

4.7. Ordenación de la carga y la descarga.

Cuando la superficie de venta alcance los mil metros cuadrados (1.000 m.²) o los quinientos (500) en los comercios alimentarios, se dispondrá, dentro del local, de una dársena con una altura libre mínima de tres metros y cuarenta centímetros (340 cm) que se aumentará en una unidad por cada mil metros cuadrados (1.000 m.²) o fracción superior a quinientos (500); las dársenas tendrán de dimensiones mínimas siete metros (7 m) de longitud y cuatro (4) de latitud, dispuestas de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer al acceso de vehículos.

En los edificios existentes en que se justifique técnicamente la imposibilidad de su cumplimiento el Ayuntamiento podrá eximir de todo o parte de esta exigencia.

4.8. Pasajes comerciales.

Las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura superior a cuatro metros (4 m).

4.9. Almacenaje de productos alimentarios.

Los locales en que se trafique con alimentos dispondrán de un almacén o trastienda, para su conservación debidamente acondicionados, con una superficie de, al menos, el diez por ciento (10 %) de la superficie de venta del local destinado a estas mercancías, con una dimensión mínima de tres metros cuadrados (3 m.²).

4.10 Grandes superficies comerciales.

a) No se permitirá la implantación de grandes superficies de alimentación salvo en las zonas y condiciones de tamaño que el Plan establezca expresamente.

b) En todo caso, la concesión de la licencia de edificación podrá supeditarse a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre el tráfico y la estructura comercial existente tanto en el entorno inmediato como en otros puntos de la ciudad que puedan ser previamente afectados.

c) Se cumplirá igualmente la legislación sectorial vigente de la Comunidad Autónoma recogida en la Ley 2/1966 y Planes que la desarrollan.

5. Condiciones de las OFICINAS.

Con carácter general se deberá cumplir la normativa legal en materia de supresión de barreras arquitectónicas y accesibilidad, así como la de protección contra incendios.

5.1. Dimensiones.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina.

5.2. Accesos interiores.

a) El sistema de comunicación y circulación interior resolverá como mínimo las condiciones exigidas por la normativa vigente de aplicación en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y protección contra incendios y cumplirán, asimismo, las condiciones exigidas en las normativas sectoriales aplicables.

b) Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos, un metro y treinta centímetros (1,30 m).

c) La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochenta y dos centímetros y medio (82,5 cm).

5.3. Escaleras.

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una (1) por cada quinientos metros cuadrados (500 m.²) de superficie del piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m.²), y deberá localizarse en los lugares que provoquen menos recorrido.

5.4. Ascensores.

Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho metros (8 m) se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos metros cuadrados (500 m.²) de la superficie situada por encima de dicha altura. Al menos un ascensor deberá cumplir la normativa de accesibilidad para personas discapacitadas.

5.5. Aseos.

a) Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien metros cuadrados (100 m.²) un inodoro y un lavabo; por cada doscientos metros cuadrados (200 m.²) más o fracción superior a cien (100), se aumentará un inodoro (1) y un lavabo (1) separándose, en este caso para cada uno de los sexos.

b) En ningún caso podrá comunicarse directamente con el resto del local, para lo cual deberá instalarse, un vestíbulo o espacio intermedio.

c) En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, excluidos los espacios comunes de uso público desde los que tengan acceso.

5.6. Aparcamientos.

Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m.²) de superficie de oficinas, cuando esta no sea utilizable por el público. En el caso de su utilización por el público, se dispondrá una plaza (1) por cada cincuenta metros cuadrados (50 m.²).

5.7. Condiciones de los despachos profesionales anejos a las viviendas.

Serán de aplicación a los despachos profesionales domésticos las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

6. Condiciones de las SALAS DE REUNION Y OTROS SERVICIOS TERCIARIOS.

6.1. Condiciones de aplicación.

Cumplirá las condiciones de la normativa sectorial aplicable y las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, así como la normativa vigente en materia de protección contra incendios, accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

En todo caso les será de aplicación la vigente Ordenanza Municipal de ruidos y vibraciones.

Art. 1.4.8. — Condiciones del uso dotacional

1. Definición y clases.

1.1. Es uso dotacional el que sirva para proveer a los ciudadanos de los medios que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar y proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, así como garantizar el recreo y esparcimiento de la población mediante espacios deportivos y zonas verdes que contribuyan al equilibrio medioambiental de la ciudad.

1.2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

Clase 1.ª. Equipamientos sociales: Cuando la dotación se destina a proveer algunas de las siguientes prestaciones sociales:

a) Educación: que comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación.

b) Cultura: que comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, recintos feriales,...).

c) Salud y bienestar social: comprendiendo el primero la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización, excluyendo los que se presten en despachos profesionales, y correspondiendo el segundo a la prestación de asistencia no específicamente sanitaria, mediante servicios sociales.

d) Deporte: comprende las instalaciones para la práctica del deporte y el desarrollo de la cultura física.

e) Ocio: comprende las instalaciones destinadas al recreo de las personas mediante actividades lúdicas y culturales (teatro, cinematógrafo, circo, parques zoológicos, parques de atracciones,...).

f) Religioso: comprende los edificios destinados a la celebración de los diferentes cultos.

Clase 2.ª. Equipamientos de servicios urbanos: Cuando la dotación se destina a la provisión de algunos de los siguientes servicios:

a) Mercados de abastos y centros de comercio básico: mediante los que se proveen productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.

b) Servicios de la Administración: mediante los que se desarrollan las tareas de gestión de los asuntos del estado en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.

c) Otros servicios urbanos: mediante los que se cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (bomberos, policías y similares) y se mantiene el estado de los espacios públicos (almacenes de limpieza y recogida de basuras y similares) y en general todas las instalaciones para la provisión de servicios para los ciudadanos.

e) Defensa: mediante el que se da acogida al acuartelamiento de los cuerpos armados y sus dependencias administrativas.

f) Cementerios y tanatorios: mediante los que se proporciona el enterramiento o la incineración de los restos humanos.

Clase 3.ª. Servicios infraestructurales básicos: cuando la dotación se destina a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras tales como suministro de agua o energía, saneamiento, gas, telefonía, etc.

2. Aplicación.

2.1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que, a tal efecto, se representan en la documentación gráfica del Plan General en los planos de Clasificación, Regu-

lación pormenorizada de usos globales y Régimen y Gestión de los suelos urbanizables y no urbanizables.

2.2. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

2.3. Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación, (posición, ocupación, volumen y forma), solo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reestructuración sin que los equipamientos existentes puedan considerarse en ningún caso fuera de ordenación por esta causa.

2.4. Cuando la parcela con calificación de equipamiento no estuviera incluida en ninguna zona de normativa particular, ni regulado su aprovechamiento en la presente sección se entenderá sometida a las condiciones de obra de nueva planta de la Norma Zonal 4, "Edificación Abierta" con una edificabilidad de dos metros cuadrados por cada metro (2 m.²/m.²). El resto de los parámetros se definirá a través de un Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes.

3. Compatibilidad de usos.

En las parcelas calificadas para usos de equipamientos además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o residencia comunitaria para albergar a los agentes de los servicios.

En las parcelas calificadas para usos de equipamiento público existirá compatibilidad plena entre los diferentes usos de este carácter, debidamente justificada por el Ayuntamiento.

4. Sustitución de equipamientos existentes.

4.1. Ningún uso de equipamiento existente podrá ser sustituido sin mediar resolución del Ayuntamiento en la que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas queden satisfechas por otro medio.

4.2. Los usos dotacionales existentes podrán sustituirse cumpliendo las siguientes condiciones:

- a) Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo dotacional, para sustituirse por cualquier otro uso autorizado en la zona en que se encuentre.
- b) Si está situado en edificio exclusivo, con las mismas condiciones, para cualquier otro uso de carácter dotacional, previa justificación de la innecesariedad del existente.

5. Equipamiento de contingencia.

Se consideran así aquellas parcelas calificadas como de equipamiento sin que se concrete su uso pormenorizado. Su localización en el plano se indica con las siglas (CO).

En las parcelas de equipamiento de contingencia podrá disponerse cualquier uso de los comprendidos en las clases 1.^a y 2.^a del apartado 1.2. del artículo 1.4.8.

6. Plazas de aparcamiento, carga y descarga.

A. Los usos dotacionales dispondrán, en todo caso, de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m.²) de superficie útil, que serán incrementadas si así resultase de las siguientes condiciones:

- a) En las dotaciones en que pueda presuponerse concentración de personas, al menos, una plaza por cada veinticinco (25) personas de capacidad, para todos los usos excepto el religioso, para el que será suficiente una plaza por cada cincuenta (50) personas.
- b) En el equipamiento sanitario con hospitalización, al menos una plaza por cada cinco (5) camas.
- c) En los mercados de abastos y centros de comercio básico, al menos una plaza por cada veinte metros cuadrados (20 m.²) de superficie de venta.

B. Los equipamientos educativos que se dispusieran en edificios exclusivos contarán con una superficie, fuera del espacio público, capaz para la espera, carga y descarga de un autobús por cada doscientas cincuenta (250) plazas escolares o fracción superior a ciento veinticinco (125).

C. Los mercados de abastos y centros de comercio básico dispondrán, por cada diez (10) puestos de ventas, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías, con una altura libre mínima de tres metros (3 m) y con una superficie de dimensión mínima de siete (7) metros de longitud, y cuatro (4) de latitud que se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de vehículos.

D. Los locales destinados a autoescuela contará con el aparcamiento necesario para la guarda de su parque de vehículos.

E. Todos los usos dotacionales cumplirán la normativa y legislación específica en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

7. Condiciones particulares.

En el conjunto de parcelas destinadas a equipamiento próximas a la fachada norte del Monasterio Santa María la Real de las Huelgas; Colegio Los Parralillos, Residencia Padres Amigonianos y Residencia Padres Salesianos, en el caso de producirse alguna ampliación o cambio de uso de las edificaciones existentes, deberán separarse lo más posible de la tapia del Monasterio sin superar las dos plantas y seis (6) metros de altura máxima y sin que puedan generarse vistas al Monasterio. Asimismo deberá justificarse el impacto visual sobre el Monasterio planteándose las medidas correctoras necesarias para limitar el impacto visual.

A. Equipamiento EDUCATIVO.

Los edificios dotacionales destinados al uso educativo regulado por la legislación específica en esta materia no superarán la altura de cuatro (4) plantas, salvo que, para poder disponer de un espacio libre mínimo, se debiera dejar la planta baja libre, en cuyo caso, ésta no contará a efectos de la medición de altura. Edificabilidad máxima dos (2) m.²/m.². Ocupación máxima del cincuenta por ciento (50%). Cuando las condiciones de la parcela no permitan hacer compatible esta regulación con el cumplimiento de la normativa específica en materia escolar, se podrá tramitar un Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes que, sin superar la edificabilidad máxima, resuelva funcionalmente los problemas planteados.

B. Equipamiento de SALUD Y BIENESTAR SOCIAL.

El conjunto de terrenos delimitado por las instalaciones del Hospital General Yagüe, el Centro de Especialidades y la parcela colindante, calificadas como equipamiento por el Plan General se regulará por los siguientes parámetros:

Parcela del Hospital

Superficie	20.175 m. ²
Uso	equipamiento salud (hospital)
Edificabilidad total	3 m. ² /m. ²
Ocupación en planta	60%

Parcela Centro de Especialidades y parcela colindante

Uso	equipamiento salud
Edificabilidad total	7 m. ² /m. ²
Ocupación	90%
N.º de plantas	8

C. Equipamiento DEPORTIVO.

C.1. En las parcelas que se destinen a equipamiento deportivo la edificabilidad máxima será de un metro cuadrado (1 m.²) por cada dos metros cuadrados (2 m.²) de parcela neta, con una ocupación máxima del setenta y cinco por ciento (75%) de

la superficie de la parcela para todas las instalaciones incluso las descubiertas.

Deberá destinarse, al menos un veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la parcela para ajardinamiento y arbolado.

La altura máxima será la que requiera el carácter de la instalación sin superar, en su caso, la máxima permitida en la norma zonal que le sea de aplicación.

C.2. Si se disponen instalaciones deportivas en edificios con otros usos se cumplirán las condiciones de aplicación de la norma zonal en que se localicen.

D. Equipamiento RELIGIOSO.

En las parcelas que se destinen a equipamiento religioso, las superficies dedicadas a actividades complementarias, incluidas las de residencia, diferentes a las de culto propiamente dicho, no podrán alcanzar una superficie superior al cincuenta por ciento (50 %) de la superficie construida destinada a éste.

E. MERCADOS Y CENTROS DE COMERCIO BASICO.

Los mercados cumplirán, además de las condiciones que por su carácter tuviere establecidas el Ayuntamiento, las correspondientes al comercio contenidas en estas normas.

F. SERVICIOS DE LA ADMINISTRACION.

Los servicios de Administración en que se desarrollen actividades de los tipos integrables en la definición de oficinas, cumplirán las condiciones que las normas establecen para éstas.

G. INSTALACIONES PARA LA DEFENSA.

Son las áreas calificadas como dotacional, identificadas con las siglas (DF).

En lo que fuere de aplicación cumplirán las condiciones correspondientes a las actividades que se desarrollen en sus instalaciones. No se superará una edificabilidad de un metro cuadrado (1 m.²) por cada dos metros cuadrados (2 m.²) de superficie de la parcela.

H. SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES BASICOS.

1. Desarrollo y ejecución.

Tanto el planeamiento que desarrolle el Plan General como cualquier proyecto que se redacte para su desarrollo que afecte a las instalaciones de infraestructura, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias, en su caso. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso.

Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.

El Ayuntamiento establecerá, para cada clase de infraestructura, las disposiciones específicas que regulan sus condiciones.

Las parcelas con calificación de uso dotacional servicios infraestructurales básicos se regularán por las condiciones de la norma zonal en que se incluya el equipamiento. En los suelos urbanos incluidos en A.P.I., que no tuvieran establecidas condiciones específicas, se regirán por las condiciones de la Norma Zonal 4 grado 2.º, con limitación a dos (2) en el número máximo de plantas.

Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuere menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones, la constitución de algunas servidumbres previstas en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas por el artículo 68 de la L.R.S.O.U. A estos efectos, las determinaciones del Plan General sobre instalaciones de infraestructura, llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos o instalaciones correspondientes.

2. Condiciones específicas:

2.1. Abastecimiento de energía eléctrica.

A. Alcanzan estas condiciones a las de transporte, que comprende los tendidos de líneas y sus estructuras de soporte, y aquellas en la que se lleva a cabo el cambio de tensión de la energía transportada.

B. En cualquier clase de suelo, toda instalación de nueva planta, salvo la de carácter provisional, tanto de transporte de alta tensión como de transformación deberá implantarse en los lugares que se señale por el planeamiento, dando origen a sus correspondientes servidumbres.

Si como consecuencia de imprevisiones en el Planeamiento, fuera necesaria la implantación de nuevas instalaciones eléctricas no previstas en el planeamiento, deberá demostrarse que la actuación necesaria no tiene cabida en las reservas que el Plan hubiera contemplado, así como que con su implantación no se dañan las condiciones medio-ambientales que el Plan General se propusiera mantener o mejorar.

C. En el suelo urbanizable en atención a sus posibilidades como futuro suelo urbano, no se podrán hacer nuevas instalaciones de alta tensión aérea fuera de las señaladas en el Plan General.

Si los suelos de esta clase estuvieran ya atravesados o contuvieran elementos de las instalaciones de energía eléctrica se verán sometidos a sus servidumbres y así deberán recogerse en los instrumentos de desarrollo del Plan General o bien prever a su costa la rectificación de su trazado con la conformidad expresa de la compañía suministradora.

D. Los Proyectos de Urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica contemplarán, en su caso, las modificaciones de la red necesarias para que las condiciones del área sean las correspondientes al suelo urbano que se fijan en el apartado E de éste mismo artículo. La ejecución de las obras se acompañarán en el tiempo con las del resto de la urbanización dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

E. En el suelo urbano las instalaciones de abastecimiento de energía eléctrica serán subterráneas. En las áreas de uso industrial podrán autorizarse, previa justificación pormenorizada, tendidos aéreos, debiendo, en todo caso, discurrir éstos por los trazados que se señalen por el Ayuntamiento mediante el instrumento que corresponda.

F. Cuando por necesidades del servicio sea necesario disponer subestaciones en el centro de gravedad de las cargas, se dispondrán bajo cubierto en un edificio debidamente protegido y aislado, salvo que se dispusiera en terrenos destinados a tal fin o cumpliera las instrucciones de seguridad que se señalasen.

G. La estaciones de Transformación se dispondrán, bien bajo cubierto en edificios adecuados tal y como se ha señalado en el párrafo anterior, o bien en localizaciones subterráneas, salvo en los suelos industriales en los que se hiciese reserva expresa de localización con la especial condición de poder ser instalada a la intemperie.

2.2. Abastecimiento de agua.

Todo edificio dispondrá de abastecimiento de agua potable y red interior de distribución a los puntos de consumo previstos para el uso a que se destine.

La fuente de suministro será la red pública de abastecimiento y distribución de agua. Cuando la conexión a la citada red no sea posible, previamente a la concesión de licencia municipal de obras deberá acreditarse la disponibilidad de suministro alternativo autorizado por la Administración competente de acuerdo con el uso previsto en el edificio.

Las redes de distribución en suelo urbano y urbanizable serán subterráneas y su trazado estará de acuerdo con las previsiones del Ayuntamiento y de las Compañías suministradoras.

Las grandes líneas de suministro de agua que forman parte de las grandes infraestructuras constitutivas de la Estructura General del Plan General, estarán protegidas por las siguientes protecciones y servidumbres.

Bandas de Infraestructura de Agua. Son las bandas de suelo paralelas a las grandes conducciones, sobre las que no se podrán establecer estructuras de instalaciones eléctricas o colectores sin permiso de la compañía suministradora.

Franjas de Protección. Son franjas de diez metros (10 m) de ancho a partir de los límites de las Bandas de Infraestructura de Agua, sobre las cuales será necesario el permiso de la compañía suministradora para la implantación de cualquier tipo de estructura, instalación eléctrica o colector, a fin de evitar riesgos para la infraestructura de agua.

2.3. Saneamiento.

Todo edificio o actividad dispondrá de un sistema de evacuación hasta la red pública de alcantarillado de las aguas residuales generales.

No podrán efectuarse vertidos de sustancias corrosivas, tóxicas, nocivas o peligrosas o susceptibles de producir atascos en la red general de alcantarillado o en las estaciones de depuración.

No podrán instalarse trituradores de basuras domésticas con vertido a la red de alcantarillado.

El Ayuntamiento podrá exigir instalaciones de pretratamiento de los vertidos en aquellas actividades que produzcan aguas residuales susceptibles de superar la concentración máxima instantánea de productos permitidos por la normativa aplicable en la materia.

Todos los edificios dispondrán de una instalación de recogida y evacuación de aguas pluviales hasta la red pública de alcantarillado. En edificación aislada este vertido podrá realizarse a la propia parcela.

La red de saneamiento tendrá, en todo caso, carácter separado.

2.4. Telefonía.

En el suelo urbano y urbanizable, toda instalación de nueva planta de tendido de cables para el servicio telefónico se ejecutará de forma subterránea, quedando expresamente prohibida su instalación aérea.

2.5. Gas.

El trazado del gasoducto existente a su paso por el término municipal de Burgos se encuentra sujeto a las servidumbres y limitaciones que establece la concesión Administrativa otorgada a la compañía suministradora por el Ministerio de Industria y Energía, recogida en el Reglamento General del Servicio Público de Gases y Combustibles, especialmente su artículo 20. aprobado por el Decreto 2.913/1973, de 26 de octubre y Orden de 17 de diciembre de 1985.

El planeamiento de desarrollo deberá establecer, en su caso, las reservas de suelo necesarias para la localización de las conducciones de gas y de las instalaciones complementarias de regulación, medida, telecontrol y protección.

Asimismo ha de tenerse en cuenta la Ley y el Reglamento de actividades clasificadas de Castilla y León, Ley de 21 de octubre de 1993 y Reglamento de 14 de julio de 1994.

Art. 1.4.9. – Condiciones del uso comunicaciones

1. Definición y clases.

1.1. Uso comunicaciones tienen los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y el vehículo de

transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados.

1.2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes:

Clases:

a) **Red viaria:** Cuando se destina a facilitar el movimiento de los peatones, de las bicicletas, los automóviles y de los medios de transporte colectivo en superficies habituales en las áreas urbanas así como el estacionamiento de vehículos.

b) **Instalaciones ferroviarias:** cuando se destinan a facilitar el movimiento y el transporte por ferrocarril.

c) **Instalaciones aeroportuarias:** Son las destinadas a facilitar el movimiento y estacionamiento de las aeronaves y el transporte por vía aérea. Quedan reguladas por el Plan Especial del Aeropuerto de Villafraja.

2. Aplicación.

2.1. Las condiciones que se señalan para la circulación serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica constituida por los Planos del Plan General.

2.2. Serán también de aplicación en los terrenos que, aún sin fenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados en aplicación de estas Normas.

3. Red viaria.

Teniendo en cuenta que a excepción de las alineaciones, el diseño gráfico de la red viaria del Plan General puede ser precisada con mayor detalle por los instrumentos de desarrollo, Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización, etc., sus características deberán ajustarse, en general, a la siguiente regulación:

A. Dimensiones y características de las sendas públicas de peatones, de nuevo trazado.

A.1. La anchura mínima pavimentada de aceras para la circulación de peatones será de un metro y cincuenta centímetros (1,50 m) libres de obstáculos. En las calles en las que sean visibles concentraciones de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura mínima será de tres metros (3 m).

A.2. Las vías de circulación tendrán una pendiente transversal mínima del uno por ciento (1%) para la evacuación de aguas pluviales y una máxima del cuatro por ciento (4%).

Estos límites podrán sobrepasarse, previa justificación técnica de su necesidad.

A.3. Las aceras con anchura mínima libre de tres metros (3 m) deberán acompañarse de alineaciones exteriores de árboles. Sobre esta misma alineación deberá preverse la instalación de las farolas de alumbrado público, bancos, papeleras, cabinas, buzones, etc.

B. Jerarquización de la red viaria y dimensiones características.

B.1. Quedan definidas en los planos de red viaria, alineaciones, y rasantes.

B.2. El nuevo viario que se proyecte presentará las dimensiones y características que se deriven de las intensidades de circulación y del medio que atraviesen. La anchura mínima entre alineaciones será de diez metros (10 m).

B.3. Los márgenes de las vías, cuando discurren por los suelos no urbanizables, estarán sometidos a las limitaciones que determinan la ley 25/1988 del 29 de julio de Carreteras, y la ley 2/90 del 16 de marzo de la Junta de Castilla y León. Cuando discurren por suelos urbanizables y urbanos, en tanto no se apruebe el Estudio de Delimitación de Tramos Urbanos y Travésías, que se tramitará a continuación de la aprobación Definitiva del Plan General, la línea de edificación, en los márgenes de las

carreteras del estado, será la establecida en la Ley 25/1998, de 20 de junio, de Carreteras, excepto en el Área de Planeamiento Incorporado API 16.01 que será la establecida en el Plan General. El resto de los márgenes de las vías que discurren por suelos urbanos y urbanizables estarán sometidos a las condiciones que el Plan General establece.

C. Condiciones específicas de las calles particulares.

C.1. Se definen como tales la de propiedad privada que figuren con este carácter en los Planes Parciales y Estudios de Detalle. Mientras conserven esta calificación el Ayuntamiento podrá ejercer sobre ellas la oportuna inspección y vigilancia para garantizar su correcto mantenimiento y función.

C.2. Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala la Ley del Suelo además de los de jardinería y redes de riego. Los proyectos se ajustarán a la Normativa Municipal sobre la materia.

C.3. Las Autoridades Municipales estarán facultadas para imponer y exigir la utilización pública de la calle o calles particulares, regulando el uso de las mismas conforme a las necesidades de la ciudad, pudiendo los propietarios proponer su entrega y conservación al Ayuntamiento, previa la cesión gratuita a éste, libre de cargas y gravámenes de dichas calles, las cuales deberán estar dotadas de la totalidad de los servicios señalados en el punto anterior y en perfectas condiciones de urbanización.

C.4. Si con posterioridad a la apertura de una calle particular se modificare el plan de ordenación del ámbito en el que se encuentren incluidas, se mantendrá su calificación urbanística de terreno vial a todos los efectos, incorporándose ésta al Patrimonio Municipal, de acuerdo con el sistema de actuación previsto en dicha ordenación.

C.5. En ningún caso podrá admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a aumento de volumen o altura o densidad de edificación, distintas a las fijadas en el planeamiento.

C.6. Podrán disponerse calles en fondo de saco que tendrán una longitud máxima de cincuenta metros (50 m) y trazado sencillo, evitando curvas pronunciadas. En su final se proyectarán espacios suficientes que permitan el giro de los vehículos con radio mínimo de seis metros (6 m). Se preverá la instalación de servicios complementarios o de infraestructuras. No podrán servir a más de cien (100) viviendas y su anchura mínima entre alineaciones será de diez metros (10 m).

D. Estaciones de autobuses.

D.1. En las Estaciones de Autobuses podrán construirse instalaciones complementarias para la atención del usuario, naves de estación y servicios análogos.

La edificabilidad de estas instalaciones no superará la cuantía de un metro cuadrado por cada metro de suelo (1 m.²/m.²).

En todos los casos se cumplirán las condiciones que para cada uso se establecen en estas Normas.

D.2. La ocupación no superará el sesenta por ciento (60%) de la parcela.

D.3. La altura máxima será de diez metros (10 m).

D.4. En cualquier caso, el Ayuntamiento podrá exigir la tramitación de un Estudio de Detalle para justificar la ordenación de los volúmenes resultantes.

E. Estacionamientos en la vía pública.

E.1. Los estacionamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tránsito de estas, debiendo contar con un pasillo de circulación con las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación:

- Unidireccional (a uno o ambos lados):
- Aparcamiento en línea, 3,00 metros.
- Aparcamiento en batería, 5,00 metros.
- Aparcamiento en espiga, 4,00 metros.
- Bidireccional:
- Aparcamiento en línea, 4,50 metros.
- Aparcamiento en batería, 6,80 metros.
- Aparcamiento en espiga, 5,00 metros.

E.2. En los estacionamientos deberá plantarse un árbol por cada tres (3) plazas de aparcamiento que además de aportar sombra, ayude a la buena disposición de los vehículos.

F. Áreas de servicio, aparcamientos disuasorios y otros servicios del automóvil.

Sin perjuicio de las localizaciones previstas en este Plan General, el Ayuntamiento podrá autorizar otras en las bandas laterales del viario, en función de las condiciones estéticas, de tráfico y seguridad del lugar sobre las que se podrán disponer instalaciones para el abastecimiento de combustible para los vehículos automóviles y actividades complementarias, con una ocupación de la superficie cubierta no-cerrada inferior a doscientos metros cuadrados (200 m.²) y una altura que no superen los cinco metros (5 m); podrá disponerse también una superficie máxima cubierta y cerrada que deberá cumplir las normas particulares de la zona en que se encuentre enclavada, cuyas características deberán justificarse mediante la tramitación de un Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes.

G. Centros del transporte.

Son los destinados a facilitar el intercambio modal de cargas, el estacionamiento de vehículos pesados y su mantenimiento, así como los trabajos auxiliares para la preparación de mercancías para su transporte.

H. Área ajardinada de acompañamiento al viario.

Que corresponde a las áreas de carácter vecinal con acondicionamiento vegetal destinadas a la defensa ambiental, al reposo de los peatones y al acompañamiento del viario.

Su diseño deberá tener en cuenta la función urbana que deben cumplir. La alteración de la posición relativa, o de la cuantía de su superficie entre la calzada y el área ajardinada de acompañamiento al viario, que represente una mejora para la circulación, se entenderá que no modifica el Plan General cuya grafía en estos casos se considera orientativa.

4. Instalaciones ferroviarias.

Las instalaciones ferroviarias están compuestas por los terrenos e infraestructura de superficie o subterránea dispuesta para el modo de transporte de personas y mercancías por carril. Comprende las zonas así calificadas en los planos de este Plan General.

5. Instalaciones aeroportuarias.

Las instalaciones aeroportuarias de Burgos comprenden los terrenos incluidos en la delimitación del Plan Especial del Aeropuerto de Villafraía aprobado por la Junta de Castilla y León con fecha 29 de agosto de 1997 y se regulan de acuerdo con las determinaciones del mismo.

Asimismo, el futuro desarrollo de la reserva de suelo para futura ampliación de dichas instalaciones, delimitada en el Plan General, deberá ser objeto de un Plan Especial que recoja la solución a las necesidades de aquélla.

Art. 1.4.10. – Condiciones del uso de garaje-aparcamiento

1. Definición y clases.

Se entiende como aparcamiento el espacio destinado a la estancia de vehículos, que no constituye estacionamiento en la vía pública. Cuando se ubica en espacio edificado adquiere la condición de garaje.

Con independencia del régimen de titularidad pública o privada de los garajes-aparcamientos, a los efectos de estas Normas y del establecimiento de las condiciones que han de cumplir se distinguen las siguientes clases:

A. Aparcamientos públicos son los espacios destinados a la provisión de plazas de aparcamiento de uso público.

Su régimen de utilización característico es el transitorio o de rotación, en el que cualquier usuario puede acceder a cualquier plaza con estancia temporal, o bien el de estacionamiento de vehículos en plazas para residentes.

B. Aparcamientos privados son los destinados a la provisión de plazas obligatorias de aparcamiento exigidas como dotación al servicio de los usos del edificio o edificios o a mejorar las condiciones de dotación al servicio de los usos del entorno.

Su régimen de utilización característico es estable, en el que cada usuario accede a una plaza previamente determinada.

Ambas clases pueden desarrollarse tanto en edificios exclusivos como en superficie o subterráneos.

Los garajes-aparcamientos se clasifican en las siguientes categorías:

Categoría primera: con capacidad hasta tres (3) vehículos.

Categoría segunda: hasta seiscientos metros cuadrados (600 m.²) de superficie.

Categoría tercera: entre seiscientos metros cuadrados (600 m.²) y dos mil metros cuadrados (2.000 m.²).

Categoría cuarta: mayores de dos mil metros cuadrados (2.000 m.²) de superficie.

Los garajes-aparcamientos pueden considerarse en las siguientes situaciones:

Situación 1.ª: anexo a edificio unifamiliar, para uso exclusivo del mismo.

Situación 2.ª: en planta baja, semisótano o sótanos de edificio de otro uso o de residencial plurifamiliar.

Situación 3.ª, A: en parcela interior o patio de manzana de edificación cerrada.

Situación 3.ª, B: en el espacio libre privado anexo a edificio de otro uso en edificación abierta.

Situación 4.ª: en edificio exclusivo o manzana completa.

Situación 5.ª: subterráneos en suelo de dominio público.

2. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para el uso de garaje-aparcamiento serán de aplicación a obras de nueva planta y a las obras de reestructuración.

3. Condiciones de dotación de plazas de aparcamiento.

A. Todos los edificios y locales para los que así lo tengan previsto estas Normas en razón de su uso y de su localización, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios, en la cuantía establecida en las Normas Generales para cada uso.

B. En todo caso, las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, como dotación que son de los locales, se consideran inseparables de estos, a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente licencia municipal, excepto las que se justifiquen en el espacio exterior público.

C. No podrá cambiarse el uso de los espacios destinados a cubrir la dotación de plazas de aparcamiento. Los garajes se destinarán exclusivamente a la estancia de vehículos, admitiéndose, en general, el lavado de vehículos.

D. Soluciones para la dotación de aparcamiento:

D.1. La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados mediante algunas de las soluciones siguientes:

a) En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o edificado.

b) En un espacio comunal, sea libre o edificado, en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente.

Cuando por las características del soporte viario, por la tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad o de la existencia de plaza en estacionamiento público próximo, la dotación de plazas de aparcamiento reglamentarias sea técnicamente imposible de cumplir o suponga una agresión al medio ambiente o a la estética urbana, el Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá considerar cumplida la dotación de aparcamiento de los edificios mediante las plazas que hubiere en la vía o espacio públicos sobre o bajo rasantes, en cuyo caso estará habilitado para el establecimiento de un canon de uso preferencial.

E. Plaza de aparcamiento.

E.1. Se entiende por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano y horizontal con las siguientes dimensiones según el tipo de vehículo que se prevea.

<i>Tipo de vehículo</i>	<i>Longitud (m)</i>	<i>Latitud (m)</i>
Automóviles grandes	5,00	2,40
Automóviles pequeños	4,50	2,25

En los aparcamientos públicos la totalidad de las plazas tendrá unas dimensiones de cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50 m) de longitud por dos metros y cuarenta centímetros (2,40 m) de ancho como mínimo.

E.2. La superficie mínima obligatoria de aparcamiento será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinticinco (25) el número de las plazas de aparcamiento que se dispongan, incluyendo así las áreas de acceso y maniobra.

E.3. En todos los aparcamientos se dispondrá, al menos, el quince por ciento (15%) de sus plazas para automóviles grandes.

E.4. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

4. Condiciones particulares de los aparcamientos públicos.

A. Iniciativa.

A.1. Solamente podrán disponerse aparcamientos públicos por iniciativa municipal o previa autorización del Ayuntamiento, o por concesión administrativa, en su caso.

A.2. La autorización municipal estará condicionada por un estudio del impacto sobre las condiciones ambientales y circulatorias. Se condicionará también por la existencia real del déficit a paliar; por el hecho de que la actuación no desnaturalice el uso de la superficie bajo la que se construya, si es bajo rasante, ya sea espacio público o zona verde; por el compromiso de reconstruir las características urbanísticas de la situación previa existente en superficie, en el caso de que ésta se encuentre consolidada; por el compromiso de otorgar simultáneamente a tal superficie el destino urbano que el Plan fije, en el caso de que no lo hubiere alcanzado; y por el compromiso de reparar las posibles pérdidas que la actuación pudiera causar.

A.3. Los aparcamientos subterráneos para residentes en subsuelo de dominio público y régimen de concesión podrán ser rescatados por el Ayuntamiento mediante el acuerdo correspondiente, lo que implicará la alteración automática de la calificación jurídica demanial de dicho subsuelo, pasando a bienes patrimoniales en régimen de cesión o permuta en favor de los respectivos titulares del derecho de uso, de conformidad con la legislación aplicable.

B. Accesos.

B.1. Se diseñarán los accesos de forma que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada, paradas de transporte público, etc.

B.2. Los accesos podrán ser:

Vial de sentido único de tres metros y cincuenta centímetros (3,50 m) de anchura mínima si es de directriz recta y de cuatro metros (4 m) si es curva, utilizándose exclusivamente como entrada o como salida de vehículos del garaje.

Vial de sentido alternativo, exclusivamente de directriz recta, de iguales características y dimensiones que el de sentido único, utilizándose indistintamente como entrada o como salida de vehículos.

Vial con dos sentidos diferenciados de circulación, uno de salida y otro de entrada. Su anchura total mínima, si es de directriz recta será de seis metros y cincuenta centímetros (6,50 m) y si es de directriz curva de siete metros y cincuenta centímetros (7,50 m).

Estas soluciones serán aplicables a las rampas de acceso y comunicación entre plantas.

Cuando la superficie útil del garaje sea inferior a dos mil (2.000) metros cuadrados, dispondrá de un acceso formado por un vial de sentido alternativo dotado de semáforos en sus extremos.

Cuando la superficie útil de garaje esté comprendida entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) metros cuadrados dispondrá de un acceso formado por un vial con dos sentidos diferenciados o dos accesos formados por un vial de sentido único de entrada y otro de salida.

Cuando la superficie útil del garaje sea superior a seis mil (6.000) metros cuadrados dispondrá de dos accesos constituidos, cada uno de ellos. Bien por un vial con dos sentidos diferenciados o bien por cuatro viales de sentido único, dos para salidas y otros dos para entradas.

B.3. Se cumplirán, en todo caso, las disposiciones contenidas en la legislación vigente en materia de supresión de barreras arquitectónicas y de promoción de la accesibilidad para personas discapacitadas, así como la normativa vigente en materia de protección y prevención de incendios.

B.4. Los accesos para peatones deberán ser exclusivos y diferenciados de los de los vehículos, salvo en los aparcamientos cuya superficie no supere los quinientos (500) metros cuadrados. La comunicación entre plantas, si la hubiere, deberá hacerse mediante escaleras de anchura mínima de un metro y veinte centímetros (1,20 m) y mediante ascensores si el desnivel es mayor que ocho metros (8 m), debiendo disponer al menos de dos ascensores, añadiéndose otro más por cada mil (1.000) metros cuadrados en que exceda la superficie de plantas a los dos mil (2.000) metros cuadrados.

B.5. Si tienen varias plantas, en cada una de ellas deberá haber un número de accesos para peatones tal, que la distancia de cualquier punto de la planta a uno de ellos no sea superior a cuarenta (40) metros; para plantas superiores a dos mil (2.000) metros cuadrados deberán establecerse itinerarios exclusivos para peatones.

B.6. Las calles de acceso de los vehículos tendrán una anchura mínima de tres (3) metros sin perjuicio de las separaciones entre plazas enfrentadas que deberán cumplir lo dispuesto en el artículo 1.4.9, apartado 3. E.

B.7. Las rampas no tendrán una pendiente superior al dieciséis por ciento (16%) en tramos rectos, ni al doce por ciento (12%) en tramos curvos, medida a lo largo del eje del carril interior en caso de ser curvo y bidireccional. El radio de giro no podrá ser inferior a seis (6) metros. La sección de las rampas será como mínimo de tres (3) metros por cada sentido de circulación; la de acceso desde el exterior, si es bidireccional y curva tendrá una sección mínima de seis metros y setenta y cinco centímetros (6,75 m).

C. Disposición de las plazas.

Las plazas de aparcamiento se dispondrán manteniendo las dimensiones señaladas para los aparcamientos privados.

D. Altura libre de piso.

La altura libre de piso no será inferior a dos metros y cuarenta centímetros (2,40 m).

Ningún punto o elemento saliente quedará a una altura sobre el pavimento del mismo inferior a dos metros y diez centímetros (2,10 m).

E. Condiciones de seguridad.

Si se dispusieran aparcamientos públicos en locales cerrados, deberán cumplir las Condiciones de Seguridad en los Edificios que se señalan en las presentes Normas.

F. Edificación sobre rasante.

Si el aparcamiento se dispusiera sobre rasante, sus condiciones serán las de la zona en que se edifique.

G. Edificación bajo los espacios públicos.

Si el aparcamiento se dispusiera bajo espacios públicos, se atenderá a las condiciones que, en ese caso, fije el Ayuntamiento.

Si el aparcamiento se proyecta bajo espacios libres de uso público se diseñarán de forma que la cubierta pueda soportar una capa de tierra de un metro y treinta centímetros (1,30 m) de espesor con una densidad de 1,75 Kg/dm.³, salvo aprobación expresa por el Ayuntamiento de una solución de cubierta alternativa.

H. Aparcamiento en superficie.

Los aparcamientos en superficie se acondicionarán con vegetación de modo que la visión de los vehículos se integre de la mejor manera en el ambiente en que se encuentre.

5. Condiciones de los aparcamientos privados.

A. Dotación de aparcamiento.

A.1. Todos los edificios y locales para los que así lo tengan previsto estas Normas en razón de su uso y de su localización, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios, en la cuantía establecida en las Normas Generales para cada uso.

A.2. En todo caso, las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, como dotación que son de los locales, se consideran inseparables de estos, a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente licencia municipal, excepto las que se justifiquen en el espacio exterior público.

B. Soluciones para la dotación de aparcamiento.

B.1. La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados mediante algunas de las soluciones siguientes:

a) En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o edificado.

b) En un espacio comunal, sea libre o edificado, en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente.

B.2. Cuando por las características del soporte viario, por la tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad, la dotación de plazas de aparcamiento reglamentarias sea técnicamente imposible de cumplir o suponga una agresión al medio ambiente o a la estética urbana, el Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá considerar cumplida la dotación de aparcamiento de los edificios mediante las plazas que hubiere en la vía o espacios públicos sobre o bajo rasantes, en cuyo caso estará habilitado para el establecimiento de un canon de uso preferencial.

B.3. La edificación ya construida existente destinada a vivienda unifamiliar se exceptúa del cumplimiento de las condiciones establecidas en el apartado a) del punto B.1.

B.4. En todos los aparcamientos privados se dispondrá, al menos, el quince por ciento (15%) de sus plazas para automóviles grandes.

B.5. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

B.6. La superficie mínima obligatoria de aparcamiento será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinticinco (25) el número de las plazas de aparcamiento que se dispongan, incluyendo así las áreas de acceso y maniobra.

C. Acceso a los aparcamientos y garajes.

C.1. Los garajes, aparcamientos y sus establecimientos aneoxos dispondrán en todos sus accesos al exterior de un espacio de tres (3) metros de anchura y cinco (5) metros de fondo, como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura libre mínima de dos metros y veinte centímetros (2,20 m). En las calles con pendiente, dicha altura se medirá en el punto más desfavorable.

C.2. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis por ciento (16 %) y las rampas en curva del doce por ciento (12 %) medidas en su eje.

Su anchura mínima será de tres metros (3 m), con el sobreancho necesario de tres metros y cincuenta centímetros (3,5 m) en las curvas, y su radio de curvatura medido en el eje, será al menos de seis metros (6 m).

C.3. Los accesos podrán ser:

Vial de sentido único de tres metros (3 m) de anchura mínima si es de directriz recta y de tres metros y cincuenta centímetros (3,50 m) si es curva, utilizándose exclusivamente como entrada o como salida de vehículos del garaje.

Vial de sentido alternativo, de iguales características y dimensiones que el de sentido único, utilizándose indistintamente como entrada o como salida de vehículos.

Vial con dos sentidos diferenciados de circulación, uno de salida y otro de entrada. Su anchura total mínima, si es de directriz recta, será de seis metros (6 m) y si es de directriz curva de siete metros (7 m).

Estas soluciones serán aplicables a las rampas de acceso y comunicación entre plantas.

Cuando la superficie útil del garaje sea inferior a dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie útil, dispondrá de un acceso formado por un vial de sentido alternativo, que en el caso de superar los quince (15) metros de longitud de rampa estará dotado de semáforos en sus extremos.

Cuando la superficie útil de garaje esté comprendida entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) metros cuadrados dispondrá de un acceso formado por un vial con dos sentidos diferenciados o dos accesos formados por un vial de sentido único de entrada y otro de salida.

Cuando la superficie útil del garaje sea superior a seis mil (6.000) metros cuadrados dispondrá de dos accesos independientes constituidos, cada uno de ellos, bien por un (1) vial con dos sentidos diferenciados o bien por cuatro (4) viales de sentido único, dos para salidas y otros dos para entradas.

Estos accesos podrán dar a una misma vía pública si se encuentran separados entre sí más de treinta (30) metros. En caso contrario deberán situarse en calles diferentes.

C.4. Se cumplirán, en todo caso, las disposiciones contenidas en la legislación vigente en materia de supresión de barreras arquitectónicas y de promoción de la accesibilidad para personas discapacitadas, así como la normativa vigente en materia de protección y prevención de incendios.

C.5. Los aparcamientos y garajes de menos de seiscientos metros cuadrados (600 m.²) pueden utilizar como acceso el portal del inmueble cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos establecimientos con menos de seiscientos metros cuadrados (600 m.²) podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que el ancho del acceso sea superior a cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50 m), debiendo establecerse una diferencia de nivel de diez centímetros (10 cm) entre la zona de vehículos y la peatonal, con una anchura mínima para ésta de un metro y veinte centímetros (1,20 m).

C.6. Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema. Se instalará uno por cada treinta (30) plazas o fracción superior a diez (10). En el acceso se dispondrá un espacio de espera horizontal que tendrá un fondo mínimo de ocho (8) metros y su ancho no será inferior a cinco (5) metros, a fin de permitir el cruce de dos vehículos.

C.7. Se autoriza la mancomunidad de garajes.

C.8. Los accesos se situarán a ser posibles de tal forma que no se destruya el arbolado existente. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques correspondientes.

D. Altura libre.

La altura libre en los aparcamientos y garajes privados será como mínimo de dos metros y cuarenta centímetros (2,40 m), medidos en cualquier punto de la superficie.

Ningún punto o elemento saliente quedará a una altura sobre el pavimento del mismo inferior a dos metros y diez centímetros (2,10 m).

E. Escaleras en los aparcamientos y garajes.

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de un metro (1,00 m) para establecimientos de hasta seis mil (6.000) metros cuadrados y superior a un metro y veinte centímetros (1,20 m) en los de mayor superficie.

F. Ventilación e iluminación.

F.1. En los garajes y aparcamientos subterráneos, la ventilación natural o forzada será proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de humos o gases nocivos, en proporciones superiores a las admitidas por la normativa. Se hará por patios o chimeneas exclusivas para este uso, estanques, con sección uniforme a lo largo de todo su trazado, contruidos con elementos resistentes al fuego que sobrepasarán un metro la altura máxima.

Si desembocan en lugares de uso o acceso al público, tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m):

a) Para ventilación natural se dispondrá de un metro cuadrado (1 m.²) de sección de chimenea por cada cuatrocientos (400) metros cuadrados de superficie de local, existiendo al menos un conducto (1) vertical en cada cuadrado de veinte metros (20 m) de lado en que idealmente puede dividirse el mismo.

b) Se entiende por ventilación forzada a aquel conjunto de elementos que garantice un barrido completo de los locales, con una capacidad mínima de seis (6) renovaciones por hora y cuyas bocas de aspiración están dispuestas de forma que existan al menos dos (2) bocas en proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadrados de quince (15) metros de lado en que idealmente puede ser dividido el local.

En garajes de superficie útil igual o superior a mil (1.000) metros cuadrados, se efectuará la instalación de detección de CO con sistema de accionamiento automático de los ventiladores. Los detectores serán los establecidos por la Norma UNE correspondiente y se instalarán en los puntos más desfavorablemente

ventilados y en la proporción de uno (1) por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de garaje o fracción.

El mando de los extractores se situará en el exterior del recinto del garaje o en una cabina resistente al fuego y de fácil acceso.

F.2. En edificios exclusivos para este uso, podrá autorizarse la ventilación de las plantas sobre rasante a través de huecos en fachada a la calle, siempre que sus dimensiones y situación garanticen el nivel de ventilación adecuado. En cualquier caso, estos huecos distarán como mínimo cuatro (4) metros de las fincas colindantes y una altura desde la superficie pisable de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m).

F.3. Los locales destinados al aparcamiento de vehículos dispondrán de un sistema de alumbrado artificial que garantice un nivel de iluminación mínimo de cincuenta (50) lux.

G. Aparcamiento en los espacios libres.

G.1. No podrá utilizarse como aparcamiento sobre el suelo de los espacios libres de parcela o patios de manzana más superficie que la correspondiente al cuarenta por ciento (40 %) de aquéllos.

G.2. En los espacios libres que se destinen a aparcamientos de superficie no se autorizarán más obras que las de pavimentación y las de instalación de marquesinas para los vehículos y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

G.3. Los garajes subterráneos bajo espacios libres estarán cubiertos de modo que sea posible disponer sobre el sesenta por ciento (60%) de su superficie una capa de tierra para el ajardinamiento de sesenta (60) centímetros de espesor.

H. Condiciones de diseño de los espacios de circulación interior de los aparcamientos privados.

Los espacios interiores de circulación se dimensionarán de forma que permitan el fácil acceso y salida de los vehículos en ellos estacionados.

La anchura mínima de los viales de circulación en sentido único será de tres metros (3 m). Si la circulación se realizase en ambos sentidos la anchura mínima del vial será de cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50 m).

En función de la situación de las plazas de aparcamiento que accedan a los viales éstos tendrán unas dimensiones mínimas de:

<i>Tipo de plazas</i>	<i>Ancho del vial</i>
Aparcamiento en línea	3,00 m
Aparcamiento en batería	4,50 m
Plazas enfrentadas	5,00 m

I. Edificios protegidos.

En los edificios en que existan condiciones restrictivas derivadas del grado de protección al que se encuentren sometidos, el Ayuntamiento podrá admitir reducciones en las dimensiones establecidas en esta normativa a fin de conseguir la dotación de aparcamiento adecuada.

Art. 1.4.11. — Condiciones del uso dotacional de parques y jardines

1. Definición y clases.

1.1. Comprende los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a proteger y a aislar las vías de tránsito rápido; al desarrollo de juegos infantiles y, en general a mejorar las condiciones estéticas y medio-ambientales de la ciudad.

1.2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

a) **Parque urbano:** que corresponde a las dotaciones de nivel ciudad destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental.

b) **Parque deportivo:** que corresponde a las áreas acondicionadas básicamente para el ejercicio del deporte al aire libre.

c) **Jardín:** que corresponde a los espacios ajardinados urbanizados destinados a nivel de barrio tanto al disfrute de la población como al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.

2. Parques urbanos.

A. Los parques urbanos mantendrán una primacía de la zona forestada sobre la acondicionada mediante urbanización.

B. Podrán formarse por la combinación de cualquiera de los componentes y elementos de ajardinamiento, sin perder el carácter con que se definen en el apartado 1.

C. Podrá disponerse edificación sólo para usos de ocio, cultura y servicios del Parque con una ocupación máxima del cinco por ciento (5%) de su superficie y sin rebasar la altura de seis (6) metros.

D. Los parques urbanos contarán con los siguientes elementos: juegos infantiles, juegos para preadolescentes, juegos libres y áreas para el deporte no reglado. Podrán contar con la presencia del agua entre sus elementos de ordenación.

3. Parques deportivos.

A. Sus instalaciones deportivas se dispondrán preferentemente al aire libre.

Su edificabilidad no superará la de cero con seis metros cuadrados (0,6 m.²) por cada metro cuadrado de superficie.

B. Las áreas no ocupadas por instalaciones deportivas, cubiertas o descubiertas, representarán, al menos, el treinta y cinco por ciento (35%) de la superficie del parque deportivo y deberán acondicionarse y ajardinarse con los criterios señalados para parques y jardines.

4. Jardines.

A. Los jardines se diseñarán dando prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de las personas.

B. Podrán disponer de juegos infantiles y de preadolescentes, recipientes de arena y agua ornamental; su arbolado deberá manifestar sus ejes y perspectivas; contarán con cultivos de flores. No se dispondrá espacio para el deporte, ni siquiera no reglado y no se autoriza ninguna edificación.

5. Componentes para el diseño de los jardines y áreas ajardinadas.

Los componentes básicos de los jardines son los siguientes:

a) Áreas de juegos: formadas por elementos de mobiliario, áreas de arena y zonas delimitadas para juegos al aire libre.

b) Áreas de deporte: para el ejercicio informal de deportes, sin requerimientos dimensionales reglamentarios.

6. Acceso a los edificios desde los parques y jardines.

Desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una anchura mínima pavimentada de cinco (5) metros y capacidad portante de 2.000 Kg/m.² que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio.

CAPITULO 1.5. — NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

Art. 1.5.1. — Definición

Son las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en sus propias características y en su relación con el entorno.

Art. 1.5.2. — Derecho a edificar

El otorgamiento de licencia municipal determina la adquisición del derecho a edificar, siempre que el Proyecto presentado

fuera conforme con la ordenación urbanística recogida en el Plan General y documentos que lo desarrollen.

En el caso de que la licencia municipal autorice la urbanización y edificación simultáneas, la adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar, quedará subordinada al cumplimiento del deber de urbanizar.

Art. 1.5.3. — Capacidad de edificar

La capacidad de edificar en un terreno está condicionada por la clasificación del suelo en que se encuentre y por su calificación urbanística y sometida a la obtención previa de licencia municipal.

En el suelo no urbanizable cabe la edificación de los terrenos que cumplan los requisitos establecidos en el Capítulo 2.2. del Título II de esta normativa.

En el suelo urbanizable son edificables los terrenos que cumplan las condiciones establecidas en el Capítulo 2.3. del Título II de esta normativa y cumplan la condición de solar.

En el suelo urbano son edificables las parcelas que cumplan los requisitos establecidos en el Capítulo 2.4. del Título II de estas Normas, tengan la consideración de solar y satisfagan las condiciones impuestas en la norma zonal en que se encuentren.

Art. 1.5.4. — Clases de condiciones

La edificación deberá cumplir las condiciones que se detallan en las Secciones siguientes de este capítulo, referentes a los siguientes aspectos:

- Condiciones de la parcela.
- Condiciones de posición del edificio en la parcela.
- Condiciones de ocupación de la parcela.
- Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.
- Condiciones de volumen y forma de los edificios.
- Condiciones de calidad e higiene.
- Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios.
- Condiciones de seguridad en los edificios.
- Condiciones ambientales.
- Condiciones estéticas.

SECCION 1.^a. — CONDICIONES DE LA PARCELA

Art. 1.5.5. — Definición

Son las condiciones que debe cumplir una parcela para poder ser edificable, entendiendo por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registral.

Art. 1.5.6. — Aplicación

Las condiciones de la parcela son de aplicación para obras de nueva edificación y se señalan en el régimen correspondiente al uso a que se destina y en la regulación contenida en las normas zonales.

Art. 1.5.7. — Relación entre edificación y parcela

Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, de acuerdo con las condiciones urbanísticas establecidas en este P.G. bajo las que se hubiere edificado.

La segregación de fincas en las que exista edificación deberá hacerse con la indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda según el planeamiento, ya consumida por edificaciones. En el caso de que la totalidad de la edificabilidad haya sido agotada será posible la segregación pero registrando la parcela resultante como no edificable por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre o viario.

Art. 1.5.8. — Segregación y agregación de parcelas

No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles, condición que deberá quedar debidamente registrada.

Las parcelas que no cumplan la condición de parcela mínima podrán ser edificadas si satisfacen las condiciones para ser consideradas como solar y no existiese posibilidad de reparcelación con las colindantes por estar ya consolidadas por la edificación u otros elementos no alterables.

Art. 1.5.9. — Linderos

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela respecto de sus colindantes, de un espacio público o de una vía, recibiendo en este último caso el calificativo de lindero testero frontal o frente de fachada.

Los restantes linderos se consideran linderos laterales y el opuesto al frontal se denomina lindero testero de fondo.

Art. 1.5.10. — Dimensión mínima de linderos

Es la que se establece en esta normativa del P.G. o en la de los planes que lo desarrollen.

Art. 1.5.11. — Superficie de la parcela

Es la dimensión del área comprendida dentro de sus linderos.

Art. 1.5.12. — Parcela edificable

Es la comprendida dentro de las alineaciones exteriores.

Tendrán la condición de edificables aquellas parcelas que por cumplir las condiciones de planeamiento, urbanización, gestión y dimensión establecidos en este P.G. cumplan los requisitos establecidos en la Ley del Suelo para ser consideradas como solar.

SECCION 2.^a. — CONDICIONES DE POSICION DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

Art. 1.5.13. — Definición

Son las que determinan el emplazamiento de la edificación dentro de la parcela y se definen en las normas zonales o bien en el planeamiento que desarrolle el Plan General.

Art. 1.5.14. — Aplicación

Son de aplicación en las obras de nueva edificación y en las que impliquen modificación de los parámetros de posición.

Art. 1.5.15. — Elementos de referencia

Son el conjunto de variables respecto de las que se determina la posición de la edificación en la parcela. Pueden ser planimétricas, altimétricas o propias del edificio.

1. Referencias planimétricas.

Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio y son:

a) Linderos.

b) Alineación exterior. Es la línea definida por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres públicos, de las parcelas edificables.

c) Alineación interior o fondo edificable. Es la línea que señala el planeamiento para establecer la separación entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación y el espacio libre interior de parcela.

d) Edificios colindantes. Son las edificaciones inmediatas a la parcela que pueden condicionar la posición de la nueva edificación.

2. Referencias altimétricas del terreno.

Sirven para determinar la proyección vertical del arranque del edificio desde el terreno, así como para determinar la medición de sus alturas. Son:

a) Rasante. Es la línea que define el planeamiento como perfil longitudinal del eje de las vías públicas.

b) Cota del terreno. Es la altitud relativa del terreno en contacto con la edificación.

3. Referencias de la edificación.

Son las siguientes:

a) Línea de edificación. Es la intersección del plano de cada fachada de la planta baja del edificio con el terreno.

b) Medianería. Plano vertical de la edificación común con otra construcción posible o existente, colindante o en contacto con ella.

Art. 1.5.16. — Separación a linderos

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

Salvo indicación expresa en contrario en la norma zonal correspondiente o en las ordenanzas del planeamiento de desarrollo, el espacio de separación a linderos podrá ocuparse por plantas bajo rasante que, en la zona establecida como separación mínima a linderos serán enteramente subterráneas.

Art. 1.5.17. — Retranqueo

Es el ancho de la franja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación exterior, medido perpendicularmente a ésta.

Salvo indicación expresa en contrario en la norma zonal correspondiente o en las ordenanzas del planeamiento de desarrollo, el retranqueo podrá ocuparse por plantas bajo rasante que, en la zona establecida como retranqueo mínimo serán enteramente subterráneas.

Art. 1.5.18. — Separación entre edificios

Es la mínima distancia que separa sus planos de fachada.

Art. 1.5.19. — Fondo edificable

Es el parámetro que define el planeamiento para determinar la posición en que debe situarse la fachada interior de un edificio paralelamente a la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta.

Art. 1.5.20. — Area de movimiento

Es el área susceptible de ser ocupada por la edificación como resultado de aplicar las condiciones de posición del edificio dentro de la parcela edificable.

SECCION 3.ª. — CONDICIONES DE OCUPACION DE LA PARCELA

Art. 1.5.21. — Definición

Son las que establecen la superficie de parcela que puede ser ocupada por la edificación.

Art. 1.5.22. — Aplicación

Son de aplicación para las obras de nueva edificación y para las que supongan nuevas ocupaciones de suelo. Se establecen para cada parcela en función del uso a que se destina y de la norma zonal en que se encuentre.

Art. 1.5.23. — Ocupación

Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección horizontal de los planos de fachada del edificio, deducidos, en su caso, los patios interiores de parcela que alcancen el suelo de la planta baja.

Art. 1.5.24. — Superficie ocupable

Es la superficie de parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.

Puede definirse por un coeficiente de ocupación o bien como resultado del conjunto de las referencias de posición.

Se distingue entre superficie ocupable sobre rasante y bajo rasante.

Salvo indicación expresa en contrario en la norma zonal correspondiente o en las ordenanzas del planeamiento de desarrollo, las separaciones a linderos y el retranqueo podrán ocuparse por plantas bajo rasante que, en la zona establecida como mínimas serán enteramente subterráneas.

Art. 1.5.25. — Coeficiente de ocupación

Es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable. Tiene carácter máximo, por lo que si de la aplicación del resto de las condiciones de posición resulta una ocupación menor, será esta última la que debe aplicarse.

SECCION 4.ª. — CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y DE APROVECHAMIENTO

Art. 1.5.26. — Definición

Son las que establecen la dimensión de la edificación que puede levantarse sobre una parcela.

Art. 1.5.27. — Aplicación

Son de aplicación a las obras de nueva edificación y para las que supongan variación del volumen edificado existente.

Se establecen para cada parcela en función del uso a que se destine y la norma zonal que le afecte.

Para su aplicación se utilizan los siguientes parámetros de referencia:

Art. 1.5.28. — Superficie edificable

Es el valor que señala el planeamiento para fijar la superficie total edificada que puede ser construida en una parcela, o en un área, en su caso.

Art. 1.5.29. — Superficie edificada total

Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas de un edificio.

Art. 1.5.30. — Superficie edificada por planta

Es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de un edificio.

A los efectos del cómputo de edificabilidad por planta quedan excluidos:

a) Los cuartos de calderas, basuras, contadores y otros análogos que sean de instalación obligatoria y estén situados en planta baja, plantas bajo rasante y/o en construcciones bajo cubierta o por encima de la altura del edificio reguladas en esta normativa.

b) Los soportales, pasajes de acceso a espacios libres públicos, la red de accesos del edificio, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos y las plantas bajas porticadas abiertas.

c) Las plantas destinadas a aparcamiento dotacional obligatorio y las plantas de garaje situadas bajo rasante.

d) Los locales destinados a albergar Centros de Transformación en el edificio.

e) Los huecos de aparatos elevadores.

f) Los trasteros que cumplan las condiciones del artículo 1.4.5. apartado 2.b.3), en categoría de vivienda colectiva.

g) Las superficies mínimas obligatorias destinadas a tenderos, reguladas en el artículo 1.4.5. apartado 2.b.3).

h) Los espacios destinados a salas de comunidad en planta baja hasta una superficie máxima de dos (2) metros cuadrados por vivienda, en viviendas colectivas.

i) Los balcones, balconadas, miradores y galerías regulados en el artículo 1.5.89., apartados a) y b).

Serán computables los cuerpos cerrados volados y los usos vidaderos bajo cubierta.

Art. 1.5.31. — Superficie útil

Es la comprendida en el perímetro definido por las caras interiores de los paramentos terminados de un local.

La superficie útil de un edificio es la suma de las superficies útiles de los locales que lo componen.

Art. 1.5.32. — Coeficiente de edificabilidad

Es la relación entre la superficie edificable total y la superficie de la parcela de referencia.

Tiene carácter máximo, por lo que si, de la aplicación de las restantes condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultare una edificabilidad menor será ésta última la que debe aplicarse.

Art. 1.5.33. — Superficie construida

En cada planta es la superficie delimitada por el perímetro exterior del edificio definido por los paramentos exteriores de las fachadas de la edificación y, en su caso, de los muros de patio, incluidos balcones, miradores, galerías y cuerpos volados.

La superficie construida sobre rasante es la suma de las superficies construidas de las plantas sobre rasante.

La superficie construida bajo rasante es la suma de las superficies de todas las plantas construidas bajo rasante.

La superficie total construida de un edificio es la suma de las superficies construidas en la totalidad de sus plantas.

SECCION 5.^a. — CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Art. 1.5.34. — Definición

Son las que definen la organización de los volúmenes y forma de los edificios.

Art. 1.5.35. — Aplicación

Son aplicables a las obras de nueva edificación y a las que se ejecuten en edificios existentes y afecten a los parámetros que en estas condiciones se establecen de acuerdo con el uso y la norma zonal que les sea de aplicación.

Art. 1.5.36. — Sólido capaz

Es el volumen definido por el planeamiento dentro del cual debe inscribirse la edificación construida sobre rasante excepto los salientes autorizados.

Art. 1.5.37. — Cota de origen y referencia

Es la cota de nivelación sobre la acera de la planta baja de un edificio, o cota cero del mismo. Sirve para referir la medición de la altura de un edificio. Si por razón de las características del terreno la planta baja debiera escalonarse, la medición de alturas se realizará independientemente para cada tramo de la misma.

Art. 1.5.38. — Altura del edificio

Es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del plano situado en la cota de referencia, medida en unidades métricas o en número de plantas.

Art. 1.5.39. — Altura de cornisa

Es la dimensión vertical, medida en metros o número de plantas, de la parte de un edificio que sobresale del terreno o de la acera, desde la cota de origen y referencia hasta la cara inferior del último forjado en el plano de fachada del edificio.

Salvo indicación en contrario en la norma zonal o en las ordenanzas del planeamiento de desarrollo, la altura de la edificación se entiende referida a la de cornisa del edificio.

Art. 1.5.40. — Altura de coronación

Es la dimensión vertical, medida en metros o número de plantas, de la parte de un edificio que sobresale del terreno, desde la cota de origen y referencia hasta el plano superior de los petos de cubierta si existen, o, en su defecto, al de la cara superior del forjado de la última planta.

Art. 1.5.41. — Medición de la altura

Quando la altura de un edificio se defina en función del ancho de la calle a la que da frente, la medición de dicho ancho se hará entre las alineaciones de la calle en el punto medio de la parcela de que se trate.

En fachadas a plazas se tomará como ancho de calle la correspondiente a la mayor de las calles que confluyan en la misma.

En calles en pendiente, la altura se medirá en el punto medio de la fachada si la longitud de la misma no supera los veinte metros (20 m). Si fuera superior se descompondrá la línea de fachada en fracciones de longitud igual o inferior a veinte (20) metros.

No obstante, en actuaciones de diseño unitario por manzanas o fachadas completas, se admitirá, —con objeto de enrasar cornisas, líneas de forjados y cubiertas,— que la altura se tome en el punto medio de cada fachada, sin sobrepasar una diferencia de cotas entre los puntos más extremos superior a un metro y cincuenta (1,50) metros.

En parcelas de esquina a calles de diferente ancho, la altura se medirá para cada una de las fachadas, si bien la disposición de la edificabilidad permitirá ocupar en la calle de menos ancho una longitud de fachada igual al fondo edificable con máximo de doce (12) metros.

Art. 1.5.42. — Altura máxima

Es la señalada por el planeamiento como valor límite de la altura de la edificación.

Quando se establezca por unidades métricas y número de plantas simultáneamente, habrán de respetarse ambos parámetros.

Art. 1.5.43. — Construcciones por encima de la altura

Por encima de la altura máxima de un edificio podrán admitirse las siguientes construcciones:

a) Las cubiertas que no podrán sobresalir respecto de un plano trazado con una inclinación máxima de 45° desde el borde superior del vuelo permitido del forjado de la última planta, en fachadas y patios.

b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores y cuartos de máquinas, depósitos y maquinaria de aire acondicionado, hasta una altura máxima de tres metros y setenta y cinco centímetros (3,75 m) sobre el forjado de la última planta. Tanto los depósitos como la maquinaria de aire acondicionado deberá retranquearse un mínimo de tres (3) metros de la alineación de fachada para evitar su vista desde la vía pública.

c) Antepechos, barandillas, pérgolas y detalles ornamentales discontinuos.

d) Chimeneas de ventilación y evacuación de humos, paneles solares, pararrayos, antenas, etc., de acuerdo con las especificaciones propias de la instalación a que pertenezcan, que deberán quedar debidamente integrados en el conjunto del diseño de la cubierta.

e) Aticos. En el caso de que la norma zonal los permita deberán cumplir las condiciones establecidas en el artículo 1.5.47., punto 6.

Art. 1.5.44. — Altura de piso

Es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Art. 1.5.45. — Altura libre de piso

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

La altura libre mínima en plantas sobre rasante, salvo determinaciones específicas de la norma zonal será de dos metros sesenta centímetros (2,60 m).

Art. 1.5.46. — Planta

Es la superficie de un edificio, horizontal y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

Art. 1.5.47. — Tipos de plantas

En un edificio pueden distinguirse los siguientes tipos de plantas:

1. *Sótano*. Aquella que tiene su techo en más de un cincuenta por ciento (50%) de su superficie edificada por debajo de la cota de planta baja de un edificio.

La altura libre no será inferior a dos metros cuarenta centímetros (2,40 m) ni la altura de piso inferior a dos metros setenta centímetros (2,70 m).

2. *Semisótano*. Es aquella que tiene más de un cincuenta por ciento (50%) del plano de suelo de su superficie edificada por debajo de la cota de planta baja. La cota del pavimento no podrá estar a más de un metro cincuenta centímetros (1,50 m) por debajo de la cota de la rasante de la acera. La altura libre no será inferior a dos metros cuarenta centímetros (2,40 m) y la altura de piso no podrá ser inferior a dos metros setenta centímetros (2,70 m).

Cuando la cara superior del forjado se encuentre a más de un metro cuarenta y cinco centímetros (1,45 m) sobre la cota de la rasante de la acera se considerará planta sobre rasante a todos los efectos.

Con independencia de los estudios hidro-geológicos o geotécnicos que puedan limitarlo, el número de plantas bajo rasante de un edificio no podrá ser superior a cuatro (4) ni la cota del pavimento del sótano más profundo podrá estar a más de doce metros (12 m) bajo la rasante de la acera. Los citados estudios serán obligatorios para los casos de más de dos (2) plantas bajo rasante o seis metros (6 m) de profundidad, a fin de garantizar la no existencia de perjuicios a terceros. Asimismo se exigirán cuando la altura sobre rasante sea superior a tres plantas.

3. *Planta Baja*. Es aquella que en más de un cincuenta por ciento (50%) de su superficie edificada es coincidente con la cota de referencia del edificio.

Se considerará Planta Baja Porticada aquella cuya superficie cerrada no supere una tercera parte (1/3) de la superficie ocupada sobre rasante del edificio. No podrá implicar superación de la altura máxima permitida para el edificio y, en tipología de edificación aislada no computará en el número de plantas permitido, cuando su superficie ocupada se destine únicamente a núcleos de acceso al edificio.

4. *Entreplanta*. Es aquella que en su totalidad, tiene el forjado de suelo en posición intermedia entre los forjados de suelo y techo de la planta baja. Se admite la construcción de entreplanta siempre que su superficie útil no exceda del cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local a que esté adscrita, no se rebase la superficie edificable total del edificio y la altura libre de piso por encima y por debajo del forjado de la entreplanta sea, en todo caso, igual o superior a dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m).

5. *Planta de piso*. Es la situada por encima del forjado de techo de planta baja. Su altura se determina en la norma zonal correspondiente.

6. *Planta ático*. Es la última planta de un edificio, situada sobre la última planta permitida, cuando tiene al menos alguno de sus planos de fachada retranqueado respecto de los de las plantas inferiores. La parte no ocupada sobre el forjado inferior se destinará a azotea o a cubierta, en cuyo caso su pendiente máxima no será superior al 30% medido desde el borde superior del vuelo del forjado de la planta inmediatamente inferior. La altura de piso será la misma que la señalada para el resto de las plantas de pisos del edificio.

El retranqueo mínimo a las alineaciones oficiales será de tres metros (3 m) medidos desde el plano de la fachada, con las siguientes excepciones:

a) Que la norma zonal o las ordenanzas del planeamiento de desarrollo fijen otra distancia.

b) En tipología de edificación entre medianerías, podrá no retranquearse a los linderos laterales en una longitud de fachada no superior a tres metros cincuenta centímetros (3,50 m) siempre que los cuerpos resultantes se enfrenten entre sí a una distancia superior a tres metros (3 m).

c) En otras tipologías, cuando el ancho de la edificación sea menor o igual que doce metros (12 m), el retranqueo se mantendrá únicamente en la fachada situada sobre o frente a la alineación exterior.

7. *Planta bajo cubierta*. Es la situada entre la cara superior del forjado de la última planta de un edificio y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada del mismo.

8. *Torreones*. Son cuerpos de edificación situados encima de la última planta permitida, con alguna de sus fachadas coincidente en alguno de sus puntos con la fachada exterior del edificio, que cumplan las siguientes condiciones:

— Su proyección horizontal sobre la fachada exterior en que se sitúa, será inferior o igual a tres metros cincuenta centímetros (3,50 m).

— Su profundidad medida perpendicularmente desde la fachada exterior en que se sitúa será inferior a tres metros cincuenta centímetros (3,50 m).

— Su altura de piso será como máximo de tres metros cincuenta centímetros (3,50 m) y una sola planta.

— La separación mínima entre torreones en cada fachada será superior a tres metros cincuenta centímetros (3,50 m).

— La suma de las longitudes de las fachadas de los torreones de una misma fachada será inferior a un cuarto (1/4) de la longitud de dicha fachada, incluida en dicha suma la longitud de los cuerpos de cuartos de máquinas o ascensores si los hubiere.

Art. 1.5.48. — Tipologías de edificación

Las normas zonales hacen referencia a las siguientes tipologías edificatorias:

1. *Edificación entre medianerías*. Es la que construida sobre una parcela tiene líneas de edificación coincidentes al menos con los linderos laterales.

2. *Edificación aislada*. Es la que está exenta en el interior de una parcela sin contacto con ninguno de sus linderos.

3. *Edificación agrupada, en hilera o adosada.* Es la edificación entre medianerías destinada a uso residencial a razón de una vivienda por parcela.

4. *Edificación pareada.* Es aquella que cumple la condición de medianera en uno de sus linderos laterales y la de aislada en los restantes.

SECCION 6.ª. — CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE

Art. 1.5.49. — Definición

Son las que se establecen a fin de garantizar la buena construcción y el confort y salubridad de la edificación.

Art. 1.5.50. — Aplicación

Son de aplicación a las obras de nueva edificación y a las de reestructuración y acondicionamiento.

Art. 1.5.51. — Calidad de la edificación

Los proyectos de edificación deberán contener la justificación del cumplimiento de la Normativa vigente en materia de construcción, tanto municipal como de carácter general, en especial las Normas Básicas que hacen referencia al ahorro de energía, aislamiento térmico y aislamiento acústico, y contendrán soluciones constructivas que protejan al edificio de las inclemencias atmosféricas.

Art. 1.5.52. — Condiciones higiénicas de los locales

A los efectos de esta normativa se entiende por local el conjunto de piezas contiguas destinadas a una misma actividad, considerando como pieza todo recinto independiente situado en un edificio, con acceso a través de un hueco de paso.

1. *Local exterior.* Es aquel que tiene alguna de sus piezas con acceso desde la vía pública, espacio libre público o espacio libre privado que cumpla las condiciones de espacio exterior accesible.

En cualquier caso deberá cumplir las condiciones de iluminación y ventilación de esta normativa.

2. *Pieza habitable.* Es aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo continuado de las personas, cumpla las condiciones del apartado 1., y esté situada en plantas sobre rasante, excepto las vinculadas a uso residencial en vivienda unifamiliar situadas en planta de semisótano que cumplan las demás condiciones de calidad e higiene.

3. *Ventilación.* Es la capacidad de renovación de aire de un local.

Puede ser natural o forzada:

a) *Natural.* Puede ser directa, cuando se produzca mediante huecos practicables a fachada o cubierta, o conducida, cuando se realice mediante conductos o elementos similares que sin intervención de elementos mecánicos, comuniquen la pieza con el exterior, permitiendo la renovación de aire por diferencia de presión.

b) *Forzada,* cuando se realice por sistemas artificiales. Se admite la ventilación forzada de piezas no habitables tales como baños, aseos, cuartos de calefacción y aire acondicionado, cuartos de basuras, contadores, despensas, trasteros y garajes, así como zonas de trabajo no continuado tales como salas de juntas, reuniones, o similares.

4. *Iluminación.* Es la forma, natural o artificial de dotar de luz a un local.

5. *Ventilación e iluminación de piezas habitables.* A fin de garantizar los niveles adecuados de ventilación natural y soleamiento de los locales, los huecos de ventilación e iluminación deberán ser naturales y tener una superficie no inferior a un sexto (1/6) de la superficie útil en planta del local, y la superficie practicable será, al menos, de un doceavo (1/12) de la superficie útil del local.

Todas las piezas de estancia y descanso deberán tener sus huecos dotados de medios de oscurecimiento temporal.

Las cocinas y demás piezas en que se produzcan humos o gases de combustión deberán disponer de conductos independientes para su eliminación. En caso de existir calderas de gas atmosféricas, en el recinto donde se ubiquen no se podrán instalar sistemas de aspiración forzada.

Art. 1.5.53. — Condiciones higiénicas de los edificios

Patio. Se entiende por patio todo espacio no edificado delimitado por las fachadas interiores de un edificio.

Según sus características se distinguen las siguientes clases de patios:

a) *Patio de parcela cerrado.* Es aquél que está situado en el interior de la edificación.

b) *Patio de parcela abierto.* Es aquél que está situado en el perímetro de la edificación y tengan una embocadura abierta en toda o parte de su altura a la vía pública, a un espacio libre o a un patio de manzana.

c) *Patio de manzana.* Es aquél que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela, bien mediante alineaciones o bien por aplicación de los fondos edificables, a fin de formar con los de las parcelas colindantes de la manzana un espacio libre único común para todas ellas.

d) *Patio inglés.* Es el patio en fachada por debajo de la rasante de la acera o del terreno.

e) *Patio de conductos.* Es el patio que garantiza la accesibilidad, registro y mantenimiento de los conductos verticales necesarios, así como la ventilación cruzada del edificio. Su superficie mínima en planta será de cero setenta y cinco metros cuadrados (0,75 m.²) y su lado mínimo será de cero con cincuenta (0,50 m).

f) *Espacio exterior accesible.* Es el patio de manzana, o el espacio interior de parcela en ordenaciones de edificación abierta, que dispone de una comunicación directa y libre de obstáculos con el viario público o espacio público exterior de al menos cinco (5) metros de anchura y tres metros cuarenta centímetros (3,40 m) de altura en toda su longitud para permitir el acceso al mismo de vehículos de protección civil (ambulancias, bomberos, policía, etc.) y la maniobra de los mismos en su interior, para lo cual deberá poderse inscribir en el mismo un círculo de doce metros (12 m) de diámetro.

Art. 1.5.54. — Anchura de patios

Se entiende por anchura del patio la medida de la separación entre sus paramentos opuestos.

Esta medida deberá ser uniforme en toda la altura del patio salvo que se incremente.

La anchura mínima de patios no podrá ocuparse más que con los salientes que se establecen en la norma correspondiente.

Art. 1.5.55. — Medición de la altura de patios

La altura de patios se medirá desde la cota de referencia de la planta baja, o desde la cota de piso más baja que tenga huecos al mismo si el patio no alcanza al suelo de la planta baja, hasta la cota inferior del último forjado del paramento más elevado.

Art. 1.5.56. — Dimensiones de los patios de parcela cerrados

1. Patios en Vivienda Unifamiliar. La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a H/3 con un mínimo de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m).

2. Patios en otras tipologías edificatorias. La dimensión de los patios de parcela cerrados se establece en función del uso de las piezas que abran a ellos y de la altura (H) del patio.

El cuadro siguiente determina las distancias mínimas:

Uso del local	Distancia mínima	
	Relación a la altura	Absoluta (m)
Piezas habitables	H/3	3,00
Cocinas y baños	H/4	3,00
Piezas no habit. y escaleras	H/5	3,00

En los patios de planta no rectangular su forma será tal que permita la inscripción de un círculo de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a tres metros (3 m), considerando como luz recta la longitud perpendicular al paramento opuesto medida en el eje del hueco considerado.

Los patios adosados a los linderos de otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el plano del lindero aún cuando no estuviera construido, permitiéndose los patios mancomunados, por acuerdo entre colindantes, debidamente inscrito como servidumbre en el Registro de la Propiedad.

3. Patios ingleses. Tendrán una anchura igual o mayor a un tercio $1/3$ de la altura H medida desde la cota más baja del suelo del local que tenga huecos de luz y ventilación al mismo hasta la rasante del terreno o acera, con un mínimo de tres (3) metros.

Si el patio estuviera rodeado por edificaciones en más de $2/3$ de su perímetro la citada altura H se medirá a la cota de coronación del cuerpo más alto que recaiga al mismo.

4. Acceso a patios. Cualquier tipo de patio contará con acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos.

5. Construcciones en los patios. En las construcciones de nueva planta y uso residencial no cabrá ocupar los patios de parcela con ningún tipo de construcción, salvo en las plantas bajas cuando lo autorice el planeamiento.

El planeamiento que desarrolle el Plan General podrá señalar en su ordenación la localización de usos dotacionales al servicio de los edificios en los patios de manzana de uso residencial, sin que puedan ocuparse por otro tipo de construcciones.

Los linderos de los patios podrán cerrarse con muros de hasta tres metros (3 m) de altura.

Art. 1.5.57. — Dimensiones de los patios de parcela abiertos

Se consideran patios de parcela abiertos aquellos cuya relación de forma entre la profundidad "P" y el ancho "a" de su embocadura sea: $P \leq 1,5$ a, siempre que P en cualquier punto sea igual o mayor que un metro y cincuenta centímetros (1,50 m).

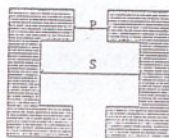
La embocadura del patio tendrá un ancho mayor que $H/3$ con mínimo de tres metros (3 m).

En los patios de parcela abiertos a fachada desde el nivel del terreno deberá materializarse la alineación mediante el cerramiento de la planta baja.

Art. 1.5.58. — Dimensiones de los patios de manzana

Los patios de manzana cumplirán las dimensiones mínimas que se señalan en los gráficos que figuran a continuación: Gráfico correspondiente al artículo 1.5.58

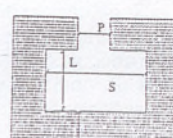
$H < S < 1,25H$



$P > 2S/3$



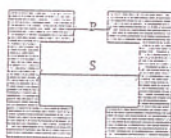
$S > L/2$



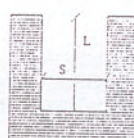
$S = L$

$P > 2S/3$

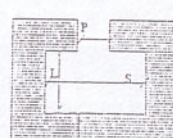
$1,25H < S < 1,50H$



$P > S/3$



$S > L/4$

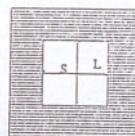


$S = L$

$L > S > L/2$

$P > L/3; P > 2L/3$

$S > 1,50H$



$L > 1,50H$

Art. 1.5.59. — Cubiertas en patios de parcela

Los patios de parcela cerrados podrán cubrirse con claraboyas o lucernarios translúcidos siempre que los mismos tengan un espacio perimetral abierto para ventilación con una superficie equivalente al veinticinco por ciento (25%) de la superficie del patio.

SECCION 7.ª. — CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS

Art. 1.5.60. — Definición

Son las que se imponen al conjunto de la maquinaria e instalaciones de los edificios y a los locales que ocupen, para garantizar su buen uso y funcionamiento.

Art. 1.5.61. — Aplicación

Son de aplicación a los edificios de nueva planta y a las obras de acondicionamiento y reestructuración. En todo caso se cumplirán las condiciones vigentes tanto de carácter municipal o supramunicipal que sean de aplicación específica.

Art. 1.5.62. — Dotación de agua

Todo edificio deberá contar con instalación de agua corriente sanitaria con la dotación adecuada a sus necesidades, siendo de aplicación el contenido del R.D. 1.138/1990, de 14 de septiembre, sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con destino al Consumo Humano.

Asimismo, en todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y consumo doméstico.

Cuartos de contadores de agua y grupos de presión. Cuando la Compañía suministradora así lo precise, se dispondrán locales adecuados tanto para albergar los contadores individualizados de agua como las instalaciones de los grupos de presión si fueran necesarios, que deberán reunir las características exigidas por aquélla.

Todo edificio deberá contar con el abastecimiento de agua necesario para acometida de las instalaciones contra incendios.

Art. 1.5.63. — Dotación de energía**1. Energía eléctrica.**

Todo edificio deberá contar con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema general de abastecimiento o a un adecuado sistema generador propio. Dicha instalación cumplirá los requisitos contenidos en las Instrucciones y Reglamentos específicos.

Centros de Transformación.

Cuando se prevea la instalación de un Centro de Transformación en un edificio, no podrá situarse a nivel inferior al de segundo sótano, debiendo, en todo caso, cumplir las Normas de Protección del Medio Ambiente y de Prevención y Protección de incendios que le sean de aplicación.

Cuartos de contadores.

En todo edificio en que hubiese instalaciones diferenciadas por el consumidor se dispondrá de un local con las características técnicas exigidas por la Compañía suministradora para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.

Puesta a tierra.

En todo edificio se exigirá la puesta a tierra tanto de las instalaciones como de la estructura.

2. Instalación de gas energético.

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la Reglamentación específica vigente y por las normas de la Compañía suministradora.

Cuando sea imprescindible, por razones de la normativa legal aplicable, que las conducciones de gas tengan que instalarse por las fachadas de un edificio, el Proyecto de edificación deberá prever su diseño como un elemento más de composición de dichas fachadas.

Se prohíbe la realización de instalaciones de gas en las fachadas de los edificios a espacio exterior accesible, por considerarse elementos agresivos que afectan gravemente a la estética urbana y al paisaje local.

En el caso de instalación de calderas estancas, éstas irán entroncadas a chimenea que ventilará sobre la cubierta del edificio.

3. Otras fuentes de energía.

La utilización de otras fuentes alternativas de energía, como combustibles líquidos o sólidos, llevará consigo la obligación de adecuar las instalaciones de los edificios a la vigente reglamentación específica en la materia, así como las normas de protección del Medio Ambiente que les sean de aplicación.

Art. 1.5.64. — Dotaciones de comunicación**1. Telefonía.**

Todo edificio de nueva construcción deberá prever entre sus instalaciones la oportuna canalización telefónica, con independencia de que se realice o no la conexión a la red general.

Asimismo, en los edificios de uso residencial y vivienda colectiva se preverá la instalación de circuito cerrado interior de telefonía para conexión entre portal y cada una de las viviendas.

Se prohíbe expresamente el grapado exterior sobre fachadas o elementos ornamentales de los edificios de cables u otros elementos vistos propios de estas conducciones.

2. Radio y televisión.

En todo edificio de uso residencial o en el que se prevea la utilización individualizada de aparatos receptores de radio y TV deberá preverse la instalación de antenas colectivas de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada, así como antena parabólica de televisión vía satélite.

3. Buzones postales.

Todo edificio deberá estar dotado de buzones para la recogida de correspondencia en zona de portal accesible para el servicio de correos.

El número de buzones corresponderá con el de usuarios de viviendas y locales incrementado con dos más, uno para la comunidad de propietarios y otro para el servicio de correos.

Art. 1.5.65. — Servicios de evacuación**1. Aguas pluviales.**

El desagüe de aguas pluviales deberá preverse en todos los edificios mediante una red de bajantes convenientemente distribuidas y conectadas a la red horizontal de saneamiento del edificio para ser conducidas al sistema de alcantarillado urbano, o bien por vertido directo dentro del espacio libre de parcela en el caso de vivienda unifamiliar en tipología de edificación aislada.

2. Aguas residuales.

La instalación de recogida y vertido de aguas residuales deberá tener la capacidad adecuada a los usos a que se destina de acuerdo con la normativa vigente y deberá estar conectada a la red general de saneamiento urbano mediante arqueta de conexión al pozo de registro exterior situada en el interior del edificio o parcela.

En el caso de existir aguas procedentes de garajes, aparcamientos o instalaciones análogas deberá dotarse a la red interior de una arqueta separadora de grasas previa al pozo de registro.

Las instalaciones de aguas residuales industriales deberán contar con la previa aprobación de los organismos competentes para garantizar el adecuado sistema de depuración de las mismas.

3. Evacuación de humos.

Ningún edificio podrá instalar salidas libres de humos por fachadas, patios, balcones o ventanas. Las chimeneas y demás conductos de evacuación de humos procedentes de la combustión de productos sólidos, líquidos o gaseosos, deberán estar provistos del adecuado aislamiento para evitar la transmisión de calor y se elevarán como mínimo un metro (1 m) por encima de la cubierta más alta del edificio situada a menos de diez metros (10 m) del emisor de acuerdo con la normativa específica vigente.

Todos los locales de carácter comercial situados en planta baja de un edificio de nueva planta deberán disponer de un conducto independiente de salida de humos de sección mínima 30x30 cm o sección equivalente y con las características exigidas en el párrafo anterior de este mismo artículo. Esta condición deberá figurar en escritura de división horizontal e inscribirse en el Registro de la Propiedad.

4. Evacuación de residuos sólidos.

Todos los edificios de uso residencial en vivienda colectiva y los de uso terciario e industrial podrán disponer en planta baja de un local para el depósito de cubos de basura, dotado de ventilación forzada e independiente hasta la cubierta del edificio. Este cuarto deberá estar alicatado en todos sus paramentos verticales y dispondrá de un sumidero y un punto de agua para riego y limpieza del mismo.

La capacidad del local se determinará en función de las necesidades de los usuarios y tendrá una superficie no inferior a dos metros cuadrados (2 m.²).

Se prohíbe el uso de trituradores de residuos sólidos o basuras con conexión directa a la red de alcantarillado general, así como los conductos de vertido directo de basuras por gravedad desde las viviendas a locales comunitarios.

En suelo urbanizable, los planeamientos de desarrollo y los proyectos de urbanización deberán prever la instalación de una red de recogida neumática de residuos sólidos.

Art. 1.5.66. — Servicio de aparatos elevadores

Se comprenden en este concepto los ascensores, montacargas, montacoches, escaleras mecánicas, montaplatos, etc.

destinados a la elevación vertical de personas u objetos y sometidos a la normativa recogida en el vigente Reglamento de Aparatos elevadores y disposiciones complementarias.

Todo edificio en que deba salvarse un desnivel superior a tres (3) plantas, incluidas las plantas bajo rasante, o diez metros y cuarenta centímetros (10,40 m) deberá estar dotado del servicio de ascensor, exceptuando los de vivienda unifamiliar.

El número, capacidad, velocidad y número de paradas de los ascensores, que siempre serán de subida y bajada, deberá fijarse en función del número de usuarios y plantas a los que sirvan.

En todo caso, al menos un ascensor deberá cumplir las condiciones necesarias para ser utilizado por personas con minusvalías, debiendo tener acceso al mismo desde el exterior sin barreras arquitectónicas que les impidan su uso. Su cabina deberá tener una superficie mínima en planta de uno con veinte metros cuadrados (1,20 m.²).

Los descansillos de ascensor deberán estar en comunicación directa o a través de espacios comunes con el recinto de la escalera del edificio y el acceso al ascensor en planta baja no podrá estar a más de un metro y cincuenta centímetros (1,50 m) sobre la cota de referencia de dicha planta, debiendo salvarse esta diferencia de cotas mediante rampas de pendiente inferior al ocho por ciento (8%) si son rectas y al seis por ciento (6%) si son curvas, para personas con minusvalías, además de las escaleras que fueran necesarias.

La existencia de escaleras mecánicas en un edificio no exime de la obligación de instalar el número de ascensores que sea necesario.

Cuando se disponga de escaleras mecánicas, éstas deberán cumplir las condiciones de diseño y construcción exigidas para el uso a que se destinen.

En los locales destinados a restaurantes, cafeterías, bares y similares, cuando las áreas de producción y estancia de público se encuentren en plantas diferentes se deberán instalar montaplatos con las características adecuadas al fin a que se destinan.

En los edificios en rehabilitación se podrán proponer soluciones singulares, debidamente justificadas, tendentes a permitir la instalación en ellos de aparatos elevadores.

Art. 1.5.67. — Condiciones de la dotación de aparcamiento

1. Todos los edificios y locales que deban disponer de esta dotación de acuerdo con lo establecido en las Normas generales de uso y en la norma zonal correspondiente, dispondrán del espacio necesario para el aparcamiento y estancia de vehículos en la proporción en ellas fijada y cumplirán las condiciones establecidas en las Normas de Uso para Aparcamientos y Garajes en los edificios.

La dotación de aparcamientos deberá hacerse en la propia parcela, bien en el espacio libre o en el edificio.

La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados comerciales o de estacionamientos públicos.

En los usos en que la reserva de dotación de aparcamiento se exprese en unidades por metro cuadrado, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie útil del uso principal y de los usos precisos para el funcionamiento del mismo.

Para implantaciones de usos especiales no contemplados en la normativa o para aquellos edificios que requieran por sus características de singularidad un tratamiento individualizado, se determinará por el Ayuntamiento la dotación de plazas de aparcamiento, previo informe de los servicios técnicos municipales correspondientes.

2. El Ayuntamiento, previo informe técnico, en solares de menos de doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m.²),

podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos de locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de las plazas de aparcamiento y en los que la tipología del edificio o su nivel de protección no permitan la instalación de las plazas adicionales necesarias, o exigir sustituirlo por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.

3. Del mismo modo se podrá proceder cuando, por las características del soporte viario, por la tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad o de la existencia de plazas en estacionamiento público próximo, la disposición de la dotación de las plazas de aparcamiento reglamentaria suponga una agresión al medio urbano o sea imposible técnicamente su consecución.

Asimismo, el Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas especiales, así lo aconsejen.

SECCION 8.ª. — CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS

Art. 1.5.68. — Definición

Son las que tratan de las medidas a adoptar en los edificios para la mejor protección de las personas.

Art. 1.5.69. — Aplicación

Son de aplicación a las obras de nueva edificación y a las de acondicionamiento y reestructuración.

En todo caso cumplirán la legislación supramunicipal vigente en la materia y particularmente la referente a supresión de barreras arquitectónicas y prevención y protección contra incendios.

Art. 1.5.70. — Accesos a los edificios

Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible desde la acera de enfrente de día y de noche.

El Ayuntamiento señalará los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles e indicará la forma de exhibir el número de la calle correspondiente a cada edificio.

A las nuevas edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público en una longitud mínima de cuatro metros (4 m). La distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada al edificio, cuando se destine a vivienda colectiva, no superará los cincuenta metros (50 m) y, en este caso y en cualquier otro edificio de uso colectivo, será posible el acceso a la construcción por servicios de ambulancia, bomberos y otros.

Cuando así se determine en las normas de uso o de zona, se exigirá acceso independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso característico.

Deberán cumplir, en cualquier caso, lo establecido en el Real Decreto 556/1989 de 19 de mayo por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios.

Puerta de acceso.

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, con sentido de apertura hacia el exterior sin interferir el libre paso por las aceras, cuya anchura, salvo en el caso de viviendas unifamiliares, no será inferior a un metro y treinta centímetros (1,30 m), con una altura que será mayor o igual a dos metros y once centímetros (2,11 m).

Circulación interior.

Se entiende por espacios de circulación interior de un edificio los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, así como

con los cuartos de instalaciones, garajes u otras dependencias que integren la construcción.

Son elementos de circulación, los portales, rellanos, rampas, escaleras, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores, los cuales deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Portales: Deberán tener una anchura mínima de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m) hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores, en el que se pueda inscribir un cubo de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m) de lado.

b) Distribuidores: Los distribuidores de acceso a viviendas o locales tendrán un ancho superior a un metro y veinte centímetros (1,20 m). La forma y dimensiones de las zonas comunes permitirán el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

Cumplirán lo establecido en el Real Decreto 556/1989 de 19 de mayo.

c) Escaleras: Las escaleras de los edificios deberán cumplir las dimensiones establecidas en función de los usos del mismo, en la vigente norma básica NBE-CPI. de prevención y protección contra incendios.

La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a dos metros y veinte centímetros (2,20 m).

Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, el giro de sus hojas no invadirá la circulación de la escalera debiendo respetar el ancho mínimo de rellano.

En zonas comunes la apertura de puertas a espacios de circulación interior se hará siempre en el sentido de evacuación.

No se admitirán escaleras de uso público sin luz ni ventilación natural salvo los tramos situados bajo rasante y los de planta baja, a los que se añadirán los de la planta primera cuando ésta se encuentre dedicada a usos terciarios.

Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a un metro cuadrado (1 m.²) y superficie de ventilación de al menos, medio metro cuadrado (0,5 m.²), no permitiéndose que abra a terrazas, balcones o tendedores.

En edificios de hasta seis (6) plantas, se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico o chimenea adecuada.

En estos casos de iluminación cenital, el ojo de escaleras será obligatorio con una dimensión mínima de ancho cero con noventa metros (0,90 m) y la superficie en planta del lucernario de iluminación será, como mínimo, igual a los dos tercios (2/3) de la superficie en planta de la escalera.

d) Rampas. Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas se salven mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior al ocho (8%). Cuando se trate de rampas auxiliares de las escaleras su anchura podrá reducirse hasta los cero con setenta metros (0,70 m).

Art. 1.5.71. — Señalización de los edificios

En los edificios de uso público existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peligro en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro, así como la actuación de los servicios de protección civil.

Art. 1.5.72. — Supresión de barreras arquitectónicas

En todos los edificios de nueva construcción y en las obras de rehabilitación y reestructuración deberá cumplirse la legislación y normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas. Se exceptúan las viviendas unifamiliares.

Art. 1.5.73. — Prevención de incendios

Las construcciones deberán cumplir las medidas que, para cada uso, en orden a la protección contra incendios, establece la Norma Básica NBE-CPI vigente y cuantas otras normativas estuvieren en vigor en esta materia del rango que sean.

Asimismo, serán de obligado cumplimiento las Normas y Ordenanzas que el Ayuntamiento tenga aprobadas o promulgue, tendientes a incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personas y la extinción del incendio si llegara a producirse.

Art. 1.5.74. — Prevención contra el rayo

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos, de acuerdo con los criterios de la Norma NTE-IPP, la cual quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que deba proteger y la peligrosidad del lugar respecto al rayo. La cabeza captadora cumplirá la NF-C 17.102 Recomendación UNESA 21086.

Art. 1.5.75. — Prevención de las caídas

Los huecos horizontales en los edificios, abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a medio metro (0,5 m), así como los resaltes en el pavimento estarán protegidos por un antepecho de cero con noventa y cinco metros (0,95 m) o una barandilla de un metro (1 m); para alturas sobre el suelo superiores a veinte metros (20 m) las dimensiones de antepechos y barandillas serán respectivamente de un metro y cinco centímetros (1,05 m) y un metro y diez centímetros (1,10 m). Con iguales criterios y dimensiones se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.

Por debajo de la altura de la protección no habrá, en contacto directo con el exterior, ningún hueco superior a doce (12) centímetros, ranuras a nivel del suelo de dimensión mayor a cinco (5) centímetros, ni elementos constructivos o decorativos que permitan escalar el antepecho o la barandilla.

La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a un metro (1 m) y su diseño garantizará la imposibilidad de caída, a través de sus elementos, para un menor de edad.

SECCION 9.ª. — CONDICIONES AMBIENTALES

Art. 1.5.76. — Definición

Son aquellas que se imponen a la edificación, a las actividades y a las instalaciones a fin de evitar, en lo posible, que, de su incorrecta utilización, se deriven agresiones al medio natural.

Art. 1.5.77. — Aplicación

Estas condiciones son de aplicación a las obras de nueva edificación, acondicionamiento y reestructuración, así como a las destinadas a la implantación de nuevos usos.

Art. 1.5.78. — Compatibilidad de actividades

En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán inscribirse actividades autorizadas por la vigente Ley 5/93 de 21 de octubre de la Junta de Castilla y León de Actividades Clasificadas o que dispongan de las medidas correctoras o de prevención necesarias.

Para que una actividad pueda considerarse compatible con usos no industriales deberá:

a) No producir emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas en estas Normas.

b) No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o, en general, que produzcan molestias.

c) Efectuar la eliminación de humos, gases o vapores por medio de chimeneas adecuadas.

d) No producir transmisión de vibraciones o ruidos al exterior cuya cuantía sea superior a la establecida en el artículo 1.5.79. de estas Normas.

e) Cumplir las condiciones de seguridad contra el fuego.

En ningún caso se permitirán aquellas actividades que emitan radiaciones o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las citadas perturbaciones.

Art. 1.5.79. — Transmisión de ruidos

El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (db A) según la Norma UNE 21/314/75 y su observación y medición se realizará en el domicilio del vecino más afectado por las molestias de la actividad, en condiciones de paro y totalmente funcionando, de día y de noche, para comprobar el cumplimiento de los límites establecidos en la correspondiente Ordenanza Municipal de Ruidos y Vibraciones.

Límites de emisión sonora transmitida al exterior

Actividad colindante	Transmisión máxima (dbA)	
	Día	Noche
Actividad industrial	70	55
Servicios urbanos no administrativos	70	55
Actividades comerciales	65	55
Residencia	55	45
Servicios terciarios no comerciales	55	45
Equipo no sanitario	55	45
Equipamiento sanitario	45	35

Límites de recepción sonora en el interior de locales

Actividad	Recepción máxima (dbA)	
	Día	Noche
Equipamiento sanitario y social	25	20
Cultural y Religioso	30	30
Educativo	40	30
Ocio	40	40
Servicios terciarios hospedaje	40	30
Oficinas	45	—
Comercio	55	55
Residencial piezas habitables	35	30
Cocinas y aseos	40	35
Accesos comunes	50	40

En todo caso, entre las veintidós (22 h) y las ocho (8 h) horas, el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de tres decibelios (3 db A) al ruido de fondo, entendiéndose por tal el de ambiente sin los valores punta accidentales.

Art. 1.5.80. — Vibraciones

No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos. Para su corrección se dispondrán bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de vibraciones, así como apoyos elásticos para la fijación a paramentos. Las vibraciones en el exterior de los locales no superarán los cinco (5) Pals y junto al generador los treinta (30) Pals.

Art. 1.5.81. — Vertidos industriales

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores, deberán someterse a las prohibiciones y limitaciones establecidas en el vigente Reglamento de Vertidos no Domésticos a la Red de Alcantarillado.

SECCION 10.^a — CONDICIONES ESTETICAS

Art. 1.5.82. — Definición

Son aquellas que se imponen a la edificación con el propósito de mantener y mejorar la imagen de la ciudad.

Art. 1.5.83. — Aplicación

Estas condiciones son de aplicación a todas las actuaciones en el ámbito urbano y en el resto del término municipal sujetas a licencia municipal.

Art. 1.5.84. — Estética urbana

Con carácter general, el Ayuntamiento por razones estéticas de relación con el entorno, podrá exigir a las construcciones, los materiales, texturas y colores convenientes para la mejor calidad del espacio en cualquier clase de suelo, pudiendo, para ello, exigir la redacción de un Estudio de Impacto Ambiental si fuera necesario.

Art. 1.5.85. — Ornato de los edificios

Es obligación de los propietarios de los edificios, tanto públicos como particulares, conservar en estado decoroso las fachadas de los edificios, así como las medianeras y partes visibles desde la vía pública.

Cuando fueran requeridos por el Ayuntamiento para realizar obras de conservación y ornato y no lo hicieran en el plazo señalado, el Ayuntamiento podrá realizarlas por sus medios y a cargo de la propiedad, sin perjuicio de las sanciones a que hubiera lugar.

En beneficio del ornato público, los paramentos de las paredes medianeras, sea cual fuere su carácter que puedan ser visibles desde el exterior, deberán revocarse y pintarse en armonía con la fachada, empleando colores y materiales similares, recayendo esta obligación en la propiedad de los edificios, debiendo consentir la propiedad de los edificios colindantes la ejecución de dichas obras y su reparación.

Los áticos, cajas de ascensores y escaleras y cualquier otra edificación situada por encima de la altura reguladora de la edificación, deberán ser tratados en armonía con la fachada en cuanto a materiales y colores similares.

Se prohíbe expresamente la realización de instalaciones de gas vistas en las fachadas de los edificios a espacio exterior accesible, por considerarse elementos agresivos que afectan gravemente a la estética urbana y al paisaje local.

Los espacios de retranqueo, así como las terrazas, balcones, miradores, etc. no deberán ser objeto de almacenamiento de

objetos o mercancías que puedan redundar en perjuicio del ornato público.

Art. 1.5.86. — Composición de fachadas y edificios

Dentro de las condiciones establecidas en las presentes Normas, será libre la composición de las fachadas de los edificios excepto en aquellas zonas en que exista una norma especial obligatoria.

No obstante lo anterior, las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que tengan que emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 74.a) de la Ley del Suelo de 1976 y 138.b) de la Ley del Suelo de 1992.

Se cuidará especialmente la armonización de sistemas de cubiertas, cornisas, posición de los forjados, ritmos de huecos y macizos, materiales, composición, colores y detalles constructivos.

Las bajantes vistas deberán ser tratadas en cuanto a trazado y composición en el conjunto de la fachada.

A tal fin el Ayuntamiento podrá exigir la aportación de los análisis de impacto sobre el medio, con incorporación de documentos gráficos del conjunto de la calle, plaza o manzana en que se ubique, o aquellos otros aspectos que considere necesarios.

Art. 1.5.87. — Tratamiento de las plantas bajas

En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada, en especial el ritmo y disposición de los huecos respecto de los de las plantas superiores.

Art. 1.5.88. — Soportales en plantas bajas

Podrán autorizarse plantas bajas porticadas con soportales en primera crujía en edificios de nueva construcción, siempre que no alteren las alineaciones ni invadan la vía pública o así se contemple con carácter obligatorio en los planos de alineaciones, en cuyo caso la planta baja deberá estar situada a nivel de la vía pública y en continuidad con la misma, carecerá de cerramientos y el uso será público para tránsito peatonal.

Art. 1.5.89. — Salientes y entrantes en las fachadas

Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, galerías, terrazas cubiertas y cuerpos volados cerrados, tal y como se definen a continuación:

a) **Balcones y balconadas.** Son los vanos que arrancan desde el pavimento de la pieza a la que sirven y que se prolongan hacia el exterior en un forjado, saliente respecto de la fachada, no superior a cero con cuarenta y cinco metros (0,45 m) y cuya longitud no supere en más de cero con treinta metros (0,30 m) el ancho del vano que, a su vez, no podrá superar un metro y treinta centímetros (1,30 m). Cuando el saliente es común a varios vanos consecutivos se denomina **balconada**.

b) **Miradores y galerías.** Mirador es el vano de anchura inferior a dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m) que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve y se prolonga al exterior en un cuerpo acristalado cuya bandeja no sobresale de la fachada más de cero con setenta y cinco metros (0,75 m) ni supera en longitud en más de cero con treinta metros (0,30 m) a la anchura del vano. Cuando se unen varios miradores en una o varias plantas de la fachada de un edificio conforman una galería.

c) **Terraza.** Espacio abierto saliente o entrante en continuidad con el forjado de la planta correspondiente.

d) **Cuerpos cerrados volados.** Son cuerpos de edificación cerrados que sobresalen en la fachada de un edificio. El vuelo máximo será de un metro veinte centímetros (1,20 m).

En general y salvo restricción o autorización específica de la norma zonal correspondiente, desde el plano de fachada de un edificio solamente se permite sobresalir con balcones, balconadas, miradores y galerías con las dimensiones máximas establecidas en este artículo.

Los cuerpos volados cerrados sólo se permiten en alineaciones de fachada de nuevas edificaciones con una longitud total igual al cincuenta por ciento (50%) de la longitud de aquella, en cada fachada.

Se permiten terrazas entrantes con profundidad no superior a su altura ni a su anchura.

En patios de manzana solamente se autorizan balcones, balconadas y galerías.

La suma de la longitud de los vuelos no podrá superar la mitad de la longitud de cada fachada, en el total de la fachada.

Los vuelos deberán quedar, en todo caso, a una distancia igual al saliente y como mínimo a cero con sesenta metros (0,60 m) del extremo de la fachada.

La altura libre mínima de los vuelos en fachada será de tres metros y veinte centímetros (3,20 m) medida desde la rasante de la acera en cualquier punto de la fachada.

Art. 1.5.90. — Cornisas y aleros

El saliente máximo de cornisas y aleros no excederá de cero con veinticinco metros (0,25 m) sobre los vuelos autorizados, salvo prohibición expresa en la norma zonal correspondiente.

Se recomienda el empleo de estos elementos como coronación de los edificios a fin de proteger las fachadas de las inclemencias del tiempo.

Art. 1.5.91. — Marquesinas

Las marquesinas, tanto si son comerciales o decorativas, podrán tener un vuelo máximo de un décimo (1/10) de la anchura de la vía entre alineaciones de fachadas y su altura mínima sobre la acera en el punto más desfavorable hasta su cara inferior será de tres metros (3 m). En cualquier caso su borde exterior paralelo a fachada no podrá estar a menos de cero con ochenta metros (0,80 m) del borde de la acera. No podrán ser utilizadas como terrazas ni tener barandillas. La altura mínima sobre la rasante de la acera será de tres metros (3 m).

Art. 1.5.92. — Toldos

Los toldos plegables o enrollables, tanto si son fijos o desmontables, no podrán instalarse en plantas bajas de fachadas a calles sin aceras. En las que exista acera y en las calles peatonales podrán tener un vuelo máximo que, en cualquiera de sus posiciones no supere una línea situada a cero con cincuenta metros (0,50 m) del bordillo de la acera ni sea superior a un metro y medio (1,50 m).

Ningún elemento de los mismos podrá quedar a altura inferior a dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m) sobre la acera, en cualquiera de sus posiciones.

Art. 1.5.93. — Portadas y escaparatés

Se permiten sin que puedan sobresalir más de cero con diez metros (0,10 m) de la línea de fachada salvo que la calle sea de más de diez metros (10 m) de ancho entre alineaciones en cuyo caso podrán alcanzar el uno por ciento (1%) de dicha dimensión con un máximo de cero con treinta metros (0,30 m).

Art. 1.5.94. — Carteles publicitarios

Podrán colocarse carteles publicitarios en las plantas bajas de los edificios sobre los dinteles de huecos y puertas con un ancho máximo de un metro (1 m) y sobresaliendo un máximo de cero con diez metros (0,10 m) sobre la fachada. Las muestras luminosas además de cumplir las normas técnicas de la instalación requerirán para su instalación, la conformidad de los

vecinos de pisos o locales que puedan ser afectados, situados a menos de diez metros (10 m) de la muestra.

El Ayuntamiento podrá acordar la prohibición o las condiciones de colocación de carteles y muestras en los edificios, en zonas que puedan alterar la imagen o la estética urbanas (sobre cubiertas, medianerías, etc.), sin perjuicio de la formulación de un Plan Especial de Publicidad Exterior que regule su localización y diseño, entre otros aspectos.

Art. 1.5.95. — Protección del arbolado

El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algún ejemplar por causa de fuerza mayor su desaparición y posterior sustitución por otro ejemplar de similar especie y porte digno deberá incluirse en el proyecto de que se trate y se procurará que afecte a los ejemplares de menor porte y edad.

Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta con unidades de la misma especie y porte digno, de forma inmediata, por el causante de la pérdida, sin perjuicio de las sanciones a que diera lugar.

Art. 1.5.96. — Ajardinamiento de patios de manzana

Los patios de manzana libres de edificación deberán ajardinar al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

CAPITULO 1.6. — NORMAS GENERALES DE URBANIZACION

Art. 1.6.1. — Ambito de aplicación

Estas Normas se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el término municipal, cualquiera que sea el proyecto que las recoja y las personas o entidades que las ejecuten.

En ningún caso los Proyectos podrán contener determinaciones sobre ordenación y régimen del suelo o de la edificación.

En lo referente al trazado y dimensiones no se podrán modificar las alineaciones y rasantes señaladas en los planos correspondientes de este P.G., sin perjuicio de los posibles ajustes de diseño geométrico de los viales que no tendrán la condición de modificaciones del planeamiento.

Art. 1.6.2. — Red viaria en suelo urbano o urbanizable

Constituyen espacios exteriores accesibles dedicados a la circulación y estancias de personas y vehículos, de carácter separativo, señalando las áreas de dominio de cada modo de transporte, o de carácter combinado, de forma que coexistan ambos.

Para las obras de urbanización de estos espacios exteriores se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

1. Materiales y tratamiento de la urbanización.

A. Sendas públicas para peatones. Vialito peatonal.

La pavimentación se realizará de manera uniforme, continua en toda su longitud y sin desnivel, con diseño tal que permita el acceso excepcional de vehículos, bien exclusivamente a los residentes o a los servicios de urgencia en cada caso.

Su pendiente transversal no será superior al dos por ciento (2%), con una pendiente longitudinal menor del once por ciento (11%), recomendándose no superar, en lo posible, pendientes superiores al ocho por ciento (8%). Cuando por las condiciones físicas del terreno se sobrepase este último valor, deberá existir un itinerario alternativo que suprima estas barreras arquitectónicas, para el normal uso por personas de movilidad reducida. Se podrán establecer escalinatas en tramos que tendrán rellanos cada metro y medio (1,5 m). La altura máxima de la contra hue-

lla será de dieciocho centímetros (18 cm). Exigiéndose siempre la eliminación de barreras arquitectónicas.

La solución constructiva adoptada deberá garantizar siempre un desagüe adecuado bien superficialmente (por sistema de recogida de riego central o lateral) o bien, por disposición adecuada de absorbedores.

Los materiales a utilizar pueden ser variados, debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:

- Calidad de aspecto e integración ambiental.
- Adecuación a la exposición y al soleamiento intenso del verano.
- Adecuación a las heladas, nieve y lluvia de invierno.
- Reducido coste de mantenimiento.
- Coloración acorde con el medio en que se ubiquen.

Podrán utilizarse mezclas bituminosas en su color o coloreadas, hormigón regleteado y cepillado, baldosa hidráulica o elementos prefabricados, además de piedras naturales, granitos, mármoles, o similares.

Se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, (circulación de personal, lugares de estancia, cruces de peatones).

Como complemento a los anteriores y combinándolos con las soluciones que se adopten, podrán disponerse zonas restringidas para vegetación con la finalidad de ornato o complemento a la red viaria, ejecutándose con materiales naturales, cantos rodados de tamaño no mayor de ochenta milímetros (80 mm), adoquines o piedras naturales.

La decisión de pavimentación deberá garantizar una solución constructiva que dé como resultado un suelo antideslizante.

Se significará el carácter de vía peatonal en las entradas mediante un pequeño cambio de materiales o con cualquier otro elemento diferenciador en el pavimento.

En las calles cuyo ancho y pendiente lo permita, deberán tener acceso vehículos de emergencia y podrán acceder, asimismo, los vehículos de carga y descarga o de residentes.

B. Calles de coexistencia.

Se tratarán de forma diferenciada pero sin diferencias físicas notables el área de movimiento del vehículo de la del peatón. Se utilizarán los mismos materiales para la pavimentación señalados en el apartado anterior.

Se realizarán intersecciones para paso de los peatones, de forma que el vehículo debe superarlos para continuar su marcha con la solución ya descrita. Se situarán donde sea necesario y como mínimo en los encuentros de calles.

Se señalizarán horizontalmente por medio de cambio de color y forma del pavimento, la entrada en las áreas de coexistencia.

Los materiales utilizados para pavimentación se dispondrán en soluciones constructivas que permitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites y residuos líquidos y semisólidos.

C. Calles con separación de tránsito o de reparto.

Las aceras tendrán el ancho mínimo y características señalado para cada tipo de sección, con un tránsito suave hasta la calzada, bien con la interposición de un bordillo saltable, o bien con la configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente, que garantice el encauzamiento de aguas pluviales.

En el primer caso el desnivel entre calzada y acera no será mayor de diecisiete centímetros (17 cm), salvo casos excepcionales, debiéndose prever en los pasos de peatones una degradación del bordillo, en toda la longitud de aquellos, mediante un plano inclinado que no supere una pendiente del sesenta por ciento (60%) a fin de hacerlos practicables para personas discapacitadas.

En ambos casos, el pavimento de acera será continuo, con clara distinción en color y textura del de la calzada.

En todo caso y con carácter general, el trazado de la calzada será de ancho continuo, absorbiéndose las diferencias entre alineaciones en las aceras y no al revés.

El pavimento de las aceras será antideslizante, con un ancho mínimo de un metro y cincuenta centímetros (1,50 m) diferenciándose por distinta cota. Cuando la dimensión de la vía no permita la existencia de aceras con ancho superior a un metro y cincuenta centímetros (1,50 m) en el sesenta por ciento (60%) de su longitud, ambos soportes de tránsito, calzada y acera, se situarán en el mismo plano, diferenciándose éstas mediante el pavimento y la interposición de un bordillo saltable con solución de desnivel.

En aquellos puntos de previsible ocupación de los vehículos del espacio dominado por el peatón, se incorporarán elementos urbanos que lo impidan, como postes, jardineras, u otros similares.

La pavimentación de calzada se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que discurrirá sobre él en función de los distintos tipos de calles en cuanto a intensidad, velocidad y tonelaje, y el carácter estético de cada itinerario.

Podrán contar con aparcamiento en línea, debiendo disponer un árbol al menos cada tres (3) plazas de aparcamiento.

En su pavimentación se tendrá en cuenta el tratamiento y características de las aceras, pasos de peatones y vegetación a implantar, pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría, eligiendo entre aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico, pavimento de enlosado naturales o artificiales, hormigón ruleteado o enlustrado, de forma que haga compatible su función de soporte de tránsito con la necesaria estética de la red viaria en su conjunto.

Las tapas de arquetas, registro, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento, nivelándose con su plano.

Se admite la evacuación superficial de las aguas de lluvia, habilitándose a este fin el procedimiento más acorde con el tratamiento y jerarquía de la red viaria, de manera que se encaucen hacia un dren, cuneta o curso de agua próximos, prohibiéndose expresamente el uso de pozos filtrantes.

Se considera recomendable la incorporación del agua de escorrentía al riego de alcorques, áreas terrazas o cursos de agua próximos, bien a través de repartos en la longitud de la red o por recogidas en los puntos bajos de la red viaria.

Los materiales y elementos a incorporar en la red viaria, tendrán en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

2. Vados permanentes. Los vados autorizados en las calles con separación de tránsitos, deberán solucionarse mediante rebaje del bordillo y rampa en un desarrollo inferior a sesenta centímetros (60 cm) medidos desde el borde exterior del bordillo, dejando por lo menos tres cuartas partes (3/4) de la acera al mismo nivel que tenía de forma previa al establecimiento del vado, de manera que no se deforme en ese tramo el perfil longitudinal.

3. Canalización de infraestructuras. Las canalizaciones de las infraestructuras de suministro de agua, red de saneamiento, red de energía eléctrica, alumbrado, gas, teléfono, telecomunicaciones y regulación de tráfico se situarán en la red viaria y espacios libres de dominio y uso públicos.

4. Alumbrado público. El alumbrado público podrá ser de brazo horizontal o de farola en la parte exterior de la acera, siendo obligatorio el primero, cuando la distancia entre alineaciones sea inferior a cinco metros (5 m).

Las farolas se situarán con una separación mínima de un metro y cincuenta centímetros (1,50 m) de las fachadas, permi-

tiendo una altura libre mínima de tres metros (3 m) entre pavimento y luminaria, adecuándose a la edificación circundante.

Las luminarias serán preferentemente cerradas, armonizando su diseño y tamaño con el emplazamiento, función y altura de montaje.

Las redes de distribución serán obligatoriamente subterráneas vinculándose las obras de adecuación a tal condición a los Proyectos que se realicen.

Los componentes visibles de la red armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel de luminancia satisfará los objetivos visuales deseados de adecuación al tráfico rodado, seguridad, circulación peatonal, señalización o ambientación, estando sujetos en su aspecto exterior a informe de los servicios técnicos del Ayuntamiento.

En todo caso, será de aplicación la normativa específica municipal vigente en cada momento.

5. Alcorques. Las aceras que se establezcan según los tipos de sección se acompañarán de alineaciones de árboles plantados en alcorques contruidos con este fin o en áreas terrazas continuas. La anchura mínima libre entre alcorque o borde de área terraza y alineación será de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m).

En el caso de constituirse alcorques de arbolado, éstos serán de sección cuadrada o circular, con dimensión de anchura o diámetro mínimo de un metro (1 m), manteniendo una separación en planta entre eje de alcorque comprendida entre cuatro (4 m) y seis metros y cincuenta centímetros (6,50 m), armonizando los vados y accesos existentes o proyectados, con la estética y ordenación regular.

Sus bordes se acabarán acordes con el tratamiento de la calle.

Por cada árbol, se incluirá una pica perforada y hueca de treinta milímetros (30 mm.) mínimo diámetro y una longitud de un metro (1 m), que facilite el rendimiento de agua de riego.

6. Aparcamientos públicos no anexos a viario. Son los espacios en contacto con la red viaria destinados al almacenamiento temporal de vehículos.

Solamente podrán disponerse aparcamientos públicos por iniciativa municipal.

7. Carriles bici. En los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización que desarrollen el Plan General, se preverán carriles bici, siendo obligatoria su inclusión, tanto en suelo urbanizable como en suelo urbano, salvo que en éste se justifique la imposibilidad de su realización, garantizándose la continuidad de los itinerarios con las actuaciones colindantes.

Art. 1.6.3. — Red viaria

1. Carreteras.

Los márgenes de las carreteras pertenecientes a la R.C.E., están sometidos a las limitaciones y servidumbres que determina la Ley 25/1988 de Carreteras. Las carreteras autonómicas se regulan por las determinaciones de la Ley 2/1990.

2. Caminos y redes.

Los caminos públicos definen alineaciones en ambos márgenes medidos desde el eje de los mismos y cuya anchura queda fijada en el Libro de Caminos y demás documentación obrante en el Ayuntamiento.

Todo actuación y tratamiento de caminos, deberá tener en cuenta la no ocupación de nuevos suelos salvo que fuera estrictamente necesario así como la correcta adecuación a su destino, debiendo ser informada previamente por la Sección de Hacienda y Patrimonio del Ayuntamiento.

Art. 1.6.4. — Espacios libres

Constituyen los espacios exteriores accesibles dedicados a la estancia de personas, creación de la imagen paisajística del

entorno, incorporación de formaciones vegetales en uniformidad o contraste cromático y regeneración de espacios abiertos o urbanos, para proporcionar calidad ambiental en el uso del espacio público y en la observación y contemplación.

Para las obras que se realicen sobre estos espacios exteriores, se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

1. Alineaciones.

Las alineaciones son las señaladas en los planos del Plan General, sin perjuicio de los pequeños ajustes que puedan ser introducidos en los Proyectos para la correcta ejecución de encuentros, gloriets, o cualquier otro tipo de intervenciones.

2. Topografía.

Se mantendrá sin grandes alteraciones la topografía soporte tendiendo las intervenciones a evitar su degradación y vulnerabilidad, con respecto a los procesos litológicos así como la estructura y textura de los materiales sobre los que incide.

3. Materiales y tratamiento de la urbanización.

A. Plazas.

Son aquellos espacios libres interiores con tratamiento combinado de pavimento duro y blando, aterrado, ajardinado y arbolado.

Los materiales a utilizar se deberán adecuar al aspecto y características del paisaje, con el uso de piedras naturales o áridos vistos armonizando con la disposición y tipo de plantaciones.

La solución a incorporar tendrá en cuenta, en tamaño y forma, la escala del paisaje en que se sitúa.

B. Parques y jardines.

Son aquellos espacios libres, generalmente de carácter periférico con un tratamiento de pavimento blando, aterrado y ajardinado.

Queda prohibido expresamente el tratamiento duro de los pavimentos a excepción de bordillos o pequeñas áreas estanciales, y caminos o pasos que deban ser utilizados en cualquier situación meteorológica que podrán tener una pavimentación dura.

C. Espacios libres anejos a viario.

Constituyen bandas ajardinadas y arboladas de tratamiento blando, diferenciadas del viario, de paseo y estancia.

Podrán combinar el tratamiento blando, con áreas de pavimento más duro y pequeñas tiras de aparcamiento separadas por arbolado.

D. Espacios libres deportivos.

Son espacios libres de tratamiento similar al de los parques y jardines pero con una tolerancia en el tratamiento del pavimento y edificaciones derivadas de la necesidad de albergar instalaciones deportivas.

4. Arbolado.

El arbolado se podrá plantar en alineaciones, masas vegetales, áreas terrazas localizadas, zonas de ordenación natural o ajardinamiento.

En el caso de disponerse en alcorques, el volumen de excavación no será menor de un metro cúbico (1 m.³). Si el árbol se planta en alcorques, la superficie de éste último no será inferior a un metro cuadrado (1 m.²). La profundidad mínima de la excavación será de un metro (1 m).

5. Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Los espacios de estancias, circulación y servicios o dotaciones de todo tipo que se incorporen, deberán adecuarse a las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales, cumpliendo la normativa específica vigente en materia de supresión de barreras arquitectónicas que les sea de aplicación, a fin de hacerlos accesibles a la totalidad de la población.

6. Infraestructuras.

Las redes de infraestructura se adecuarán a lo señalado en el artículo 1.6.7. La red de riego deberá adecuarse a la utilización racional del agua de escorrentía procurando garantizar un riego natural y eficaz que reduzca el consumo de agua y el coste de mantenimiento evitando los problemas derivados de arrastres inconvenientes.

7. Protección.

Los árboles existentes en los espacios libres deberán ser protegidos y conservados. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causas imponderables, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte. Toda pérdida de arbolado deberá ser repuesta de forma inmediata, con ejemplares jóvenes de la misma especie que la eliminada.

Tanto la eliminación como la reposición de árboles deberán estar amparadas en la correspondiente licencia o aprobación municipal.

La necesaria sustitución del arbolado por deterioro u otras causas, será realizada con carácter obligatorio a cargo del responsable de la pérdida, sin perjuicio de las sanciones a que pudiera dar origen.

Art. 1.6.5. — Equipamiento

Los distintos tipos de equipamiento deberán disponerse de forma que el suelo ocupado por edificación se integre en la ordenación urbana, completando las zonas verdes y espacios libres con acondicionamiento que facilite la incorporación al paisaje urbano.

Se dispondrá en los espacios exteriores hidrantes de carga y suministro de agua que contemplen las condiciones del entorno de acuerdo con las medidas de Protección Contra Incendios que establezca el Ayuntamiento como complemento de la NBE-CPI y la R.T.2-ABA. "Regla Técnica para los abastecimientos de agua contra incendios" CEPREVEN).

En las áreas de conservación se establecerá un mobiliario urbano en los colores, materiales y texturas acordes con el entorno.

Art. 1.6.6. — Otras condiciones de equipamiento

En el espacio exterior no accesible son de aplicación las exigencias establecidas en el artículo 1.6.7., y las que a continuación se detallan:

1. Aparcamientos.

Las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, se consideran inseparables de las edificaciones, a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente licencia municipal.

La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados mediante alguna de las soluciones siguientes:

- En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o edificio.
- En un espacio comunal bien sea libre en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente, o edificable.

Se entenderá por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las dimensiones establecidas en el Capítulo 1.4 de esta normativa para el uso de garaje-aparcamiento.

En los espacios libres que se destinen a aparcamiento de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación, debiendo hacerse compatible este uso con el arbolado.

2. Seguridad.

Toda edificación deberá ser señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente. El Ayuntamiento señalará los lugares y el tipo y características de los carteles en que deben

exhibirse los nombres de las calles y deberá establecer el tamaño, forma y posición del número del edificio.

Ninguna instalación de las edificaciones, elemento de cerramiento o evacuación, podrá sobresalir del plano de alineación exterior desde la rasante de acera hasta una altura de tres metros (3 m) ni perjudicar la estética del espacio exterior.

El acceso a las edificaciones por el espacio exterior accesible, sea éste privado o público, deberá realizarse teniendo en cuenta criterios de seguridad, comodidad y sin creación de barreras arquitectónicas a los usuarios. Por tanto, se prohíbe la incorporación de escalones o resaltes de pavimento superiores a cinco centímetros (5 cm) en todo el acceso a las edificaciones, situar obstáculos en un ancho de dos metros (2 m) y hasta una altura de tres metros (3 m), pavimentación deslizante en periodos de lluvia o iluminación inadecuada.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones y medidas de seguridad en el espacio exterior no accesible privado para garantizar la protección de las personas en el acceso a edificaciones principales y auxiliares.

3. Vegetación.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público, o privado catalogado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten.

En estos casos se garantizará que durante el transcurso de las obras se protegerán los troncos de los árboles o éstos en su conjunto con un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.

Los espacios exteriores no accesibles que se encuentren en la actualidad con vegetación arbórea, deberán conservar y mantener en buen estado lo existente cualquiera que sea su porte. En todo caso, deberá ajardinarse con especies adaptadas a las características locales el cincuenta por ciento (50%) de la superficie exterior no accesible, prohibiéndose expresamente la incorporación de otras variedades vegetales salvo el arbolado preexistente.

Art. 1.6.7. — Bases de cálculo para las redes

1. Alumbrado.

Las lámparas a utilizar serán preferentemente de vapor de mercurio de color corregido. Se evitará el uso de lámparas de vapor de sodio de baja presión.

Se admitirá el uso de innovaciones técnicas de iluminación, siempre que aúne un buen rendimiento con buenas características cromáticas.

En sendas peatonales y alumbrados ambientales se admiten luminarias con bajo control de deslumbramiento, cuando la potencia instalada sea reducida.

Como alternativa a la utilización de circuitos de alumbrado reducido, se valorará en cada caso la inclusión de reductores de potencia.

La red de alumbrado público se adecuará a las exigencias establecidas en la Normativa sectorial correspondiente, teniendo en cuenta en su disposición y selección su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano. Los valores de luminancia que se establecen, deberán tener en cuenta el coeficiente de reflexión del pavimento.

En todo caso, será de aplicación la normativa específica municipal o de orden superior vigente en cada momento.

2. Suministro de energía.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamento Electrotécnico e Instrucciones Complementarias vigentes previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MI-BT-010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas. La carga total correspondiente a los edificios se preverá

de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes siguientes:

Sector residencial	
Número de acometidas conectadas	Coefficientes de simultaneidad
1	1
2	0,95
3	0,90
4	0,85
5	0,80
6	0,75
7	0,70

Sector agropecuario	
Número parcelas suministradas desde el centro de transformación	Coefficiente de simultaneidad
1-2	1
3-4	0,95
5-6	0,90
7-8	0,85

Se admitirán tendidos aéreos de media y baja tensión, con los condicionantes derivados de la legislación y normativa sectorial vigente de aplicación. En el suelo urbano y urbanizable de uso residencial el tendido se canalizará subterráneo bajo la red viaria o espacios públicos.

Los centros de transformación deberán localizarse en terrenos de propiedad privada, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona. Se exceptúan los ya existentes sobre suelo público que el Plan General asume en su totalidad.

Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación y podrán ser subterráneos siempre que se resuelvan su acceso, directo desde la vía pública, y su drenaje, directo a la red de alcantarillado.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales las necesidades de la prestación del servicio lo exijan.

3. Abastecimiento de agua potable.

Cuando la procedencia de agua de suministro domiciliario no sea la red municipal, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización del Organo competente, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía de suministro, así como compromiso y procedimiento de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones, de forma que se cumplan los requisitos de calidad expresados en el Real Decreto 1.138/1990 de 14 de septiembre.

Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia superior a cincuenta metros (50 m) del punto de vertido de las aguas residuales, debiendo emplazarse este último aguas abajo en relación con aquél.

Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a trece metros cúbicos (13 m.³) se considera piscina. Toda piscina con independencia del sistema de alimentación que utilice deberá estar dotada de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo al cauce libre o cauce público, debiendo en todo caso disponer de sistema de evacuación posterior del agua desechada.

En todo caso deberá cumplirse la normativa específica municipal vigente en cada momento.

4. Red de agua.

La previsión de abastecimiento de agua se realizará a partir de la red actualmente existente.

La disposición y trazado de la red de distribución urbana tenderá a ser mallada y cumplirá la normativa específica en vigor.

Las acometidas domiciliarias contarán con llave de paso registrable.

La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficiente elevada como para evitar, en los puntos más desfavorables la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido.

5. Red de evacuación.

Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se producirá mediante rejillas. En tramos separativos se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a ciento cincuenta milímetros (150 mm.), hacia un dren, cuneta, curso de aguas próximas o bien hacia el terreno a través de pozos de filtrado que nunca se situarán bajo la calzada a fin de evitar problemas de hundimientos de la misma.

En los tramos unitarios, si los hubiera, se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose la rejilla con la tubería a través de pozos de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán rejillas o puntos de recogida de aguas pluviales.

Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, salvo justificación expresa, para una dilución 4:1 (cuatro partes de agua de lluvia y una de aguas negras) y se situarán tan próximas como sea posible a los cauces naturales.

La velocidad máxima aconsejable del agua en la tubería será de tres metros por segundo (3 m/seg), pudiendo admitirse hasta seis metros por segundo (6 m/seg), en tramos cortos. La velocidad mínima recomendada será de medio metro por segundo (0,5 m/seg), a fin de evitar depósitos de material y estancamientos. Caso de ser inferior se exigirán cámaras de descarga en la cabecera de los ramales.

La red estará formada por tubos de hormigón vibropresado para secciones de cero con sesenta metros (0,60 m) de diámetro, recomendándose el uso de hormigón armado para secciones superiores. También podrán utilizarse el fibrocemento, el cloruro de polivinilo (PVC) y el polietileno. Se aconseja el uso de juntas estancas y flexibles. Los materiales cumplirán los requerimientos contenidos en el Pliego de Condiciones Facultativas para abastecimiento y saneamiento (Ministerio de Fomento) y se acreditará el cumplimiento de su correspondiente normativa de calidad. Se asentarán sobre un lecho adecuado.

En las alcantarillas de distribución la sección mínima admisible es de cero con treinta metros (0,30 m). Este diámetro podrá reducirse en las acometidas domiciliarias a cero con quince metros (0,15 m) o cero con diez metros (0,10 m), siempre y cuando exista justificación expresa. En este último supuesto las pendientes mínimas a exigir serán del uno con veinticinco por ciento (1,25%) (1 en 80) para las tuberías de cero con quince metros (0,15 m) y de uno con cuarenta metros (1,40 m) (1 en 70) para las de cero con diez metros (0,10 m).

Los pozos de registro se situarán en todos los cambios de alineación, rasante y en los principios de todas las alcantarillas. La distancia máxima entre pozos de registro será de cien metros (100 m).

Las tuberías se situarán a una profundidad mínima de medio metro (0,5 m), recomendándose a un metro (1 m) o superior cuando discurra por debajo de la calzada y no se ejecute reforzada.

En el suelo urbano se prohíbe expresamente la existencia de puntos de evacuación no conectados a la red municipal.

En el suelo urbanizable la evacuación de las redes deberá acometerse a la red general bien directamente, bien mediante depuración individual o compartida intercalada, no admitiéndose la fosa séptica, prohibiéndose expresamente el uso de pozos negros estancos o filtrantes.

Los puntos de vertido de las aguas residuales en suelo no urbanizable, deberán unificarse siempre que la topografía y la proximidad de zonas habitadas lo permita, cumpliendo la normativa existente, pudiendo admitirse la fosa séptica de última tecnología.

6. Residuos sólidos.

En suelo urbanizable será preceptiva la instalación de una Red de recogida neumática de residuos sólidos urbanos que dispondrá de entronques con "vacíasbasuras" en los edificios y/o "buzones" para comercio, etc. que deberá recogerse en los planeamientos de desarrollo de esta clase de suelo.

CAPITULO 1.7. — NORMAS GENERALES DE PROTECCION

Art. 1.7.1. — Definición

Son el conjunto de normas destinadas a proteger el Patrimonio Histórico de Burgos entendiendo como tal el conjunto de los bienes culturales, sociales, y económicos, de carácter natural o producto de la acción del hombre, que constituyen la identidad del legado histórico de los ciudadanos.

Art. 1.7.2. — Ambito y normativa de aplicación

Estas normas afectan al ámbito de suelo urbano delimitado como Conjunto Histórico-Artístico declarado como tal en base a la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y a aquellas zonas en otra clase de suelo, o aquellos elementos tanto arquitectónicos, como arqueológicos y naturales recogidos en los catálogos correspondientes de este Plan General.

En el primer caso, las normas de protección que afectan al Conjunto declarado, se recogen en el marco del Plan Especial del Centro Histórico hoy vigente (P.E.C.H.), que el Plan General hace suyo y recoge en su integridad como Norma Zonal 1 a), así como, directamente, para las áreas del Conjunto declarado y no incluidas en la delimitación del P.E.C.H. que se regulan en la Norma Zonal 1.b).

Para las zonas protegidas dentro del suelo no urbanizable, serán de aplicación las Normas Reguladoras de protección del suelo no urbanizable que se recogen en esta normativa, en función de su categoría, además de las normas de protección, en función del tipo de protección, asignado a los elementos incluidos en el catálogo del presente Plan General.

En el resto del suelo urbano serán de aplicación las normas de protección establecidas en el presente capítulo, en función del tipo de protección asignado a cada uno de los elementos, incluidos en el catálogo del presente Plan General.

SECCION 1.ª. — NORMAS GENERALES DE PROTECCION

Art. 1.7.3. — Niveles de Protección

Se establecen tres niveles de protección: Integral, Estructural y Ambiental.

1. El nivel Integral protege la totalidad de cada edificio en él incluido, preservando por tanto todas sus características arquitectónicas, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio edificado.

2. El nivel Estructural protege la identidad del edificio de los elementos básicos que definen su forma de articulación, uso u ocupación del espacio.

3. El nivel Ambiental protege el conjunto del ambiente urbano, evitando las actuaciones que pudieran atentar contra la trama y la calidad imperante en los ámbitos protegidos y defendiendo la armónica integración entre lo nuevo y los elementos arquitectónicos incluidos en los niveles Integral y Estructural.

Art. 1.7.4. — Ámbitos de Protección

1. Ambito de Protección Integral.

Las Normas de Protección Integral serán de aplicación sobre el conjunto de edificios o elementos así catalogados que se reseñan en los planos correspondientes (edificios y elementos de carácter monumental declarados B.I.C. o no declarados).

2. Ambito de Protección Estructural.

Las Normas de Protección Estructural serán de aplicación sobre el conjunto de edificios o elementos de interés así calificados por sus propias características y que se reseñan en los planos correspondientes.

3. Ambito de Protección Ambiental.

Las Normas de Protección Ambiental serán de aplicación sobre los edificios que por su integración en el conjunto caracterizan éste y conforman el carácter ambiental de sus diferentes zonas. Se reseñan en los planos correspondientes.

Art. 1.7.5. — Efectos sobre la propiedad (deber de conservar)

1. Seguridad, salubridad y ornato.

Los propietarios de toda clase de edificaciones, instalaciones, terrenos y demás elementos urbanos protegidos o no deberán mantenerlos en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente. El Ayuntamiento exigirá el mantenimiento de tales condiciones.

En los edificios objeto de catalogación integral o estructural, el mal estado de conservación implicará la adopción de las medidas necesarias para su recuperación de conformidad con el nivel de catalogación del edificio, sin que en ningún caso las reparaciones a efectuar atenten contra las partes del edificio en normal estado de conservación y los edificios colindantes o supongan la desaparición, en el inmueble, de sus elementos de interés.

En todo caso se estará a lo que determina la L.P.H.E., remitiéndose al artículo 1.2.7. de las presentes Normas.

2. Declaración de ruina.

La declaración del estado ruinoso de las construcciones o parte de ellas sólo podrá llevarse a cabo en virtud de lo dispuesto en el artículo 1.2.6. de la presente normativa. En los edificios incluidos en el ámbito del P.E.C.H. y afectados por un expediente de declaración de ruina, deberán mantenerse aquellas partes o elementos de interés que deban ser conservados, y cuando ello no fuera posible deberán rescatarse los elementos decorativos tales como zócalos, recercados de huecos, cornisas, peldaños de escalera, balaustradas, carpintería, cerrajería, etc., para integrarlos en el nuevo edificio, haciendo un inventario previo de los mismos y fotografía de detalles que deberán incorporarse al proyecto de sustitución.

Asimismo se estará a lo dispuesto en los artículos 1.2.6 y 1.3.6. apartado 10 de las presentes Normas.

Art. 1.7.6. — Tipos de obras

Los tipos de obras que podrán realizarse en los inmuebles catalogados en el presente documento son los siguientes:

- a. Conservación.
- b. Restauración.
- c. Consolidación.
- d. Rehabilitación.

e. Reestructuración.

f. Pavimentación.

g. Urbanización.

h. Ajardinamiento.

i. Obra nueva.

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

b) Son obras de restauración aquellas que, constituyendo el grado máximo de conservación, tienen como finalidad, mediante una reparación de los elementos, estructurales o no del edificio, restituir sus condiciones originales, no admitiéndose en el proceso aportaciones de nuevo diseño.

La reposición o reproducción de las condiciones originales habrá de incluir la reparación o incluso sustitución de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio en relación a las necesidades y usos a que sea destinado.

En cualquier caso se estará a lo que determina el artículo 39 de la L.P.H.E.

c) Son obras de consolidación las de afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales con eventual sustitución parcial de éstos, manteniendo los elementos arquitectónicos de organización del espacio interior (disposiciones de escaleras, patios de parcela, número de viviendas, etc.), aunque haya aportaciones de nuevo diseño, y materiales siempre que se justifique adecuadamente respetándose, en todo caso el carácter, estilo, apariencia y personalidad del edificio que se consolide.

d) Son obras de rehabilitación las de adecuación, mejora de condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo en todo caso las características estructurales del edificio.

Este tipo de obra podrá suponer la adecuación de usos bajo cubiertas actuales o que completen éstas; modificación de patios interiores o de huecos que no sean fachada; apertura de patios interiores y huecos de escaleras que no afecten a la estructura portante, con excepción de forjados, y la ocupación de patios interiores cuando estos tengan dimensiones notoriamente inferiores a las permitidas como mínimas por las Ordenanzas Municipales de Uso del Suelo y Edificación.

En el caso de edificios incluidos en los niveles de Protección Integral y Estructural en los que la rehabilitación tenga por objeto su adecuación a usos públicos podrán asimismo realizarse obras de reestructuración, nuevos forjados, entreplantas y obras análogas, siempre que no alteren sustancialmente las características que motivaron la protección del edificio.

e) Son obras de reestructuración las de adecuación o transformación del espacio interior del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales, sin afectar en ningún caso a la fachada o fachadas exteriores y a sus remates.

Podrá admitirse modificación de volumen de acuerdo con la normativa vigente. El caso extremo de obra de reestructuración sería el de vaciado del edificio, entendiendo por tal la demolición del interior generalizada, con mantenimiento de la fachada o fachadas exteriores y sus remates.

Art. 1.7.7. — Protección de los usos

A los efectos de la protección de los usos existentes se estará a lo que se determina para cada área sujeta a ordenanza en las correspondientes normas zonales (SECCION 5.ª del Capítulo 2.4).

Art. 1.7.8. — Condiciones estéticas

Toda actuación sobre un inmueble o ámbito catalogado deberá someterse a las condiciones estéticas que se determinan para cada tipo de obra, en el Capítulo 1.5, Sección 10.^a y en particular a las que a continuación se determinan, sin perjuicio de las condiciones estéticas particulares especificadas en la norma zonal correspondiente:

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

2. Las obras de restauración y consolidación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés.

3. En las obras de restauración, además de lo determinado en los puntos 1 y 2 anteriores, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores de utilización congruentes con la calidad y uso del edificio.

4. En obras de rehabilitación deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio, así como sus características estructurales.

5. En obras de reestructuración la fachada deberá mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios.

6. En obras de pavimentación se emplearán aquellos materiales que guarden relación con el carácter de todo el conjunto apropiados al uso al que se destinan.

7. En obras de urbanización se tendrán en cuenta las determinaciones para las obras de pavimentación debiendo además cuidarse de que tanto la jardinería como el mobiliario urbano tengan una integración en todo el conjunto, prohibiéndose expresamente la realización de aceras con bordillos a diferente altura en zonas preferentemente peatonales.

8. En obras de ajardinamiento se tendrán en cuenta las determinaciones dictadas tanto para las obras de pavimentación como para las de urbanización.

Art. 1.7.9. — Protección de parcela

Se estará a lo que se determina en el Capítulo 1.5. de la Sección 1.^a.

SECCION 2.^a. — Normas particulares de protección**Art. 1.7.10. — Protección Integral****A. Edificios y construcciones con Protección Integral.**

Son aquellos que se señalan como tales en la correspondiente documentación gráfica: plano n.º 4 "CLASIFICACION, CALIFICACION, REGULACION Y GESTION DEL SUELO Y LA EDIFICACION, EN SUELO URBANO " y n.º 1 "REGULACION PORMENORIZADA DEL SUELO NO URBANIZABLE", los cuales se incluyen en la SECCION 5.^a listado de elementos catalogados, identificados con la sigla (I).

B. Obras permitidas.

En edificios o elementos con Protección Integral se autorizarán con carácter preferente, obras de consolidación, restauración y conservación, tanto si afectan a la totalidad como a parte del edificio.

Asimismo, se autorizarán con carácter no preferente las obras de rehabilitación necesarias para adecuar el edificio a usos públicos dotacionales o que persigan la mejora o revitalización de usos públicos obsoletos, siempre y cuando no supongan riesgo de pérdida o daño de las características que motivaron la Protección Integral.

Quedan expresamente prohibidas todo tipo de obras y actuaciones que, afectando al conjunto del edificio, no se encuadren en las definiciones anteriores. En todo caso las actuaciones sobre los edificios o elementos declarados B.I.C. deberán ser informados favorablemente por la Comisión Territorial de Patrimonio.

Excepcionalmente se estará a lo que se determina en el artículo 1.7.6.d) anterior, no autorizándose en ningún caso obras de reestructuración tal y como se define en el artículo 1.7.6.e).

C. Protección de los usos.

A los efectos de la protección de los usos existentes se estará a lo que se determina para cada norma zonal en las correspondientes condiciones particulares (SECCION 5.^a del Capítulo 2.4.).

Art. 1.7.11. — Protección Estructural**A. Edificios y construcciones con Protección Estructural.**

Son aquellos que se señalan como tales en la correspondiente documentación gráfica: plano n.º 4 "CLASIFICACION, CALIFICACION, REGULACION Y GESTION DEL SUELO Y LA EDIFICACION, EN SUELO URBANO " y n.º 1 "REGULACION PORMENORIZADA DEL SUELO NO URBANIZABLE", los cuales se incluyen en la SECCION 5.^a listado de elementos catalogados, identificados con la sigla (E).

B. Obras permitidas.

No se autorizará el derribo de la edificación, autorizándose obras de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación debiendo mantener sus fachadas y formación de cubierta así como sus elementos estructurales, tales como estructura, forjados, patios y escaleras.

Únicamente podrán modificarse las condiciones estructurales existentes en base a la particularidad de los usos propuestos o lo inadecuado de sus características y estado mediante el correspondiente proyecto y estudio justificativo.

C. Aprovechamiento.

Se mantendrá el volumen edificado, autorizándose el aprovechamiento del espacio bajo cubierta, para los usos que expresamente se permiten.

D. Alineaciones de la edificación.

La obligatoriedad de mantener el edificio determina la conservación de las alineaciones existentes, así como las tapias y cerramientos de las zonas no edificables.

E. Protección de los usos.

A los efectos de la protección de los usos existentes se estará a lo que se determina por cada norma zonal correspondiente. (SECCION 5.^a Capítulo 2.4.).

Art. 1.7.12. — Protección Ambiental**A. Ambito de Protección Ambiental.**

Son aquellos que se señalan como tales en la correspondiente documentación gráfica: plano n.º 4 "CLASIFICACION, CALIFICACION, REGULACION Y GESTION DEL SUELO Y LA EDIFICACION, EN SUELO URBANO " y n.º 1 "REGULACION PORMENORIZADA DEL SUELO NO URBANIZABLE", los cuales se incluyen en la SECCION 5.^a listado de elementos catalogados, identificados con la sigla (A).

B. Obras permitidas.

Se autorizan obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y reestructuración, conservando en todo caso su fachada y formación de cubierta.

Asimismo podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos en fachada, siempre y cuando se mantenga el criterio compositivo de la misma.

C. Aprovechamiento.

Se autoriza un volumen edificado y superficie de ocupación en planta, según se especifica las condiciones particulares de la norma zonal correspondiente.

Se autoriza asimismo el aprovechamiento del espacio bajo cubierta con los usos que expresamente se autorizan.

D. Alineaciones de la edificación.

La obligatoriedad de mantener la fachada del edificio determina la conservación de la alineación existente.

E. Protección de los usos.

A los efectos de la protección de los usos existentes se estará a lo que se determina por cada norma zonal correspondiente (SECCION 5.^a del Capítulo 2.4.).

SECCION 3.^a. — SUBVENCIONES Y AYUDAS

Art. 1.7.13. — Subvenciones y ayudas

Con el fin de facilitar la participación de los ciudadanos en el cumplimiento de las determinaciones contenidas en este P.G., el Ayuntamiento en base a las determinaciones que con este fin se contienen en la L.S. y L.P.H.E. adoptará las medidas necesarias para tal fin, a través de los siguientes medios:

— **Rehabilitación:** Se proporcionará información y asesoramiento a los particulares para que tengan conocimiento y puedan beneficiarse ampliamente de las disposiciones vigentes para el fomento de la conservación del patrimonio edificado.

— **Créditos y subvenciones:** Se instrumentarán fórmulas de crédito y subvención especiales destinadas a fomentar y/o compensar las condiciones de conservación y restauración de edificios y elementos que imponga el planeamiento.

— **Recursos tributarios:** Dentro de los límites legales, las Ordenanzas Fiscales municipales, podrán contemplar bonificaciones en aquellos tributos que graven la propiedad de bienes inmuebles sitos en el ámbito del presente Plan, con independencia de la reguladas en la legislación del Patrimonio Histórico.

— **Concursos:** se realizarán concursos tanto sobre nuevos proyectos y de obras de rehabilitación como de cualquier otra realización que tenga un comportamiento positivo en la mejora del medio y ambiente urbano.

Para todo ello será necesario contar con la correspondiente asignación presupuestaria en base al Programa de Actuación Urbanística y al Estudio Económico Financiero que completa esta documentación.

SECCION 4.^a. — ENTORNO MONUMENTOS

Art. 1.7.14. — Entorno monumentos

A los efectos prevenidos en el artículo 20.4 de la L.P.H.E. se indican los Bienes de Interés Cultural (B.I.C.), incoados y declarados, localizados en el ámbito del P.G. en el listado de elementos catalogados de la Sección 5.^a del presente capítulo, debiendo recabarse Informe de la Comisión Territorial de Patrimonio previo a la concesión de cualquier licencia de obra a realizar en dichos entornos.

SECCION 5.^a. — LISTADO DE ELEMENTOS CATALOGADOS

Listado de elementos protegidos

N.º de Catálogo del P.G.	Elemento	N.º de Catálogo de Bellas Artes, si existe	B.I.C.	Grado de protección
1	Iglesia de San José. Carretera de Valladolid.	—		E
2	Edificio junto al FF.CC. en carretera Valladolid.	—		E
3	Puente de Malatos.	92		E
4	Puente Plaza de Castilla.	90		E
5	Antiguas escuelas. C/ Sanz Pastor.	86		E

N.º de Catálogo del P.G.	Elemento	N.º de Catálogo de Bellas Artes, si existe	B.I.C.	Grado de protección
6	Casas en fila (cooperativas). C/ S. Francisco. Tres filas.	26		A
7	Iglesia del colegio de Venerables.	69-71		E
8	Iglesia de S. Pedro de la Fuente. C/ Emperador.	—	*	E
10	C/V Fco. Sarmiento	—		A
12	C/V Clunia.	—		A
13	Jefatura Carreteras, Cid c/v Amaya.	—		E
14	Plaza Mayor del Barrio Illera.	—		E
15	Iglesia Barrio Illera.	—		E
16	Estación de Ferrocarril. C/ Estación.	97		E
17	Cementerio Municipal de S. José	98		E
18	Academia de Ingenieros del Ejército.	—		E
19	Antiguos Chalets. C/ Rey D. Pedro.	30		A
20	Iglesia de la Anunciación. C/ Clunia.	—		E
21	Restos de la factoría de Heraclio Fournier. C/ Segovia.	—		E
22	Residencia Militar. C/ Vitoria.	—		E
23	Hermanas Esclavas de Jesús Avda. de Palencia.	—		E
24	Seminario Menor de San José. P.º del Empeinado.	—		E
25	Villafra (San Esteban).	—		I
26	San Pedro y San Felices (Parroquial).	—		I
27	Villayuda (antigua).	—		E
28	Villimar (San Adrián Mártir).	—		E
29	Villatoro (El Salvador).	—		E
30	Cortes (Parroquial).	—		E
31	Villalonguéjar (Magdalena).	—		E
32	Cótar (Ntra. Sra. de la Asunción).	—		E
33	Castañares (S. Quirico y Sta. Julita).	—		E
34	Villagonzalo (Parroquial).	—		E
35	Torre Villagonzalo.	—		E
36	La Cartuja de Mirallores	40	SI	I
37	Edificio C/ Lavadores, 1	—		E
38	Puente sobre el río Ubierna en Villalonguéjar.	—		E
39	Convento de Benedictinas de San José. C/ Emperador.	—	*	E
40	Casa-Palacio de Liniers. C/ Lavadores.	—		E
41	Antiguo Edificio de la Cruz Roja.	—		A
42	Casas de la "Barriada Azul". C/ Francisco Salinas 1-13.	—		A
43	Nave máquinas. RENFE	—		E
44	Casas de la "Barriada Diego Polo"	—		A
45	Barriada de Ferroviarios	—		A
46	Las Tahonas	—		A
47	Sanz Pastor	—		A
48	Hotel Villajimena	—		E
49	Barriada La Social	—		A
50	Iglesia de Santa María la Real y Antigua de Gamonal	—	SI	I
51	Antiguo molino de Villayuda	—		E
52	Exconvento de Fresdelval	—	SI	I
53	Ayuntamiento de Gamonal	—		A
54	Edificio Antiguo Pueblo de Gamonal	—		A

I: Protección Integral; E: Protección Estructural;

A: Protección Ambiental

*: Elemento perteneciente al Camino de Santiago

Complementariamente se define el área de protección de la Cartuja de Miraflores según se define en el artículo 2.2.11.5 del presente documento de Normas.

Asimismo se incluyen a continuación fichas de los elementos incluidos en el ámbito de la declaración del Conjunto Histórico-Artístico de Burgos exteriores al ámbito del PECH; los elementos declarados BIC con categoría de Monumento situados en el término municipal de Burgos y no incluidos en el ámbito territorial del Conjunto Histórico y aquellos edificios situados en el Camino de Santiago.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BURGOS

CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

1. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Tipo: Arquitectura civil	Subtipo:	N: 3
Denominación: Puente de Malatos		RA: HI-3784/18-1587
Situación: Paseo de la Isla		RC: ---

2. DESCRIPCIÓN

Época:	Siglo XVII
Estilo:	Gótico
DESCRIPCIÓN GENERAL	
Tipología:	Puente

Estructura:

Fabrica de sillería con seis ojos en arcos del medio punto sobre pilas rectangulares.

Cubierta:

DESCRIPCIÓN DE FACHADA

Composición:

Materiales:

Elementos:

ESTADO			
Uso:	Peatonal	Ocupación:	Sí
Conservación:	Buena		
Propiedad:	Municipal		
Afecciones:	Camino de Santiago		
Declaración B.I.C.:	---		

3. VALORACIÓN

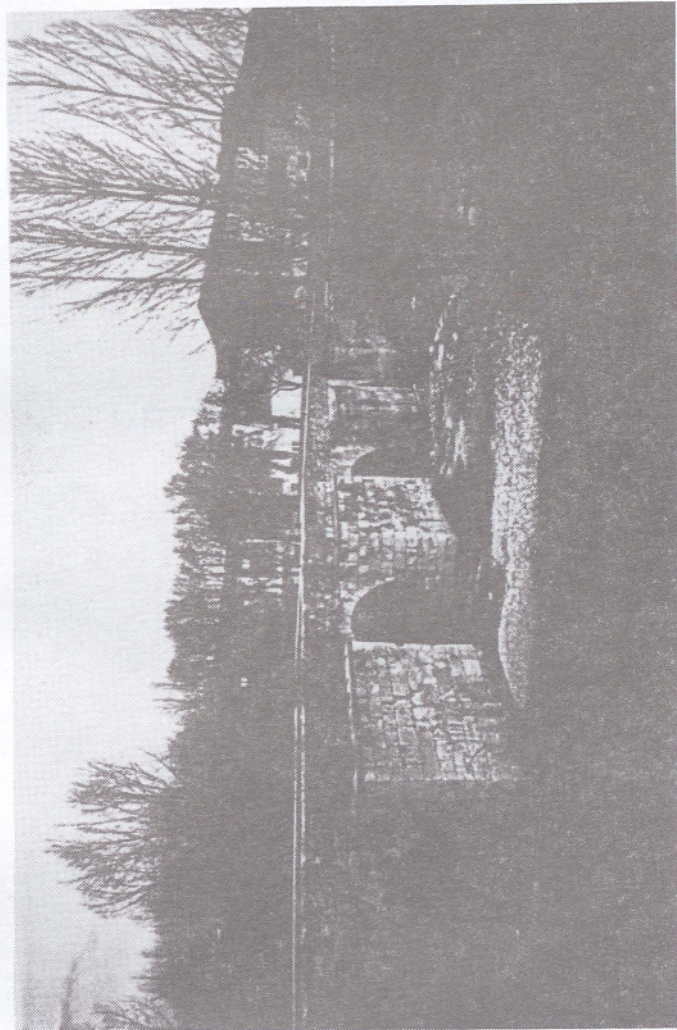
Valores y elementos de interés:

Conjunto del puente.

Acciones de mejora y conservación:

Reparaciones fábrica de piedra.

4. FOTOGRAFÍA



5. CONDICIONES DE PROTECCIÓN

Tipo de protección:		Estructural	
LIMITACIONES ALTERACIÓN DEL ELEMENTO			
Estructura:	☒	Comp. color:	☐
Org. interna:	☒	Ornamentos:	☐
Fachada/s:	☒	Cubierta:	☐

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BURGOS

CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

1. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Tipo: Arquitectura civil	Subtipo:	N: 4
Denominación: Puente de Castilla		RA: 18-4666
Situación: Plaza de Castilla		RC: ---

2. DESCRIPCIÓN

Época:	Siglo XX
Estilo:	---
DESCRIPCIÓN GENERAL	
Tipología:	Puente
Estructura:	
Fábrica de sillería con tres grandes arcos rebajados sobre dos pilas y dos estribos extremos.	
Cubierta:	

DESCRIPCIÓN DE FACHADA

Composición:
Materiales:
Elementos:

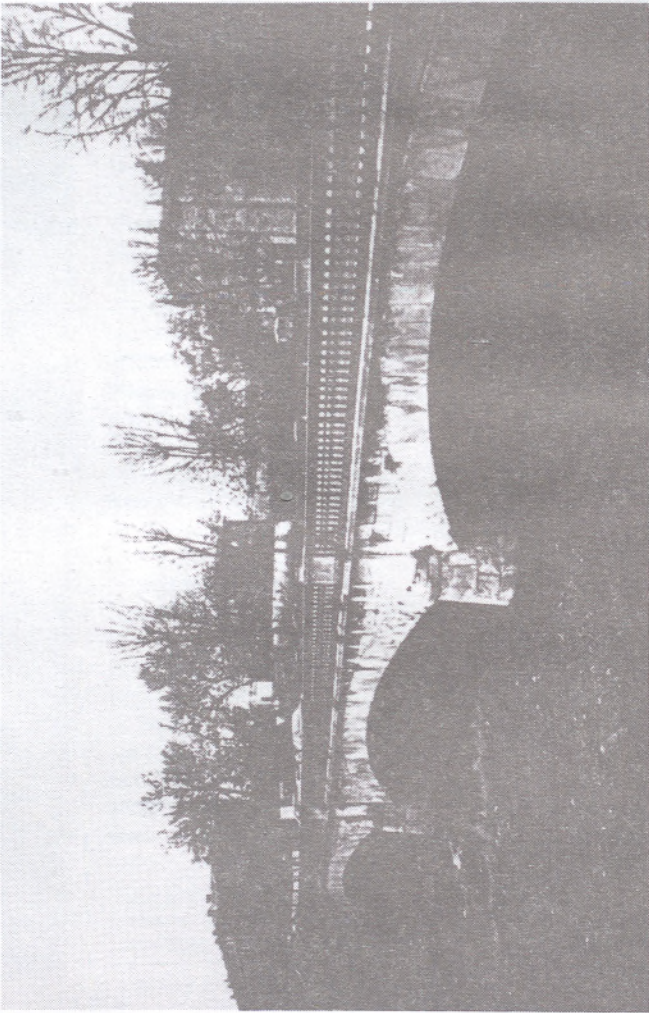
ESTADO

Uso:	Peatonal y rodado	Ocupación:	Sí
Conservación:	Buena		
Propiedad:	Municipal		
Afecciones:	---		
Declaración B.I.C.:	---		

3. VALORACIÓN

Valores y elementos de interés:
Conjunto del puente.
Acciones de mejora y conservación:
Reparaciones de las barandillas de fundición.

4. FOTOGRAFÍA



5. CONDICIONES DE PROTECCIÓN

Tipo de protección:		Estructural	
LIMITACIONES ALTERACIÓN DEL ELEMENTO			
Estructura:	☒	Comp. color:	☐
Org. interna:	☐	Ornamentos:	☐
Fachada/s:	☐	Cubierta:	☐

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BURGOS

CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

1. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Tipo: Arquitectura religiosa	Subtipo: Iglesia	N: 8
Denominación: Iglesia de San Pedro de la Fuente		RA: HI-4675
Situación: c/ Emperador		RC: 14811/01

2. DESCRIPCIÓN

Época: Siglo XVI

Estilo:

DESCRIPCIÓN GENERAL

Tipología:

Estructura:

Tres naves con bóveda de arista y bóveda de cañón. Sillería.

Cubierta:

Dos aguas.

Estructura de madera.

Teja árabe.

DESCRIPCIÓN DE FACHADA

Composición:

Portada clásica. Sencilla

Arco de medio punto.

Espadaña de los cuerpos.

Materiales:

Sillería de piedra.

Cornisa de ladrillo.

Elementos:

ESTADO

Uso: Iglesia Ocupación: Sí

Conservación: Buena

Propiedad: Arzobispado

Afecciones: Camino de Santiago

Declaración B.I.C.: ---

3. VALORACIÓN

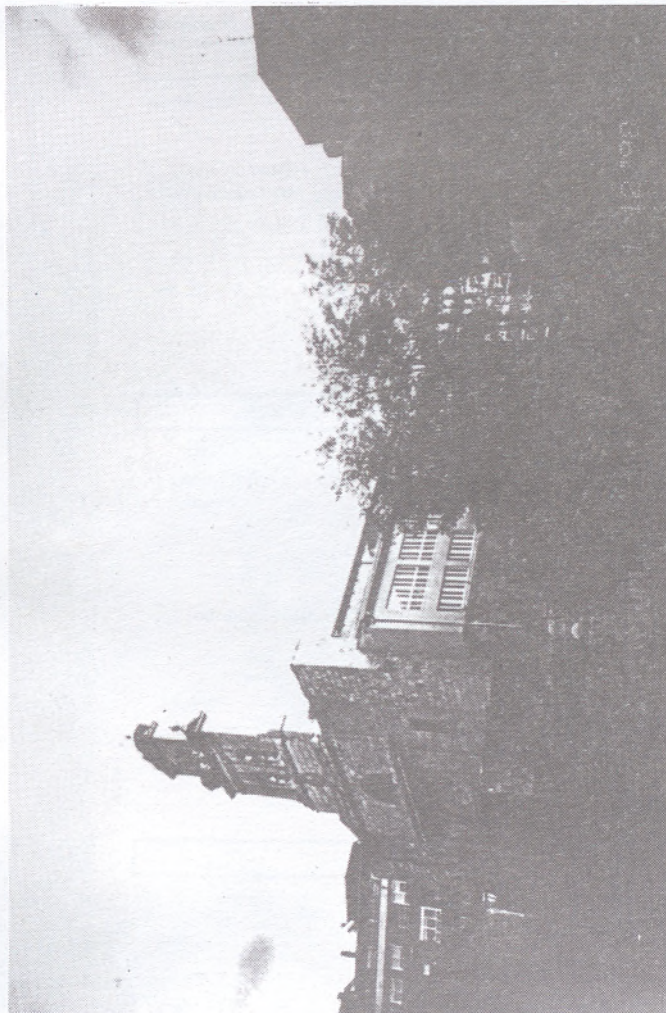
Valores y elementos de interés:

Conjunto de la Iglesia.

Acciones de mejora y conservación:

Mejora entorno atrio.

4. FOTOGRAFÍA



5. CONDICIONES DE PROTECCIÓN

Tipo de protección: Estructural

LIMITACIONES ALTERACIÓN DEL ELEMENTO

Estructura: ☒ Comp. color: ☒

Org. interna: ☒ Ornamentos: ☒

Fachada/s: ☒ Cubierta: ☒

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BURGOS

CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

1. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Tipo: Arquitectura civil	Subtipo:	Religioso	N:	24
Denominación: Seminario Menor San José			RA:	17-2060
Situación: Paseo del Empecinado			RC:	20750/14

2. DESCRIPCIÓN

Época:	Siglo XIX
Estilo:	Neoclásico

DESCRIPCIÓN GENERAL

Tipología:	Seminario
------------	-----------

Estructura:
Muros de carga de sillería y mampostería formando una crujía en fachada principal y tres cuerpos perpendiculares. Cuatro plantas.

Cubierta:
Estructura de madera dos aguas.
Teja curva.

DESCRIPCIÓN DE FACHADA

Composición:
Cuerpo central simétrico de acceso rematado con frontón. Último piso añadido.

Materiales:
Sillería, mampostería, enfoscados y remates en ladrillo.

Elementos:
Portada y frontón.
Iglesia en crujía central.

ESTADO

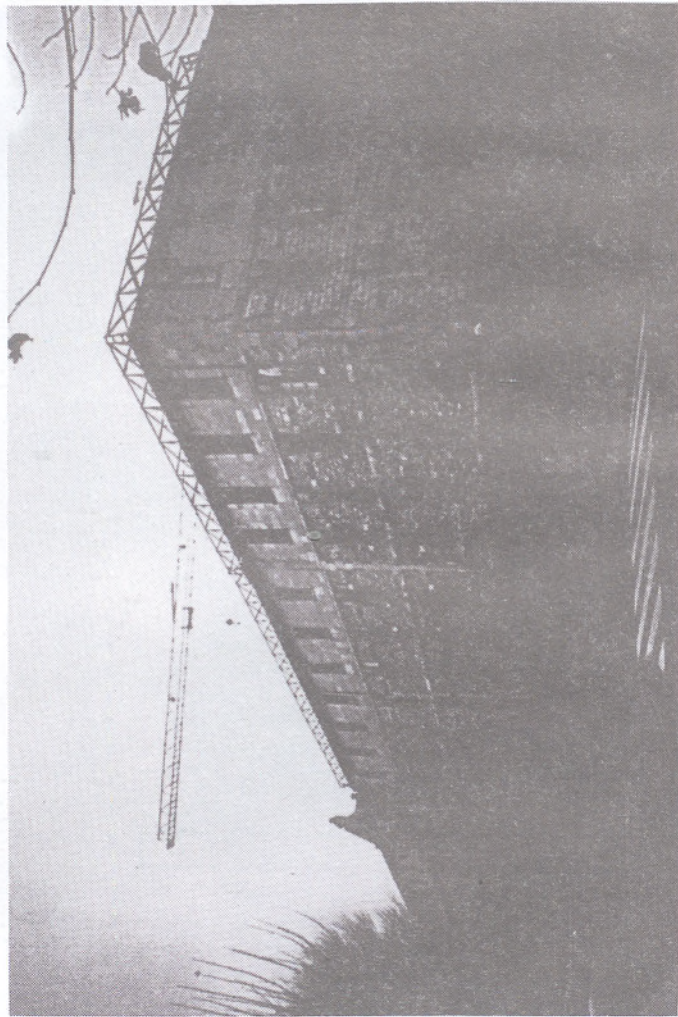
Uso:	Seminario	Ocupación:	Sí
Conservación:			Regular
Propiedad:			Arzobispado
Afecciones:			---
Declaración B.I.C.:			---

3. VALORACIÓN

Valores y elementos de interés:
Conjunto del edificio: portada, fachada, iglesia.

Acciones de mejora y conservación:
Véase I.P.

4. FOTOGRAFÍA



5. CONDICIONES DE PROTECCIÓN

Tipo de protección:	Estructural
---------------------	-------------

LIMITACIONES ALTERACIÓN DEL ELEMENTO

Estructura:	☒	Comp. color:	☒
Org. interna:	☒	Ornamentos:	☒
Fachada/s:	☒	Cubierta:	☒

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BURGOS

CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

1. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Tipo: Arquitectura religiosa	Subtipo: Monasterio	N: 36
Denominación: Cartuja de Miraflores		RA: —
Situación: Parque Fuentes Blancas		RC: —

2. DESCRIPCIÓN

Época:	Siglo XV
Estilo:	Gótico
DESCRIPCIÓN GENERAL	
Tipología:	Monasterio
Estructura:	Conjunto monacal con iglesia de una nave, claustros y demás dependencias.
Cubierta:	Teja.

DESCRIPCIÓN DE FACHADA

Composición:	Portada acceso.
	Arcos ojivales, pináculos y cresterías góticas.
Materiales:	Sillería.
Elementos:	Iglesia, portadas, claustros, etc.

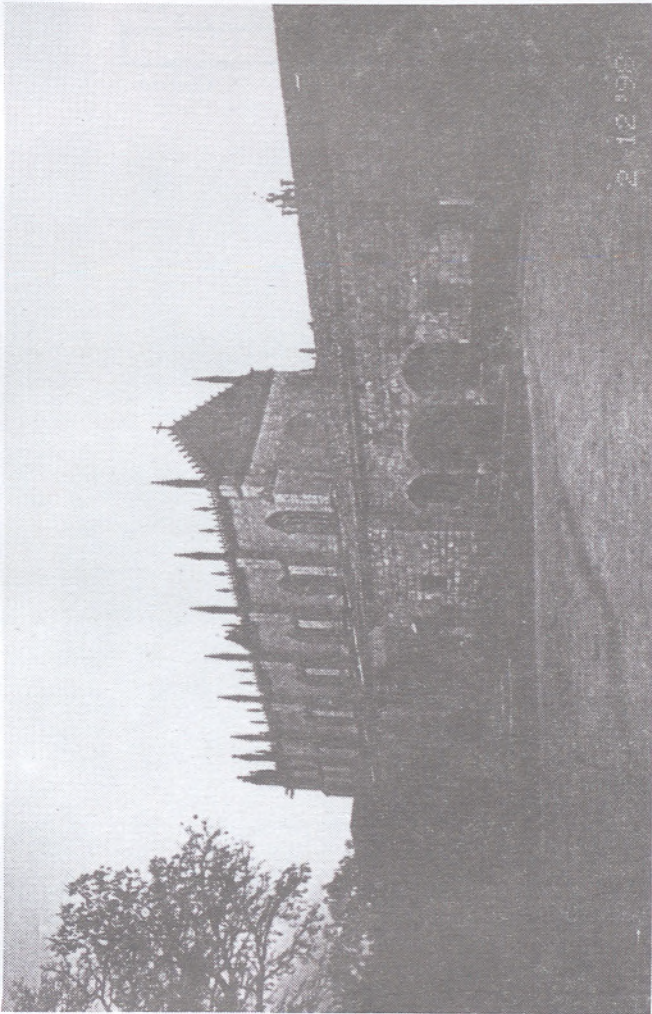
ESTADO

Uso:	Monacal	Ocupación:	Sí
Conservación:	Buena		
Propiedad:	Orden de cartujos		
Afecciones:	BIC		
Declaración B.I.C.:	5 de enero de 1923		

3. VALORACIÓN

Valores y elementos de interés:	Conjunto de todo el Monasterio, dependencias y entorno.
Acciones de mejora y conservación:	

4. FOTOGRAFÍA



5. CONDICIONES DE PROTECCIÓN

Tipo de protección:		Integral	
LIMITACIONES ALTERACIÓN DEL ELEMENTO			
Estructura:	☒	Comp. color:	☒
Org. interna:	☒	Ornamentos:	☒
Fachada/s:	☒	Cubierta:	☒

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BURGOS

CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

1. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Tipo: Arquitectura religiosa	Subtipo:	Conjunto	N:	39
Denominación: Conjunto de Benedictinas de San José			RA:	2-196
Situación: c/ Emperador			RC:	13820/06

2. DESCRIPCIÓN

Época:

Estilo:

DESCRIPCIÓN GENERAL

Tipología: Convento

Estructura:
Muros de carga formando distintos cuerpos de dos alturas hacia calle Emperador y huertas.

Cubierta:
Estructura de madera a dos aguas.
Teja.

DESCRIPCIÓN DE FACHADA

Composición:
Sencilla y regular.
Huecos verticales en fachadas de piedra.

Materiales:
Sillería y mampostería.

Elementos:
Portadas.

ESTADO

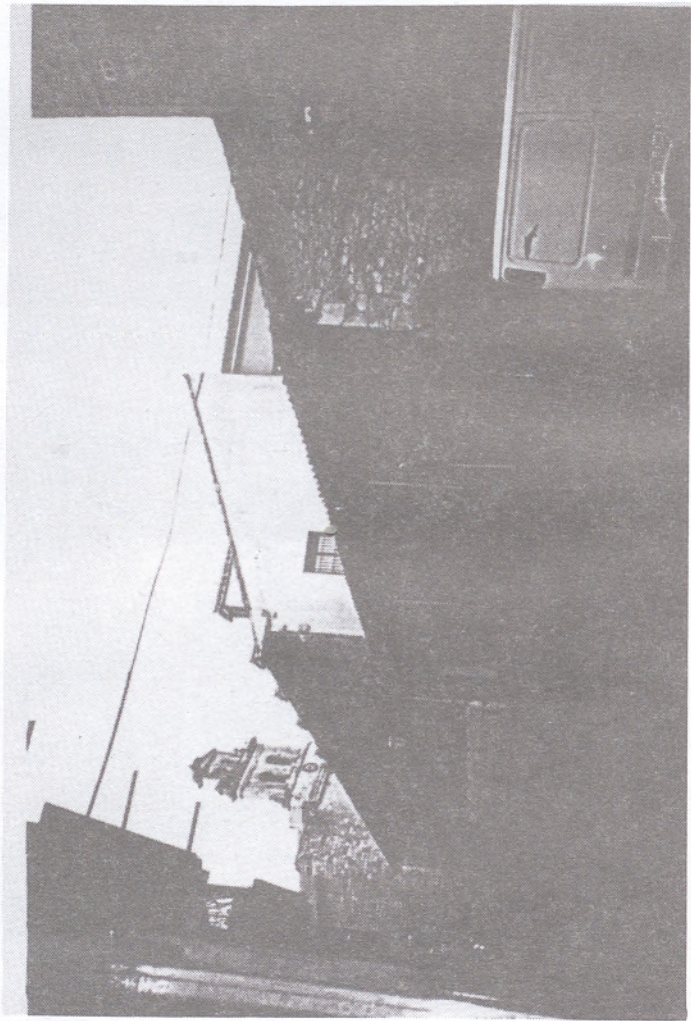
Uso: Convento/guardería	Ocupación: Sí
Conservación: Regular	
Propiedad: Orden religiosa	
Afecciones: Camino de Santiago	
Declaración B.I.C.: —	

3. VALORACIÓN

Valores y elementos de interés:
Conjunto. Fachadas exteriores.

Acciones de mejora y conservación:
Mejora general.

4. FOTOGRAFÍA



5. CONDICIONES DE PROTECCIÓN

Tipo de protección:		Estructural	
LIMITACIONES ALTERACIÓN DEL ELEMENTO			
Estructura:	☒	Comp. color:	☒
Org. interna:	☒	Ornamentos:	☒
Fachada/s:	☒	Cubierta:	☒

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BURGOS

CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

1. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Tipo: Arquitectura religiosa	Subtipo:	Iglesia	N:	50
Denominación: Iglesia de Santa María La Real y Antigua			RA:	18-4600
Situación: c/ Vitoria. Gamonal			RC:	52.950/01

2. DESCRIPCIÓN

Época:	Siglo XIII
Estilo:	Gótico
DESCRIPCIÓN GENERAL	
Tipología:	Iglesia
Estructura:	Una nave con cuatro tramos con capillas en crucero. Torre y pórtico a los pies de la nave.
Cubierta:	Teja.

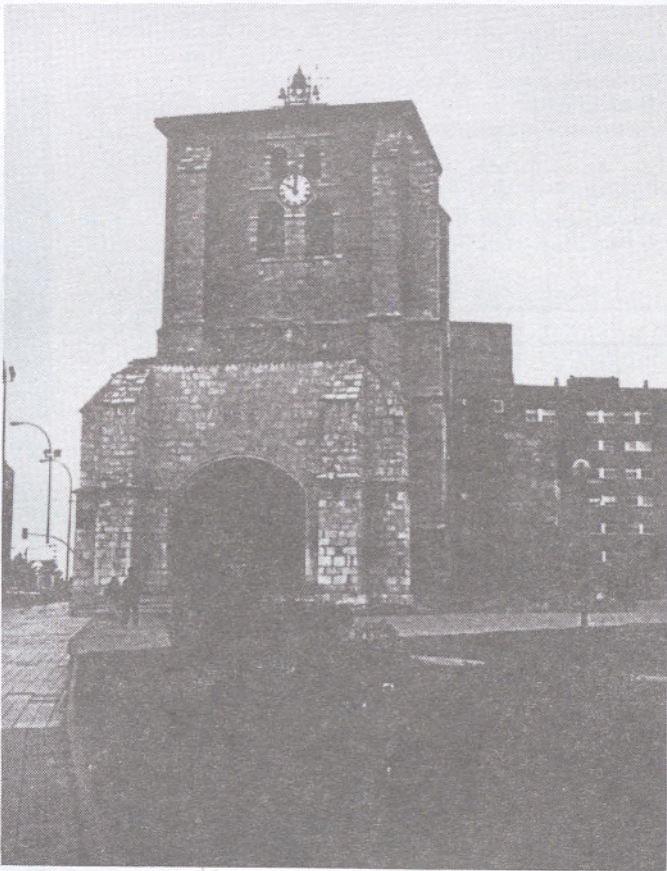
DESCRIPCIÓN DE FACHADA	
Composición:	Pórtico con arcos góticos, y portada interior. Torre con pequeños huecos de campanario.
Materiales:	Sillería.
Elementos:	Pórtico, portada, torre y nave.

ESTADO			
Uso:	Iglesia Parroquia	Ocupación:	Sí
Conservación:	Buena		
Propiedad:	Arzobispado		
Afecciones:	Camino de Santiago		
Declaración B.I.C.:	3 de junio 1931		

3. VALORACIÓN

Valores y elementos de interés:
Conjunto, portada y crucero.
Acciones de mejora y conservación:

4. FOTOGRAFÍA



5. CONDICIONES DE PROTECCIÓN

Tipo de protección:		Integral	
LIMITACIONES ALTERACIÓN DEL ELEMENTO			
Estructura:	☒	Comp. color:	☒
Org. interna:	☒	Ornamentos:	☒
Fachada/s:	☒	Cubierta:	☒

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BURGOS

CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

1. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Typo: Arquitectura religiosa	Subtipo: Monasterio	N: 52
Denominación: Exconvento de Fresdelval		RA: —
Situación: Carretera Santander. Villatoro		RC: —

2. DESCRIPCIÓN

Época:	Siglo XV
Estilo:	Gótico/Renacentista
DESCRIPCIÓN GENERAL	
Tipología:	Monasterio
Estructura: Cláustro renacentista de dos pisos en ruinas. Iglesia en ruina. Pacios y otras dependencias.	
Cubierta: Solo en algunas dependencias. El resto sin cubiertas.	

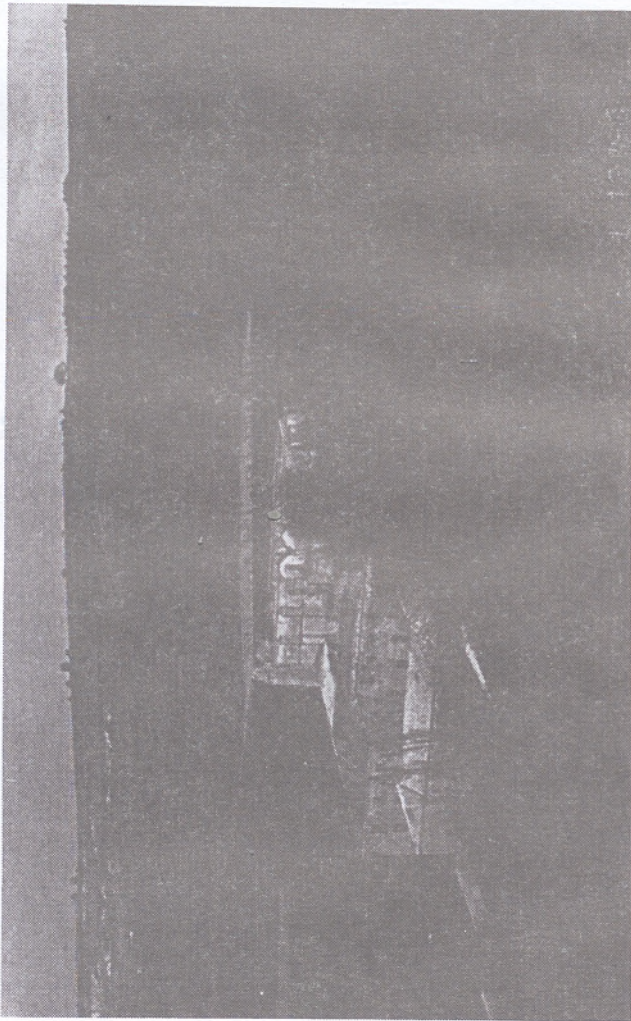
DESCRIPCIÓN DE FACHADA	
Composición:	
Materiales: Sillería.	
Elementos:	

ESTADO	
Uso: ---	Ocupación: No
Conservación:	Muy mala/Ruinas
Propiedad:	Privada
Afecciones:	BIC
Declaración B.I.C.:	3 de junio de 1931

3. VALORACIÓN

Valores y elementos de interés: Conjunto restos iglesia y convento.
Acciones de mejora y conservación: Rehabilitación integral.

4. FOTOGRAFÍA



5. CONDICIONES DE PROTECCIÓN

Tipo de protección: Integral	
LIMITACIONES ALTERACIÓN DEL ELEMENTO	
Estructura: ☒	Comp. color: ☒
Org. interna: ☒	Ornamentos: ☒
Fachada/s: ☒	Cubierta: ☐

Art. 1.7.15. — Camino de Santiago y Camino del Destierro del Cid

Se trata de dos trazados históricos que surcan el término municipal y que por su especial relevancia histórica se considera necesario salvaguardar.

El trazado del Camino de Santiago y de su entorno de protección es objeto del expediente incoado por la Junta de Castilla y León con fecha 18 de marzo de 1993.

La edificación incluida en la delimitación del Camino de Santiago se regulará por las normas zonales correspondientes si bien será preceptivo el informe previo de la Comisión Territorial de Patrimonio al ser considerada como entorno de monumentos.

En el ámbito de la delimitación del Camino de Santiago se redactará un Plan Especial de mejora ambiental que realce y valore los edificios históricos con ellos relacionados y permita reconocer la ruta mediante elementos (hitos, miradores,...), y tratamiento de bordes, suficientemente significativos para su identificación y recorrido. Asimismo, se podrá redactar un Plan Especial de mejora ambiental para el ámbito del Camino del Destierro del Cid.

SECCION 6.ª. — PROTECCION ARQUEOLOGICA

Art. 1.7.16. — Régimen de las áreas de interés arqueológico

A. Ambito.

Afecta fundamentalmente a aquellas áreas en las que existen detectados o presumibles yacimientos de carácter arqueológico. Se señalan en la documentación gráfica del Plan General, plano n.º 1 "REGULACION PORMENORIZADA DEL SUELO NO URBANIZABLE" y plano n.º 4 "CLASIFICACION, CALIFICACION, REGULACION Y GESTION DEL SUELO Y LA EDIFICACION, EN SUELO URBANO".

B. Régimen.

Las áreas de suelo clasificadas como yacimientos arqueológicos se regularán a través de estas Normas Urbanísticas, de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español (B.O.E. 155 de 29-6-85) de los Reales Decretos 111/1986, de 10 de enero de desarrollo parcial de la Ley antes mencionada (B.O.E. 24 de 28-1-86), y 64/1994, de 21 de enero por el que se modifica el Real Decreto 111/1986 (B.O.E. de 2 de marzo de 1994) y de los Decretos 37/85, de 11 de abril y 58/1994, de 11 de marzo por las que se regulan las prospecciones y excavaciones arqueológicas en el territorio de la Comunidad de Castilla y León.

C. Areas.

A efectos de protección arqueológica el territorio se divide en un área de protección integral y dos de protección secundaria, cuyos límites serán definidos en la memoria del Inventario del Patrimonio Arqueológico.

a) **Area A.** Protección Integral: Es la que incluye zonas en las que está probada la existencia de restos arqueológicos de valor relevante, tanto si se trata de un área en posesión de una declaración a su favor como Bien de Interés Cultural de acuerdo con la Ley del Patrimonio Histórico Español, como si consta grafiada bajo esta denominación en el plano de calificación de áreas de interés arqueológico.

b) **Area B.** Es la que, aún cubriendo amplias zonas en las que está probada la existencia de restos arqueológicos, se requiere la verificación previa de su valor en relación con el destino urbanístico del terreno.

c) **Area C.** Es la que incluye zonas en las que la aparición de restos arqueológicos es muy probable, aunque éstos puedan aparecer dañados o su ubicación no se pueda establecer con toda seguridad.

Tanto el Inventario Arqueológico como la determinación de las diferentes áreas, se tramitarán como Norma Complementaria a este Plan General, pudiendo en su caso variar tanto su número como sus determinaciones, requiriendo el informe preceptivo y previo del órgano competente en materia de Patrimonio Histórico.

Art. 1.7.17. — Normas de Actuación y Protección

Con vistas a regular el desarrollo de las obras de cualquier naturaleza que impliquen remociones del subsuelo en las áreas de interés arqueológico definidas en el epígrafe anterior se definen unas específicas normas de actuación y protección.

1. Normas para el Area A.

a) Ante cualquier solicitud de licencia de obra que afecte al subsuelo, será obligatoria la emisión de informe arqueológico. Este puede ir precedido o no de la oportuna excavación arqueológica que debe ser decidida y valorada por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural y que controlará toda la superficie afectada.

El informe arqueológico y la excavación serán dirigidos y suscritos por Técnico Arqueólogo competente que deberá contar con un permiso oficial y nominal emitido por la Dirección General de Patrimonio y Promoción Cultural de la Consejería de Educación y Cultura de la Junta de Castilla y León.

Estas obligaciones son anteriores al posible otorgamiento de la licencia de obra, aunque el Ayuntamiento podrá expedir previamente certificado de conformidad de la obra proyectada con el planeamiento vigente.

b) El informe, tras la peritación arqueológica, deberá determinar entre los siguientes extremos:

- Dar por finalizados los trabajos, indicando la inexistencia o carencia de interés del yacimiento.
- Solicitar la continuación de los trabajos de excavación, justificados por la importancia de los restos hallados, y previendo la posterior realización de la obra solicitada.

- Solicitar la continuación de la excavación, indicando la existencia de restos que deben conservarse in situ.

c) Dicho informe deberá emitirse en un plazo máximo de 1 mes desde el momento en que el solar o terreno urbanizable o edificable quede libre de edificaciones y de escombros, convenientemente vallado y en disposición de facilitar el acceso de personas y vehículos a su interior, y será comunicado a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, que resolverá sobre la pertinencia o no de autorizar el proyecto.

Transcurridos dichos plazos podrá solicitarse el otorgamiento de licencia de obras, o si se hubiera ya solicitado, iniciarse los plazos para su tramitación reglamentaria.

Ante la necesidad de conservar restos arqueológicos "in situ", pueden darse los siguientes casos:

c.1) Que los restos puedan conservarse en el lugar, modificando el proyecto si ello fuere necesario. Para ello se requerirá informe previo de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural sobre la conveniencia o no de la conservación de los restos.

Si la conservación de restos in situ supone pérdida de aprovechamiento urbanístico por no poder reacomodar éste en el mismo sector, se compensará al propietario transfiriendo el aprovechamiento perdido a otros terrenos de uso equivalente que serán señalados y ofrecidos por el Ayuntamiento, o permutando el mencionado aprovechamiento con el equivalente que provenga del Patrimonio Municipal de Suelo, o expropiando el aprovechamiento perdido, o por cualquier otro procedimiento de compensación de aquel que pueda pactarse con arreglo a Derecho.

c.2) Que la relevancia de los restos hallados obligue a una conservación in situ, sin posibilidad de llevarse a cabo la obra prevista. En este caso, se procederá de igual manera que la descrita

en el punto anterior para la compensación del aprovechamiento perdido, o se tramitará la expropiación conforme a los términos de la Ley de Expropiación Forzosa, valorando los terrenos con arreglo a su máximo aprovechamiento urbanístico posible, o según el aprovechamiento medio o tipo del sector, polígono o unidad de actuación, cuando este estuviere fijado. Se aplicará el premio de afección cuando proceda y si el promotor o contratista hubiesen costeado la excavación, se compensarán los gastos con terreno.

2. Normas para el Area B.

Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo será obligatoria la emisión de informe arqueológico previa realización de sondeos arqueológicos. Los trabajos arqueológicos serán dirigidos y suscritos por técnico arqueólogo competente, que deberá contar con un Permiso Oficial y nominal emitido por la Dirección General de Patrimonio y Promoción Cultural de la Consejería de Educación y Cultura.

La petición arqueológica se realizará en el plazo máximo de un mes, seguida del preceptivo informe, que se redactará de forma inmediata a la conclusión de los trabajos. El informe será comunicado a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural. La finalización de los trabajos seguirá las prescripciones señaladas para las áreas A.

Si los sondeos diesen un resultado negativo podrá solicitarse licencia de obras, o si ésta hubiese sido solicitada, comenzar el plazo para su tramitación reglamentaria.

Si el informe, las exploraciones y las catas practicadas diesen un resultado positivo, el lugar objeto de estos trabajos pasará automáticamente a ser considerado área A, debiendo practicarse la oportuna excavación arqueológica que controle toda la superficie.

3. Normas para el Area C.

Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo, será obligatoria la emisión de informe arqueológico suscrito por técnico competente debidamente autorizado. Serán de aplicación las prescripciones señaladas para las áreas B.

Si el informe fuera positivo en cuanto a la existencia de restos arqueológicos, se procederá a la realización de exploración y catas de prospección, y si éstas fueren asimismo positivas, el lugar objeto de los trabajos pasará automáticamente a ser considerado área A, debiendo practicarse la oportuna excavación arqueológica que controle toda la superficie.

Art. 1.7.18. – Normas de Inspección y Conservación

En cualquier tipo de obra en curso donde se realicen movimientos de tierra que afecten al subsuelo el Ayuntamiento deberá realizar inspección de vigilancia cuyos resultados serán comunicados regularmente a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

Si durante el transcurso de las obras aparecieran restos arqueológicos se aplicarían las disposiciones legales y reglamentarias vigentes. Si, una vez aparecidos dichos restos, se continuase la obra, ésta se considerará excavación clandestina a pesar de contar, en su caso, con licencia de obras e informes arqueológicos previos.

Se prohíben los usos del suelo que sean incompatibles con las características de las áreas de interés arqueológico; cualquier tipo de obra que implique grandes movimientos de tierra antes de la verificación de su interés arqueológico, así como los vertidos de escombros y basuras en áreas A, B ó C.

En áreas en las que se hayan descubierto restos arqueológicos, el criterio a seguir será el de la conservación de los yacimientos para su investigación, de forma que sólo puedan verse modificadas por actuaciones de interés público, realizada con posterioridad a las excavaciones que documenten debidamente los yacimientos. Cualquier actuación parcial sólo podrá llevarse a cabo por causas de interés público nacional, debiendo conservar testigo fundamental.

- a) Sobre estas áreas se realizará un Estudio de Impacto Arqueológico previo a cualquier obra que disponga movimiento de tierras, considerando la excavación urgente de los yacimientos en caso de posible destrucción parcial.
- b) No se permitirán vertidos de residuos ni escombros, sino únicamente vertidos de tierra en tongadas menores de 50 centímetros.
- c) En yacimientos de especial relevancia, podrá prohibirse toda actuación que suponga vertidos de cualquier género, actividades extractivas o creación de infraestructura.
- d) Cualquier actuación superficial característica de zonas verdes, parque urbano o suburbano o repoblación, llevará implícita la integración del yacimiento en forma de Museo Arqueológico al aire libre, con rango de sistema general de equipamientos para la ciudad.

SECCION 7.ª. – INVENTARIO ARQUEOLOGICO

A continuación se recoge el listado de los setenta y ocho yacimientos o *sitios arqueológicos* que constituyen el inventario arqueológico del término municipal de Burgos con especificación de su atribución cultural.

N.º	Localización	Yacimiento	Atribución cultural	Tipología
1	Burgos Casco	Arroyuelos	Prehistórico Indeterminado	Sin diferenciar
2	Burgos Casco	Calvario I/La Judía	Paleolítico Inferior-Medio	Sin diferenciar
3	Burgos Casco	Calvario II	Prehistórico Indeterminado	Sin diferenciar
4	Burgos Casco	Carrera	Prehistórico Indeterminado	Sin diferenciar
5	Burgos Casco	Los Cascajos	Prehistórico Indeterminado	Sin diferenciar
6	Burgos Casco	Cuevas	Prehistórico Indeterminado	Sin diferenciar
7	Burgos Casco	Escobillas I	Moderno/Contemporáneo	Despoblado
8	Burgos Casco	Escobillas II	Prehistórico Indeterminado	Hallazgo aislado
9	Burgos Casco	Granja Requejo	Contemporáneo	Despoblado
10	Burgos Casco	Linde Alta	Prehistórico Indeterminado	Sin diferenciar
11	Burgos Casco	Mojabarbas I	Campaniforme Neolítico	Sin diferenciar
12	Burgos Casco	Mojabarbas II	Campaniforme	Sin diferenciar
13	Burgos Casco	Nogaleja	Prehistórico Indeterminado	Sin diferenciar
14	Burgos Casco	San Vitores I	Tardorromano	Villa
15	Burgos Casco	San Vitores II	Prehistórico Indeterminado	Sin diferenciar
16	Burgos Casco	Traspinar	Prehistórico Indeterminado	Sin diferenciar
17	Burgos Casco	Vallalbo	Paleolítico Inferior-Medio	Sin diferenciar
			Pleno/Bajo-Medieval/Moderno	Necrópolis
18	Barrio Castañares	Casona	Prehistórico Indeterminado	Sin diferenciar

N.º	Localización	Yacimiento	Atribución cultural	Tipología
19	Barrio Córtes	Campo Lilaila	Paleolítico Inferior-Medio	Sin diferenciar
20	Barrio Córtes	Fuentes Blancas	Campaniforme/Bronce Antiguo/ Bronce Final (Cogotas I) Altoimp./Tardorromano Moderno	Sin diferenciar
21	Barrio Córtes	Nava	Prehistórico Indeterminado	Sin diferenciar
22	Barrio Córtes	Puertas Verdes	Prehistórico Indeterminado	Sin diferenciar
23	Barrio Córtes	San Ginés I	Paleolítico Inferior-Medio	Sin diferenciar
24	Barrio Córtes	San Ginés II	Paleolítico Inferior-Medio	Sin diferenciar
25	Barrio Córtes	Val	Paleolítico-Medio	Sin diferenciar
26	Barrio Córtes	Las Veguillas	Bronce Antiguo	Sin diferenciar
27	Barrio Córtes	Alto de Muñiporro	1.ª Edad del Hierro	Sin diferenciar
28	Barrio Córtes	Alto de Medianas	Calcolítico	Sin diferenciar
29	Barrio Córtes	Fuente Entún/Castrillas	Prehistórico Indeterminado Bajomedieval/Moderno	Sin diferenciar
30	Barrio Córtes	Palomares	Prehistórico Indeterminado	Sin diferenciar
31	Barrio Córtes	Páramo de Rebollo I	Campaniforme	Estructura Tumular
32	Barrio Córtes	Páramo de Rebollo II	Neolítico	Sin diferenciar
33	Barrio Córtes	La Serna/Las Titeras	Altoimp./Tardorromano	Villa
34	Barrio Córtes	Sestil	Prehistórico Indeterminado	Hallazgo aislado
35	Barrio Córtes	Solohuertos	Bajomedieval/Moderno	Sin diferenciar
36	Barrio Córtes	La Torre	Bajomedieval/Moderno	Fortificación
37	Barrio Córtes	Torre de Telégrafos	Contemporáneo	Torre de telégrafos
38	Barrio Villafra	Arroyo Corral	Prehistórico Indeterminado	Sin diferenciar
39	Barrio Villafra	Quintanas I	Paleolítico Inferior-Medio Prehistórico Indeterminado	Sin diferenciar
40	Barrio Villafra	Quintanas II	Pleno-Bajomedieval	Sin diferenciar
41	Barrio Villafra	Raposera	Prehistórico Indeterminado	Sin diferenciar
42	Barrio Villafra	Sacatierra/Socatierra	Paleolítico Inferior Calcolítico/Bronce Antiguo	Sin diferenciar
43	Barrio Villafra	Tejar I	Calcolítico/Bronce Antiguo	Sin diferenciar
44	Barrio Villafra	Tejar II	Moderno/Contemporáneo	Sin diferenciar
45	Barrio Villagonzalo-Arenas	Herradura	Paleolítico Medio Prehistórico Indeterminado	Sin diferenciar
46	Barrio Villagonzalo-Arenas	Torreón	Bajomedieval/Moderno	Fortificación
47	Barrio Villagonzalo-Arenas	Villagonzalo-Arenas I	Pleno/Bajo-Medieval/Moderno	Necrópolis
48	Barrio Villalonquéjar	Espadera	Prehistórico Indeterminado	Sin diferenciar
49	Barrio Villalonquéjar	Fuentes Vidales	Paleolítico Inferior-Medio	Area de aprovisionamiento de materias primas
50	Barrio Villatoro	Camino Blanco	Calcolítico/Bronce Medio	Sin diferenciar
51	Barrio Villatoro	Carramolin	Prehistórico Indeterminado	Sin diferenciar
52	Barrio Villatoro	Carreras	Prehistórico Indeterminado Pleno/Bajo-Medieval/Moderno	Sin diferenciar
53	Barrio Villatoro	Covarejos	Paleolítico Medio Prehistórico Indeterminado	Sin diferenciar
54	Barrio Villatoro	Ermita de Nuestra Señora	Moderno/Contemporáneo	Ermita
55	Barrio Villatoro	Fuente Llugardo I	Neolítico/Calcolítico	Sin diferenciar
56	Barrio Villatoro	Fuente Llugardo II	Prehistórico Indeterminado	Sin diferenciar
57	Barrio Villatoro	Granja Espinosa	Prehistórico Indeterminado Pleno/Bajo-Medieval/Moderno	Sin diferenciar
58	Barrio Villatoro	Juan Abril	Paleolítico Medio Prehistórico Indeterminado	Despoblado
59	Barrio Villatoro	La Laguna	Paleolítico Inferior-Medio	Sin diferenciar
60	Barrio Villatoro	Monasterio de Fresdelval	Alto-Plenomedieval Bajomedieval/Moderno	Monasterio
61	Barrio Villatoro	Revenga	Paleolítico Inferior-Medio Prehistórico Indeterminado	Sin diferenciar
62	Barrio Villatoro	San Agustín	Bajomedieval/Moderno	Sin diferenciar
63	Barrio Villatoro	San Roque/ Hornos Viejos	Prehistórico Indeterminado Moderno	Despoblado

N.º	Localización	Yacimiento	Atribución cultural	Tipología
64	Barrio Villimar	Arenales	Paleolítico Medio	Sin diferenciar
65	Barrio Villimar	Calzada	Altoimp./Tardorromano	Calzada
66	Barrio Villimar	Canaleja	Prehistórico Indeterminado	Sin diferenciar
			Moderno/Contemporáneo	Despoblado
67	Barrio Villimar	Cendrera/Calzada	Tardorromano	Sin diferenciar
68	Barrio Villimar	Cogolluda	Prehistórico Indeterminado	Hallazgo aislado
69	Barrio Villimar	Crucero	Prehistórico Indeterminado	Sin diferenciar
70	Barrio Villimar	Entenedero	Prehistórico Indeterminado	Sin diferenciar
71	Barrio Villimar	Eriones/Iriones	Prehistórico Indeterminado	Sin diferenciar
72	Barrio Villimar	Hoyales	Prehistórico Indeterminado	Sin diferenciar
73	Barrio Villimar	Hoyo San Juan I	Calcolítico/Bronce Antiguo	Sin diferenciar
74	Barrio Villimar	Hoyo San Juan II	Campaniforme	Sin diferenciar
75	Barrio Villimar	Molinillo	Prehistórico Indeterminado	Hallazgo aislado
76	Barrio Villimar	Torrecilla	Pleno-Bajomedieval	Sin diferenciar
77	Barrio Villimar	La Trampa	Prehistórico Indeterminado	Sin diferenciar
			Paleolítico Inferior	Sin diferenciar
			Epipaleolítico	Sin diferenciar
78	Barrio Villimar	Vañate/Javilla	Alto-Plenomedieval	Despoblado

Igualmente se protegen: el área de San Pedro de la Fuente, el Crucero de San Julián (incluyendo la Ermita de San Ginés y la Ermita de Santa Cruz) y la Iglesia de Santa María la Real y Antigua de Gamonal.

TITULO II. — REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CAPITULO 2.1. — REGULACION DE LOS SISTEMAS GENERALES E INFRAESTRUCTURAS

Art. 2.1.1. — Red viaria

Se protegen especialmente los siguientes ámbitos que afectan a este concepto:

- El trazado de las principales vías de comunicación, tanto de carácter estatal integradas en la RIGE a las que resulta de aplicación la Ley 25/88 de 29 de julio y la Ley 2/90 de 16 de marzo de Carreteras, como de carácter autonómico o pertenecientes a la Diputación Provincial, 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 a considerar en cada caso.

- El trazado de las vías pecuarias tal y como se recoge en el plano correspondiente de Regulación pomenorizada del suelo no urbanizable.

- Los caminos rurales municipales recogidos en el Libro de Caminos, planos y demás documentos del Ayuntamiento.

- El Camino de Santiago.

- El Camino del Destierro del Cid.

Usos permitidos:

Sólo se permitirán aquellos que no impidan la circulación de vehículos agrícolas, el paso de personas y el tránsito de animales.

Usos prohibidos:

Todos los demás.

Afecciones especiales:

Será de obligado cumplimiento la legislación específica en materia de Vías Pecuarias, debiéndose respetar el deslinde oficial de todas ellas realizado por la Sección del Medio Natural de la Dirección General de Medio Ambiente y Urbanismo de la Junta de Castilla y León, competente en la materia.

Art. 2.1.2. — Red ferroviaria

Ambito.

Se protegen especialmente los siguientes ámbitos que afectan a este concepto:

- Zona de dominio público formada por una franja de terreno formada por los terrenos ocupados por la línea férrea, su explanación y dos (2) bandas a cada lado de ocho (8) metros de anchura medidas horizontalmente desde la arista exterior de la explanación.

- Zona de servidumbre formada por sendas franjas de terreno, de veinte (20) metros de ancho a partir de la zona de dominio público.

- Zona de afección formada por sendas franjas de terreno de cincuenta (50) metros de ancho a partir de la zona de servidumbre.

Se protege asimismo la reserva de suelo necesaria para el trazado futuro del desvío del ferrocarril por el norte del término municipal, cuyo desarrollo se remite a la redacción de un Plan Especial. La banda de ocupación ferroviaria será la que finalmente resulte de la tramitación de dicho Estudio Informativo, de la aprobación definitiva del correspondiente Proyecto Constructivo y de la resultante de la ejecución de las obras, y con las protecciones reguladas en la ley de ordenación de los transportes terres tres. En la reserva de la futura estación intermodal se admitirá además del ferroviario el uso terciario, según lo establecido en estas Normas Urbanísticas.

En cuanto a la futura estación de mercancías de Villafra, este Plan General se remite integralmente a las determinaciones pomenorizadas contenidas en el correspondiente Proyecto Constructivo aprobado por el Ministerio de Fomento, que prevalecerán sobre cualquiera otras gráficas o escritas que pudieran resultar contradictorias.

Usos permitidos y prohibidos.

Sólo se permitirán los usos relacionados en los artículos 283, 284, 285, 286 y 287 del Reglamento de la Ley sobre Ordenación de los Transportes Terrestres aprobado por Real Decreto 1.211/1990 de 28 de septiembre. Las autorizaciones quedarán reguladas por el artículo 288 del citado Reglamento.

Afecciones especiales.

Será de obligado cumplimiento la normativa específica de ferrocarriles y en concreto la Ley 16/1987 de 30 de julio de Ordenación de los Transportes Terrestres y Reglamento de 28 de septiembre de 1990, y las Normas Urbanísticas reguladoras del Sistema General Ferroviario de octubre de 1992.

Art. 2.1.3. — Sistema general aeroportuario

Las protecciones que corresponden al sistema general aeroportuario, constituido por los terrenos asignados al transporte aéreo y destinados a recoger tanto las instalaciones en edificios o en superficie que hacen posible el movimiento de aeronaves,

tanto en vuelo como en tierra, así como el acceso a las mismas de pasajeros y mercancías y los servicios complementarios, vienen recogidas en el conjunto de servidumbres que se definen a continuación:

- Servidumbres físicas de las pistas de vuelo: son las destinadas a garantizar la seguridad de operación de las aeronaves marcando los límites hasta donde los objetos pueden proyectarse en el espacio aéreo.

- Servidumbres radioeléctricas: se refieren a la limitación de los obstáculos en las maniobras de aproximación por instrumentos, así como a la protección de las propias instalaciones.

- Servidumbres acústicas: se refieren a la limitación de usos residenciales en suelos urbanizables que se encuentren dentro del ámbito definido por las isófonas de presión sonora L_{eq} (7-23) 65 y/o L_{eq} (23-7) 55 dbA en el horizonte del año 2000 así como a las medidas de aislamiento en viviendas situadas en suelos urbanizables que se encuentren dentro del ámbito definido por las isófonas L_{eq} (7-23) 60 y/o L_{eq} (23-7) 50 dbA en el horizonte del año 2000 con objeto de conseguir que en el interior de las mismas se cumplan los niveles de inmisión sonora contenidos en la NBE-CA-88.

Las ordenaciones y edificaciones afectadas por las servidumbres aeronáuticas definirán sus características respetando las limitaciones impuestas por la legislación especial aeroportuaria y de navegación aérea.

Las licencias municipales para obras de nueva edificación en terrenos afectados por servidumbres aeronáuticas no podrán concederse sin la previa autorización de la Administración competente en materia de seguridad de la navegación aérea.

CAPITULO 2.2. — REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Art. 2.2.1. — Ambito de aplicación y categorías

1. Clasificación del suelo no urbanizable.

1.1. El Plan General clasifica como suelo no urbanizable aquel cuyos valores ecológicos, productivos, paisajísticos, arqueológicos, históricos o culturales, en mayor o menor grado, deben ser protegidos del proceso urbanizador, potenciados y conservados, de acuerdo con lo señalado en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.

1.2. Su delimitación viene representada en el plano n.º 1 "REGULACION PORMENORIZADA DEL SUELO NO URBANIZABLE".

2. Categorías en suelo no urbanizable.

El suelo no urbanizable se divide en dos tipos:

- Suelo no urbanizable común y
- Suelo no urbanizable protegido

Este último en función del grado de conservación de sus ecosistemas y de la potencialidad de sus recursos, comprende tres categorías que son:

- Suelo no urbanizable de especial protección medioambiental S.N.U.E.P.M.A. por sus valores natural, agropecuario o forestal.

- Suelo no urbanizable de especial protección de cauces S.N.U.E.P.C.

- Suelo no urbanizable por su inadecuación para un desarrollo urbano racional S.N.U.I.D.U.R.

Se recogen además las localizaciones de los yacimientos comprendidos en el Inventario Arqueológico y las protecciones específicas de las infraestructuras y sistemas generales en esta clase de suelo.

El ámbito que abarca cada tipo de suelo no urbanizable y cada categoría de suelo no urbanizable protegido es el definido en el plano n.º 1 "REGULACION PORMENORIZADA DEL SUELO NO URBANIZABLE".

3. Normativa concurrente que supone una afección cautelar de protección.

Estos tipos de protección se establecen sin perjuicio de otras afecciones sobre el territorio que quedan reguladas por su Normativa legal específica, como son las limitaciones derivadas de la legislación sobre carreteras, vías pecuarias, montes protegidos, caminos rurales, aguas, minas o medio ambiente.

4. Superposición de protecciones.

A las áreas del territorio que queden afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones de los antes señalados les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.

5. Sistemas generales e infraestructuras territoriales.

5.1. En el plano n.º 2 "ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA. SISTEMAS GENERALES" se definen los sistemas generales e infraestructuras fundamentales del territorio que, total o parcialmente, quedan ubicadas en el ámbito del suelo no urbanizable con sus bandas de afección o protección.

5.2. Para su ejecución o ampliación se tramitarán los oportunos Planes Especiales o, en su caso, se someterán a la autorización prevista en el P.G. para las instalaciones de utilidad pública o interés social.

5.3. Cuando la obra se promueva por un Organismo Administrativo o Entidad de derecho público, y el grado de definición aportado por el P.G. permita la redacción directa del Proyecto de Ejecución, bastará someter éste al trámite de aprobación que corresponda.

Art. 2.2.2. — Régimen jurídico del suelo no urbanizable

1. Conceptos.

Cualquiera que sea su categoría, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico.

2. Actos sujetos a licencia.

La ejecución de todas las obras y actividades que se enumeran en esta normativa está sujeta a la obtención previa de licencia municipal.

En particular están sujetas a licencia municipal, previa autorización en su caso por la Junta de Castilla y León, las parcelaciones y las construcciones, que se rigen por las condiciones o procedimientos establecidos.

No están sujetos al otorgamiento de la licencia municipal previa los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existentes.

3. Normas concurrentes.

Es de aplicación a esta clase de suelo, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a: vías de comunicación, infraestructuras básicas del territorio; uso y desarrollo agrícola, pecuario, forestal, minero, aguas, etc.

Las autorizaciones administrativas que puedan ser exigidas en esta normativa concurrente tienen el carácter de previas a la licencia municipal y no tendrán en ningún caso la virtud de producir los efectos de la misma, ni subsanar la situación jurídica derivada de su inexistencia.

4. Tramitación y documentación de los expedientes de autorización urbanística.

A. Tramitación de la autorización.

El trámite de solicitud de autorización urbanística, previo a la licencia municipal, se iniciará ante el Ayuntamiento, que lo remitirá a la Comisión Provincial de Urbanismo acompañando el preceptivo informe de la Corporación. El informe desfavorable de ésta no interrumpirá el trámite del expediente, que se remitirá en todo caso a la citada Comisión.

Si se trata de una instalación de interés público el citado informe municipal deberá reflejar el pronunciamiento expreso del Ayuntamiento en cuanto al interés público de la instalación para el municipio.

B. Documentación de la solicitud de autorización.

La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización, será la siguiente:

B.1. Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones que fija la Ley, así como de las específicas del presente P.G., comprensiva de los siguientes extremos:

— Objeto de la edificación proyectada en relación con la explotación que se desarrolla o se proyecta desarrollar en la finca.

— Descripción de la finca, que aporte información sobre: propiedad, uso actual, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.

— De existir, se describirán asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca, detallando usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubierta y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción.

Para cada una de ellas deberá especificarse su función en la explotación agraria o instalación de que se trate, aportando en cualquier caso los planos necesarios para su correcta comprensión.

B.2. Memoria y planos descriptivos de la edificación o instalación para la que se solicita autorización, en donde queden claramente especificados los usos previstos, superficies edificadas, alturas, huecos exteriores y distribución interior, así como los tratamientos superficiales, texturas, colores y materiales a emplear en cerramiento, cubiertas, carpinterías y cualquier elemento exterior.

Se describirán las soluciones de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento, depuración y suministro de energía, salvo cuando las características propias de la instalación lo hagan innecesario.

La escala de los planos será la adecuada para su correcta comprensión.

B.3. Plano de situación de la finca con delimitación de ésta, exigiéndose la utilización de los planos de clasificación del suelo del P.G.

B.4. Plano de localización de las construcciones previstas y existentes en relación con la finca a la escala adecuada, nunca inferior a la 1:500 además del plano de Catastro de Rústica como documentación complementaria.

B.5. Certificado del Registro de la Propiedad del Dominio de Cargas de la finca, en la que consten propietario, superficie y linderos.

C. Documentación específica.

C.1. Si se trata de una instalación de interés público se tendrá que justificar ese extremo así como la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.

C.2. Si se trata de una instalación que produzca vertidos residuales al medio circundante de cualquier tipo, se justificará documentalmente la solución de tratamiento y depuración de estos residuos.

C.3. Si en el expediente se incluye una vivienda, además de su necesidad para el funcionamiento de la explotación a la que está vinculada, deberá justificarse que con su construcción no se origina riesgo de formación de núcleo de población con arreglo a los criterios establecidos en esta normativa.

C.4. Será imprescindible acompañar a la solicitud la documentación acreditativa del deslinde del dominio público si la finca es colindante con una vía pecuaria, camino o cauce, si la instalación se pretende ubicar a menos de sesenta (60) metros

del eje de dicha vía pecuaria, o si de alguna otra manera queda afectada por la misma.

De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como los Organismos competentes de la Junta de Castilla y León, podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a la acreditación de la condición de agricultor del peticionario, el Plan de Explotación de la finca, a la viabilidad económica de dicha explotación a la corrección de su impacto sobre el medio o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

D. Licencia de obras y proyecto técnico.

Una vez autorizada la instalación por la Comisión Provincial de Urbanismo, el Ayuntamiento resolverá sobre la concesión de la licencia de obras.

En el caso de que en el expediente de autorización no se hubiere incluido el proyecto completo de la instalación, el solicitante deberá aportar dicho proyecto al Ayuntamiento en un plazo máximo de cuatro (4) meses, pasado el cual se considerará caducada la autorización previa. Dicho proyecto se adecuará a todas y cada una de las determinaciones con que se haya otorgado la autorización, requisito sin el cual la licencia será anulable.

Art. 2.2.3. — Desarrollo mediante instrumentos de planeamiento

1. Desarrollo por Planes Especiales.

Para el desarrollo de las previsiones de este Plan General en el suelo no urbanizable sólo se podrán redactar Planes Especiales. Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas legalmente, siempre que sea compatible con la regulación establecida en el suelo no urbanizable.

Los principales objetivos de estos Planes Especiales podrán ser: la protección y potenciación del paisaje, los valores naturales, arqueológicos y culturales o los espacios destinados a actividades agrarias, la conservación y mejora del medio rural, la protección de las vías de comunicación e infraestructuras básicas del territorio y la ejecución directa de estas últimas.

2. Determinaciones.

Dichos Planes Especiales deberán cumplir las determinaciones del P.G., y las que puedan deducirse de algún instrumento de ordenación territorial que afecten al término municipal. Su contenido y tramitación cumplirán lo previsto en esta normativa.

Art. 2.2.4. — Estudios de impacto ambiental

1. Oportunidad.

En la tramitación de la autorización urbanística de una instalación o edificación, si las circunstancias lo requiriesen y, de acuerdo con el contenido de los párrafos siguientes de este mismo artículo, podrá solicitarse del promotor por parte del Ayuntamiento, un Estudio de Impacto Ambiental justificativo de la preservación del Medio Físico en aquellos aspectos que puedan quedar afectados.

Serán necesarios estudios de impacto en todos aquellos supuestos previstos en la Normativa concurrente aplicable.

En cualquier caso será de obligado cumplimiento el Real Decreto Legislativo 1.302/1986 de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental, así como lo establecido en la legislación autonómica de la Junta de Castilla y León.

2. Fines.

Los contenidos de los estudios de Impacto Ambiental podrán versar sobre los impactos causados por una o varias de las siguientes variables:

— La situación de la instalación en el medio.

— El volumen edificado, dimensiones, materiales empleados, colores y texturas de los acabados, etc.

- El tránsito de vehículos.
- La emisión al medio ambiente de cualquier tipo de residuos.
- El uso impropio del medio físico.

Cualquier otro fin específico podrá ser considerado por la Administración actuante con objeto de lograr el tratamiento más adecuado.

3. Método.

El método a emplear para la realización de los Estudios de Impacto Ambiental deberá ajustarse al siguiente esquema básico:

a) Identificación de los elementos del medio susceptibles de recibir impacto. En donde se definirá el estado existente en aquellos aspectos básicos que puedan ser afectados por la instalación en cuestión tanto de tipo ambiental como de tipo social, urbano, económico, etc.

b) Identificación de los elementos del Proyecto. En donde se efectuará un análisis del proyecto, especificando los elementos del mismo susceptibles de producir impacto en el medio.

c) Confrontación entre los elementos del Medio y del Proyecto.

Fase en la que se pondrán de manifiesto los impactos no deseados en el medio producidos por el proyecto.

d) Valoración de las alteraciones.

Donde se valoran todas las implicaciones parciales sobre el medio que, tanto en fase de proyecto, construcción o funcionamiento se detecten.

e) Medidas correctoras: en donde se especificarán las medidas encaminadas a paliar el impacto detectado, y la relación de las alteraciones generadas por las medidas correctoras.

Este método podrá dar lugar a la modificación del proyecto original en el sentido de aplicarle las Medidas Correctoras, quedando el citado proyecto modificado a la consideración de la Consejería de Ordenación Territorial.

4. Resolución.

A la vista de dicho estudio, el órgano administrativo competente de la Junta de Castilla-León resolverá sobre la procedencia de la propuesta, que en el caso de ser negativa deberá ser motivada debiendo el promotor modificar lo proyectado o propuesto, de acuerdo con la citada resolución.

Art. 2.2.5. — Parcelaciones rústicas

1. Concepto de parcelación.

Por parcelación a efectos de esta normativa se entiende todo acto de división material o segregación de una finca, con independencia de cual sea su denominación a efectos de la legislación hipotecaria así como de si se trata de actos de trascendencia física en el terreno o de meras declaraciones formales contenidas en documentos públicos o privados, inscritos o no en el Registro de la Propiedad.

2. Carácter rústico.

A. En suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas, acomodándose a lo dispuesto en la legislación agraria. En cualquier caso no podrán dar lugar a parcelas de dimensiones inferiores a aquellas que racional y justificadamente puedan albergar una explotación agropecuaria viable, en función de las características del terreno.

B. En ningún caso se autorizarán parcelaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con los criterios que se establecen en el artículo 2.2.6.

C. En cualquier caso deberá cumplirse lo establecido por el organismo competente de la Junta de Castilla y León sobre las Unidades Mínimas de Cultivo para el territorio de la Comunidad.

3. Prevención de las parcelaciones urbanísticas.

Por la propia naturaleza de los suelos no urbanizables, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.

A. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes, o cuando pueda deducirse la existencia de un proceso urbanizador unitario.

B. Igualmente, se considera que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente, al menos, una de las siguientes manifestaciones:

– Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para los fines asignados por el P.G. a la categoría de suelo de que se trate o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentren.

– Disponer de accesos viarios comunes exclusivos que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunes rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas con ancho de rodadura superior a dos (2) metros.

– Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean conducciones subterráneas; de energía eléctrica con estación de transformación común a todas ellas; de red de saneamiento con recogida única.

– Contar con instalaciones comunales de centros sociales, de ocio y recreo comerciales u otros análogos de uso privativo para los usuarios de las parcelas.

– Existir publicidad de carácter mercantil en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social.

La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de la autorización comunitaria y licencia municipal que pudiera solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que dé origen.

4. Declaración de innecesariedad de licencia urbanística.

Las parcelaciones rústicas no son actos sujetos a la obtención de la licencia municipal, si bien quedan sometidas al trámite que regula los actos comunicados a efectos de su conocimiento por el Ayuntamiento, todo ello con independencia de las autorizaciones de los órganos competentes que sean necesarias u obligatorias.

5. Protección de dominio público.

Cuando la finca matriz sea colindante con una vía pecuaria, camino o cauce, será preceptivo que, con carácter previo a la autorización se proceda al deslinde del dominio público.

En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca la autorización condicionará el otorgamiento de la licencia a que, previamente se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

6. Expropiaciones.

No están sujetas al trámite de autorización las segregaciones de fincas rústicas resultantes de un expediente de expropiación.

Art. 2.2.6. — Núcleo de población

1. Concepto.

Se entenderá por núcleo de población todo asentamiento humano que genere objetivamente las demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes: agua, saneamiento, alumbrado público y energía eléctrica, y sistema de accesos viarios, que son características de las áreas urbanas consolidadas.

2. Riesgos de formación de núcleo de población.

A. Se considera que no existe riesgo de formación de núcleo de población cuando la edificación tenga consideración de aislada porque se vincule a la misma una superficie de terreno en

las condiciones que para esta categoría de suelo se establece en esta normativa.

La capacidad edificatoria que corresponde a la parcela así definida agota sus posibilidades constructivas debiendo quedar recogido este extremo mediante inscripción en el Registro de la Propiedad en nota marginal.

B. Se considera que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando se presuma alguna de las siguientes condiciones:

B.1. Cuando la edificación que se proyecte no esté declarada de interés público o social, tenga carácter residencial y diste menos de doscientos (200) metros del límite de un núcleo urbano, entendiéndose por tal el límite del suelo urbano o urbanizable definido por el P.G. y los Planes o Normas de los municipios colindantes.

B.2. Cuando se dé alguna de las condiciones establecidas en el artículo 2.2.5. apartado 3, sobre prevención de parcelaciones urbanísticas.

B.3. Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación de esta Normativa.

B.4. Por la sucesiva alineación de tres o más edificaciones a lo largo de caminos rurales o carreteras en un área en la que no esté prevista la concentración de actividades en el Plan General.

B.5. Cuando se supere una cuantía de dos (2) viviendas en construcciones independientes dentro de cualquier círculo de doscientos cincuenta (250) metros de radio que idealmente pueda trazarse en el territorio.

Para este cómputo se excluirán las edificaciones situadas en núcleos urbanos, delimitados o no.

Además, a los efectos de evitar la constitución de nuevos núcleos de población se establecen las siguientes limitaciones:

— Sólo podrá autorizarse una nueva construcción en suelo no urbanizable cuando no se alcance el número de tres (3) edificaciones inscritas en cualquier círculo de doscientos cincuenta (250) metros de radio, de acuerdo con el párrafo anterior.

— Se establece como parcela mínima la de diez mil (10.000) metros cuadrados de terreno propio.

Art. 2.2.7. — Régimen de usos

1. Usos característicos.

Son usos característicos del suelo no urbanizable los siguientes:

- Los agropecuarios.
- Las actividades extractivas.
- Todos aquellos otros usos a los que se refiere el artículo 20.1 de la Ley 6/98.

2. Usos compatibles.

Son usos compatibles las dotaciones e instalaciones declaradas de interés público como son, entre otros los siguientes usos:

- Los usos vinculados a las obras públicas.
- La vivienda unifamiliar, cuando esté vinculada a los usos admitidos en el apartado 4 de este artículo.

Su autorización y posterior licencia municipal vendrá precedida de la declaración de interés público.

3. Usos prohibidos.

Son usos prohibidos todos los demás.

4. Usos admisibles.

El Plan General establece los usos admisibles en cada categoría de suelo no urbanizable.

Las propuestas de ampliación u otras actuaciones sobre las edificaciones existentes, deberán obtener la autorización municipal y, en su caso, de la Comisión Provincial de Urbanismo.

Art. 2.2.8. — Regulación particularizada de los usos

1. Uso agropecuario.

Comprende todo tipo de actividades relacionadas con la actividad agropecuaria, entendiéndose como tales la agricultura extensiva en secano o en regadío, los cultivos experimentales especiales, la horticultura o floricultura, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, y la caza.

Las actividades vinculadas a la explotación como:

— Instalaciones anejas a la explotación, como almacenes de productos y maquinaria, cuadras y establos.

— Obras e instalaciones para la primera transformación de los productos como aserraderos, secaderos, así como unidades para la clasificación, preparación y embalaje de los productos, siempre que estén al servicio exclusivo de la explotación en la que se emplacen.

— Obras de conexión de infraestructuras para el servicio de la explotación.

Las regulaciones de estas actividades y explotaciones se sujetará a la legislación competente en materia de agricultura y a la legislación urbanística al respecto de la Junta de Castilla y León.

2. Uso de actividades extractivas.

Comprenden:

- La extracción de arenas o áridos.
- Las instalaciones anejas a la explotación, como instalaciones y edificaciones de maquinaria propias para el desarrollo de la actividad.
- Las infraestructuras y servicios necesarios para la instalación.

La implantación de estas actividades exigirá autorización de la Junta de Castilla y León y posterior licencia municipal, para cuya obtención será preciso aportar un estudio de impacto ambiental.

El proyecto técnico contemplará, además de las condiciones generales establecidas en esta normativa, los siguientes aspectos:

- Ambito de la actuación, reflejado en un plano cartográfico a escala adecuada.
- Clases de recursos a obtener y uso de los productos.
- Compromisos que se asuman una vez concluida la explotación, para la reposición o restauración del terreno, compromisos que deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

3. Uso de actividades de ocio, deportivas o turísticas.

Se consideran como tales el conjunto de actividades destinadas a mejorar la calidad de vida en el medio urbano, caracterizadas por la necesidad o consecuencia de su implantación en el medio rural.

Se definen los siguientes tipos:

— De espacios libres y deportivos, sin edificación significativa, que no requieren otra adaptación del medio y la capa vegetal que la limpieza y desbroce y las obras e instalaciones fácilmente desmontables destinadas a la observación y disfrute de la naturaleza, como senderos, casetas de observación, etc.

— De espacios libres, deportivos y turísticos con edificación significativa, que requieren además de ésta, una modificación sensible del suelo y la capa vegetal. Son tales como áreas de acampada y sus instalaciones o campos deportivos.

Para la implantación de los segundos se exigirá la elaboración de un Proyecto con las siguientes condiciones:

- El ámbito será además de la parcela en la que se pretenda ubicar la instalación, los suelos comprendidos en los acce-

sos. El ámbito será definido sobre planos topográficos indicándose los límites físicos (caminos, cauces, etc).

– El Proyecto definirá la parcela edificable y las condiciones de la edificación y la edificabilidad de cada parcela. Nunca tendrán una altura mayor de seis (6) metros. Los aparcamientos de la instalación se situarán en la parcela edificable o en los lugares señalados al efecto.

La documentación del Proyecto contendrá:

- Justificación de la necesidad del emplazamiento.
- Estudio de impacto sobre el medio físico.
- Estudio de impacto sobre la red de infraestructuras básicas.
- Sistema de depuración y vertidos.
- Tratamiento paisajístico del ámbito, garantizando la conservación de caminos y cauces.

- Tratamiento de la edificación a nivel de anteproyecto.
- Programación y fases.
- Gestión del proyecto.

4. Usos vinculados a las obras públicas.

Comprenden todas las actividades relacionadas con la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas como:

- Instalaciones provisionales para la ejecución de las obras públicas.
- Instalaciones al servicio de la carretera: estaciones de servicio, básculas de pesaje, puestos de socorro, etc.
- Instalaciones de infraestructuras urbanas básicas.
- Sistemas de comunicación de carácter general.

Las primeras se considerarán a todos los efectos como usos provisionales. En el otorgamiento de la licencia se establecerá el periodo de tiempo que permanecerán estas instalaciones y las medidas necesarias para el restablecimiento de las condiciones originales de los suelos afectados una vez desmontada la construcción de que se trate.

Las construcciones o instalaciones al servicio de obras públicas deberán obtener la autorización de los organismos competentes.

Cuando las construcciones o instalaciones admitan localizaciones alternativas, se deberá justificar la idoneidad de la ubicación elegida.

5. Industrias peligrosas.

Son aquellas que desarrollan una actividad fabril clasificada como peligrosa o insalubre en la normativa correspondiente lo cual conlleva la obligatoriedad de ubicarse a una distancia superior a dos (2) kilómetros de cualquier núcleo de población.

Sólo se autorizará su emplazamiento cuando se justifique la imposibilidad de implantación en suelos industriales urbanos.

6. Vivienda unifamiliar.

Sólo serán autorizables, a razón de una (1) vivienda por instalación o actividad, en los siguientes supuestos:

- Vivienda ligada al entretenimiento de las obras públicas e infraestructuras territoriales.
- Vivienda ligada a las instalaciones de utilidad pública o interés social.
- Vivienda ligada a los usos de ocio en el medio natural que contengan edificaciones.

Art. 2.2.9. — Condiciones de la edificación

1. Edificaciones vinculadas a usos agropecuarios.

Se regulan por la normativa de carácter provincial y por la de los organismos competentes en la materia.

2. Edificaciones vinculadas a actividades extractivas.

La superficie máxima ocupada será del diez por ciento (10%) de la superficie total de la parcela sin superar los quinientos (500) metros cuadrados de superficie construida.

Su altura máxima será de nueve metros (9 m) y dos (2) plantas.

El entorno se tratará con arbolado autóctono.

En todo caso se deberá justificar la necesidad de las edificaciones.

3. Instalaciones de ocio, deportivas, recreativas o turísticas.

A. En el primero de los tipos de estas instalaciones señalados en el apartado 3 del artículo 2.2.8. no se permitirá edificación alguna.

B. En el segundo de los tipos citados se establecen las siguientes condiciones.

No podrá existir ninguna edificación en parcelas menores de tres hectáreas (3 Ha.).

La edificabilidad máxima será de cero con cero tres (0,03) metro cuadrado por cada metro cuadrado.

La separación a linderos será de quince (15) metros.

La altura máxima será de seis (6) metros y dos (2) plantas.

Se dispondrá una (1) plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificados.

La edificación se situará en el lugar donde se provoque el mínimo impacto paisajístico.

4. Edificaciones vinculadas a instalaciones declaradas de interés público.

La edificación tendrá el volumen y altura necesario para la instalación, atendiendo además a criterios de mínimo impacto paisajístico y ambiental.

5. Edificaciones vinculadas a las obras públicas.

El reentrqueo mínimo a todos los linderos será de cuatro (4) metros.

La altura máxima será de cuatro metros cincuenta centímetros (4,50 m).

6. Edificaciones vinculadas a industrias peligrosas.

Se regirán por lo establecido para las edificaciones vinculadas a actividades extractivas.

7. Edificaciones de vivienda unifamiliar.

Tendrán una altura máxima de planta baja y planta de piso de siete (7) metros medidos hasta la cara inferior del alero. La altura máxima de la cumbre o limatesa será de cuatro metros cincuenta centímetros (4,50 m) medidos desde la cara inferior del alero. La ocupación en planta no será superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados. Subsidiariamente se estará a lo dispuesto en la normativa provincial para este tipo de viviendas en cuanto a características higiénicas, estéticas y de integración en el entorno (vivienda rural).

8. Condiciones de la edificación comunes a todos los tipos.

A. Condiciones higiénicas de saneamiento y servicios.

Los saneamientos y servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación y según sea el tipo de construcción o instalación, el acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos, saneamiento, depuración apropiada al tipo de residuos que se produzcan y suministro de energía; así como las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.

En cualquier caso será competencia del Ayuntamiento o de la Junta de Castilla y León, en su caso, solicitar del promotor, previamente a la autorización urbanística, la modificación de los medios adoptados para cualquiera de estos servicios y, en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando, de la documentación señalada en el párrafo anterior, se desprenda técnicamente la incapacidad de

los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.

B. Construcciones existentes.

Toda autorización de ampliación de construcciones o instalaciones existentes quedará, en todo caso, condicionada a la eliminación de aquellas deficiencias detectadas con anterioridad.

Asimismo, en las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, se deberán instalar, o mejorar en su caso, los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y del Órgano Administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.

Los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos se regularán por la Normativa establecida en el Capítulo 1.5.

C. Cerramientos de fincas.

El cerramiento se deberá realizar mediante malla galvanizada de simple torsión con postes y tensores con cimentación independiente de hormigón que no superará la rasante del terreno.

Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos y puntas.

El cerramiento deberá respetar los retranqueos establecidos por la legislación específica para las vías pecuarias, caminos oficiales y cauces.

En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión o arrastre de tierras.

D. Condiciones estéticas.

D.1. *Condiciones estéticas generales.* Toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales, colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior. Las cubiertas se tratarán en tonos pardos o rojizos terrizos.

D.2. *Arbolado.* Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones con la finalidad de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar. Salvo que el análisis paisajístico y ecológico aconseje otra solución se plantarán dos filas de árboles, cuyas especies se seleccionarán entre las propias del entorno.

D.3. *Condiciones específicas.* En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los órganos de la Junta de Castilla y León, dictar normas o imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.

D.4. *Carteles de publicidad.* Solo se permitirá la instalación de carteles de señalación de tráfico y orientación sobre localizaciones de poblaciones al borde de las carreteras, en las condiciones que la normativa específica que afecta a estas vías de comunicación determina.

SECCION 1.^a. — REGULACION POR CATEGORIAS

Art. 2.2.10. — Suelo no urbanizable común

1. Definición.

Se integran en esta categoría los suelos más pobres desde el punto de vista de su valor agrícola y aquellas áreas que no necesitan de una protección especial.

2. Condiciones de uso.

A. Usos permitidos. Se permiten todos los usos contemplados en esta normativa para el suelo no urbanizable.

B. Usos prohibidos. Todos los demás, y en particular:

Cualquier uso que tenga carácter urbanístico y especialmente cualquier construcción o instalación que no esté destinada al aprovechamiento agrario o ganadero de la zona, o a los usos permitidos.

3. Condiciones de la edificación.

Se permiten todas las edificaciones determinadas en el artículo 2.2.9. para el suelo no urbanizable.

Art. 2.2.11. — Suelo no urbanizable de especial protección

1. Definición.

A. Como suelo no urbanizable de especial protección se han delimitado aquellas zonas que por sus distintas características merecen una protección específica. En función de ello se han definido tres categorías:

— Suelo no urbanizable de especial protección medioambiental. S.N.U.E.P.M.A.

— Suelo no urbanizable de especial protección de cauces. S.N.U.E.P.C.

— Suelo no urbanizable por su inadecuación para un desarrollo urbano racional. S.N.U.I.D.U.R.

B. La delimitación de los ámbitos de las tres categorías descritas, figuran en el plano n.º 1 "REGULACION PORMENORIZADA DEL SUELO NO URBANIZABLE".

2. Suelo no urbanizable de protección medio-ambiental (S.N.U.E.P.M.A.).

A. Ámbito, subtipos y usos.

A.1. Ámbito.

Se protegen especialmente con este concepto aquellos ámbitos recogidos en el plano n.º 1 "REGULACION PORMENORIZADA DEL SUELO NO URBANIZABLE" con las siglas S.N.U.E.P.M.A., atendiendo a sus cualidades desde el punto de vista del medio físico, según el Estudio del Medio Físico Natural realizado como trabajo de información para la redacción del presente Plan General, bien por sus características intrínsecas, desde el punto de vista agropecuario o forestal, bien, finalmente, por sus condiciones paisajísticas respecto de la ciudad o los núcleos urbanos.

También se incluyen aquellos otros espacios destinados a su reforestación constitutivos del Cinturón Verde de la ciudad.

A.2. Subtipos.

En función del carácter de los valores a proteger se establecen los siguientes:

— Subtipo 1. Protección por razón de su valor natural y ambiental (grafados con el número "1").

— Subtipo 2. Protección por razones agropecuarias (grafados con el número "2").

— Subtipo 3. Protección por razones forestales (grafados con el número "3").

A.3. Usos.

Por sus características, para el mantenimiento y conservación del suelo natural se establecen los siguientes tipos de usos posibles:

— *Preservación estricta.* Presupone el mantenimiento de las características y situación actual, sin intervención alguna. Sólo se consideran actuaciones tendentes a su contemplación científica o cultural.

– *Conservación Activa.* Ha de mantenerse el uso actual en las condiciones en que se realiza, aceptándose mejoras de adecuación y actividades culturales.

Han de someterse a control actividades como la caza, pesca, excursionismo y paseo, etc., debiendo someterse a procedimiento de Estudio de Impacto Ambiental todo tipo de infraestructuras y equipamientos que se pretendan instalar.

– *Regeneración del ecosistema.* Permite los tratamientos de tipo cultural capaces de aproximar el sistema a su situación cómo podas, limpieza, pastoreo controlado, entresacas, aporvechamientos primarios, etc.

– *Actividades científico-culturales.* Engloban la utilización del medio para tareas científicas o culturales, individuales o colectivas, tendentes al conocimiento e iniciación a la apreciación de la naturaleza.

Pueden suponer pequeñas modificaciones en el medio atendiendo a la infraestructura básica necesaria, como observatorios, refugios, aulas de naturaleza, etc.

– *Repoblación forestal.* Integra la plantación o siembra de especies, principalmente arbóreas, que han de seleccionarse por criterios ecológicos y paisajísticos, siendo secundarios los productivos. El emplazamiento y tipología de las especies a emplear, habrá de estar previamente controlado por los servicios técnicos competentes. Afecta de manera relevante a los espacios que conforman el Cinturón Verde de la ciudad.

Se consideran como actividades compatibles las científico-culturales, excursionismo, contemplación y la práctica controlada del pastoreo.

– *Excursionismo y paseo.* Actividad de carácter extensivo, poco incidente en el medio debido a la prácticamente nula infraestructura necesaria para su realización; todo lo más, pequeñas sendas, pasos de cauces, miradores, etc, integrados en el paisaje.

– *Recreo concentrado.* Es la disposición dentro de un terreno determinado de actividades recreativas de diferente tipo que incluye la disposición de mesas y bancos rústicos, puntos para fuegos, cobertizos o sombreros, papeleras, aseos, recreativos infantiles, etc., autorizados por el Ayuntamiento. Incluye la acampada nocturna, con montaje de tiendas por una sola noche, en lugares acotados para ello.

– *Acampada y camping.* Este tipo de instalaciones supone la creación de una serie de instalaciones básicas, provisionales en el primer caso y permanentes en el segundo, para estancias superiores a una noche, con importante incidencia medio ambiental en función del nivel y categoría de los mismos. El vertido de aguas residuales ha de hacerse en fosa séptica o necesariamente depurado.

– *Actividades deportivas.* Considera las instalaciones deportivas que se realizan al aire libre con predominio de los espacios abiertos naturales con respecto a los ocupados.

Entre los espacios naturales libres pueden incluirse los parques y jardines, campos de golf, hípica, polo, ciclo-cross, y entre los ocupados, pistas de tenis, piscinas, baloncesto, etc. y sus instalaciones auxiliares. No se autorizarán actividades deportivas cubiertas salvo en actuaciones municipales reguladas mediante un Plan Especial.

– *Caza y pesca.* Incluye la práctica de estas actividades de acuerdo con la oportuna reglamentación local, autonómica y nacional. La concepción de esta actividad se supone estructurada conforme a lo establecido en el Capítulo III de la Ley 4/89 de 27 de marzo sobre Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres así como por la legislación vigente de la Junta de Castilla y León.

– *Vivienda unifamiliar agraria.* Vivienda propia de agricultor o ganadero profesional como actividad a título principal, con

licencia fiscal y documentación acreditativa al respecto en el momento de solicitar la correspondiente licencia municipal.

Dentro del conjunto de la explotación, la superficie mínima de la parcela que se adscribe física y registralmente al uso de vivienda unifamiliar agraria será igual o superior a diez mil (10.000) metros cuadrados. No se admitirá más que una (1) vivienda unifamiliar agraria por explotación, con una edificabilidad máxima de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de superficie edificada en planta, dos (2) plantas y siete (7) metros de altura, localizada en una de las parcelas de la explotación y vinculada registralmente a la totalidad de ésta.

Asimismo se deberán cumplir las condiciones de situación relativa entre viviendas tendentes a evitar la aparición de núcleos de población de acuerdo con la normativa de este Plan General.

La vivienda unifamiliar agraria se condiciona a que esté asociada o anexa a edificaciones e instalaciones agrarias y cumplirá las condiciones establecidas para la vivienda rural.

– *Ganadería extensiva.* Aplicable a zonas de pastizal aprovechable, fundamentalmente a diente.

– *Ganadería intensiva.* La que se desarrolla en instalaciones cerradas, confinadas o al aire libre.

– *Infraestructuras y servicios.* Se incluyen en este apartado las carreteras que no sean autopistas o autovías, conforme a la definición contenida en la Ley 25/88 de 29 de febrero de Carreteras y en la Ley 2/90 de 16 de Marzo de la Junta de Castilla y León; las líneas aéreas de conducción eléctrica, telefónica, etc.; las plantas potabilizadoras o depuradoras de aguas y los transportes por tubería de elementos líquidos o gaseosos, cómo oleoductos, gasoductos, etc.

Dentro de esta categoría, admitirán edificios los siguientes usos de los descritos anteriormente:

- Actividades científico-culturales.
- Acampada y camping.
- Actividades deportivas.
- Vivienda unifamiliar agraria.

2.1. Régimen del suelo no urbanizable de especial protección medioambiental por su valor natural y ambiental. Subtipo 1. (S.N.U.E.P.M.A.-1).

– Se permiten en su ámbito los siguientes usos:

- Conservación activa.
- Regeneración del ecosistema.
- Actividades científico-culturales.
- Excursionismo y paseo.
- Actividades deportivas.
- Recreo concentrado.
- Acampada y camping.
- Caza y pesca.
- Agricultura de regadío y secano.
- Ganadería extensiva e intensiva.
- Infraestructuras y servicios.
- Cultivos forestales.
- Usos prohibidos:
- Los restantes.

2.2. Régimen del suelo no urbanizable de especial protección por razones agropecuarias. Subtipo 2. (S.N.U.E.P.M.A.-2).

– Se considera uso característico de este suelo el que engloba las actividades agropecuarias siendo uso permitido anejo el mantenimiento del medio natural.

- Se consideran usos permitidos los siguientes:
- Infraestructuras y servicios.
- Cultivos forzados.

– Usos prohibidos:

– Los restantes.

2.3. Régimen del suelo no urbanizable de especial protección por razones forestales. Subtipo 3. (S.N.U.E.P.M.A.-3).

– Se considera uso característico el mantenimiento del medio natural.

– Son usos permitidos los siguientes:

– Conservación activa.

– Repoblación forestal.

– Regeneración del ecosistema.

– Actividades científico-culturales.

– Excursionismo y paseo.

– Recreo concentrado, en áreas restringidas.

– Caza y pesca.

– Vivienda unifamiliar ligada a la guarda y protección del medio natural.

– Usos prohibidos:

– Los restantes.

Forman parte de estos suelos los espacios destinados a conformar el Cinturón Verde de la ciudad mediante su reforestación.

3. Suelo no urbanizable de protección de cauces (S.N.U.E.P.C.).

A. Ambito.

Se protegen especialmente los siguientes ámbitos que afectan a este concepto, aunque no figuren grafiados en los planos:

– Río Arlanzón con la delimitación establecida en el marco de la legislación específica que le corresponde, para la estimación de las riberas probables del mismo.

– Ríos Vena, Ubierna, Pico, Cauce Molinar y Arroyo Cardeñadizo.

B. Usos permitidos.

– Sólo se permiten los vinculados a la explotación de los recursos agrícolas y ganaderos.

– Sólo se permitirán vertidos que se realicen mediante emisario y que previamente hayan tenido una depuración de acuerdo con el apartado 5 del artículo 1.6.7. de las presentes Normas.

C. Usos prohibidos.

Todos los demás y específicamente:

– La tala de árboles que se regula por su legislación específica.

– Los vertidos incontrolados de cualquier índole, ya sean directos o indirectos.

– Cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias de cualquier naturaleza.

– Los movimientos de tierras, instalaciones o actividades que puedan modificar el curso de los cauces.

D. Afecciones especiales.

Será de obligado cumplimiento la legislación específica en materia de aguas (Ley de Aguas 29/1985 de 2 de agosto).

4. Suelo no urbanizable por su inadecuación para un desarrollo urbano racional (S.N.U.I.D.U.R.).

A. Ambito.

Comprende las áreas de suelo que por sus características tanto físicas como ambientales, topográficas o climáticas resultan inadecuados para prever algún tipo de desarrollo urbano sobre ellos, por lo que deben ser protegidos.

B. Usos permitidos.

Sólo se permiten los vinculados a la explotación de los recursos medioambientales agrícolas y ganaderos.

C. Usos prohibidos.

Todos los demás y específicamente:

– La tala de árboles que se regula por su legislación específica.

– Los vertidos incontrolados de cualquier índole, ya sean directos o indirectos.

– Cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias de cualquier naturaleza.

5. Área ambiental de la Cartuja de Miraflores.

A. Ambito.

La naturaleza histórico-artística y el carácter de hito en el paisaje que posee la Cartuja de Miraflores exige la definición de un ámbito de protección de la misma y de su entorno, que queda determinado por el encuentro entre el cauce del río Arlanzón con un círculo de 1 Km de radio trazado con centro en el del patio de la Cartuja.

B. Usos permitidos.

Sólo se permiten los correspondientes a la clase y categoría de suelo en que están incluidos.

C. Usos prohibidos.

Todos los demás y específicamente:

– Se prohíbe cualquier alteración de la forma natural del territorio.

– Deberán protegerse las plantaciones existentes pudiendo llevarse a cabo en ellas tratamientos culturales de conservación y regeneración.

– No podrán concederse licencias de edificación en el ámbito afectado para construcciones de nueva planta, pudiendo autorizarse las de consolidación y reforma de las edificaciones existentes siempre que en los proyectos correspondientes se justifique su adecuación al carácter del ámbito en el que se inscriben, siendo preceptivo en todo caso, el informe favorable de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico-Artístico.

En todo caso, aún fuera del ámbito delimitado y en suelo no urbanizable, no podrán autorizarse obras ni instalaciones que por su masa, forma o color, puedan constituirse en hito, en competencia o en relación desfavorable con el conjunto de la Cartuja de Miraflores.

– Por último, como garantía complementaria, se establece la prohibición de edificar en todas aquellas cornisas y promontorios topográficos existentes en el área del término municipal comprendida entre el límite sur de éste, el río Arlanzón y la carretera de Cardeñadizo.

CAPITULO 2.3. – REGULACION DEL SUELO URBANIZABLE

SECCION 1.ª. – REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Art. 2.3.1. – Definición y delimitación

Constituyen el suelo urbanizable aquellas áreas del territorio que el Plan General destina a ser soporte del futuro crecimiento urbano previsible, es aquél que no tiene la condición de urbano o de no urbanizable, de acuerdo con lo señalado en la Ley 6/1998, de 23 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.

La delimitación de los sectores del suelo urbanizable figura en el plano n.º 3 "CLASIFICACION DEL SUELO, REGULACION

PORMENORIZADA DE USOS GLOBALES Y REGIMEN Y GESTION DE LOS SUELOS URBANIZABLES Y NO URBANIZABLES".

a) En el suelo urbanizable en régimen transitorio se incluyen aquellos sectores en ejecución del Plan General anterior, que disponen de planeamiento parcial aprobado definitivamente, y que carecen de las características establecidas en el artículo 8 de la Ley del Suelo 6/98 para ser clasificados como suelos urbanos y, sin embargo, tienen establecidas, en los correspondientes planeamientos de desarrollo, su propia ordenación, gestión y programación.

b) En el suelo urbanizable se incluyen los nuevos asentamientos de población y actividades productivas, vinculándolos al establecimiento de aquellos sistemas generales o elementos de los mismos que son necesarios para el desarrollo de las previsiones del Plan General en esta clase de suelo.

Art. 2.3.2. — Desarrollo del suelo urbanizable

El desarrollo y programación del suelo urbanizable en régimen transitorio en ejecución será el establecido en sus correspondientes Planes Parciales.

En el resto del suelo urbanizable se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes de los sectores delimitados en el Plan General.

Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en el Título I de éstas Normas y al contenido del presente capítulo.

Los Planes Parciales deberán referirse a un solo sector de suelo urbanizable, integrando, en todo caso, los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También integrarán los elementos de sistemas generales exteriores adscritos, en su caso, a cada uno de ellos, a los efectos de la gestión posterior.

Las Ordenanzas de los Planes Parciales se atenderán, en general, a lo dispuesto en las presentes Normas y a las condiciones y recomendaciones que se establecen en este capítulo.

En la redacción de los Planes Parciales se admitirá, al cambiar de escala de trabajo respecto de la del Plan General, una variación de la superficie del sector, en más o en menos, de un diez por ciento (10%) como máximo, de la que se asigna en los documentos de éste, sin que ello suponga modificación del mismo ni de su parámetro de aprovechamiento y sin que por ello puedan excluirse superficies de terrenos incluidos por el Plan General dentro del ámbito del sector. Variaciones superiores al diez por ciento citado requerirán la tramitación de una modificación de los elementos del Plan General que resulten afectados, salvo que se demuestre la existencia de un error material en la medición o en el grafismo.

Los usos compatibles definidos para cada sector de planeamiento parcial no podrán utilizar más de un veinticinco por ciento (25%) del aprovechamiento lucrativo máximo del mismo salvo que alguno de ellos se utilice como alternativo, en cuyo caso, todos los demás pasarán a tener carácter de compatibles.

Art. 2.3.3. — Régimen urbanístico de la propiedad

El derecho a la transformación de la naturaleza del suelo y el derecho a edificar forman parte del contenido básico esencial de la propiedad del suelo. Su ejercicio se condiciona a lo establecido en este Plan General.

El régimen urbanístico del suelo urbanizable en régimen transitorio en ejecución será el derivado de las determinaciones contenidas en sus correspondientes Planes Parciales.

Así, el ejercicio del derecho a urbanizar, requiere la aprobación, para cada sector de suelo urbanizable, del correspondiente Plan Parcial y demás instrumentos de desarrollo redactados

y tramitados en desarrollo de las determinaciones del presente Plan General.

Los propietarios de sectores de suelo urbanizable tendrán derecho al noventa por ciento (90%) del aprovechamiento tipo que el Plan General asigna al sector, cada uno de los cuales constituye un área de reparto en esta clase de suelo.

El ejercicio del derecho a edificar requiere el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el Plan General.

En tanto no se cumplan los requisitos señalados anteriormente, en el suelo urbanizable no se podrá edificar ni llevar a cabo obras o instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio.

Igualmente y cuando no haya de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere en la legislación urbanística con las garantías que en ella se prevén en orden a su demolición.

No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable programado sin la previa aprobación del correspondiente Plan Parcial del sector donde se encuentran los terrenos.

Art. 2.3.4. — Ejercicio del derecho a edificar y a la edificación

El otorgamiento de la licencia determinará la posibilidad de ejercicio del derecho a edificar siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística establecida por el planeamiento parcial de desarrollo.

No obstante lo anterior, en el suelo urbanizable, una vez aprobado el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización correspondiente y en su caso, constituida la Junta de Compensación, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del Proyecto de Reparcelación o de Compensación, si uno u otro fuesen necesarios para la distribución de cargas y beneficios.

b) Que por el estado de realización de las obras de urbanización referentes a la misma, se considere previsible que, a la terminación de la edificación, la parcela contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar, debiéndose fijar en la correspondiente autorización el plazo de terminación de la urbanización que será, en todo caso, igual o menor que el señalado para terminar la edificación.

c) Que en el escrito de solicitud de Licencia se recoja el compromiso de no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización en la parte que corresponda.

En cuanto al derecho a la edificación, se ejercita por la conclusión de las obras realizadas al amparo de licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística.

SECCION 2.ª. — SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

Se describen en el "ANEXO NORMAS URBANISTICAS. FICHAS".

SECCION 3.ª. — CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO DE LOS SECTORES

El aprovechamiento correspondiente a los sectores de suelo urbanizable en régimen transitorio, en ejecución, será el establecido en sus correspondientes Planes Parciales.

A continuación se incluye el cálculo de los aprovechamientos tipo del resto del suelo urbanizable.

SECTORES DE SUELO RESIDENCIAL

Sector n.º	Superficie neta (m.² suelo) A	SG adscritos (m.² suelo) B	Edificabilidad (m.² c / m.² s) C	Aprovechamiento lucrativo real (m.² const.) D = A x C	Tipología (30%VRP)	Número de viviendas (indicativo) (viv)	Coefficiente de homogeneización — E	Aprovechamiento lucrativo homogeneizado (m.² cultc) F = D x E x %	Aprovechamiento tipo del sector referido al uso y tipología característicos (m.² cultc / m.² s) G = Fi x % / (A +B)
S-1	278.000	6.500	0,30	83.400	RU VRP	389 167	1,00 0,75	58.380 18.765	0,271160
S-2	244.000	5.500	0,30	73.200	RU VRP	342 146	1,00 0,75	51.240 16.470	0,271383
S-3	233.000	129.500	0,57	132.810	R VRP	979 419	1,00 0,75	92.967 29.882	0,338894
S-4	423.000	235.100	0,57	241.110	R VRP	1.777 761	1,00 0,75	168.777 54.250	0,338895
S-7	178.000	99.000	0,57	101.460	R VRP	748 320	1,00 0,75	71.022 22.829	0,338810
S-8	51.000	28.300	0,57	29.070	R VRP	214 92	1,00 0,75	20.349 6.541	0,339089
S-9	187.500	77.000	0,47	88.125	R VRP	525 225	1,00 0,75	61.688 19.828	0,308188
S-10	88.000	36.200	0,47	41.360	R VRP	246 106	1,00 0,75	28.952 9.306	0,308035
S-11	49.000	1.100	0,30	14.700	RU VRP	69 29	1,00 0,75	10.290 3.308	0,271407
S-12	120.000	2.800	0,30	36.000	RU VRP	168 72	1,00 0,75	25.200 8.100	0,271173
S-13	207.000	4.900	0,30	62.100	RU VRP	290 124	1,00 0,75	43.470 13.973	0,271083
S-14	114.000	2.700	0,30	34.200	RU VRP	160 68	1,00 0,75	23.940 7.695	0,271080
S-15	316.000	129.800	0,47	148.520	R VRP	885 379	1,00 0,75	103.964 33.417	0,308167
S-16	231.000	94.900	0,47	108.570	R VRP	647 277	1,00 0,75	75.999 24.428	0,308154
S-17	234.500	5.500	0,30	70.350	RU VRP	328 141	1,00 0,75	49.245 15.829	0,271141
S-18	347.000	142.600	0,47	163.090	R VRP	972 416	1,00 0,75	114.163 36.695	0,308126
S-19	35.000	800	0,30	10.500	RU VRP	49 21	1,00 0,75	7.350 2.363	0,271299
S-20	66.000	1.600	0,30	19.800	RU VRP	92 40	1,00 0,75	13.860 4.455	0,270932
S-21	45.000	1.100	0,30	13.500	RU VRP	63 27	1,00 0,75	9.450 3.038	0,270879
S-23	584.000 44.000	278.000	0,11 0,25	64.240 11.000	RU T	210 —	1,00 0,40	64.240 4.400	0,075762
S-24	588.000	13.700	0,30	176.400	RU VRP	823 353	1,00 0,75	123.480 39.690	0,271182
S-25	86.000	2.000	0,30	25.800	RU VRP	120 52	1,00 0,75	18.060 5.805	0,271193
TOTAL	4.749.000	1.298.600		1.749.305		14.331			

SECTORES DE SUELO INDUSTRIAL Y TERCIARIO

Sector n.º	Superficie neta (m. ² suelo) A	SG adscritos (m. ² suelo) B	Edificabilidad (m. ² c / m. ² s) C	Aprovechamiento lucrativo real (m. ² const.) D = A x C	Tipología	Número de viviendas (viv)	Coefficiente de homogeneización — E	Aprovechamiento lucrativo homogeneizado (m. ² cultc) F = D x E	Aprovechamiento tipo del sector referido al uso y tipología característicos (m. ² cultc / m. ² s) G = F / (A + B)
S-5	287.000	0	0,50	143.500	IN	---	1,00	143.500	0,500000
S-6	211.000	0	0,80	168.800	T	---	1,00	168.800	0,800000
S-22	2.238.500	0	0,50	1.119.250	IN	---	1,00	1.119.250	0,500000
TOTAL	2.736.500			1.431.550	---				

CAPITULO 2.4. — REGULACION DEL SUELO URBANO

SECCION 1.ª. — REGIMEN DEL SUELO URBANO

Art. 2.4.1. — Definición y delimitación

Constituyen el suelo urbano los terrenos que el Plan General incluye en esta clase por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, y tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación existente o futura prevista por el planeamiento.

También se definen y delimitan cómo urbanos los terrenos que tienen su ordenación consolidada por ocupar la edificación, al menos, dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación establecida para ellos por el planeamiento.

La delimitación del suelo urbano queda reflejada en los planos correspondientes n.º 3 "CLASIFICACION DEL SUELO, REGULACION PORMENORIZADA DE USOS GLOBALES Y REGIMEN Y GESTION DE LOS SUELOS URBANIZABLES Y NO URBANIZABLES" y n.º 4 "CLASIFICACION, CALIFICACION, REGULACION Y GESTION DEL SUELO Y LA EDIFICACION, EN SUELO URBANO" del presente Plan General.

Dentro de esta delimitación del suelo urbano, el Plan General, en función del distinto grado de desarrollo alcanzado, diferencia y delimita los siguientes tipos de áreas:

a) Areas con planeamiento incorporado (A.P.I.).

El Plan General incorpora aquellas áreas con planeamiento parcial o especial aprobado en virtud de Planes Generales anteriores que se encuentran ejecutados o en avanzado estado de desarrollo conforme al citado planeamiento y que se estiman compatibles con las previsiones y objetivos del nuevo Plan General. El régimen urbanístico a que se someten dichas áreas se especifica en el capítulo correspondiente de éste mismo título, conteniéndose su regulación pormenorizada en la documentación normativa y gráfica en los cuadros de fichas correspondientes y en los archivos municipales.

b) Areas sujetas a planeamiento remitido (A.P.R.).

El Plan General recoge también las delimitaciones de aquellas áreas en las que se precisa el ulterior desarrollo de sus determinaciones mediante la formulación de Planes Especiales o Estudios de Detalle con los objetivos específicos que se señalan en las fichas correspondientes.

El régimen urbanístico de esas áreas es el del suelo urbano con las condiciones particulares que se señalan para cada una de ellas en el citado fichero, teniendo la consideración de determinaciones de Plan General las condiciones vinculantes que en él se señalan.

c) Unidades de ejecución (U.E.).

El Plan General recoge la delimitación de aquellas áreas para las que establece condiciones de planeamiento específicas

en el correspondiente fichero de unidades de ejecución, si bien remite a un instrumento de gestión posterior para completar su desarrollo.

El régimen urbanístico de estas áreas es el del suelo urbano con las condiciones particulares que se señalan para cada una de ellas en el citado fichero de unidades de ejecución, teniendo la consideración de determinaciones de Plan General las condiciones vinculantes que en él señalan.

Se contemplan aquellas áreas de intervención (A.I.) que se delimitan en el Plan General para la obtención de sistemas locales. Estas áreas se recogen en un fichero independiente.

Finalmente, el Plan General señala y recoge en un fichero específico aquellas intervenciones puntuales (I.P.) que se señalan como complemento de la normativa de aplicación en aquellos casos en que se pretende obtener una mejor coherencia en el proceso edificatorio.

d) Suelo urbano consolidado sujeto a norma zonal.

Para las áreas así calificadas, el Plan General contiene la asignación de usos pormenorizados, tanto lucrativos como dotacionales y de espacios libres, así como la reglamentación detallada del uso y volumen de los terrenos y construcciones y demás determinaciones necesarias para cada una de las zonas en que se estructura.

Art. 2.4.2. — Facultades, derechos y deberes de los propietarios de suelo urbano. Ejercicio de los mismos

Los propietarios de terrenos incluidos en suelo urbano podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y a su edificación con arreglo al contenido de su derecho de propiedad, conforme lo establecido en la Ley del Suelo de 1998 y concretado en las determinaciones del Plan General y las condiciones particulares que éste asigne a cada zona.

A. Derechos.

Los derechos de los propietarios de suelo urbano son los establecidos en el artículo 13 de la Ley del Suelo de 1998.

B. Deberes.

Son los establecidos en el artículo 14 de la Ley del Suelo de 1998.

C. Ejercicio del derecho a urbanizar.

El ejercicio del derecho a urbanizar, en áreas sujetas a planeamiento remitido requerirá la previa aprobación del correspondiente Plan Especial y/o demás instrumentos de desarrollo (Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización) redactados y tramitados en cumplimiento de las determinaciones del presente Plan General.

Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los Planes Especiales y/o los Estudios de Detalle arriba mencionados no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimiento de tierras, obras de nueva edificación, modificación de estructura o

aspecto exterior de las edificaciones existentes, modificación del uso de las mismas o demolición de construcciones.

No obstante lo anterior, podrá llevarse a cabo la ejecución de las obras necesarias que el Ayuntamiento ordene de oficio o a instancia de parte, para el efectivo mantenimiento de los terrenos y de las construcciones, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato, o los de demolición de edificaciones en situación de ruina.

D. Aprovechamiento urbanístico que corresponde a la propiedad del suelo.

El aprovechamiento urbanístico se corresponde a la propiedad de un terreno en suelo urbano consolidado, (entendiendo por tal el que no esté incluido en unidades de ejecución), será el resultado de referir a su superficie el cien por cien (100%) del aprovechamiento fijado por las normas zonales de aplicación.

En aquellas áreas de suelo urbano sistemático, el aprovechamiento que corresponde al titular de un terreno es el noventa por ciento (90%) del aprovechamiento tipo si estuviera comprendido en un área de reparto o del aprovechamiento medio resultante en la unidad de ejecución respectiva si no existiese el tipo.

El derecho al aprovechamiento urbanístico, cuando se actúe por unidades de ejecución, se concretará bien mediante la adjudicación de parcelas aptas para edificación, bien por compensación económica substitutiva.

E. Ejercicio del derecho a edificar.

En cuanto al ejercicio del derecho a edificar, el otorgamiento de la licencia determinará su adquisición siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística establecida por el planeamiento.

El suelo urbano sin urbanización consolidada no podrá ser edificado, además, hasta tanto no se dé cumplimiento a todas las condiciones siguientes:

1. Que esté aprobada definitivamente, en su caso, la delimitación de la unidad de ejecución en que se incluyen los terrenos, si esta estuviera tramitándose.

2. Que esté aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización o de obras, si uno u otro fueran necesarios para dotar de servicios urbanísticos a la unidad de ejecución.

3. Que esté totalmente ejecutada la urbanización de la unidad de ejecución, salvo que se autorice por el Ayuntamiento y se garantice por la propiedad la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación mediante las condiciones y garantías que más adelante se detallan.

4. Que se haya aprobado el proyecto de Compensación o de Reparcelación de la unidad de ejecución.

A los efectos del cumplimiento de la condición 3. se podrán edificar aquellos terrenos de suelo urbano incluidos en unidades de ejecución que, siendo aptos para la edificación pero no teniendo la condición de solar, cumplan los siguientes requisitos:

- a) Que, estando aprobado el Proyecto de Urbanización, la infraestructura de la unidad de ejecución esté iniciada y se pueda prever la terminación simultánea de dicha infraestructura y de la edificación.

- b) Que exista compromiso, en el escrito de solicitud de licencia, para no utilizar la edificación en tanto no esté concluida la obra de urbanización.

F. Derecho a la edificación.

Por último, el derecho a la edificación se obtendrá por la conclusión de las obras al amparo de licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística.

Todo ello sin perjuicio de la aplicación de la legislación al respecto, sobre cumplimiento de plazos y pérdida de derechos.

SECCION 2.^a. — REGULACION DE LAS AREAS SUJETAS A PLANEAMIENTO INCORPORADO. (A.P.I.)

Art. 2.4.3. — Contenido

Las áreas sujetas a planeamiento incorporado (A.P.I.) se regularán por la documentación que integra el fichero correspondiente y, complementariamente, para todos aquellos aspectos de detalle relativos a temas puntuales de las mismas que de un exhaustivo análisis no quedaran suficientemente explícitos, por la documentación comprendida en los expedientes municipales de aprobación de los planeamientos a que se refiere dicho fichero.

Asimismo, las determinaciones de gestión y ejecución serán las establecidas en dicho fichero.

Las condiciones de edificación y uso establecidas en este Plan General serán de aplicación a las edificaciones y usos previstos en dichas áreas, con carácter complementario.

Art. 2.4.4. — Desarrollo

Las áreas sujetas a planeamiento incorporado, como instrumento que recoge las determinaciones con carácter finalista del Plan General en una parte del suelo urbano, son susceptibles, en ejecución del Plan General, de ser desarrolladas según las precisiones de la propia área y del Plan General.

En la documentación propia de las áreas con planeamiento incorporado están delimitados, en su caso, aquellos ámbitos que deben desarrollarse por una figura de planeamiento intermedia, Estudio de Detalle o Plan Especial, para los que se señalan condiciones de carácter vinculante.

Las modificaciones de las determinaciones vinculantes contenidas en la documentación de estas áreas, se consideran, a todos los efectos, cómo modificaciones del Plan General, en todo lo que afecten a los sistemas generales y estructura general y orgánica, a la clasificación del suelo, disminución de las superficies destinadas a equipamientos, dotaciones y espacios libres de uso público, elevación de la edificabilidad o sustitución del uso global atribuido a las citadas áreas.

En los restantes supuestos de modificación de la documentación de estas áreas se estará a lo dispuesto en la Ley y sus Reglamentos de Planeamiento y Gestión y en el presente Plan General en cuanto a la competencia de los instrumentos a aplicar.

Art. 2.4.5. — Documentación

Para cada área de planeamiento incorporado, el Plan General incluye en la ficha el planeamiento básico del área, desarrollos y modificaciones efectuados con posterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento anteriormente citado, así como observaciones complementarias para su desarrollo.

Art. 2.4.6. — Fichero de áreas de planeamiento incorporado

Figura incorporado en el "ANEXO I. NORMAS URBANISTICAS. FICHAS".

SECCION 3.^a. — REGULACION DE LAS AREAS SUJETAS A PLANEAMIENTO REMITIDO (A.P.R.)

Art. 2.4.7. — Contenido

Las áreas sujetas a planeamiento remitido (A.P.R.) se regularán por la documentación gráfica y escrita que integra el fichero correspondiente y complementariamente por las determinaciones generales de este Plan General.

Art. 2.4.8. — Desarrollo

Las áreas sujetas a planeamiento remitido, como instrumento que recoge las determinaciones con carácter finalista del Plan General en una parte del suelo urbano, son susceptibles, de ser desarrolladas según las precisiones de la propia área y del Plan General.

En la documentación propia de las áreas con planeamiento remitido están definidos su ámbito y el instrumento de desarrollo intermedio, bien de planeamiento, Plan Especial o Estudio de Detalle, bien de gestión o bien de ambos tipos, con los que deben completarse sus determinaciones a fin de transformarlas en suelo finalista.

En estas áreas en suelo urbano, se exige la redacción y correspondiente tramitación de los citados instrumentos de desarrollo con la finalidad de definir la ordenación de volúmenes y precisar alineaciones y rasantes y demás objetivos propuestos en las fichas correspondientes.

En estas áreas, en su caso, serán de cesión obligatoria y gratuita, los terrenos que de acuerdo con lo previsto en el punto anterior resulten incluidos en los sistemas locales de viario, espacios libres y equipamientos.

En dichas áreas no se podrán conceder licencias de edificación hasta tanto no estén definitivamente aprobadas las figuras de planeamiento y gestión previstas sobre ellas.

Las cargas y beneficios resultantes de la ordenación deberán ser justamente repartidas entre los propietarios incluidos en estas áreas, salvo que el sistema de actuación previsto sea el de expropiación. A tal efecto deberá redactarse y tramitarse el correspondiente Proyecto de Reparcelación o de Compensación, en función de que la iniciativa de ejecución sea, respectivamente, pública o privada, o el de Expropiación, por iniciativa pública, en su caso.

Art. 2.4.9. — Listado de áreas de planeamiento remitido

Figura incorporado en el "ANEXO I. NORMAS URBANISTICAS. FICHAS".

SECCION 4.ª. — REGULACION DE LAS UNIDADES DE EJECUCION (U.E.)

Art. 2.4.10. — Contenido

Las unidades de ejecución (U.E.) se rigen por la documentación gráfica y escrita que integra el fichero correspondiente y, complementariamente, por las determinaciones generales de este Plan General.

Art. 2.4.11. — Desarrollo

Las unidades de ejecución deben ser desarrolladas según las determinaciones de la propia ficha de la unidad y las del Plan General.

En la documentación propia de las unidades de ejecución están definidos su ámbito y el instrumento de gestión intermedio con el que debe completarse su desarrollo para transformarlo en suelo urbano consolidado por la urbanización.

En las unidades de ejecución no podrán concederse licencias hasta tanto no se haya terminado el correspondiente proceso de gestión previsto por el Plan General para cada una de ellas.

Los propietarios de terrenos de suelo urbano que carezcan de urbanización consolidada deberán asumir los siguientes deberes:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya en el ámbito correspondiente, a efectos de su gestión.

c) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento del correspondiente ámbito; este porcentaje, que tiene carácter de máximo, podrá ser reducido por la legislación urbanística. Asimismo, esta legislación podrá reducir la participación

de la Administración actuante en las cargas de urbanización que corresponden a dicho suelo.

d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

e) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.

f) Edificar los solares en el plazo que, en su caso, establezca el planeamiento.

Las cargas y beneficios resultantes de la ordenación impuestas por el Plan General deberán ser justamente repartidas entre los propietarios incluidos en la unidad de ejecución mediante la redacción y tramitación del correspondiente Proyecto de Reparcelación o Compensación.

Art. 2.4.12. — Fichero de unidades de ejecución

Figura incorporado en el "ANEXO I. NORMAS URBANISTICAS. FICHAS".

SECCION 5.ª. — REGULACION DE LAS AREAS SUJETAS A ORDENANZAS DE EDIFICACION Y USOS. NORMAS ZONALES

Art. 2.4.13. — Definición

En este capítulo se recogen las determinaciones particulares propias de unas Ordenanzas reguladoras para el suelo urbano consolidado por la urbanización delimitado en este Plan General.

Esta normativa, junto con las determinaciones generales establecidas en el Título I para la edificación y los usos, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización.

Art. 2.4.14. — Aplicación

El suelo urbano consolidado tiene el derecho incondicionado de solicitar la oportuna licencia de edificación acompañada de los Proyectos de Edificación y de obras en su caso para completar la urbanización.

Art. 2.4.15. — División del territorio en zonas

Para su correcta aplicación, el Plan General divide el suelo urbano finalista en diez zonas para cada una de las cuales establece una norma zonal, a saber:

- NORMA ZONAL 1. CENTRO HISTORICO.
- NORMA ZONAL 2. MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION.
- NORMA ZONAL 3. EDIFICACION EN MANZANA CERRADA.
- NORMA ZONAL 4. EDIFICACION ABIERTA.
- NORMA ZONAL 5. CONSERVACION DE BARRIADAS.
- NORMA ZONAL 6. CIUDAD JARDIN.
- NORMA ZONAL 7. INDUSTRIA.
- NORMA ZONAL 8. ORDENANZA DE TRANSFORMACION.
- NORMA ZONAL 9. EDIFICACION EN NUCLEOS RURALES.
- NORMA ZONAL 10. ACTIVIDADES ECONOMICAS TERCARIAS.

Art. 2.4.16. — Condiciones particulares

A continuación se redactan las condiciones particulares que el Plan General establece para cada una de ellas.

Apartado 1.º — NORMA ZONAL 1. CENTRO HISTÓRICO

Art. 2.4.17. — Ambito y niveles

Corresponde a las áreas grafiadas con el código 1 en el plano n.º 4 "CLASIFICACION, CALIFICACION, REGULACION Y GESTION DEL SUELO Y LA EDIFICACION, EN SUELO URBANO".

Dentro del ámbito de esta norma zonal se incluyen dos niveles diferenciados a) y b).

El ámbito de aplicación incluye en el nivel a) la totalidad del espacio comprendido en la delimitación del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico de Burgos (P.E.C.H.) y su contenido es, íntegramente, el del citado planeamiento, tal y como ha sido aprobado definitivamente en todo lo que no contradiga la legislación vigente, con las modificaciones siguientes que se introducen desde el presente Plan General:

1. Los edificios situados en la calle Saldaña números 1 y 3 quedan desafectados de su protección estructural.

2. El edificio situado en la calle de la Merced número 13, calificado por el P.E.C.H. como equipamiento socio cultural, se califica como de uso residencial, manteniendo la protección ambiental.

3. El solar sito en la calle Concepción número 30, se reordena según queda reflejado en el plano n.º 4 "CLASIFICACION, CALIFICACION, REGULACION Y GESTION DEL SUELO Y LA EDIFICACION, EN SUELO URBANO".

4. El edificio sito en la avenida de Valladolid número 3, calificado por el P.E.C.H. como equipamiento docente y servicios públicos, se califica como de uso residencial, manteniendo la protección estructural. La fachada a la calle Trinas, sustituye la calificación de espacio libre privado por la posibilidad de construir una planta que materialice dicha alineación.

5. La edificación del ámbito del Area 5.UE.1 del P.E.C.H., se califica como sistema general de equipamiento.

6. La ficha de características del Area de Intervención 18.AI.2 "Caballería II" quedará redactada de la siguiente manera en lo que afecta a su apartado denominado "DESCRIPCION":

"Ordenación, urbanización y edificación con usos urbanísticos de equipamiento o terciarios en general de acuerdo con la regulación de la Norma Zonal 10 del Plan General".

Igualmente, el planeamiento de desarrollo se remitirá a Plan Especial, en vez de Estudio de Detalle, que establecerá justificadamente los parámetros urbanísticos aplicables, incluido el aprovechamiento sobre rasante, alturas, etc. y la ocupación de espacios en sótanos para garajes y otros usos complementarios.

7. En el Area de Intervención 23.AI.1 Hospital de la Concepción, se elimina la calificación de 1.600 m.² de equipamiento docente vinculado al Instituto colindante "Padre Flórez". Además, en la parcela de dicho Centro, la parte trasera libre de edificación de forma triangular queda desafectada del carácter de equipamiento docente para calificarse como espacio libre público, a los efectos de su incorporación a la actuación municipal en el Hospital de la Concepción.

8. El artículo 28 del P.E.C.H. queda redactado de la siguiente forma:

"Art. 28. Edificios de carácter excepcional.

1. En los supuestos de proyectos de rehabilitación de edificios o de nueva planta que se pretendan ejecutar en el ámbito del P.E.C.H. y que tengan la consideración de excepcional, se podrán variar las condiciones establecidas en las presentes Normas Regulatoras.

2. La calificación de excepcionalidad, a la que se refiere el apartado anterior, será dictada por el Ayuntamiento, debidamente ponderada la singularidad del proyecto, y la concesión de la oportuna licencia deberá contar en cualquier caso con informe favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

3. Cuando la declaración de excepcionalidad suponga modificación del aprovechamiento urbanístico, será precisa la aprobación de un expediente de modificación puntual del P.E.C.H., con el informe favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio, de la Junta de Castilla y León, no siendo preciso en este caso el cumplimiento del trámite determinado en el artículo 125 del Reglamento de Planeamiento."

9. En la parcela correspondiente al n.º 7 de la avenida de Generalísimo (esquina con calle Martínez del Campo), se delimita

una Intervención Puntual IP 29.01, por la que se permite incrementar en 1,50 m la altura del edificio anteriormente existente, de modo similar a la actuación realizada en la otra esquina de la manzana, con la condición de que no se produzca con ello un aumento del aprovechamiento total de la parcela. La actuación ha de contar con informe favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio.

10. En el Area de Intervención 27.AI.2 "San Agustín", se cambia la calificación del patio del edificio del Asilo y de su crujía perimetral, que pasan a tener calificación de equipamiento socio-cultural para su incorporación con su actual volumetría al proyecto del Centro Cívico Municipal, permitiéndose la cobertura del espacio del citado patio.

14. En la parcela de equipamiento de la Unidad de Ejecución 14. UE.1 "Sanidad Militar", se rectifica la alineación al parque del Parral mediante retranqueo reflejado en los planos de Ordenación, para una adecuada conexión de la red viaria de la zona.

15. Se elimina el carácter obligatorio de uso dotacional de la parcela del Seminario Mayor, que cuenta con protección Estructural, pudiendo admitir el uso terciario en la clase a) Hospedaje, no siendo autorizable el uso residencial.

16. En el edificio de la Casa de Cultura en la Plaza de San Juan, se delimita una Intervención Puntual 3.IP.4 según la cual podrá ampliarse la edificación hacia la calle Cardenal Benlloch y elevarse una planta, hasta tres, en la totalidad del edificio, para mejorar las posibilidades de adaptación a los usos de equipamiento cultural de la Biblioteca y Archivo Provincial, debiendo contar con informe favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio por estar en el entorno del Monasterio y Plaza de San Juan.

17. En la Unidad de Ejecución 23.UE.1 en calle San Cosme, se modifica su delimitación ajustándola a las parcelas edificables, al objeto de aclarar que los espacios hoy destinados a calle no generen aprovechamientos en la Unidad.

18. Se otorga protección Ambiental a los edificios de referencia catastral 20800/03 y 04 en la plaza de Santa María, que carecían de protección. Se adjuntan las fichas correspondientes.

19. En la calle Santa Dorotea, se asignan seis alturas a los inmuebles números 6, 8, 12 y 14 que se retranquean, para igualarlos con los existentes, incluso con los edificios con frente a la calle Alicante que también tienen seis plantas aunque figuran erróneamente con cuatro plantas.

21. Se delimita una Intervención Puntual IP 35.03 en el número 21 de la calle Calera correspondiente a la "Casa Melgosa" y número 11 de la calle Miranda correspondiente al edificio y patio de las Concepcionistas, al objeto de permitir la intervención de ampliación del Museo de Burgos, de acuerdo con la idea ganadora en el Concurso que se celebró al efecto u otra propuesta que se plantee, de modo que se permita enrasar con los edificios colindantes la altura de la fachada a la calle Calera.

22. En el Entorno de Protección del Monasterio de Santa María la Real de las Huelgas se prohíben las buhardillas en los faldones de cubierta orientados hacia el Monasterio.

23. En el Entorno de Protección del Monasterio de Santa María la Real de las Huelgas será necesario el Informe vinculado de los Servicios Técnicos del Patrimonio Nacional para otorgar cualquier tipo de licencia de obras.

En el nivel b) de esta norma zonal se incluyen aquellas otras áreas que, estando incluidas en el ámbito de la declaración del Conjunto Histórico-Artístico de Burgos, han quedado excluidas de la delimitación del ámbito del P.E.C.H. a que se refiere el nivel a) antes descrito.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BURGOS

CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

1. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Tipo: Arquitectura civil	Subtipo: Residencial	N: 08.A.22
Denominación: ---		RA:
Situación: Plaza de Santa María, 8		RC: 20800/03

2. DESCRIPCIÓN

Época:

Estilo:

DESCRIPCIÓN GENERAL

Tipología: **Tradicional**

Estructura:

Edificio en esquina con zócalo de dos plantas en piedra y dos pisos en fábrica de ladrillo visto.

Cubierta:

Añadido impropio con varias pendientes que debe eliminarse.

DESCRIPCIÓN DE FACHADA

Composición:

Composición irregular en dos cuerpos, con añadido en cubierta.

Materiales:

Sillería de piedra en planta baja y ladrillo visto en plantas superiores.

Elementos:

Portada.

ESTADO

Uso: **Vivienda/Hostelería** Ocupación: **Sí**

Conservación: **Buena**

Propiedad: **Privada**

Afecciones: **Entorno BIC Catedral**

Declaración B.I.C.:

3. VALORACIÓN

Valores y elementos de interés:

Conjunto de la edificación.

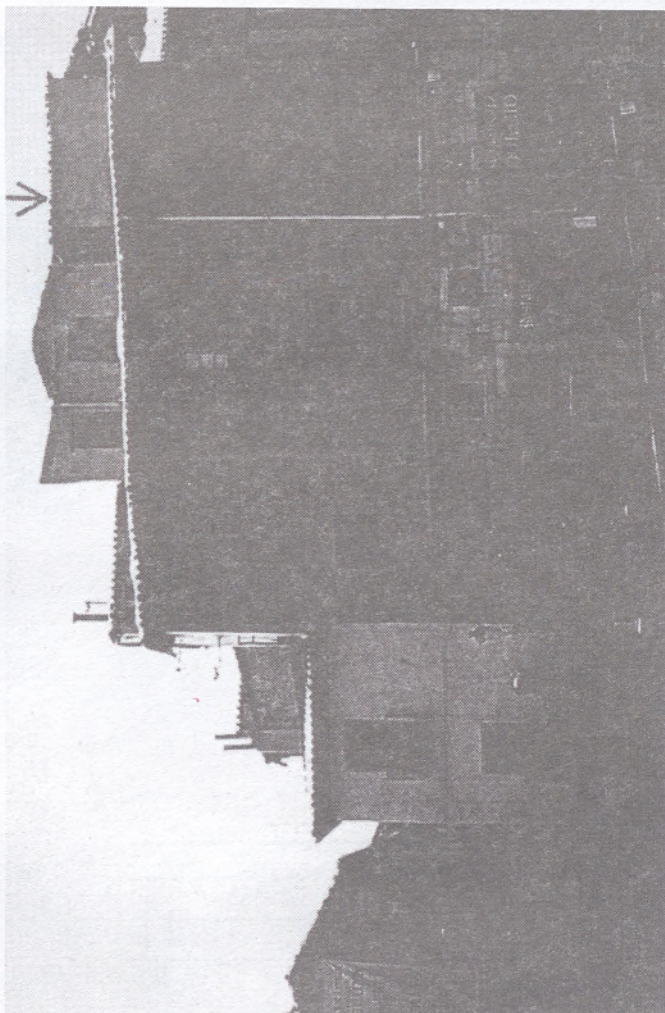
Portada y zócalo de piedra.

Acabado fachada ladrillo.

Acciones de mejora y conservación:

Eliminación añadido en cubierta y nueva formación de la misma según artículo 74 PECH.

4. FOTOGRAFÍA



5. CONDICIONES DE PROTECCIÓN

Tipo de protección: **Ambiental**

LIMITACIONES ALTERACIÓN DEL ELEMENTO

Estructura:	☐	Comp. color:	☒
Org. interna:	☐	Ornamentos:	☒
Fachada/s:	☒	Cubierta:	☐

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BURGOS

CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

1. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Tipo: Arquitectura civil	Subtipo: Residencial	N: 08.A.23
Denominación: ---		RA:
Situación: Plaza de Santa María, 7		RC: 20800/04

2. DESCRIPCIÓN

Época:

Estilo:

DESCRIPCIÓN GENERAL

Tipología: **Tradicional**

Estructura:
Edificio con dos cuerpos diferenciados de distinta altura, uno de ellos en esquina con zócalo de piedra unitario.

Cubierta:
Dos cuerpos a dos aguas con añadidos impropios.
Teja árabe, alero de madera sobre canecillos.

DESCRIPCIÓN DE FACHADA

Composición:
Zócalo de piedra con portada.
Cuerpos de distintas alturas.

Materiales:
Piedra sillería en zócalo revestimiento de mortero.
Ladrillo visto.

Elementos:
Portada, balcones, alero.

ESTADO

Uso: **Vivienda/Hostelería** Ocupación: **Sí**

Conservación: **Regular**

Propiedad: **Privada**

Afecciones: **Entorno BIC Catedral**

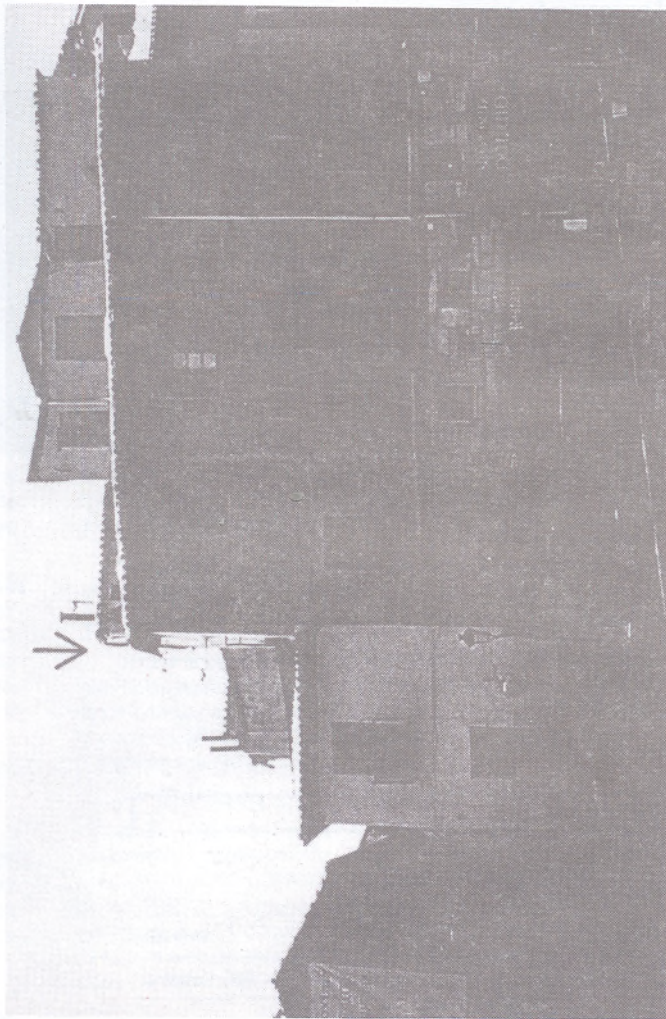
Declaración B.I.C.:

3. VALORACIÓN

Valores y elementos de interés:
Conjunto del edificio.

Acciones de mejora y conservación:
Eliminación de cables y añadidos impropios en cubierta.

4. FOTOGRAFÍA



5. CONDICIONES DE PROTECCIÓN

Tipo de protección:		Ambiental	
LIMITACIONES ALTERACIÓN DEL ELEMENTO			
Estructura:	☐	Comp. color:	☒
Org. interna:	☐	Ornamentos:	☒
Fachada/s:	☒	Cubierta:	☒

Art. 2.4.18. — Normativa de aplicación

Para el nivel a) la normativa de aplicación es la recogida en las Normas Reguladoras del citado Plan Especial y complementariamente, las normas generales de urbanización, uso y edificación de este Plan General establecidas en el Título I de estas Normas.

Para el nivel b) que incluye diferentes áreas, la regulación urbanística es, con carácter general, la fijada para cada una de ellas en los planos correspondientes del Plan General y, además, complementariamente, la que con carácter específico se recoge a continuación:

1. ZONA DEL CORRALON DE LAS TAHONAS.

Las alineaciones y rasantes son las fijadas por el Plan General. Condiciones estéticas y de uso:

Arquitectura tradicional (AT) o Arquitectura de renovación (AR) por manzanas, según se establece en el plano n.º 4 "CLASIFICACION, CALIFICACION, REGULACION Y GESTION DEL SUELO Y LA EDIFICACION, EN SUELO URBANO" del presente Plan General.

El Corralón de las Tahonas propiamente dicho se califica con nivel de protección ambiental.

2. PARQUE DEL CASTILLO.

El Parque del Castillo se rige por las determinaciones del A.P.I.27.01., que recoge el Plan Especial del Castillo, aprobado definitivamente con fecha 27 de octubre de 1996.

3. PARQUE DE LA QUINTA.

Forma parte del sistema general de espacios libres.

Las actuaciones puntuales que puedan producirse se regirán por la normativa específica de espacios libres de este Plan General, teniendo en cuenta que aquellas actuaciones que impliquen modificación o transformación del carácter actual del parque exigirán el previo informe favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio.

4. MARGENES DEL ARLANZON Y LA ISLA.

Forman también parte del sistema general de espacios libres del Plan General y se rigen, en consecuencia, por la normativa de espacios libres del mismo.

5. SAN PEDRO DE LA FUENTE Y LA CASTELLANA.

Son zonas de respeto que se rigen y regulan por las normas zonales con las que aparecen calificadas en el Plan General.

6. ENTORNO DE LAS HUELGAS.

Son zonas de respeto que se rigen y regulan por las normas zonales con las que aparecen calificadas en el Plan General.

Apartado 2.º — NORMA ZONAL 2. MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

Art. 2.4.19. — Ambito y uso característico

Corresponde a las áreas grafiadas con el código 2 en el plano n.º 4 "CLASIFICACION, CALIFICACION, REGULACION Y GESTION DEL SUELO Y LA EDIFICACION, EN SUELO URBANO".

El uso característico es el *residencial*.

Art. 2.4.20. — Obras admitidas

A. Obras en los edificios. Se podrán ejecutar en los edificios obras de restauración, conservación, consolidación, acondicionamiento, reestructuración y obras exteriores de reforma menor.

B. Obras de demolición. Se podrán efectuar obras de demolición parcial cuando fueran necesarias para alcanzar los fines de las autorizadas en el apartado anterior y de demolición total en edificios declarados en estado de ruina o fuera de ordenación.

C. Obras de nueva planta. Están permitidas las obras de reconstrucción y las de sustitución de edificios existentes que cumplan las siguientes condiciones:

1. Edificabilidad: Se mantendrán los parámetros de la edificación preexistente en cuanto a superficie edificable, altura de la edificación en número de plantas y superficie de ocupación, alineaciones y rasantes.

La distribución y organización interior del edificio no responderán necesariamente a las del edificio original.

2. Condiciones estéticas: Las obras a que se refiere el apartado A sobre edificios existentes deberán respetar los criterios compositivos y de materiales que afecten al exterior de los edificios sobre los que se actúe.

Tanto las obras de sustitución como las de reconstrucción del apartado C y las de remodelación de fachadas del apartado A que afecten al aspecto exterior podrán emplear criterios de composición libres con respecto al tratamiento actual de la edificación existente.

Art. 2.4.21. — Usos compatibles

Además de los usos existentes en edificio exclusivo se consideran usos compatibles con el característico residencial, los siguientes:

a) Industrial, categoría 1.ª en situación de planta baja y semisótano.

b) Terciario, en sus clases de comercio y salas de reunión, en situación de planta baja y semisótano.

El de oficinas en plantas semisótano, baja y primera.

La de hospedaje en plantas baja y primera con acceso independiente y en edificio exclusivo.

c) Dotacional, en situación de plantas semisótano, baja y primera o en edificio exclusivo, en todas sus clases.

Apartado 3.º — NORMA ZONAL 3. EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA

Art. 2.4.22. — Ambito y uso característico

Corresponde a las áreas grafiadas con el código 3 en el plano n.º 4 "CLASIFICACION, CALIFICACION, REGULACION Y GESTION DEL SUELO Y LA EDIFICACION, EN SUELO URBANO".

La tipología responde a la edificación entre medianerías sobre alineación exterior, con o sin patio de manzana.

Su uso característico es el *residencial*.

Art. 2.4.23. — Obras admisibles

Se consideran admisibles todos los tipos de obras en los edificios, así como las de demolición y las de nueva edificación reguladas en el artículo 1.3.2. de estas normas.

Art. 2.4.24. — Condiciones de las obras de nueva planta**A. Alineaciones y rasantes.**

Serán las establecidas en el plano n.º 4 del presente Plan General, o las resultantes de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

B. Parcela mínima.

Se respetará el parcelario existente siempre que sea capaz de albergar una vivienda de programa mínimo, según lo establecido en las normas generales de edificación y se cumplan las restantes condiciones de la presente normativa.

C. Condiciones de la parcela.

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

— Superficie mínima: 120 m.².

— Longitud mínima de lindero frontal: 10,00 m

Se podrá inscribir en ella un círculo de diámetro no inferior a 10,00 m.

D. Separación a los linderos.

La edificación deberá construirse con la línea de fachada apoyada en la alineación exterior. La línea de fachada podrá separarse, en planta baja, respecto a la alineación exterior para realizar soportales siempre que ésta solución se contemple para un tramo completo de manzana.

Cuando razones derivadas de las características de la edificación colindante así lo aconsejen, (existencia de huecos o tratamientos de fachada), se tolera separarse en plantas de pisos de los linderos laterales.

En este caso, la anchura mínima de la separación a linderos laterales será de tres (3) metros, pudiendo recaer huecos de ventilación siempre que se cumplan las condiciones de patios de parcela cerrados, debiendo el propietario tratar a su costa las medianerías colindantes que queden al descubierto.

La edificación se separará del lindero testero de fondo una distancia igual o superior al tercio de la altura del edificio (H/3) siempre que no esté grafiado en los planos correspondientes el fondo edificable de manzana, en cuyo caso se respetará éste.

En los casos en que la línea de fondo edificable coincida con el testero de fondo de la parcela o la solución edificatoria obligue a cegar luces de la edificación colindante con dicho testero, deberá dejarse patio de parcela con las dimensiones mínimas establecidas para ellos, a fin de evitar cegar dichas luces.

E. Fondo edificable.

Se establece un fondo edificable obligatorio con carácter de alineación interior que aparece grafiado en los planos correspondientes. En caso de que no se refleje, el fondo edificable será de doce (12) metros.

El fondo edificable sólo podrá superarse respetando siempre la distancia a testero de fondo cuando el espacio sea urbano exterior y accesible, en los siguientes casos:

Por cuerpos volados con un vuelo máximo de un (1) metro que cumplan las siguientes condiciones:

- Ancho máximo: diez (10) metros.
- Separación mínima entre cuerpos de edificación igual a tres (3) metros.
- Separación mínima a linderos laterales igual a tres (3) metros.

F. Condiciones de ocupación de la parcela.

El área de movimiento de la edificación viene delimitada por la alineación exterior, los linderos laterales y la línea de fondo edificable siempre que se cumplan el resto de las condiciones de esta norma.

No se permitirán construcciones en los patios de manzana más allá del fondo admisible para la edificación excepto la necesaria para cubrir la parte de las rampas de acceso de vehículos a sótano que no quepa dentro del fondo máximo admitido.

En plantas de sótano la ocupación podrá alcanzar el cien por cien (100%) de la superficie de la parcela.

G. Determinación de la edificabilidad.

Para la determinación de la edificabilidad asignable a una parcela se tendrá en cuenta que la superficie edificable de la parcela viene definida por el resultado de multiplicar la altura máxima permitida, en número de plantas, que figura en los planos correspondientes o la que, en su defecto y con carácter subsidiario, se obtenga de aplicar el cuadro de alturas en función del ancho de calle de esta norma, por la superficie de parcela comprendida entre la alineación exterior, los linderos laterales y la línea de fondo máximo edificable.

En el caso de parcelas con alineaciones a calles opuestas la edificabilidad será el resultado de aplicar esta operación en ambas calles. La superposición de fondos edificables se aplicará una sola vez sobre la superficie afectada y en caso de alturas diferentes considerando la altura media para la superficie afectada.

En parcelas de esquina con alturas diferentes para ambas calles y, a efectos exclusivamente de cálculo de la superficie edificable, en el caso en que no se defina gráficamente, se considerará una línea diagonal que una el encuentro de las alineaciones a ambas calles con el punto de intersección de las líneas de fondo edificable de cada calle, aplicando a cada superficie resultante la altura correspondiente.

H. Cuadro de altura de la edificación.

En los casos en que no se establezca altura máxima en número de plantas en los planos correspondientes se adoptarán las que resulten de aplicar el siguiente cuadro de alturas en función del ancho de la calle, que tiene carácter subsidiario:

Anchura calle	N.º plantas
Menos de 12 m	3
De 12 a <18m.	4
De 18 a <24 m	5
Mayores de 24 m	6

I. Construcciones por encima de la altura.

Sobre la altura máxima podrá construirse una planta de ático sujeta a las siguientes condiciones:

- a) La superficie no ocupada de esta planta deberá destinarse a azotea descubierta.
- b) La superficie edificada de esta planta computará para el cálculo de la edificabilidad total del edificio.
- c) La planta de ático cumplirá las condiciones establecidas en las normas generales de edificación de este Plan General.

J. Altura de pisos.

La altura mínima de planta baja será de tres metros treinta centímetros (3,30 m) y un máximo de cinco metros cincuenta centímetros (5,50 m).

La altura mínima de plantas de pisos será de dos metros ochenta centímetros (2,80 m).

En edificios entre medianerías la altura máxima de la planta baja no podrá variar en más o en menos un metro (1 m) la de las casas colindantes.

K. Condiciones estéticas.

Salientes y vuelos. Se autorizan balcones, balconadas, miradores, galerías, cuerpos cerrados volados, terrazas, así como torreones que cumplan lo establecido en las condiciones generales de edificación para estos elementos.

Art. 2.4.25. — Usos compatibles

A. Industrial: Categoría 1.ª en situación de planta semisótano y baja.

B. Terciario: Clases comercio y salas de reunión en planta semisótano y baja; Oficinas en plantas semisótano, baja y primera; Hospedaje en planta primera y en edificio exclusivo.

C. Dotacional: En todas sus clases, en situación de plantas baja, primera y edificio exclusivo.

Los usos compatibles con el residencial existentes en el momento de la aprobación definitiva de este Plan General en situación de edificio exclusivo o de uso mixto no quedarán fuera de ordenación a los efectos de su mantenimiento y conservación. En caso de sustitución, el nuevo edificio deberá someterse a las condiciones de uso de este Plan General.

Los usos terciarios y dotacionales en situación de planta primera o superiores compatibles con uso residencial deberán tener acceso independiente.

Apartado 4.º — NORMA ZONAL 4. EDIFICACIÓN ABIERTA

Art. 2.4.26. — *Ambito y uso característico*

Corresponde a las áreas grafiadas con el código 4 en el plano n.º 4 "CLASIFICACION, CALIFICACION, REGULACION Y GESTION DEL SUELO Y LA EDIFICACION, EN SUELO URBANO".

La tipología edificatoria es la de edificación aislada.

El uso característico es el *residencial*.

Art. 2.4.27. — *Obras admisibles*

Son admisibles todas las obras en los edificios, las de demolición y las de nueva edificación.

La ordenación y reordenación de volúmenes se hará siempre mediante un Estudio de Detalle.

Art. 2.4.28. — *Condiciones de las obras de nueva planta*

A. Alineaciones y rasantes.

Serán las establecidas en los planos correspondientes de este Plan General, o las resultantes de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

B. Parcela mínima.

Se respeta el parcelario existente considerando como parcela mínima aquélla que sea capaz de albergar una vivienda de programa mínimo, según lo establecido en las normas generales de edificación y se cumplan las restantes condiciones y determinaciones de la normativa de aplicación.

C. Condiciones de la parcela a efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones.

Las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 120 m.².
- Longitud mínima de lindero frontal: 10,00 m.

Se podrá inscribir en ella un círculo de diámetro no inferior a 10,00 m.

D. Posición de la edificación.

Cuando no venga impuesta o aceptada en los planos de ordenación del Plan General la posición de la nueva edificación se establecerá en función de su altura (H), en relación con la alineación exterior, con la edificación colindante y con los linderos de parcela.

D.1. Posición respecto de la alineación exterior salvo en la edificación existente. La separación del plano de fachada de la edificación a la alineación exterior será la mayor que resulte de estas dos mediciones:

- Altura (H) del edificio, medida desde el plano de fachada de la edificación situada en la alineación opuesta de la calle,
- Mitad de la altura (H/2) del edificio, medida desde el eje de la calle.

El espacio libre resultante podrá adscribirse a usos de jardín o aparcamiento en superficie. Podrá instalarse en él, un pabellón de vigilancia o portería de una superficie máxima de doce (12) metros cuadrados y una planta de altura máxima tres (3) metros.

D.2. Posición respecto de la edificación colindante. Los planos de fachadas de la nueva edificación deberán quedar separados de los de la edificación colindante de su misma parcela o de las parcelas contiguas, en una dimensión igual o superior a la altura (H) del mayor de los dos edificios, pudiendo reducirse a H/3, con mínimo de cuatro (4) metros cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos o los huecos de una o

ambas fachadas correspondan a piezas no habitables, o cuando no exista solape entre los edificios de que se trate.

En cualquier caso deberá quedar demostrado que se garantiza un correcto asoleo (mínimo de dos horas de sol el 22 de Diciembre) e iluminación de ambos edificios.

La edificación podrá adosarse a los edificios colindantes de otras parcelas en los siguientes casos:

- Cuando exista acuerdo entre propiedades inscrito en el Registro de la Propiedad.
- Cuando se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario.
- Cuando ya existan construcciones colindantes con medianerías al descubierto.

D.3. Posición respecto de los linderos laterales.

La separación a linderos laterales y de fondo será igual a la mitad de la altura (H/2), con un mínimo de tres (3) metros.

E. Edificabilidad.

Se establecen tres grados:

Grado 1.º. Altura máxima: 4 plantas, (12,50 m).

Edificabilidad sobre parcela: 1 m.²/m.².

Grado 2.º. Altura máxima: 6 plantas, (18,50 m).

Edificabilidad sobre parcela: 1,5 m.²/m.².

Grado 3.º. Altura máxima: 9 plantas, (27,50 m).

Edificabilidad sobre parcela: 2 m.²/m.².

En el grado 3.º el Ayuntamiento podrá, motivadamente, limitar la altura máxima a cuatro (4) plantas y doce metros cincuenta centímetros (12,50) por razones de protección de monumentos o del paisaje urbano, o bien para no superar la altura media de la edificación del entorno, manteniendo la edificabilidad.

F. Ocupación.

En grados 1.º y 2.º la ocupación no podrá ser superior al cincuenta por ciento (50%) de dicha superficie.

En grado 3.º la ocupación en planta no podrá superar el treinta por ciento (30%) de la superficie de la parcela, salvo cuando se restrinja la altura en cuyo caso podrá aumentar la ocupación.

La edificación deberá distribuirse de forma que ningún edificio tenga una dimensión en planta entre dos vértices de su perímetro superior a setenta y cinco (75) metros.

G. Altura de pisos.

La altura mínima de pisos, será, en todos los grados, de tres metros treinta centímetros (3,30 m) para la planta baja y de dos metros noventa centímetros (2,90 m) para las plantas de pisos.

H. Espacio exterior urbano accesible.

Para que un espacio libre situado en el interior de una parcela o manzana tenga la consideración de espacio exterior urbano accesible deberá cumplir las siguientes condiciones:

1. Que sea posible el acceso peatonal y rodado al mismo desde viario público de forma tal que permita el paso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios, a cuyos efectos deberá tener una embocadura mínima de cinco (5) metros de ancho y tres metros cuarenta centímetros (3,40) de alto y un área pavimentada de maniobra en el interior, de resistencia suficiente, que permita la aproximación del mismo a todas las fachadas que recaigan a dicho espacio así como la maniobra de los vehículos en su interior en un espacio suficiente libre de obstáculos en el que pueda inscribirse un círculo de doce metros (12 m) de diámetro.

2. Que la pendiente máxima en sus planos inclinados no supere el ocho por ciento (8%).

3. Que tenga el nivel de urbanización necesario para garantizar los servicios de abastecimiento de agua, riego, saneamiento

y alumbrado público desde las redes generales existentes en el exterior. El espacio libre exterior deberá ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

I. Condiciones higiénicas.

Todas las piezas habitables deberán ser exteriores, debiendo tener huecos a vía o espacio público, o a espacio exterior urbano accesible que cumpla las condiciones del apartado H. anterior.

J. Condiciones estéticas.

J.1. Salientes y vuelos. Se admite rebasar la alineación exterior con balcones, miradores, balconadas y galerías sujetos a las siguientes condiciones:

– Saliente máximo: Setenta y cinco (75) centímetros. La suma de la longitud en planta de los cuerpos salientes no superará la mitad de la longitud de cada fachada.

– La altura libre mínima entre la cara inferior del saliente y la rasante de la acera no será inferior a la altura de la planta baja.

J.2. Composición. La composición de la edificación, materiales y tratamiento de diseño son libres, debiendo tener especial cuidado en la relación con el entorno y el conjunto de la ciudad.

Art. 2.4.29. – *Usos compatibles*

Se autorizan como usos compatibles los siguientes:

– *Industrial*, categoría 1.^a en situación de plantas semisótano, baja y en edificio exclusivo.

– *Terciario*. Se admite en todas sus clases y categorías en las situaciones siguientes:

a) En plantas semisótano, baja y primera.

b) En edificio exclusivo.

El uso comercial de superficies de alimentación no podrá superar una superficie de mil (1.000) metros cuadrados.

– *Dotacional*, en todas sus clases y en las mismas situaciones de planta semisótano, baja y primera o en régimen de edificio exclusivo.

Los usos terciarios y dotacionales en situación de planta primera o superiores tendrán acceso independiente.

Apartado 5.º – NORMA ZONAL 5. CONSERVACIÓN DE BARRIADAS

Art. 2.4.30. – *Ambito y características*

Corresponde a las áreas grafiadas con el código 5 en el plano n.º 4 "CLASIFICACION, CALIFICACION, REGULACION Y GESTION DEL SUELO Y LA EDIFICACION, EN SUELO URBANO".

Su edificación pertenece a las tipologías de edificación aislada, en hilera o adosada de vivienda unifamiliar, o colectiva de las antiguas BARRIADAS

El uso característico es el residencial.

Las Barriadas a que se refiere la presente norma zonal son las que se relacionan a continuación:

1. Barriada Yagüe.
2. Barriada del Pilar.
3. Barriada de La Castellana.
4. Barriada de Ferroviarios.
5. Barriada Diego Polo.
6. Barriada San Francisco.
7. Barriada Máximo Nebreda.
8. Barriada La Social.
9. Barriada de Los Pisones.
10. Barriada Yllera.
11. Barriada El Crucero.
12. Barriada Militar.

13. Barriada Inmaculada.

14. Barriada Angel García Bedoya.

15. Barriada Mateo Cerezo - Gil de Siloé

Se establecen, a continuación, las condiciones comunes y las particulares de cada una de estas barriadas, tendentes a la conservación de nivel ambiental de las mismas tal y como se recoge en el Catálogo de elementos protegidos de este Plan General.

Art. 2.4.31. – *Condiciones comunes a todas las barriadas*

Con carácter general, los criterios de conservación de nivel ambiental prevalecerán sobre las condiciones establecidas en esta norma zonal.

A. *Obras admitidas.*

Son admisibles todos los tipos de obras en los edificios con las condiciones que se especifican para cada una de las barriadas en particular.

Son admisibles obras de demolición parcial siempre que estén ligadas a obras admitidas o se trate de construcciones secundarias añadidas a los edificios originales.

Cabe también la demolición total de edificios declarados en estado de ruina.

Obras de nueva planta. Se admiten las de reconstrucción de edificios desaparecidos cuya planimetría se conserve.

Se admiten las de sustitución, manteniendo la edificabilidad, alturas y ocupación existentes y las de nueva edificación sobre solares existentes.

No podrán producirse derribos de cercas de separación de parcelas existentes.

Podrán realizarse uniones de edificios colindantes a través de su plano de contacto sin afectar al aspecto exterior.

Los edificios existentes en el momento de la entrada en vigor del Plan General con características de uso, parcela, posición, ocupación, altura o superficie edificable dispares con las establecidas en la presente norma zonal, no se consideran fuera de ordenación, por lo que podrán realizarse en ellos las obras admitidas en este mismo artículo.

Con carácter general para todas las Barriadas comprendidas en esta norma zonal se exigirá la presentación en los proyectos de alzados compuestos con las edificaciones colindantes existentes.

B. *Condiciones de la edificación de nueva planta.*

Salvo indicación expresa en contrario en las normas particulares de cada barriada serán las siguientes:

1. Alineaciones y rasantes. Serán las recogidas en los planos correspondientes del Plan General.

La alineación exterior deberá marcarse mediante línea de edificación o cerramiento.

2. Parcela mínima. Se respetará la parcelación existente prohibiéndose la agregación y segregación de parcelas, exceptuando las tendentes a restituir la parcelación original.

3. Posición de la edificación. Deberán respetarse las separaciones a la alineación exterior, linderos y edificaciones colindantes que se especifican para cada una de las Barriadas.

C. *Usos compatibles.*

– Industrial: en planta semisótano y baja en la clase de talleres domésticos.

– Terciario, en su clase de oficinas, categoría 2.^a de despachos profesionales domésticos, en situaciones de planta baja e inferiores a la baja.

– Dotacional, en todas sus clases en régimen de edificio exclusivo.

Art. 2.4.32. — Condiciones particulares de las barriadas**1. Barriada Yagüe**

Corresponde a las áreas grafiadas con el código 5.1 en el plano n.º 4 "CLASIFICACION, CALIFICACION, REGULACION Y GESTION DEL SUELO Y LA EDIFICACION, EN SUELO URBANO".

A. Parcela mínima.

La parcela mínima será de 200 m.² pudiendo admitirse parcelas de 400 m.² por unión de dos parcelas contiguas para realizar dos viviendas.

B. Tipología de edificación.

Se definen tres grados que responden a dos tipologías diferenciadas:

Grados a y b: Vivienda unifamiliar pareada.

Grado c: Vivienda unifamiliar adosada en esquina.

C. Edificabilidad.

La edificabilidad sobre parcela será de cero con cinco (0,5 m.²/m.²) metros cuadrados por metro cuadrado.

D. Altura de la edificación.

Una planta.

Se autoriza la altura de dos (2) plantas en caso de proyecto unitario sobre dos (2) parcelas colindantes de construcción simultánea.

E. Retranqueos.

Se establecen dos situaciones:

Situación 1: parcelas construidas sobre alineación de calle.

Situación 2: parcelas interiores o parcelas exteriores construidas con retranqueo a la alineación de calle.

En el grado a) se respetará la línea de edificación sobre la alineación de calle, situación 1.

En los grados b) y c) se respetará el retranqueo a linderos frontal y testero, situación 2.

F. Condiciones estéticas.

Deberá mantenerse el carácter pareado de la edificación, así como la edificación sobre la alineación exterior, característico de la Barriada.

Deberá respetarse la superficie de adosamiento sobre el edificio colindante en obras de nueva planta.

En caso de actuaciones sobre dos o más parcelas colindantes será obligatorio la formulación y tramitación de un proyecto unitario para la totalidad.

2. Barriada del Pilar

Corresponde a las áreas grafiadas con el código 5.2 en el plano n.º 4 "CLASIFICACION, CALIFICACION, REGULACION Y GESTION DEL SUELO Y LA EDIFICACION, EN SUELO URBANO".

A. Parcela mínima.

Se mantiene la parcelación existente.

Se prohíbe la agregación o segregación de parcelas.

B. Tipología de edificación.

Se distinguen dos grados:

Grado a): vivienda unifamiliar pareada.

Grado b): vivienda unifamiliar con edificación en alineación de calle.

C. Edificabilidad.

La edificabilidad sobre parcela será de cero con cinco (0,5 m.²/m.²) metros cuadrados por metro cuadrado.

D. Altura de la edificación.

Una planta.

E. Obras admitidas.

Se admiten todo tipo de obras en los edificios.

En las obras de restauración, consolidación, rehabilitación y reestructuración se deberán conservar las cubiertas y fachadas con sus huecos originales.

Se prohíben las obras de demolición, salvo que formen parte de un proyecto unitario de reconstrucción.

Se prohíben las obras de nueva edificación, salvo las obras de reconstrucción.

3. Barriada de La Castellana

Corresponde a las áreas grafiadas con el código 5.3 en el plano n.º 4 "CLASIFICACION, CALIFICACION, REGULACION Y GESTION DEL SUELO Y LA EDIFICACION, EN SUELO URBANO".

Se establecen dos regulaciones que corresponden con las antiguas calificaciones de Ciudad Jardín y manzana abierta. Esta última se regirá por la Norma Zonal 4 de edificación abierta:

La primera se corresponde con las manzanas que el Plan anterior calificaba como Ciudad Jardín (B05) y se regula por las siguientes condiciones:

A. Parcela mínima.

La parcela mínima será de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados permitiéndose la segregación de parcelas de esta superficie mínima.

Frente mínimo de parcela: 7,00 m.

En las parcelas se deberá poder inscribir un círculo de diámetro mínimo siete (7) metros.

Serán edificables las parcelas existentes inferiores a la mínima.

B. Tipología de edificación.

Vivienda unifamiliar aislada (a), pareada (b) o adosada (c).

Los retranqueos a linderos no adosados serán de tres (3) metros.

C. Edificabilidad.

La edificabilidad sobre parcela será de cero cinco metros cuadrados por metro cuadrado 0,5 m.²/m.²

D. Altura de la edificación.

Dos plantas y media. Esta última, bajo cubierta, con una superficie del cincuenta por ciento (50%) de las inferiores.

4. Barriada de Ferrovianos

Corresponde a las áreas grafiadas con el código 5.4 en el plano n.º 4 "CLASIFICACION, CALIFICACION, REGULACION Y GESTION DEL SUELO Y LA EDIFICACION, EN SUELO URBANO".

A. Parcela mínima.

Se establece una parcela mínima de ciento cuarenta metros cuadrados (140 m.²).

Se consideran edificables las parcelas existentes inferiores a la mínima.

B. Tipología de edificación.

Vivienda adosada entre medianerías.

Se declara obligatorio el adosamiento con las edificaciones existentes colindantes.

Se permite la edificación sobre alineación exterior.

Se mantiene la línea de edificación existente para respetar los retranqueos actuales.

C. Edificabilidad.

Se establece en cero con siete metros cuadrados sobre metro cuadrado (0,7 m.²/m.²) de parcela.

D. Altura de la edificación.

Se establece una altura máxima de dos (2) plantas.

E. Obras admitidas.

Se permiten toda clase de obras en los edificios.

Se prohíben las obras de demolición salvo las vinculadas a la reconstrucción.

Se permiten las obras de reconstrucción o de nueva planta sobre parcelas sin edificar.

5. *Barriada Diego Polo*

Corresponde a las áreas grafiadas con el código 5.5 en el plano n.º 4 "CLASIFICACION, CALIFICACION, REGULACION Y GESTION DEL SUELO Y LA EDIFICACION, EN SUELO URBANO".

A. Parcela mínima.

Se mantiene la parcelación existente.

B. Tipología de la edificación.

Grado a): vivienda unifamiliar pareada.

Grado b): vivienda en bloque.

C. Edificabilidad.

Grado a): cero con cinco metros cuadrados por metro cuadrado 0,5 m.²/m.².

Grado b): según determinaciones gráficas.

D. Altura de la edificación.

En ambos grados se mantendrá la altura existente.

E. Obras admitidas.

Se admiten todo tipo de obras en los edificios.

Se prohíben las obras de demolición, salvo que formen parte de un proyecto unitario de reconstrucción.

Se prohíben las obras de nueva edificación salvo las de reconstrucción.

F. Condiciones estéticas.

Deberá mantenerse en el grado a) el carácter pareado de la edificación así como el retranqueo a alineación exterior.

6. *Barriada San Francisco*

Corresponde a las áreas grafiadas con el código 5.6 en el plano n.º 4 "CLASIFICACION, CALIFICACION, REGULACION Y GESTION DEL SUELO Y LA EDIFICACION, EN SUELO URBANO".

A. Parcela mínima.

Se mantiene la parcelación existente.

Se prohíben las segregaciones o agregaciones de parcelas.

B. Tipología de edificación.

Vivienda unifamiliar adosada retranqueada respecto de la alineación exterior.

Se declara obligatorio el adosamiento con las edificaciones existentes colindantes.

C. Edificabilidad.

Se mantienen las condiciones de edificabilidad de la edificación principal existente sobre cada parcela.

D. Altura de la edificación.

Se establece una altura máxima de dos plantas.

E. Obras admitidas.

Se permiten toda clase de obras en los edificios.

Se prohíben las obras de demolición salvo las vinculadas a la reconstrucción.

7. *Barriada Máximo Nebreda*

Corresponde a las áreas grafiadas con el código 5.7 en el plano n.º 4 "CLASIFICACION, CALIFICACION, REGULACION Y GESTION DEL SUELO Y LA EDIFICACION, EN SUELO URBANO".

A. Parcela mínima.

Se mantiene la parcelación existente.

Se prohíben las segregaciones o agregaciones de parcelas.

B. Tipologías de edificación.

Grado a): bloques de viviendas colectivas existentes.

Grado b): vivienda unifamiliar adosada sobre alineación exterior entre medianerías.

Se declara obligatorio el adosamiento con las edificaciones existentes colindantes.

C. Edificabilidad.

Se mantienen las condiciones de edificabilidad de la edificación principal existente sobre cada parcela.

D. Altura de la edificación.

Se establece una altura máxima de dos (2) plantas en grado b) o tres (3) plantas en grado a), en función de la edificación existente.

E. Obras admitidas.

Se permiten toda clase de obras en los edificios.

Se prohíben las obras de demolición salvo las vinculadas a la reconstrucción.

8. *Barriada La Social*

Corresponde a las áreas grafiadas con el código 5.8 en el plano n.º 4 "CLASIFICACION, CALIFICACION, REGULACION Y GESTION DEL SUELO Y LA EDIFICACION, EN SUELO URBANO".

A. Parcela mínima.

Se mantiene la parcelación existente.

Se prohíbe la agregación o segregación de parcelas.

B. Tipología de edificación.

Grado a): vivienda unifamiliar pareada.

Grado b): vivienda unifamiliar adosada.

C. Edificabilidad.

La edificabilidad sobre parcela será la de la edificación principal existente sobre cada parcela.

D. Altura de la edificación.

Dos (2) plantas, según la edificación principal existente.

E. Obras admitidas.

Se admiten todo tipo de obras en los edificios.

Se prohíben las obras de demolición, salvo que formen parte de un proyecto unitario de reconstrucción.

9. *Barriada de los Pisones*

Corresponde a las áreas grafiadas con el código 5.9 en el plano n.º 4 "CLASIFICACION, CALIFICACION, REGULACION Y GESTION DEL SUELO Y LA EDIFICACION, EN SUELO URBANO".

A. Parcela mínima:

Se mantiene la parcelación existente, debiendo conservarse la dimensión de las fachadas existentes.

B. Tipología de la edificación.

Vivienda unifamiliar adosada.

C. Edificabilidad.

Volumetría existente en la edificación principal.

D. Altura de la edificación:

La existente en la edificación principal.

E. Obras admitidas:

Se admiten todo tipo de obras en los edificios.

Se prohíben las obras de demolición, salvo que formen parte de un proyecto unitario de reconstrucción.

10. *Barriada Yllera*

Corresponde a las áreas grafiadas con el código 5.10 en el plano n.º 4 "CLASIFICACION, CALIFICACION, REGULACION Y GESTION DEL SUELO Y LA EDIFICACION, EN SUELO URBANO".

Sobre esta barriada serán de aplicación las determinaciones recogidas con carácter de Ordenanzas en la Modificación Puntual tramitada por el Ayuntamiento la cual, para facilitar su con-

sulta, se incluye en el "ANEXO II. NORMAS URBANISTICAS. BARRIADA YLLERA".

11. Barriada El Crucero

Corresponde a las áreas grafiadas con el código 5.11 en el plano n.º 4 "CLASIFICACION, CALIFICACION, REGULACION Y GESTION DEL SUELO Y LA EDIFICACION, EN SUELO URBANO".

A. Parcela mínima.

Se mantiene la parcelación existente.

Se prohíben las segregaciones o agregaciones de parcelas.

B. Tipología de edificación.

Vivienda unifamiliar aislada (a), adosada sobre alineación exterior (b), retranqueada entre medianeras (c) y vivienda colectiva en bloque entre medianeras (d).

Se declara obligatorio el adosamiento con las edificaciones existentes colindantes que configuraban el adosamiento original.

C. Edificabilidad.

Se mantienen las condiciones de edificabilidad existentes en la edificación principal de cada parcela.

D. Altura de la edificación.

Se mantiene la altura de la edificación principal existente con máximo de dos (2) plantas en los grados a), b) y c) y de cuatro (4) plantas en el grado d).

E. Obras admitidas.

Se permiten toda clase de obras en los edificios y las de nueva edificación en parcelas vacantes.

Se prohíben las obras de demolición salvo las vinculadas a la reconstrucción.

12. Barriada Militar

Corresponde a las áreas grafiadas con el código 5.12 en el plano n.º 4 "CLASIFICACION, CALIFICACION, REGULACION Y GESTION DEL SUELO Y LA EDIFICACION, EN SUELO URBANO".

A. Tipología de edificación.

Se mantiene la ordenación existente de bloques de vivienda colectiva.

B. Obras permitidas.

Se permiten toda clase de obras en los edificios.

Se admiten obras de demolición vinculadas a las de reconstrucción.

C. Edificabilidad.

Se mantiene la edificabilidad y volumetría existentes.

Se podrá remodelar mediante un PERI del conjunto de la Barriada manteniendo la edificabilidad.

13. Barriada Inmaculada

Corresponde a las áreas grafiadas con el código 5.13 en el plano n.º 4 "CLASIFICACION, CALIFICACION, REGULACION Y GESTION DEL SUELO Y LA EDIFICACION, EN SUELO URBANO".

A. Tipología de edificación.

Se mantiene la ordenación existente, tanto la de bloques abiertos como la de edificación de vivienda unifamiliar en hilera o agrupada.

B. Obras admitidas.

Se permiten toda clase de obras en los edificios.

Se admiten obras de demolición vinculadas a las de reconstrucción.

C. Edificabilidad.

Se mantiene la edificabilidad y volumetría existentes.

14. Barriada Angel García Bedoya

Corresponde a las áreas grafiadas con el código 5.14 en el plano n.º 4 "CLASIFICACION, CALIFICACION, REGULACION Y GESTION DEL SUELO Y LA EDIFICACION, EN SUELO URBANO".

A. Parcela Mínima

Se mantiene la parcelación existente.

Se prohíben las segregaciones o agregaciones de parcelas.

B. Tipología de edificación

Vivienda unifamiliar adosada sobre alineación exterior (a), retranqueada entre medianeras (b).

Se declara obligatorio el adosamiento con las edificaciones existentes colindantes que configuraban en el adosamiento original.

C. Edificabilidad

Se mantienen las condiciones de edificabilidad existentes en la edificación principal de cada parcela.

15. Barriada Cerezo-Gil de Siloé

Corresponde a las áreas grafiadas con el código 5.15 en el plano n.º 4 "CLASIFICACION, CALIFICACION, REGULACION Y GESTION DEL SUELO Y LA EDIFICACION, EN SUELO URBANO".

A. Tipología de edificación

Se mantiene la ordenación existente de vivienda unifamiliar, aislada, pareada o en hilera.

B. Obras admitidas

Se permiten toda clase de obras en los edificios.

Se admiten obras de demolición vinculadas a las de reconstrucción.

C. Edificabilidad

Se mantienen la edificabilidad y volumetría existentes.

Apartado 6.º — NORMA ZONAL 6. CIUDAD JARDÍN

Art. 2.4.33. — Ambito y características

Corresponde a las áreas grafiadas con el código 6 en el plano n.º 4 "CLASIFICACION, CALIFICACION, REGULACION Y GESTION DEL SUELO Y LA EDIFICACION, EN SUELO URBANO".

Se establecen tres grados en función de la tipología edificatoria:

Grado 1.º. Vivienda unifamiliar aislada.

Corresponde a zonas de manzanas parceladas interiormente y construidas con edificación exenta con retranqueo respecto de los linderos.

Grado 2.º. Vivienda pareada.

Corresponde a manzanas parceladas interiormente y construidas con edificaciones adosadas por uno de sus linderos laterales, con retranqueo respecto de la alineación exterior y los restantes linderos.

Grado 3.º. Vivienda adosada en hilera o agrupada.

Corresponde a manzanas que admiten su parcelación y edificación de baja altura, formando líneas de casas entre medianeras, con un retranqueo uniforme respecto de la alineación exterior.

El uso característico en todos los grados es el residencial, clase de vivienda, categoría 1.ª, unifamiliar.

Art. 2.4.34. — Obras admitidas

Se admiten todo tipo de obras en los edificios, las de demolición y las de nueva edificación.

Se admiten las edificaciones existentes con su ordenación actual. En el caso de obras de sustitución, reestructuración o rehabilitación deberán someterse a las condiciones que se establecen en el artículo siguiente para las obras de nueva planta que le sean de aplicación en cada caso.

Art. 2.4.35. — Condiciones de las obras de nueva planta

A. Alineaciones y rasantes.

Serán las fijadas en los planos correspondientes de éste Plan General o del planeamiento que lo desarrolle.

B. Parcela mínima.

Se establece en todos los grados una parcela mínima de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, admitiéndose un máximo de una vivienda por cada doscientos cincuenta metros cuadrados (250) de parcela. En cualquier caso, el frente mínimo de parcela será superior a cuatro (4) metros.

En edificación de vivienda unifamiliar aislada será de siete (7) metros y se deberá poder inscribir un círculo de 12 metros de diámetro.

Se admitirá la constitución de comunidades y la división horizontal.

C. Posición de la edificación.

La edificación deberá retranquearse, como mínimo, tres (3) metros de los linderos de las parcelas, en el grado 1.º. En el grado 2.º en edificación pareada, para el lindero común, previo establecimiento en el Registro de la Propiedad de la correspondiente servidumbre y en el grado 3.º para los linderos laterales, no existirá retranqueo.

En el grado 3.º, en el caso de dos parcelas contiguas y previo establecimiento, inscrita en el Registro de la Propiedad, de la correspondiente servidumbre podrán autorizarse retranqueos de la edificación respecto de la medianería, a ambos lados de la misma, para formar paramentos laterales enfrentados con huecos en su caso. Este retranqueo será, como mínimo, de tres (3) metros e igual a H/3 en cada una de las parcelas.

El retranqueo respecto de la alineación exterior será:

- En los grados 1.º y 2.º, cinco (5) metros.
- En el grado 3.º, seis (6) metros mínimo.

D. Edificabilidad.

En los grados 1.º y 2.º la edificabilidad será de cero con cinco metros cuadrados por metro cuadrado 0,5 m.²/m.² de parcela.

En el grado 3.º se diferencian dos niveles de edificabilidad, a) y b) aplicados a la totalidad de la parcela original sobre la que se actúe.

En el nivel a) la edificabilidad será de cero con siete metros cuadrados por metro cuadrado (0,7 m.²/m.²) de parcela.

En el nivel b) la edificabilidad será de un metro cuadrado por metro cuadrado (1 m.²/m.²) de parcela.

En el cómputo de la edificabilidad, en todos los grados, se incluye la totalidad de los espacios edificados, con independencia de su destino, situados sobre rasante.

E. Ocupación.

La ocupación máxima viene limitada por las líneas de retranqueo, debiéndose cumplir el resto de las condiciones de ésta norma zonal.

F. Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación, en todos los grados, será de dos plantas y media (2,5) sobre la rasante, debiendo situarse ésta última bajo la cubierta del edificio.

G. Altura de pisos.

La altura de pisos será como mínimo a dos metros ochenta centímetros, (2,80 m).

H. Condiciones estéticas.

En el grado 3.º, cuando se trate de ordenaciones de viviendas en hilera el número máximo de viviendas agrupadas contiguas será de ocho (8), debiendo interrumpirse la continuidad mediante la creación de paramentos enfrentados que cumplan

las condiciones impuestas en el apartado C) de éste mismo artículo.

Los espacios de retranqueo a alineaciones exteriores no podrán ocuparse, en ningún caso, con ningún tipo de construcciones, excepto las rampas de acceso a garajes.

En actuaciones de vivienda en hilera podrá disponerse un espacio libre de uso común, que podrá destinarse a instalaciones deportivas o piscina, siempre que la parcela ordenada cumpla las siguientes condiciones:

1. Que la superficie de parcela adscrita a cada vivienda no sea inferior a ciento veinticinco (125) metros cuadrados.
2. La superficie resultante como diferencia entre la parcela original de la actuación y el conjunto de parcelas adscritas, se inscribirá en pro-indiviso como espacio libre común a las viviendas de la actuación.
3. El espacio libre común tendrá una forma que permita inscribir en él un círculo de diámetro mínimo de diez (10) metros y tendrá una conexión con el viario exterior de al menos cinco metros (5) de ancho para permitir el acceso de vehículos de protección civil y bomberos.

Art. 2.4.36. — Usos compatibles

Son usos compatibles con el característico residencial los siguientes:

- Terciario, en su clase de oficinas, categoría 2.ª de despachos profesionales domésticos, en situaciones de planta baja e inferiores a la baja.
- Dotacional, en todas sus clases en régimen de edificio exclusivo.

Apartado 7.º — NORMA ZONAL 7. INDUSTRIA

Art. 2.4.37. — Ambito y características

Corresponde a las áreas grafiadas con el código 7 en el plano n.º 4 "CLASIFICACION, CALIFICACION, REGULACION Y GESTION DEL SUELO Y LA EDIFICACION, EN SUELO URBANO".

Se establecen dos grados en función de la tipología edificatoria:

Grado 1.º. Corresponde a la edificación en áreas de uso mixto o polígonos integrados en áreas de uso mixto.

Los edificios responden a las tipologías de edificación industrial entre medianerías o en edificio aislado, destinados a actividades industriales o artesanales.

Grado 2.º. Corresponde a la edificación en polígonos industriales o de almacenaje.

La tipología edificatoria responde en general a la de industria en edificio aislado si bien se admiten variantes tipológicas propias de estos polígonos, como la industria nido, industria exclusiva, o industria entre medianerías.

El uso característico es el industrial.

Art. 2.4.38. — Obras admisibles

Son admisibles todo tipo de obras en los edificios, las de demolición parcial o total y las de nueva edificación.

Art. 2.4.39. — Condiciones de la nueva edificación

A. Alineaciones y rasantes.

Son las definidas en los planos correspondientes del Plan General o bien las que se definan en el planeamiento de desarrollo del mismo y en el planeamiento incorporado al Plan General.

B. Parcela mínima.

No se establece condición de parcela mínima, pudiendo construirse cualquier parcela edificable cumpliendo el resto de las condiciones particulares de esta norma zonal.

C. Condiciones de parcelación.

A efectos de nuevas parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones se establecen las siguientes condiciones de las parcelas:

– En el grado 1.º: Superficie mínima: Doscientos (200) metros cuadrados.

Frente mínimo: Diez (10) metros.

La forma será tal que permita la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a diez (10) metros.

– En el grado 2.º:

Superficie mínima de parcela: Dos mil (2.000) metros cuadrados.

Lindero frontal mínimo: Veinte (20) metros. Deberá tener una forma tal que permita la inscripción de un círculo de diámetro mínimo veinte (20) metros.

No obstante lo anterior, podrán llevarse a cabo parcelaciones con el límite de parcela mínima de doscientos (200) metros cuadrados, mediante la formulación de Estudios de Detalle. En este caso, la edificabilidad de cero con ocho metros cuadrados por metro cuadrado ($0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$) establecida en el apartado F de este artículo, se aplicará sobre la superficie de la parcela original, objeto del Estudio de Detalle, comprendida dentro de las alineaciones principales y linderos de propiedad, asignándose a cada parcela resultante de la ordenación la edificación que le corresponda. Además, la ocupación máxima por la construcción en dicho espacio comprendido entre linderos y alineaciones, no superará el sesenta por ciento (60%), debiéndose ordenar el espacio libre resultante, teniendo en cuenta, básicamente, los requerimientos de circulación, accesos a las edificaciones, espacios de maniobras y aparcamientos, para formar agrupaciones de industria nido, admitiéndose la constitución de comunidades y la división horizontal.

Se permite la agrupación de parcelas para constituir otra de mayores dimensiones, la cual deberá cumplir los requisitos de la presente norma zonal.

D. Posición de la edificación.

En el grado 1.º todas las edificaciones que se realicen dentro de las parcelas estarán obligadas a un retranqueo mínimo a los linderos laterales de tres (3) metros cuando el uso colindante sea industrial y de seis (6) metros cuando se destine a otro uso.

Se exceptúan de retranqueo las agrupaciones de parcelas cuya edificación pueda parearse o alinearse con las colindantes de uso industrial para formar industrias nido o agrupaciones similares.

En el grado 2.º, en edificación aislada, el retranqueo a los linderos laterales y de testero de fondo será, como mínimo, de cinco (5) metros y a la alineación exterior será de diez (10) metros, pudiendo reducirse este a seis (6) metros en calles de anchura menor de veinticinco (25) metros.

En este grado, en los casos de industria entre medianerías o de industria nido, se respetarán las separaciones a lindero testero de fondo y alineación exterior fijadas en este mismo apartado.

Cuando en una parcela existan varias construcciones con paramentos enfrentados a los que abran huecos, la separación entre paramentos deberá cumplir las condiciones de patio de parcela de las normas generales.

Para ambos grados, aquellas parcelas que tengan frente de fachada hacia una vía considerada como tramo urbano por la Legislación vigente de Carreteras, se guardarán las distancias de la edificación a la correspondiente vía si éstas fuesen más restrictivas que las obligadas en la presente normativa.

E. Ocupación.

En el grado 1.º la ocupación máxima será del sesenta (60%) por ciento.

Los espacios libres resultantes tendrán el carácter de zona verde y será obligada su plantación y conservación, no admitiéndose en los mismos, almacenamientos, ni ninguna clase de construcción, excepto los estacionamientos subterráneos que, si se construyesen, estarán dotados en un setenta por ciento (70%) de la superficie de su cubierta, de una capa de tierra de ochenta (80) centímetros de espesor, que deberá ser ajardinada y mantenida como tal y, el treinta por ciento (30%) restante se destinará a funciones derivadas del uso subterráneo (rampas, ventilación, salidas, etc.) pero nunca para almacenamiento o cualquier proceso relacionado con la producción.

En el grado 2.º la ocupación máxima viene definida por los retranqueos fijados en el apartado anterior.

F. Edificabilidad.

En los dos grados la superficie máxima edificable será de cero con ocho metros cuadrados por metro cuadrado ($0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$) de parcela edificable.

G. Altura de la edificación.

La altura de las naves de fabricación y almacenaje quedará limitada por las necesidades propias de la industria con un máximo de veinte metros (20 m), sobre el que podrán sobresalir elementos aislados vinculados a la producción, como chimeas, ventilaciones, etc.

H. Altura de pisos.

La altura libre de pisos será igual o superior a dos metros setenta centímetros, (2,70 m).

Art. 2.4.40. – Usos compatibles

Residencial: en el grado 2.º se admite el uso de vivienda siempre que esté adscrita al uso industrial, no supere los ciento veinticinco (125) metros cuadrados de superficie construida y cumpla todos los requisitos establecidos en la normativa para este uso, con un máximo de una vivienda por industria. Se prohíbe en el resto de los grados.

Terciario: se admite en la clase de oficinas cuando sean propias de la industria y su superficie edificada no supere el veinticinco por ciento (25%) de la superficie edificable.

Dotacional: en todas sus clases en situación de edificio exclusivo.

Art. 2.4.41. – Espacios libres para aparcamientos

El número de plazas para aparcamiento, previsto dentro de cada parcela o, en su caso, en el ámbito completo del Estudio de Detalle, será el que corresponda por aplicación del artículo 1.4.6.6. con las dimensiones establecidas en el artículo 1.4.10.

Apartado 8.º – NORMA ZONAL 8. ORDENANZA DE TRANSFORMACIÓN

Art. 2.4.42. – Ambito y características

Corresponde a las áreas grafiadas con el código 8, en el plano n.º 4 "CLASIFICACION, CALIFICACION, REGULACION Y GESTION DEL SUELO Y LA EDIFICACION, EN SUELO URBANO".

En el plano n.º 4 se delimitan *veintiuna* (21) áreas numeradas correlativamente, identificadas con un subíndice a la derecha del código de norma zonal, que se refieren a las fichas existentes en el documento "ANEXO I. NORMAS URBANISTICAS. FICHAS".

Esta norma zonal tiene por objeto la regulación del cambio de uso actual al residencial característico de la zona, en aquellos ámbitos en que dicho cambio está permitido expresamente por el Plan General.

Las áreas y edificios afectados por esta norma quedan ambos sujetos, en tanto no se produzca la transformación, a la normativa de uso de este Plan General que le sea de aplicación al uso existente.

Una vez efectuada la transformación serán de aplicación las determinaciones del Plan General para el nuevo uso.

Art. 2.4.43. — Procedimiento

Cualquier actuación con base en esta normativa deberá ir precedida de la aprobación de un Estudio de Detalle que deberá ajustarse a las determinaciones establecidas para esta figura de planeamiento y además, a las siguientes:

a) El ámbito será el recogido en el Plan General para cada una de las áreas de transformación, debiendo, en su caso, procederse a la delimitación de la correspondiente unidad de ejecución y a establecer el sistema de actuación.

b) El resto de las condiciones específicas se recogen en las fichas correspondientes para cada una de las áreas de transformación contenidas en el Plan General.

c) La concesión de licencias de nuevo uso estará condicionada a la desaparición de las industrias existentes a la demolición de las edificaciones que queden fuera de ordenación y a la aprobación del correspondiente Proyecto de Compensación o de Reparcelación.

Art. 2.4.44. — Condiciones de la nueva ordenación

Las alineaciones y rasantes serán las definidas en el Plan General.

Los Estudios de Detalle podrán señalar, complementariamente, las alineaciones del viario interior necesario.

Art. 2.4.45. — Condiciones de uso

El nuevo uso residencial se regirá por las normas generales que lo regulan en este Plan General y por la norma zonal que se establece, en cada caso, en los planos y en el fichero correspondiente.

Apartado 9.º — NORMA ZONAL 9. EDIFICACIÓN EN NÚCLEOS RURALES

Art. 2.4.46. — Ámbito y características

Corresponde a las áreas grafiadas con el código 9 en el plano n.º 4 "CLASIFICACION, CALIFICACION, REGULACION Y GESTION DEL SUELO Y LA EDIFICACION, EN SUELO URBANO".

Comprende las áreas de los núcleos rurales ocupadas por edificación entre medianerías y formando manzanas cerradas y sus zonas de borde.

El uso característico es el residencial.

Art. 2.4.47. — Obras admitidas

Son admisibles todas las obras en los edificios, las de demolición de edificios no protegidos y las de nueva edificación.

Art. 2.4.48. — Condiciones de la nueva edificación

A. Alineaciones y rasantes.

Son las definidas en el Plan General o en el planeamiento de desarrollo.

B. Parcela mínima.

Se aceptan las viviendas existentes sobre cualquier tipo de parcelas.

A efectos de nueva edificación se acepta cualquier parcela capaz de acoger, cumpliendo las restantes condiciones de la normativa, una vivienda de programa y superficie mínimos, tal y como lo establecen las normas generales de edificación y cumplan, además, las siguientes condiciones:

- Superficie mínima de parcela: sesenta (60) metros cuadrados.
- Frente mínimo de parcela: cuatro (4) metros.
- Fachada mínima por unidad de parcela: cuatro (4) metros.
- La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro mínimo de cuatro (4) metros.

C. Posición de la edificación.

La edificación deberá situarse sobre la alineación exterior, pudiendo separarse de ésta en los casos siguientes:

1. En planta baja mediante la ejecución de soportales.

2. En soluciones de vivienda unifamiliar entre medianerías, cuando el espacio libre desde la alineación se destine a patio, jardín o aparcamiento en superficie y siempre que la alineación se marque con cerramiento. El retranqueo será como mínimo de tres (3) metros. Podrán adosarse a una o a las dos medianerías cuerpos de edificación sobre la alineación que no ocupen una longitud mayor del cincuenta por ciento (50%) del frente de calle.

Las medianerías que puedan quedar al descubierto deberán ser tratadas a su costa, por el propietario de las obras.

La edificación deberá retranquearse sobre el lindero testero de fondo un mínimo de tres (3) metros, excepto cuando se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario destinadas a vivienda unifamiliar, o que la parcela esté enclavada en una ordenación en que las parcelas colindantes ya sean medianeras; o cuando las parcelas tengan un fondo menor de doce (12) metros o cuando se trate de viviendas unifamiliares con acuerdo entre propietarios inscrito en el Registro de la Propiedad.

En cualquier caso la edificación no podrá rebasar un fondo edificable mayor de dieciséis (16) metros.

Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela.

D. Altura de la edificación.

La altura de la edificación será de dos (2) plantas y otra con una edificabilidad igual al cincuenta por ciento (50%) de la planta inmediata inferior, que deberá distribuirse bajo la cubierta del edificio.

E. Altura de pisos.

La altura de pisos será:

— Planta baja: Mínimo de tres metros treinta centímetros (3,30 m) con un máximo de cuatro cincuenta metros (4,50 m).

— Planta de pisos: Mínimo de dos metros ochenta centímetros (2,80 m).

F. Condiciones estéticas.

Se admiten en plantas sobre la baja, balcones, balconadas y miradores y galerías que no podrán sobresalir de la alineación exterior más de sesenta (60) centímetros ni ancho superior a un metro cincuenta (1,50 m) los balcones y dos metros (2,00 m) los miradores.

Es obligatoria la construcción de cornisa o alero de coronación, cuyo saliente máximo, medido desde el plano de fachada no podrá exceder de noventa (90) centímetros.

Deberá emplearse en la construcción los materiales tradicionales, piedra, enfoscados en colores tradicionales, ladrillo plano de tejar, cubiertas con teja curva parda o rojiza y colores tradicionales. Se prohíbe el ladrillo cara vista y los colores llamativos, debiendo atenderse a las exigencias de las Normas Provinciales.

Las plantas bajas no residenciales deberán tratarse con elementos de diseño y composición unitarios con el resto del edificio.

Art. 2.4.49. — Usos compatibles

Se admiten como usos compatibles los siguientes:

— Industrial, en situación de planta baja, y semisótano, de carácter artesanal o doméstico.

— Terciario: admisible en todas sus clases y categorías en planta baja y semisótano. El hospedaje se admite también, en edificio exclusivo.

— Dotacional: admisible en todas sus clases en situación de planta baja, semisótano y en edificio exclusivo.

Apartado 10.^º — NORMA ZONAL 10. ACTIVIDADES ECONÓMICAS TERCIARIAS

Art. 2.4.50. — *Ámbito y características*

Corresponde a las áreas grafiadas con el código 10 en el plano n.º 4 "CLASIFICACION, CALIFICACION, REGULACION Y GESTION DEL SUELO Y LA EDIFICACION, EN SUELO URBANO".

Corresponde a suelos delimitados u ocupados por éste uso con carácter exclusivo.

Se establecen dos grados en función de la situación de la parcela en zonas de manzana cerrada (grado 1.^º) o en zonas donde la tipología edificatoria dominante sea la de edificación abierta aislada (grado 2.^º).

Su uso característico es el industrial, en categorías 2.^a, 3.^a y 4.^a, en situaciones 3.^a, 4.^a y 5.^a, en coexistencia con uso terciario de oficinas y/o comercial, entendiendo por coexistencia la posibilidad de implantación de uno u otro uso o de ambos, en edificios diferenciados o en un mismo edificio en proporción libre.

Art. 2.4.51. — *Obras admitidas*

Se permite toda clase de obras en los edificios.

Se admiten las obras de nueva edificación.

Art. 2.4.52. — *Condiciones de la nueva edificación*

A. Alineaciones y rasantes.

Son las señaladas en el Plan General.

B. Parcela mínima.

No se señala. Cualquiera

C. Posición de la edificación.

En el grado 1.^º la edificación deberá ajustarse a las alineaciones oficiales exteriores.

En el grado 2.^º deberá retranquearse de ellas de acuerdo con el Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes que se redacte obligatoriamente y que deberá cumplir las condiciones de edificación abierta aislada.

D. Edificabilidad.

En el grado 1.^º será la resultante de aplicar a la parcela de que se trate las limitaciones de altura y ocupación de la manzana cerrada.

En el grado 2.^º será de dos (2) metros cuadrados sobre metro cuadrado sobre parcela con una altura máxima de seis (6) plantas.

E. Altura libre de pisos.

La altura libre de pisos será en todas las plantas de tres (3) metros, como mínimo.

Art. 2.4.53. — *Condiciones de uso*

Se cumplirán las condiciones establecidas en el Plan General para el uso industrial.

Se admiten como usos compatibles:

— Residencial: una vivienda por instalación para uso de la propia actividad con superficie máxima de ciento cincuenta (150) metros cuadrados.

— Terciario:

— Oficinas en cualquier situación.
— Comercio en cualquier situación.
— Otros servicios terciarios, en plantas baja o inferior a la baja y superficie no superior al diez por ciento (10%) del total edificado.

Se admiten como usos alternativos:

— En grados 1.^º y 2.^º
— Terciario de oficinas o comercio en edificio exclusivo cumpliendo las condiciones respectivas de uso.

Edificabilidad máxima 1,6 m.²/m.².

Altura máxima cinco (5) plantas.

— En grado 2.^º.

— Terciario de hospedaje en edificio exclusivo.

Edificabilidad máxima 1,6 m.²/m.².

Altura máxima cinco (5) plantas.

— Dotacional en edificio exclusivo.

Edificabilidad máxima 1,6 m.²/m.².

Altura máxima cinco (5) plantas.

Art. 2.4.54. — *Centro logístico de transportes (CLT)*

Los suelos así calificados en los planos de ordenación son los destinados, dentro de las actividades terciarias, a concentrar y facilitar las labores de intercambio de cargas, el estacionamiento de vehículos pesados y su mantenimiento, así como los trabajos auxiliares para la preparación de mercancías en relación con los distintos modos de transporte.

Art. 2.4.55. — *Condiciones para su desarrollo*

Para el desarrollo del Centro Logístico de Transportes en estos terrenos será necesaria la previa redacción de Planes Especiales cuyo ámbito se justificará en función de la actuación pretendida armonizando con las determinaciones de los espacios colindantes, así como con los desarrollos preexistentes.

Como condiciones obligatorias para su desarrollo se considerará:

1. La edificabilidad no superará un metro cuadrado por metro cuadrado de suelo (1 m.²/m.²).

2. El viario estructurante grafiado en los planos de ordenación tendrá carácter indicativo y no vinculante.

El Plan Especial determinará el resto de las condiciones de edificación y el régimen de los usos compatibles.

En el cómputo de edificabilidad se excluirán las superficies destinadas a garaje-aparcamiento cualquiera que sea su situación.

SECCION 6.^a — LISTADO DE AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO EN SUELO URBANO

Las áreas de reparto y los correspondientes aprovechamientos tipo en suelo urbano son:

— Área de Reparto ARUE-28.04 constituida por:

— Unidad de Ejecución UE.28.04

— Área de Intervención AI.28.01

— Área de Intervención AI.28.02

— Área de Intervención AI.28.03

Aprovechamiento tipo, 1,388335

— Área de Reparto ARUE-35.04 constituida por:

— Unidad de Ejecución UE.35.04a

— Unidad de Ejecución UE.35.04b

— Viario General VG.35.01

Aprovechamiento tipo, 3,096888

— Área de Reparto ARUE-42.02 constituida por:

— Unidad de Ejecución UE.42.02

— Área de Intervención AI.42.03

Aprovechamiento tipo, 0,269134

— Área de Reparto ARUE-43.02 constituida por:

— Unidad de Ejecución UE.43.02

— Equipamiento General EG.48.02

Aprovechamiento tipo, 0,448175

— Área de Reparto ARUE-43.03 constituida por:

— Unidad de Ejecución UE.43.03

— Área de Intervención AI.43.01

Aprovechamiento tipo, 1,322472

— Área de Reparto ARUE-44.02 constituida por:

— Unidad de Ejecución UE.44.02a

- Unidad de Ejecución UE.44.02b
Aprovechamiento tipo, 2,209461
- Area de Reparto ARUE-44.04 constituida por:
- Unidad de Ejecución UE.44.04a
- Unidad de Ejecución UE.44.04b
Aprovechamiento tipo, 1,511133
- Area de Reparto ARUE-51.01 constituida por:
- Unidad de Ejecución UE.51.01a
- Unidad de Ejecución UE.51.01b
- Area de Intervención AI.51.01

- Area de Intervención AI.51.02
Aprovechamiento tipo, 0,674927

Expresado el aprovechamiento tipo en metros cuadrados edificables del uso y tipología característicos del área de reparto por metro cuadrado de suelo.

SECCION 7.^a. – APROVECHAMIENTO MEDIO DE LAS UNIDADES DE EJECUCION NO INCLUIDAS EN AREA DE REPARTO

Se establecen, en esta sección, los aprovechamientos medios de las unidades de ejecución no incluidas en áreas de reparto.

Los aprovechamientos medios son:

APROVECHAMIENTO MEDIO DE LAS UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
NO INCLUIDAS EN AREAS DE REPARTO

UE n.º	Superficie total (m.² suelo)	Superficie neta (m.² suelo)	Aprovechamiento lucrativo real (m.² const.)	Norma Zonal	Coefficiente de ponderación	Aprovechamiento lucrativo homogeneizado (m.² cultc)	Aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución (m.² cultc / m.² s)
UE- 15.01	48.872	47.952	15.413	NZ 6.3a	1,00	15.413	0,321426
UE- 16.01	1.188	1.188	1.332	NZ 3	1,00	1.332	1,121212
UE- 16.02	4.214	4.214	1.112	NZ 6.2	1,00	1.112	0,263882
UE- 16.03	1.013	1.013	431	NZ 6.2	1,00	431	0,425469
UE- 21.01	29.376	28.116	29.376	NZ 3	1,00	29.376	1,044814
UE- 21.02	10.955	8.835	16.828	NZ 3	1,00	16.828	1,904697
UE- 22.01	7.221	7.221	5.425	NZ 4.1	1,00	5.425	0,751281
UE- 28.01	18.731	17.491	35.988	NZ 3	1,00	3.326	2,057515
UE- 28.02	24.590	22.260	32.364	NZ 3	1,00	8.224	1,453908
UE- 28.03	9.468	8.388	16.896	NZ 3	1,00	5.536	2,014306
UE- 28.05	1.296	1.296	1.110	NZ 3	1,00	1.110	0,856481
UE- 28.06	1.795	1.795	4.566	NZ 3	1,00	4.566	2,543733
UE- 28.07	2.661	2.661	3.261	NZ 4.2	1,00	3.261	1,225479
UE- 29.01	24.699	20.839	23.040	NZ 3	1,00	23.040	1,155766
			2.090	NZ 9	0,50	1.045	
UE- 29.02	2.931	2.931	6.026	NZ 3	1,00	6.026	2,055954
UE- 29.03	5.887	5.887	10.266	NZ 3	1,00	10.266	1,743842
UE- 29.04	1.262	1.262	4.738	NZ 3	1,00	4.738	3,754358
UE- 29.05	4.349	4.349	11.144	NZ 3	1,00	11.144	2,562428
UE- 29.06	3.256	1.716	4.950	NZ 3	1,00	4.950	2,884615
UE- 30.01	3.606	3.366	6.480	NZ 3	1,00	6.480	1,925134
UE- 30.02	39.594	38.034	30.546	NZ 3	1,00	30.546	0,803124
UE- 31.01	1.955	1.955	2.880	NZ 9	1,00	2.880	1,473146
UE- 31.02	11.162	11.162	8.558	NZ 9	1,00	8.558	0,766708
UE- 31.03	1.015	1.015	1.385	NZ 9	1,00	1.385	1,364532
UE- 33.01	3.135	3.135	4.922	NZ 3	1,00	4.922	1,570016
UE- 34.01	2.119	2.119	2.037	NZ 3	1,00	2.037	0,961303
UE- 34.02	6.882	6.882	4.320	NZ 3	1,00	4.320	0,627724
UE- 34.03	3.220	3.220	1.767	NZ 6.3b	1,00	1.767	0,548758
UE- 35.01	2.189	2.069	4.205	NZ 3	1,00	4.205	2,032383
UE- 35.02	3.329	2.596	8.035	NZ 3	1,00	8.035	3,095146
UE- 35.03	3.867	3.867	6.208	NZ 3	1,00	6.208	1,605379
UE- 35.05	3.705	1.535	9.210	NZ 3	1,00	9.210	6,000000
UE- 35.06	20.704	20.704	12.223	NZ 6.3b	1,00	12.223	0,590369
UE- 36.01	2.870	2.870	4.046	NZ 3	1,00	4.046	1,409756
UE- 36.02	10.844	10.844	16.452	NZ 3	1,00	16.452	1,517152
UE- 36.03	11.378	11.078	22.372	NZ 4.3	1,00	22.372	2,019498
UE- 36.04	3.164	3.164	13.242	NZ 3	1,00	13.242	4,185209
UE- 36.05	9.511	8.261	4.810	NZ 6.3b	1,00	4.810	0,582254
UE- 36.06	13.579	12.129	8.089	NZ 6.3b	1,00	8.089	0,666914
UE- 36.07	1.536	1.536	2.926	NZ 3	1,00	2.926	1,904948
UE- 38.01	169.224	169.224	114.008	NZ 7.2	1,00	114.008	0,673711
UE- 38.02	59.624	59.624	44.496	NZ 7.2	1,00	44.496	0,746277
UE- 42.01	12.292	12.292	21.228	NZ 3	1,00	21.228	1,726977
UE- 43.01	4.256	4.256	17.361	NZ 3	1,00	17.361	4,079182
UE- 44.01	6.221	6.221	13.720	NZ 3	1,00	13.720	2,205433
UE- 44.03	1.987	1.987	5.922	NZ 3	1,00	5.922	2,980372
UE- 44.05	3.645	3.645	7.092	NZ 3	1,00	7.092	1,945679
UE- 44.06	3.241	2.891	10.322	NZ 3	1,00	10.322	3,570391

UE n.º	Superficie total (m.² suelo)	Superficie neta (m.² suelo)	Aprovechamiento lucrativo real (m.² const.)	Norma Zonal	Coficiente de ponderación	Aprovechamiento lucrativo homogeneizado (m.² cutc)	Aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución (m.² cutc / m.² s)
UE- 44.07	20.700	20.700	18.540	NZ 4.3	1,00	18.540	0,943642
			907	NZ 6.3b	1,10	993	
UE- 44.08	5.430	5.015	3.394	NZ 6.3b	1,00	3.394	0,676770
UE- 44.09	1.814	1.524	2.152	NZ 3	1,00	2.152	1,412073
UE- 44.10	3.256	3.256	1.593	NZ 6.3a	1,00	1.593	0,489251
UE- 47.01	10.982	10.982	11.804	NZ 3	1,00	11.804	1,074850
UE- 47.02	5.322	5.322	12.380	NZ 3	1,00	12.380	2,326193
UE- 47.03	38.985	17.062	66.315	NZ 3	1,00	726	3,886707
UE- 48.01	2.597	2.597	3.212	NZ 3	1,00	13.905	1,236812
UE- 48.02	2.654	2.654	5.016	NZ 3	1,00	5.016	1,889977
UE- 52.01	7.313	7.313	16.500	NZ 3	1,00	16.500	2,256256
UE- 53.01	3.802	3.802	2.663	NZ 3	1,00	2.663	0,700421
UE- 53.02	4.598	4.598	6.720	NZ 3	1,00	6.720	1,461505
UE- 53.03	2.471	2.471	4.198	NZ 3	1,00	4.198	1,698907
UE- 53.04	4.763	4.763	7.536	NZ 3	1,00	7.536	1,582196
UE- 53.05	9.555	9.255	10.980	NZ 3	1,00	10.980	1,186386
UE- 53.06	12.799	12.799	10.408	NZ 3	1,00	10.408	0,813189
UE- 53.07	2.838	2.838	5.064	NZ 3	1,00	5.064	1,784355
UE- 53.08	3.561	3.561	5.406	NZ 3	1,00	5.406	1,518113
UE- 53.09	11.173	11.173	23.646	NZ 3	1,00	23.646	2,116352
UE- 53.10	23.873	23.873	4.084	NZ 4.1	0,91	3.729	0,454190
			7.114	NZ 6.3b	1,00	7.114	
UE- 54.01	14.198	14.198	3.588	NZ 6.2	1,00	3.588	0,252712
UE- 58.01	9.375	9.375	7.228	NZ 3	1,00	7.228	0,770987
UE- 58.02	10.865	10.865	6.260	NZ 9	1,00	6.260	1,281178
			3.830	NZ 3	2,00	7.660	
UE- 63.01	19.851	18.870	9.967	NZ 6.3a	1,00	9.967	0,528193
UE- 63.02	24.672	24.532	8.036	NZ 6.3a	1,00	6.260	0,327572
UE- 64.01	5.638	5.338	3.470	NZ 6.3a	1,00	7.660	0,650056
UE- 64.02	13.123	13.123	18.600	NZ 9	1,00	18.600	1,417359
UE- 64.03	2.626	2.626	2.904	NZ 9	1,00	2.904	1,105864

Expresado, el aprovechamiento medio, en metros cuadrados edificables del uso y tipología características de la unidad de ejecución por metro cuadrado de suelo.

DISPOSICION ADICIONAL

Unica. Transformación de D.U.C.A.S. en viviendas.

1. Las dependencias de uso compatible con el alojamiento existentes a la entrada en vigor del presente Plan General, podrán destinarse a usos residenciales, debiendo cumplir las condiciones mínimas establecidas en las Normas para este uso.
2. En consecuencia, las D.U.C.A.S. existentes, entendiendo por tales las que hayan obtenido licencia de obra antes de la entrada en vigor de este Plan General, podrán transformarse en viviendas, para lo cual sus titulares deberán solicitar las correspondientes cédulas de habitabilidad acreditando el cumplimiento de las condiciones mínimas que las presentes Normas establecen para las viviendas.

ABREVIATURAS UTILIZADAS

- Teniendo en cuenta que estas Normas Urbanísticas tienen como base legal los preceptos contenidos en la legislación urbanística vigente que se cita, se acompaña su relación con las siglas utilizadas en el presente texto normativo.
- Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Texto refundido, (R.D. 1346/1976 de 9 de abril).....

L.R.S.O.U.
- Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, (R.D. legislativo 1/1992 de 26 de junio)

T.R.L.S.
- Tabla de vigencias, (R.D. 304/1993, de 26 de febrero).....

T.V.
- Reglamento de Planeamiento, (R.D. 2159/1978, de 23 de junio)

R.P.

- Reglamento de Gestión Urbanística, (R.D. 3288/1978, de 25 de agosto).....

R.G.U.
- Reglamento de Disciplina Urbanística, (R.D. 2187/1978, de 23 de junio)

R.D.U.
- Real Decreto-Ley 16/1981 de 16 de octubre

R.D.-L. 16/81
- Ley 7/1997 de 14 de abril

L. 7/97
- Ley 9/1997 de 13 de octubre de Medidas transitorias en materia de Urbanismo, de la Junta de Castilla y León

L.M.C.L.
- Plan General de Ordenación Urbana.....

P.G.
- Plan Parcial de Ordenación Urbana.....

P.P.
- Plan Especial

P.E.
- Plan Especial del Centro Histórico

P.E.C.H.
- Plan Especial de Reforma Interior.....

P.E.R.I.
- Estudio de Detalle

E.D.
- Proyecto de Urbanización

P.U.
- Area con Planeamiento Incorporado.....

A.P.I.
- Area con Planeamiento Remitido

A.P.R.
- Area con Planeamiento Especifico.....

A.P.E.
- Unidad de ejecución

U.E.
- Area de Intervención

A.I.
- Intervención Puntual

I.P.
- Norma zonal en suelo urbano

N.Z.
- Suelo urbano

S.U.
- Suelo urbanizable.....

S.URBLE
- Suelo no urbanizable

S.N.U.
- Suelo no urbanizable especialmente protegido..

S.N.U.E.P.
- Area de Reparto

A.R.
- Boletín Oficial de la Junta de Castilla y León.....

B.O.J.C.Y.L.
- Boletín Oficial de la Provincia.....

B.O.P.
- Boletín Oficial del Estado

B.O.E.
- Bien de Interés Cultural

B.I.C.
- Ley de Patrimonio Histórico Español.....

L.P.H.E.
- Red de Interés General del Estado.....

R.I.G.E.

NORMAS URBANISTICAS-BARRIADA ILLERA

Estas Normas, que fueron en su día aprobadas como una modificación del Plan General anteriormente vigente, recogen, en el artículo 1, el hecho de dicha modificación, que ha de entenderse sustituida por la inclusión en la Normativa del nuevo Plan General, que ahora se hace pública.

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. - Definición y ámbito de aplicación.

La presente Modificación tiene por objeto definir las determinaciones aplicables al ámbito comprendido en la Barriada Yllera.

1. Todos los documentos, tanto escritos como gráficos de esta Modificación Puntual forman parte en cuanto a su contenido técnico-jurídico de la presente Normativa.

2.- En todo aquello no contemplado en esta Modificación serán de aplicación las correspondientes Normas Urbanísticas y Ordenanzas del Plan General.

3.- Serán de aplicación dentro de este ámbito para los Proyectos de Urbanización, edificación, instalación y cualquier otro tipo de intervención, así como la normativa específica aplicable.

4.- La entrada en vigor de la presente Modificación Puntual se producirá una vez aprobada definitivamente la misma y efectuada la publicación exigida por la legislación aplicable.

5.- Corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Burgos el derecho de inspección para garantizar el cumplimiento de esta normativa conforme a las facultades que le concede la Legislación vigente.

Artículo 2. - Régimen del Suelo.

El régimen de suelo es el establecido en el Plan General.

Artículo 3. - Usos.

El uso permitido en la Barriada, a parte de las zonas calificadas para equipamientos (religioso, escolar y deportivo) es el residencial o de alojamiento, admitiéndose otros usos compatibles de acuerdo con las compatibilidades de usos y actividades señaladas en el Plan General, siempre que éstos sean acordes con lo dispuesto en la presente Normativa y con el carácter de la Barriada.

Artículo 4. - Parcelación.

Deberá respetarse la parcelación original de la Barriada.

Artículo 5. - Densidad.

Se mantendrá la actual densidad de viviendas, así como el carácter de vivienda unifamiliar en la zona de las parcelas pareadas.

Artículo 6. - Aparcamientos.

Toda edificación deberá disponer de la dotación mínima de aparcamientos establecida en el Plan General, situados en el interior de la parcela.

No obstante, en aquellos casos en los que se justifique la imposibilidad de cumplir con este requisito, bien por las especiales condiciones de protección (edificios porticados de la Plaza Mayor y la calle de la Iglesia) o por las condiciones topográficas para el acceso (Calle Condesa de Mencia), podrán situarse en el exterior, junto a la vía pública.

CONDICIONES ESTETICAS

Artículo 7. - Regulación estética.

Se concreta una regulación estética para el mantenimiento ambiental en las edificaciones de la Barriada en cuanto a la volumetría, proporciones, materiales y acabados para tener en cuenta en cualquier tipo de intervención que se realice.

1.- *Cubiertas.* Solamente se permite en cubierta la teja curva en color pardo o rojizo. Por encima de la pendiente fijada para la cubierta no podrán situarse ningún elemento a excepción de chimeneas y conductos de ventilación debidamente integrados en la edificación y cuya altura no sea superior a un metro (salvo que se justifique su necesidad), así como antenas y otros elementos de este tipo. Se prohíbe en todo caso realización de baburiles y en caso de ubicar ventanas tipo "velux" o similar, su anchura no sobrepasará 0,8 m. y su desarrollo no ocupará más del 25% de la longitud de la fachada.

2.- *Aleros, canalones y bajantes.* Los aleros se realizarán de forma similar a los existentes en los tipos tradicionales de la Barriada y no volarán más de 0,40 metros. Los canalones serán curvos y las bajantes se situarán junto a la medianería o en los extremos de la fachada, ajustando su composición a la edificación.

3.- *Fachada.* Será enfoscada o con revestimientos continuos, en colores blancos, cremas y ocre suaves. La piedra siempre caliza, o el ladrillo caravista se admitirán tal y como figuran en alguno de los tipos existentes.

Se respetará la composición y proporciones de los huecos de las fachadas principal y lateral de acuerdo con el tipo existente.

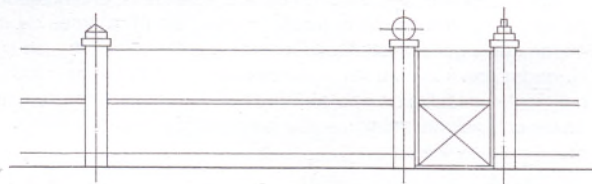
4.- *Zócalo.* Zócalo de fachadas principal y lateral en acabado de aplacado, sillar o mampuesto de piedra tipo caliza.

5.- *Carpintería.* Se prohíben las carpinterías en aluminio en su color natural o anodizado.

6.- *Medianerías.* Las medianerías que queden vistas deberán recibir el mismo tratamiento que la fachada en cuanto al material de acabado.

7.- *Marquesinas.* En el caso de realizar marquesinas en las puertas de acceso, éstas serán del tipo de las existentes tradicionales y no podrán cerrarse con elementos de fábrica o carpintería.

8.- *Cerca tipo.* Se acompaña esquema para tener en cuenta en la realización del vallado exterior que consta de un zócalo o basamento y una parte superior de rejas o tela metálica, formas de remate de las pilastras de acuerdo con las existentes en la Barriada.



En relación con los materiales y acabados a emplear, estos serán semejantes a los señalados en este Artículo para la fachada y acordes en todo caso con los empleados en las caras exteriores de la edificación que se vaya a realizar.

En cuanto a los añadidos o intervenciones impropias señaladas en los Planos de Análisis y Proyecto, aplacados o revestimiento de fachada, recrecidos en cubierta, galerías, tejados, cercados y porches, éstas deberán subsanarse de acuerdo con las condiciones de regulación estética recogidas en este artículo.

Artículo 8. - Recuperación estética de la zona.

Al tratarse de la Barriada Yllera de una zona deteriorada a nivel urbano y ambiental se fijan las siguientes actuaciones para la recuperación estética y ambiental.

1.- Mejora de la urbanización de acuerdo con las características del ámbito.

2.- Sustitución del cableado aéreo por otro subterráneo, así como la sustitución o integración de otros elementos impropios en las fachadas.

3.- Reposición de elementos constructivos y formales, teniendo en cuenta las condiciones sobre regulación estética del artículo anterior (aleros, aplacados, carpinterías, chimeneas, vallas, etc.).

AMBITOS Y GRADOS DE PROTECCION

Artículo 9. - Ambitos y grados de protección.

Se establecen tres diferentes ámbitos de protección en función de las zonas delimitadas y su naturaleza patrimonial.

1. Protección Estructural.

Zona A. Plaza Mayor y edificios porticados de la calle de la Iglesia.

2. Protección Ambiental (en cuanto a la protección del carácter de la zona).

Zona B. Parcelas pareadas.

3. Protección Estética.

Zona C. Plan Parcial Yllera.

Zona D. Equipamientos (Religioso*, Escolar y Deportivo).

INTERVENCIONES: CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Artículo 10. - Generalidades.

Zona A:

Plaza Mayor y edificios porticados de la calle de la Iglesia.

Se trata de un conjunto de edificios con un especial interés que merecen consideración y protección singular.

Se les asigna un grado de protección estructural, permitiéndose actuaciones para conservación, mantenimiento, consolidación, restauración (supresión de añadidos sin valor con recuperación científica de elementos ruinosos) y rehabilitación (redistribución interior horizontal del edificio)

Son los tipos definidos con el número 9, en el apartado 4.4 de la presente Norma.

1.- Condiciones particulares.

a) *Planta baja:* En la planta baja de estos edificios la ampliación y apertura de huecos similares a los existentes acordes con la composición de la fachada.

b) *Sótanos:* Se permite la realización de sótanos en el interior de las parcelas, que podrán destinarse al aparcamiento de vehículos. Para ello deberá aportarse estudio geotécnico que garantice el mantenimiento de las condiciones de las parcelas colindantes.

c) Alineaciones:

Alineación principal: Es la señalada en el Plan General que delimita o separa el suelo con aprovechamiento lucrativo del suelo de dominio público.

Alineación de la edificación: Es la señalada en el plano de ordenación de esta Norma.

d) *Vallados:* El vallado a espacio público se realizará de acuerdo con la cerca tipo fijada en el Artículo sobre condiciones estéticas. En cuanto a los vallados interiores medianeros serán

de tela metálica sobre basamento de 0,90 metros y con una altura total de 2,20 metros contados desde la rasante del terreno; en este caso y para garantizar la privacidad entre las viviendas podrán situarse en el interior setos, otras barreras vegetales, así como brezos o cañizos..

e) *Construcciones Accesorias.* Podrán mantenerse o situarse construcciones accesorias adosadas a los linderos con las siguientes condiciones:

- Su uso será de garaje o trastero, nunca vivero.

- Computarán edificabilidad.

- Se situarán en lo posible en el emplazamiento de las edificaciones existentes en el interior de la parcela.

- Su superficie no será superior al 20% de la superficie edificable de la parcela.

- La anchura de estas edificaciones no será superior a los 3,00 metros.

- Su altura no rebasará los 2,47 metros al alero.

- La cubierta podrá ser plana o inclinada, pudiendo tener en este último caso pendientes de hasta el 15%. La recogida de aguas se realizará hacia el interior de la parcela.

- Estas edificaciones se situarán con un retranqueo mínimo de 6 metros respecto de la alineación principal.

- No se permitirá la vinculación de estas construcciones auxiliares con la vivienda, debiendo ser estructuralmente edificios diferentes.

Artículo 11.-

Zona B: Parcelas pareadas:

Se trata de la zona con las edificaciones más características de la Barriada, con tipos siempre pareados de planta baja o dos plantas de altura, con un amplio jardín o huerta.

Se les asigna un grado de protección ambiental, permitiéndose todo tipo de actuaciones: conservación, rehabilitación, renovación y recuperación tipológica.

Son los tipos definidos con los números del 1 al 8, en el apartado 4.4 de la presente norma.

1.- Condiciones particulares.

a) *Edificabilidad:* El aprovechamiento máximo es el definido en el Plan General de 0,5 m.² edificables por cada m.² de parcela.

b) *Altura:* La altura se limita a dos plantas y una tercera, si fuera posible, situada bajo la cubierta con una superficie como máximo la mitad que las anteriores. La altura máxima de la edificación no podrá ser superior a 5,90 m. medidos desde la rasante al inicio del alero, con excepción de aquellos proyectos no unitarios en los cuales se mantendrá la altura del edificio preexistente más alto.

c) *Planta baja:* Para poder ser vivera deberá elevarse al menos a 0,18 metros sobre la rasante del terreno, ahora bien, ha de justificarse un correcto aislamiento en el asiento con el terreno. No obstante, al igual que en el caso anterior en aquellos casos en los que existan edificios con la planta baja situada a nivel de la rasante se considerará esta situación como válida.

d) *Sótanos:* Podrán realizarse sótanos siempre que se respeten las condiciones y los tipos definidos en esta Normativa. Los semisótanos no podrán manifestarse hacia la fachada principal definida. Tanto el sótano como el semisótano podrán destinarse al aparcamiento de vehículos, situando la rampa de acceso en el interior de la parcela. Deberá aportarse estudio geotécnico que garantice el mantenimiento de las condiciones de las parcelas colindantes.

e) *Alineaciones:* Alineación principal.— Es la señalada en el Plan General que delimita o separa el suelo con aprovechamiento lucrativo del suelo de dominio público.

* La Iglesia cuenta con protección estructural

Alineación de la edificación.— Es la señalada en el plano de ordenación de la Modificación donde se sitúan obligatoriamente la fachada principal y lateral de la edificación.

f) *Cubiertas*: Se permiten inclinaciones de cubierta idénticas a las existentes y en ningún caso superiores a 25°.

g) *Vuelos*: El vuelo máximo permitido será el existente o el señalado en los tipos de sustitución.

h) *Vallados*: El vallado a espacio público se realizará de acuerdo con la cerca tipo fijada en el Artículo sobre condiciones estéticas. En cuanto a los vallados interiores medianeros serán de tela metálica sobre basamento de 0,90 metros y con una altura total de 2,20 metros contados desde la rasante del terreno; en este caso y para garantizar la privacidad entre las viviendas podrán situarse en el interior setos, otras barreras vegetales, así como brezos o cañizos.

i) *Construcciones Accesorias*: Podrán mantenerse o situarse construcciones accesorias adosadas a los linderos con las siguientes condiciones:

- Su uso será de garaje o trastero, nunca vividero.
- Computarán edificabilidad.
- Se situarán en lo posible en el emplazamiento de las edificaciones existentes en el interior de la parcela.
- Su superficie no será superior al 20% de la superficie edificable de la parcela.
- La anchura de estas edificaciones no será superior a los 3,00 m. contados desde el lindero.
- Su altura no rebasará los 2,47 m. al alero.
- La cubierta podrá ser plana o inclinada, pudiendo tener en este último caso pendientes de hasta el 15%. La recogida de aguas se realizará hacia el interior de la parcela.
- Estas edificaciones se situarán con un retranqueo mínimo de 6 metros respecto de la alineación principal.
- No se permitirá la vinculación de estas construcciones auxiliares con la vivienda, debiendo ser estructuralmente edificios diferentes

2.- Condiciones de la edificación.

En el caso de actuaciones de reconstrucción o sustitución de los edificios en esta zona se tendrán en cuenta las siguientes condiciones, según los tipos definidos, además de las condiciones particulares y estéticas señaladas anteriormente.

2.1. Edificios pareados de dos plantas.

Tipos definidos como 4, 5, 6, 7 y 8

a) En el caso de *reconstrucción o sustitución de ambos edificios*, la nueva construcción deberá mantener fidedignamente la composición de las fachadas principal y lateral así como la disposición de la cubierta hacia estas, fijando el fondo que se desee únicamente condicionado por el retranqueo obligatorio de 3 metros a linderos para la edificación principal y 6 metros respecto de las alineaciones cuando estas no vengán fijadas, pudiéndose eliminar dicho retranqueo de 3 metros a linderos en el caso de constituirse la correspondiente servidumbre de medianería común.

b) En el caso de *reconstrucción o sustitución de un solo edificio* de los dos, la nueva edificación deberá mantener fidedignamente la composición de las fachadas principal y lateral respecto del edificio colindante, pudiendo extenderse hacia el interior, condicionado por los retranqueos de 3 metros a linderos y 6 metros respecto de las alineaciones cuando éstas no vengán fijadas, así como la disposición de la cubierta hacia estas fachadas, pudiéndose eliminar dicho retranqueo de 3 metros a linderos en el caso de constituirse la correspondiente servidumbre de medianería común.

2.2 Edificios pareados de una planta.

Son los tipos 1, 2 y 3.

a) En el caso de *sustitución o reconstrucción de ambos edificios*, la nueva construcción podrá plantearse con dos diferentes alternativas: manteniendo el tipo de planta baja o bien elevarlo a dos plantas de acuerdo con los tipos de sustitución que se proponen.

a.1) Manteniendo los edificios de planta baja, se deberá reproducir o mantener fidedignamente la composición de las fachadas principal y lateral según el tipo, así como la disposición de la cubierta hacia estas fachadas, fijando el fondo que se desee únicamente condicionado por el retranqueo obligatorio de 3 metros a linderos y 6 metros respecto de las alineaciones cuando éstas no vengán fijadas.

a.2) Elevando a dos plantas la nueva edificación, se realizará de acuerdo a los esquemas gráficos que figuran en esta ordenanza dependiendo del tipo en el que esté clasificada respecto a las fachadas y disposición de cubiertas a las mismas que señalan, fijando el fondo que se desee condicionando únicamente a los retranqueos laterales y respecto de la alineación principal de 3 y 6 metros respectivamente.

b) En el caso de *sustitución o reconstrucción únicamente de uno de los dos edificios*, la nueva construcción podrá plantearse con dos diferentes alternativas:

b.1) Manteniendo el nuevo edificio de planta baja. En este caso la nueva construcción deberá mantener fidedignamente la composición de las fachadas principal y lateral según el tipo así como la disposición de cubiertas hacia las mismas, pudiendo extenderse hacia el interior condicionado por los retranqueos de 3 metros a linderos y 6 metros a la alineación principal.

b.2) Elevando el edificio a dos plantas, deberá llevarse a cabo de acuerdo con los esquemas gráficos que figuran en esta ordenanza según el tipo en que esté clasificado en cuanto a las fachadas principal y lateral y a la disposición de cubiertas a las mismas, pudiendo extenderse hacia el interior condicionado por los retranqueos de 3 metros a linderos y 6 metros a la alineación principal.





2.3. Sustituciones o reformas recientes.

Se trata de edificaciones realizadas recientemente en la Barriada, cuyas soluciones arquitectónicas en algunos casos poco tienen que ver con la integración ambiental que se pretende. Dado que son edificios consolidados se proponen actuaciones de cara a la mejor integración de los mismos en cuanto a la estética, así como el condicionamiento, en su caso, de las edificaciones colindantes pareadas para que éstos se adapten a las existentes formando un conjunto.

Estas edificaciones se reflejan en el punto 4.4 de este documento sobre tipologías "renovaciones recientes", como A, B y C y las intervenciones que se señalan en ellas o en su caso en la parcela colindante son las siguientes:

A.- Edificios pareados de dos plantas en los que en uno de ellos o en ambos se ha llevado a cabo una intervención importante. Son los tipos señalados como A-1, A-2, A-3 y A-4 en el proyecto.

En ellos deberán tenerse en cuenta las condiciones de regulación estética fijadas.

B.- Edificios pareados originalmente de planta baja donde uno de ellos ha sido elevado a dos plantas. Son los tipos señalados como B-1, B-2, B-3 y B-4 en el proyecto.

La reconstrucción o sustitución del edificio de una planta se hará de acuerdo con el tipo original o el de sustitución, teniendo en cuenta el buen acuerdo compositivo con el colindante de dos alturas.

C.- Edificios pareados de planta baja en los que uno de ellos, mediante el recrecido de la fachada o el aumento de la inclinación de la cubierta ha incrementado su superficie construida por la incorporación de una planta bajo cubierta. Son los tipos señalados como C-1 a C-8 en el proyecto.



Artículo 12.-

Zona C: Plan Parcial Yllera.

Se trata de edificaciones realizadas recientemente, aisladas o pareadas, e incluidas en el Plan Parcial Yllera (PPI) del Plan General, en las que se ha procurado una cierta integración ambiental con la Barriada.

Se asigna a este ámbito un grado de protección estética, siendo de aplicación lógicamente lo establecido en el Plan Parcial Yllera, debiendo respetarse las condiciones de regulación estética de este documento.

Artículo 13.-

Zona D: Equipamientos.

Se trata de los espacios señalados destinados a equipamientos deportivos (DP) y religioso y escolar (Ri + P).

Se asigna un grado de protección estética, siendo de aplicación en cuanto a las condiciones de edificabilidad lo señalado en el Plan General, debiendo respetarse las condiciones de regulación estética de esta normativa. El actual edificio de la iglesia cuenta con protección estructural.

Artículo 14. - Participación.

En aquellas solicitudes de licencia para construcción de edificios en la Zona B de "Parcelas Pareadas", tendentes al aumento de la altura de la edificación de una sola de las construcciones, deberá ponerse en conocimiento de la propiedad medianera para que durante el plazo de 15 días pueda manifestar ante el Ayuntamiento las consideraciones que estime oportunas de acuerdo con sus intereses.

NORMAS REGULADORAS -ZONA 1- CENTRO HISTORICO

INDICE

TITULO I. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

CAPITULO I. NATURALEZA, AMBITO TERRITORIAL, VIGENCIA, EFECTOS E INTERPRETACION DEL PLAN ESPECIAL

- Artículo 1. Naturaleza y Ambito Territorial
- Artículo 2. Vigencia
- Artículo 3. Efectos
- Artículo 4. Interpretación del Plan Especial
- Artículo 5. Infracciones
- Artículo 6. Adecuación a las determinaciones del Plan General

CAPITULO II. DOCUMENTOS DEL PLAN Y GRAFISMOS

- Artículo 7. Documentos del Plan
- Artículo 8. Significado y alcance de los grafismos

CAPITULO III. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

- Artículo 9. Contenido del derecho de propiedad
- Artículo 10. Categorías de Areas de Actuación
- Artículo 11. Areas de Ejecución con base en Licencia Directa. (Actuaciones Asistemáticas)
- Artículo 12. Areas de Ejecución con base en Licencia Diferida. (Actuaciones Sistemáticas)
- Artículo 13. Régimen específico de los Sistemas Generales y Locales

TITULO II. NORMAS URBANISTICAS GENERALES

CAPITULO I. NORMAS GENERALES DE PLANEAMIENTO

- Artículo 14. Organos actuantes e iniciativa particular
- Artículo 15. Instrumentos de desarrollo

CAPITULO II. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

- Artículo 16. Planes Especiales. Criterios de redacción y Contenido
- Artículo 17. Estudios de Detalle. Criterios de Desarrollo

CAPITULO III. NORMAS GENERALES DE EJECUCION Y GESTION

- Artículo 18. Actuaciones Urbanísticas
- Artículo 19. Sistemas de Actuación

CAPITULO IV. NORMAS GENERALES DE URBANIZACION

- Artículo 20. Obras de Urbanización
- Artículo 21. Ambiente y Mobiliario Urbano

CAPITULO V. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

- Artículo 22. Normas de Aplicación
- Artículo 23. Ornato e Instalaciones
- Artículo 24. Edificios fuera de Ordenación
- Artículo 25. Licencias
- Artículo 26. Proyectos de Obra Nueva, Rehabilitación y Derribos
- Artículo 27. Ruinas
- Artículo 28. Edificios de Carácter Excepcional

CAPITULO VI. NORMAS GENERALES DE PROTECCION DEL ESPACIO EXTERIOR URBANO

- Artículo 29. Intervenciones en el espacio exterior
- Artículo 30. Protección del arbolado y áreas ajardinadas
- Artículo 31. Medianerías y Paramentos
- Artículo 32. Rótulos
- Artículo 33. Marquesinas y toldos
- Artículo 34. Bajos y Locales Comerciales

CAPITULO VII. NORMAS GENERALES DEL REGIMEN DE USOS

- Artículo 37. Aplicación de las Condiciones de Uso del Plan General
- Artículo 38. Uso de Alojamiento
- Artículo 39. Uso Industrial
- Artículo 40. Uso Terciario
- Artículo 41. Uso de Espacios Libres
- Artículo 42. Uso de Transportes y Comunicaciones
- Artículo 43. Uso de Garaje-Aparcamiento
- Artículo 44. Compatibilidad de Usos

CAPITULO VIII. NORMAS GENERALES DE PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUEOLOGICO

- Artículo 45. Ambitos de Protección del Patrimonio Arqueológico
- Artículo 46. Normas de Actuación y Protección
- Artículo 47. Normas de Inspección y Conservación

TITULO III. NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES

CAPITULO I.

- Artículo 48. Aplicación Ordenanzas del Plan General

CAPITULO II. CONDICIONES DE VOLUMEN

- Artículo 49. Tipo de Edificación
- Artículo 50. Alineaciones y Rasantes
- Artículo 51. Aprovechamiento
- Artículo 52. Altura de la edificación
- Artículo 53. Altura Libre
- Artículo 54. Condiciones de la parcela
- Artículo 55. Cuerpos volados cerrados, terrazas, miradores y balcones

CAPITULO III. CONDICIONES HIGIENICAS

- Artículo 56. Viviendas en Sótanos y Semisótanos
- Artículo 57. Vivienda Exterior
- Artículo 58. Pieza Habitable
- Artículo 59. Ventilación
- Artículo 60. Ventilación e Iluminación de piezas habitables y escaleras
- Artículo 61. Patio
- Artículo 62. Patios Cerrados
- Artículo 63. Patios mancomunados

Artículo 64. Patios de Parcela y Patios de Manzana

Artículo 65. Patinejos de ventilación

Artículo 66. Oficinas

CAPITULO IV. CONDICIONES DE USO

Artículo 67. Tipología y Calificación de la edificación en relación con los usos

Artículo 68. Uso de Alojamiento

Artículo 69. Uso Industrial

Artículo 70. Uso Terciario

Artículo 71. Espacios Libres

Artículo 72. Transportes y Comunicaciones

CAPITULO V. CONDICIONES ESTETICAS

Artículo 73. Tipología y Calificación de la edificación en relación con las Condiciones Estéticas

Artículo 74. Arquitectura Tradicional (A.T.)

Artículo 75. Arquitectura Culta. (A.C.)

Artículo 76. Arquitectura de Renovación

CAPITULO VI. CONDICIONES DE EJECUCION

Artículo 77. Actuaciones Programadas

TITULO IV. NORMAS DE PROTECCION

CAPITULO I. NORMAS GENERALES DE PROTECCION

Artículo 78. Niveles de Protección

Artículo 79. Ambitos de Protección

Artículo 80. Efectos sobre la propiedad (Deber de Conservar)

CAPITULO II. NORMAS PARTICULARES DE PROTECCION

Artículo 81. Tipos de obras

Artículo 82. Protección de los Usos

Artículo 83. Condiciones Estéticas

Artículo 84. Protección de Parcela

Artículo 85. Protección Integral

Artículo 86. Protección Estructural

Artículo 87. Protección Ambiental

CAPITULO III. SUBVENCIONES Y AYUDAS

Artículo 88.

CAPITULO IV. ENTORNO MONUMENTOS

Artículo 89.

NORMAS REGULADORAS

TITULO I. - DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

CAPITULO I. - NATURALEZA, AMBITO TERRITORIAL, VIGENCIA, EFECTOS E INTERPRETACION DEL PLAN ESPECIAL.

Artículo 1. - *Naturaleza y Ambito Territorial*

1. El presente Plan tiene la condición de Plan Especial de Protección y Reforma Interior conforme a lo prevenido en los artículos 84 y 85 del Texto Refundido de la Ley Sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (R.D. 1/1992 de 26 de junio) (en adelante L.S.) y a lo que establece el artículo 20 de la Ley 16/1985 de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Español (en adelante L.P.H.E.). No comprende en su ámbito la totalidad del declarado Conjunto Histórico Artístico de Burgos, debiendo completarse en una 2ª fase para las áreas declaradas y no incluida en esta 1ª, a los efectos prevenidos en dicha Ley (L.P.H.E.) (Plano 0).

2. El ámbito territorial del Plan comprende el establecido en el vigente Plan General Municipal de Ordenación (en adelante P.G.) para el área delimitada del Plan Especial del Centro Histórico de Burgos (en adelante P.E.C.H.), integrando como propias las determinaciones del P.G. para las áreas del Conjunto Histórico-Artístico (en adelante C.H.A.) a los efectos de lo prevenido en el artículo 20.1. y siguientes de la L.P.H.E., las cuales se entenderán completadas con las que en el presente Plan se establecen.

3. Por no comprender el presente P.E.C.H. la totalidad del Conjunto Histórico Artístico declarado, será necesario, de acuerdo con lo determinado en el punto 1 de este artículo, sobre las áreas no incluidas y asimismo afectadas por la declaración de Conjunto, realizar otra documentación complementaria objeto de refundición en documento único, una vez completada su tramitación, que se llevará a cabo de manera independiente.

Artículo 2. - *Vigencia.*

1. El presente P.E.C.H. tiene vigencia indefinida, salvo que la Comunidad Autónoma disponga un plazo determinado, sin perjuicio de su revisión o modificación.

2. Deberá ser revisado, si se producen los siguientes supuestos:

a) Cuando se revise el P.G. y así se determine en el mismo.

b) Si la modificación del régimen normativo o la aparición de circunstancias concretas obliga a una reconsideración tal de sus determinaciones que imponga alteraciones sustanciales del mismo.

3. Deberá ser objeto de revisión cada cuatro años contados desde el primer año posterior a su aprobación, siempre que se haya producido una desviación en sus previsiones y cuyo reajuste no fuese posible mediante una modificación puntual del Plan.

4. El presente P.E.C.H. podrá ser modificado en las circunstancias y según lo dictado en la legislación urbanística vigente.

5. Cualquier modificación requerirá en todo caso, de un estudio justificativo de la necesidad de la misma y de su incidencia sobre sus determinaciones, ajustándose a lo establecido en el artículo 161 del Reglamento de Planeamiento (en adelante R.P.) y a lo prevenido en la L.P.H.E.

Artículo 3. - *Efectos.*

1. La entrada en vigor de este P.E.C.H., supone la modificación del Planeamiento Urbanístico de igual o menor rango en cuanto se opongan al mismo.

2. El Plan conforme a los artículos 131, 133 y 134 de la L.S. es ejecutivo, público y obligatorio.

3. La publicidad del Plan comporta el derecho de cualquier ciudadano a consultar su documentación, en ejemplar debida y suficientemente autenticado, que -a tal efecto- deberá estar a disposición del público en el Ayuntamiento y a recabar información en los términos legalmente previstos.

4. La obligatoriedad del Plan implica el deber, jurídicamente exigible por cualquier persona física o jurídica, en uso de la acción pública, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto por las Administraciones Públicas como por los ciudadanos.

5. La obligatoriedad conlleva, igualmente, la vinculación a las determinaciones del P.E.C.H., de los Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización y, en su caso los Planes Especiales que deberán realizarse para aquellas áreas que expresamente se definen (áreas pendientes de ordenar y en su caso proteger).

Artículo 4. - Interpretación del Plan Especial.

1. La interpretación del P.E.C.H. a los efectos de su aplicación corresponde al Ayuntamiento de Burgos, sin perjuicio de las competencias que pudieran corresponder a otros organismos, en especial las que se refieren a Monumentos y Jardines Históricos, regulados en los artículos 19 y 20 de la L.P.H.E.

2. En ausencia de norma concreta aplicable o en el supuesto de contradicción entre las mismas prevalecerá siempre la interpretación más favorable al mantenimiento de los usos existentes y admitidos, conservación del patrimonio protegido, mejora de la imagen urbana y, de modo general, al respeto de los criterios de protección utilizados.

3. En el supuesto de contradicción entre documentos gráficos y escritos prevalecerán éstos.

Artículo 5. - Infracciones.

Las infracciones a las normas contenidas en el P.E.C.H., darán lugar a la instrucción del correspondiente expediente sancionador en los términos y con los efectos prevenidos en el Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 6. - Adecuación a las determinaciones del Plan General.

Estas Normas Reguladoras se dictan en cumplimiento de las determinaciones aplicables contenidas en el Plan General, sin perjuicio del régimen especial establecido en su ámbito territorial.

CAPITULO II. - DOCUMENTOS DEL PLAN Y GRAFISMOS.

Artículo 7. - Documentos del Plan.

1. Todos los documentos del presente P.E.C.H. son vinculantes.

2. En virtud de los artículo 77 y siguientes del R.P., el Plan está constituido por los siguientes documentos:

- a) Memoria Descriptiva y Justificativa de la conveniencia y oportunidad del Plan.
- b) Estudios Complementarios de información y sus Planos respectivos.
- c) Planos de Ordenación.
- d) Normas Reguladoras con el carácter de Ordenanzas (artículo 77.2.d. R.P.) y Normas de Protección.
- e) Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero.
- f) Catálogo de Elementos, Espacios y Edificios Protegidos.

Artículo 8. - Significado y alcance de los grafismos.

1. Las determinaciones de ordenación contenidas en los correspondientes planos, tienen la consideración de preceptos normativos expresados gráficamente y vinculan en los mismos términos que los de las presentes Normas Reguladoras.

2. La significación exacta de los grafismos utilizados en este plan es la que se detalla en la correspondiente documentación gráfica.

3. El código de grafismos establecidos en este P.E.C.H. es de obligatoria utilización en todo planeamiento de desarrollo del mismo.

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el número anterior, los instrumentos de planeamiento que desarrollen este Plan, pueden en caso de insuficiencia del código establecido emplear nuevos conceptos en cuyo supuesto deberán determinar su significado en forma precisa.

CAPITULO III. - REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

Artículo 9. - Contenido del derecho de propiedad.

1. Todo el suelo incluido dentro del ámbito de este Plan Especial, tiene la clasificación de urbano.

2. El aprovechamiento urbanístico se establece mediante la calificación que el Plan asigna al suelo, y viene expresado, en los planos de ordenación, y por la aplicación de las ordenanzas incluidas en estas Normas Urbanísticas.

3. El derecho de los titulares de suelo a incorporar a su derecho de propiedad el aprovechamiento urbanístico otorgado por el Plan, estará sujeto al previo y efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que se deriven de la aplicación de la L.S. y que el suelo correspondiente tenga la condición de solar. En caso de que éste carezca de algún servicio urbanístico o resulte notoriamente insuficiente, el propietario deberá asumir la obligación de la realización de las obras correspondientes, de forma simultánea a la edificación y en los términos del artículo 40 del R.G.U. y el propio P.G.

La patrimonialización definitiva del aprovechamiento urbanístico requiere el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que se determinan en la L.S.

4. Los propietarios de suelo están obligados al mantenimiento de los terrenos, edificaciones y plantaciones en las debidas condiciones de salubridad, seguridad y ornato.

Artículo 10. - Categorías de Areas de Actuación.

A los efectos de su desarrollo en este P.E.C.H. se han considerado las siguientes categorías de Suelo:

Áreas de Ejecución con base en licencia directa. (Actuaciones Asistemáticas).

Áreas de Ejecución con base en licencia diferida. (Actuaciones Sistemáticas).

- . Unidades de Ejecución (U.E.)
- . Áreas de Intervención (A.I.)
- . Intervenciones Puntuales (I.P.)
- . Áreas de Rehabilitación Integrada (A.R.I.)

Artículo 11. - Áreas de Ejecución con base en Licencia Directa. (Actuaciones Asistemáticas).

Son aquellas en las que el cumplimiento de la ordenación no requiere más que la realización de las obras o la implantación de los usos autorizados por la correspondiente calificación (previo otorgamiento de la preceptiva licencia urbanística).

Artículo 12. - Áreas de Ejecución con base en Licencia Diferida. (Actuaciones Sistemáticas).

Corresponden a ámbitos para los cuales este P.E. establece su delimitación, las condiciones para su ordenación o el diseño de la misma, la naturaleza de las cesiones que deberán efectuarse y las normas para su desarrollo, ejecución y gestión, en los términos establecidos en el artículo 18.

Artículo 13. - Régimen específico de los Sistemas Generales y Locales.

Los elementos de los sistemas generales y locales comprendidos dentro del ámbito de este Plan Especial, se regirán por las determinaciones del P.G. vigente y por las concurrencias de la presente Normativa Urbanística.

TITULO II. - NORMAS URBANISTICAS GENERALES.

CAPITULO I. - NORMAS GENERALES DE PLANEAMIENTO.

Artículo 14. - Organos actuantes e iniciativa particular.

1. Sin perjuicio de la iniciativa que atribuye la Ley al Ayuntamiento y a los ciudadanos en el desarrollo y ejecución del Pla-

neamiento, corresponderá a la Administración tutelar, dentro de sus respectivas competencias, el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos.

2. La intervención de los ciudadanos en el desarrollo de este P.E.C.H. estará sujeta a lo establecido en la Ley, en el vigente P.G. y en estas Normas.

Artículo 15. - Instrumentos de desarrollo.

El desarrollo de este P.E.C.H. se llevará a cabo mediante Estudios de Detalle en las correspondientes Unidades de Ejecución y Áreas de Intervención en que así se establezca, según el artículo 18. de estas Normas, y, en su caso, completarse a través de Planes Especiales que deberán realizarse para aquellas áreas que expresamente se definan.

(Áreas pendientes de ordenar y en su caso proteger).

CAPITULO II. - INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

Artículo 16. - Planes Especiales. Criterios de redacción y Contenido.

1. Los Planes Especiales en general, y los de Protección en particular, contendrán las determinaciones necesarias y el grado de precisión adecuado a sus fines.

2. El contenido de los Planes Especiales de Reforma Interior será el que se determina en la L.S. artículo 8.5. y en el R.P. artículos 83, 84 y 85, ajustándose a lo establecido para éstos en los artículos correspondientes del Plan General.

3. Los Planes Especiales que pudieran ser redactados para el desarrollo de infraestructuras básicas pertenecientes a los sistemas generales o locales, serán formulados de acuerdo con los criterios establecidos por el P.G. y por este P.E.C.H. para los ámbitos afectados.

Artículo 17. - Estudios de Detalle. Criterios de Desarrollo.

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

- El equipamiento, los espacios libres, y la red peatonal, deberán ser elementos localizados y diseñados de forma que refuercen la articulación de las zonas inmediatas a la de ordenación, de acuerdo con la definición que de la estructura del asentamiento, concreta este P.E.C.H.

- El viario en su caso, facilitará el acceso a los usos y a los estacionamientos que se dispongan, fomentando el carácter que se asigne al ámbito desde este Plan.

- Se garantizará asimismo que los usos colectivos y públicos cuenten con un fácil acceso desde las vías principales.

CAPITULO III. - NORMAS GENERALES DE EJECUCION Y GESTION.

Artículo 18. - Actuaciones Urbanísticas.

1. A efectos de la gestión y ejecución del P.E.C.H., se contemplan de acuerdo con lo determinado en el artículo 10. anterior las siguientes Áreas de Actuación (actuaciones sistemáticas):

a) Unidades de Ejecución que permitan, al menos, la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

b) Áreas de Intervención, en las que la iniciativa pública acometerá las actuaciones necesarias para corregir defectos estructurales existentes en el ámbito del Plan.

c) Intervenciones Puntuales, por las que mediante pequeñas actuaciones ya sean públicas o privadas, se consigue mayor coherencia en el conjunto edificado.

d) Áreas de Rehabilitación Integrada, a los efectos del artículo 20.2 de la L.P.H.E.

2. Deberán redactarse proyectos de urbanización cuando fuesen precisos para la ejecución de las obras.

3. En todo caso, las determinaciones de este Plan Especial podrán ser ejecutadas directamente, (actuaciones asistemáticas) sin más requisito que la licencia de obras, en aquellas fincas o propiedades aptas para la edificación que reúnan las condiciones de solar de acuerdo con el Plan, no tengan pendiente de cumplimiento ningún deber urbanístico y no deban quedar sujetas a un procedimiento de redistribución de beneficios y cargas, por no ser éste necesario.

Artículo 19. - Sistemas de Actuación.

1. El desarrollo de este P.E.C.H. podrá ejecutarse por cualquiera de los Sistemas de Actuación admitidos por la Legislación Urbanística vigente, habiendo de determinarse el sistema elegido en el propio planeamiento de desarrollo. El presente Plan Especial asigna el correspondiente sistema de actuación a las Unidades de Ejecución que delimita.

2. En todo caso, en el Suelo no objeto de planeamiento de desarrollo, podrá actuarse mediante proyectos de obras ordinarias, con o sin imposición de contribuciones especiales.

3. La ejecución de los Sistemas Generales se llevará a cabo conforme a lo determinado en la legislación urbanística vigente (expropiación u ocupación directa).

CAPITULO IV. - NORMAS GENERALES DE URBANIZACION.

Artículo 20. - Obras de Urbanización

1. Para la definición técnica de las obras de acondicionamiento urbanístico del Suelo, en ejecución de las determinaciones de este P.E.C.H. y del planeamiento que lo desarrolle, se formularán los correspondientes Proyectos de Urbanización.

2. Su contenido y documentación, así como las condiciones y requisitos en el caso de iniciativa particular, se ajustarán a lo determinado en la L.S. (artículo 97) y R.P. (artículo 141) y a lo establecido en el P.G. vigente y en el Título III de estas Normas.

3. Los costes de la urbanización de las actuaciones urbanísticas serán sufragados por los propietarios de los terrenos afectados y por la administración de acuerdo con las determinaciones del correspondiente Proyecto de Compensación, o en su caso, de Cooperación.

El importe de las obras de urbanización que corre a cargo de una Unidad de Ejecución comprenderá los conceptos que se establecen en los artículos 59, 60 y 61 del R.G.

4. La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, correrán a cargo del Ayuntamiento, una vez que se haya efectuado la cesión de aquéllas.

5. En todo caso las obras de urbanización se realizarán de forma y con los materiales adecuados al carácter ambiental y en su caso monumental del Centro Histórico de Burgos objeto del presente P.E.

6. En las zonas de preferente peatonalización se deberá realizar una pavimentación que puede soportar un tráfico rodado circunstancial.

7. En las obras de urbanización a realizar en el ámbito del P.E.C.H. deberá tenerse en cuenta la posible demanda, de un mayor número de conducciones para futuras instalaciones, con el fin de evitar en lo posible nuevas intervenciones.

Artículo 21. - Ambiente y Mobiliario Urbano.

Será objetivo de este P.E.C.H. la recuperación del ambiente urbano tradicional para lo cual el Ayuntamiento podrá mediante el otorgamiento de incentivos de diversa índole, fomentar (artículo 91), tanto la adecuación de los locales comerciales y sus carteles publicitarios para una mayor integración en el conjunto, como

la sustitución o recuperación de elementos urbanos ajenos o en su caso desaparecidos.

En este sentido, tanto el nuevo mobiliario urbano (papeleiras, jardineras, bancos, módulos de información, etc.), como los nuevos quioscos (de prensa, bebidas, etc.), deberán realizarse con un criterio unitario a partir de un diseño previo adoptado por el Ayuntamiento, situándose en todo caso en aquellos lugares que no afecten a elementos o conjuntos de interés.

Asimismo, deberá sustituirse el mobiliario existente por el realizado con el nuevo diseño, planteándose, en su caso, un cambio de localización.

CAPITULO V. - NORMAS GENERALES DE EDIFICACION.

Artículo 22. - Normas de Aplicación.

Se estará a lo dispuesto en las Normas y Ordenanzas actualmente vigentes en todo lo que no contradigan a las contenidas en la presente Documentación.

Artículo 23. - Ornato e Instalaciones.

1. Obligación de Conservar.

Los propietarios de edificaciones y carteles deberán mantener los mismos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato según lo determinado en los artículos 245 y 246 de la L.S. y 10 y 11 del R.D.U. así como lo estipulado en el P.G. vigente, y en el artículo 34 de la L.P.H.E.

2. Medianerías y Paramentos.

Será obligatorio, en todo el ámbito del P.E.C.H., el tratamiento como fachada de las medianerías y paramentos que queden al descubierto en los edificios de nueva planta.

Asimismo para las existentes, el Ayuntamiento obligará a que se traten con los materiales o procedimientos que se consideren más convenientes con el fin de mejorar la imagen visual del conjunto, de acuerdo con lo determinado en el artículo 246 de la L.S.

3. Instalaciones.

a) Todas las instalaciones que se realicen en los edificios construidos o en construcción, formarán parte del Proyecto global de construcción o serán objeto de Proyecto particular de las mismas, si bien las que por su simplicidad así se considere, por el Ayuntamiento podrán ser objeto de una Memoria y esquema adjunto de la misma, para solicitar Licencia Municipal de Obras, sin la cual queda prohibida su ejecución.

b) Las instalaciones de los edificios, tanto de Saneamiento, como de Agua, Electricidad, Telefonía, Gas, o cualquier otra, no se ejecutarán nunca vistas por fachada del edificio. Para la instalación de Gas, si fuere absolutamente necesaria la instalación exterior, ésta será objeto de Proyecto detallado, en el que se planteará su integración en la composición de la fachada afectada. Quedan excluidas de este artículo las bajantes de pluviales.

Cuando sea imprescindible situar en fachada acometidas, cajas de registro, cajas generales de protección o cualquier otra similar, deberán situarse en el punto de la fachada en el que el impacto sea menor, y deberá realizarse un cajeado en la misma para su alojamiento interior, sin sobresalir del plano de fachada, formando una puerta que permita un acabado con el mismo material que el del resto de la misma.

Esta solución podrá eximirse únicamente cuando el especial valor del zócalo de piedra del edificio no aconseje una solución de cajeado del mismo.

c) En general, todas las instalaciones urbanas y en particular las de electricidad y telefonía, se realizarán de forma subterránea y serán debidamente indicadas, tanto en planos al efecto facilitados al Ayuntamiento, como por señales o registros sobre el pavimento.

En este caso se obliga a la empresa suministradora a realizar una reparación completa del pavimento, comprendiendo ésta, paños enteros de la composición decorativa del mismo, o bien si se van a acometer a corto plazo obras de urbanización, se deberán realizar éstos y aquellas conjuntamente.

4. Antenas.

Únicamente se autoriza la instalación de una antena de TV y otra de Radio por edificio, entendiéndose por tal aquel que dispone de portal común de acceso. Las antenas parabólicas se colocarán en la zona de la cubierta en que sea menor su impacto visual.

Artículo 24. - Edificios fuera de Ordenación.

En los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del presente P.E.C.H. que resultasen disconformes con el contenido del mismo en razón de la diferente regulación de las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento, podrán realizarse las obras de reparación que exigiere la higiene, el ornato y la conservación de inmueble, así como obras parciales de consolidación, modernización y mejora, por no estar prevista su demolición. En todo caso, las obras que afecten a las fachadas y cubiertas de los edificios no podrán contravenir las condiciones compositivas y estéticas de las presentes Normas en lo que resultasen de posible aplicación.

En dichos edificios no se podrán realizar obras de aumento de volumen existente y, en caso de demolición, las edificaciones de nueva planta deberán ajustarse íntegramente al contenido de las presentes Normas.

Las construcciones existentes a la entrada del presente P.E.C.H. podrán seguir siendo utilizadas para los usos para los que fueron autorizadas, aunque resultasen disconformes con la nueva regulación de usos, salvo que aquéllas hubieran de ser demolidas. Los usos disconformes no podrán ser ampliados en ningún caso.

Artículo 25. - Licencias.

1. Todos los proyectos de edificación (de nueva planta, derribo, rehabilitación o reforma), tanto de carácter privado como público, que se pretenda realizar en el ámbito del P.E.C.H., además de ajustarse a las disposiciones municipales vigentes, deberán obtener, con carácter previo a su iniciación, la correspondiente licencia municipal y, en el supuesto de que las obras supongan remoción de tierras o estén incluidas en el entorno de un Bien de Interés Cultural, el informe dictado por el Órgano competente de la Junta de Castilla y León según la normativa específica, que deberá ser emitido en el plazo máximo de un mes a partir de la comunicación del Ayuntamiento.

2. Transcurrido el citado plazo sin haberse emitido, se entenderá favorable.

Artículo 26. - Proyectos de Obra Nueva, Rehabilitación y Derribos.

1. Proyectos de Obra Nueva o Rehabilitación.

Junto con los Proyectos de Obra Nueva o Rehabilitación de edificios protegidos o no, se deberán presentar Planos a escala adecuada, Fotografías y Memoria de las características del mismo en su estado actual, así como alzado compuesto con los edificios colindantes justificando en todo caso las soluciones constructivas y compositivas adoptadas.

2. Derribos.

En el ámbito de aplicación del P.E.C.H., se prohíbe el derribo de edificios o de cualquier otro elemento arquitectónico sin la previa autorización municipal, mediante la aprobación del correspondiente Proyecto de Derribo.

Dicha autorización señalará aquellos elementos o partes del edificio que deban conservarse, o en su caso, incorporarse a la nueva edificación, así como fijar las medidas de protección de

dichos elementos, si éstas condiciones no están específicamente determinadas en el presente P.E.C.H.

Artículo 27. - Ruinas.

1. A los efectos de declaración del estado de ruina de un inmueble o elemento integrante del mismo, se estará a lo dispuesto en la normativa urbanística vigente.

No obstante, en edificios catalogados con algún tipo de protección, y a los efectos de autorizar su derribo, no será admisible la ruina económica considerándose únicamente la ruina técnica.

2. Cuando la ruina se declare sobre la totalidad de un edificio protegido o alguno de sus elementos, el Ayuntamiento señalará los elementos o partes del edificio que deban conservarse, o en su caso, incorporarse a la nueva edificación en base a las determinaciones y criterios del presente P.E.C.H.

Artículo 28. - Edificios de Carácter Excepcional.

1. En los supuestos de proyectos de rehabilitación de edificios o de nueva planta que se pretendan ejecutar en el ámbito del P.E.C.H. y que tengan la consideración de excepcional, se podrán variar las condiciones establecidas en las presentes Normas Reguladoras.

2. La calificación de excepcionalidad, a la que se refiere el apartado anterior, será dictada por el Ayuntamiento, debidamente ponderada la singularidad del proyecto, y la concesión de la oportuna licencia deberá contar en cualquier caso con informe favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

3. Cuando la declaración de excepcionalidad suponga modificación del aprovechamiento urbanístico, será precisa la aprobación de un expediente de modificación puntual del P.E.C.H., con el informe favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio, de la Junta de Castilla y León, no siendo preciso en este caso el cumplimiento del trámite determinado en el artículo 125 del Reglamento de Planeamiento.

CAPITULO VI. - NORMAS GENERALES DE PROTECCION DEL ESPACIO EXTERIOR URBANO.

Artículo 29. - Intervenciones en el espacio exterior.

El ámbito de las presentes Normas contenidas en este Capítulo comprende:

1. Todos los espacios libres no ocupados por la edificación, así como los elementos, arquitectónicos o no, que los delimitan, cierran y definen.

2. El otorgamiento de las licencias queda sujeto al cumplimiento de las condiciones de protección del espacio exterior que sean de aplicación en cada caso.

El Ayuntamiento exigirá, en los casos en los que la incidencia de la intervención lo justifique, y dentro de la documentación para la solicitud de la licencia, un estudio de evaluación de impacto de la intervención proyectada sobre la escena urbana.

3. Las obras de urbanización y edificación responderán a las características compositivas de la edificación existente y del espacio urbano, con criterio integrador.

En las intervenciones en el entorno de elementos protegidos, se considerará de forma preferente el tratamiento armonioso del conjunto, prohibiéndose la alteración en su ámbito de percepción visual y todo ello sin perjuicio de las condiciones específicas de protección que sean de aplicación.

4. Las intervenciones de carácter accesorio o provisional, como el vallado de obras o el cierre de locales en tanto no se ocupan para un uso específico, se realizará de manera que no incidan negativamente en el ambiente urbano, armonizando convenientemente con su entorno, y estarán sometidas a las mismas obligaciones de conservación que el resto de la edificación, todo ello sin perjuicio de las condiciones de seguridad,

señalización o de ocupación del espacio público que les sean exigibles en función de sus características y de las disposiciones del P.G. y de las correspondientes Ordenanzas Municipales. A los efectos anteriores, estas actuaciones quedan sometidas a la supervisión y autorización municipal debiendo figurar, en la documentación de solicitud de la correspondiente licencia, la descripción detallada de las mismas.

5. Las intervenciones sobre las vías y espacios públicos, adoptarán las medidas necesarias para suprimir los obstáculos o barreras arquitectónicas, facilitando el tránsito y la utilización de la ciudad por las personas de edad avanzada o que padezcan minusvalías físicas o sensoriales, de acuerdo con la normativa Europea, Estatal o Autonómica vigente en la materia. En todo caso con carácter urgente y preferente se deberá realizar el rebaje de los bordillos en los pasos de peatones.

6. Asimismo se estará a lo que se determina en el Capítulo IV del presente Título.

Artículo 30. - Protección del arbolado y áreas ajardinadas.

1. Todo el arbolado existente en el espacio público se incluye en el ámbito de la protección de este P.E.C.H., independientemente de las zonas verdes y jardines, públicos o privados, que sean objeto de protección específica.

2. El arbolado público o privado, que se vea afectado, por la realización de cualquier tipo de obra, deberán figurar, convenientemente localizado en la documentación para la solicitud de la licencia. Durante la realización de los trabajos se exigirá la adopción de las medidas necesarias para impedir cualquier daño y garantizar su conservación.

3. Toda pérdida de arbolado supondrá la obligación de su reposición, con un ejemplar de igual especie y porte, a cargo del responsable y sin perjuicio de las sanciones que pudieran corresponder, mediante la apertura del correspondiente expediente sancionador.

4. Los jardines privados deberán ser mantenidos por sus propietarios en perfecto estado de conservación.

Cualquier proyecto de alteración de sus plantaciones actuales deberá ser objeto de licencia, exigiéndose en aquellos que cuenten con un trazado de interés histórico-artístico el cumplimiento de las determinaciones establecidas para los distintos niveles de conservación que se contiene en este Título, así como de las restantes determinaciones de aplicación contenidas en estas Normas.

Artículo 31. - Medianerías y Paramentos

Además de lo determinado en el artículo 23.2. del Capítulo V. Normas Generales de Edificación deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Las medianerías y demás paramentos al descubierto ya sean existentes o de obra nueva habrán de recibir igual definición y tratamiento que el correspondiente a las fachadas de la edificación de que forman parte, estando sujetas a las mismas condiciones de conservación y mantenimiento. Su adecuación será obligatoria y con cargo al propietario.

2. Cuando lo considere necesario por su incidencia visual en determinados espacios urbanos, el Ayuntamiento, previo requerimiento al interesado, podrá asumir mediante ejecución subsidiaria la realización de trabajos especiales de adecuación o acondicionamiento estético de las medianerías o paramentos al descubierto.

3. Las licencias de derribo que comporten dejar a la vista medianerías, habrán de incluir las condiciones relativas al tratamiento de seguridad y ornato que deba darse a las mismas.

Artículo 32. - Rótulos.

1. Quedan prohibidos los rótulos perpendiculares a fachadas con excepción de los banderines o banderolas realizados a

la manera tradicional (longitud máxima del vuelo 0,80 m., superficie máxima 0,36 metros cuadrados y altura mínima de 2,50 m). Sólo se admitirán los paralelos a la misma a situar en la planta baja del edificio, salvo cuando éste sea objeto de una protección específica que lo prohíba.

Los señalados banderines o banderolas, podrán ser iluminados pero no luminosos.

2. Los rótulos paralelos a fachadas que se sitúen sobre macizos de obra, estarán realizados con letra suelta y no superarán los 0,30 m. de lado, pudiendo el Ayuntamiento autorizar la utilización de rótulos transparentes con letras impresas, cuando se garantice que con su aplicación no se desfigura la composición de la fachada ni se merma su calidad.

En ningún caso los rótulos podrán cubrir los huecos de la edificación, excepto en planta baja de uso comercial, en la que se admitirán dentro de los huecos definidos en el proyecto de edificación, siempre que no los superen en ningún sentido, ni supongan actuación constructiva sobre sus límites, ni desfiguren sus proporciones o carácter.

Artículo 33. - Marquesinas y toldos.

1. En el ámbito del P.E.C.H. se prohíben las marquesinas con la excepción de aquellas áreas señaladas a efectos de la determinación de las Condiciones Estéticas para la nueva edificación como de Arquitectura Culta o de Renovación en las que se autorizan.

2. En las áreas calificadas como de Arquitectura Tradicional o Culta se autorizan únicamente los toldos, persianas o pequeños voladizos de protección, de materiales ligeros, ya sean fijos o móviles, realizándose en todo caso de forma que por su diseño y por los materiales empleados se integren en el carácter ambiental del área. La altura mínima sobre la rasante de la acera será de 2,50 m. y su vuelo será inferior en todo caso a 50 cm. de la línea de bordillo o de arbolado en su caso.

3. Las marquesinas no tendrán en ningún caso un vuelo superior a 1/3 del ancho total de la acera y su canto no superará los 0,20 m.

4. En las calles peatonales el vuelo máximo de marquesinas y toldos será de 1,20 m. y sin superar en ningún caso 1/3 del ancho total de la calzada.

Artículo 34. - Bajos y Locales Comerciales.

1. En las obras de nueva planta y reforma, el tratamiento de las plantas bajas deberá responder a las propuestas compositivas del resto del edificio, debiendo quedar establecido en forma clara y precisa en el correspondiente proyecto de edificación. En el mismo, deberá constar una justificación expresa del diseño propuesto y su ajuste a las trazas originales del edificio, fundamentado en un estudio de las referencias documentales existentes.

2. El equipamiento en fachada de los locales comerciales no podrá sobresalir de la línea de edificación, debiendo situarse dentro de los huecos definidos por el proyecto arquitectónico y sin que suponga actuación constructiva sobre sus límites ni desfigurar sus proporciones ni carácter.

3. En los proyectos de instalaciones comerciales se incorporará plano de fachada completa del edificio a escala adecuada y fotografías de fachada y de los elementos de interés, así como estudio del ajuste en su caso al proyecto original del edificio, deducido de la documentación histórica existente, especialmente de la contenida en el Archivo Municipal. Será preceptivo que los proyectos incorporen una descripción detallada del equipamiento de fachada del local comercial incluidos rótulos y toldos móviles o fijos.

En este sentido las fichas de características del Catálogo de edificios protegidos contiene la referencia al mencionado Archivo Municipal de cada elemento catalogado.

4. Los Portales en obras de nueva planta y para Arquitectura Culta o de Renovación tendrán las dimensiones que se determinan en el P.G. vigente.

Para Arquitectura Tradicional si el frente de fachada es mayor de 6,00 m. se estará asimismo a lo que se determina en el P.G. vigente.

Si tal dimensión fuera menor podrían reducirse asimismo las dimensiones establecidas, siempre y cuando se cumpla lo determinado en la N.B.E.-C.P.-I-91 (Protección contra incendios).

5. Cualquier propuesta de modificación del equipamiento en fachada del local comercial, incluidos rótulos y toldos móviles, se tramitará como modificación de fachadas.

6. En lo no regulado se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas del P.G. siempre que no entre en contradicción con lo determinado para los elementos o edificios catalogados.

CAPITULO VII. - NORMAS GENERALES DEL REGIMEN DE USOS.

Artículo 37. - Aplicación de las Condiciones de Uso del Plan General.

La consideración del Centro Histórico de Burgos como un sector integrado en el conjunto de la ciudad, hace coherente el empleo de la regulación general de usos; es decir, que con las modificaciones que establece el P.E.C.H. éste adopta en su ámbito la Normativa de Usos del P.G.

El régimen general de usos dentro del ámbito del P.E.C.H. es el que a continuación se determina.

Artículo 38. - Uso de Alojamiento.

1. Se reconocen tres Categorías:

Categoría primera: Residencial.

Se considera como tal el uso de todo edificio o parte del mismo, destinado a desarrollar la vida individual o familiar y privada.

Categoría segunda: Residencial Colectivo.

Se considera el que permite el desarrollo de la vida, parcial o totalmente, en forma colectiva, sin que exista uso independiente.

Se distinguen los siguientes tipos:

- Tipo primero: hasta un número máximo de 20 ocupantes, o 400 metros cuadrados de superficie construida.

- Tipo segundo: desde 21 hasta 200 ocupantes, o de superficie construida comprendida entre 400 y 4.000 metros cuadrados.

- Tipo tercero: de más de 200 ocupantes, o más de 4.000 metros cuadrados de superficie construida.

Categoría tercera: Residencial Universitario.

Se considera el que permite el desarrollo de la vida totalmente de forma colectiva sin que exista uso independiente pero vinculado al Uso Docente-Universitario (Colegios Mayores, Residencia de Estudiantes o Profesores, Apartamentos con servicios comunes, etc.).

2. Para el uso de alojamiento, el aprovechamiento se establece mediante la aplicación de la altura máxima autorizada de acuerdo con la documentación gráfica, a los fondos de edificación en ella establecidos.

Artículo 39. - Uso Industrial.

1. Se admiten, con las limitaciones que establecen el P.G. vigente y el presente artículo, las actividades industriales y artesanales compatibles con el uso de alojamiento y el uso mixto, es decir, aquellas cuya localización inmediata al alojamiento, los usos terciarios, y el equipamiento urbano no supone perjuicio

para éstos, no incurre en las limitaciones que establece la legislación vigente.

2. Se autoriza únicamente la siguiente Categoría:

Categoría Primera: Actividades industriales y artesanales en planta baja y primera del inmueble, compatibles con usos urbanos de alojamiento o anexas a alojamiento unifamiliar.

3. Compatibilidad de actividades.

En el ámbito del P.E.C.H. solamente podrán instalarse actividades inocuas o autorizadas por la Ley 5/1993, de 21 de Octubre, de actividades clasificadas y normativa dictada en su desarrollo o norma equivalente, o que dispongan de las medidas de corrección o prevención necesarias.

Para que una actividad industrial pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

a) No realizar operaciones que generen radiaciones peligrosas, emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas en el RAM o en las Normas específicas vigentes.

b) No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos, o en general, que produzcan molestias o sean potencialmente peligrosos.

c) Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimeneas de características adecuadas.

d) Cumplir con la Ordenanza Municipal de Ruido y Vibraciones.

e) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

4. Si no se diesen las condiciones requeridas ni siquiera mediante técnicas correctoras, el Ayuntamiento ejercerá las acciones sancionadoras establecidas.

Artículo 40. - Uso Terciario.

1. Se admiten las siguientes Categorías:

A. Comercio.

- Comercio local.

B. Hostelería.

- Bares, Cafeterías, Restaurantes.

- Hostelería local (hasta 200 camas).

- Hostelería urbana de gran dimensión.

C. Oficinas.

- Oficinas y Academias.

D. Equipamiento Comunitario:

1. Docente.

- Preescolar y guardería.

- Educación General Básica.

- Bachillerato Unificado Polivalente.

- Formación Profesional.

- Educación Especial.

- Enseñanza Superior e Investigación.

- Residencial Universitario, en los términos del Artículo 38-1.

2. Socio-Cultural.

- Biblioteca.

- Cine y Teatro.

- Museos y Archivos.

- Centros Culturales.

- Centros Sociales.

3. Sanitario.

- Extrahospitalario.

- Hospitalario.

4. Asistencial.

- Club de Ancianos y otros.

- Residencia de ancianos y otros.

5. Religioso.

- Iglesias y Conjunto Parroquiales.

- Conventos y Monasterios.

6. Comercial.

- Mercado de Abastos y Centros Comerciales de barrio.

7. Servicios Públicos.

- Servicios Municipales.

- Servicios Supramunicipales e Instituciones.

- Policía y Guardia Civil.

8. Equipamiento General.

2. Independientemente de las anteriores categorías, se establecen las siguientes situaciones:

Situación 1ª. Actividades terciarias en locales ubicados en primer sótano, semisótano, planta baja y/o planta primera de la edificación residencial.

Situación 2ª. Actividades terciarias en locales, ubicados por encima de la planta primera de la edificación residencial.

Situación 3ª. Actividades terciarias anexas a la vivienda del titular.

Situación 4ª. Actividades terciarias agrupadas en galerías o pasajes.

Situación 5ª. Actividades terciarias en edificio exclusivo.

3. Las condiciones por las que se regirán estas actividades en cuanto a aprovechamiento, volumen y reglas estéticas, serán las que se determinan en las correspondientes Normas Particulares.

4. Los usos terciarios en funcionamiento en el momento de aprobación inicial del P.E.C.H. ubicados en su ámbito y que resultasen fuera de ordenación por virtud del mismo podrán mantener su uso sin que se permita la renovación o sustitución de su licencia de actividad en ese emplazamiento, debiendo sin embargo, dar cumplimiento a las restantes determinaciones y disposiciones del planeamiento y de la legislación vigente.

5. Los usos terciarios deberán contar en todo caso con las medidas de seguridad que establece la normativa vigente. El Ayuntamiento podrá autorizar la ubicación de usos terciarios mancomunados o individuales en edificio completo siempre que se garantice el cumplimiento estricto de las disposiciones legales de aplicación en materia de prevención de incendios, no cause incidencia negativa a la circulación, se garantice la resolución de la carga y descarga y se permita de acuerdo con lo determinado en las correspondientes Normas Particulares.

Artículo 41. - Uso de Espacios Libres.

Se contemplan los tipos siguientes:

A. Espacios Libres de Uso y Dominio Público.

- Zonas Verdes y Espacios Ajardinados.

- Protección de Márgenes.

- Aceras y Espacios Peatonales.

B. Espacios Libres de Uso y Dominio Privado.

C. Espacios Libres de Dominio Privado y Uso Público su Superficie.

D. Espacios Libres Vinculados al Equipamiento.

En el conjunto de los Espacios Libres de Uso y Dominio Privado se incluyen y autorizan excepcionalmente los Usos Agrarios existentes.

Artículo 42. - Uso de Transportes y Comunicaciones

Comprende la red de los Transportes y Comunicaciones tanto la Vía (ya sea peatonal o rodada) como la Ferroviaria en su trazado dentro del ámbito del P.E.C.H.

Artículo 43. - Uso de Garaje-Aparcamiento.

1. En el ámbito del P.E.C.H. será obligatorio cumplir con las dotaciones mínimas y características de diseño que se determinan para este uso en el P.G. vigente.

No obstante siempre que por el tamaño y forma del solar objeto del proyecto y/o por la escasa sección de la vía de acceso se justifique la imposibilidad de su construcción, podrá eximirse del cumplimiento de la totalidad o parte de dichas condiciones.

2. Podrá eximirse asimismo la obligada meseta horizontal de desembarco previa a la acera en aquellos casos de rehabilitación u obra nueva en que por la forma y dimensión de la parcela no fuera posible su construcción, debiendo no obstante situarse la puerta de acceso en la alineación de la edificación según se determina en los correspondientes planos de ordenación.

3. En los aparcamientos públicos y en las zonas de estacionamiento en superficie, se dispondrán plazas para minusválidos o personas que necesiten hacer uso de superficies superiores, con proporción que se establezca en la normativa vigente en la materia según se determina en el artículo 29.5.

4. Las condiciones que deben cumplir los locales para la construcción de aparcamientos de vehículos, ya sean públicos o privados son las que al efecto se determinan en las correspondientes condiciones de los usos del P.G. vigente.

Artículo 44. - Compatibilidad de Usos.

En lo que se refiere a la compatibilidad entre las categorías de usos urbanos, se estará a lo que, para cada uno de ellos se determina en las correspondientes Normas Particulares.

CAPITULO VIII. - NORMAS GENERALES DE PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUEOLOGICO**Artículo 45. - Ámbitos de Protección del Patrimonio Arqueológico.**

La Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana establece que una de las finalidades de los Planes Especiales sea la de formular la ordenación y protección de los Conjuntos Históricos, de acuerdo con la legislación del Patrimonio Histórico Español o con las normas complementarias que estimen necesarias.

Estas condiciones tienen por objeto la protección y conservación de la riqueza arqueológica en el ámbito del P.E.C.H. de Burgos, para el debido conocimiento histórico del rico pasado de la ciudad. Dada la imposibilidad de una determinación exhaustiva de los restos arqueológicos hasta su definitivo descubrimiento y la ausencia por el momento de un Inventario del Patrimonio Arqueológico, lo previsto en estas Normas Urbanísticas por la situación y calificación de las áreas de interés señaladas no debe considerarse inmutable sino, por el contrario, abierto a posibles ampliaciones y correcciones conforme se determine en el Inventario o avance la investigación y vayan aflorando los restos arqueológicos.

Los restos arqueológicos existentes se regularán a través de estas Normas Urbanísticas, de la Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español (BOE 155 de 29-6-85), de los Reales Decretos 111/1986, de 10 de Enero de desarrollo parcial de la Ley antes mencionada (BOE 24 de 28-1-86), y 64/1994, de 21 de Enero por el que se modifica el Real Decreto 111/1986 (BOE de 2 de Marzo de 1994) y de los Decretos 37/85, de 11 de Abril, y 58/1994, de 11 de Marzo, por las que se regulan las prospecciones y excavaciones arqueológicas en el territorio de la Comunidad de Castilla y León.

La L.P.H.E. de 1985, en su artículo 40, señala que forman parte del Patrimonio Histórico español: «los bienes muebles o inmuebles de carácter histórico susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentra en la superficie o en el subsuelo, en el mar territorial o en la plataforma continental. Forman parte, asimismo, de ese Patrimonio los elementos geológicos o paleontológicos relacionados con la historia del hombre y sus orígenes y antecedentes».

A efectos de protección arqueológica el territorio se divide en un área de protección integral y dos de protección secundaria, cuyos límites serán definidos en la memoria del Inventario del Patrimonio Arqueológico.

a) Área A. Protección Integral: Es la que incluye zonas en las que está probada la existencia de restos arqueológicos de valor relevante, tanto si se trata de un área en posesión de una declaración a su favor como Bien de Interés Cultural de acuerdo con la Ley del Patrimonio Histórico Español, como si consta grafiada bajo esta denominación en el plano de calificación de áreas de interés arqueológico.

b) Área B: Es la que, aún cubriendo amplias zonas en las que está probada la existencia de restos arqueológicos, se requiere la verificación previa de su valor en relación con el destino urbanístico del terreno.

c) Área C: Es la que incluye zonas en las que la aparición de restos arqueológicos es muy probable, aunque éstos puedan aparecer dañados o su ubicación no se pueda establecer con toda seguridad.

No obstante, como Norma Preventiva y hasta que no se realice el correspondiente Inventario de Bienes Arqueológicos y se delimiten las diferentes áreas anteriormente descritas, se aplicará para todo el ámbito del P.E.C.H. lo que se determina para la Zona A en el artículo 46.

Tanto el Inventario Arqueológico como la determinación de las diferentes Áreas, se tramitarán como Norma Complementaria a este P.E.C.H., pudiendo en su caso variar tanto su número como sus determinaciones, requiriendo el informe preceptivo y previo del órgano competente en materia de Patrimonio Histórico.

Artículo 46. - Normas de Actuación y Protección.

Con vistas a regular el desarrollo de las obras de cualquier naturaleza que impliquen remociones del subsuelo en las áreas de interés arqueológico definidas en el epígrafe anterior se definen unas específicas normas de actuación y protección.

1. Normas para áreas A.

a) Ante cualquier solicitud de licencia de obra que afecte al subsuelo, será obligatoria la emisión de informe arqueológico. Este puede ir precedido o no de la oportuna excavación arqueológica que debe ser decidida y valorada por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural y que controlará toda la superficie afectada.

El informe arqueológico y la excavación serán dirigidos y suscritos por Técnico Arqueólogo competente que deberá contar con un permiso oficial y nominal emitido por la Dirección General de Patrimonio y Promoción Cultural de la Consejería de Cultura y Turismo de la Junta de Castilla y León.

Estas obligaciones son anteriores al posible otorgamiento de la licencia de obra, aunque el Ayuntamiento podrá expedir previamente certificado de conformidad de la obra proyectada con el planeamiento vigente.

b) El informe, tras la peritación arqueológica, deberá determinar entre los siguientes extremos:

- Dar por finalizados los trabajos, indicando la inexistencia o carencia de interés del yacimiento.

- Solicitar la continuación de los trabajos de excavación, justificados por la importancia de los restos hallados, y previendo la posterior realización de la obra solicitada.

- Solicitar la continuación de la excavación, indicando la existencia de restos que deben conservarse «in situ».

c) Dicho informe deberá emitirse en un plazo máximo de 1 mes desde el momento en que el solar o terreno urbanizable o edificable quede libre de edificaciones y de escombros, convenientemente vallado y en disposición de facilitar el acceso de personas y vehículos a su interior, y será comunicado a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, que resolverá sobre la pertinencia o no de autorizar el proyecto.

Transcurridos dichos plazos podrá solicitarse el otorgamiento de licencia de obras, o si se hubiera ya solicitado, iniciarse los plazos para su tramitación reglamentaria.

Ante la necesidad de conservar restos arqueológicos «in situ», pueden darse los siguientes casos:

a) Que los restos puedan conservarse en el lugar, modificando el proyecto si ello fuere necesario. Para ello se requerirá informe previo de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural sobre la conveniencia o no de la conservación de los restos.

Si la conservación de restos «in situ» supone pérdida de aprovechamiento urbanístico por no poder reacomodar éste en el mismo sector, se compensará al propietario transfiriendo el aprovechamiento perdido a otros terrenos de uso equivalente que serán señalados y ofrecidos por el Ayuntamiento, o permutando el mencionado aprovechamiento con el equivalente que provenga del Patrimonio Municipal de Suelo, o expropiando el aprovechamiento perdido, o por cualquier otro procedimiento de compensación de aquel que pueda pactarse con arreglo a Derecho.

b) Que la relevancia de los restos hallados obligue a una conservación «in situ», sin posibilidad de llevarse a cabo la obra prevista. En este caso, se procederá de igual manera que la descrita en el punto anterior para la compensación del aprovechamiento perdido, o se tramitará la expropiación conforme a los términos de la Ley de Expropiación Forzosa, valorando los terrenos con arreglo a su máximo aprovechamiento urbanístico posible, o según el aprovechamiento medio o tipo del sector, polígono o unidad de actuación, cuando este estuviere fijado. Se aplicará el premio de afección cuando proceda y si el promotor o contratista hubiesen costado la excavación, se compensarán los gastos con terreno.

2. Normas para Area B.

Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo será obligatoria la emisión de informe arqueológico previa realización de sondeos arqueológicos. Los trabajos arqueológicos serán dirigidos y suscritos por técnico arqueólogo competente, que deberá contar con un Permiso Oficial y nominal emitido por la Dirección General de Patrimonio y Promoción Cultural de la Consejería de Cultura y Turismo.

La petición arqueológica se realizará en el plazo máximo de un mes, seguida del preceptivo informe, que se redactará de forma inmediata a la conclusión de los trabajos. El informe será comunicado a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural. La finalización de los trabajos seguirá las prescripciones señaladas para las áreas A.

Si los sondeos diesen un resultado negativo podrá solicitarse licencia de obras, o si ésta hubiese sido solicitada, comenzar el plazo para su tramitación reglamentaria.

Si el informe, las exploraciones y las catas practicadas diesen un resultado positivo, el lugar objeto de estos trabajos pasará automáticamente a ser considerado área A, debiendo practicarse la oportuna excavación arqueológica que controle toda la superficie.

3. Normas para Areas C.

Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo, será obligatoria la emisión de informe arqueológico suscrito por técnico competente debidamente autorizado. Serán de aplicación las prescripciones señaladas para las áreas B.

Si el informe fuera positivo en cuanto a la existencia de restos arqueológicos, se procederá a la realización de exploración y catas de prospección, y si éstas fueren asimismo positivas, el lugar objeto de los trabajos pasará automáticamente a ser considerado área A, debiendo practicarse la oportuna excavación arqueológica que controle toda la superficie.

Artículo 47. - Normas de Inspección y Conservación

En cualquier tipo de obra en curso donde se realicen movimientos de tierra que afecten al subsuelo el Ayuntamiento deberá realizar inspección de vigilancia cuyos resultados serán comunicados regularmente a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

Si durante el transcurso de las obras aparecieran restos arqueológicos se aplicarían las disposiciones legales y reglamentarias vigentes. Si, una vez aparecidos dichos restos, se continuase la obra, ésta se considerará excavación clandestina a pesar de contar, en su caso, con licencia de obras e informes arqueológicos previos.

Se prohíben los usos del suelo que sean incompatibles con las características de las áreas de interés arqueológico; cualquier tipo de obra que implique grandes movimientos de tierra antes de la verificación de su interés arqueológico, así como los vertidos de escombros y basuras en áreas A, B o C.

En áreas en las que se hayan descubierto restos arqueológicos, el criterio a seguir será el de la conservación de los yacimientos para su investigación, de forma que sólo puedan verse modificadas por actuaciones de interés público, realizada con posterioridad a las excavaciones que documenten debidamente los yacimientos. Cualquier actuación parcial sólo podrá llevarse a cabo por causas de interés público nacional, debiendo conservar testigo fundamental.

a) Sobre estas áreas se realizará un Estudio de Impacto Arqueológico previo a cualquier obra que disponga movimiento de tierras, considerando la excavación urgente de los yacimientos en caso de posible destrucción parcial.

b) No se permitirán vertidos de residuos ni escombros, sino únicamente vertidos de tierra en tongadas menores de 50 centímetros.

c) En yacimientos de especial relevancia, podrá prohibirse toda actuación que suponga vertidos de cualquier género, actividades extractivas o creación de infraestructura.

d) Cualquier actuación superficial característica de zonas verdes, parque urbano o suburbano o repoblación, llevará implícita la integración del yacimiento en forma de Museo Arqueológico al aire libre, con rango de Sistema General de Equipamientos para la ciudad.

TITULO III. - NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES.

CAPITULO I. - ORDENANZAS DEL PLAN GENERAL.

Artículo 48. - Aplicación Ordenanzas del Plan General.

En el ámbito del P.E.C.H. y para todos aquellos aspectos no regulados por estas Normas, se estará a lo que determinen las correspondientes del P.G. vigente.

Como condición particular se determina que la norma correspondiente del P.G. vigente que obliga a que la rasante de la planta baja, en el caso de determinarse usos de alojamiento en dicha planta, sea superior en 0,70 m. a la de acera, queda anulada en el ámbito del P.E.C.H. por las presentes Normas Regulatorias.

CAPITULO II. - CONDICIONES DE VOLUMEN.

Artículo 49. - Tipo de Edificación.

Manzana Cerrada o Manzana Compacta, según se determina en los correspondientes Planos de Ordenación excepto en aquellas zonas calificadas como de Conservación Tipológica según lo determinado en el Capítulo V de este Título (Condiciones Estéticas) o en aquellas otras que por determinarse su desarrollo mediante la correspondiente Unidad de Ejecución es en su Ficha de Características donde se determinan, tanto el tipo de edificación como el resto de las Condiciones de Volumen, Higiénicas, de Uso, Estéticas y de Ejecución.

Artículo 50. - Alineaciones y Rasantes.

1. Con la sola excepción de aquellas que expresamente se modifican en el presente P.E.C.H, se respetarán las alineaciones exteriores de manzana existentes; formadas por las fachadas o cerramientos actuales, según lo que se determina en los correspondientes Planos de Ordenación.

2. Se prohíben expresamente los patios abiertos a fachada, excepto los existentes.

3. Se respetarán las rasantes existentes, excepto aquellas que expresamente se modifican en este P.E.C.H y que se determinan en los correspondientes Planos de Ordenación.

4. En el caso de existencia de soportal, la alineación exterior en Planta Baja será la existente, manteniéndose asimismo la que determina el propio soportal en las plantas superiores.

5. El fondo edificable en altura (alineación interior) será en cada caso el siguiente:

a. En obras de nueva planta, el que se señala en los correspondientes Planos de Ordenación.

b. En obras sobre edificios de protección ambiental, o estructural, será el de la edificación tradicional que se protege (construcción principal) y que así mismo se señala en los correspondientes Planos de Ordenación.

Artículo 51. - Aprovechamiento.

Será el que resulte de aplicar en cada caso, al fondo autorizado, la altura que así mismo se determina en los correspondientes Planos de Ordenación de acuerdo con el artículo 52. y las siguientes condiciones:

En las manzanas calificadas como de Arquitectura Tradicional según se determina en el artículo 67 de estas Normas, se sumará al aprovechamiento obtenido según lo determinado en el párrafo anterior el correspondiente a un ático y/o torreones de remate que expresamente se autorizan con la limitación de que su superficie construida no supere los 2/3 de la ocupación total en planta del edificio considerado (edificación principal en altura excluyendo los patios de cualquier consideración y tamaño).

En las manzanas calificadas como de Arquitectura Culta o Arquitectura de Renovación según se determina en el mencionado artículo 67, se sumará al aprovechamiento obtenido según lo determinado en el párrafo primero el correspondiente a un ático y/o torreones de remate que expresamente se autorizan con la limitación de que su superficie construida no supere los 2/3 de la ocupación total en planta del edificio considerado (edificación principal en altura excluyendo los patios de cualquier consideración y tamaño).

Al aprovechamiento calculado según las determinaciones de los párrafos anteriores deberá sumarse además, siempre que esté autorizada, la construcción en el patio de manzana.

En las áreas calificadas como de Conservación Volumétrica se considera agotado su aprovechamiento debiéndose mantener las condiciones existentes, prohibiéndose el derribo del edificio y autorizándose únicamente obras de restauración, consolidación o rehabilitación.

Artículo 52. - Altura de la edificación.

La altura de la edificación tanto para edificios existentes, protegidos o no, como para las de nueva planta será el número de plantas la que se señala para cada unidad catastral en los correspondientes Planos de Ordenación.

La altura de la edificación en metros (o altura total medida desde la rasante de la acera hasta la cara superior del forjado de la última planta) será la que resulte de aplicar 3,00 m. por cada planta de pisos más 3,50 m. por la planta baja.

En todo caso se estará a lo que se determina en el artículo 74.2.

Para obras de nueva planta si el frente de fachada tiene una longitud mayor de 16 m., la altura de la edificación se medirá en tramos no superiores a dicha dimensión.

En solares de esquina, con distinta altura en cada uno de sus frentes se permitirá construir el mayor número de plantas en el de menor altura en una longitud no superior al fondo máximo autorizado.

Por encima de dicha altura se autoriza asimismo y de acuerdo con las condiciones estéticas que se determinan para cada tipo de manzana (artículos 73, 74, 75 y 76) la utilización del espacio bajo cubierta como pieza habitable en las manzanas calificadas como de Arquitectura Tradicional y los áticos retranqueados (uno en obra nueva y los existentes en edificación consolidada) y los torreones existentes de nueva construcción en las manzanas calificadas como de Arquitectura Culta o de Renovación. En el caso de construir únicamente torreones éstos tendrán una superficie que no supere el 15 % de la ocupación en planta del edificio considerado (edificación principal en altura excluyendo los patios de cualquier condición o tamaño).

Artículo 53. - Altura Libre

1. Altura libre es la distancia entre la cara superior del pavimento y la inferior del techo de una misma planta.

2. En edificios construidos, protegidos o no, la altura libre será la existente, autorizándose en todo caso la continuidad de las actividades terciarias asimismo existentes.

3. Para el resto se establecen las siguientes limitaciones.

a) En obra de nueva planta colindante con edificios no protegidos la altura libre será:

	A.T.(1)	A.C.(1)	A.R.(1)
Planta Baja	≥3,00-<3,50	<3,80	<3,80 (metros)
Planta de Pisos	>2,50-<2,80	>2,50-<2,80	>2,50-<2,80 (metros)

(1) Para calificación A.T; A.C; ó A.R ver artículo 67.

b) En edificio de nueva planta colindante con edificio/s protegido/s:

En este caso se igualarán los niveles de forjado del edificio de nueva construcción con los del protegido colindante en las alturas que correspondan (las señaladas en los Planos de Ordenación), tanto en planta de pisos como en planta baja, excepto que ésta en el edificio protegido tenga menos de 3,00 m. de altura libre. En este caso la altura libre de la planta baja del edificio de nueva construcción deberá ser la mínima autorizada de 3,00 m.

c) Semisótanos.

La altura no será inferior a 3,00 m., ni sobrepasará en 1,20 m la rasante de la acera.

d) Sótano.

Su altura libre mínima no será inferior a 2,70 m. excepto en el caso de destinarlo a uso de garaje y/o trasteros.

e) Garaje y Trasteros.

La altura libre mínima será de 2,30 m. y de 2,00 m. a cualquier instalación o elemento estructural.

Artículo 54. - Condiciones de la parcela.

A los efectos edificatorios no se determina parcela mínima, manteniéndose en los edificios construidos ya sean protegidos o no, el parcelario existente en el momento de aprobación del presente P.E.C.H.

En los solares existentes, o en aquellos otros resultantes del derribo de edificios no protegidos no podrán segregarse parcelas de características y dimensiones menores a las que se determinan en el P.G. (10 m. de frente y 12 m. de fondo).

En los solares resultantes del derribo de edificios no protegidos se autorizarán las agregaciones de parcelas siempre y cuando se acuse en fachada el parcelario histórico existente en el momento de aprobación del P.E.C.H.

Artículo 55. - Cuerpos volados cerrados, terrazas, miradores y balcones.

A los efectos prevenidos en las presentes Normas Regulatorias, se entiende por:

1. *Cuerpo volado cerrado*: Todo saliente de la edificación a partir de la alineación determinada en los correspondientes Planos de Ordenación cerrada por sus cinco planos, con o sin huecos en alguno de los mismos.

2. *Terraza*: Todo saliente de la edificación a partir de la alineación determinada en los correspondientes Planos de Ordenación semicerrada por sus tres planos verticales con materiales ciegos, transparentes, traslúcidos o cerrajería. En este caso se considerará terraza siempre y cuando no cumpla las condiciones de balcón definido en el apartado siguiente.

3. *Balcón*: Todo saliente de la edificación a partir de la alineación determinada en los correspondientes Planos de Ordenación abierta por sus tres planos verticales, con barandilla de cerrajería metálica, con un vuelo máximo de 0,40 m y un canto de forjado máximo de 0,10 m. No obstante se podrá aumentar tanto el vuelo como el canto del mismo siempre que se justifique en relación con el entorno tradicional construido. En todo caso será decorado no autorizándose el canto de forjado visto.

4. *Mirador*: Todo saliente de la edificación a partir de la alineación determinada en los correspondientes Planos de Ordenación característica de la arquitectura tradicional cerrada por sus cinco planos con huecos en los tres verticales totalmente acristalados.

5. *Galería*: De características semejantes a las del mirador descrito en el punto anterior pero situado en la fachada trasera del edificio y ocupando la práctica totalidad de su frente.

6. *Condiciones*: Para el diseño y construcción de los anteriores elementos arquitectónicos se estará a lo determinado en este artículo y lo determinado en las Condiciones Estéticas que para cada manzana se determinan en estas Normas Particulares (Capítulo V) debiendo cumplir en todo caso las siguientes condiciones:

Terrazas		Cuerpos volados cerrados y miradores	
Ancho de calle	Vuelo máximo	Ancho de calle	Vuelo máximo
6,00-12,49 m	0,60 m	<7,9 m	No se autor.
12,50-14,99 m	0,70 m	8,00-12,49 m	0,60 m
15,00-19,99 m	0,80 m	12,50-14,99 m	0,70 m
>20 m	0,90 m	15,00-19,99 m	0,80 m
		>20 m	0,90 m

BALCONES: Permitidos en todas las calles debiéndose cumplir lo dictado en el punto 6 anterior.

MIRADORES: Se autorizan en calles de ancho mayor o igual a 7,99 m con un vuelo máximo de 70 cm.

En su diseño deberá aplicarse, la normativa de huecos, para las manzanas calificadas como de Arquitectura Tradicional (artículo 74.5), lo que implica el mantenimiento de cerramiento

interior del propio mirador. Tendrán en todos los casos cubierta independiente por debajo del alero del edificio.

GALERIAS: Sólo se autorizan en las fachadas traseras de los edificios (a patio de manzana o de parcela), con un vuelo no superior a 1,20 m pudiendo ocupar la totalidad del frente de fachada con una separación de los colindantes de una distancia igual o superior al vuelo.

CAPITULO III. - CONDICIONES HIGIENICAS.**Artículo 56. - Viviendas en Sótanos y Semisótanos**

Se prohíbe el uso de vivienda en sótanos y semisótanos.

Para otros usos se estará a lo que se determina en el artículo 58 siguiente.

Artículo 57. - Vivienda Exterior.

1. Toda vivienda deberá ser exterior, debiendo cumplir en todas sus piezas las condiciones de ventilación e iluminación que se determinan en los puntos siguientes, debiendo tener, además, al menos uno de sus huecos sobre calle, plaza o alternativamente sobre espacio libre público o privado en contacto directo con la vía pública.

A este respecto la existencia de un baburril en las condiciones que se determinan en el párrafo anterior califica una vivienda como exterior. Por el contrario la iluminación y ventilación tipo velux obliga a vincular el espacio bajo cubierta a la planta inmediatamente inferior.

2. No obstante podrán autorizarse viviendas interiores siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

Deberá tratarse de un proyecto unitario que comprenda la totalidad del ancho de manzana (de calle a calle) teniendo el espacio libre interior que será de uso público y dominio privado una dimensión mínima tal que en él pueda inscribirse un círculo de al menos 20 m. de diámetro. El patio no será edificable en planta baja y tendrá un acceso desde ambas calles con un ancho mínimo de 6,00 m. que podrá ser pasaje.

A este patio podrán abrirse locales comerciales y los cerramientos al mismo deberán tratarse como fachadas, siendo su urbanización y conservación privada y su uso público, autorizándose, no obstante, su cerramiento nocturno.

3. Se autorizarán asimismo las viviendas interiores (a patio de parcela o manzana), existentes y aquellos otros que puedan realizarse como consecuencia de la rehabilitación de edificios protegidos siempre y cuando se justifique en base a las características estructurales del mismo a su excesivo fondo.

Artículo 58. - Pieza Habitable.

Se considera pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

Toda pieza habitable deberá tener contacto con el exterior, salvo que deba o pueda carecer de huecos en razón de la actividad que en ella se realice, en cuyo caso deberá contar con ventilación mecánica.

En plantas sótano sólo se autorizará la instalación de piezas habitables si no están adscritas a usos residenciales, siempre y cuando estén vinculadas a la planta baja.

Para poder considerar como pieza habitable el espacio bajo cubierta, deberá cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad fijadas por la Dirección General de Vivienda de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León. En caso contrario dicho espacio sólo podrá considerarse como pieza habitable si está vinculado a la planta inferior.

Artículo 59. - Ventilación.

Se entiende por ventilación la capacidad de renovación del aire en un local. Puede ser:

a) Natural, cuando se produzca mediante huecos abiertos y practicables a fachadas o a cubierta.

b) Forzada, cuando se realice mediante sistemas artificiales de ventilación u otros medios mecánicos. Se admite la ventilación forzada de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basuras, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, y de las habitables no adscritas a usos residenciales.

Artículo 60. - Ventilación e iluminación de piezas habitables y escaleras.

1. Adscritas a Usos Residenciales.

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directas por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local, permitiendo dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación superiores a 2 metros de ancho.

Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a 1/6 de la superficie útil de la pieza.

Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán además de conductos independientes para su eliminación.

2. Usos No Residenciales.

Se dispondrá al menos de 1 conducto de ventilación por cada 100 metros cuadrados de local hasta 1,00 por encima de la cubierta.

3. Escaleras.

En las edificaciones de más de cuatro plantas (Baja + Tres) las escaleras tendrán luz y ventilación natural a calle o patio con superficie mínima de 1 metro cuadrado en cada planta pudiendo exceptuarse la baja cuando ésta sea destinada a uso comercial.

En las edificaciones de tres o menor número de plantas se admitirá la luz y ventilación cenital, mediante lucernario con superficie superior a los dos tercios de la que tenga la caja de escaleras en planta, con una dimensión mínima de 0,80 m.

Se podrá asimismo en las edificaciones de Cinco Plantas (Baja + Cuatro) disponer de iluminación y ventilación cenital de la caja de escaleras siempre y cuando cumpliendo lo determinado en el párrafo anterior disponga de un hueco central de al menos 0,90 m. de ancho.

4. Condiciones Especiales.

En los edificios con Protección Estructural o Ambiental o con uso de equipamiento podrán mantenerse las condiciones existentes de iluminación y ventilación de piezas habitables y escaleras.

En los edificios de nueva planta de uso exclusivo de equipamiento podrán variarse de forma justificada las anteriores condiciones de iluminación y ventilación de piezas habitables y escaleras.

Artículo 61. - Patio.

1. Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios.

2. Según sus características se distinguen las siguientes clases:

a) Patio de parcela: es aquel que está situado en el interior de la edificación.

b) Patio de manzana: es aquel que tiene definida por el planeamiento su forma y posición mediante la determinación de las alineaciones interiores.

3. La dimensión de los patios cumplirá las condiciones que se indican en el artículo 62 siguiente.

4. Cualquier tipo de patio contará con acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escalera y otro espacio comunitario a fin de posibilitar la obligada limpieza y mantenimiento de los mismos.

5. El pavimento de los patios no podrá situarse a un nivel superior a un metro por encima del de cualquiera de los locales en contacto con él desde los que abran huecos.

Artículo 62. - Patios Cerrados.

1. En las dimensiones de los patios de parcela cerrados se exigirá que las luces rectas de los locales habitables sean, como mínimo 1/4 de la altura del muro frontero, contada desde el nivel del suelo más inferior de estos locales hasta su coronación con un mínimo de 3,00 m. El patio mantendrá esta dimensión mínima en toda su altura.

2. Se entenderá por luz recta, la distancia comprendida entre las caras exteriores de los paramentos incluido el vuelo en su caso, medida en la perpendicular al hueco.

3. La forma de la planta del patio será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual 1/4 de su altura y no inferior a tres metros. Por altura se entenderá la del paramento más alto, medido desde la rasante del patio.

4. Los huecos de las escaleras, aseos, baños y pasillos tendrán luces rectas de un mínimo de 2 m.

5. En cualquier caso las piezas habitables adscritas a usos residenciales tendrán luces sobre espacios que al menos cumplan con la condición de patio.

6. En el supuesto de viviendas de protección oficial se estará a la normativa que respecto a patios cerrados existe para este tipo de edificaciones.

7. En los edificios protegidos podrán mantenerse los patios existentes aunque sean de menores dimensiones que los determinados por estas Normas.

Artículo 63. - Patios mancomunados.

Se consiente la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes Normas:

La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización del Ayuntamiento.

No podrá en ningún caso cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las edificaciones cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

Artículo 64. - Patios de Parcela y Patios de Manzana.

1. No se autorizará la cubrición de los patios de parcela cuando debajo de la cubierta que se establezca, exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a pieza habitable, a no ser que se realice con elementos traslúcidos y siempre y cuando quede garantizado el cumplimiento de las condiciones de ventilación a través del mismo.

2. Los patios de manzana quedan definidos por las alineaciones interiores correspondientes.

3. Las construcciones en patios de manzana deberán cumplir las siguientes condiciones:

El arranque de la cubierta se efectuará como máximo desde el nivel de forjado inferior de la primera planta habitable y la cumbre de la misma no podrá superar en 1,00 m. dicha línea de arranque tomándose la de menor nivel en caso de haber varias.

Artículo 65. - Patinejos de ventilación.

1. Se permitirán los patinejos de ventilación en aseos, cuartos de baño, locales de calefacción y de acondicionamiento de aire, despensas y garajes. Tanto las de despensa como las de garaje, calefacción y acondicionamiento de aire, sólo pueden utilizarse para cada uno de estos usos, con exclusión de cualquier otro.

2. Las chimeneas tendrán una superficie mínima de 1 metro cuadrado siendo su lado mínimo de 0,70 m. Sus características deberán permitir un fácil acceso y una perfecta limpieza.

3. Las chimeneas con altura superior a 9 m. deberán de tener comunicación interior con el exterior o patios, con una sección mínima de 1/5 de la superficie y ancho no inferior a 0,10 m.

4. Podrán sustituirse estas chimeneas por otras instalaciones adecuadas, en los casos de locales existentes y cuyo uso haya sido autorizado previamente por el Ayuntamiento.

Artículo 66. - Oficinas.

No se imponen limitaciones a la situación ya sea interior o exterior según las condiciones definidas para las viviendas (artículo 56 y 57) para la categoría de Oficinas dentro de los usos terciarios.

CAPITULO IV. - CONDICIONES DE USO.**Artículo 67. - Tipología y Calificación de la edificación en relación con los usos.**

La regulación del Régimen de Usos en el ámbito del P.E.C.H. se realiza en base a la calificación de cada una de las manzanas que lo conforman en base al tipo y características de la edificación que se describen a continuación y según se determina en los correspondientes Planos de Ordenación:

Arquitectura Tradicional: A.T.

De los siglos XVIII y XIX se produce a base de zócalos de piedra sillería en toda la planta baja, recubrimiento sobre la fábrica decorada o no en el resto de la fachada y cubierta inclinada con alero sobre canecillos de madera o cornisa.

Los huecos se disponen simétricamente, son alargados en vertical, formando balcones con barandilla de cerrajería, sin otros vuelos cerrados que los miradores.

Arquitectura Culta: A.C.

De finales del siglo XIX y principios del XX responden a un modo más racionalista de hacer arquitectura a base de grandes edificios (tanto en planta como en volumen), de fábrica de ladrillo aplastillado y enfoscados con huecos en sentido horizontal, vuelos cerrados y terrazas con peto de fábrica y remate de cornisa con barandilla, y elementos decorativos y torreones en esquina. Se producen generalmente los áticos y sobreáticos.

Arquitectura de Renovación: A.R.

Comprende la arquitectura más reciente, realizada, con alguna valiosa excepción, sin contemplar las invariantes tipológicas del entorno consolidado.

Artículo 68. - Uso de Alojamiento.**1. Arquitectura Tradicional:**

Se autoriza en Categoría Primera (Residencial), en Categoría Segunda (Residencial Colectivo) únicamente en Tipos Primero y Segundo y en Categoría Tercera (Residencial Universitario).

2. Arquitectura Culta:

Se autoriza en Categoría Primera (Residencial), en Categoría Segunda (Residencial Colectivo) únicamente en Tipos Primero y Segundo y en Categoría Tercera (Residencial Universitario).

3. Arquitectura de Renovación:

Se autoriza en Categoría Primera, Segunda y Tercera (Residencial, Residencial Colectivo y Residencial Universitario) sin ninguna limitación.

Artículo 69. - Uso Industrial.**1. Arquitectura Tradicional:**

Se autoriza únicamente la Categoría Primera, en las condiciones que se determinan en el artículo 39 de estas Normas.

2. Arquitectura Culta:

Se autoriza únicamente la Categoría Primera, en las condiciones que se determinan en el artículo 39 de estas Normas.

3. Arquitectura de Renovación:

Se autoriza únicamente La Categoría Primera, en las condiciones que se determinan en el artículo 39 de estas Normas.

Artículo 70. - Uso Terciario.

En base a las condiciones del artículo 40 se autoriza en las siguientes condiciones:

1. Arquitectura Tradicional:

A. Comercio: Autorizado únicamente en las situaciones 1ª y 4ª.

B. Hostelería: Autorizado en las situaciones 1ª, 2ª, 4ª y 5ª.

C. Oficinas: Autorizado únicamente en las situaciones 1ª, 2ª y 3ª.

D. Equipamiento Comunitario: Autorizado en todas sus categorías y situaciones.

2. Arquitectura Culta:

A. Comercio: Autorizado en las situaciones 1ª, 4ª y 5ª.

B. Hostelería: Autorizado en las situaciones 1ª, 2ª, 4ª y 5ª.

C. Oficinas: Autorizado en las situaciones 1ª, 2ª, 3ª y 5ª.

D. Equipamiento Comunitario: Autorizado en todas sus categorías y situaciones.

3. Arquitectura de Renovación.

A. Comercio: Autorizado en las situaciones 1ª, 4ª y 5ª.

B. Hostelería: Autorizado en las situaciones 1ª, 2ª, 4ª y 5ª.

C. Oficinas: Autorizado en las situaciones 1ª, 2ª, 3ª y 5ª.

D. Equipamiento Comunitario: Autorizado en todas sus categorías y situaciones.

Artículo 71. - Espacios Libres.**1. Espacios Libres de Uso y Dominio Público.**

Son los compuestos por las denominadas Protección de Márgenes, Zonas Verdes y Espacios Ajardinados y Aceras y Espacios Peatonales, según se determina en el artículo 41 de estas Normas.

a) Protección de Márgenes: Son las que se señalan como tal en los correspondientes Planos de Ordenación y Estructura Urbánica.

En ellas no se podrá realizar ninguna obra urbanizadora ni Edificatoria autorizándose únicamente aquellas encaminadas a su limpieza y mantenimiento.

No obstante y mediante el correspondiente Plan Especial podrán realizarse actuaciones encaminadas a potenciar su uso pero manteniendo en todo caso su carácter de zona no urbanizada.

b) Zonas Verdes y Espacios Ajardinados: Son las que en los correspondientes Planos de Ordenación y Estructura Urbánica se señalan genéricamente como Espacios Libres de Uso y Dominio Público y que comprenden las áreas arboladas y ajar-

dinadas existentes y aquellas que pudieran crearse como resultado del desarrollo de las Unidades de Ejecución previstas.

En ellas sólo podrán realizarse obras de urbanización, ajardinamiento o forestación encaminadas a mejorar sus actuales condiciones o para la creación de algún espacio de juego o áreas deportivas no regladas.

No obstante podrán construirse edificaciones complementarias de uso público con una ocupación máxima de 250 metros cuadrados por Ha. (con una vinculación máxima de 2 Has.) y una altura máxima de 3,00 m. y admitiéndose en todo caso la instalación de elementos singulares tales como quioscos, esculturas, fuentes, etc., así como aquellos que formen parte del mobiliario urbano.

Como zona especial se delimita el Parque del Castillo que se ha de gestionar mediante una Unidad de Ejecución siendo en este caso el preceptivo Plan Especial de Ejecución de Sistemas Generales el que determine tanto las condiciones de protección como las de ordenación y usos permitidos.

Se definen por último como Espacios Ajardinados aquellos formados por pequeñas áreas de remate o conformación del viario en los que únicamente se autorizan obras de jardinería y la colocación de las necesarias señales de regulación de tráfico.

c) Aceras y Espacios Peatonales: Serán las que como tal se señalan en los Planos de Ordenación y Estructura y los que resulten como desarrollo de las Unidades de Ejecución previstas.

En ellas podrán autorizarse la instalación de elementos singulares tales como quioscos, esculturas, fuentes, etc., así como aquellos que formen parte del mobiliario urbano.

Las aceras conforman el sistema principal de itinerarios peatonales como elemento de relación tanto de las zonas del mismo carácter como de los Espacios Libres de Uso y Dominio Público.

Las Areas Peatonales tienen el mismo carácter y régimen que las Zonas Verdes, pero primando su carácter de plaza urbana, dando por tanto prioridad al espacio peatonal pavimentado sobre los ajardinados.

2. Espacios Libres de Uso y Dominio Privado.

Son los que así se determinan en los correspondientes Planos de Ordenación y Estructura y en los cuales se prohíbe realizar cualquier tipo de edificación de carácter no provisional por ser nulo su aprovechamiento urbanístico.

Se autoriza por el contrario el aprovechamiento bajo rasante con el fin de construir aparcamientos subterráneos.

3. Espacios Libres de Dominio Privado y Uso Público en superficie.

Tendrán el mismo régimen que los espacios libres de uso y dominio público con la excepción de que su conservación y mantenimiento correrá a cargo de los propietarios.

4. Espacios Libres Vinculados al Uso de Equipamiento.

Tienen el mismo Carácter y Régimen que los Espacios Libres de Uso y Dominio Privado, pudiéndose no obstante y únicamente en los que específicamente se determina en la correspondiente documentación gráfica, realizar construcciones que como ampliación y mejora del equipamiento existente no supongan una ocupación mayor del 30% de la zona así calificada.

Se autoriza asimismo, el aprovechamiento bajo rasante.

Artículo 72. - Transportes y Comunicaciones.

Como se señala en el artículo 42. de las Normas Generales comprende tanto la Red Viaria como los Usos Ferroviarios existentes en el ámbito del P.E.C.H.

1. Red Viaria.

Se establecen, de acuerdo con la correspondiente documentación gráfica, dos tipos de vías, la denominada Red Viaria Rodada, y la Red Viaria Preferentemente Peatonal, para cada una de las cuales regirán las siguientes condiciones:

a) Red Viaria Rodada. Se autoriza el tráfico rodado y el aparcamiento sin limitaciones, excepto aquellas que de forma excepcional pueda imponer la Sección de Tráfico del Ayuntamiento.

b) Red Viaria Preferentemente Peatonal. Tendrá un carácter peatonal y únicamente se autoriza el tráfico rodado para los residentes en las calles así calificadas, limitándose para el resto de vehículos en el tiempo (carga y descarga), y prohibiéndose en todo caso el aparcamiento continuado.

Se suprimirán las aceras con bordillo a desnivel y se dará al pavimento un tratamiento adecuado a su condición de preferentemente peatonal.

No se considerará como causa de Modificación Puntual del presente P.E.C.H. las posibles transformaciones de vías rodadas en preferentemente peatonales no determinadas expresamente.

2. Uso Ferroviario.

Se delimita como tal la zona comprendida del Plan Especial de la Estación y que está comprendida en el ámbito del P.E.C.H.

Sus determinaciones y condiciones de desarrollo deberán realizarse de acuerdo con dicho Plan Especial.

CAPITULO V. - CONDICIONES ESTETICAS.

Artículo 73. - Tipología y Calificación de la edificación en relación con las Condiciones Estéticas

Las obras de nueva planta a realizar en el ámbito del presente P.E.C.H. y las reformas en edificios no protegidos se ajustarán a las siguientes condiciones según la calificación de la manzana correspondiente y definidas en el artículo 67 anterior.

- . A.T. Arquitectura Tradicional.
- . A.C. Arquitectura Culta.
- . A.R. Arquitectura de Renovación.

Artículo 74. - Arquitectura Tradicional (A.T.)

1. Altura de la Edificación.

La altura de edificación será la que se señala en cada caso en los correspondientes Planos de Ordenación.

2. Cubierta.

La cubierta, que deberá ser inclinada con vertiente a fachada y patio y terminación de teja cerámica curva de color pardo rojizo, se realizará a base de aleros o cornisa de acuerdo con las características de los existentes en las edificaciones que forman la manzana. El vuelo del alero será como máximo de 60 cm.

En edificios de nueva planta o rehabilitados colindantes con otros/o protegidos/o, la cubierta deberá adaptarse a la de éstos/e, sin perjuicio del cumplimiento del resto de las condiciones que en estas Normas se determinan.

La inclinación máxima de los faldones de formación de cubierta será del 50% o 30°, iniciándose como máximo a 0,60 m por encima de la altura de la edificación a partir de su borde más exterior (vuelo del alero), calculada según las determinaciones del artículo 52. No se autoriza el diseño tipo mansarda. La altura de cumbrera no podrá superar en ningún caso, 3,50 m. libres, desde la cara superior del último forjado.

A estos efectos, los proyectos de nueva planta o rehabilitación justificarán el cumplimiento de las dos condiciones relativas a las alturas máximas de edificación y cumbrera.

La iluminación del espacio bajo cubierta, se realizará mediante lucernarios situados en un mismo faldón, no autori-

zándose quiebro en la misma excepto para la realización de baburiles en las condiciones que más adelante se determinan.

La situación y dimensión de los lucernarios responderá a la composición general de la totalidad de la fachada, siendo la distancia de su borde inferior al plano de fachada, superior a 1,50 m. Dicha dimensión no será superior a 0,80 m de anchura por 1,20 m. en el sentido de la pendiente de la cubierta.

Podrá autorizarse en la zona más próxima a la cumbre y sin romper la continuidad del faldón, la utilización de materiales transparentes fijos o practicables con el fin de crear zonas de tendadero o ventilación e iluminación de las piezas habitables bajo cubierta. La dimensión de esta zona no podrá ser superior a 5,00 m. medida en planta tomando como eje la línea de cumbre.

Asimismo, podrán autorizarse los baburiles siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones: Su dimensión no será superior a 1,20 m. de frente y 1,60 m. de altura (ambas medidas exteriores). La altura máxima (1,60 m) se medirá en vertical, desde la cumbre del baburil al faldón de cubierta donde se apoya su frente. Su número no será superior a uno por cada 8,00 m. de fachada o dimensión inferior si responde a una unidad catastral (siendo necesario entre 8,00 y 16,00 m. de fachada para poder diseñar dos unidades). Su situación en el faldón de cubierta será como mínimo a una distancia de 2 m. contada desde el borde exterior del alero medido en proyección horizontal y perpendicular a la fachada del edificio.

En todo caso su situación en el plano de cubierta responderá a la composición general de la totalidad de la fachada.

3. Materiales de Fachada.

Será obligada la recuperación de los zócalos de piedra natural existentes en los edificios que se derriben incorporándolos a la nueva edificación, empleando en el resto de la fachada los materiales característicos de la manzana a base de piedra, enfoscados, revocos y estucos, con terminación de pintura en colores de tonos suaves, prohibiéndose expresamente los colores chillones y los tonos brillantes.

4. Carpintería.

La carpintería será de madera para pintar o barnizar o de cualquier otro material que, por su textura, brillo o color se adapte a las condiciones del entorno. Preferentemente el color será blanco.

Se prohíben expresamente la carpintería de aluminio en su color o dorada, y los vidrios reflectantes, de espejo y tintados.

En plantas de piso no se autorizan las persianas enrollables con guías por el exterior, autorizándose únicamente los tradicionales cuartillos o frailerros.

5. Huecos de Fachada.

Los huecos serán de proporción rectangular en sentido vertical de acuerdo con las características tipológicas de la manzana.

Con carácter general se diseñarán huecos de suelo a dintel con una altura máxima de 2,20 m. y una anchura asimismo máxima de 1,20 m. Excepcionalmente podrán realizarse ventanas con una proporción mínima alto-ancha de 1,50 dentro de la composición de la fachada realizada con las determinaciones anteriormente dictadas. En todo caso deberán prevalecer las partes macizas sobre los huecos en dimensión horizontal.

6. Voladizos.

No se autorizan los voladizos, excepto los tradicionales miradores, galerías y balcones. La ocupación máxima de los miradores será 1/3 de la superficie total de la fachada, con distribución discrecional a los efectos de composición de la misma.

La ocupación de los voladizos podrá aumentarse hasta 1/2 en casos de frente de fachada $\leq 6,00$ m.

Los balcones, en todo caso, no podrán diseñarse para más de un hueco.

Asimismo se autorizan las galerías aunque únicamente en las traseras, pudiendo ocupar todo su frente, con separación de los edificios colindantes una distancia igual al vuelo.

7. Plantas Bajas. Carteles Publicitarios y Marquesinas

Las plantas bajas tanto en obras de nueva planta como en las de restauración, rehabilitación o acondicionamiento ajustarán su diseño a la composición de la fachada del edificio propuesto o existente, debiendo, en edificio de nueva planta, definirse su composición de acuerdo con el proyecto de ejecución del mismo, y recuperándose la del edificio original en el resto de las obras.

Deberá realizarse, asimismo, el tratamiento de la cara inferior en los cuerpos volados si existiesen.

Los carteles publicitarios se deberán realizar tanto en su diseño como en los materiales empleados de forma que se integren en el carácter ambiental de todo el área.

Se prohíben los carteles publicitarios en plantas por encima de la baja de cualquier tipo y posición. Así mismo se prohíben los carteles publicitarios perpendiculares a fachada, con la sola excepción de los tradicionales banderines o banderolas de pequeño tamaño sobre soportes de cerrajería (longitud máxima de vuelo 0,80 m. superficie máxima 0,36 m.² y altura mínima 2,50 m). Estos banderines o banderolas podrán ser iluminados pero no luminosos.

Se prohíben las marquesinas autorizándose únicamente toldos, persianas o pequeños voladizos de protección de materiales ligeros ya sean fijos o móviles, o realizados a base de cerrajería y vidrio, realizándose en todo caso de forma que por su diseño y por los materiales empleados se integren en el carácter ambiental de todo el área en las condiciones que se señalan en el artículo 33. En todo caso deberán ajustarse al hueco de fachada.

Los rótulos paralelos a fachadas que se sitúen sobre macizos de obra, estarán realizados con letra suelta y no superarán los 0,30 m. de lado, pudiendo el Ayuntamiento autorizar la utilización de rótulos transparentes con letras impresas, cuando se garantice que con su aplicación no se desfigura la composición de la fachada ni se merma su calidad.

En ningún caso los rótulos podrán cubrir los huecos de la edificación, excepto en planta baja de uso comercial, en la que se admitirán dentro de los huecos definidos en el proyecto de edificación, siempre que no los superen en ningún sentido, ni supongan actuación constructiva sobre sus límites, ni desfiguren sus proporciones o carácter.

Tanto para los carteles como para las marquesinas existentes se fija un plazo máximo de 1 año para su adecuación a las presentes Normas.

En ningún caso el revestimiento de la fachada en planta baja podrá invadir el espacio de uso público (acera) que se delimita con la alineación exterior.

8. Parcelario.

Se respetará el parcelario existente. En edificios de nueva planta que se realicen en solares procedentes del derribo de edificaciones colindantes, se reflejará al menos en fachada, el parcelario existente.

9. Casetones y Cuartos de Maquinaria.

Los casetones de ascensores y los cuartos de maquinaria a situar en el espacio bajo cubierta, deberán integrarse en su formación, sin sobrepasar el faldón de la misma.

10. Incorporación de Elementos

En los edificios de nueva planta que se realicen en solares procedentes de derribos se respetarán aquellos elementos arquitectónicos de interés del edificio preexistente debiendo incorporarlos a la nueva construcción que se propone.

Artículo 75. - Arquitectura Culta. (A.C.)**1. Altura de la Edificación.**

La altura de edificación será la que se señala en cada caso en los correspondientes Planos de Ordenación (O.3.).

2. Cubierta.

La cubierta se rematará libremente a base de aleros, cornisas y/o barandillas, o petos autorizándose los torreones y los áticos retranqueados en las condiciones que se determinan en estas Normas Particulares (Capítulo II. Condiciones de Volumen).

En el caso de la formación de aleros o cornisas se estará a lo que se determina en el artículo 74.2. En el caso de formación de áticos retranqueados y remate a base de barandillas o petos la altura total de estos elementos de protección, medida desde la cara superior del último forjado (altura de la edificación) no será superior a 1,10 m.

Asimismo, no podrán superarse 1,10 m. medidos según se determina en el párrafo anterior si la formación de remate del edificio en fachada se realiza de forma mixta a base de los elementos anteriormente señalados, (aleros, cornisas, petos y/o barandillas).

3. Materiales de Fachada.

No se admitirán otros materiales de fachada que los característicos de la zona a base de piedra, enfoscados, revocos y estucos con terminación de pintura, de tonos suaves o fábricas de ladrillo visto pardo rojizo, aplanillado con aparejo tradicional sin juntas. Se prohíben expresamente los colores chillones de tonos brillantes.

4. Carpintería.

Se prohíbe expresamente el aluminio en su color, autorizándose cualquier otro material que por su textura, brillo o color se adecúe a las condiciones del entorno.

5. Huecos de Fachada.

La composición, tamaño y forma de los huecos de fachada será libre.

6. Voladizos.

Se autorizan los cuerpos volados cerrados, las terrazas, los miradores y balcones de acuerdo con las determinaciones del artículo 55. anterior.

En todo caso los vuelos cerrados, las terrazas y los miradores tendrán una ocupación máxima de 2/3 de la superficie total de la fachada, con distribución discrecional a los efectos de su composición.

7. Plantas Bajas, Carteles Publicitarios y Marquesinas

Las plantas bajas, tanto en obras de nueva planta como en las de restauración, rehabilitación o acondicionamiento, ajustarán su diseño a la composición de la fachada del edificio propuesto o existente, debiendo un edificio de nueva planta definirse su composición de acuerdo con el proyecto de ejecución del mismo.

Los carteles publicitarios se deberán realizar tanto en su diseño como en los materiales empleados de forma que se integren en el carácter ambiental de todo el área.

Se prohíben los carteles publicitarios en plantas por encima de la baja de cualquier tipo y posición.

Se autorizan las marquesinas de cualquier tipo de material y diseño con un vuelo máximo no superior a 1/3 del ancho total de la acera, un canto inferior a 0,20 m. y con las condiciones del artículo 33. anterior.

En ningún caso el revestimiento de la fachada en planta baja podrá invadir el espacio de uso público (acera) que se delimita con la alineación exterior.

Tanto para los carteles como para las marquesinas existentes se fija un plazo máximo de 1 año para su adecuación a las presentes Normas.

8. Incorporación de Elementos.

En los edificios de nueva planta que se realicen en solares procedentes de derribos se respetarán aquellos elementos arquitectónicos de interés del edificio preexistente debiendo incorporarlos a la nueva edificación que se propone.

Artículo 76. - Arquitectura de Renovación.

No se condiciona en las áreas señaladas como de Renovación ni la composición del edificio ni los materiales empleados en el mismo, excepto en las de terminación de cubierta prohibiéndose la pizarra y materiales similares y autorizándose únicamente los de colores rojizos.

Con respecto a los cuerpos volados cerrados se autoriza su libre composición en la fachada siempre y cuando su ocupación no supere los 2/3 de la superficie total de la misma, y no se aumente su superficie calculada de acuerdo con lo determinado en el punto 1 del artículo III.28.

Se prohíben los carteles publicitarios en plantas por encima de la baja de cualquier tipo y posición.

En ningún caso el revestimiento de la fachada en planta baja podrá invadir el espacio de uso público (acera) que se delimita con la alineación exterior.

CAPITULO VI. - CONDICIONES DE EJECUCION.**Artículo 77. - Actuaciones Programadas**

Para el desarrollo total del presente P.E.C.H. se han delimitado de acuerdo con lo determinado en el Capítulo III. del Título II, 22 Unidades de Ejecución (U.E.); 35 Áreas de Intervención (A.I.) y 56 Intervenciones Puntuales (I.P.) a desarrollar mediante los sistemas que se determinan en la vigente legislación urbanística, las condiciones de estas Normas y lo dictado en las correspondientes Fichas de Características.

A continuación se adjuntan únicamente las fichas de características correspondientes a las Unidades de Ejecución conformando el documento: Programa de Actuación y Estudio Económico las correspondientes Áreas de Intervención e Intervenciones Puntuales.

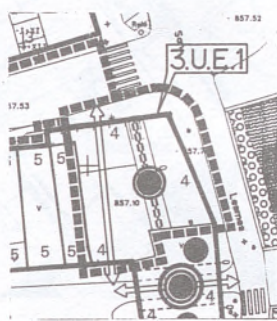
Con respecto a las Unidades de Ejecución cuya ficha de características a continuación se adjunta se estará a lo siguiente:

a) El señalado ámbito para cada una de las Unidades vinculada únicamente a los efectos de determinar los costos de urbanización.

b) Los propietarios afectados, comprendidos en el ámbito anteriormente señalado, así como sus títulos de propiedad y referencias registrales a los efectos de la aportación de derechos y del reparto de beneficios y cargas se determinará en el preceptivo Planeamiento de Desarrollo o en su caso en el correspondiente Proyecto de Ejecución.

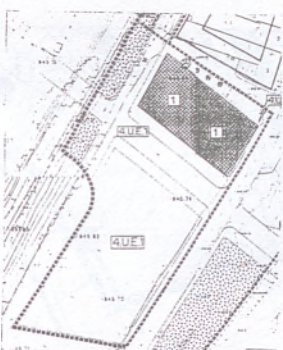
c) Tanto las superficies de las distintas zonas como el total y la correspondiente al aprovechamiento para cada unidad son estimadas, debiendo fijarse definitivamente en el preceptivo Planeamiento de Desarrollo o, en su caso, en el correspondiente Proyecto de Ejecución en base a las condiciones que se determinan en la ficha de características, en los Planos de Ordenación y en las presentes Normas Regulatorias.

d) En el aprovechamiento que se determina para cada Unidad, no se ha contabilizado el correspondiente a los vuelos y que será variable en función del diseño de cada proyecto concreto.

UNIDADES DE EJECUCIÓN FICHA DE CARACTERÍSTICAS			
DENOMINACIÓN 3.U.E.1		ORDENANZA DE APLICACIÓN P.E.C.H.	
RED VIARIA	92 m²	Nº DE PLANTAS	4
ESPACIOS LIBRES	---	Ocupación	---
EQUIPAMIENTO	---	APROVECHAMIENTO	---
SUELO CON APROVECHAMIENTO	320m²	SISTEMA DE ACTUACIÓN COMPENSACIÓN	
SUPERFICIE TOTAL	412 m²	PLAZO DE EJECUCIÓN	1º CUATRIENIO
USOS PERMITIDOS ARQUITECTURA TRADICIONAL	S/P.E.C.H.	CARGAS CESIÓN Y URBANIZACIÓN	
TIPO DE PLAN	---		
PLANO			
			
OBSERVACIONES: (1). El Proyecto incluirá la rehabilitación del lienzo de muralla incorporándolo al mismo y creará un pasaje entre la calle Hortalanos y la de San Juan.			

UNIDADES DE EJECUCIÓN FICHA DE CARACTERÍSTICAS			
DENOMINACIÓN 4.U.E.1.		ORDENANZA DE APLICACIÓN 5A.A.2ª Del P.G.	
RED VIARIA	2.045 m²	Nº DE PLANTAS	2
ESPACIOS LIBRES	376 m²	Ocupación	---
EQUIPAMIENTO	1.212 m²	Aprovechamiento	3.100 m²
SUELO CON APROVECHAMIENTO	3.100 m²	SISTEMA DE ACTUACIÓN COMPENSACIÓN	
SUPERFICIE TOTAL	6.733 m²	PLAZO DE EJECUCIÓN	1º CUATRIENIO
USOS PERMITIDOS ARQUITECTURA TRADICIONAL	S/P.E.C.H.	CARGAS CESIÓN, EQUIDISTRIBUCIÓN Y URBANIZACIÓN	
TIPO DE PLAN ESTUDIO DE DETALLE			

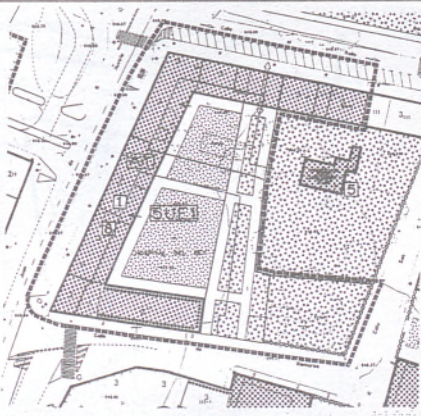
PLANO



OBSERVACIONES: Además de la aplicación de la ordenanza MA. 2ª del Plan General en lo referente a la edificabilidad (1 m²/m² de parcela dentro de alineaciones serán asimismo de aplicación las normas correspondientes del presente P.E.C.H. El equipamiento tendrá la consideración de: docente-universitario.

UNIDADES DE EJECUCIÓN FICHA DE CARACTERÍSTICAS			
DENOMINACIÓN 5.U.E.1.		ORDENANZA DE APLICACIÓN P.E.C.H.	
RED VIARIA	912 m ²	Nº DE PLANTAS	2/3
ESPACIOS LIBRES	2.544 m ²	Ocupación	---
EQUIPAMIENTO	1.860 m ²	Aprovechamiento	---
SUELO CON APROVECHAMIENTO		SISTEMA DE ACTUACIÓN COMPENSACIÓN	
SUPERFICIE TOTAL	5.316 m ²	PLAZO DE EJECUCIÓN	1º CUATRIENIO
USOS PERMITIDOS ARQUITECTURA TRADICIONAL	S/P.E.C.H.	CARGAS CESIÓN, EQUIDISTRIBUCIÓN Y URBANIZACIÓN	
TIPO DE PLAN			

PLANO



OBSERVACIONES:

 Espacio libre público: 840 m²

 Espacio libre privado: 1.704 m²

(1) El espacio libre privado tendrá la consideración de vinculado a equipamiento si tal uso se determina como exclusivo.

UNIDADES DE EJECUCIÓN FICHA DE CARACTERÍSTICAS			
DENOMINACIÓN 8.U.E.1.		ORDENANZA DE APLICACIÓN P.E.C.H.	
RED VIARIA	326 m²	Nº DE PLANTAS	3/4
ESPACIOS LIBRES	360 m² (*)	Ocupación	---
EQUIPAMIENTO	---	APROVECHAMIENTO	3.650 m²
SUELO CON APROVECHAMIENTO	850 m²	SISTEMA DE ACTUACIÓN COMPENSACIÓN	
SUPERFICIE TOTAL	1.536 m²	PLAZO DE EJECUCIÓN	1º CUATRIENIO
USOS PERMITIDOS ARQUITECTURA TRADICIONAL	S/P.E.C.H.	CARGAS CESIÓN, EQUIDISTRIBUCIÓN Y URBANIZACIÓN	
TIPO DE PLAN ESTUDIO DE DETALLE			
PLANO			
OBSERVACIONES: * Espacio libre público: 140 m² Espacio libre privado: 220 m²			

UNIDADES DE EJECUCIÓN
FICHA DE CARACTERÍSTICAS

DENOMINACIÓN 9.U.E.1.	ORDENANZA DE APLICACIÓN P.E.C.H.		
RED VIARIA	79 m²	Nº DE PLANTAS	3/5
ESPACIOS LIBRES	---	OCUPACIÓN	---
EQUIPAMIENTO	---	APROVECHAMIENTO	3.500 m²
SUELO CON APROVECHAMIENTO	880 m²	SISTEMA DE ACTUACIÓN	---
SUPERFICIE TOTAL	959 m²	PLAZO DE EJECUCIÓN	1º CUATRIENIO
USOS PERMITIDOS ARQUITECTURA CULTA	S/P.E.C.H.	CARGAS CESIÓN Y URBANIZACIÓN	
TIPO DE PLAN			

PLANO

OBSERVACIONES: El proyecto contendrá la incorporación al mismo de la portada existente (Proyección Estructural) y de la fachada protegida (Ambiental) así como su rehabilitación, las alturas de la misma edificación estan 3 a la calle Saldaña 5, a la calle Fernan González. El proyecto asimismo estudiará una ordenación volumétrica que permita una conexión peatonal entre ambas caras salvando el desnivel de los existentes.

UNIDADES DE EJECUCIÓN
FICHA DE CARACTERÍSTICAS

DENOMINACIÓN 9.U.E.2.	ORDENANZA DE APLICACIÓN P.E.C.H.		
RED VIARIA	50 m²	Nº DE PLANTAS	1/3
ESPACIOS LIBRES	---	OCUPACIÓN	---
EQUIPAMIENTO	---	APROVECHAMIENTO	1.110 m²
SUELO CON APROVECHAMIENTO	450 m²	SISTEMA DE ACTUACIÓN COMPENSACIÓN	---
SUPERFICIE TOTAL	500 m²	PLAZO DE EJECUCIÓN	1º CUATRIENIO
USOS PERMITIDOS ARQUITECTURA TRADICIONAL	S/P.E.C.H.	CARGAS CESIÓN Y EQUIDISTRIBUCIÓN	
TIPO DE PLAN ESTUDIO DE DETALLE			

PLANO

OBSERVACIONES

UNIDADES DE EJECUCIÓN
FICHA DE CARACTERÍSTICAS

DENOMINACIÓN 10.U.E.1.	ORDENANZA DE APLICACIÓN P.E.C.H.		
RED VIARIA	74 m²	Nº DE PLANTAS	4
ESPACIOS LIBRES	640 m²	OCUPACIÓN	---
EQUIPAMIENTO	---	APROVECHAMIENTO	3.180 m²
SUELO CON APROVECHAMIENTO	1.070 m²	SISTEMA DE ACTUACIÓN COMPENSACIÓN	---
SUPERFICIE TOTAL	1.784 m²	PLAZO DE EJECUCIÓN	2º CUATRIENIO
USOS PERMITIDOS ARQUITECTURA TRADICIONAL	S/P.E.C.H.	CARGAS CESIÓN, EQUIDISTRIBUCIÓN Y URBANIZACIÓN	
TIPO DE PLAN ESTUDIO DE DETALLE			

PLANO

OBSERVACIONES:

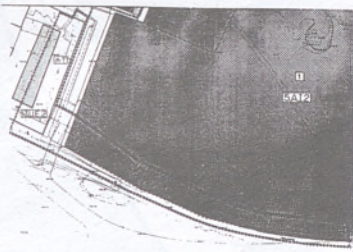
UNIDADES DE EJECUCIÓN
FICHA DE CARACTERÍSTICAS

DENOMINACIÓN 11.U.E.1.	ORDENANZA DE APLICACIÓN P.E.C.H.		
RED VIARIA	522 m²	Nº DE PLANTAS	3
ESPACIOS LIBRES	405 m²	OCUPACIÓN	---
EQUIPAMIENTO	---	APROVECHAMIENTO	1.540 m²
SUELO CON APROVECHAMIENTO	400 m²	SISTEMA DE ACTUACIÓN COMPENSACIÓN	---
SUPERFICIE TOTAL	1.327 m²	PLAZO DE EJECUCIÓN	2º CUATRIENIO
USOS PERMITIDOS ARQUITECTURA TRADICIONAL	S/P.E.C.H.	CARGAS CESIÓN, EQUIDISTRIBUCIÓN Y URBANIZACIÓN	
TIPO DE PLAN ESTUDIO DE DETALLE			

PLANO

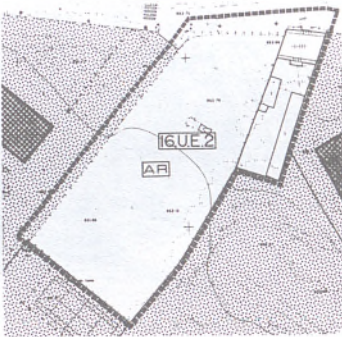
OBSERVACIONES

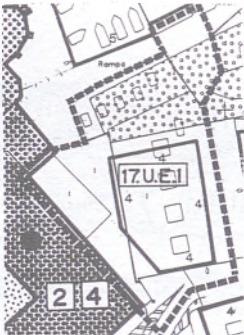
UNIDADES DE EJECUCIÓN FICHA DE CARACTERÍSTICAS			
DENOMINACIÓN 13. U.E.1.		ORDENANZA DE APLICACIÓN	
RED VIARIA	2.746 m ²	Nº DE PLANTAS	2
ESPACIOS LIBRES	500 m ²	OcupACIÓN	----
EQUIPAMIENTO	----	APROVECHAMIENTO	4.900 m ²
SUELO CON APROVECHAMIENTO	3.460 m ²	SISTEMA DE ACTUACIÓN COMPENSACIÓN	
SUPERFICIE TOTAL	6.706 m ²	PLAZO DE EJECUCIÓN	2º CUATRIENIO
USOS PERMITIDOS ARQUITECTURA TRADICIONAL	S/P.E.C.H.	CARGAS CESIÓN EQUIDISTRIBUCIÓN Y URBANIZACIÓN	
TIPO DE PLAN ESTUDIO DE DETALLE			
PLANO			
OBSERVACIONES: Las ordenanzas de aplicación serán M.A. 2º (en la zona del Parque de maquinaria) y M.C. 12 (en las traseras del sobrado) del Plan General, así como las correspondientes del presente PECH.			

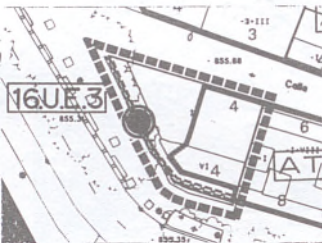
UNIDADES DE EJECUCIÓN FICHA DE CARACTERÍSTICAS			
DENOMINACIÓN 13.U.E.2.		ORDENANZA DE APLICACIÓN P.E.C.H.	
RED VIARIA	1.350 m²	Nº DE PLANTAS	2
ESPACIOS LIBRES	290 m²	Ocupación	---
EQUIPAMIENTO	2.250 m²	APROVECHAMIENTO	2.020 m²
SUELO CON APROVECHAMIENTO	710 m²	SISTEMA DE ACTUACIÓN COMPENSACIÓN	
SUPERFICIE TOTAL	4.600 m²	PLAZO DE EJECUCIÓN	2º CUATRIENIO
USOS PERMITIDOS ARQUITECTURA TRADICIONAL	S/P.E.C.H.	CARGAS CESIÓN, EQUIDISTRIBUCIÓN Y URBANIZACIÓN	
TIPO DE PLAN ESTUDIO DE DETALLE			
PLANO			
			
OBSERVACIONES			

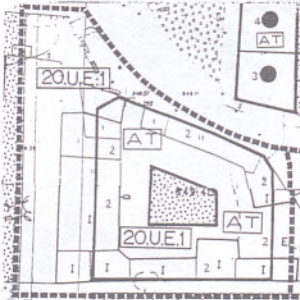
UNIDADES DE EJECUCIÓN FICHA DE CARACTERÍSTICAS			
DENOMINACIÓN 14.U.E.1.		ORDENANZA DE APLICACIÓN P.E.C.H.	
RED VIARIA	2.335 m ²	Nº DE PLANTAS	2/3
ESPACIOS LIBRES		Ocupación	----
EQUIPAMIENTO	9.167 m ²	APROVECHAMIENTO	6.380 m ²
SUELO CON APROVECHAMIENTO	6.380 m ²	SISTEMA DE ACTUACIÓN	
SUPERFICIE TOTAL	17.882 m ²	PLAZO DE EJECUCIÓN	2º CUATRIENIO
USOS PERMITIDOS ARQUITECTURA TRADICIONAL	S/P.E.C.H.	CARGAS CESIÓN, EQUIDISTRIBUCIÓN Y URBANIZACIÓN	
TIPO DE PLAN ESTUDIO DE DETALLE			
PLANO			
OBSERVACIONES: La ordenanza de aplicación será la M.A. 2ª del Plan General así como las correspondientes al presente P.E.C.H.			

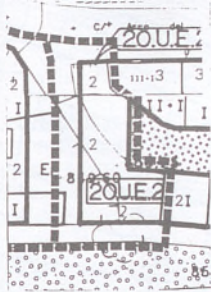
UNIDADES DE EJECUCIÓN FICHA DE CARACTERÍSTICAS			
DENOMINACIÓN 16.U.E.1.		ORDENANZA DE APLICACIÓN P.E.C.H.	
RED VIARIA	140 m ²	Nº DE PLANTAS	4
ESPACIOS LIBRES	590 m ²	Ocupación	---
EQUIPAMIENTO	---	APROVECHAMIENTO	1.600 m ²
SUELO CON APROVECHAMIENTO	330 m ²	SISTEMA DE ACTUACIÓN COMPENSACIÓN	
SUPERFICIE TOTAL	1.060 m ²	PLAZO DE EJECUCIÓN	1º CUATRIENIO
USOS PERMITIDOS ARQUITECTURA TRADICIONAL	S/P.E.C.H.	CARGAS CESIÓN, EQUIDISTRIBUCIÓN Y URBANIZACIÓN	
TIPO DE PLAN ESTUDIO DE DETALLE			
PLANO			
OBSERVACIONES: La urbanización del suelo procedente de la cesión así como la rehabilitación de la muralla será realizada por el ayuntamiento. Espacio libre público = 508 m ² Espacio libre privado = 82 m ²			

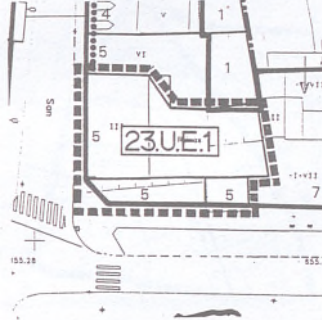
UNIDADES DE EJECUCIÓN FICHA DE CARACTERÍSTICAS			
DENOMINACIÓN 16.U.E.2.		ORDENANZA DE APLICACIÓN M.A.2ª.P.G.	
RED VIARIA	215 m²	Nº DE PLANTAS	4
ESPACIOS LIBRES	---	OCUPACIÓN	---
EQUIPAMIENTO	---	APROVECHAMIENTO	3.630 m²
SUELO CON APROVECHAMIENTO	3.630 m²	SISTEMA DE ACTUACIÓN COMPENSACIÓN	
SUPERFICIE TOTAL	3.845 m²	PLAZO DE EJECUCIÓN	1º CUATRIENIO
USOS PERMITIDOS ARQUITECTURA DE RENOVACIÓN	S/P.E.C.H.	CARGAS CESIÓN, EQUIDISTRIBUCIÓN Y URBANIZACIÓN	
TIPO DE PLAN ESTUDIO DE DETALLE			
PLANO			
			
OBSERVACIONES: Además de la aplicación de la Ordenanza MA-2ª del Plan General en lo referente a altura máxima (4 plantas y 12,50 m) y edificabilidad (1 m²/m² de parcela dentro de alineaciones) serán asimismo de aplicación las normas correspondientes del presente P.E.C.H.			

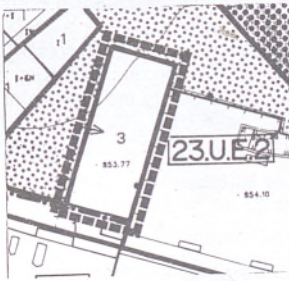
UNIDADES DE EJECUCIÓN FICHA DE CARACTERÍSTICAS			
DENOMINACIÓN 17.U.E.1.		ORDENANZA DE APLICACIÓN P.E.C.H.	
RED VIARIA	400 m ²	Nº DE PLANTAS	4
ESPACIOS LIBRES	315 m ²	OCUPACIÓN	---
EQUIPAMIENTO	---	APROVECHAMIENTO	1.700 m ²
SUELO CON APROVECHAMIENTO	350 m ²	SISTEMA DE ACTUACIÓN COMPENSACIÓN	
SUPERFICIE TOTAL	1.065 m ²	PLAZO DE EJECUCIÓN	1º CUATRIENIO
USOS PERMITIDOS ARQUITECTURA TRADICIONAL	S/P.E.C.H.	CARGAS CESIÓN, EQUIDISTRIBUCIÓN Y URBANIZACIÓN	
TIPO DE PLAN ESTUDIO DE DETALLE			
PLANO			
			
OBSERVACIONES: Se vincula a su ejecución la cesión al Ayuntamiento de los terrenos propiedad de la Compañía de Jesús, los cuales no generarán derechos.			
Se autoriza la construcción de un aparcamiento subterráneo en todo el ámbito de la unidad.			
Mediante convenio se podrá utilizar el subsuelo de toda la plaza siempre que se urbanice así mismo en su totalidad, en todo caso se creará una servidumbre de paso a los aparcamientos de los edificios con fachada a C/ La Merced y Pza de Vega nº 11 y 9 respectivamente.			

UNIDADES DE EJECUCIÓN FICHA DE CARACTERÍSTICAS			
DENOMINACIÓN 16.U.E.3.		ORDENANZA DE APLICACIÓN P.E.C.H.	
RED VIARIA	122 m²	Nº DE PLANTAS	4
ESPACIOS LIBRES	---	OCUPACIÓN	---
EQUIPAMIENTO	---	APROVECHAMIENTO	680 m²
SUELO CON APROVECHAMIENTO	140 m²	SISTEMA DE ACTUACIÓN COMPENSACIÓN	
SUPERFICIE TOTAL	262 m²	PLAZO DE EJECUCIÓN	2º CUATRIENIO
USOS PERMITIDOS ARQUITECTURA TRADICIONAL		CARGAS CESIÓN Y URBANIZACIÓN	
TIPO DE PLAN ESTUDIO DE DETALLE			
PLANO			
			
OBSERVACIONES: Se incorpora en el diseño del nuevo edificio el resto de muralla existente, no incluyendo entre las cargas de urbanización su rehabilitación.			

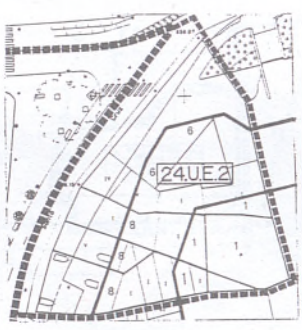
UNIDADES DE EJECUCIÓN FICHA DE CARACTERÍSTICAS			
DENOMINACIÓN 20.U.E.1.		ORDENANZA DE APLICACIÓN P.E.C.H.	
RED VIARIA	1.157 m²	Nº DE PLANTAS	2
ESPACIOS LIBRES	122 m²	OCUPACIÓN	---
EQUIPAMIENTO	---	APROVECHAMIENTO	3.250 m²
SUELO CON APROVECHAMIENTO	1.140 m²	SISTEMA DE ACTUACIÓN COMPENSACIÓN	
SUPERFICIE TOTAL	2.419 m²	PLAZO DE EJECUCIÓN	2º CUATRIENIO
USOS PERMITIDOS ARQUITECTURA TRADICIONAL	S/P.E.C.H.	CARGAS CESIÓN, EQUIDISTRIBUCIÓN Y URBANIZACIÓN	
TIPO DE PLAN ESTUDIO DE DETALLE			
PLANO			
			
OBSERVACIONES			

UNIDADES DE EJECUCIÓN FICHA DE CARACTERÍSTICAS			
DENOMINACIÓN 20.U.E.2.		ORDENANZA DE APLICACIÓN P.E.C.H.	
RED VIARIA	150 m ²	Nº DE PLANTAS	2
ESPACIOS LIBRES	---	OCUPACIÓN	---
EQUIPAMIENTO	---	APROVECHAMIENTO	570 m ²
SUELO CON APROVECHAMIENTO	200 m ²	SISTEMA DE ACTUACIÓN COMPENSACIÓN	
SUPERFICIE TOTAL	350 m ²	PLAZO DE EJECUCIÓN	2º CUATRIENIO
USOS PERMITIDOS ARQUITECTURA TRADICIONAL	S/P.E.C.H.	CARGAS CESIÓN, EQUIDISTRIBUCIÓN Y URBANIZACIÓN	
TIPO DE PLAN ESTUDIO DE DETALLE			
PLANO			
			
OBSERVACIONES			

UNIDADES DE EJECUCIÓN FICHA DE CARACTERÍSTICAS			
DENOMINACIÓN 23.U.E.1.		ORDENANZA DE APLICACIÓN P.E.C.H.	
RED VIARIA	---	Nº DE PLANTAS	5
ESPACIOS LIBRES	---	OCUPACIÓN	---
EQUIPAMIENTO	---	APROVECHAMIENTO	2.520 m²
SUELO CON APROVECHAMIENTO	430 m²	SISTEMA DE ACTUACIÓN COMPENSACIÓN	
SUPERFICIE TOTAL	630 m²	PLAZO DE EJECUCIÓN	1º CUATRIENIO
USOS PERMITIDOS ARQUITECTURA TRADICIONAL	S/P.E.C.H.	CARGAS EQUIDISTRIBUCIÓN	
TIPO DE PLAN			
PLANO			
			
OBSERVACIONES			

UNIDADES DE EJECUCIÓN FICHA DE CARACTERÍSTICAS			
DENOMINACIÓN 23.U.E.2.		ORDENANZA DE APLICACIÓN P.E.C.H.	
RED VIARIA		Nº DE PLANTAS	
ESPACIOS LIBRES		---	OCUPACIÓN
EQUIPAMIENTO		---	APROVECHAMIENTO 960 m ²
SUELO CON APROVECHAMIENTO 250 m ²		SISTEMA DE ACTUACIÓN	
SUPERFICIE TOTAL 250 m ²		PLAZO DE EJECUCIÓN	
USOS PERMITIDOS ARQUITECTURA TRADICIONAL		S/P.E.C.H.	CARGAS CESIÓN, EQUIDISTRIBUCIÓN Y URBANIZACIÓN
TIPO DE PLAN			
PLANO			
			
OBSERVACIONES: Se vincula a su ejecución la cesión al Ayuntamiento de los terrenos que la Compañía de Jesus aporta a la 17.U.E.1. Dichos terrenos no generarán derechos en dicha unidad.			

UNIDADES DE EJECUCIÓN FICHA DE CARACTERÍSTICAS			
DENOMINACIÓN 24.U.E.1.		ORDENANZA DE APLICACIÓN P.E.C.H.	
RED VIARIA	(1) 86 m²	Nº DE PLANTAS	4
ESPACIOS LIBRES	---	OCUPACIÓN	---
EQUIPAMIENTO	---	APROVECHAMIENTO	2.550 m²
SUELO CON APROVECHAMIENTO	670 m²	SISTEMA DE ACTUACIÓN COMPENSACIÓN	
SUPERFICIE TOTAL	736 m²	PLAZO DE EJECUCIÓN	2º CUATRIENIO
USOS PERMITIDOS ARQUITECTURA TRADICIONAL	S/P.E.C.H.	CARGAS CESIÓN, EQUIDISTRIBUCIÓN Y URBANIZACIÓN	
TIPO DE PLAN ESTUDIO DE DETALLE			
PLANO			
OBSERVACIONES: El Pasaje que se propone tendrá en su parte central una altura no inferior a la suma de la planta baja más la planta primera del nuevo edificio que se propone. Se autoriza la construcción de sótanos en la totalidad del ámbito de la unidad. El aprovechamiento susceptible de apropiación será el 100% del lucrativo total de la unidad?, compensandose la obligada cesión del 15% por la pérdida del aprovechamiento correspondiente a la realización del pasaje. (1) sin incluir pasaje.			

UNIDADES DE EJECUCIÓN FICHA DE CARACTERÍSTICAS			
DENOMINACIÓN 24.U.E.2.		ORDENANZA DE APLICACIÓN P.E.C.H.	
RED VIARIA	762 m²	Nº DE PLANTAS	6/8
ESPACIOS LIBRES	---	OCUPACIÓN	---
EQUIPAMIENTO	---	APROVECHAMIENTO	5.950 m²
SUELO CON APROVECHAMIENTO	1.080 m²	SISTEMA DE ACTUACIÓN COMPENSACIÓN	
SUPERFICIE TOTAL	1.882 m²	PLAZO DE EJECUCIÓN	1º CUATRIENIO
USOS PERMITIDOS ARQUITECTURA CULTA	S/P.E.C.H.	CARGAS CESIÓN, EQUIDISTRIBUCIÓN Y URBANIZACIÓN	
TIPO DE PLAN ESTUDIO DE DETALLE			
PLANO			
			
OBSERVACIONES			

UNIDADES DE EJECUCIÓN FICHA DE CARACTERÍSTICAS			
DENOMINACIÓN 27.U.E.1.		ORDENANZA DE APLICACIÓN P.E.C.H.	
RED VIARIA	2.274 m²	Nº DE PLANTAS	4
ESPACIOS LIBRES	515 m²	OCUPACIÓN	---
EQUIPAMIENTO	---	APROVECHAMIENTO	11.520 m²
SUELO CON APROVECHAMIENTO	3.090 m²	SISTEMA DE ACTUACIÓN COMPENSACIÓN	
SUPERFICIE TOTAL	5.879 m²	PLAZO DE EJECUCIÓN	1º CUATRIENIO
USOS PERMITIDOS ARQUITECTURA TRADICIONAL	S/P.E.C.H.	CARGAS CESIÓN, EQUIDISTRIBUCIÓN Y URBANIZACIÓN	
TIPO DE PLAN ESTUDIO DE DETALLE			
PLANO			
			
OBSERVACIONES			

TITULO IV. - NORMAS DE PROTECCION.

CAPITULO I. - NORMAS GENERALES DE PROTECCION.

Artículo 78. - Niveles de Protección.

Se establecen tres niveles de Protección: Integral, Estructural y Ambiental.

1. El Nivel Integral protege la totalidad de cada edificio en él incluido, preservando por tanto todas sus características arquitectónicas, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio edificado.

2. El Nivel Estructural protege la identidad del edificio de los elementos básicos que definen su forma de articulación, uso u ocupación del espacio.

3. El Nivel Ambiental protege el conjunto del ambiente urbano, evitando las actuaciones que pudieran atentar contra la trama y la calidad imperante en los ámbitos protegidos y defendiendo la armónica integración entre lo nuevo y los elementos arquitectónicos incluidos en los niveles Integral y Estructural.

Artículo 79. - Ámbitos de Protección.

1. Ambito de Protección Integral.

Las Normas de Protección Integral serán de aplicación sobre el conjunto de edificios o elementos así catalogados que se reseñan en los planos correspondientes (edificios y elementos de carácter monumental declarados B.I.C. o no declarados).

2. Ambito de Protección Estructural.

Las Normas de Protección Estructural serán de aplicación sobre el conjunto de edificios o elementos de interés así calificados por sus propias características y que se reseñan en los planos correspondientes.

3. Ambito de Protección Ambiental.

Las Normas de Protección Ambiental serán de aplicación sobre los edificios que por su integración en el conjunto caracterizan éste y conforman el carácter ambiental de sus diferentes zonas. Se reseñan en los planos correspondientes.

Artículo 80. - Efectos sobre la propiedad (Deber de Conservar)

1. Seguridad, Salubridad y Ornato.

Los propietarios de toda clase de edificaciones, instalaciones, terrenos y demás elementos urbanos protegidos o no deberán mantenerlos en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente. El Ayuntamiento exigirá el mantenimiento de tales condiciones.

En los edificios objeto de catalogación integral o estructural, el mal estado de conservación implicará la adopción de las medidas necesarias para su recuperación de conformidad con el nivel de catalogación del edificio, sin que en ningún caso las reparaciones a efectuar atenten contra las partes del edificio en normal estado de conservación y los edificios colindantes o supongan la desaparición, en el inmueble, de sus elementos de interés.

En todo caso se estará a lo que determina la L.P.H.E., remitiéndose al artículo 27 de las presentes Normas.

2. Declaración de ruina.

La declaración del estado ruinoso de las construcciones o parte de ellas sólo podrá llevarse a cabo en virtud de lo dispuesto en la L.S. (artículo 247). En los edificios incluidos en el ámbito del P.E.C.H. y afectados por un expediente de declaración de ruina, deberán mantenerse aquellas partes o elementos de interés que deban ser conservados, y cuando ello no fuera posible deberán rescatarse los elementos decorativos tales como zócalos, recercados de huecos, cornisas, peldaños de escalera, balaustradas, carpintería, cerrajería, etc., para inte-

garlos en el nuevo edificio, haciendo un inventario previo de los mismos y fotografía de detalles que deberán incorporarse al proyecto de sustitución.

Así mismo se estará a lo dispuesto en el artículo 27 de las presente Normas.

CAPITULO II. - NORMAS PARTICULARES DE PROTECCION.

Artículo 81. - Tipos de obras.

Los tipos de obras que podrán realizarse en el ámbito del P.E.C.H. son los siguientes:

- a. Conservación
- b. Restauración
- c. Consolidación
- d. Rehabilitación
- e. Reestructuración
- f. Pavimentación
- g. Urbanización
- h. Ajardinamiento
- i. Obra nueva

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

b) Son obras de restauración aquellas que, constituyendo el grado máximo de conservación, tienen como finalidad, mediante una reparación de los elementos, estructurales o no del edificio, restituir sus condiciones originales, no admitiéndose en el proceso aportaciones de nuevo diseño.

La reposición o reproducción de las condiciones originales habrá de incluir la reparación o incluso sustitución de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio en relación a las necesidades y usos a que sea destinado.

En cualquier caso se estará a lo que determina el artículo 39 de la L.P.H.E

c) Son obras de consolidación las de afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales con eventual sustitución parcial de estos, manteniendo los elementos arquitectónicos de organización del espacio interior (disposiciones de escaleras, patios de parcela, número de viviendas, etc.), aunque haya aportaciones de nuevo diseño, y materiales siempre que se justifique adecuadamente respetándose, en todo caso el carácter, estilo, apariencia y personalidad del edificio que se consolide.

d) Son obras de rehabilitación las de adecuación, mejora de condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo en todo caso las características estructurales del edificio.

Este tipo de obra podrá suponer la adecuación de usos bajo cubiertas actuales o que completen estas; modificación de patios interiores o de huecos que no sean fachadas; apertura de patios interiores y huecos de escaleras que no afecten a la estructura portante, con excepción de forjados, y la ocupación de patios interiores cuando estos tengan dimensiones notoriamente inferiores a las permitidas como mínimas por las Ordenanzas Municipales de Uso del Suelo y Edificación.

En el caso de edificios incluidos en los niveles de Protección Integral y Estructural en los que la rehabilitación tenga por objeto su adecuación a usos públicos podrán asimismo realizarse obras de reestructuración, nuevos forjados, entreplantas y obras análogas, siempre que no alteren sustancialmente las características que motivaron la protección del edificio.

e) Son obras de reestructuración las de adecuación o transformación del espacio interior del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales, sin afectar en ningún caso a la fachada o fachadas exteriores y a sus remates.

Podrá admitirse modificación de volumen de acuerdo con la normativa vigente. El caso extremo de obra de reestructuración sería el de vaciado del edificio, entendiendo por tal la demolición del interior generalizada, con mantenimiento de la fachada o fachadas exteriores y sus remates.

f) Son obras de pavimentación las necesarias para dotar de acceso rodado peatonal o mixto a todos aquellos terrenos comprendidos dentro del ámbito del P.E.C.H.

g) Son obras de urbanización aquellas que además de dotar de acceso rodado, peatonal o mixto, incluyen una ordenación total del espacio urbano con incorporación de jardinería, mobiliarios, zonas de juegos, etc., así como la renovación o dotación de infraestructuras urbanas.

h) Son obras de ajardinamiento aquellas en que la urbanización tiene como objeto principal la ordenación de los parques y jardines.

i) Son obras nuevas las de construcción de nueva planta sobre los solares existentes o los que puedan surgir como resultado de sustitución de edificios conforme a las Normas de este Plan.

Artículo 82. - Protección de los Usos.

A los efectos de la protección de los usos existentes se estará a lo que se determina por cada tipo de manzana (Arquitectura Tradicional, Culta o de Renovación) en las correspondientes Normas Particulares (Capítulo IV. artículos 67 a 72).

Artículo 83. - Condiciones Estéticas.

Toda actuación en el ámbito del P.E.C.H. deberá someterse a las condiciones estéticas que se determinan para cada tipo de obra, de acuerdo con las condiciones estéticas determinadas para cada zona (Capítulo II. del Título III) y las que a continuación se determinan:

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

2. Las obras de restauración y consolidación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés.

3. En las obras de restauración, además de lo determinado en los puntos 1 y 2 anterior, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores de utilización congruentes con la calidad y uso del edificio.

4. En obras de rehabilitación deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio, así como sus características estructurales.

5. En obras de reestructuración la fachada deberá mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios.

6. En obras de Pavimentación se emplearán aquellos materiales que guarden relación con el carácter de todo el conjunto apropiados al uso al que se destinan.

7. En obras de Urbanización se tendrán en cuenta las determinaciones para las obras de pavimentación debiendo además cuidarse de que tanto la jardinería como el mobiliario urbano tengan una integración en todo el conjunto, prohibiéndose expresamente la realización de aceras con bordillos a diferente altura en zonas preferentemente peatonales.

8. En obras de Ajardinamiento se tendrán en cuenta las determinaciones dictadas tanto para las obras de pavimentación como para las de urbanización.

Artículo 84. - Protección de Parcela.

Se estará a lo que se determina en los artículos 54 y 74.8 anteriores.

Artículo 85. - Protección Integral.**1. Edificios y Construcciones con Protección Integral.**

Son aquellos que se señalan como tales en la correspondiente documentación gráfica (Planos de Ordenación y Catálogo) y que se reseñan en el Catálogo que complementa las presentes Normas.

2. Obras permitidas.

En edificios o elementos con Protección Integral se autorizarán con carácter preferente, obras de consolidación, restauración y conservación, tanto si afectan a la totalidad como a parte del edificio.

Asimismo, se autorizarán con carácter no preferente las obras de rehabilitación necesarias para adecuar el edificio a usos públicos dotacionales o que persigan la mejora o revitalización de usos públicos obsoletos, siempre y cuando no supongan riesgo de pérdida o daño de las características que motivaron la Protección Integral.

Quedan expresamente prohibidas todo tipo de obras y actuaciones que, afectando al conjunto del edificio, no se encuadren en las definiciones anteriores. En todo caso las actuaciones sobre los edificios o elementos declarados B.I.C. deberán ser informados favorablemente por la Comisión Territorial de Patrimonio.

Excepcionalmente se estará a lo que se determina en el artículo 81.d anterior, no autorizándose en ningún caso obras de reestructuración tal y como se define en el artículo 81.e.

3. Protección de los Usos.

A los efectos de la protección de los usos existentes se estará a lo que se determina por cada tipo de manzana (Arquitectura Tradicional, Culta o de Renovación) en las correspondientes Normas Particulares (Capítulo IV, artículos 67 a 72).

Artículo 86. - Protección Estructural.**1. Edificios y Construcciones con Protección Estructural**

Los edificios y construcciones incluidos en este nivel de protección son los que aparecen como tales grafiados en la correspondiente documentación gráfica (Planos de Ordenación y Catálogo) y que se reseñan en el Catálogo que complementa las presentes Normas.

2. Obras Permitidas

No se autorizará el derribo de la edificación, autorizándose obras de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación debiendo mantener sus fachadas y formación de cubierta así como sus elementos estructurales, tales como estructura, forjados, patios y escaleras.

Únicamente podrán modificarse las condiciones estructurales existentes en base a la particularidad de los usos propuestos o lo inadecuado de sus características y estado mediante el correspondiente proyecto y estudio justificativo.

3. Aprovechamiento.

Se mantendrá el volumen edificado, autorizándose el aprovechamiento del espacio bajo cubierta, para los usos que expresamente se permiten.

4. Alineaciones de la Edificación.

La obligatoriedad de mantener el edificio determina la conservación de las alineaciones existentes, así como las tapias y cerramientos de las zonas no edificables.

5. Protección de los Usos.

A los efectos de la protección de los usos existentes se estará a lo que se determina por cada tipo de manzana (Arquitectura Tradicional, Culta o de Renovación) en las correspondientes Normas Particulares (Capítulo IV, artículos 67 a 72).

Artículo 87. - Protección Ambiental.**1. Ambito de Protección Ambiental.**

El ámbito de protección ambiental abarca a los edificios así calificados en la correspondiente documentación gráfica (Pla-

nos de Ordenación y Catálogo) y reseñados en el Catálogo que complementa las presentes Normas.

2. Obras permitidas.

Se autorizan obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y reestructuración, conservando en todo caso su fachada y formación de cubierta.

Asimismo podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos en fachada, siempre y cuando se mantenga el criterio compositivo de la misma.

3. Aprovechamiento.

Se autoriza un volumen edificado y superficie de ocupación en planta, según se especifica en el artículo 51. (Condiciones de Volumen) de las Normas Urbanísticas Particulares.

Se autoriza asimismo el aprovechamiento del espacio bajo cubierta con los usos que expresamente se autorizan.

4. Alineaciones de la Edificación.

La obligatoriedad de mantener la fachada del edificio determina la conservación de la alineación existente.

5. Protección de los Usos.

A los efectos de la protección de los usos existentes se estará a lo que se determina por cada tipo de manzana (Arquitectura Tradicional, Culta o de Renovación) en las correspondientes Normas Particulares (Capítulo IV, artículos 67 a 72).

CAPITULO III. - SUBVENCIONES Y AYUDAS.**Artículo 88. -**

Con el fin de facilitar la participación de los ciudadanos en el cumplimiento de las determinaciones contenidas en este P.E.C.H., el Ayuntamiento en base a las determinaciones que con este fin se contienen en la L.S. y L.P.H.E. adoptará las medidas necesarias para tal fin, a través de los siguientes medios:

- **Rehabilitación:** Se proporcionará información y asesoramiento a los particulares para que tengan conocimiento y puedan beneficiarse ampliamente de las disposiciones vigentes para el fomento de la conservación del patrimonio edificado.

Para ello se instrumentarán los mecanismos necesarios para la creación de una Oficina Municipal de Desarrollo y Gestión del P.E.C.H.

- **Créditos y Subvenciones:** Se instrumentarán fórmulas de crédito y subvención especiales destinadas a fomentar y/o compensar las condiciones de conservación y restauración de edificios y elementos que imponga el planeamiento.

- **Recursos Tributarios:** Dentro de los límites legales, las Ordenanzas Fiscales municipales, podrán contemplar bonificaciones en aquellos tributos que graven la propiedad de bienes inmuebles sitos en el ámbito del presente Plan, con independencia de las reguladas en la legislación del Patrimonio Histórico.

- **Concursos:** se realizarán concursos tanto sobre nuevos proyectos y de obras de rehabilitación como de cualquier otra realización que tenga un comportamiento positivo en la mejora del medio y ambiente urbano.

Para todo ello será necesario contar con la correspondiente asignación presupuestaria en base al Programa de Actuación Urbanística y al Estudio Económico Financiero que completa esta documentación.

CAPITULO IV. - ENTORNO MONUMENTOS.**Artículo 89. -**

A los efectos prevenidos en el Artículo 20.4 de la L.P.H.E. quedan determinados los entornos protegidos de cada uno de los Bienes de Interés Cultural (B.I.C.), incoados y declarados, localizados en el ámbito del P.E.C.H. según la delimitación que figura en la correspondiente documentación gráfica (Plano C: Catálogo); debiendo recobrase Informe de la Comisión Territorial de Patrimonio previo a la concesión de cualquier licencia de obra a realizar en dichos entornos.

MEMORIA VINCULANTE

Se hace pública también la Memoria del Plan General de Ordenación Urbana a fin de obtener una mejor garantía en la publicidad de las normas, en armonía con los principios constitucionales y la legislación urbanística de la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REVISION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA DE BURGOS

El vigente Plan General Municipal de Ordenación Urbana está aprobado definitivamente por la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León por Orden de fecha 16 de julio de 1992.

1.1. INTRODUCCION

Para la ordenación urbana integral del territorio municipal está instituida la figura del Plan General, que ordena todas las actividades urbanas que requieren ubicación territorial.

Bajo la égida del Plan General de Burgos se trata de conseguir el orden urbano, es decir, la reducción a la unidad, de las relaciones sobre las que giran la multiplicidad de elementos, algunos de ellos aleatorios, que integran el municipio de Burgos.

La potestad municipal para la ordenación urbana es predominantemente discrecional, pero en este Plan General se trata de que las determinaciones sean racionales, estén suficientemente justificadas y armonizadas entre sí y que guarden coherencia con la realidad de los hechos y con los objetivos que con el Plan se persiguen. La racionalidad de las soluciones exige que se ajusten a los hechos determinantes, siguiendo procesos tipificados de actuación que cumplan con los principios generales del Derecho. La coherencia exige de manera imprescindible la racionalidad de las relaciones entre los elementos urbanos y que, para concretar las determinaciones normativas del Plan, durante su elaboración, se sigan los criterios generales establecidos al efecto, que en definitiva, se traduce en los aprovechamientos urbanísticos que corresponden a los suelos con independencia de la titularidad dominical y en la delimitación de los deberes y derechos de los propietarios.

El Plan General de Burgos se convierte así en un instrumento de naturaleza normativa que emana del Ayuntamiento y que además de ordenar las actividades urbanas está habilitado para concretar el contenido del derecho de propiedad del suelo que abarca el municipio y a condicionar su ejercicio.

Lo anterior explica la necesidad esencial de la Memoria del Plan General.

De su contenido han de fluir las motivaciones que germinan la formulación de las determinaciones del planeamiento y de la gestión o acciones necesarias para ejecutarlo, para llevarlo a efecto.

La Memoria se convierte así en el contexto dominante para la interpretación sistemática de todas las soluciones y determinaciones del Plan.

1.2. SOBRE LA ADAPTACION

El Plan General vigente en Burgos se redactó al amparo de lo dispuesto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 9 de abril de 1976 (en adelante Ley del Suelo de 1976),

En los últimos años se ha producido una aceleración histórica en la promulgación de normas jurídicas relativas al suelo y al urbanismo, tanto por parte del Estado como por la Comunidad Autónoma de Castilla y León, que hacen imprescindible la adaptación del Plan General a lo establecido por la Normativa vigente. A continuación se referencian las siguientes más importantes.

1.2.1. Normativa del Estado

— Ley 16/1985, de 25 de junio de 1985, del Patrimonio Histórico Español. (En adelante Ley del Patrimonio).

— Real Decreto-Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Texto articulado afectado por la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo de 1997, por la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 25 de junio de 1997 y por la Disposición derogatoria única 1 de la Ley 6/1998 de 13 de abril sobre régimen del suelo y valoraciones (en adelante Ley del Suelo del 98).

— Con carácter supletorio el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 (Real Decreto 1346, de 9 de abril) en lo que sea compatible con la Constitución, el Estatuto de Autonomía, la Ley de Régimen Local y las demás leyes posteriores a su fecha y no esté en contradicción con lo que queda vigente de la Ley del Suelo de 1992^[1] con la Ley del Suelo de 1998 y con la Ley 9/1997 de 13 de octubre, de Medidas Transitorias en Materia de Urbanismo de la Junta de Castilla y León

— Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

— Real Decreto 304/1993, de 26 de febrero, por el que se aprueba la Tabla de Vigencias de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión Urbanística, Disciplina Urbanística, Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares y de Reparcelaciones (en adelante Tabla de Vigencias), afectado por la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997.

— Real Decreto-Ley 5/1996, de 7 de junio, y la Corrección de errores, de Medidas Liberalizadoras en Materia de Suelo y de Colegios Profesionales. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados, de 20 de junio de 1996 (B.O.E. de 26 de junio) y la proveniente Ley 7/1997, de 14 de abril, de Medidas Liberalizadoras en Materia de Suelo y de Colegios Profesionales (B.O.E. nº 90 de fecha 15 de abril de 1997) (en adelante Ley 7/97) de la que está vigente su artículo 4 en virtud de la Disposición derogatoria única de la Ley del suelo de 1998.

— Ley 6/98, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.

1.2.2. Normativa de la Comunidad Autónoma

En la actualidad, incide sobre el término municipal de Burgos la Ley 9/1997 de 13 de octubre, de Medidas transitorias en materia de urbanismo (B.O.J.C. y L. n.º 199 de 16 de octubre de 1997).

1.2.3. La conveniencia de adaptar

Cuando se comenzó la adaptación del Plan General estaba vigente la Disposición Transitoria Sexta de la Ley del Suelo de 1992 (hoy anulada por la STC 61/1997) que exigía la necesidad de adaptación. Hoy tan sólo es conveniente para adaptar las determinaciones del Plan General a la vigente Normativa jurídico-urbanística surgida desde la formulación del vigente Plan General.

[1] La Ley del Suelo del 92 había derogado a la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Texto Refundido aprobado por Real Decreto 1346 de 9 de abril de 1976, así como los RD-L 3/1980 y 16/1981, por lo que como consecuencia de la anulación por la Sentencia del Tribunal Constitucional de la Disposición derogatoria de la Ley del Suelo del 92 han entrado en vigor con carácter supletorio los preceptos de tales normas jurídicas que no se opongan a las Normas genuinas.

1.3. SOBRE LA REVISION

En la Ley del Suelo de 1976 desapareció el plazo concreto de quince años que establecía la Ley del Suelo de 1956 para la revisión obligatoria. Ello no obstante, no estaba exento el Plan General de Burgos de la necesidad de revisión, ya que el artículo 156.a) del Reglamento de Planeamiento mantiene el plazo, aunque sin expresión de un número determinado de años, puesto que se especifica, debía ser el que en cada caso señalase el propio Plan.

Desde un punto de vista técnico la adaptación o acomodación del Plan General a la nueva Normativa debe ir acompañada de la revisión o alteración de la estructura general y orgánica del territorio, por las siguientes razones:

1. Porque durante la vigencia del Plan General del 92, el municipio ha sufrido alteraciones importantes en los sectores económicos, políticos y sociales, tanto desde el punto de vista cualitativo como cuantitativo, tal y como se pone de manifiesto en la Información Urbanística.

2. Porque el suelo calificado por el Plan y no ocupado no responde a todas las necesidades actuales del municipio.

3. Porque la evolución demográfica del municipio no coincide con la prevista en el Plan vigente, habiéndose alterado notablemente las pautas sociodemográficas en el ámbito territorial de influencia de la ciudad.

4. Porque de los estudios sectoriales realizados (véase la Información Urbanística) se deduce la necesidad de alterar la estructura general y orgánica del territorio municipal para ajustar las determinaciones del Plan a las exigencias generales previstas en la legislación urbanística.

5. Por ser preciso clasificar como urbanos suelos que de hecho lo son, tal y como establece el artículo 78.a) de la Ley del Suelo de 1976.

6. Por ser necesario clasificar como suelo urbanizable, terrenos que ahora son no urbanizables, siguiendo para ello las pautas liberalizadoras del suelo establecidas en la Ley del suelo de 1998.

7. Por ser imprescindible proteger de la urbanización y de la edificación terrenos rústicos con valores naturales o culturales que la demandan.

8. Por ser necesario prever el desvío del trazado ferroviario que modifica la estructura urbana general de la ciudad.

En conclusión, al ser el Plan General la clave o pieza maestra de la ordenación urbanística, cualquier innovación que se produzca en la legislación urbanística no se podrá aplicar íntegramente o al menos no se realizará adecuadamente sin un planeamiento general ajustado a sus determinaciones. De aquí la preocupación del legislador en ordenar que los municipios cuenten con un Plan General que se ajuste a la Normativa en cada caso vigente.

La Adaptación y Revisión del Plan General supone para Burgos la oportunidad de poder aplicar de manera plena y en el menor plazo de tiempo posible el nuevo Régimen Urbanístico y de valoraciones del suelo, establecidas en la Ley del suelo de 1998, así como en la Ley 9/1997 de Castilla y León. Además supone el establecimiento de una nueva estructura y ordenación urbanística adaptadas a las pretensiones y necesidades actuales de Burgos.

2. INFORMACION URBANISTICA

El documento de Información urbanística (artículo 38.2 del Reglamento de Planeamiento), fue elaborado y entregado por PROINTEC al Excmo. Ayuntamiento en el mes de mayo de 1993 y forma parte inseparable de esta Memoria, y en consecuencia, de este proyecto de Plan General.

La documentación contiene los puntos de información que han sido necesarios para la elaboración del documento actual del Plan General, y se estructuró de la siguiente manera:

2.1. EL ENTORNO

2.2. EL MEDIO FISICO

2.3. ESTUDIO DE LA POBLACION

2.4. LA ACTIVIDAD ECONOMICA

2.5. EL MEDIO URBANO

2.6. PLANEAMIENTO VIGENTE Y GRADO DE EJECUCION

La documentación correspondiente se encuadró en cinco tomos que son:

- Memoria. Tomo I
- Memoria. Tomo II
- Fichas de equipamiento
- Planos. Tomo I
- Planos. Tomo II

2.7. RESULTADO DEL TRAMITE DE PARTICIPACION PUBLICA EN EL PROCESO DE ELABORACION DEL PLAN

Se incluyen a continuación las conclusiones de los trámites de participación ciudadana, en el proceso de elaboración del documento así como las correspondientes a la primera y segunda Informaciones Públicas.

En un primer apartado se incluyen las conclusiones clasificadas por temas, deducidas de las mesas redondas convocadas para la elaboración del documento de Información urbanística.

El segundo punto recoge las conclusiones extraídas por el equipo redactor del Plan General, del proceso de participación pública del Avance de planeamiento, celebrado durante los meses de febrero y marzo de 1994.

En un tercer punto se recoge un estudio del resultado de la primera Información Pública celebrada entre los días 10 de septiembre al 10 de noviembre de 1996.

En un cuarto punto aparece el resultado de la segunda Información Pública que tuvo lugar en los meses de marzo y abril de 1998.

2.7.1. Conclusiones del período de participación ciudadana

Además de lo que se expone al final del apartado 2.8.4. en relación con el informe a las sugerencias y el Acuerdo del Pleno confirmando los criterios del Avance, se incluye a continuación un breve resumen de aquellos temas puestos de manifiesto en las mesas redondas de participación ciudadana por las diversas entidades y asociaciones burgalesas.

La transcripción completa de las cintas correspondientes a tales reuniones, se encuentra en los Anexos III y IV del documento de Información Urbanística.

2.7.1.1. Visión general del planeamiento

Dentro del colectivo encuestado existe la opinión de que la estructura urbana planteada en el Plan General del 92, era correcta, con el desarrollo fundamental de la ciudad hacia el oeste y con el planteamiento del soterramiento del ferrocarril.

Como cuestiones negativas del Plan de 1992 se destacan dos, la gestión urbanística y el diseño urbano.

La primera por la imposibilidad de gestión de gran número de unidades de ejecución por la complejidad que tenían, y el segundo por el diseño de los espacios urbanos resultantes que en muchas ocasiones son artificiosos y desproporcionados.

La dificultad de gestión origina una situación anómala de falta de suelo urbanizado para edificar, pese a tener una gran cantidad de suelo clasificado de urbano y un número suficiente de sectores de suelo urbanizable.

Como consecuencia de esta situación se pide que el nuevo Plan, prevea los mecanismos para permitir que la ciudad se desarrolle y no se vea encorsetada en un Plan tremendamente rígido, facilitando la gestión del suelo.

Asimismo, se solicita del nuevo Plan General que respete los elementos básicos naturales de la estructura urbana, evitando futuras invasiones del Castillo, protegiendo las riberas de los ríos y los parques lineales existentes en la ciudad.

2.7.1.2. Vivienda

Se detecta en la mayoría de las mesas redondas una preocupación constante sobre el tema del precio de la vivienda. El problema parece estar en la inadecuación entre la oferta y la demanda de la misma. El precio de la vivienda es muy alto, y el problema se achaca al elevado precio del suelo, como consecuencia de la escasez del mismo. Se da la paradoja de la existencia de un gran número de viviendas (8.661 en 1991) vacías u ocupadas por población no empadronada, o en venta, siendo uno de los principales problemas de las parejas jóvenes y clases medias-bajas, la escasa posibilidad de acceder al mercado de vivienda.

Como solución dentro de las mesas redondas se plantea también el facilitar suelo para la realización de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública. La otra preocupación que se plantea en este mismo sentido es cuál será la ubicación de las áreas de suelo para realizar este tipo de viviendas.

2.7.1.3. Equipamientos

A grandes rasgos se evidencia lo siguiente:

Algunos equipamientos sanitarios (los hospitales), culturales (teatros y auditorios) asistenciales (residencias de ancianos) y deportivos tienen una demanda de suelo tales que su instalación en el interior de la ciudad consolidada parece muy difícil. Los espacios libres que la bordean tienen la posibilidad de tal utilización siempre que la distancia a sus usuarios potenciales no lo haga inviable. Para el suelo verde vecinal hay que considerar aquellos espacios interiores del entramado urbano susceptibles de ser ajardinados y prever en las nuevas zonas residenciales que se cumplan las prescripciones legales a este respecto.

Los equipamientos de consumo más reducido de suelo (algunos asistenciales, socioculturales y otros) pueden utilizar las plantas bajas de los edificios, siendo su distribución por toda la ciudad fácil de realizar en cuanto que no requieren reserva de suelo específico.

Se debe buscar el carácter polivalente de algunos equipamientos -como es el caso de ciertas instalaciones deportivas que deben ser usadas por escolares, deportistas y personas de todas las edades con actividades de mantenimiento, o los centros escolares, que fuera de horas lectivas deberían ceder sus aulas para la educación de adultos- y la plena utilización de las dotaciones existentes, llegándose a acuerdos con la oferta privada para el uso compartido de sus instalaciones.

Los criterios que presidan todas estas actuaciones deben tratar de equilibrar el territorio, primando zonas cuyo nivel de dotación sea más bajo.

En este sentido el sur de la ciudad parece el más deficitario de equipamientos, sobre todo si se tienen en cuenta las expectativas de desarrollo urbano que se prevén en esa zona.

No hay que olvidar el carácter de capitalidad de Burgos que se refleja en el nivel supramunicipal de buena parte de su equipamiento. Este carácter debe presidir algunas de las decisiones de política municipal que se adopten como es la deseable

centralidad del emplazamiento de la nueva estación de autobuses, por la que han de llegar una buena parte de los usuarios provinciales de esas dotaciones.

De forma análoga se aboga por la consolidación del equipamiento universitario con la ampliación del suelo destinado al mismo en la zona de San Amaro para el asentamiento de facultades de tipo humanístico.

2.7.1.4. Sistema de comunicaciones y transportes

Respecto de este apartado hay dos temas de vital importancia que surgieron en las reuniones.

Por un lado, la complejidad para trasladarse hasta determinados puntos de la ciudad y el segundo tema es el problema que supone para la comunicación entre determinadas zonas de la ciudad, la existencia del actual trazado ferroviario.

Como soluciones para el primero de ellos se aboga por la creación de una serie de cinturones de ronda que obvien la necesidad de emplear el casco urbano como itinerario de traslado interbarrios.

En estrecha relación con este tema se plantea la necesidad de realizar una nueva estación de autobuses ubicada en un punto mejor comunicado de la ciudad.

Con respecto al problema del ferrocarril se detecta una opción unánime de la necesidad de eliminar el problema que supone la división de la ciudad en dos partes norte y sur. La discrepancia surge en la solución que habría que adoptar para ello. Hay dos tendencias claras: la primera, consistiría en su soterramiento mientras la segunda plantea el desvío por el norte de la ciudad.

Ambas cuentan con bastante apoyo ciudadano, si bien la propia Administración competente abogaba por la primera de las soluciones como la más viable (con posterioridad se verá que desde julio de 1996 se ha producido un cambio radical de criterio por parte del Ministerio de Fomento y RENFE).

No obstante, ambas soluciones coinciden en la opción del traslado de la estación de mercancías a Villafra, próximo al antiguo aeródromo militar y la Aduana con el fin de potenciar un centro integrado de transportes.

2.7.1.5. Infraestructuras urbanas

El estado general de las redes de abastecimiento y saneamiento de la ciudad se pueden considerar bastante aceptable; sin embargo se ha detectado una insuficiencia de sección en los colectores norte y sur principales de la ciudad, por lo que existe la necesidad de ampliación de los mismos, hecho que ya está en proyecto en los servicios municipales del Ayuntamiento.

La depuración de vertidos urbanos está resuelta con la actual depuradora existente en Villalonquéjar, con la que se consigue un bajo nivel de contaminación aguas abajo del río Arlanzón.

No obstante, es necesario efectuar una reserva de suelo para una futura ampliación.

Es necesaria también, la localización de un espacio destinado a nuevo vertedero de residuos sólidos urbanos y de no encontrar éste, se ha de buscar una posible alternativa fuera del término municipal.

2.7.1.6. Areas comerciales

Existía en el año 1992 cierta inquietud entre la población de Burgos, por la falta de previsión de suelo con la calificación específica para áreas comerciales en grandes superficies. Se puso de manifiesto por la presencia en Valladolid y Palencia de gran cantidad de burgaleses realizando las compras semanales en este tipo de establecimiento. Por el número de habitantes que tiene la ciudad y su área de influencia en la provincia y en la Comunidad Autónoma sería factible la implantación de dos o tres de ellos en puntos estratégicos de la ciudad, lo cual, dado el largo período de tiempo de formulación del Plan, ya tuvo lugar.

2.7.1.7. Areas industriales

Existe la idea en Burgos de que hay poco suelo industrial disponible, situación que va a cambiar con la puesta en marcha de la ampliación del Polígono de Villalonguéjar. No obstante, quedaba un problema aún por solucionar que es la conexión de este polígono con el de Gamonal por el norte, sin necesidad de pasar a través del casco de la ciudad.

En lo que se refiere a vertidos industriales no existe apenas contaminación ya que se obliga a cada industria a controlar el nivel de residuos contaminantes emitidos a los colectores.

2.7.1.8. Areas de alto valor ecológico

Son varias las zonas del término municipal que se pueden considerar como áreas con un notable interés, muchas de las cuales paradójicamente han sido repobladas por la mano del hombre y se encuentran próximas o incluidas en el suelo urbano.

Una de las zonas de mayor interés desde el punto de vista medioambiental es el denominado parque del Castillo y Cerro de San Miguel, el cual es uno de los pulmones verdes más importantes de la ciudad.

Dentro de los espacios naturales que todavía se conservan en el término, son de destacar las formaciones arbóreas de ribera próximas al río Arlanzón en el este del término, así como los parques de La Quinta, Fuente Prior, la Cartuja y Fuentes Blancas.

Todos ellos constituyen un sistema de parques de un gran interés recreativo para la ciudad.

2.7.1.9. Patrimonio histórico-artístico

Tiene la ciudad de Burgos un importante patrimonio edificado en diferente estado de conservación. Junto a un gran número de edificios religiosos hay un número importante de ejemplos de arquitectura civil de diversas épocas, que sobre todo en el ámbito del Casco Histórico, hace que éste conserve un ambiente de arquitectura tradicional.

Existe en el resto del casco urbano una serie importante de edificios con un cierto interés arquitectónico, deshabitados, que de no acometer su rehabilitación y destinarlos a su uso como equipamientos, pueden desembocar indefectiblemente en la ruina.

2.8. TRAMITE DEL ARTICULO 28 DE LA LEY DEL SUELO DE 1976 Y ARTICULO 125 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

2.8.1. Finalidad

Establece la Ley del Suelo de 1976, en su artículo 28, que «Las Entidades y Organismos interesados podrán formular avances de planeamiento... que sirvan de orientación para la redacción de los planes sobre bases aceptadas en principio» y que la aprobación sólo tendrá efectos administrativos internos preparatorios de la redacción del planeamiento.

Por su parte, el artículo 125 del Reglamento de Planeamiento, dispone que en el momento en que los trabajos de elaboración del Plan General hayan adquirido el suficiente grado de desarrollo que permita formular los criterios, objetivos y soluciones generales del planeamiento, la Corporación Municipal deberá someterlo a exposición pública al objeto de que se puedan formular sugerencias y, en su caso, otras alternativas de planeamiento.

El Avance fue sometido a participación ciudadana durante los meses de febrero y marzo de 1994.

Fue, durante la Información Pública del Avance, el momento procesal oportuno y conveniente para que los particulares, asociaciones y corporaciones, participaran en la Revisión del Plan General, aportando ideas, sugerencias y alternativas distintas a las propuestas en el documento.

En la elaboración del documento del Avance se plasmaron esquemas de ordenación urbana y del territorio, proponiendo alternativas de solución a una serie de problemas generales, sin profundizar en ningún momento en detalles concretos de pormenorización de la ordenación del suelo urbano.

Para ello se dispusieron sobre el término municipal los elementos estructurantes del territorio que conforman la estructura general y orgánica de la ciudad. Como complemento se establecieron los objetivos de carácter general que se pretendían alcanzar con el Plan y se sentaron una serie de criterios y razones de política urbanística municipal para poder alcanzarlos.

Todo ello se presentó como un boceto susceptible de cambios, sobre el que los ciudadanos podían expresar su opinión, o nuevas propuestas de modelo de ciudad que para ser incorporada únicamente se exigía su justificación razonada y que beneficiaba a los intereses generales de la ciudad.

Como justificación de esto el Tribunal Supremo señala, en la Sentencia de 8 de abril de 1989 (Aranzadi 3.452), que la participación ciudadana tiene su razón de ser, en que se trata de elegir un modelo territorial general como marco de convivencia.

Esta referencia Jurisprudencial al modelo territorial y a la del Reglamento a criterios, objetivos y soluciones generales o, lo que es lo mismo, puntos de vista utilizados, finalidades a conseguir y determinaciones a establecer para conseguirlas, todo ello con carácter general, obligó a determinar cuál es el ámbito o determinaciones del planeamiento expuesto al público que ha de ser tenido en cuenta para pronunciarse por las sugerencias a ellos y posponer a la fase de Información Pública la consideración de aquellas que se referirán a cuestiones que versaban sobre materias no específicas de un Avance.

2.8.2. Contenido técnico

El trámite tenía un neto contenido técnico, como corresponde a la elección del modelo de asentamiento, y así lo reconoce el artículo 125.3 del Reglamento, que se refiere a la adopción de acuerdo por parte del Ayuntamiento a la vista de los estudios técnicos realizados tras la exposición al público.

No obstante, se tuvo que tener en cuenta la necesidad de respetar los preceptos legales y reglamentarios de contenido jurídico obligatorio, como ocurre con la clasificación del suelo como urbano.

2.8.3. Carácter preceptivo y no vinculante

El trámite de encuesta pública del Avance, a diferencia de la que contempla el artículo 116 del Reglamento de Planeamiento, es preceptivo y obligado, y su omisión acarrearía la nulidad del Plan General que se aprobase.

En cambio, las sugerencias puramente técnicas que pueden formularse no obligan al Ayuntamiento, dada la discrecionalidad técnica que se atribuye a la formulación del planeamiento y que reconoce reiterada jurisprudencia, en concreto respecto del planeamiento general, y así lo señala la Sentencia de 23 de octubre de 1989 (Aranzadi 7.470), al decir que las propuestas, sugerencias y alternativas de quienes intervienen en el proceso de elaboración no tienen en absoluto carácter vinculante, y la de 7 de diciembre de 1989 (Aranzadi 9.115), al reiterar que la jurisdicción no puede inmiscuirse en el acierto mayor o menor de la filosofía que acompaña a todo planeamiento.

2.8.4. Consideraciones generales a las sugerencias formuladas al Avance

Se ha señalado la necesidad del respeto a los preceptos legales y reglamentos de contenido reglado y es preciso añadir que el control de legalidad esencial, como misión de la jurisdicción contenciosa en materia de planeamiento, exige salir al paso de las observaciones de este carácter que se refieran a infracciones legales, pues su subsistencia daría base a una

reclamación atendible, una vez aprobado el Plan en forma definitiva.

El estudio detallado de las sugerencias efectuadas al Avance, permitió clasificarlas en varios grupos homogéneos en función de las cuestiones planteadas, cuestiones que en la mayor parte de las sugerencias particulares responden más a problemas puntuales del Plan General en suelo urbano o próximo a éste, que a verdaderas aportaciones sobre el modelo de crecimiento propuesto para la ciudad.

A. Clasificación del suelo

La clasificación de un suelo como urbano no es un criterio discrecional de la Administración sino un acto reglado, regulado en los artículos 8 de la Ley del Suelo de 1998 y 78 de la Ley del Suelo de 1976 y 21 del Reglamento de Planeamiento, en los que se establecen las condiciones urbanísticas que debe tener un suelo para ser clasificado como urbano. No así, ocurre con los suelos urbanizables cuya consideración como tales es un acto puramente discrecional del planificador, basado en las expectativas de crecimiento de la ciudad y en el impulso que se quiera dar a ésta, coordinando los crecimientos previstos con el modelo de ciudad planteado.

La aplicación de los criterios anteriores, junto con el modelo de ciudad planteado y teniendo en cuenta las necesidades de equipamientos de carácter general, son las claves que han llevado a decidir las modificaciones propuestas en las sugerencias.

De este modo se tomó la decisión de calificar como suelo destinado a sistema general de equipamientos el suelo próximo al Hospital Provincial al norte de G-3. Esta decisión se ha visto reforzada por la proximidad de la Avenida del General Vigón y la mencionada Vía de Ronda Norte.

En la encuesta realizada quedan patentes las expectativas de desarrollo que hay sobre los núcleos rurales (barrios) del término municipal, si bien las condicionantes de crecimiento previsto para cada uno de ellos es diferente.

Mientras que los núcleos de Villatoro y Cortes prevén un desarrollo residencial importante, otros núcleos como Villalonquejar y Villagonzalo - Arenas, por su proximidad al polígono industrial verán constreñido su desarrollo a pequeñas zonas alrededor de los núcleos con baja densidad residencial. El destino de otros núcleos como en el caso de Villafraja tendrán su sentido en la especialización como apoyo a la estación de mercancías de RENFE y el futuro aeródromo, y en general, al centro integrado de transporte previsto en dicha zona. No obstante, en este último caso se consideran aceptables las sugerencias que solicitan la ampliación del polígono industrial del núcleo hasta el río Vena.

Respecto a la posibilidad de desarrollar el núcleo de Castañares, se ha considerado que no es conveniente por la posible incidencia negativa que pueda ocasionar para la consolidación del actual aeródromo de Villafraja como aeropuerto de tercer nivel de uso civil.

Se han tomado en consideración las sugerencias que plantean la clasificación como urbano del suelo comprendido entre el final del Paseo de los Pisones, la Vía del FF.CC. Santander-Mediterráneo y la autovía de Ronda Sur. Se fundamenta este hecho, en la actual utilización como área residencial degradada, que sin embargo cuenta con los servicios urbanísticos requeridos por la vigente Ley del Suelo, siendo la misma una bolsa de suelo situada en el interior del Cinturón de Ronda.

Se aceptaron en parte las sugerencias que plantearon la clasificación del suelo situado al sur de la Vía de Ronda, comprendido entre el núcleo de la barriada del Crucero y la carretera de Cardenadijo. En este caso se clasifica la franja de terreno anexa a la Vía de Ronda con el fin de ir creando una fachada de ciudad alrededor de ésta. La consolidación de estos núcleos conlleva un problema de comunicación con el resto de la ciudad, que se subsana con la potenciación de nuevos pasos a desni-

vel para evitar la barrera que supone la Vía de Ronda, que se convertirá en vía de circunvalación urbana, así como la mejora de los ya existentes.

B. Ampliación del suelo industrial

Se pretende desde el Plan General favorecer el desarrollo industrial del término con el fin de crear un motor económico capaz de potenciar el desarrollo de la ciudad. En este sentido, han sido tenidas en cuenta aquellas sugerencias que proponen la ampliación de suelos de uso industrial, ya vinculados a áreas industriales consolidadas como son los casos de Villafraja y el polígono de la N-I al sur de la ciudad, este último para intentar paliar la competencia originada por la instalación del polígono industrial situado en el término municipal colindante con Burgos.

C. Sistema general de viario

Respecto del sistema general de viario, las conclusiones han sido muy diversas. En general pocas cuestiones varias han suscitado controversias, limitándose en las reuniones y sugerencias a manifestar opiniones particulares sobre temas puntuales diversos.

Como conclusiones extraídas de todos ellos se podrían afirmar la necesidad de crear un modelo de viario que permita realizar itinerarios alternativos para llegar a diferentes puntos de la ciudad. De este modo se podría evitar la necesidad de paso a través del Centro Histórico para comunicar el este y oeste de la ciudad. La propuesta de creación de una serie de vías de circunvalación apoyándose en tramos de viario ya existentes, ha tenido en general buena acogida, si bien la principal crítica que se ha realizado ha sido la falta de cierre de la autovía de Ronda por el sur y oeste de la ciudad en el interior del término municipal.

Como resultado de la etapa de participación ciudadana se han tomado una serie de determinaciones de variar el trazado o eliminar incluso alguno de los viarios propuestos, dado el riesgo que puede ocasionar para alguna zona concreta de la ciudad. Tal es el caso de la prolongación de la Avenida del Silo a través del río Arlanzón para comunicar Gamonal con la Penetración de Cortes y la Ronda Sur.

También se ha dado el caso opuesto, como han sido las propuestas de creación de una nueva serie de puentes sobre el Arlanzón en la zona oeste de la ciudad.

D. Sistema general ferroviario

Es esta propuesta uno de los principales puntos de discrepancia en el modelo de ciudad planteado. Con respecto al paso de la línea Madrid-Irún por el casco urbano de la ciudad hay dos alternativas completamente opuestas.

La primera, la alternativa del desvío, apoyada por un gran número de sugerencias, plantea la eliminación del actual trazado del ferrocarril a su paso por la ciudad, para efectuar su desvío por el norte de la misma.

Esta solución está motivada por el peso específico adquirido por el Ensanche y Gamonal, que hace que gran parte de la población burgalesa viva lejos de la actual estación. La solución del desvío conlleva el traslado de la estación de viajeros a un lugar próximo al de Cerro de El Grajo, lo que supondría el abandono de la estación actual, opción de la que el M.O.P.T.M.A. y RENFE se oponían de manera rotunda en el momento del Avance.

La otra alternativa propone el soterramiento de parte de la actual línea ferroviaria, con el mantenimiento de la estación en su actual emplazamiento, dentro de un proyecto de integración del ferrocarril en la ciudad.

Esta segunda alternativa parecía ser la más viable, ya que según la sugerencia número 49 efectuada por RENFE, este organismo se expresaba a favor de dicha integración del ferrocarril en la trama urbana manteniendo la estación de pasajeros en su actual ubicación. Además la actitud tanto del M.O.P.T.M.A. como

de RENFE estaba abierta a dialogar sobre la solución del soterramiento y no sólo a la opción de «permeabilizar» la línea, y descartaba la posibilidad del desvío.

Hay otras dos propuestas respecto al sistema ferroviario que cuentan con una acogida favorable por parte de gran número de la población.

Una de ellas es el traslado de la Estación de Mercancías a Villafra, para configurar en este barrio un gran centro integrado de transportes.

La otra es la propuesta realizada para efectuar el desvío de la línea Santander-Mediterráneo a su paso por la zona de San Amaro, a través del ramal existente en el Polígono Industrial de Villalonguéjar. Esta solución permitirá eliminar la barrera ferroviaria que supone la mencionada línea para el crecimiento de la ciudad por el oeste.

E. Equipamientos

El conocimiento de la problemática de equipamientos se debe principalmente al estudio del déficit efectuado por la encuesta de equipamientos. Esta ha revelado tanto la carencia de sistemas locales en determinadas zonas de la ciudad como de los grandes sistemas generales, muchas veces de carácter supramunicipal, como es el caso de un hospital de cuatrocientas camas necesario para un futuro próximo.

Dentro de las sugerencias formuladas al Avance destacan como los equipamientos más demandados por la población de Burgos el Auditorio de Música, un Palacio de Congresos, una nueva Estación de Autobuses, un Albergue estable asociado al Camino de Santiago, un Crematorio asociado a la ampliación del Cementerio e incluso un área de servicio en torno a la circunvalación sur de la autopista A-1.

Existe también una demanda de equipamientos de carácter local, principalmente deportivos y centros de salud.

Respecto de los grandes centros comerciales hay una opinión desigual entre los burgaleses ya que si son bien acogidos por gran parte de la población, una minoría piensa que hace daño al pequeño comercio.

F. Estación de Autobuses

La ubicación actual, si bien es muy céntrica, carece de facilidad de comunicación con las vías de tráfico rodado interurbano.

Además el auge del traslado de viajeros por carretera ha originado un gran incremento del parque de vehículos destinado a este fin que ha llevado al actual edificio de la estación a una grave carencia de espacios para desempeñar este fin. El emplazamiento actual, en el interior del casco, no permite su ampliación, lo que lleva a plantear su traslado buscando para su localización dos características: proximidad a las vías de comunicación anteriormente citadas y amplitud de suelo para poder desarrollar su función.

G. Aeródromo de Villafra

En relación con la actuación propuesta del Centro Integrado de Transportes de Villafra, se plantea la acción de convertir el antiguo aeródromo militar en un aeropuerto civil de tercer nivel, en relación con las instalaciones de la Aduana y la futura Estación de Mercancías del ferrocarril, y en general, del Centro Integrado de Transportes.

H. Universidad

Se considera como uno de los principales objetivos del Plan, la consolidación de lo que va a ser el futuro Campus Universitario de la ciudad.

Hoy día se encuentra éste dividido en dos zonas concretas de la ciudad, Vigón y San Amaro. Precisamente será en éste último donde se consolide el suelo destinado a este equipamiento, hasta alcanzar un total de aproximadamente 80 Ha, que

es la superficie solicitada por la sugerencia y posterior alegación de la Universidad. En esta superficie se incluyen no solo aquellos suelos destinados a equipamientos universitarios, sino también el de todos aquellos servicios ligados a la misma; residencias de profesores y estudiantes, zonas deportivas, etc.

I. Sistema general de espacios libres

Es sabido por la realización del documento de Información Urbanística, que la ciudad de Burgos está suficientemente dotada de este tipo de dotación, ya que según el ratio obtenido superan ampliamente los cinco (5) metros cuadrados por habitante que es el estándar exigido por la Ley del Suelo de 1976. El problema real es la desigual distribución del mismo a lo largo de la ciudad.

J. Infraestructuras

Realiza la Comisión de Servicios y Medio Ambiente la propuesta de instalar un sistema neumático de recogida de residuos sólidos urbanos en las nuevas urbanizaciones a un bajo costo de ejecución. En relación con este tema se plantea también la necesidad de buscar una ubicación para un nuevo centro de tratamiento de residuos sólidos urbanos ya que el actual está próximo a agotarse.

Se ha visto ya desde el documento de la Información Urbanística, la necesidad de reservar una parcela de terreno para ampliar la E.D.A.R. ya existente.

K. Patrimonio Histórico

En este sentido se plantean una serie de sugerencias. La Junta de Castilla y León propone que se incorporen al planeamiento los objetivos de protección y promoción de los inmuebles y entornos de los mismos que tengan un valor cierto de Patrimonio Histórico.

L. Viviendas sociales

Según sugerencias de Acción Social se debe tender a no construir viviendas de este tipo en lugares en los que ya exista una cierta concentración, como es el caso del Polígono Río Vena.

Una crítica realizada por el Grupo Socialista del Ayuntamiento ha sido la excesiva cantidad de suelo clasificado como urbanizable en el documento del Avance a no ser que el sentido de este sea la edificación de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública. En este mismo sentido se dirigen las sugerencias aportadas por el Colegio de Arquitectos.

La relación completa de las sugerencias al Avance se incluye en el documento denominado Informe a las Sugerencias, que forma parte del proyecto del Plan General. En él, además, se recogen las observaciones que el equipo redactor ha hecho a las mismas, y que se materializan en el acuerdo de Pleno del 28 de abril de 1995 donde se confirmaron los criterios del Avance, y que se transcribe íntegramente a continuación:

«AL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO

La Comisión de Urbanismo, y en su nombre el Presidente de la misma, tiene el honor de proponer a V.E. adoptar el siguiente acuerdo:

La Corporación Municipal, en sesión plenaria de 31 de enero de 1994, acordó exponer al público los trabajos de Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana a la Ley del Suelo de 26 de junio de 1992, una vez que alcanzaron el suficiente grado de desarrollo que permitió formular los criterios, objetivos y soluciones generales del planeamiento de conformidad a lo determinado en el artículo 125.1 del Reglamento de Planeamiento.

Con este motivo se publicaron, anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia de Burgos y Diario de Burgos de 14 de febrero de 1994, a fin de que durante el plazo de treinta días, ampliado posteriormente hasta el día 17 de abril siguiente, con publicaciones también en el Diario de Burgos de 28 de marzo y Boletín

Oficial de la Provincia de 8 de abril del mismo año, pudieran formularse sugerencias y, en su caso, otras alternativas de planeamiento por Corporaciones, Asociaciones y particulares.

En el periodo de exposición al público de los trabajos se han presentado 408 sugerencias, de las que cuales 194 han sido realizadas en un cuestionario tipo confeccionado a tal fin y las 214 restantes están suscritas por particulares, colectivos u Organismos Públicos en formato libre, exponiendo sus razonamientos específicos.

Unas y otras han sido objeto de estudio por los redactores del Plan General con la asistencia de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, y se han agrupado conforme a la temática siguiente:

- Clasificación del Suelo.
- Actuaciones en suelo urbano.
- Sistema general viario.
- Sistema general ferroviario.
- Sistema general de equipamientos.
- Infraestructuras.
- Normativa.
- Viviendas sociales.
- Varios.

Asimismo se ha procedido a un informe individualizado de cada una de las sugerencias proponiendo la estimación o no, conforme resulta del documento confeccionado a estos efectos, y a la vista de su resultado se ha propuesto igualmente la confirmación de los criterios y soluciones generales del planeamiento objeto de exposición pública, si bien con las modificaciones que se precisan.

En mérito de lo anterior, y teniendo en cuenta lo que dispone el artículo 125, puntos 2 y 3, del Reglamento de Planeamiento, el Excmo. Ayuntamiento Pleno.

ACUERDA

PRIMERO.- Pronunciarse sobre el contenido de las sugerencias presentadas en el periodo de exposición pública, al que fueron sometidos los trabajos de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana formulando los criterios, objetivos y soluciones generales, conforme resulta del documento anexo, denominado «Informe a las Sugerencias».

SEGUNDO.- Confirmar los criterios y soluciones del planeamiento, a los que se ha hecho mención en el apartado anterior, con las modificaciones que se dicen a continuación, y en base a los mismos culminar los trabajos de elaboración del Plan.

Modificaciones

1.- Con el fin de no hipotecar el futuro trazado de la vía de circunvalación sur de la ciudad, basándose en la realización del soterramiento de la línea férrea Madrid-Irún, se propone la modificación del trazado de dicha vía mas hacia el sur para enlazar con el viaducto de la actual Vía de Ronda.

2.- En coordinación con el Ministerio de Obras Públicas, Transporte y Medio Ambiente, plantear el desvío o desmantelamiento, en su caso, de la actual vía férrea Santander-Mediterráneo con dos fines primordiales:

- Facilitar la integración de los terrenos de la futura Universidad burgalesa en San Amaro.
- Potenciar la línea férrea que discurre por el Polígono Industrial de Villalonquér.

3.- Eliminación del viario propuesto, que como prolongación de la Avenida Alcalde Martín Cobos, cruza el río Arlanzón por Fuentes Blancas.

4.- Remisión a un estudio pormenorizado posterior de la conexión de la Vía del Silo con la penetración de Cortes.

5.- Modificación de la vía de circunvalación al oeste de Villatoro para ajustar la misma, en la medida de lo posible, a los caminos existentes.

6.- Reconsiderar la calificación como suelo residencial de los núcleos de Villalonquér y de Villagonzalo-Arenas, en función de los intereses generales de la ciudad.

7.- Reconsiderar la clasificación como suelo urbanizable de una cierta cantidad de suelo situado al norte de Villatoro, con el fin de satisfacer la demanda de vivienda unifamiliar existente, regularizar los bordes de suelo urbano y reequipar una zona de la ciudad con graves carencias.

8.- Clasificar como suelo no urbanizable el suelo comprendido entre el Polígono Industrial de Villalonquér y la barriada Yagüe.

9.- Considerar como suelo industrial la bolsa de suelo comprendida entre el Polígono Industrial de Villalonquér y el núcleo de Villatoro.

10.- Considerar como suelo no urbanizable la franja de suelo comprendida entre la alternativa C2 de la vía norte en Fuentecillas y la ampliación del Polígono Industrial de Villalonquér.

11.- Ampliar el suelo urbanizable al norte del Polígono G-3, con el fin de destinar éste a sistema general de equipamiento.

12.- Considerar las vías de circulación urbanas como borde de crecimiento para el suelo urbano de la ciudad.

13.- Calificación y clasificación del suelo necesario para consolidar el actual Aeródromo de Villafria como Aeródromo de tercer nivel, proponiendo las reservas de crecimiento necesarias a la ciudad hacia el este, con el fin de no dificultar su consecución.

14.- Reconsiderar la clasificación de suelo urbanizable al sur de la actual Vía de Ronda, reduciendo éste a una franja residencial paralela a la misma para completar el borde del suelo urbano.

15.- Incorporar al suelo urbano la bolsa de suelo sita al sur de la ciudad, entre la Vía de Ronda Sur, línea del ferrocarril Santander-Mediterráneo y Parque Europa.

16.- Reconsiderar la clasificación de suelo a ambos lados de la Carretera de Arcos, clasificando como urbano o urbanizable exclusivamente aquel que queda comprendido entre la nueva Vía de Ronda Sur propuesta y el suelo urbano existente.

17.- Reconsiderar como suelo urbanizable para uso industrial el suelo comprendido entre el Polígono Industrial de Villafria y el río Vena, con el fin de conseguir para el parque lineal del Vena las márgenes del mencionado río, y aumentar la oferta de suelo industrial.

18.- Clasificar como suelo urbanizable industrial una franja de suelo anexa al Polígono Industrial de la Carretera Nacional 1. Alto de la Varga, para favorecer su desarrollo y permitir el traslado al mismo de ciertas industrias existentes en suelo urbano residencial.

19.- Ampliar el límite de suelo urbano al norte del Polígono de la Carretera Nacional I, hasta el nudo del landa, con uso industrial.

No obstante, V.E. resolverá.

Burgos, a 25 de abril de 1995.

EL PRESIDENTE.

Fdo: Fco. Javier Pardilla Domínguez.»

2.9. TRAMITE DE LOS ARTICULOS 40 Y 41 DE LA LEY DEL SUELO DE 1976 Y ARTICULO 128 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

2.9.1. Finalidad

Establecen los artículos 40 y 41 de la Ley del Suelo de 1976 y artículo 128 del Reglamento de Planeamiento que una vez aprobado inicialmente el Plan General la Corporación lo someterá a Información Pública durante al menos un mes mediante anuncio que se insertará en el B.O.E., en el B.O.J.C.Y.L. y en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia.

Durante el período la Primera Información Pública se dedujeron 565 alegaciones.

Es durante el período de Información Pública cuando los particulares, instituciones, asociaciones, partidos políticos, etc. y los organismos públicos, alegan en razón de la defensa de sus intereses particulares o en beneficio y defensa del interés general.

2.9.2. Carácter preceptivo y no vinculante

El documento del Plan General, aprobado inicialmente por la Corporación Municipal, ha sido redactado sobre bases aceptadas como consecuencia de la participación pública en el Avance.

El trámite es preceptivo y obligado por el carácter imperativo del texto del artículo 41 de la Ley del Suelo de 1976.

Si se tiene en cuenta que las determinaciones contenidas en el proyecto de Plan General son de dos tipos: las regladas y las discrecionales, tan sólo las alegaciones comprobadas que se refieran al incumplimiento de las reglas normativas, vinculan a la Corporación, mientras que las propuestas sobre aspectos discrecionales, contingentes o de oportunidad no tienen carácter vinculante como lo ha puesto de manifiesto la jurisprudencia por corresponder a la esfera de la discrecionalidad de la política urbanística que se caracteriza por presentar más de una solución válida a los temas urbanísticos planteados. Los problemas urbanísticos presentan carácter difuso, porque tienen más de una solución correcta que satisface los intereses generales.

Ello no obstante se han aceptado todas las alegaciones que o bien mejoraban las soluciones propuestas o suponían una mejora para los intereses del alegante sin menoscabar el interés general.

En definitiva cuando son posibles varias soluciones a un problema, todas ellas lícitas, únicamente la Corporación actuando en conformidad con su potestad discrecional, ha decidido en cada caso, acoger la que mayor probabilidades presenta para satisfacer el interés general y solamente cuando de las soluciones presentadas se deduce igualdad de beneficios para el interés comunitario, eligió la solución que mayor beneficio presenta para el interés del alegante.

2.10. TRAMITE DEL ARTICULO 130 IN FINE DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

Dispone el artículo 130 del Reglamento de Planeamiento que a la vista del resultado de la Información Pública, de la audiencia a las corporaciones y de los informes emitidos, acordará la aprobación provisional con las modificaciones, que en su caso, procedieren. Ello no obstante el segundo párrafo del artículo dice que cuando las modificaciones signifiquen un cambio sustancial en los criterios y soluciones del Plan inicialmente aprobado, se abrirá antes de someterlo a aprobación provisional, un nuevo trámite de Información Pública y audiencia a las corporaciones por los mismos plazos.

2.10.1. Las modificaciones introducidas han sido sustanciales

La expresión modificación sustancial entraña un concepto jurídico indeterminado, que se ha de entender y precisar en cada caso en el sentido que los cambios introducidos supongan

una alteración del modelo del proyecto de Plan anterior, que lo hacen aparecer como distinto o diferente en tal grado que puede estimarse como un nuevo planeamiento. La jurisprudencia lo interpreta restrictivamente por economía procedimental en la elaboración de los planes, ya que no considera modificación sustancial si se refiere a aspectos concretos del Plan que no afecten al modelo territorial dibujado en el mismo pues las modificaciones entran en el ejercicio del principio del *ius variandi* del que goza la Administración. Ello no obstante, y en este caso, se considera que por seguridad jurídica el Proyecto de Plan General se ha de someter a nueva Información Pública.

Las modificaciones introducidas al Proyecto del Plan General son sustanciales por una doble razón:

a) **Técnica:** puesto que el cambio de receptividad por parte de RENFE y del Ministerio de Fomento a la propuesta de desvío del ferrocarril, permite concebir una nueva estructura urbana de Burgos que tenga en cuenta un nuevo sistema general de comunicaciones, en el que se contemple también, el cambio de localización de la estación ferroviaria y de autobuses, así como la potenciación del aeropuerto de Villafra.

b) **Jurídica:** la adaptación al nuevo régimen jurídico resultante tras las Sentencias del Tribunal Constitucional y Supremo y nueva Ley 9/1997 de 13 de octubre de la Comunidad de Castilla y León que exigió una nueva Información Pública para aumentar la seguridad jurídica de los ciudadanos al permitirles una nueva defensa de los intereses generales y particulares.

2.10.2. Acuerdo del Pleno de someterlo a segunda Información Pública

«AL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO

La Comisión de Urbanismo, y en su nombre el Presidente de la misma, con el voto favorable de los representantes del Partido Popular, y con los votos en contra de los representantes del Partido Socialista Obrero Español y de Izquierda Unida, tiene el honor de proponer a V.E. la adopción del siguiente acuerdo:

"La Corporación Municipal, en sesión plenaria de 31 de julio de 1996, aprobó inicialmente el Proyecto de Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana a la Ley del Suelo de 26 de junio de 1992, sometiéndolo a información pública durante el plazo de dos meses para que pudieran formularse alegaciones.

Dicha información pública se efectuó en virtud de anuncios insertados en los Boletines Oficiales de Castilla y León y de la Provincia de Burgos de 6 de junio de 1996 y Prensa Local del día 7 siguiente, habilitándose una exposición en el claustro del Monasterio San Juan, entre los días 10 de septiembre hasta igual fecha del mes de noviembre, ambos de 1996.

En el indicado plazo se presentaron 585 alegaciones suscritas por representantes de partidos políticos, entidades corporativas, asociaciones y particulares, que han sido objeto de detenido estudio por los servicios técnicos del equipo redactor del Plan General, con la colaboración de técnicos municipales, habiéndose confeccionado el oportuno informe, que se contiene en cuatro documentos bajo el epígrafe "Informe a las Alegaciones", e incorporando a la documentación del Plan el resultado de las alegaciones informadas favorablemente.

Paralelamente a este proceso se han sucedido, primero en el ámbito del derecho y después en el acontecer de la ciudad, unos hechos de gran relevancia que han influido necesariamente en el contenido de los trabajos del planeamiento.

En el mundo del derecho han incidido:

— La Sentencia del Tribunal Constitucional número 61, de 20 de marzo de 1997, anulando numerosos preceptos de la Ley del Suelo de 26 de junio de 1992 y entre ellos la Disposición Transitoria Séptima, que establecía la obligatoriedad de adaptar el Plan General a su contenido legal y por cuya virtud se adop-

taron por el Ayuntamiento de Burgos los acuerdos tendentes a estos fines.

— La Ley Estatal 7/1997, de 14 de abril, de Medidas Liberalizadoras en Materia de Suelo y de Colegios Profesionales, que varía la cuantía de los aprovechamientos urbanísticos patrimonializables y reduce los plazos para la aprobación de los planes urbanísticos.

— La Ley de la Junta de Castilla y León 9/1997, de 13 de octubre, de Medidas Transitorias en Materia de Urbanismo, hasta tanto se dicte la Ley Regional específica, que reconoce la recuperación de la vigencia de la Ley del Suelo estatal de 9 de abril de 1976 para llenar el vacío de los preceptos anulados por el Tribunal Constitucional de la Ley del Suelo de 1992 y sienta las bases para la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de la Administración, a la vez que marca unas directrices adicionales relativas a la posibilidad de delimitar áreas de reparto.

En el devenir de la ciudad han sido otras las circunstancias que se han sucedido desde que el Plan fuera aprobado inicialmente y sometido a información pública, siendo relevantes y significativas las decisiones municipales en orden a la ejecución de grandes obras, entre las que se encuentran las siguientes:

— La desviación del trazado del ferrocarril, haciéndolo discurrir por el norte, en sustitución del soterramiento de las vías existentes, ubicando la estación ferroviaria y la de autobuses de forma conjunta, constituyéndose en baricentro de nuevos desarrollos y propiciando una estructura urbana diferente.

— La nueva vía bulevar sobre los terrenos liberados del actual trazado ferroviario.

— La potenciación del Aeropuerto de Villafraía con mayor previsión de suelo permitiendo la existencia también de un gran centro de transportes.

— Los mayores espacios de suelo para la expansión de la Universidad.

En definitiva, unas y otras circunstancias han hecho que existan diferencias apreciables entre el Plan General aprobado inicialmente el 31 de julio de 1996 y el que haya de resultar de la introducción de las modificaciones de las alegaciones estimadas, de las adaptaciones al nuevo régimen urbanístico vigente y de una diferente concepción de la ciudad motivada por previsiones totalmente innovadoras, como las que acaban de relacionarse.

Habiendo desaparecido el mandato legal de adaptar el Plan a la Ley del Suelo de 26 de junio de 1992, por la anulación dimanante de la Sentencia del Tribunal Constitucional, antes citada, se considera que los trabajos de revisión del mismo deben de continuarse en razón del crecimiento urbano experimentado, la necesidad de mayores espacios de suelos urbanizables para abaratar el precio del mercado de la vivienda y la implantación de nuevas estructuras urbanas.

Sin embargo es claro y notorio, como se viene deduciendo, que existen cambios sustanciales entre el Plan aprobado inicialmente y el que resulta de las innovaciones que introduce ahora el Ayuntamiento, por lo que en aras de obtener el máximo de garantías y a fin de cumplimentar el procedimiento contemplado en el art. 130 del Reglamento de Planeamiento de 23 de junio de 1998, procede que se someta a un nuevo trámite de información pública.

En mérito de cuanto antecede, vistos los preceptos pertinentes de la Ley del Suelo de 9 de abril de 1976, el del Reglamento de Planeamiento para la aplicación de esta Ley de 23 de junio de 1978, la Ley 7/1997, de 14 de abril, de Medidas Liberalizadoras de materia de suelo y colegios profesionales y la Ley de la Junta de Castilla y León 9/1997, de 13 de octubre, de Medidas Transitorias en materia de Urbanismo,

SE ACUERDA

PRIMERO.- Pronunciarse sobre el contenido de las 585 alegaciones presentadas en el período de información pública, al que fue sometida la documentación del Plan General de Ordenación Urbana, aprobado inicialmente por acuerdo plenario municipal de 31 de julio de 1996, conforme resulta del documento denominado "Informe de Alegaciones", que se compone de cuatro tomos.

SEGUNDO.- Introducir en el Plan General las modificaciones que se derivan de la estimación de las alegaciones a que se ha hecho referencia, así como las dimanantes de los cambios operados en la legislación urbanística desde la fecha de la aprobación inicial hasta el momento actual y las que el propio Ayuntamiento ha entendido aconsejables para la mejora de la estructura urbana y de las dotaciones públicas.

TERCERO.- Considerar que tales modificaciones suponen un cambio sustancial por haberse alterado los criterios y soluciones del Plan inicialmente aprobado y abrir un nuevo trámite de información pública, para que puedan consultarse los documentos y deducirse las alegaciones pertinentes, durante el plazo de un mes, con vencimiento en todo caso el día 13 de abril próximo, previo los anuncios oficiales que lo pongan de manifiesto, habilitándose una exposición en el antiguo Monasterio de San Juan.

No obstante, V.E. resolverá.

Burgos, a 25 de febrero de 1998

EL PRESIDENTE DE LA COMISION DE URBANISMO

Fdo.: Angel Ariznavarreta Esteban»

2.10.3. Alegaciones habidas durante el trámite de segunda Información Pública

Durante el período de Segunda Información Pública se presentaron un total de 2.179 alegaciones que se han estudiado de forma conjunta por los Servicios Técnicos Municipales y el Equipo Redactor habiéndose informado desfavorablemente un 84% mientras que se han estimado parcialmente un 10% y totalmente el 6% restante.

Para un estudio se han dividido en grupos según se referían a temas de carácter general representadas por distintos colectivos, o de carácter individual reflejando intereses particulares.

Los grupos, según los diferentes temas son los siguientes:

- Plan Especial del Casco Histórico 0,4%
- Carácter general 0,6%
- Suelo urbanizable 2,7%
- Suelo no urbanizable 3,3%
- Sistemas generales 12,7%
- Infraestructuras 30,0%
- Suelo urbano 50,3%

3. PROBLEMAS, OBJETIVOS Y CRITERIOS PARA LA ORDENACION DEL TERRITORIO

3.1. PROBLEMAS URBANISTICOS DETECTADOS TRAS EL ANALISIS DE LA INFORMACION URBANISTICA Y DEL RESULTADO DE LA PARTICIPACION CIUDADANA

Se analizan en este apartado los problemas urbanísticos detectados en el término municipal de Burgos, originados tanto por la ubicación en el territorio de sus elementos estructurantes, como por las diferentes estrategias de planeamiento adoptadas en cada etapa de crecimiento de la ciudad.

Para realizar un análisis sistemático de dichos problemas se ha hecho una clasificación de los mismos en los siguientes apartados:

- Problemas urbanísticos básicos.
- Problemas de índole demográfica y socioeconómica.
- Problemas originados por la existencia de industria en el casco urbano.
- Problemas derivados de la situación actual de la infraestructura de comunicación y transporte.
- Problemas inherentes a los déficits que presentan los actuales sistemas generales de espacios libres y equipamiento comunitario.
- Problemas por déficits y carencias en los servicios urbanos básicos.
- Problemas relativos al estado actual del patrimonio edificado.

3.1.1. Problemas urbanísticos básicos

La relación de problemas urbanísticos de carácter básico detectados en el término municipal de Burgos es la siguiente:

- a) Desarrollo inadecuado del modelo urbanístico establecido en el planeamiento anterior.
- b) Inadecuación entre el carácter de nudo fundamental de comunicaciones que representa la ciudad y las características que definen el actual sistema viario y ferroviario.
- c) Inadecuada comunicación entre determinados barrios de la ciudad.
- d) Disgregación entre distintas zonas de la ciudad como consecuencia de las barreras que generan el trazado ferroviario y el cauce del río Arlanzón.
- e) Importantes diferencias en el grado de urbanización en diferentes zonas de la ciudad.
- f) Incremento del mercado de la vivienda, pero con un claro desequilibrio entre la oferta y la demanda, desfavorable para el segmento de población de menor renta per cápita.
- g) Obsolescencia física y funcional de parte de la edificación constitutiva del casco urbano.
- h) Carencia de determinaciones en el Plan General que encausen urbanísticamente de forma adecuada la demanda de ocio.

A continuación se pasa a realizar un análisis pormenorizado de cada uno de los aspectos expuestos anteriormente:

- a) Desarrollo inadecuado del modelo urbanístico establecido en el planeamiento anterior.

El Plan General de 1969 rompía el esquema tradicional de desarrollo de la ciudad en mancha de aceite, proponiendo un crecimiento direccional entorpecido por la situación de los polígonos industriales, en los extremos de la expansión potencial prevista a lo largo de la margen derecha del río Arlanzón.

La ubicación de ambas implantaciones industriales, produjo la disgregación del tejido urbano en general, y en particular entre el Centro y Gamonal, con la aparición de cuerpos independientes separados del tejido del continuo urbano, creando en la zona del ensanche, una imagen de cierto desorden urbano y de ciudad con flecos periurbanos.

Para subsanar los errores del Plan General de 1969, se adoptó la solución propuesta desde el Plan General de 1992 que contempla una red viaria que se inscribe en el marco conceptual de los esquemas lineales complejos, de los que indirectamente es derivable una malla direccional, pero sin subordinación formal al esquema.

El esquema urbano resultante, podría asimilarse a una forma lineal, estructurada según una serie de paquetes en mallas más o menos regulares, que tendría como remate los dos grandes polígonos industriales.

Se intentó reorganizar el esquema urbano de Burgos, para conseguir la original centralidad del Casco Histórico volviendo al

esquema tradicional de ciudad, pero lo cierto es que el crecimiento descompensado de la ciudad hacia el este, ha desplazado el centro. Al mismo tiempo ha dejado gran cantidad de suelo urbano sin edificar así como suelo urbanizable sin desarrollar, hechos subsanados en parte en la actualidad.

b) Inadecuación entre el carácter de nudo fundamental de comunicaciones que representa la ciudad de Burgos y las características que definen el actual sistema viario y ferroviario.

b.1) Carreteras

Como se ha expuesto en la Información Urbanística, la ciudad de Burgos se encuentra enclavada en un importante núcleo de comunicaciones, confluyendo en ella: dos carreteras de rango europeo (E-05 y E-80), cuatro de carácter nacional (N-I, N-620, N-120 y N-623), cuatro pertenecientes a la Red Regional complementaria (BU-622, BU-700, BU-800 y BU-801) y dos pertenecientes a la Red de la Diputación Provincial (BU-V-5021) y (BU-1001), (carreteras de Poza de la Sal y Arcos).

Algunas de estas carreteras suponen un paso obligado a través de la ciudad, lo que representa un importante tráfico de paso, como se deduce de los datos de I.M.D. incluidos en la Memoria de la Información urbanística, agravado por el hecho de que un porcentaje elevado de este tráfico es de tipo pesado.

Frente a esta circunstancia, se plantea el problema de que Burgos no dispone de una adecuada solución total al tráfico de paso a base de anillos de circunvalación, cinturones de ronda, desvíos, etc., que permita canalizar el tráfico comentado.

Otro problema que se había detectado era el hecho de que el Ministerio de Fomento carecía de las instalaciones de un parque para la conservación de las carreteras, puesto que compartía el servicio con el de la Junta de Castilla y León, aunque hay que decir que en el transcurso de la redacción del Plan se ha resuelto, y ya está en funcionamiento un nuevo parque de maquinaria en el nudo de Landa, al sur de la ciudad.

b.2) Ferrocarril

En cuanto al sistema ferroviario, la ciudad de Burgos también constituye un importante nudo de comunicaciones, con las correspondientes afecciones sobre la ciudad.

En efecto, como se ha puesto de relieve en el punto 2.8.1.2. de la Información urbanística, discurren diversas líneas, entre las que destaca la de Madrid-Burgos-Hendaya/Irún por Valladolid, además de la línea directa Madrid-Burgos por Aranda de Duero, existiendo otra línea de servicio, perteneciente a la línea proyectada Santander-Mediterráneo, que aunque en la actualidad sólo se circula en el tramo correspondiente a Burgos-Villanueva para dar servicio al polígono industrial del mismo nombre, puede entrar en servicio en el momento que sea necesario.

Este nudo ferroviario, pese a la escasa generación de viajeros locales, soporta un importante tráfico, sobre todo de mercancías, que a su paso por la ciudad constituye un problema básico por el impacto y condicionamiento que produce sobre el territorio la barrera del trazado ferroviario, así como el peligro que el fuerte tráfico y las citadas mercancías pueden suponer para los habitantes de la ciudad.

El problema se agrava al tener en cuenta que de manera todavía provisional está previsto el trazado por la ciudad de Burgos del Tren de Velocidad Alta Valladolid-Irún.

c) Escasez de una adecuada comunicación entre determinados barrios de la ciudad.

Existen algunos barrios de la ciudad cuyas comunicaciones entre sí y con el resto de Burgos, presentan algunas deficiencias; así por ejemplo, todas las calles de San Pedro y San Felices, San Julián y Paseo de los Pisones, confluyen en la calle de Madrid, la cual las une con el resto de la ciudad, provocando los consiguientes problemas de congestión de tráfico.

Problema similar ocurre en la zona de Gamonal, en la que prácticamente toda la comunicación entre esta y el resto de la ciudad se canaliza a través de la calle Vitoria.

Aunque el proyecto de la Vía de Ronda y la ejecución de la autovía, así como la Vía del Silo, han venido a paliar en parte esta escasez de vías de comunicación, la no terminación en la actualidad del anillo de circunvalación proyectado, con la correspondiente falta de continuidad del mismo, obliga a que la mayoría del tráfico interior de la ciudad, que se desplaza de unos barrios a otros, tenga la necesidad de atravesar obligatoriamente el centro.

Esta situación constituye un grave problema en aquellos barrios en que por su desarrollo de la trama urbana, heredada históricamente presentan una clara disfuncionalidad para su uso por las grandes cantidades de tráfico rodado que han de soportar.

d) Disgregación entre distintas zonas de la ciudad como consecuencia de las barreras que generan el trazado ferroviario y el cauce del río Arlanzón.

Como se ha puesto de relieve en la Información Urbanística, el trazado ferroviario existente que recorre longitudinalmente la ciudad, constituye una barrera física y psíquica que, al estar salvada a distinto nivel en muy pocos puntos de su trazado, presenta un carácter de barrera segregadora infranqueable para un desarrollo urbano adecuado y equilibrado.

Esta circunstancia incide negativamente en el conjunto de la ciudad, así como en determinadas áreas de la misma como por ejemplo en los barrios situados al sur del ferrocarril como son el Crucero, Máximo Nebreda, San Julián y San Pedro y San Felices.

Lo expuesto anteriormente para el trazado ferroviario se repite en menor medida con el cauce del río Arlanzón, no existiendo todos los puentes necesarios para que la comunicación entre ambas márgenes se produzca de una forma fluida; así, en algunos puentes, como el de San Pablo, se canaliza la mayoría del tráfico procedente de los barrios sureños situados en la margen izquierda del río.

e) Diferencias en el grado de urbanización en distintas áreas de la ciudad.

Los barrios más periféricos y desconectados con el resto de la trama urbana, son los que presentan ciertas deficiencias en cuanto a su estructura urbanística, centrándose el principal problema en la falta o deterioro del encintado de aceras, así como del asfaltado de calzadas.

Los barrios con carencias en este sentido son principalmente: barriada del Pilar, barriada Yagüe, Hospital del Rey, Las Huelgas, San Pedro de la Fuente, San Pedro y San Felices, San Julián y determinadas zonas de río Vena y Gamonal.

f) Incremento del mercado de la vivienda, pero con un claro desequilibrio entre la oferta y la demanda en el segmento de menor renta de esta última.

En los últimos años se ha venido produciendo una crisis en el sector de la vivienda, que afecta a las clases de menor renta, y que se produce por la carencia de una adecuada oferta de vivienda social, a la que deberá hacer frente, de forma realista, el nuevo Plan General.

A esta situación se le suma la inadecuación entre la oferta y demanda de vivienda existente, producida por su ubicación dentro de la trama urbana, la superficie y el precio de la misma tal y como se refleja en el estudio de vivienda del Anexo II de la Información urbanística.

Ambas situaciones anteriores provocan la existencia de un gran número de viviendas vacías (8.661) en manos de promotores, inmobiliarias o particulares que las tienen con carácter de segunda residencia, o como inversión o en alquiler a personas no empadronadas en Burgos (estudiantes,...).

g) Obsolescencia física o funcional de parte de la edificación constitutiva del casco urbano.

Se localizan núcleos de viviendas que presentan algún tipo de carencia, principalmente en el Casco Histórico de la ciudad consecuencia de la edad de la edificación y la falta de mantenimiento que afecta a gran cantidad de casas. Por otra parte esta situación se ve agravada por el hecho de que la gran mayoría de la población residente en estas áreas son ancianos o bien sectores sociales con pocos recursos económicos para acometer la rehabilitación de las viviendas que ocupan.

Existen también núcleos localizados con la misma problemática en los barrios de San Pedro de la Fuente, barriadas Yagüe e Illera o algunas zonas del sur del Arlanzón.

El proyecto de Plan General tiene en cuenta estas situaciones y, en cada caso concreto, arbitra las medidas urbanísticas específicas, bien de protección, bien de renovación con el fin de fomentar la eliminación de estos puntos negros en la ciudad.

h) Carencia de determinaciones en el Plan General que den cauce urbanístico adecuado para satisfacer la demanda de ocio.

Otro problema básico con que se enfrenta el término municipal de Burgos, es la existencia de una demanda de ocio sin canalizar urbanísticamente en el vigente Plan General, que como es lógico se traduce en una notable presión sobre aquellas áreas con mayor interés medioambiental o bioecológico, por ser las que mayor atractivo ofrecen. Hay que facilitar, a través de las determinaciones del Plan, los usos deportivos, actividades de naturaleza, aulas ambientales, senderismo, etc.

3.1.2. Problemas de índole demográfica y socioeconómica

En lo referente a la tendencia en la evolución reciente de la población del municipio, hay que destacar que si bien a lo largo del siglo la población ha crecido de forma ininterrumpida, debido fundamentalmente a las migraciones del medio rural provincial, en la pasada década, la capital experimentó la reducción drástica de su saldo migratorio, que de positivo pasó a negativo a finales de los años 80. Esta disminución de la inmigración, formada en buena medida por gente joven, supone el descenso de la natalidad y el envejecimiento de la población, lo que puede dar lugar a una problemática muy a tener en cuenta, a la hora de planificar el equipamiento docente, hospitalario y asistencial.

Por otra parte la dimensión media de la familia también disminuye notablemente, aumentando el número de familias de dos miembros y las unipersonales, que en muchos casos coincide con el sector más envejecido de la población, lo que se traduce en el problema de la dificultad de rehabilitación de sus viviendas, como consecuencia de la baja renta inherente a sus pensiones. La corrección de este problema debería llevar aparejada la implantación de una política de ayudas, que de alguna manera fomente la rehabilitación de inmuebles con el fin de evitar su ruina.

Otro problema básico es el desequilibrio que se produce entre barrios.

Desde el punto de vista urbanístico, se encuentran dos formas de hacer ciudad según responda al esquema de ensanche decimonónico, que se refleja en la zona del Ensanche, o al crecimiento de nuevos barrios periféricos, que en la ciudad de Burgos se desarrollan en la zona sur y sobre todo en el este, siendo el ejemplo más claro Gamonal.

Estos dos esquemas urbanos responden a dos estructuras demográficas diferentes, encontrando que en la zona del Ensanche la población está muy envejecida, a diferencia de los asentamientos más recientes (Gamonal, Barriada Illera, G-9, Río Vena, G-3, San Pablo-Gamonal y Capiscot) que cuentan con una población joven, lo cual repercute de manera determinante en su perfil social.

3.1.3. Problemas derivados de la existencia de industrias y granjas en el suelo urbano

Ya se vio en el documento de Información Urbanística, la existencia de dos tipos de actividades no deseables en suelo urbano típicamente residencial: las actividades industriales y las granjas agropecuarias en suelo urbano cuyo traslado a zonas específicas adecuadas es imprescindible.

Las primeras llevan asociadas un excesivo tráfico pesado inherente a la actividad a que se dedican, muchas veces acompañadas de ruidos y olores molestos para la población que las rodea. Las segundas llevan también parejo un cierto riesgo de infecciones y falta de higiene.

Es pues necesario regular desde el Plan General la transformación de estos usos en otros más acordes con las previsiones del planeamiento.

Se pueden enumerar en esta situación; la fábrica Flex sita en la Avenida General Vigón, la fábrica Cellophane, depósitos de CAMPSA en Hospital del Rey, o las granjas de porcino de la carretera de Arcos, por citar algunos casos significativos.

3.1.4. Problemas derivados de la situación actual de la infraestructura de comunicación y transporte

Como complemento de lo expuesto en los apartados b), c) y d) del punto 3.1.1., y como consecuencia de la situación de Burgos en el marco geográfico nacional, deben mencionarse los siguientes aspectos conflictivos en la infraestructura urbana de comunicación y transporte:

– Problemas derivados de la centralidad de Burgos respecto del área definida por Cantabria y el País Vasco al norte; La Rioja y Soria al este; Palencia y Valladolid al oeste; y al sur Segovia y Madrid.

Es un hecho evidente que la ubicación estratégica de Burgos en el marco geográfico nacional e internacional, hace de la ciudad un nudo fundamental de comunicaciones tanto por tren como por carretera. Burgos se encuentra situada a 237 Km de Madrid, 156 Km de Santander y Bilbao, 114 Km de Vitoria y Logroño, 201 Km de León, 119 Km de Valladolid, 287 de Zaragoza y 250 Km de la frontera francesa. Esta centralidad hace de la ciudad un punto de paso obligado para todo tipo de mercancías y pasajeros con origen y destino en Portugal-España-Francia, así como hacia los puertos del País Vasco y Cantabria, y hacia el valle del Ebro.

Como consecuencia de esta importante centralidad se detecta la carencia en Burgos de una infraestructura de apoyo al transporte que sea capaz de fomentar el claro potencial de especialización en este tipo de servicios.

Existe hoy día en la ciudad la posibilidad de implantar estas instalaciones en el área de Villafraja puesto que se dan las condiciones necesarias para la ubicación de un «Centro Integrado de Transportes».

– Problemas inherentes a la trama urbana histórica de la ciudad, con trazados irregulares de calles, e insuficiente sección en las mismas, que se traduce en problemas de congestión circulatoria, localizadas fundamentalmente en el Centro Histórico y en el barrio de San Pedro de la Fuente.

– Problemas de comunicación interzonas debidos a que en la actualidad no está cerrado ni terminado el anillo de circunvalación proyectado, lo que obliga a que la mayoría del tráfico interior de la ciudad, tenga que atravesar necesariamente el Centro Histórico. A este hecho se une la estructura en árbol que caracteriza el viario en la zona sur del río Arlanzón, lo que obliga al paso obligado a través de determinadas calles, tales como las calles Madrid, San Pablo, y San Pedro y San Felices para lograr salir de estos barrios hacia otros puntos de la ciudad.

– Déficit notable de plazas de aparcamiento en las zonas centrales de la ciudad, así como en Gamonal y algunas zonas residenciales de los barrios periféricos.

– En cuanto al transporte urbano por autobuses es aceptable, contando con suficientes líneas, aunque hay que mencionar que la edad media de la flota es algo elevada (5,98 años), si bien ya se está renovando.

– Dentro del colectivo que da servicio al transporte por taxi, existen quejas referentes al exceso de licencias concedidas, así como a problemas circulatorios en determinadas calles originados por el aparcamiento en doble fila.

3.1.5. Problemas inherentes a los déficits que presentan los actuales sistemas generales de espacios libres y equipamiento comunitario

A. Sistema de espacios libres

La ciudad de Burgos se encuentra bien dotada, en cuanto a número y superficie, de parques públicos constitutivos del sistema general de espacios libres. La distribución de los mismos no es homogénea y se localiza principalmente a lo largo de la ribera del río Arlanzón y en el Castillo y Cerro de San Miguel, y en menor medida en una serie de pequeños parques distribuidos por el resto de la ciudad (sistemas locales).

En general las zonas más necesitadas de este tipo de dotación local son los barrios de Gamonal y San Pedro y San Felices.

No obstante, el principal problema que aparece en el sistema general de espacios libres es la dificultad de acceso a los mismos. La solución es obvia, bastará con mejorar el sistema viario para permitir un mayor acercamiento a los mismos, con lo cual se paliará en cierta medida la carencia de espacios libres locales que afecta a determinadas zonas de la ciudad, y que debido a su actual grado de consolidación hace inviable su obtención.

B. Equipamiento comunitario

Para realizar el análisis de los problemas referentes al equipamiento comunitario, se hace una clasificación según los diferentes tipos:

B.1. Equipamiento educativo

– No universitario: no parece haber graves problemas en cuanto al número de plazas, salvo en la zona sur (San Pedro y San Felices); sin embargo en cuanto a la superficie de los centros hay muchos que tienen poco suelo para actividades deportivas y de recreo, problema de difícil solución por encontrarse con frecuencia en zonas urbanas consolidadas y no contar con espacio para su ampliación, por lo que se recurre a realizar dichas actividades bien en las instalaciones de otros centros, bien en alguno de los equipamientos deportivos con los que cuenta la ciudad.

– Universitario: por ser un equipamiento relativamente reciente y en fase de desarrollo presenta los problemas inherentes a la etapa de consolidación como ciudad universitaria y definición de centros docentes así como la situación y extensión de su Campus.

B.2. Equipamiento sanitario

Se puede señalar un importante déficit en superficie edificada para usos sanitarios y en número de camas. Considerando el ámbito provincial de este servicio, se puede cifrar el régimen carencial con una serie de matizaciones que se indicaron en el Anexo III punto 2.1. del Avance, en la necesidad de realizar la reserva de terrenos para un hospital de 400 camas y 60.000 m.².

En la asistencia primaria, el número de centros es suficiente pero harían falta 3.000 m.² más de superficie, lo que significa dotar de suelo propio a dos de los centros que actualmente comparten espacio, son estos el Centro de Salud de San Agustín y el de Burgos Rural Sur.

B.3. Equipamiento asistencial

Existen carencias de equipamiento asistencial para los dos grupos de edad extremos de la pirámide de población.

En el caso de maternales, jardines de infancia y guarderías no hay déficit de plazas, sin embargo la relación m.²/plaza es de 1/3 del ratio deseable.

Faltan plazas de residencia para la tercera edad y muchas de las existentes carecen de los servicios que requieren las necesidades geriátricas y gerontológicas de la población.

Este es uno de los equipamientos sociales donde la evolución de la estructura demográfica tiene más repercusión, ya que el envejecimiento de la población provoca una fuerte demanda de residencias y otros equipamientos de apoyo a la tercera edad, que no se ve satisfecha en la calificación actual del suelo.

B.4. Equipamiento sociocultural

En este tipo de equipamiento lo que se produce es un fuerte déficit de suelo, pues aunque hay un número suficiente de centros, estos se localizan en espacios residuales tales como salones de actos situados en sótanos de sucursales de Cajas de Ahorros, o como algunos centros culturales que ocupan los bajos comerciales de bloques de viviendas.

La previsión del Ayuntamiento de una biblioteca para Gamonal, se hizo efectiva el año 1994 en la calle Pedro Alfaro, y las futuras actuaciones previstas en el Hospital de la Concepción, pueden mitigar en parte los déficit acumulados. El Teatro Principal alojará próximamente la biblioteca y centro cultural, pero se reconoce la necesidad de un Centro Cívico para el sur de la ciudad en San Agustín.

Se señala la construcción y reciente puesta en funcionamiento del Centro Cívico "Río Vena", donde se despliega una importante actividad.

B.5. Equipamiento de esparcimiento, recreo y deporte

La ciudad de Burgos está bien dotada de zonas verdes e instalaciones deportivas, ya que en el primer caso, el déficit de zonas existentes de jardines y parques vecinales en algunos barrios (Gamonal, San Pedro y San Felices) se ve compensado con creces por el superávit del sistema general de parques y espacios libres que, por la forma alargada de la ciudad, se encuentran cerca de cada barrio, mitigando la necesidad de jardines próximos a la vivienda. En cuanto a las instalaciones deportivas públicas se completan con algunos clubs privados y los 26 gimnasios existentes.

Esto no quiere decir que no exista necesidad de algún parque de barrio y de pequeños equipamientos deportivos para el uso de zonas de la ciudad que quedan alejadas de las instalaciones existentes, paliado en parte por la previsión de un nuevo parque deportivo municipal en la Campa del Silo, en Gamonal.

B.6. Equipamiento religioso

No se requieren nuevos equipamientos básicos de este tipo, ya que existen suficientes templos, aunque hay que resaltar la inadecuación o insuficiencia de la superficie destinada para locales de apostolado o vivienda del párroco, para las cuales no hay que prever un suelo específico en el planeamiento urbanístico, sino darles solución con alguna medida similar a la puesta en práctica en el caso de la Parroquia de San Julián Obispo, siempre que ello sea posible.

En algún caso su problemática consiste en articular la posibilidad de su reconversión a otros usos compatibles o incluso a cambiar el uso del contenedor habida cuenta que es un equipamiento actualmente sobredimensionado.

En los nuevos desarrollos previstos, mediante planes parciales, existirá la posibilidad de implantación de nuevas parroquias, para lo que será necesario contar con los programas de la jerarquía eclesiástica.

B.7. Equipamiento comercial

En cuanto a la ubicación de centros comerciales se refiere, se ha detectado en el Plan General una inadecuación de la oferta del suelo destinado a equipamiento comercial en grandes superficies, en algunos casos de tipo cualitativo debido a su ubicación en el desarrollo previsto de la ciudad, y en otros casos de orden cuantitativo, por ser la superficie destinada a los mismos, desde todos los puntos de vista, insuficiente para las necesidades actuales de este tipo de centros, si bien al margen de las previsiones del Plan General del 92 se han asentado dos centros (PRYCA y Continente) que satisfacen las necesidades detectadas.

Dentro de las previsiones del Plan General se implantó un Centro Comercial de la Federación de Comercio en la parcela calificada con este fin en la Avenida de Castilla y León.

En el modelo de ciudad planteado en el documento del Plan se ha reconsiderado el destino del PPIC al sur del PPS, para vincularlo a otro tipo de actividades ligadas a la Universidad junto al uso residencial.

Es necesario, por otra parte, la modernización, o en su caso, sustitución del Mercado Norte y también, la ampliación del Mercado de Mayoristas de frutas y verduras en Villafraja.

B.8. Equipamiento judicial

Se necesita una sede del Palacio de Justicia ya que al parecer el Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León se situará en el actual edificio de la Audiencia.

3.1.6. Problemas por déficit y carencias en los servicios urbanos básicos

Como valoración global puede afirmarse que la situación de los servicios urbanos de Burgos es francamente aceptable.

No obstante, existe una serie de problemas puntuales que se citan a continuación:

- Los colectores norte y sur tienen una sección insuficiente y cuando hay tormentas se saturan, por lo que hay necesidad de ampliación de los mismos. La ampliación ya está en fase de proyecto por parte del municipio.

- En el barrio del Pilar también existen problemas de desagüe, ya que el colector vierte a un arroyo encauzado cerca del río Arlanzón, que enlaza directamente al colector sur. Cuando hay lluvias parte del caudal sobrepasa su capacidad de desagüe rebosando y realizando los vertidos directamente al río.

- La depuradora, ya ampliada, de Villalonquejar resuelve el problema de los vertidos urbanos, pero no resuelve el problema del vertido de los lodos.

Actualmente está en trámite en la Junta de Castilla y León el vertedero de lodos que podría situarse en Villacienzo, en el Páramo de la Hoyada.

- No hay vertidos incontrolados, aunque algunas empresas de contenedores han denunciado vertidos de escombros en los alrededores de Burgos. Se estudia en la actualidad el emplazamiento para un nuevo vertedero de residuos sólidos urbanos de ámbito comarcal.

3.1.7. Problemas relativos al estado actual del patrimonio edificado

Como ya se ha comentado anteriormente el principal problema que aqueja al patrimonio edificado, es el derivado de su antigüedad. Es este el caso de la mayor parte de la edificación que compone el Casco Histórico de la ciudad.

En otros casos el origen humilde de la edificación (barriadas Illera y Yagüe) y no su excesiva antigüedad, son los condicionantes de su actual disfuncionalidad.

Ambos casos generan lo que ya anteriormente se ha denominado obsolescencia física y funcional, que origina el paula-

tino deterioro de las condiciones de vida de la población que habita en ellos, que por otra parte suelen ser los sectores con menos posibilidades económicas para poder acometer la rehabilitación de sus hogares.

En otros casos la falta de uso para el que fueron concebidos los edificios es lo que origina su deterioro funcional, pudiendo este abandono llevar la edificación a la ruina en caso de no arbitrar las medidas oportunas para evitar pérdidas irreparables de verdaderos monumentos, como en el caso del Hospital de la Concepción, por mencionar un caso muy significativo.

En ocasiones se produce la sustitución de la edificación originaria por otras tipologías alternativas, que distorsionan el carácter de las barriadas.

Tal es el caso que comenzó en La Castellana, barriadas Illera y Yagüe, o incluso núcleos aislados en la calle San Pedro de Cardeña.

3.2. OBJETIVOS

Como consecuencia del catálogo de problemas urbanísticos anteriormente descrito se definen a continuación los objetivos urbanísticos que la Revisión y Adaptación del Plan General de Burgos se propone conseguir.

Por facilidad de sistematización, se clasifican los objetivos en los grandes grupos siguientes:

- De carácter básico.
- De orden socioeconómico.
- De los sistemas generales de comunicación, espacios libres y equipamiento comunitario.
- De infraestructuras de urbanización y servicios urbanos básicos.
- De programación y ejecución del planeamiento.

3.2.1. Sistema de objetivos de carácter básico

Se establecen como consecuencia de los problemas básicos detectados en el diagnóstico de problemas.

3.2.1.1. Objetivos urbanísticos básicos del término municipal de Burgos

El objetivo general a conseguir en el municipio de Burgos es su desarrollo sostenible predominantemente cualitativo y en menor medida el cuantitativo.

Para ello, su Plan General Municipal de Ordenación Urbana, persigue la definición de un modelo de utilización del suelo a largo plazo que sea equilibrado y en el que la estructura general y orgánica resuelva las disfuncionalidades fundamentales que el municipio burgalés presenta y facilite su desarrollo futuro.

El Proyecto de Revisión y Adaptación del Plan General de Burgos persigue:

- Reafirmar la identidad de Burgos como ciudad histórica resaltando las funciones de servicios de capitalidad provincial, judicial y militar, de ciudad cultural y universitaria y alcanzar la máxima integración social de su población.
- Potenciar su situación estratégica en el eje Lisboa, Madrid, Burgos, París, en el orden internacional y como centro equidistante de las comunidades autónomas del norte peninsular en orden a propiciar su crecimiento cualitativo y cuantitativo.
- Favorecer la evolución de su actividad hacia el sector terciario, modernizando su estructura urbana en armonía con la especialización industrial que actualmente tiene.
- Prever las acciones necesarias para resolver los actuales problemas de carácter estructural que presenta la ciudad en razón de su papel como Capital de Provincia, Administración Militar y Religiosa, Sede del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, Ciudad Universitaria, Conjunto Histórico Artístico Monumental, núcleo industrial y nudo de comunicaciones.

- Definir una estructura general municipal clasificando su suelo y calificándolo en usos globales y definiendo sus cantidades o intensidades de uso y disponiendo sobre el territorio municipal sus elementos estructurantes.

- Intentar favorecer el desarrollo cualitativo de Burgos y que éste sea realista, capaz de ser llevado a efecto, permitiendo conseguir las determinaciones de planeamiento que se establezcan en los plazos que se programen.

- Planificar la oferta de equipamientos colectivos de cara a poder superar las carencias detectadas y adaptarse de forma flexible a las necesidades futuras, así como dotar de equipamientos básicos a la totalidad de los burgaleses para alcanzar unos niveles mínimos de calidad de vida.

- Intentar conseguir el equilibrio entre las propuestas de planeamiento y de ejecución y la capacidad de gestión y eficacia de la Administración Municipal que probablemente ha de aumentar para su adaptación a las necesidades que se deriven de la entrada en vigor del Plan General.

Como desarrollo de estos objetivos generales se considera asimismo objetivo básico para el conjunto del término municipal, conocer la vocación principal de cada parte de su suelo municipal a fin de conseguir maximizar la puesta en valor de sus potenciales recursos a través de las determinaciones del planeamiento que se le asignen.

En el contexto de estos objetivos generales, teniendo en cuenta el catálogo de problemas detectados en el apartado 3.1 y como desarrollo del planteamiento conceptual establecido, el proyecto de Revisión y Adaptación de Plan General, define como meta la consecución de los siguientes objetivos básicos:

- Definición de un modelo de utilización del suelo a largo plazo, constituido por una estructura general y orgánica definida por una clasificación y calificación del suelo municipal, los sistemas generales (comunicación, espacios libres y equipamiento comunitario) e infraestructuras básicas de urbanización que responda a esquemas claros, de evidente encaje en el territorio y que permita el desarrollo cualitativo y cuantitativo continuado y establezca las condiciones por las cuales se facilite la conversión ocupacional del sector primario al secundario o industrial y a éste se le facilite la posibilidad de especialización y evolución hacia el sector terciario de servicios.

- Eliminación a corto plazo de la barrera física constituida por el actual trazado ferroviario, teniendo en cuenta los intereses generales de la población y las posibilidades de los organismos implicados en la correspondiente operación económica (RENFE, Ministerio de Fomento, Junta de Castilla y León y Ayuntamiento) para lo cual se propone la construcción de una Variante Norte del FF.CC., así como de una nueva estación de pasajeros con intercambiador modal en las cercanías de Villimar, así como una nueva Estación de Mercancías en Villafraja, integrada en el C.I.T.I.V.

- Previsión de un Plan Especial de Reforma Interior que sobre los terrenos liberados por el actual trazado ferroviario, permita crear un bulvar, a modo de eje cívico-residencial, acompañado de las áreas residenciales que palién el déficit económico de la operación y complementado por la dotación de zonas verdes y equipamientos comunitarios correspondientes. Este eje ha de «permitir la sutura» entre los tejidos urbanos existentes a ambos lados del ferrocarril y la vertebración Este-Oeste de la ciudad lo que se remite a un futuro Plan Especial.

- Cerrar el cinturón de Ronda Sur enlazando la nueva Vía de Ronda propuesta con el viaducto existente al sur de la ciudad, que se deberá enlazar al oeste con la nueva Avenida del Ferrocarril.

- Supresión del trazado actual del ferrocarril Santander-Mediterráneo a su paso por la ciudad para poder completar la Vía Bulevar en la Universidad y desmantelamiento o en su caso desviación, de su actual trazado hacia el oeste.

- Recoger en el Plan General la alternativa seleccionada del trazado de la circunvalación viaria por el nordeste del término

municipal, que está en fase de redacción del Proyecto de Construcción por la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento.

- Previsión del trazado de la carretera de circunvalación vía por el noroeste (fuera del municipio), al norte del Polígono Industrial de Villalonguéjar prevista por la Dirección General de carreteras del Ministerio de Fomento.

- Ordenación de las áreas que actualmente presentan insuficiente estructura urbanística, así como el remate de los tejidos urbanos de borde a partir de las tipologías tradicionales utilizadas históricamente en los ensanches producidos.

Reordenación y reequipamiento del barrio del Gamonal, cuyo actual trazado presenta obsolescencia ambiental, disfuncionalidades urbanas y carencia de suficientes parques y jardines públicos a nivel local.

- Definición de un modelo específico, mediante la adecuada calificación selectiva del suelo, para todas las áreas del término municipal que presenten interés medioambiental, bioecológico o cultural, compatibilizando en el marco de aquél, un uso razonable de las mismas para actividades de ocio, esparcimiento y educación.

- Especial protección sobre las márgenes de los ríos Vena y Arlanzón y en los alrededores de la Cartuja, del Castillo y Cerro de San Miguel y del Monasterio de Fresdelval, así como del denominado «Cinturón Verde», que se grafía en el plano correspondiente, de suelo no urbanizable (especialmente protegido) para su reforestación.

- Reordenación del sistema general de espacios libres existentes, relacionándolo con el Camino de Santiago, Camino del Destierro del Cid y vías pecuarias.

- Puesta en práctica de una política urbanística municipal para el sector de la vivienda que mediante la clasificación, calificación y programación del suelo, combinadas con adecuados procedimientos de gestión, promueva una reordenación del sector en la línea de reconducir el mercado actual de suelo hacia una situación de equilibrio entre la oferta y la demanda, e incluso que provoque una sobreoferta de suelo de forma que permita hacer frente a la especulación del suelo y al retraso que pueda producirse en la gestión de las actuaciones por inactividad de los propietarios de suelo o por cuestiones burocráticas y al mismo tiempo se facilite la promoción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y viviendas en alquiler dirigidas predominantemente a las capas de población con menores recursos económicos y a los jóvenes.

- Utilización de las técnicas de clasificación y calificación del suelo y establecimiento de nuevos criterios de actividad para la ampliación del suelo industrial, a fin de rectificar la tendencia estacionaria del desarrollo poblacional y cimentar el desarrollo continuado paliando de este modo la tasa de paro existente.

Es principio prioritario del Plan General establecer las condiciones necesarias para mantener, dentro del término municipal de Burgos, la industria existente en la actualidad.

- Previsión de un sistema de áreas que sirvan de oferta para cubrir la creciente demanda de ocio que experimenta el término municipal. Se establecen en coordinación con las líneas que han de definir el modelo de utilización del suelo con interés medioambiental.

- Utilización de las técnicas de la clasificación y calificación del suelo para satisfacer la necesidad de dar respuesta a la demanda existente de un parque de viviendas en las tipologías de edificación unifamiliar pareada y en fila o hilera, y para disminuir las altas densidades de las tipologías actuales de forma coherente con la definición del modelo general de utilización del suelo.

3.2.1.2. Objetivos urbanísticos específicos para el suelo urbano. Son:

A. En el suelo urbano del Centro Histórico

Hacer suyo el contenido del vigente Plan Especial de Protección de forma que habilite las medidas para asegurar la efectiva protección y revitalización. En definitiva, recuperación del conjunto histórico para no tan sólo proteger los edificios y espacios urbanos sino también mejorar la calidad de vida de sus habitantes y fomentar la integración social, en especial la integración urbana de los distintos barrios. Para ello ha de:

- Fomentar una política de plena ocupación del parque inmobiliario.

- Conservar y rehabilitar el patrimonio arquitectónico.

- Pormenorizar su estudio y ordenación.

- Establecer las medidas necesarias para evitar la actual tendencia al envejecimiento poblacional del centro histórico.

- Evitar el desplazamiento, al ensanche, de la actividad económica comercial.

- Evitar su terciarización excesiva.

- Fomentar la especialización comercial en plantas bajas y facilitar el terciario inferior.

- Desincentivar la utilización del automóvil privado y fomentar la peatonalización compatibilizándola con los necesarios servicios al comercio y población de residentes tras estudio del impacto que tal acción pueda ejercer sobre dicho comercio y el tráfico general de la ciudad.

- Fomentar el uso del transporte público y la bicicleta.

- Equipar socialmente el centro y la periferia del centro.

A tal efecto se propone la creación dentro del Servicio de Urbanismo Municipal, de una Oficina Específica del Centro Histórico en forma de Sección integrada con un Director Técnico al frente de ella, que entienda de la problemática urbanística, edificatoria y sociológica del Centro Histórico.

B. En el suelo residencial interior y de borde

- Completar, fomentando la edificación en aquellos puntos de la trama urbana que han quedado vacíos, rematando de esta forma el tejido urbano a fin de terminar la ciudad interiormente.

C. En el suelo dedicado a usos productivos del sector secundario

- Consolidar, regenerar y modernizar los espacios productivos existentes.

- Fomentar el desplazamiento de la industria, los almacenes industriales y los talleres que estén situados en suelos urbanos residenciales, a los polígonos industriales, para ello se permite un aprovechamiento residencial de los suelos ocupados actualmente por las industrias que compense el traslado, con el fin de que ninguna de las industrias actualmente existentes en Burgos se tenga que ir del municipio.

D. Las granjas y vaquerías existentes actualmente en suelo urbano

En el Plan General se prevé incentivar su traslado al suelo no urbanizable de Burgos o fuera del término municipal.

3.2.1.3. Objetivos específicos en las áreas para nuevos asentamientos

En el suelo urbanizable el Plan General pretende conseguir los siguientes objetivos:

- Establecer el cauce de integración, en el proyecto del Plan General, de los suelos urbanizables para los cuales se hayan aprobado planes parciales de ordenación y que no pueden ser clasificados como suelo urbano por no satisfacer alguna de las

exigencias establecidas para ello en el artículo 78 de la Ley del Suelo de 1976.

Para ello se clasifica como suelo urbanizable comprometido en ejecución o transitorio y se independiza a efectos de gestión del suelo urbanizable. El Plan los hace suyos y los incorpora como A.P.I. en suelo urbano y como SURT en suelo urbanizable.

– Utilizar esta clase de suelo para el ordenado crecimiento de la ciudad, para lo que se han seleccionado las áreas más adecuadas en el marco del modelo de utilización del suelo elegido para el desarrollo urbano.

– Prever un tratamiento adecuado de las áreas para nuevos asentamientos residenciales, industriales, universitarios, centro de transportes y áreas terciarias especializadas, encauzando suficientemente el prediseño de la futura ordenación en el Plan General, a fin de garantizar su inserción en la estructura urbana existente.

– Liberalizar el número de viviendas que se establezcan en los sectores con uso global residencial-colectivo.

3.2.1.4. *Objetivos específicos para los suelos no urbanizables*

El objetivo fundamental que se propone para esta clase de suelo es la delimitación y ordenación de aquellas áreas que deban ser objeto de especial protección frente al proceso de urbanización, en función de que así lo demanden sus circunstancias intrínsecas naturales o culturales o porque así lo requieran sus actuales usos o por su inadecuación para el desarrollo urbano racional.

Este objetivo se traduce en la protección de las áreas de interés medioambiental o bioecológico, agropecuario o forestal consideradas como tales en el estudio del medio físico que figura en la Información Urbanística así como en la protección de las áreas de interés cultural especialmente la zona de la Cartuja de Miraflores, El Castillo y las márgenes de los ríos Vena y Arlanzón, así como el Cinturón Verde para su reforestación. De igual forma se protegen suelos no urbanizables, para la protección de los cauces de los ríos con la doble intención de su protección intrínseca y de la protección de los ciudadanos ante las grandes avenidas.

También se protege el suelo afectado por el aeropuerto, el nuevo trazado del Ferrocarril, la Universidad y la novedad de la protección del suelo frente a la inadecuación de un posible desarrollo urbano no acorde con el modelo compacto de ciudad castellana.

3.2.2. *Objetivos de orden socioeconómico*

En relación con el apartado 3.1.2. del Catálogo de Problemas se plantean los siguientes objetivos encaminados a solventar las tendencias negativas que se detectan en el futuro desarrollo de la ciudad.

Adoptar las medidas urbanísticas necesarias para evitar la necesidad de movilidad migratoria interbarrios, que está originando el envejecimiento o incluso abandono de determinados barrios de la ciudad, estabilizando de esta manera la población.

En este sentido van encaminadas las medidas tendentes a rehabilitar las viviendas existentes en toda la ciudad, y muy especialmente en el Centro Histórico. Están estas zonas habitadas fundamentalmente por personas de bajas rentas, fundamentalmente pensionistas, que no pueden acometer la actualización de las necesidades inherentes a una vivienda actual, lo que provoca una obsolescencia funcional en la gran mayoría de ellas.

Como medidas encaminadas a potenciar el sector industrial, se prevé la ampliación del suelo destinado a este uso, tanto de actividades tradicionales como de nuevas formas desarrolladas en polígonos industriales y Centro Integrado de Transporte e Industria de Villafraja (C.I.T.I.V.) a fin de favorecer la creación de puestos de trabajo en dicho sector. De forma paralela se adop-

tan medidas tendentes a potenciar el sector terciario de servicios ligados a la industria, para consolidar de esta manera un tejido más diversificado que pueda hacer frente a los ataques de mercados externos. Se fomenta también, la posibilidad de uso de la ciudad de Burgos como área de apoyo al transporte con un mayor carácter nacional e internacional, con la potenciación del Centro Integrado de Transportes e Industria de Villafraja, incluyendo la creación de un aeropuerto de tercer nivel.

Para recoger la situación de hecho del sector comercio se prevé la calificación de tres superficies de suelo que reflejan la implantación de complejos comerciales. La ubicación de los mismos se realiza teniendo en cuenta las modificaciones puntuales del Plan General vigente, ya aprobadas, así como la perpetuación del ya existente en la Avenida de Castilla y León.

3.2.3. *Objetivos en materia de infraestructura de comunicaciones, sistemas de espacios libres y equipamiento comunitario*

A. Se exponen a continuación los objetivos a conseguir por el nuevo Plan General en materia de infraestructura de comunicaciones:

– El cambio de actitud surgido en el Ministerio de Fomento y en RENFE respecto al desvío del FF.CC ha permitido que en enero de 1998 el Ayuntamiento haya celebrado cuatro convenios con el Ministerio de Fomento, Junta de Castilla y León y RENFE, así como la formulación del Proyecto Constructivo de la Estación de Mercancías, estando en trámite la licitación. También se ha realizado el Estudio Informativo de la variante (desvío) con previsión presupuestaria y financiera y calendario al respecto por parte del Ministerio de Fomento. Todo ello indujo a pensar que no es un futuro el desvío ferroviario y que por consiguiente el Plan General puede basar la nueva estructura general de la ciudad en el desvío lo cual permite completar por el sur el primer anillo de ronda que evitará en gran medida, las disfuncionalidades circulatorias que padece el Casco Antiguo. Incluso es posible que como paso previo o simultáneo al desvío, la ejecución de la Ronda Sur se pueda acometer en gran parte en paralelo a su definitivo trazado.

– Mejorar las comunicaciones del barrio del Gamonal y Vía del Silo que conecte con el resto de la ciudad, mediante la terminación del Vial Norte, cuyo trazado discurre hasta el norte de Villimar.

Como vía de traslado interior que comunica Gamonal con el Ensanche, se potencia la Avenida de Castilla y León la cual descargará el tráfico de la calle Vitoria. Estas actuaciones se ven completadas mediante el proyecto de una serie de avenidas transversales, que conectan el norte y sur del barrio, apoyándose en las avenidas del Alcalde Martín Cobos y Eladio Perlado.

– El túnel del Castillo, previsto en el Plan General del 92 con origen en el Paseo de las Corazas, se potencia y se hace realizable diversificando el acceso desde las traseras de San Francisco y comunicando el centro con el barrio de San Pedro La Fuente. La ejecución de este vial en túnel permitirá desviar gran parte del tráfico que actualmente se ve forzado a cruzar el Casco Histórico. La apertura del vial irá ligado a una paulatina y progresiva peatonalización del Centro Histórico, cuyas consecuencias se estudian con detalle en el Plan Especial.

– Mejora de la comunicación entre ambas márgenes del río Arlanzón, mediante la realización de cinco nuevos puentes, todo ello en concordancia con el sistema general de comunicaciones propuesto.

– Realización del cierre norte de la variante Madrid - Santander, a fin de desviar el tráfico de paso a través del casco urbano.

– Realización del vial norte de comunicación del Polígono de Villalonquén con la carretera nacional Madrid - Santander, para descargar de tráfico pesado por la ciudad.

– Proponer el enlace del Polígono de Villalonquéjar con la futura autovía de León.

B. En cuanto al sistema general de espacios libres, se ha de dejar constancia que la ciudad de Burgos se encuentra suficientemente equipada, disponiendo de parques y lugares de esparcimiento a nivel ciudad que superan ampliamente el estándar legal de 5 m.² por habitante. No obstante, se hace necesaria la obtención de sistemas locales de espacios verdes en determinados barrios de la ciudad, tales como Gamonal, la zona sur del río Arlanzón o el Centro Histórico. Para ello se plantean los siguientes objetivos.

– Realización de un parque en Gamonal, entre la calle de Las Torres y el Plan Parcial Gamonal-Norte, además de la ampliación del actual parque «Félix Rodríguez de la Fuente» una vez traslada la fábrica de Campofrío.

– Realización de zonas verdes en los alrededores de Gamonal consiguiendo para el dominio y uso público las márgenes del río Vena e incluyendo como tales los Quejigares de Villafraja, así como los espacios libres que surjan tras el Plan Especial del Corredor Ferroviario.

– Realización de sistemas locales de espacios verdes en el interior del barrio del Gamonal en sustitución de algunas construcciones del antiguo pueblo.

– Realización del parque sur de la ciudad en el Cerro de San Isidro.

C. En relación con el equipamiento comunitario se plantean las siguientes soluciones a las necesidades detectadas:

– Consolidación del Campus Universitario de San Amaro calificando como uso universitario el suelo necesario para la futura expansión de la Universidad y sus servicios asociados. Además, posibilitar el traslado de la actual Politécnica de Vigón a dicho Campus, si así lo requiere la integración del Campus.

– Realización de zonas deportivas locales para paliar la necesidad que de este tipo de instalaciones tienen los centros públicos de enseñanza primaria y secundaria, empleando para su ubicación los criterios de mayor proximidad que sean compatibles con el trazado urbano existente.

– Previsión de un hospital de 400 camas o en su defecto reconversión y habilitación de las actuales instalaciones del Hospital Fuente Bermeja u Hospital Militar y Cruz Roja.

– Prever la instrumentación urbanística para poder realizar seis centros de asistencia extrahospitalaria que son necesarios en este momento.

– Adecuar el equipamiento asistencial a la actual estructura de la población, siendo necesaria la creación de 2.300 m² para hogares de ancianos y seis o siete mil metros cuadrados para la creación de talleres ocupacionales de ancianos.

3.2.4. Sistemas de objetivos encaminados a resolver problemas en los servicios urbanos básicos

Como solución a los problemas descritos en el apartado correspondiente, se fijan desde el Plan General los siguientes objetivos:

– Reserva de suelo necesario para la futura ampliación de la depuradora de aguas residuales.

– Eliminación de las depuradoras existentes en los núcleos urbanos de Villatoro y Cortes, canalizando los vertidos hacia los colectores existentes en la ciudad.

– Realización del nuevo colector sur dada la escasez de sección de los existentes.

– Implantación progresiva de redes separativas para aguas pluviales y fecales en todos aquellos proyectos de urbanización de nueva redacción.

– Localización de una nueva ubicación para el vertedero de residuos sólidos urbanos, teniendo en cuenta los parámetros

analizados en el estudio integrado del medio físico. A tal efecto, se señala la existencia de un estudio de localización en el ámbito de la comarca de Burgos, sin que por el momento haya decisión de los órganos políticos.

3.3. CRITERIOS

3.3.1. Política urbanística municipal

3.3.1.1. Equipamientos

La línea de actuación fundamental en esta materia persigue la consecución de dos objetivos primordiales. El primero de ellos es el equipamiento de aquellas zonas de suelo urbano ya consolidado que debido a un crecimiento poco planificado, no cedieron las reservas de suelo destinadas a la ubicación de las necesarias dotaciones. En segundo lugar se dirige hacia la obtención de los sistemas generales y locales de las nuevas áreas de la ciudad, establecidas en los suelos urbanizables.

Para ello se cuenta con los mecanismos de obtención de suelo para usos dotacionales establecidos en la legislación urbanística.

La creación de nuevos equipamientos se dirige a aquellas áreas de la ciudad menos favorecidas al respecto. La nueva implantación de equipamientos necesarios, pasa en algunos casos por calificar con un uso determinado edificios ya existentes, y que en caso de no recuperarse para dicho uso, desembocarían probablemente en la ruina urbanística. En otros casos, la solución pasa por la creación de nuevos contenedores urbanos para albergar los usos demandados.

En particular, la política seguida en el planeamiento es la de obtención de las dotaciones de capitalidad, tales como el área necesaria para la expansión de la Universidad en la zona de San Amaro, recuperación del edificio del Hospital de la Concepción, para Auditorio de Música y Palacio de Congresos.

En cuanto al sistema general de espacios libres se prevé la obtención de parte de las márgenes de los ríos Vena y Arlanzón, así como las laderas norte del Castillo y Cerro de San Miguel, a fin de habilitarlas para uso y disfrute de la población burgalesa.

En otro plano, se trata de reequipar aquellas zonas del casco urbano en que se ha detectado insuficiencia de dotaciones locales, muchas de las cuales se pueden desarrollar en edificios ya existentes.

3.3.1.2. Clasificación del suelo

Entre las finalidades y atribuciones de la acción urbanística que la legislación del suelo y del urbanismo consagran para el Plan General, está la delimitación de los ámbitos territoriales en los cuales ha de dividirse todo el suelo municipal y que se concretan en las tres clases de:

– Suelo urbano.

– Suelo urbanizable.

– Suelo no urbanizable.

En cada uno de los cuales se ha de aplicar el régimen jurídico básico de la propiedad del suelo que con carácter general se establece en la legislación del suelo para toda España, complementada por la legislación urbanística de la Junta de Castilla y León.

La delimitación y definición del suelo urbano se hace en base a criterios materiales mientras que la clasificación del suelo urbanizable tiene lugar en base a criterios discrecionales.

En el criterio material se consideran suelo urbano los terrenos que cuenten con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica con las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. También se consideran urbanos los terrenos que tengan su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios

aptos para la misma según la ordenación que el Plan General establezca. La realidad física vincula al Plan que no puede, en consecuencia, desconocerla validamente. La clasificación del suelo urbano es un acto de simple constatación material de unos hechos, sometido por tanto a la técnica del *numerus clausus*. De conformidad con lo establecido en los puntos 2 y 3 del Artículo Unico de la Ley 9/1997 de Medidas Transitorias en Materia de Urbanismo de la Junta de Castilla y León, el suelo urbano se descompone en las categorías de consolidado y no consolidado a efectos de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de la Administración.

Se considera consolidado el suelo urbano no incluido en unidades de ejecución, ni polígonos ni unidades de actuación.

Se considera no consolidado, el suelo urbano que esté incluido en unidades de ejecución o ámbitos equivalentes.

En el aspecto formal el Plan General tiene la facultad optativa de transformar jurídicamente la realidad, rompiendo el estatus que ésta define, y abrir paso a nuevos desarrollos urbanos. La vía para hacerlo es la clasificación de una parte del suelo planeado como urbanizable. Su cuantificación es potestativa del Plan General pues la legislación urbanística no establece ningún parámetro al respecto. Esta libertad operativa se justifica en razón de la especial funcionalidad que corresponde a este tipo de suelo en el cual no se presupone necesariamente su urbanización futura programada de conformidad con lo establecido en la Ley del Suelo de 1998.

La clasificación o mejor designación de un suelo como urbanizable en el Plan General significa que se declara apto, en principio, para ser urbanizado.

Que haya de serlo o no en el futuro es algo que depende de una decisión adicional de la propia Corporación Municipal o de los particulares, decisión que consiste en la programación efectiva de su urbanización a través de la presentación a trámite municipal del Plan Parcial del sector correspondiente.

El Plan General prevé la clasificación del suelo urbanizable para:

- a) Atender las necesidades de desarrollo existentes y previsibles, incluyendo la demanda de segunda vivienda, debida esta última básicamente, a burgaleses residentes en la provincia.
- b) Satisfacer la demanda de vivienda social u otras sometidas a algún régimen de protección pública.
- c) Satisfacer la demanda de vivienda en la tipología edificatoria unifamiliar.
- d) Satisfacer la demanda de suelo de uso global industrial.
- e) Otros usos vinculados a la actividad terciaria o equipamiento ciudadano.

El espacio restante municipal, una vez deducidos los suelos urbano y urbanizable, queda clasificado como no urbanizable y sujeto a las limitaciones previstas en el artículo 20 de la Ley del Suelo de 1998, complementado supletoriamente por lo dispuesto en el artículo 85 de la Ley del Suelo de 1976 y posteriores desarrollos y pormenorizaciones normativas que por delegación de la Ley dispone el Plan General.

No debe creerse, sin embargo, que el suelo clasificado como no urbanizable es un suelo marginal del que el Plan se desentienda desde el momento en que se declara insusceptible de desarrollo urbano. El Plan General pretende la ordenación de todo el término municipal. Por ello se dota de medidas específicas de protección activa, al menos, a aquellas partes del suelo no urbanizable que lo requieren, constituyendo un primer nivel de protección de los recursos naturales y culturales que este suelo contenga. Se categoriza a efectos protectores frente a la urbanización en:

- a) Suelo no urbanizable de especial protección medioambiental (S.N.U.E.P.M.A.), que a su vez se diferencia por sus valores naturales, agropecuarios y forestales.

b) Suelo no urbanizable de especial protección de cauces (S.N.U.E.P.C.).

c) Suelo no urbanizable pendiente de Plan Especial de desvío del ferrocarril.

d) Suelo no urbanizable vinculado a vías pecuarias.

e) Suelo no urbanizable vinculado al Camino de Santiago.

f) Suelo no urbanizable vinculado al Camino del Destierro del Cid.

g) Suelo no urbanizable por su inadecuación para su desarrollo urbano racional.

h) Suelo no urbanizable común (S.N.U.C.).

Estos dos últimos se equiparan a lo establecido en el artículo 9.2. de la Ley del Suelo de 1998.

Todos ellos se equiparan al suelo no urbanizable del artículo 9.1 de la Ley del suelo de 1998.

3.3.1.3. Gestión urbanística

El Plan General es un instrumento de ordenación integral del territorio municipal destinado a prever, encauzar y controlar el proceso urbano y pieza esencial de una peculiar estructura normativa, a través de la cual se concreta progresivamente el derecho de propiedad del suelo.

El Plan por su naturaleza normativa nace con una decidida vocación de permanencia y de cumplimiento, por lo que es necesario contemplarlo en su aspecto dinámico, como algo que camina hacia su realización efectiva. El aspecto dinámico lo contempla la ejecución del planeamiento. En sentido amplio, ejecutar el Plan General es poner por obra sus determinaciones, lo cual comporta una pluralidad de acciones de muy distinto carácter que van desde la urbanización a la edificación y conservación de lo edificado al reparto equitativo de beneficios y cargas.

a) La edificación es básicamente una actividad privada que la Administración se limita a controlar.

b) La urbanización es a la que la Ley del Suelo de 1976 se refiere específicamente cuando trata de la ejecución del planeamiento. Es una función pública de la que la Administración Municipal no puede decaer en ningún momento, ya que de ella dependen la operatividad y eficacia de las bases mismas del sistema entero, aunque eso no signifique la marginación pura y simple de los particulares. Con la urbanización se satisface la estrategia de política urbanística municipal consistente en la puesta en el mercado del suelo necesario para desarrollos residenciales, industriales, de servicios y de nuevas actividades, que han de servir de atractivo innovador para el desarrollo vegetativo e inmigratorio, el esponjamiento poblacional y facilitar la creación de nuevos puestos de trabajo.

El artículo 114 de la Ley del Suelo de 1976, establece con toda precisión los términos del reparto de papeles entre la Administración y los administrados en esta materia.

El papel predominante municipal en la ejecución se lleva a efecto por los servicios técnicos municipales en colaboración con los servicios administrativos. En consecuencia, el Plan General evalúa la adecuación de dichos servicios a sus propias determinaciones, y formula las propuestas pertinentes para su optimización.

3.3.1.4. Actuaciones en las distintas clases de suelo

En las distintas clases de suelo la política urbanística del Plan General se dirige hacia las siguientes líneas de actuación.

A. Suelo urbano

— Integración de las distintas partes de la ciudad (norte-sur y este-oeste). Desde Continente a PRYCA y desde el C.I.T.I.V., en Villafraja, al Campus Universitario de San Amaro.

– Integración de los núcleos periféricos con la ciudad calificando el suelo específicamente en Cortes, Villatoro, y en menor medida en Villalonquéjar, para uso de vivienda unifamiliar.

– Integración del núcleo de Villimar y su área de suelo circundante, a través de la incorporación al Plan General del proyecto de modificación aprobado definitivamente por la Junta de Castilla y León.

– Reequilibrado de los sistemas generales y locales o sectoriales.

– Realización del Parque Norte de Burgos, en los terrenos comprendidos por el Castillo y el Cerro de San Miguel, completando su ordenación y facilitando su integración en la ciudad y Parque Sur en el Cerro de San Isidro.

– Completamiento de la ordenación de las áreas urbanas existentes, adecuando vacíos y espacios intersticiales y terminando de diseñar los bordes periurbanos.

– Reordenación de las áreas actualmente no bien estructuradas.

– Catalogación, conservación y revitalización del patrimonio inmobiliario del Conjunto Histórico y moderno.

– Peatonalización del centro histórico una vez analizado el impacto que dicha acción pueda ejercer sobre el tráfico rodado y el comercio, ejecutando lo previsto en el P.E.C.H.

– Variante Norte del ferrocarril y Avenida Este-Oeste resultante o Bulevar Ferroviario.

– Remodelación de la actual estación de mercancías y pasajeros que pasará a uso cultural.

– Desvío del actual trazado ferroviario Santander-Mediterráneo, y desmantelamiento de su tramo urbano.

– Integración del P.E.C.H. en el Plan General facilitando su ejecución.

– Traslado de industrias, almacenes y talleres existentes en el suelo urbano residencial a zonas específicamente industriales.

B. Suelo urbanizable

– Definición de un modelo de utilización del suelo a largo plazo.

– Definición del número, y superficie de los sectores correspondientes a las áreas para nuevos asentamientos residenciales, industriales, terciarios y de equipamientos.

– Control de la ordenación de las nuevas áreas de desarrollo para su adecuada inserción en la estructura urbana general de la ciudad.

– Dimensionamiento amplio del suelo urbanizable conforme la Ley del Suelo de 1998, y de acuerdo con las recomendaciones de la Comisión de Expertos y en especial los siguientes:

– Número 3 de las Recomendaciones de Políticas de suelo.

– 12 a), 13 y 27 de las Recomendaciones de Avance Normativo.

Y adecuación de la capacidad de gestión municipal y de los servicios técnicos y jurídicos para su ejecución.

C. Suelo no urbanizable

– Control de la edificación en las zonas que resulten no urbanizables en el modelo de ocupación del suelo a largo plazo que establezca el Plan General.

– Protección total del Corredor Ferroviario de la Variante Norte correspondiente al Plan Especial.

– Protección activa real de las áreas de interés bioecológico, medioambiental y cultural.

– Establecimiento de un «Cinturón Verde» de la ciudad (dentro del término municipal) para su reforestación.

– Protección para reserva de la ampliación del aeropuerto y transportes (S.N.U.R.A.T.).

– Protección para reserva de la ampliación de la Universidad (S.N.U.R.U.).

– Implantación de itinerarios peatonales de carácter rural o senderos de naturaleza en las vías pecuarias.

3.3.2. Política territorial e instrumentación de la misma

Es un hecho fácilmente constatable que el término municipal burgalés es pequeño desde el punto de vista superficial. Esta situación se observa sin nada más que mirar un plano de Burgos que comprenda su entorno municipal. El hecho de que el desarrollo de la ciudad desborda prácticamente sus límites es evidente. Esta situación genera rivalidad con los municipios colindantes, los cuales aprovechan la proximidad de Burgos para implantar áreas de actividad en los límites de su término municipal anexas a las burgalesas, con la problemática que este tipo de actuaciones conlleva (casos de Villalbilla, Quintanadueñas y Villagonzalo-Pedernales, entre otros).

De manera análoga ocurre con la vivienda, ya que en estos términos se está fomentando la construcción de vivienda unifamiliar adosada y aislada, que absorbe la demanda insatisfecha que genera la ciudad de Burgos para primera y segunda residencia, creando en algunos casos núcleos dormitorio alrededor de la capital, casos de Quintanadueñas, Ibeas, Castrillo del Val, Vivar del Cid, etc., que utilizan los servicios y equipamientos urbanos de Burgos pero no aportan a la ciudad ninguno de los beneficios que producen.

De hecho, se puede decir que ya se dan las interrelaciones y condiciones requeridas para aconsejar desde este documento, el estudio de la creación de un Órgano de coordinación y gestión en el ámbito de los términos municipales del entorno de la ciudad, en lo que se viene denominando el «Alfoz de Burgos», incluyendo en el mismo a la capital.

Como desarrollo de las líneas básicas de la política urbanística municipal, el Plan General establece la estrategia de la política urbanística territorial a través de la configuración del modelo estructural de desarrollo y utilización del suelo que se propone a corto, medio o largo plazo para todo el territorio municipal, teniendo en cuenta la situación expuesta anteriormente.

La definición de este modelo en el Plan General está dirigida a la consecución de los objetivos básicos establecidos en el punto 3.3.1. y sus características se concretan y desarrollan a través de:

– La estructura general y orgánica.

– La clasificación del suelo para la aplicación del régimen jurídico de la propiedad del suelo correspondiente.

– Las propuestas de gestión urbanística en las actuaciones públicas programadas.

– El contenido normativo.

– El estudio económico financiero.

3.3.2.1. La estructura general y orgánica

Constituye el elemento material definidor del modelo de utilización del suelo, cuya adecuada consecución, en el marco de la búsqueda de su desarrollo cualitativo, se ha definido como objetivo básico de la nueva concepción del Plan General que se intenta establecer para el municipio de Burgos. El esqueleto vertebrador de dicha estructura general lo componen los sistemas generales de comunicación, espacios libres, equipamiento comunitario y las infraestructuras básicas de urbanización.

El sistema general de comunicaciones se concibe como la interrelación entre las redes viarias y ferroviarias y con el potencial aeropuerto de Villafra al fondo. Al mismo tiempo la estación intermodal al norte de los sectores y entre el G-3 y Villimar y el C.I.T.I.V. En la red viaria se trata de definir y completar su estructura formal cerrando el primer cinturón de ronda que reequilibra la accesibilidad al Casco Histórico, dotándolo de un tratamiento eminentemente urbano para evitar la necesidad

actual de atravesar el Casco Antiguo de la ciudad para acceder a sus distintas partes.

Dentro de la estructura viaria propuesta adquiere gran importancia la definitiva calificación del solar denominado «Las Tejeras» contemplado en el Plan General como equipamiento de contingencia (CO).

La circunvalación prevista por la Dirección General de Carreteras de carácter interurbano, que permitirá la desviación del centro del tráfico de paso y el aeropuerto de Villafraía, completan el sistema de comunicaciones de la ciudad.

A pesar de la importancia que supone la línea estratégica anterior, los elementos urbanísticos fundamentales sobre los que se apoya la propuesta de comunicaciones del Plan General son:

- El cierre de la Ronda Sur que circunvala el Cerro de San Isidro, para de este modo enlazar con el viaducto de la N-I.

- La gran Avenida que resulte tras liberar el actual suelo ferroviario que articule el este-oeste de la ciudad y complete la Ronda por el sur.

- El desplazamiento o supresión del trazado ferroviario Santander-Mediterráneo y su transformación en una vía bulevar a su paso por la Universidad.

- El túnel bajo el Castillo y Cerro de San Miguel.

- La transformación del aeródromo de Villafraía en un aeropuerto de tercer nivel.

- Las autovías y carreteras de circunvalación del Estado.

- Completar, ordenar y jerarquizar la red viaria.

- Prever la instalación de áreas de servicio próximas a la autopista en el enlace con la penetración de Cortes, muy necesaria dada la escasez de este tipo de instalaciones en el recorrido de ésta.

Para el sistema general de espacios libres, y dado que la ciudad de Burgos dispone actualmente de parques y jardines que con una cifra de 10,13 m.²/hab. supera ampliamente a lo que corresponde a los estándares tanto españoles como europeos, la estrategia urbanística se dirige más a su definición y mejora cualitativa que a su aumento cuantitativo, intentando conseguir un verdadero sistema que se entrelace en el tejido urbano y pueda prolongarse hacia el exterior mediante una red de senderos peatonales y de bicicletas que penetren en la naturaleza y directamente relacionados con los elementos que presentan mayor potencial recreativo y de esparcimiento, para los que el Plan General ha de proponer una recuperación activa.

Al mismo tiempo se otorga especial importancia a las márgenes de los ríos Vena y Arlanzón. El parque del Castillo, que comprende los cerros del Castillo y de San Miguel, limitando con la carretera de Quintanadueñas y Vía Norte, se potencia como un gran parque al norte de la ciudad. Los nuevos sistemas generales previstos en el Plan, supondrán un incremento de 66,93 Ha sobre el ya existente que con las proyecciones de población de hecho previstas para el año 2005 fijarán un ratio de 9,89 m.²/hab. para la hipótesis máxima de población considerada.

La estrategia de actuación sobre el sistema general de equipamientos comunitarios se centra en convertir diversos contenedores edificatorios existentes en equipamientos de usos públicos, bien docentes o culturales; también se refiere al completamiento del Campus Universitario, si bien se plantea desde el Plan, la obtención de nuevo suelo para equipamiento al este del actual Hospital Provincial y otra bolsa de suelo, también con uso de equipamiento próximo a la Penetración de Cortes, al sur de la Vía de Ronda.

- El reequilibrio de la oferta comercial en el tejido urbano evitando la proliferación de grandes áreas comerciales en suelo urbano, previendo un máximo de tres centros comerciales en todo el municipio, lo que potenciará la modernización de la estructura comercial existente.

- Transformación del recinto ferial de la Milanera para su uso por la Universidad, poniendo las medidas necesarias para resolver los graves problemas de accesibilidad que presenta actualmente.

Finalmente y desde un punto de vista estructural, parece conveniente, de acuerdo con lo expuesto en el catálogo de problemas y en el sistema de objetivos, la definición en la Revisión y Adaptación del Plan General, de una línea estratégica de marcado carácter socioeconómico, definida a partir de los siguientes principios:

- a) Reequilibrio adecuado del conjunto del suelo urbano, a partir del modelo estructural definido, para disminuir la movilidad interbarrios y de tránsito.

- b) Preparar una oferta razonable de suelo para satisfacer las tendencias de demanda de suelo industrial y terciario que permita continuar con la industrialización del municipio como forma de mitigar el paro, corregir las estacionarias tasas demográficas actuales y aumentar la renta per cápita de los habitantes del municipio.

- c) Continuar con la ejecución de una estrategia complementaria a lo previsto en el Plan Especial del Centro Histórico de carácter fundamentalmente económico, basada en un sistema de ayudas, a fin de fomentar la rehabilitación del patrimonio histórico-residencial del Casco Antiguo.

3.3.2.2. Clasificación del suelo

En el Plan General se utilizan las tres clases de suelo establecidas en la Ley del Suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable. En el suelo urbanizable, se diferencia el suelo que cuenta con planeamiento de desarrollo vigente (Planes Parciales...) y que su ejecución se vincula a su propio Plan Etapas.

Es el denominado suelo urbanizable comprometido o transitorio que comprende las áreas de planeamiento parcial incorporadas al Plan General.

A. Suelo urbano

La delimitación del suelo urbano se limita a constatar la situación de hecho de los terrenos para dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 8 de la Ley del Suelo de 1998 y 78 de la Ley del Suelo de 1976, procurando rematar o completar la ordenación de la periferia del mismo, así como los espacios intersticiales vacantes.

En el suelo urbano se prevén las siguientes actuaciones:

- Redacción de unas nuevas Normas Urbanísticas, con carácter de Ordenanzas de la edificación, que manteniendo los aspectos formales de las vigentes, se sistematicen, simplificando su aplicación práctica y se hagan más asequibles a los ciudadanos.

- Mantenimiento y conservación en general, de las alineaciones, rasantes y alturas vigentes, completando aquellos preceptos que se consideren deficitarios y corrigiendo algunas disfunciones detectadas en su aplicación práctica, tal como la no-resolución de las medianerías existentes actualmente.

- Definición de la ordenación pormenorizada de la máxima superficie posible de suelo urbano, remitiendo a planeamiento de desarrollo solamente aquellas áreas (actual estación de mercancías, etc.) de las que no es posible abordar su ordenación pormenorizada durante la redacción del Plan General, dejándolas pendientes de realización de los respectivos Planes Especiales.

- Delimitación de Áreas de Intervención para operaciones puntuales de urbanización, edificación, tratamiento de medianerías, etc.

- Pronunciamiento específico sobre la forma de asumir el Plan General los planes de segundo grado aprobados en desarrollo del Plan anterior, siguiendo el criterio de incorporar todos aquellos que estén en ejecución o hayan recibido alguna apro-

bación por el Pleno municipal y que no sea necesaria su modificación para satisfacer intereses generales, son los A.P.I.s.

B. Suelo urbanizable

La incorporación o asunción en el Plan General del planeamiento del suelo urbanizable se realizó a partir de los siguientes criterios:

— Con carácter general se respetan e incorporan al Plan General los Planes Parciales aprobados en desarrollo del Plan General anterior, denominándose SURT, sin que ello impida el ejercicio del «ius variandi» del que goza el Ayuntamiento, pero tan solo cuando fuera imprescindible en el marco del conjunto de propuestas del nuevo Plan para satisfacer intereses generales de la población, debidamente justificados.

— Se incluyen y adscriben a los sectores del suelo urbanizable según los casos, parte de los suelos correspondientes a sistemas generales, especialmente los de equipamiento comunitario (Campus Universitario) y parques públicos (parques lineales de los ríos Vena y Arlanzón) y red de comunicaciones.

C. Suelo no urbanizable

Como suelo no urbanizable se clasifican todas aquellas áreas no comprendidas en las clases de suelo urbano y urbanizable que deben ser protegidas por sus valores intrínsecos y preservadas del proceso urbanizador.

Se distinguen los suelos no urbanizables comunes y de especial protección según las características deducidas del estudio del medio físico que figura en la Información urbanística.

3.3.2.3. Régimen jurídico urbanístico de la propiedad del suelo

El régimen jurídico-urbanístico de la propiedad del suelo en Burgos, es el que resulta de aplicar la Normativa expuesta en los puntos 1.2.1. y 1.2.2. de esta Memoria.

La Normativa citada introduce en el ordenamiento urbanístico nuevas técnicas que permiten extender la equidistribución de las plusvalías que genera el Planeamiento Urbanístico al suelo clasificado como urbano y categorizado de no consolidado, técnicas que, por otra parte, posibilitan la obtención de reservas de suelo para dotaciones y equipamientos comunitarios locales en suelo urbano, y permiten también la equidistribución de cargas y beneficios en el suelo urbanizable tanto entre particulares como en el porcentaje asignado para la Administración actuante.

El Plan General recoge también la vinculación conceptual entre los beneficios y las cargas derivados del planeamiento, las facultades y los deberes que el planeamiento ha de concretar en el territorio y condicionar el ejercicio de los derechos inscritos en la propiedad del suelo conforme la Ley del Suelo de 1998.

3.3.2.4. Características generales de la gestión urbanística

Dentro de lo preceptuado por la legislación urbanística para la gestión, el Plan General pretende que sea lo más sencilla posible y adaptada al principio de flexibilidad que informa la Revisión del Plan con el fin de poderse adaptar de manera continuada a las cambiantes necesidades de la sociedad burgalesa. Se han empleado algunas de las técnicas e instrumentos que la legislación ha creado y posibilitado su utilización, en función de las necesidades que demanda el desarrollo y ejecución del Plan General.

También se articulan las medidas precisas para adaptar el funcionamiento de la Administración Municipal a las nuevas condiciones establecidas en el Plan General, con el fin de facilitar su gestión cotidiana.

Las características generales de la ejecución del Plan General son:

a) En cuanto a la equidistribución. En suelo urbano consolidado, no se delimitan áreas de reparto. En el suelo urbano no consolidado cada unidad de ejecución, en general, se constituye en unidad de equidistribución y en el supuesto de unidades de ejecución que no abarquen la totalidad de un área urbanística homogénea se juntan con otras de análogas características para constituir un área de reparto discontinua.

En el suelo urbanizable cada sector y los suelos de sistemas generales adscritos a cada sector para su obtención, constituye un área de reparto. La cantidad de suelo de sistemas generales adscrita a cada sector se ha hecho de forma que todos los sectores queden equilibrados en cuanto a aprovechamientos unitarios.

Además surgen aquellas áreas de reparto constituidas por el suelo urbanizable del Plan General de 1992, cuyo Plan Parcial o ha sido aprobado definitivamente, pero no ha sido todavía urbanizado, o cuyo Plan Parcial no está aprobado definitivamente actualmente pero está en tramitación y se prevé su aprobación antes de la entrada en vigor del Plan General. Es el denominado suelo urbanizable comprometido o en ejecución en el cual, bien cada Plan Parcial o bien cada Unidad de Ejecución, constituye un área de reparto.

b) En cuanto a los aprovechamientos tipo, los coeficientes de homogeneización o ponderación relativa de usos respecto al dominante o característico de cada área de reparto, el Plan General los interrelaciona con los coeficientes de otras áreas de reparto para facilitar el cálculo del aprovechamiento tipo atribuible al suelo de los sistemas generales del suelo urbano.

El establecimiento de los coeficientes se hace en función de los valores atribuibles a cada uso, y, en su caso, tipología edificatoria en cada área de reparto, pero siempre basándose en los establecidos en el Real Decreto 1020/1993 de 25 de junio Ministerio de Economía y Hacienda.

c) El Plan General parte del principio general de delimitar las unidades de ejecución en suelo urbano con carácter vinculante en el propio Plan, sin perjuicio de precisiones o ajustes de límites posteriores y asume a su vez las delimitaciones que responden a unidades de gestión incorporadas del Plan General vigente, si bien algunas de las delimitaciones de estas últimas son modificadas por haberse puesto de manifiesto su inviabilidad práctica.

Lo anterior es válido, con la sola excepción de algunas unidades de ejecución establecidas en el P.E.C.H. con carácter indicativo que requieren su posterior delimitación formal.

3.3.2.5. Características de los servicios municipales de gestión

Se pretende a través del Plan General la coordinación de los servicios municipales con competencias urbanísticas concurrentes. Por ello, el Plan General prevé que en todo caso, pueda crearse una Gerencia de Urbanismo, que incluya las obras e Infraestructuras Urbanas, así como la Oficina específica del Centro Histórico.

Tres áreas se distinguen en principio:

a) La de la gestión municipal activa. Es decir la que ha de poner en marcha las operaciones previstas en el Plan General, tanto de redacción como de tramitación y aplicación de Planes Especiales, Parciales, así como Proyectos de Urbanización y Obras ordinarias.

b) La de control de la iniciativa privada, tanto de planeamiento y urbanización, como de edificación, mediante el examen de los proyectos.

c) La de inspección.

En el Plan General se recomienda el diseño de unos órganos de gestión especializados pero reducidos, en los que la coordinación es esencial para optimizar los resultados. Las áreas a)

y b) no necesariamente requieren órganos diferenciados, ello dependerá del volumen de actividad previsible.

3.3.2.6. Desarrollo y ejecución

A. Sistema normativo

La experiencia adquirida en el tiempo de aplicación de la Normativa del Plan General vigente ha puesto de manifiesto su excesiva complejidad que da lugar a interpretaciones subjetivas que conllevan incremento de la inseguridad jurídica de los ciudadanos.

En consecuencia, después de valorar las ventajas e inconvenientes que ello comporta, se ha modificado sustancialmente el sistema normativo del Plan anterior, en cuanto a su estructuración conforme con lo previsto en los siguientes apartados.

B. Adaptación al marco legal

Es necesario adaptar la Normativa Urbanística al marco legal vigente.

C. Adaptación de la Normativa a nuevas circunstancias y condicionantes

La nueva Normativa Urbanística recoge la regulación de usos no contemplados en el Plan anterior bien por omisión o por tratarse de nuevos conceptos de utilización o producción, así como la adaptación a las nuevas necesidades derivadas de los avances tecnológicos.

D. Adaptación a las exigencias medioambientales

En este sentido se imponen medidas preventivas de evaluación del posible impacto ambiental, obvias en una ciudad de las características de Burgos, previas a la elaboración del planeamiento, en especial en áreas de intervención en suelo urbano, o incluso, creación de normas específicas de protección ambiental en aquellos sectores de la ciudad que así lo requieran, o introducción directa de la variable ambiental en la definición de criterios de diseño urbano, protección de zonas verdes, etc.

E. Reajuste de la normativa de usos

Se incluyen aquellos usos no regulados suficientemente o regulados insatisfactoriamente por la normativa actual (hotelero, gasolineras y estaciones de servicio, viveros, invernaderos de uso agrícola, lúdicos y de ocio, comerciales específicos, grandes superficies etc.), cuya implantación ha resultado difícil por su falta de regulación en la Normativa del Plan anterior.

F. Reajuste de las normas zonales

Se han reestudiado y se establecen aquellas normas zonales cuya puesta en vigor ha resultado dificultosa sentando los criterios adecuados para su objetiva interpretación.

En particular se aclaran aquellos elementos conceptuales y parámetros de la edificación que afectan a la correcta aplicación de los aprovechamientos y edificabilidades.

El objetivo de estos reajustes y adaptaciones es la clarificación de la normativa, de acuerdo con la experiencia adquirida, para hacerla más asequible a todos los agentes intervinientes en la producción de la ciudad y a los encargados de su control.

3.3.3. Políticas sectoriales

3.3.3.1. Política sobre Casco Histórico

Del análisis de la información urbanística, se hace patente la gran importancia del Centro Histórico en la estructura de la ciudad. En muchos casos, resolver problemas inherentes al Centro Histórico pasa por arbitrar soluciones que afectan en gran manera al resto de la ciudad e incluso al suelo externo a la misma.

Dado que el Plan Especial del Centro Histórico se formalizó en paralelo al Plan General y coordinado con el mismo, si bien

se aprobó antes, el Plan General asume todas aquellas determinaciones reflejadas en el documento del P.E.C.H. con las modificaciones puntuales o de elementos que se especifican en las Normas Urbanísticas o en los planos específicos.

3.3.3.2. Política sobre asentamientos residenciales e industriales

El Avance planteó como alternativas posibles de asentamientos urbanos todas aquellas áreas del municipio que se pueden considerar aptas para ello en función de las limitaciones impuestas tanto por la estructura urbana general, como por el medio físico y productivo, en una visión maximalista que provocase la necesaria reacción y consecuente pronunciamiento de los ciudadanos.

El documento aprobado inicialmente y sometido a dos informaciones públicas limitó el suelo urbanizable a aquel que por su proximidad a la ciudad existente presenta fácil conexión con las infraestructuras existentes, consiguiendo también el completamiento de los bordes del suelo urbano.

El uso residencial se encuentra actualmente distribuido por toda la ciudad con variable intensidad de uso en función de las tipologías edificatorias y con una clara tendencia de crecimiento hacia el este, en donde se encuentra el barrio que rodea al antiguo pueblo de Gamonal, con una alta densidad de población y un déficit de dotaciones en su núcleo, en especial de espacios libres locales.

El crecimiento del área sur de la ciudad está limitado actualmente tanto por el río Arlanzón como por el trazado del ferrocarril. Esta doble barrera plantea además problemas de encauzamiento de tráfico urbanos de relación. El Plan General propone la solución del desvío del ferrocarril como la más conveniente para la ciudad por cuanto permitirá la total y libre relación en el tejido urbano norte-sur y facilitará las relaciones este-oeste, hoy seriamente condicionadas a realizarse por el Centro Histórico, con la consiguiente degradación ambiental y física del mismo.

El desarrollo de la ciudad por el oeste está condicionado por el trazado del ferrocarril Santander-Mediterráneo, para el que el Plan General propone su desmantelamiento en el tramo urbano, puesto que su continuidad viaria se conseguiría a través de las nuevas líneas, permitiendo desmantelar el tramo urbano.

Pero es ya en el documento del Plan General el momento oportuno de definir qué suelos han de incorporarse al proceso urbanizador y en qué momento han de hacerlo.

Para delimitar el suelo que el Plan clasifica como urbanizable se han seguido los siguientes criterios:

– Incorporar los sectores de suelo urbanizable del Plan General vigente, como ya se dijo anteriormente, que completen la trama urbana, actualmente inconexa dado el desigual desarrollo de los mismos.

– Añadir aquellos suelos sobre los que se han detectado mayores expectativas o iniciativas de desarrollo en los trámites del Avance e Información Pública tras la Aprobación Inicial, siempre y cuando sean compatibles con el modelo de ciudad planteado y no supongan un impacto medioambiental para los suelos de mayor interés bioecológico y paisajístico del municipio.

De este modo se ha considerado oportuno clasificar como suelos urbanizables de uso característico residencial los entornos de los núcleos de Villatoro y Cortes, los suelos situados en las vegas del río Arlanzón al oeste del término y al sur los suelos anexos a la carretera de Arcos, Cerro de San Isidro y sur de la Universidad los terrenos más próximos a la Vía de Ronda Sur. También en las orillas del Arlanzón y al sur del Polígono de Gamonal en el entorno del barrio de La Ventilla. Al norte se clasifican de urbanizables los suelos situados entre el G-3 y el Sector PPV1 de Villimar, en el tramo comprendido dentro de la Vía

de Ronda Norte. Asimismo se prevé un nuevo sector de suelo urbanizable en el norte del Polígono de Fuentecillas.

El centro urbano residencial está presionando en sectores inmediatos del este del municipio provocando el traslado de asentamientos industriales en reconversión, en gran medida incompatibles con el desarrollo residencial inmediato. Ayudar a este fenómeno con las debidas garantías de reimplantación industrial en el propio municipio puede coadyuvar a favorecer esa reactivación económica, ya que además la consecuente potenciación del sector terciario, deberá provocar un crecimiento de población activa que compense los desequilibrios que inicialmente se produzcan por la reconversión industrial.

Es el municipio de Burgos, dentro del marco regional, nacional e internacional, el que posee características más positivas respecto de la posibilidad de dar encauzamiento a las implantaciones de carácter industrial que ayuden a conformar definitivamente el tercer brazo de la gran «T» que constituiría el acercamiento de la aglomeración central hacia el área del Ebro. Parece necesario seguir haciendo posible tanto aquellas implantaciones industriales como las más innovadoras de alta tecnología y empresarial, así como las de carácter terciario de apoyo que aquellas arrastren consigo.

Las relaciones directas entre oferta y demanda no deben constituir la fuente exclusiva de orientación para justificar el crecimiento espacial de la ciudad, ya que las cifras que se puedan deducir de los estudios realizados sobre los sectores productivos en situaciones coyunturales de crisis pueden inducir a errores tanto por lo que se refiere a la interpretación de los procesos existentes como a la toma de decisiones.

Parece prudente, por tanto, plantear hipótesis basadas en la posibilidad de intervención de situaciones exógenas o cambios estructurales internos.

El desarrollo del sector de Villalonquéjar que se enlazará con la autovía Burgos-León y la carretera de Santander y su ampliación debe servir de asentamiento a esa tendencia de relocalización de industrias competitivas en el mercado europeo procedentes de áreas en declive y a las que resulten del previsible relanzamiento posterior a la actual crisis económica.

Las previsiones de suelo industrial parecen, por el momento, poder cubrir la demanda previsible del sector y de los usos terciarios compatibles vinculados al mismo. No obstante, el facilitar la dinámica de los servicios ligados a la producción debe ayudar a consolidar un tejido más resistente a los ataques del mercado.

La ampliación del Polígono de la N-I, es un adecuado colchón para absorber cualquier crecimiento y obviar situaciones no previsibles en la evolución del sector.

Respecto a este último, en el área al sur del Monte de La Abadesa, se efectúa la delimitación de un sector con el fin de consolidar un gran polígono industrial, ya que dispone de alta accesibilidad al apoyarse en la autovía de Madrid, algo que se estaba echando en falta en una ciudad como Burgos, con grandes desarrollos industriales sin conexión directa al sistema de autopistas y autovías, sin aprovechar la estimable ventaja de la centralidad y alta accesibilidad del término municipal. Así pues, se configuraría un gran «triángulo» industrial en la ciudad cuyos vértices serían Villalonquéjar, Gamonal-Villmar, y al sur, el nuevo Polígono de La Abadesa.

3.3.3.3. Política en materia de transportes y comunicaciones

Una ciudad moderna de tamaño medio, como Burgos, ubicada geoestratégicamente en un nudo de comunicaciones peninsulares y europeas con un marcado carácter en su núcleo histórico, con una adecuada segmentación por usos socioeconómicos y sin apenas mezcla de actividades, debe estructurar su movilidad sobre la base de atender a las siguientes necesidades:

- Eliminación de toda barrera ferroviaria al desarrollo urbano y a la comunicación entre barrios, para lo cual es imprescindible la construcción de la Variante Norte Ferroviaria y desvío o supresión del trazado ferroviario Santander-Mediterráneo en su actual emplazamiento.

- Edificación de la estación intermodal FF.CC.-Autobuses en la nueva Variante Norte Ferroviaria.

- Creación de la Avenida Este-Oeste por el sur de la ciudad en el actual trazado ferroviario una vez levantadas las vías, además de la vía de Ronda Sur.

- Constitución de un Centro Integrado de Transportes e Industria (C.I.T.I.V.) con servicios, aduana, aeropuerto, terminal de mercancías, etc., ubicado en la zona de Villafra. Respecto a esta propuesta, la Agencia del Desarrollo Económico de Castilla y León ha realizado un estudio en profundidad, cuyas conclusiones han sido básicamente recogidas en las determinaciones de este Plan General.

- Preservar el conjunto histórico y el patrimonio artístico, mediante una peatonalización progresiva del centro histórico.

- Rebajar el grado de contaminación ambiental.

- Facilitar la conexión entre los diferentes barrios de la ciudad creando una red arterial que complete las vías de Ronda Norte y Sur y cree los anillos de El Silo, Bulevar Universitario de San Amaro, cierre del Cinturón de Ronda al oeste de la barriada Yagüe, así como la Avenida Este-Oeste del ferrocarril.

- Diferenciar y canalizar los tráfico internos y externos para lo cual se ha de completar la red interurbana a su paso por Burgos, ejecutando la circunvalación Norte.

Partiendo de estas necesidades la política municipal en materia de transportes y comunicaciones, desde un punto de vista urbanístico, se centra en adoptar las medidas conducentes a resolverlas, entre otras:

- Un uso peatonal intensivo y prioritario en el núcleo histórico, tanto por necesidades medioambientales o de protección como de potenciación de un comercio moderno, atendido por un ordenado sistema de apoyo para el suministro y reparto de mercancías, desincentivando el uso del automóvil y potenciando el transporte público en un sector de dimensiones fácilmente accesibles para el peatón y de difícil tejido viario para el transporte en automóvil, al que deberá facilitarse su estacionamiento en aparcamientos de residentes y dotándolo de aparcamientos disuasorios en diversos puntos perimetrales.

- Modernización del transporte urbano colectivo que provoque su empleo mayoritario para la relación entre sectores, pudiendo considerarse la oportunidad de utilización de la plataforma ferroviaria liberada para la realización de un "metro ligero" u otros medios de transporte público.

- Soluciones viales periféricas que permitan la rápida comunicación entre sectores alejados y de difícil conexión por la trama urbana interior, facilitando el uso prioritario del vehículo privado:

- Interurbana/externo/circunvalaciones

- Urbana/arterial, rondas y anillos,...

- Eje ferrocarril, Universidad y Villalbilla con Gamonal y Villafra

Para conseguirlo se propone la adopción de medidas correctoras o actoras, tales como la jerarquización de la red viaria mediante el adecuado tratamiento tanto de sección como de estructura en atención al tráfico prioritario, bien sea peatonal, mixto o de vehículos; la racionalización del servicio público de transporte en función de horas punta o valle y relaciones origen-destino, o la consecución de la vía perimetral de ronda, y las acciones sobre el trazado ferroviario previstas en el Plan General.

Entre las primeras estarían la creación de itinerarios peatonales, mediante el adecuado dimensionamiento y formato de aceras para facilitar al peatón el tránsito, la estancia, la actividad comercial y el acceso a los equipamientos, empleo de mobiliario urbano adecuado, tratamiento de materiales, etc., que permitan

dar cabida a los suministros comerciales y su reparto en horarios restringidos. En el momento actual, se inician las peatonalizaciones de las calles Laín Calvo y Almirante Bonifaz, además de la reforma de la calle de la Moneda y el Paseo del Espolón.

Se trataría de asegurar unas adecuadas condiciones de estancia y circulación a los peatones en aquellos trayectos de red viaria con mayor concentración de terciario comercial o de equipamientos, garantizando el servicio de unos y otros, es decir haciendo compatibles pero con diferente grado de prioridad unos tráficos de otros, en función de los horarios y las necesidades, con el consiguiente beneficio para ambos, permitiendo así un reforzamiento de la actividad en sectores centrales.

En otro apartado se especifica el sistema general de comunicaciones que constituye la red viaria propuesta en el Plan General, por lo que no se pormenoriza ahora su relación.

Uno de los temas prioritarios a resolver es el de la intercomunicación entre distintos barrios de la ciudad, como las zonas al sur del ferrocarril, San Pedro y San Felices, barrio del Cruero, San Julián y Máximo Nebreda, con los situados al norte en la calle de San Pedro de Cardeña, o los confluyentes con la calle Madrid que se resolverán con la realización de la Avenida del Ferrocarril.

Problemas internos de congestión como el de la calle Vitoria que canaliza, por el momento, todo el tráfico de relación entre Gamonal y el centro de la ciudad, se resuelve con la realización de la vía de circunvalación por el norte, y la continuación del viario prolongación de la Avenida de Castilla y León y Vía del Silo, las cuales diversifican las posibilidades de relación entre los distintos barrios de la ciudad, teniendo además en cuenta la conexión de dicha Vía del Silo con la Avenida del Ferrocarril.

Como complemento a la política de transporte el Plan General prevé la ejecución de la Estación Intermodal Ferrocarril-Autobuses.

3.3.3.4. Política de equipamientos y espacios libres

A. Equipamientos

A.1. Equipamiento docente

Dentro del capítulo de equipamientos urbanos, el sector Docente parece tener en Burgos un adecuado estándar de relación metro cuadrado/plaza educativa especialmente favorable en el sector público, excepto en algunas áreas, como el G-3 y San Pedro y San Felices.

En cuanto a la enseñanza universitaria, actualmente son dos los núcleos en que se ubican los centros de este nivel, uno central urbano junto a la Avenida del General Vigón y otro en el oeste junto al ferrocarril de Santander, zona de San Amaro.

El Plan General prevé, de acuerdo con los deseos de la Universidad, la posibilidad de mantener los centros situados en la Avenida del General Vigón hasta tanto sea posible su traslado al Campus de San Amaro. Para ello se crea un área de transformación de forma tal que una vez sea factible su traslado se puedan acoger otros usos no universitarios en dichos solares.

El Campus de San Amaro y del Hospital del Rey se prevé su ampliación superficial a 80 hectáreas de suelo, superficie que se considera óptima y situada en torno a las actuales instalaciones y se satisfarán las necesidades de espacios de relación y deporte, residencias de estudiantes y profesores, etc., sobre terrenos urbanos o urbanizables que presentan facilidad de gestión.

Se podrá completar así la oferta de Centros de Enseñanza Universitaria que la población de la ciudad demanda, especialmente vinculados a las nuevas formas de producción y organización empresarial que en el futuro pudieran tener en ella su asentamiento.

A.2. Equipamiento sanitario

En cuanto al equipamiento sanitario se refiere, se ha explicado en el apartado 3.1.5.B.2, que el déficit puede cifrarse en torno a las 400 camas y 60.000 m.², por lo cual será necesario prever suelo para la instalación de un hospital de las citadas características ubicado en la zona de ampliación del Hospital Provincial de fácil accesibilidad tanto desde el interior de la ciudad, como desde el exterior dado el carácter provincial de este tipo de equipamiento.

A.3. Equipamiento asistencial

Los dos grupos de edades extremas, niños y ancianos, son los más deficitarios en equipo asistencial, aunque por diferentes motivos.

En el caso de la población infantil, se obtiene un estándar metro cuadrado/plaza que es un tercio inferior al exigible, mientras que sobran plazas de atención, ya que están cubiertos los niveles de maternal y guardería.

En el caso de los ancianos la falta de plazas en residencias públicas ha sido resuelta hasta la fecha por la Iglesia Católica y en una pequeña parte por la iniciativa privada. Esta última con un cierto carácter mercantilista.

No obstante, la previsible solución a los problemas de atención a la denominada tercera edad pasan más por una asistencia personalizada e individualizada en conexión con pequeños centros de atención específica que por la creación de grandes centros beneficio-asistenciales de estancia permanente.

En consecuencia se trataría de un equipamiento a resolver más adecuadamente en el segundo escalón de planeamiento de desarrollo, dejando para el que nos ocupa la determinación en suelo urbano consolidado de los sectores en que se considera más necesaria la implantación de nuevos hogares de asistencia al anciano.

A.4. Equipamiento sociocultural

Existe una cierta carencia de suelo para este uso en los niveles de atención inmediata.

Como gran equipamiento de uso cultural, en el ámbito de la ciudad, se prevé la próxima ubicación de un Auditorio de Música y Palacio de Congresos en el Hospital de La Concepción, habiéndose ya iniciado las actuaciones para este propósito.

También prevé el Plan General, la transformación del uso de la actual estación de ferrocarril (una vez se construya la nueva Estación Intermodal) en uso cultural.

A.5. Equipamiento deportivo y de ocio

Las necesidades de equipamientos de este tipo están cubiertas por instalaciones privadas y públicas municipales, o privadas de la Administración militar, entre las que se incluyen el Campo de Fútbol y la Plaza de Toros.

Es de destacar la construcción y entrada en uso del Centro Cívico Río Vena, que constituye probablemente la mejor pieza de la arquitectura contemporánea en la ciudad, integrando equipamientos deportivos y de ocio con otros socioculturales.

B. Espacios libres

El Plan General considera el sistema de espacios libres, de acuerdo con la Ley, como uno de los elementos estructurantes esenciales de este nivel de planeamiento integral, por lo necesario que resulta para la población desde el punto de vista de la habitabilidad y las condiciones ambientales de la ciudad.

Se considera el conjunto de los espacios libres, como un todo en el que se incluyen, en primer lugar, las áreas protegidas del suelo no urbanizable como poseedoras de cualidades intrínsecas y potenciales significativas de la calidad ambiental del municipio, entre las que cabe destacar los ecosistemas de ribera por su alto valor ecológico y potencialmente de esparcimiento,

deportivo y de ocio, las masas forestales de interés recreativo y los entornos de alta calidad paisajística, que son utilizados por la población para su solaz y expansión, recogiendo en este sentido, una propuesta de «Cinturón Verde» para la ciudad, retomando en parte y ampliando antiguos proyectos ya planteados.

En segundo lugar, los espacios libres del interior de la ciudad, en el suelo consolidado por la edificación, que, en el caso de Burgos, tienen un marcado carácter lineal siguiendo de este a oeste los cursos del río Arlanzón y Vena a su paso por la misma, dando lugar a importantes masas verdes tales como Fuentes Blancas, La Quinta, Paseo de la Isla, Castillo y Cerro de San Miguel, El Parral, o el próximo a Villafría, Monte de la ciudad. Algunas de ellas sin desarrollar y ordenar ni puestas en valor y uso. Parques complementarios de diferente entidad y características, como el de Rodríguez de la Fuente, del que se prevé su ampliación próximamente, el parque del G-2 Nordeste, o las variadas plazas del interior del casco viejo, completan un sistema importante y bien dotado, excepción hecha del intenso sector de Gamonal, que hace añorar las calles arboladas de la ciudad histórica, si bien tienen una bella excepción en la prolongación de la Avenida de los Reyes Católicos (Parque Lineal del Río Vena).

El respeto por su conservación y buen grado de mantenimiento es uno de los objetivos del planeamiento por cuanto, además ese marcado carácter lineal, favorece su disfrute por los habitantes de las áreas urbanas colindantes aunque en sí mismas, en algunos casos, estas áreas carezcan de los espacios libres inmediatos que fueran deseables.

La intervención sobre determinadas áreas de suelo urbano permitirá proponer la obtención del mayor número posible de estos espacios o jardines de primer escalón.

El Plan General respeta el sistema propuesto por el Plan anterior y procura en la medida de lo posible, hacer asequible al habitante de Burgos tanto el espacio libre inmediato a la residencia como el Parque Urbano o los espacios exteriores de carácter ambiental y paisajístico, presentando una oferta para este sistema general difícil de encontrar con tan variadas características en ciudades de características semejantes. Para ello el Plan califica un total de 226,85 Ha. de suelo destinado a sistema general de espacios libres, que para una población de hecho proyectada al año horizonte 2005 de 238.600 habitantes supone un ratio de 9,89 m.²/hab. que supera el estándar de 5 m.²/hab. exigido en el artículo 12.1.b) de la Ley del Suelo de 1976.

3.3.3.5. Política medioambiental y de servicios

A. La calidad ambiental

La actividad agraria burgalesa muestra una clara tendencia a la desaparición pese a su importancia desde la óptica medioambiental. Sin embargo ello es un fenómeno universal sin solución fácil.

El estudio del medio físico realizado, permite, a partir de la delimitación de las zonas de alta, media o baja productividad agrológica, y de áreas con mayor o menor valor ecológico y medioambiental, determinar los suelos de posible desarrollo urbano sin que ello represente un impacto ambiental importante, si bien en el momento de la formulación del planeamiento de desarrollo deberá estudiarse la posible incidencia visual que por condiciones topográficas puedan ofrecer las diferentes alternativas posibles.

La protección medioambiental que el Plan establece, abarca aquellas áreas susceptibles de degradación por razón de las actividades relacionadas con el desarrollo urbano, especialmente la posible contaminación de acuíferos por vertido de residuos industriales o residenciales potencialmente peligrosos.

En general se establecen medidas correctoras o precautorias sobre aquellas zonas en que las condiciones paisajísticas aconsejen su protección.

En el suelo urbano consolidado la Normativa del Plan General se cuida de recoger la obligatoriedad de estudios previos de impacto ambiental en las áreas de intervención en suelo urbano que se determinen por su situación, entorno, proximidad a recintos históricos o artísticos, etc.

Asimismo, la Normativa Urbanística, como se indica en otro apartado, establece las exigencias de protección frente a la contaminación atmosférica y acústica, recogida y vertido de residuos sólidos, etc.

En general, el Plan persigue con sus medidas de protección, preventivas y en su caso, sancionadoras, la mejora de la calidad de vida de la población en orden a estos dos factores:

- Mejora de la capacidad de relacionarse dentro de la ciudad y ciudad-campo.

- Mejora de las condiciones medioambientales en que tales relaciones tengan lugar.

Para lo primero ya se ha visto en el apartado correspondiente la política que sigue el planeamiento en materia de transporte y comunicaciones, que aumenta la accesibilidad urbana; y para lo segundo, tanto la consecución de un sistema general de espacios libres adecuado en todos los niveles, como la adopción de medidas de protección y recuperadoras del medio, ya sea físico o urbano, deben lograr los objetivos propuestos.

B. Los servicios urbanos

Las deficiencias detectadas corresponden en principio a los servicios de saneamiento, depuración, vertido de lodos, vertido de residuos sólidos y suministro de gas, algunos de los cuales ya se han tenido en cuenta en el apartado anterior.

El Plan General, en concordancia con las necesidades de la población, propone la extensión de estos servicios a las nuevas zonas urbanas y las medidas correctoras o de ampliación de los existentes.

3.3.3.6. Política sobre centros comerciales

Se prevé para la ciudad, en función del crecimiento estimado de su población de hecho (238.600 hab. para el año 2005), la instalación de tres centros comerciales que den servicio a la capital, e incluso a su entorno inmediato (media hora en coche aproximadamente).

Para la implantación de los mismos se califican tres ubicaciones posibles, en concordancia con lo que parece ser la demanda del mercado, puesto que ya están en funcionamiento. Se sitúan los tres centros en las proximidades de grandes sistemas generales de viario, lo cual hace idónea su ubicación por la facilidad de comunicación tanto con diferentes puntos de la ciudad como con núcleos del entorno de la misma, y en general, de la provincia.

Simultáneamente, se prevé llevar adelante una política de potenciación de los comercios tradicionales, tendentes a su configuración como "centros abiertos", favoreciendo el asociacionismo y dotando a estos espacios de mejoras en infraestructuras, particularmente en cuanto a peatonalización, aparcamientos y regulación del tráfico.

3.3.3.7. Política sobre las D.U.C.A.S. existentes.

La inadecuación entre los aprovechamientos edificables autorizados por el Plan General en revisión y la limitación del número de viviendas establecida por dicho Plan han dado lugar, en determinadas Unidades de Ejecución en suelo urbano y Planes Parciales de desarrollo de suelo urbanizable, a la utilización como viviendas de las denominadas Dependencias de Uso Compatible con Alojamiento (D.U.C.A.S.). Este hecho ha favorecido, lamentablemente la aparición de algunos problemas en relación con la previsión de equipamientos y otros de carácter social de los adquirentes de dichas dependencias, que deben ser corregidos.

La Revisión del Plan General es cauce, técnico y jurídico, idóneo para resolver el problema urbanístico, de cuyo estudio se desprende que no existen motivos que impidan legalizar la utilización de las D.U.C.A.S. existentes como viviendas ya que los equipamientos previstos en este planeamiento son suficientes para atender las necesidades del teórico incremento de población, por un lado y, por otro, porque la población real resultante es inferior a la prevista, debido al comportamiento demográfico de las parejas crecederas que en ellas se alojan que presentan un bajo índice de natalidad.

4. EXAMEN Y ANALISIS PONDERADO DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

En el Avance de Planeamiento se presentaron una serie de alternativas generales de planeamiento a fin de que pudieran formularse sugerencias a la estructura general propuesta.

Las alternativas a las propuestas del documento, presentadas en forma de sugerencias en el período de exposición pública del Avance, sirvieron, junto con los estudios técnicos realizados, para concretar la estrategia que estuvo en el documento del Plan General aprobado inicialmente por la Corporación y luego sometido a primera Información Pública, al igual que han servido junto con las alegaciones habidas para concretar la estrategia que contiene el documento que ahora se somete a segunda Información Pública.

Gráficamente se presentaron estas alternativas en planos a escala 1/10.000 en el entorno del término municipal, a fin de tener una visión global de la estructura general y orgánica propuesta.

Se expone a continuación la justificación valorada que ha llevado a la toma de decisión sobre qué alternativa de las planteadas ha sido la que en el proceso de redacción del Plan ha resultado más conveniente para el modelo de ciudad propuesto ahora en el documento.

A. Supresión o desvío del trazado de la línea de ferrocarril Santander-Mediterráneo.

Esta propuesta va íntimamente ligada a tres decisiones importantes del Plan General. Una de ellas es la consolidación del crecimiento de la ciudad hacia el oeste, siguiendo las márgenes del río Arlanzón, otra es la definitiva consolidación y ampliación del Campus Universitario en la zona de San Amaro, el cual se considera como uno de los motores del futuro de la ciudad de Burgos y la tercera es la aceptación por RENFE y el Ministerio de Fomento de la Variante Norte del trazado ferroviario.

Todo ello exige la supresión o desvío de la actual línea Santander-Mediterráneo que hoy tan sólo se utiliza para el acceso ferroviario desde el casco al Polígono de Villalonguejar.

Tras la supresión del actual trazado se plantea la ejecución de un viario tipo bulvar a nivel de la cota natural del terreno, evitando de este modo la barrera visual y funcional que supone el actual paso elevado del ferrocarril. Esta acción contribuirá a dotar de unicidad al espacio ocupado y previsto para los terrenos de la Universidad, integrando ambas partes del Campus, hoy día segregadas por el paso de la línea ferroviaria.

Con el fin de incrementar la integralidad del Campus Universitario, el terreno excedente de la supresión o desvío del FF.CC. Santander-Mediterráneo no se utiliza como cierre Oeste de la Vía de Ronda, sino como bulvar blando, para uso universitario y se desplaza el cierre de la Ronda hacia el oeste por fuera del Campus, de forma que un nuevo puente sobre el Arlanzón ayudará a paliar el déficit de comunicaciones entre ambas márgenes del río. Esta solución diversifica los accesos a la zona oeste de la ciudad, hoy reducidos a la carretera de Valladolid.

Esta acción ve ahora facilitada su ejecución futura al haber aceptado los organismos competentes la Variante Norte del ferrocarril.

B. Integración de las dos partes de la ciudad separadas por el actual trazado ferroviario de la línea Madrid-Irún.

El actual trazado ferroviario era periférico, cuando se implantó en el pasado siglo. Ello no obstante el desarrollo de Burgos hizo que quedase embebido en el suelo urbano, haciendo de barrera infranqueable a las dos partes en las que la ciudad quedó dividida y siendo causa de trágicos accidentes en la población, hechos que exigieron la necesidad de solución urbanística.

Para ello se propusieron en el documento del Avance tres opciones posibles para el soterramiento del ferrocarril, además de otras dos de permeabilización y de desvío o Variante Norte de la ciudad, estudiando la viabilidad de cada una de ellas por parte de las diversas Administraciones competentes. Todas tenían planteamientos comunes tales como el traslado de la estación de mercancías al C.I.T.I.V. de Villafra de la cual se conseguiría liberar aproximadamente unas 20 Ha. de suelo ocupadas actualmente por la estación de mercancías potenciando así, el futuro emplazamiento de la estación de mercancías con un gran área de apoyo al transporte ferroviario, aéreo y por carretera.

Como quinta opción se consideró la posibilidad de desviar el FF.CC. por el norte de la ciudad. Esta alternativa con mucha aceptación entre la ciudadanía, a tenor de los escritos de sugerencias al Avance, fue desestimada por considerarla inaceptable en aquel momento el Ministerio de Fomento y RENFE, de acuerdo con los contactos mantenidos con dichos organismos.

Durante el período de Información Pública del documento de Avance, se realizaron una serie de reuniones de carácter sectorial con las distintas partes implicadas en el proceso posterior de ejecución del Planeamiento.

Concretamente y sobre el problema del ferrocarril en Burgos, se mantuvieron reuniones técnicas con RENFE y el entonces M.O.P.T.M.A. en las que se optó, (no ha habido decisiones políticas), plantear como alternativa más viable para el futuro de la ciudad la numerada como B.3, consistente en un soterramiento del ferrocarril entre las calles Madrid y Vía de Ronda. Esta solución llevaba implícito el traslado de la estación de mercancías a los terrenos de Villafra próximos a la Aduana interior y al futuro aeropuerto civil de tercer nivel.

Actualmente ya existe el Proyecto de la nueva Estación de Mercancías. Durante el proceso de formulación del documento del Plan General objeto de primera Información Pública, tanto RENFE como el Ministerio de Fomento no aceptaron ni siquiera entrar a hablar de la Variante Norte. Tan sólo aceptaron la solución del soterramiento parcial que fue la solución que figuró en la Aprobación Inicial y posterior primera Información Pública del Plan General.

Actualmente ambos organismos han aceptado la Variante Norte por lo que la desafectación permitirá la creación de una gran Avenida urbana este-oeste o bulvar que comunique Villalbilla y la Universidad con Gamonal y Villafra, que discurra sobre el actual trazado ferroviario. La actuación va encaminada desde el punto de vista formal a conseguir principalmente dos objetivos: suturar el tejido urbano segregado en la actualidad por las líneas de ferrocarril y creación de una fachada urbana digna sobre lo que hoy son simples traseras de edificación.

El Plan General delimita una banda de protección, de acuerdo con el Estudio Informativo (Fase B), sometido a información pública (B.O.E. de 27 de febrero de 1999), remitiéndose su desarrollo a la formulación de un Plan Especial.

La banda de ocupación ferroviaria será la que finalmente resulte de la tramitación de dicho Estudio Informativo, de la aprobación definitiva del correspondiente Proyecto Constructivo y de la resultante de la ejecución de las obras, y con las protecciones reguladas en la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres.

C. Cierre de la vía de circunvalación de la ciudad

En el documento del Avance del Plan General se presentaron dos alternativas al cierre de la Vía de Ronda por el norte de Fuentecillas.

La primera alternativa C.1. se basaba en la opción del desvío de la línea de ferrocarril Santander - Mediterráneo, ya que el trazado de este era el que serviría como eje de la misma. La opción C.2. se apoyaba en la posibilidad de que no se efectuase el desvío de la línea y discurriría más hacia el noroeste próximo al polvorín de Rebolleda.

Dos circunstancias de planeamiento son las que han llevado a determinar que sea esta segunda alternativa la que vaya a considerarse para su ejecución.

La primera de ellas ha sido la decisión de clasificar como suelo urbanizable un sector al norte de los sectores de Fuentecillas, y la segunda ha sido la determinación de que la nueva vía de circunvalación propuesta sirva como límite de suelo urbano, ya que no se desea que esta nueva Vía de Ronda segregue los nuevos suelos previstos de los ya existentes o en ejecución.

D. Estación Intermodal

Como ya se indicó en el documento del Avance el actual edificio de la estación de autobuses sufre una inadecuación funcional tanto cualitativa como cuantitativa. La primera se refiere principalmente a su actual ubicación dentro de la trama urbana; la segunda a su actual dimensión. Así como el número de pasajeros del FF.CC. de origen o destino Burgos es escaso con relación a la población de Burgos, los viajeros en autobuses son numerosos por lo que la centralidad de la estación de autobuses es más importante que la del FF.CC. Parecerá lógico pensar pues, en su reubicación dentro de la estructura de la ciudad en un punto mejor comunicado, con el fin de facilitar la comunicación interurbana para la cual está diseñada. Esta nueva localización reunirá pues tres condiciones importantes, facilidad de comunicación con el exterior, centralidad en la misma y superficie suficiente. Para ello se propusieron en el Avance tres posibles localizaciones dentro de la ciudad, soluciones que se han abandonado al aceptarse la Variante Norte del ferrocarril, que conlleva la creación de una nueva Estación de Ferrocarril en el baricentro poblacional de Burgos lo que se ha aprovechado para incrementar la sinergia creando una Estación Intermodal, Autobuses-Ferrocarril con posibilidad de compartir su uso con pequeños comercios y actividades lúdicas.

E. Solar de Caballería

De propiedad municipal, es uno de los puntos neurálgicos del futuro desarrollo urbano dada su excepcional situación dentro de la trama de la ciudad y su importante superficie dio lugar a una gran cantidad de expectativas de utilización.

Para dar respuesta a la ordenación se planteaban una serie de futuros usos posibles de acuerdo con las necesidades detectadas en el entorno urbano que son:

E.1. Habilitarlo como aparcamiento de residentes y disuasorio para evitar la entrada de tráfico rodado con destino al Centro Histórico, planteando un parque en superficie.

E.2. Calificarlo con uso de equipamiento para realizar en el mismo las nuevas oficinas municipales, zonas verdes y diversos equipamientos.

E.3. Ordenación para uso residencial, comercial, oficinas y equipamiento comunitario.

E.4. Realización de la nueva Estación de Autobuses interurbanos, aparcamiento de vehículos y zonas verdes.

E.5. Ubicación del Auditorio de Música y Palacio de Congresos con realización de aparcamientos subterráneos y zonas libres y previsión de algún uso comercial.

La regulación de usos a los que ha sido destinado el solar se han definido en el documento del P.E.C.H. con fecha de apro-

bación definitiva de 28 de abril de 1995, en la que se definieron dos áreas de intervención, 18-AI-1 y 18-AI-2 denominados Caballería I y Caballería II, respectivamente.

La parcela se urbanizará según la ordenación grafiada en los planos correspondientes. Consiste esta actuación en la ejecución de una serie de edificios con ordenanza de Arquitectura Culta autorizándose además la ocupación en sótano de todo el área peatonal interior.

La ordenación establecida en el P.E.C.H. satisface los intereses generales de la ciudad, por lo que el Plan General asume sus determinaciones generales, si bien en cuanto ordenación de usos y parámetros urbanísticos el tiempo transcurrido desde la aprobación del P.E.C.H. ha puesto de manifiesto su infactibilidad por lo que en aras del interés general, se propone su ordenación delegándola a su posterior Plan Especial que permita una mayor flexibilidad de usos autorizando no tan sólo usos compatibles sino alternativos que se adapten a las circunstancias cambiantes de la población burgalesa, lo que hace necesario también revisar los parámetros que figuraban en la ficha urbanística correspondiente.

5. JUSTIFICACION DEL MODELO DE DESARROLLO ELEGIDO Y DESCRIPCION DE LA ORDENACION PROPUESTA

En el actual ordenamiento urbanístico español, el Plan General se concibe como la figura de planeamiento destinada a establecer la ordenación urbanística integral del territorio municipal mediante la definición de un modelo de utilización del suelo a largo plazo (artículo 14.2 del Reglamento de Planeamiento). Su aplicación se lleva a efecto con la clasificación del suelo municipal en todas o en alguna de las clases de suelo establecidas en la legislación del Suelo para la aplicación del Régimen Jurídico establecido en la misma y las propias determinaciones, al respecto, establecidas en el Plan General. Su integración operativa en el municipio tiene lugar a través de la definición de los elementos estructurantes del territorio municipal, los sistemas generales. Los preceptos sobre: clasificación del suelo, usos globales, sistemas generales, normativa urbanística de aplicación, Programa de Actuación y previsión de la procedencia y cuantificación del dinero para llevar a efecto las acciones programadas, configuran el modelo de utilización del suelo a largo plazo.

Al ser el Plan General un plan de ámbito municipal y no estar afectado el municipio por un Plan Director Territorial de Coordinación o por Directrices o Estrategias Urbanísticas supramunicipales, el modelo de desarrollo elegido está muy poco condicionado por circunstancias exteriores a las intrínsecamente municipales. Salvados los condicionantes externos de la decisión política de RENFE y Ministerio de Fomento sobre el trazado ferroviario y del Gobierno del Estado sobre el aeródromo militar, universidad, autovías, etc., es la Corporación Municipal autónoma para decidir sobre el modelo de desarrollo urbano y la ordenación de la ciudad en todas aquellas previsiones que no afecten a intereses supramunicipales.

5.1. CLASIFICACION DEL SUELO. CUADROS RESUMEN DE USOS DEL SUELO EN CADA CLASE

Se grafió en el plano nº 3 escala 1/5.000. Cualquier terreno del término municipal queda comprendido en una de las tres clases de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable.

5.1.1. Suelo urbano

El suelo que se clasifica como urbano corresponde a aquellos terrenos que cuentan con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica con las características adecuadas para servir a la edificación existente o prevista o por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación, al menos en dos terceras partes de su superficie (artículos 8 de la Ley del suelo de 1998 y 18.1 de la Ley del Suelo de 1976).

También gozan de la clasificación de urbanos aquellos suelos que estando incluidos en el ámbito de actuación de un Plan en desarrollo del Planeamiento General anterior tengan su proyecto de Compensación aprobado definitivamente y la urbanización ejecutada. Por el contrario aquellos otros ámbitos con el Plan Parcial aprobado y que no cumplen los requisitos anteriores, se han clasificado como suelo urbanizable en régimen transitorio o comprometido, que sigue la programación establecida en su propio Plan de Etapas.

Para la clasificación de urbano de un suelo que dispone de los servicios urbanísticos necesarios previamente se ha constatado la existencia de dichos servicios, lo cual es una actividad reglada. La comprobación de la consolidación necesaria se realiza computando la ocupación del suelo por la edificación en uso, tipología e intensidad establecida por la Normativa Urbanística del Plan General para ese terreno.

<i>Cuadro resumen. Usos del suelo urbano</i>	<i>Ha</i>
Residencial	1.177
Industrial	694
Espacios libres	169
Red viaria	190
Equipamientos	206
Vía FF.CC.	35
Total suelo urbano	2.471

5.1.2. Suelo urbanizable

Los terrenos que se clasifican como suelo urbanizable en el Plan General son aquellos que se consideran idóneos para ser transformada su naturaleza rústica en urbana a lo largo del tiempo. Han de ser producidos y anexionados al suelo urbano en un futuro. Son los terrenos destinados a satisfacer las necesidades futuras de territorialización de las actividades urbanas de la ciudad.

La clasificación del suelo urbanizable se realizó en base a las vocaciones territoriales de los suelos detectados en el análisis del medio físico de la Información Urbanística y en base a su idoneidad para conformar la estructura general y orgánica de Burgos, de acuerdo con las pautas formales generales que tiene la ciudad para concretar sus actividades urbanas en el territorio.

En su delimitación influyó también la posibilidad de completar y suturar áreas periurbanas entre la ciudad y el campo y favorecer el desarrollo cualitativo y cuantitativo de la ciudad. En su extensión se llega normalmente hasta el viario de la primera Vía de Ronda, autopistas y otras redes viarias o ferroviarias dejando únicamente sin clasificar, aquellos suelos que bien por su escasa accesibilidad o bien por tener otra vocación diferente a la urbana en función de sus valores naturales han sido destinados a no ser urbanizados.

Durante el período de exposición del Avance, Aprobación Inicial e Información Pública y posteriormente en la fase de formulación del documento para segunda Información Pública se pusieron de manifiesto y se detectaron las iniciativas de urbanización que los distintos operadores y agentes urbanos propusieron para realizar la urbanización a corto y medio plazo, y en base a esas expectativas y compromisos se estableció un orden de prioridades en su formulación viendo posteriormente que dada su situación perimetral era indiferente e innecesario el orden de prioridades. Se satisfacen también las previsiones de ejecución por parte del Ayuntamiento, de los necesarios sistemas generales que permitan poner en actividad los Planes Parciales de los sectores correspondientes.

CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS DEL SUELO URBANIZABLE			
	<i>Residenciales (m²)</i>	<i>Industriales y terciarios (m²)</i>	<i>Total (m²)</i>
Superficie de los sectores con los sistemas generales adscritos	6.047.600	2.736.500	8.784.100
Superficie neta de sectores	4.749.000	2.736.500	7.485.500
Sistemas generales existentes	107.900	23.500	131.400
Sistemas generales adscritos a los sectores	1.298.600	0	1.298.600

Para su desarrollo se ha dividido el suelo urbanizable en un total de veintitrés sectores, de los cuales, tres son de uso global industrial o terciario y el resto residencial.

Se parte como premisa impuesta desde el Plan General que el 30% del total de la capacidad de vivienda en los sectores de uso global residencial serán obligatoriamente de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, lo cual facilitará el acceso a la vivienda a aquellos grupos de población más desfavorecidos.

El suelo urbanizable en régimen transitorio SURT, en ejecución, lo conforman dos sectores, denominados:

– SURT-1. Ampliación del Polígono Industrial de Villalonquér, de uso industrial y con 150 Ha. de extensión.

– SURT-2. Gamonal Norte, de uso residencial, con 13 Ha. de extensión.

La relación de sectores y la capacidad residencial de cada uno de ellos se fija en las fichas incluidas en el «ANEXO I. NORMAS URBANISTICAS. FICHAS».

Como dato general se indica que la capacidad real de vivienda en el suelo urbanizable asciende a un total de 12.030 nuevas viviendas, si bien este dato es variable puesto que en gran parte de los sectores se fija el aprovechamiento urbanístico y se da libertad a la proporción en la fijación del número de viviendas.

5.1.3. Suelo no urbanizable

Los terrenos que se clasifican como no urbanizables son los no incluidos ni como urbanos ni como urbanizables. Se diferencian los que han de ser objeto de Protección Especial en razón de su excepcional valor medioambiental, agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico. Se clasifican también como no urbanizables de especial protección los terrenos de las márgenes de los ríos Vena, Arlanzón, Ubierna, Pico y Cardeñadizo.

Las riberas de los dos primeros se consideran como elementos importantes en la configuración de la imagen urbana.

Se han clasificado también como suelos no urbanizables de especial protección (en sus diversas categorías) aquellos elementos integrantes del medio físico, comprendidos por las zonas reforestadas o adecuadas para su forestación que rodean la ciudad, y sus zonas circundantes más aledañas (Cinturón Verde).

Dentro de las categorías de protección de suelo se han distinguido diferentes usos permitidos, tratando de preservar los suelos con mayor valor medioambiental de acciones que pongan en peligro su permanencia o posible ampliación.

5.2. DESCRIPCION DE LA ORDENACION PROPUESTA

El Plan General clasifica todo el suelo del municipio y define y establece la estructura general y orgánica del territorio municipal puesta de manifiesto y concretada físicamente disponiendo y estructurando los elementos constitutivos de los sistemas generales de comunicación y sus zonas de protección; de espacios

libres y equipamiento comunitario, a que se refiere el artículo 12 de la Ley del Suelo de 1976 y que precisa el artículo 25 del Reglamento de Planeamiento.

La clasificación del suelo y la estructura general diseñadas por el Plan General condicionan la ordenación y la actividad urbanizadora en el suelo clasificado como urbano y en el suelo urbanizable, y preserva o excluye de esta actividad el suelo no urbanizable. Ambos aspectos permiten definir un determinado modelo de utilización del territorio que es consecuencia de los fines y objetivos de la política urbanística general que trata de conservar, completar y desarrollar, cualitativa y cuantitativamente, la ciudad existente.

El modelo de utilización del suelo a largo plazo que establece el Plan General conforme el artículo 14.2 del Reglamento de Planeamiento es conservador, rehabilitador y tendente a completar la ciudad existente en el suelo urbano, mientras que en el suelo urbanizable es desarrollista pero de manera cualificada y cualitativa.

En el suelo no urbanizable es conservador y proteccionista del ambiente natural preservándolo de la acción urbanizadora y reservando parte de él para el desarrollo a medio plazo de la Universidad, del Aeropuerto y del nuevo trazado ferroviario.

5.2.1. La estructura general y orgánica del territorio

Está integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano:

- Sistema general de comunicación y sus zonas de protección tanto urbanas como interurbanas, incluidas las reservas de suelo necesarias para el establecimiento de las redes viarias, ferroviarias y aeroportuarias, áreas de acceso a las mismas y todas aquellas otras instalaciones vinculadas a este sistema, Estación Modal de transporte ferroviario y autobuses, Aeropuerto y Centro Integrado de Transporte de Villafra.

- Sistema general de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes con los usos compatibles con su carácter que no supongan restricción del uso público y áreas públicas destinadas al ocio cultural o recreativo, parques deportivos, ferias y otras instalaciones análogas.

- Sistema general de equipamiento comunitario que comprende todos aquellos centros al servicio de todos los burgaleses destinados a usos administrativos, comerciales, culturales y docentes, en situación y extensión adecuadas para que puedan cumplir las previsiones de su legislación especial, sanitarios, asistenciales, religiosos, cementerios y otros.

- Instalaciones de los servicios generales de urbanización y obras cuya implantación pueda influir de forma sustancial en el desarrollo del territorio, centros energéticos, embalses, grandes líneas de conducción y distribución, depuradoras, vertederos, basureros, etc.

5.2.2. El sistema general de comunicaciones

Las comunicaciones son uno de los elementos configuradores de la forma urbana. El Plan General trata de realizar una ordenación integral del transporte para que mediante la adecuada coordinación entre los distintos modos y en función del establecimiento de prioridades, lograr la definición de un sistema general de comunicación que satisfaga la demanda, resuelva los problemas existentes detectados en la estructura urbana actual y optimice los recursos existentes.

5.2.2.1. Problemas actuales y soluciones propuestas

Red viaria:

- En el casco histórico de Burgos existe congestión del tráfico.
- Existe un déficit creciente de infraestructura viaria capaz de satisfacer la demanda creciente de accesibilidad mediante vehículos automóviles, si bien la satisfacción del problema ha de hacerse desde una perspectiva global del sistema de comunicación.

- En las zonas centrales falta la jerarquización de la red viaria.
- El tráfico de paso es excesivo pese al viario exterior abierto en los últimos años.
- Aparcamientos.

Pese al desarrollo habido en los últimos años en la construcción de aparcamientos subterráneos en los ensanches, existe un déficit de aparcamientos en el centro histórico, déficit que no es posible ni conveniente su satisfacción.

Se ha de diferenciar entre los aparcamientos para residentes que permiten liberar de automóviles parados las calles y demás espacios públicos de la ciudad, de los aparcamientos de rotación que generan tráfico no deseable en las zonas centrales, áreas que por otra parte, presentan una accesibilidad con umbral crítico superior a las posibilidades de aparcamiento.

Estructura formal viaria

La forma urbana de la ciudad está influenciada entre otras causas por las características peculiares del medio físico de Burgos. El valle del río Arlanzón-Vena-Ubierna y las cuestas de la margen derecha con fuertes pendientes, unido a la situación encajonada del núcleo histórico entre el río Arlanzón y el Castillo, como barreras infranqueables, han hecho que el desarrollo de la ciudad se haya basado en unos ejes de crecimiento lineales hacia el este y a lo largo de los ríos Arlanzón y Vena de forma tal que las vías de comunicación viaria más importantes son longitudinales.

La estructura viaria lineal presenta actualmente disfunciones: el centro histórico aparece en el extremo oeste de la ciudad y es paso obligado para la zona industrial del Polígono de Villalonguejar, si bien se pretende enlazar éste directamente con la futura autovía León-Burgos, a la altura del núcleo de Villalbilla.

La carencia de suficientes vías transversales impide la configuración de la ciudad como una trama direccional, modelo que se ha comprobado satisface un desarrollo urbano bastante equilibrado, pero que no es asumible miméticamente para la ciudad de Burgos porque necesita asentarse en territorios morfológicamente más uniformes, sin tantos accidentes geográficos como los que presenta la ciudad sin un Centro Histórico «orgánico» y que le aportan su peculiaridad formal.

Estudiando la posibilidad de adaptar un esquema viario simple: lineal, concéntrico o en malla se ha llegado a la propuesta del Plan General que consiste en un modelo mixto que integra una especie de malla viaria direccional en el sentido este-oeste con anillos de ronda que rodean y enlazan diferentes zonas de la ciudad.

El modelo teórico tiene las ventajas de los esquemas mallados puesto que evitan la convergencia focal en el centro histórico, posibilitan la equidistancia al centro e igualan las posibilidades de accesibilidad a las diferentes partes de la ciudad.

Al mismo tiempo los anillos de ronda superpuestos a la malla direccional colaboran a la circunvalación del centro y desplazan la actual congestión desde el centro hacia las rondas y circunvalaciones diferenciando y separando el tráfico local interior del tangencial o de paso.

Con el fin de completar las rondas ha sido imprescindible saltar el río Arlanzón en diversos puntos hacia el sur de la ciudad y perforar el monte del Castillo por el norte con el fin de completar los anillos iniciados con anterioridad al Plan.

Innovaciones respecto al documento sometido a primera información pública

El trazado de la Variante Norte del ferrocarril enfatiza el trazado en malla lineal este-oeste, no tan sólo por el propio ferrocarril, sino también por los terrenos que deja vacantes el nuevo trazado que permiten ser ocupados por su Avenida Bulevar que une los polos este-oeste por fuera del Casco Histórico. Su trazado definitivo pormenorizado se delega en un posterior Plan Especial

de desvío ferroviario. El Plan General se limita a disponer su localización y reserva de los terrenos necesarios y sus bandas de protección.

También la nueva localización de la Estación Intermodal en el baricentro de los nuevos desarrollos evita la generación de tráfico en el interior del Casco Histórico, al haber acercado al usuario las actuales estaciones de ferrocarril y de autobuses. Se sitúa entre los sectores S-3 y S-4.

Para obviar los problemas de la ruptura de carga en los modos de transporte, descongestionar el centro urbano y abaratar los costos de transporte de mercancías por economías de escala, se prevé la creación de la ciudad del transporte en Villafria (C.I.T.I.V.) que supone unificar espacialmente las distintas estaciones de mercancías: viarias, ferroviarias y aéreas, lo cual permite trasladar por adelantado la estación de mercancías ferroviarias fuera de la actual estación de ferrocarril y concentrar las actividades del sector en un área expofeso.

La vía bulevar este-oeste sobre los terrenos liberados del actual trazado ferroviario tendrá los cruces a nivel en toda su longitud.

El trazado de la autovía León-Burgos, aunque discurre fuera de Burgos, hace necesario prever su conexión con el sistema de comunicaciones de la ciudad, por lo que se prevé su conexión desde el polígono de Villalonquejar.

Se prevé un nuevo enlace de penetración de Cortes con la Ronda Sur a la altura de La Quinta con la carretera de San Pedro de Cardeña.

Se prevé la instalación de un área de servicio en el nudo de la autopista A-1 con Cortes, con el carácter de elemento asociado al sistema general viario.

Se suprime la variante norte de Castañares por no tener claro el Ministerio de Fomento su necesidad.

Se grafian los elementos del sistema general de comunicaciones correspondientes a: Vías Pecuarias, Camino de Santiago (B.I.C.) y Camino del Destierro del Cid.

Se hace la reserva del suelo necesario para la futura ampliación del aeropuerto.

5.2.3. El sistema general de espacios libres

Está constituido por todos los espacios libres, parques y jardines públicos del municipio que, por sus dimensiones, características y situación respecto de la estructura general, se consideran imprescindibles para satisfacer la necesidad de espacios libres de todos los habitantes de Burgos.

Su superficie por habitante, supera con mucho al quantum mínimo de 5 m.²/hab. que exige el artículo 12.2.d) de la Ley del Suelo de 1976, puesto que asciende a 9,89 m.²/hab.

Está constituido por:

– Existentes:

- Parque del Castillo y Cerro de San Miguel
- Parque de La Quinta y Fuentes Blancas
- El Espolón
- Paseo del Empecinado
- Paseo de Fuentecillas
- Parque del Parral
- Parque Félix Rodríguez de la Fuente
- Parque Gamonal Norte

– De nueva creación:

- Ribera del río Arlanzón (Campus Universitario)
- Ribera del río Vena
- El Montecillo
- Ampliación Parque Félix Rodríguez de la Fuente

- Parque de San Isidro

- Parque de la Ermita de Villatoro

El Plan General trata de ordenar una ciudad razonablemente densa, cuya dotación de espacios libres «heredados» es generosa. En comparación con otras ciudades, Burgos presenta unas condiciones medioambientales excepcionales, tanto por su belleza como por sus características singulares, así como su entorno próximo con grandes potencialidades. Estas circunstancias permiten actuar en dos líneas:

– Acciones de esponjamiento en la ciudad existente, para lo cual se crean espacios libres de oportunidad en terrenos intersticiales o en operaciones de reconversión de tejidos urbanos, suelos de uso militar desafectados, industriales obsoletos y degradados, etc., y

– Acciones de recalificación estructural a lo largo de los ríos, y de ampliación de parques existentes como el Castillo al norte o el parque del Cerro de San Isidro al sur de la ciudad.

Uno de los objetivos del Plan General es la consecución de una alta calidad medioambiental que permita a Burgos continuar y potenciar las mejores condiciones para aspirar a acoger actividades que garanticen su desarrollo en el seno de las ciudades medias de la Comunidad Europea. Para ello la localización territorial de las nuevas áreas verdes se ha hecho para conseguir que las márgenes de los ríos, dada la vocación verde de su suelo, se conviertan en parques lineales que integren en la malla lineal que configura el sistema general viario de la ciudad y que permitan enlazarse con los jardines y espacios libres sectoriales para que entre ellos constituyan un todo integrado, diversificado en cuanto a su formalización y equilibrado en cuanto a su situación territorial en Burgos que permita conseguir un valor medioambiental añadido a la ciudad.

El Plan General apuesta por una importante inversión en la recalificación de los espacios libres existentes y predominantemente en la ampliación de los existentes y creación de los nuevos.

Se programa su obtención en coordinación con otras intervenciones viarias y ferroviarias y en función de la capacidad de inversión, de la urgencia de las actuaciones, de la posibilidad de intervención y de las prioridades adoptadas.

5.2.4. El sistema general de equipamiento comunitario

Está constituido por todos aquellos centros al servicio de toda la población burgalesa destinados a usos administrativos, comerciales, culturales y docentes, sanitarios, asistenciales deportivos, religiosos, cementerio, etc.

Según se pone de manifiesto en la Información urbanística no existen grandes déficits de equipamientos generales. No obstante se requieren aún intervenciones importantes de recalificación y de nueva creación en campos como el universitario, la atención asistencial y de carácter deportivo.

5.2.4.1. El Campus Universitario

El Plan General se vuelca en completar el campus universitario consiguiendo suelo para asentar nuevos centros y dotarlo de instalaciones deportivas y servicios comunes, así como su urbanización y tratamiento jardinero y paisajístico.

La ciudad cuenta actualmente con un campus universitario partido en dos localizaciones, San Amaro y Vigón con 171.499 m.² y 62.000 m.², respectivamente.

Se pretende que a medio plazo las instalaciones de Vigón se trasladen a San Amaro.

Para su desarrollo se prevé en el Plan General que el Campus de San Amaro cuente con una superficie de suelo de 511.349 m.², ampliables a 80 Ha, superficie que se conseguirá para el dominio público por el empleo de las técnicas de la expropiación u ocupación directa.

Su localización al oeste de la ciudad se debe a: la existencia de Facultades ya consolidadas, la mayor facilidad de consecución del suelo para ampliaciones, las características morfológicas y edafológicas del suelo, la consecución de una focalidad que contrapesa el desarrollo residencial hacia el este de la ciudad respecto de la centralidad del núcleo histórico y por un ambiente tranquilo que propicia la reflexión y el estudio.

5.2.5. Servicios infraestructurales

Constituyen estos elementos estructurantes del territorio, aquellas instalaciones y obras de infraestructura cuya implantación puede influir de forma sustancial en el desarrollo de la ciudad en la territorio. Son los siguientes:

- Redes fundamentales de abastecimiento de aguas y alcantarillado.
- Redes fundamentales de energía eléctrica de alta y media tensión.
- Alumbrado público.
- Telefonía.
- Centros productores o transformadores de energía.
- Depósitos reguladores de agua potable.
- Depuradora de aguas residuales.
- Red de distribución de gas.
- Vertederos de residuos sólidos.
- Centro de compostaje.
- Otros.

Su localización se puede encontrar en los planos correspondientes de infraestructuras a escala 1/5.000. En ellos se encuentran los equipamientos, tanto de los servicios ya existentes como los previstos que se han considerado necesarios para los nuevos desarrollos de la ciudad, o mejora de los existentes en la actualidad.

Así se realiza desde el Plan General una reserva de suelo para la ampliación de la E.D.A.R., que será necesaria en un futuro no muy lejano. Así mismo y en relación con este tema se prevé la realización de un nuevo colector sur, a orillas del río Arlanzón que complementa al existente en la actualidad.

Se proyecta además la eliminación de las depuradoras de aguas residuales existentes en la actualidad en los núcleos de Cortes y Villatoro, con el fin de encauzar estos residuos a la red general de colectores en la ciudad.

En cuanto al resto de servicios, desde el Plan se han previsto aquellos nuevos necesarios para abastecer de servicios a los nuevos sectores urbanizables de la ciudad.

5.2.6. Distribución de usos globales

Una vez realizada la clasificación del suelo del término municipal y definida sobre él la estructura urbana de la ciudad mediante la definición de los sistemas generales vistos anteriormente, se hace necesario distribuir los usos globales del suelo, que configuran el modelo formal propuesto de la ciudad.

El uso predominante en la ciudad es el residencial, que lógicamente es el que más espacio ocupa. Se localiza principalmente a orillas del río Arlanzón y con orientación este-oeste en forma peculiar condicionada por la topografía natural del terreno en que está asentada. Este desarrollo se encuentra ya limitado en su posible expansión por dos factores determinantes. Al este la existencia del Polígono de Gamonal, contra el que ya ha llegado la ciudad, y al oeste por el límite del término municipal, así como al norte y al sur por las respectivas Vías de Ronda.

Dentro de este uso global residencial el Plan General ha distinguido en el suelo urbano usos pormenorizados cuya regulación se desarrolla en las Normas Urbanísticas que en el suelo urbano tienen las características de Ordenanzas de la edificación.

También se consideran como de uso global residencial los núcleos rurales existentes en el término de Burgos, los cuales se tratan por su especial tipología arquitectónica con una norma zonal específica.

El uso global industrial se localiza en: el Polígono de Gamonal al este, el Polígono de Villalonquéjar al noroeste y el polígono en la autovía de Madrid al sur. No obstante también existe una categoría de industria que se define como compatible con el uso residencial, y como tal se considera incluida dentro de ese uso.

La previsión de ampliación del Polígono de La Abadesa en la N-1, se realiza mediante la delimitación de un sector de suelo urbanizable, pretendiendo aprovechar las ventajas de su accesibilidad directa al sistema nacional e internacional de autovías y autopistas, configurando el «triángulo» industrial de Burgos, con los otros dos vértices en Villalonquéjar y Gamonal-Villimar.

También se han previsto una serie de sectores con uso global de terciario e industrial en Villafraja, con posibilidad de su vinculación al futuro desarrollo del Centro Integrado de Transportes de Villafraja (C.I.T.I.V.).

5.3. LA GESTION URBANISTICA

5.3.1. Gestión y ejecución

En sentido amplio la gestión urbanística comprende todo el proceso completo de producción de lo urbano. Se inicia con la formación, redacción, tramitación y aprobación del Plan General y se desarrolla con su ejecución que supone las fases de:

– Adquisición, por el Ayuntamiento, de los terrenos necesarios para dotaciones y equipamientos (bien por la cesión obligatoria y gratuita por los propietarios de suelo, bien por expropiación o bien por ocupación directa) y del suelo necesario para ejercer el derecho al porcentaje de aprovechamiento lucrativo resultante de la participación municipal en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos.

– Equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento, entre los propietarios del suelo y el Ayuntamiento, en su caso.

– Urbanización de los terrenos, considerada esta fase como proyecto y ejecución material de las obras de construcción de las infraestructuras de urbanización previstas en el Plan para la transformación del terreno en solares, calles, zonas verdes, etc.

– Edificación o etapa en la cual, tras la urbanización del suelo o simultáneamente, en su caso, se le da forma física al espacio urbano-arquitectónico previsto en el planeamiento construyendo los edificios que luego van a ser incorporados a la propiedad de los titulares de los aprovechamientos del suelo.

– Conservación de lo urbanizado y edificado como última fase de la gestión.

Pero en sentido estricto, la gestión urbanística, coincide con la ejecución del planeamiento desarrollada en el Título III de la Ley del Suelo de 1976, que regula con detalle la forma de:

a) Ejercer, por los propietarios de suelo, el derecho a un porcentaje del aprovechamiento establecido por el planeamiento, a través de la actuación sistemática mediante unidades de ejecución (siempre en suelos urbanizables y a veces en suelo urbano).

b) Obtener, el Ayuntamiento, el suelo para ejercer el derecho al aprovechamiento urbanístico que le corresponda así como los terrenos destinados a:

– Los sistemas generales de Espacios Libres, parques y zonas verdes públicas, de Comunicación y sus zonas de protección y de Equipamiento Comunitario. Estos sistemas generales pueden ser bien de nivel supramunicipal o bien de nivel municipal, según los casos.

– Infraestructuras generales de urbanización.

- Los sistemas locales dotacionales de equipamientos públicos.
- Los terrenos urbanizados de sistemas locales de comunicaciones (calles, plazas, etc.).
- Los terrenos urbanizados de sistemas locales de espacios libres (parques, jardines, etc.).
- Las infraestructuras locales de urbanización correspondientes.

5.3.2. El planeamiento de desarrollo como legitimador de la ejecución

El Plan General si no contemplara la gestión, sería un instrumento inútil, no serviría para casi nada, pero la ejecución sin planeamiento no es posible, ya que es el Plan y el cumplimiento de sus determinaciones el que delimita y configura los derechos y deberes básicos de los propietarios del suelo y las facultades urbanísticas de la propiedad y legítima, en general, la ejecución.

Verdaderamente es cierto que el planeamiento es la base necesaria y fundamental de toda ordenación urbana pero no es menos cierto que un Plan redactado sin una acertada previsión de su ejecución o sin que ésta se materialice por obra de una eficaz gestión urbanística es letra muerta o, peor aún, un gran obstáculo para el desarrollo urbano. Cuando el Plan no se puede gestionar, por defectos de concepción, o no se ejecuta, por ausencia de voluntad ejecutoria, los inconvenientes del Plan General salen a la luz en forma acentuada. Por el contrario, si el Plan es realizado con realismo y con la visión puesta en su gestión, las virtudes del planeamiento resplandecen y su gestión se facilita en gran manera.

La ejecución del planeamiento requiere la aprobación del instrumento de planeamiento más detallado exigible según la clase de suelo de que se trate:

- En suelo urbano ordenado directamente por el Plan General, es decir, no pendiente de posterior desarrollo: el Plan General.
- En suelo urbano de ordenación diferida a planeamiento ulterior, es decir, pendiente de posteriores desarrollos: Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle según los casos.
- En suelo urbanizable en régimen transitorio, es decir, con Plan Parcial vigente que se incorpora integralmente al Plan General: el Plan Parcial vigente.
- En suelo urbanizable: Plan Parcial.
- Los sistemas generales incluidos en sectores: Plan Parcial del Sector.
- Los sistemas generales no incluidos en sectores se ejecutan bien directamente si en el propio Plan General se definen sus características con el detalle, la precisión suficiente para su ejecución directa o bien en otro caso con posterioridad tras la aprobación del correspondiente Plan Especial.

5.3.2.1. El suelo urbano del Plan General

Para la ejecución del suelo urbano del Plan General es suficiente que contenga los requisitos señalados en el artículo 12.2.1, de la Ley del Suelo de 1976, lo cual se cumple en una gran parte del suelo clasificado como urbano por el Plan General; es el denominado suelo urbano consolidado de ordenación directa.

Ante la falta de alguna de las determinaciones exigidas o bien ante la dilación en la regulación concreta son precisos, en ocasiones, Planes Especiales de Reforma Interior o Estudios de Detalle, si bien en el Plan General se ha intentado reducir al mínimo este suelo. Ello no obstante existen partes del suelo urbano cuya ordenación se ha diferido a un planeamiento ulterior.

5.3.2.2. Los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle

Para la ejecución del suelo urbanizable del Plan General se precisa la aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector que se trata de ejecutar.

La ejecución de los sistemas generales se puede llevar a efecto bien directamente o mediante la aprobación de Planes Especiales.

Además del planeamiento, es preciso en todos los casos que la parte de la ejecución que corresponde a la obra urbanizadora, tenga su base en un Proyecto de Urbanización para la ejecución integral de todas las obras o en un Proyecto de Obras para la ejecución de alguna de ellas.

5.3.3. Nuevos objetivos para la gestión

La gestión, dentro del marco normativo vigente, trata de facilitar la consecución del objetivo de la flexibilidad del Plan General, utilizando las técnicas e instrumentos que la vigente Ley del Suelo ha puesto a su alcance, empleándolos en función de las necesidades demandadas por el desarrollo y ejecución del Plan General.

5.3.3.1. En suelo urbano

Con objeto de facilitar en lo posible la posterior ejecución del Plan General se han:

- Redefinido, aclarado, sistematizado y complementado aquellos conceptos básicos que, a lo largo de la vigencia del Plan General anterior, han supuesto trabas en la gestión.
- Incorporado las determinaciones de todos aquellos Planes de desarrollo, Planes Especiales, Estudios de Detalle, etc., que el Plan General decidió que no será necesaria su modificación por satisfacer los intereses generales de la población, tal cual han sido aprobados o con pequeñas modificaciones que adecuan sus determinaciones al momento actual.
- Mantenidas las determinaciones y asumido el proceso de gestión en todas aquellas Unidades de Actuación y Polígonos (ahora unidades de ejecución) que hubiesen iniciado la gestión.

5.3.3.2. En suelo urbanizable

Con independencia de los Planes Parciales en proceso de desarrollo, gestión o ejecución, que tienen definida y articulada su gestión mediante determinaciones coherentes con los objetivos del Plan General, (Planes que el Plan General incorpora como suyos), para el resto de este suelo se ha procedido a la delimitación de los sectores en los que éste se ha dividido, para que, sometidos todos ellos a los patrones de estructuración y ordenación instituidos en el Plan General, la delimitación y superficie que abarquen sea la que permita su mejor gestión posterior y resolución incardinada en esa estructura general. Al mismo tiempo el suelo de los sistemas generales no incluido en los sectores, se adscriben proporcionalmente a los mismos a efectos de su obtención para el uso y dominio públicos mediante la técnica de la ocupación directa. Para ello, a cada Sector-Area de reparto se adscribe una superficie de suelo de sistemas generales de forma tal, que cuando se presente a trámite el Plan Parcial correspondiente, el Ayuntamiento pueda convocar el correspondiente concurso entre propietarios de suelo afectos a sistemas generales que deseen ser ocupados directamente y ejercer sus derechos en el sector. El resto del suelo de sistemas generales no incluidos ni adscritos a los sectores se expropiará.

5.4. PROGRAMA DE ACTUACION Y ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

El Plan General no se limita a establecer la ordenación urbana de la ciudad de Burgos de una forma intemporal, sino que lo

hace previendo su ejecución conforme a unos plazos temporales que tienen una doble finalidad:

– Asegurar un límite de tiempo para la consecución de la ordenación urbana en la ciudad existente y provisión de los sistemas generales en la ciudad futura.

– Establecer un calendario que coordine en el tiempo las distintas actuaciones necesarias para llevar a efecto el Plan en el suelo urbano.

La coordinación en el tiempo de las acciones de ordenación y ejecución está realizada conforme lo dispuesto en el artículo 41 del Reglamento de Planeamiento, excepto el epígrafe 3, puesto que el Programa del suelo urbanizable referido a los particulares ha quedado sin efectividad tras la Ley del Suelo de 1998.

El Programa de Actuación consta de:

a) Los objetivos, directrices y estrategia de su desarrollo a largo plazo para todo el territorio comprendido en su ámbito.

b) Las previsiones específicas concernientes a la realización de los sistemas generales.

c) Para las áreas de suelo urbano remitidas a planeamiento de reforma interior, el plazo para su aprobación.

d) Los plazos a que han de ajustarse las actuaciones previstas, para completar la urbanización, o ejecutar la equidistribución en unidades de ejecución en el suelo urbano.

Según lo visto el Programa de Actuación fija el tiempo de ejecución del Plan e impone plazos para el cumplimiento del mismo. Dentro de los plazos fijados por el Programa deberán los burgaleses cumplir sus obligaciones y ejercitar sus derechos. La ejecución del Plan origina gastos que deberán efectuarse en los plazos señalados por el Programa de Actuación. Por esta razón, el Programa guarda estrecha relación con el Estudio Económico-Financiero.

El Programa de Actuación es una parte del contenido del acto jurídico planificador, precisamente aquella que establece cuándo deben cumplirse las obligaciones y ejercitarse los derechos. La Sentencia de 27 de enero de 1982 (Aranzadi 361) dice que con el Plan de etapas (Programa de Actuación) la Corporación queda vinculada a dar a los medios financieros disponibles afectos a la ejecución del Plan «el destino previsto, cumpliéndose así una misión de garantía en la adscripción de dichos medios...». El Plan General y por ende el Programa, como toda disposición administrativa de carácter general, obliga tanto a la Administración como a los administrados.

5.5. NORMAS URBANISTICAS

La Ley del Suelo de 1998 recoge en sus preceptos la función social que la propiedad privada del suelo debe cumplir, delimitando el contenido de las facultades urbanísticas susceptibles de adquisición y limitando su ejercicio, al subordinar su utilización a las facultades y prescripciones que le vengan impuestas por el planeamiento como consecuencia de la aplicación de la legislación vigente en materia urbanística y de ordenación del territorio.

Es, en consecuencia, el planeamiento, el que delimita y concreta el contenido de la propiedad del suelo de acuerdo con el ordenamiento jurídico.

El artículo 12.3.c) de la Ley del Suelo de 1976 exige la existencia, dentro de la documentación de un Plan General Municipal de Ordenación Urbana, de unas Normas Urbanísticas que den al planeamiento su carácter de instrumento normativo regulador del régimen de propiedad y uso del suelo, junto con los restantes documentos que lo forman.

El Reglamento de Planeamiento en su artículo 40, concuerda con las determinaciones del artículo 12.3 de la Ley del Suelo de 1996, al establecer tanto las determinaciones generales como las

específicas para cada clase de suelo que debe contemplar la Normativa Urbanística.

Así, para el suelo urbano, las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del Plan General establecen con precisión la regulación del uso del suelo y de la edificación, excepto en aquellas áreas sujetas a intervención por planeamiento especial.

Un menor grado de precisión contienen en el tratamiento del suelo urbanizable al establecerse aquella en el planeamiento parcial de desarrollo, sin embargo su tratamiento es innovador puesto que en los sectores de uso global residencial colectiva, la normativa del Plan General no establece una densidad de viviendas predeterminada, sino que el número de viviendas lo ha de fijar el Plan Parcial que desarrolle la ordenación pormenorizada del sector que es realmente el que conoce cual es el tipo y superficie de las viviendas que demanda la sociedad burgalesa en el momento de su formulación. Lo que sí fija la normativa es el aprovechamiento lucrativo máximo de cada sector para poder calcular el aprovechamiento tipo. En todos los sectores se establece la obligatoriedad de destinar el 30% de las viviendas del sector al uso específico de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

Por último, en cuanto al suelo no urbanizable, las Normas Urbanísticas regulan los aspectos tendentes a su mejor conservación y protección en su caso, así como los criterios para la aplicación de los supuestos de los artículos 20 de la Ley del Suelo de 1998 y 85 de la Ley del Suelo del 1976.

6. TECNICAS PARA CONCRETAR LA PARTICIPACION DE LA COMUNIDAD EN LAS PLUSVALIAS

Siguiendo lo establecido en la Ley del Suelo de 1998 y en el artículo 1 de la Ley 9/1997 de Castilla y León, el Plan General distingue el régimen de la propiedad en las clases de suelo urbano y urbanizable a los efectos de concretar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos.

6.1. EN SUELO URBANO

El Plan General distingue los derechos de los propietarios del suelo urbano consolidado y del no consolidado y los concreta.

6.1.1. El suelo urbano consolidado

Es aquel que no está incluido en unidades de ejecución. Corresponde a los propietarios de suelo el aprovechamiento que resulte de la aplicación directa de las ordenanzas o normas urbanísticas de la parcela según dispone el Plan General o el P.E.C.H. directamente. Esta categoría de suelo urbano no requiere técnicas equidistributivas ni participa la comunidad en plusvalía alguna porque no existen.

6.1.2. El suelo urbano no consolidado

Es aquel que está incluido en unidades de ejecución. Corresponde a los propietarios de suelo el aprovechamiento que resulte de aplicar a su terreno el 90% del aprovechamiento previsto en el ámbito correspondiente del Plan General. El Plan General en esta categoría de suelo distingue:

a) Las unidades de ejecución que constituyen cada una de ellas un área urbanística homogénea y continua, en cuyo caso el aprovechamiento de referencia es el medio del ámbito de la unidad de ejecución.

b) Las unidades de ejecución que no abarcan la totalidad de un área urbanística homogénea, en cuyo caso se juntan con otras de análogas características para constituir un área de reparto discontinua. En este supuesto el ámbito de referencia para definir el aprovechamiento tipo es el área de reparto y no el de la unidad de ejecución.

6.2. EN SUELO URBANIZABLE

Corresponde a los propietarios de suelo el aprovechamiento que resulte de aplicar a sus terrenos el 90% del aprovechamiento tipo del área de reparto.

Para ello el Plan General hace coincidir el ámbito de cada sector con el de cada área de reparto y se adscribe a cada sector una parte del suelo de los sistemas generales que se trata de obtener con la técnica de los excesos del aprovechamiento tipo.

La adscripción de suelo de sistemas generales a los sectores se ha cuantificado de forma que todos los sectores queden equilibrados entre sí atendiendo al uso y tipología característico del mismo.

6.3. CONCEPTO DE AREA DE REPARTO

Al carecer la Ley 9/1997 de la definición del concepto de área de reparto se toma como tal el ámbito territorial así definido en el Plan General dentro del cual entre los propietarios del suelo y entre estos y la Administración se reparten los aprovechamientos lucrativos establecidos por el Plan expresándolos por unidad de superficie de suelo, lo que se conoce por el nombre de aprovechamiento tipo o aprovechamiento unitario.

6.4. CALCULO DE LOS APROVECHAMIENTOS TIPO

6.4.1. En suelo urbano no consolidado

Se ha calculado el aprovechamiento tipo de cada área de reparto en suelo urbano no consolidado dividiendo el aprovechamiento lucrativo total del área expresado en metros cuadrados construibles del uso y tipología característicos, por su superficie total, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas ya existentes, siempre que no hayan sido adquiridos por la Administración de forma onerosa.

El aprovechamiento tipo y su cálculo pormenorizado figura en el Capítulo 2.4. Sección 6.^a del documento de Normas Urbanísticas.

6.4.2. En suelo urbanizable

Las áreas de reparto se hacen coincidir con los sectores.

Se ha calculado el aprovechamiento tipo de cada área de reparto dividiendo el aprovechamiento lucrativo total del área, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico, por la superficie total del sector a la que se añade la superficie de suelo de sistemas generales adscritos al sector o área de reparto para su obtención.

El aprovechamiento tipo y su cálculo pormenorizado figura en el Capítulo 2.3. Sección 3.^a, del documento de Normas Urbanísticas.

6.5. CALCULO DE LOS APROVECHAMIENTOS MEDIOS

En las unidades de ejecución del suelo urbano no consolidado, no comprendidas en áreas de reparto, se calculó el aprovechamiento medio de cada unidad de ejecución dividiendo la edificabilidad total, incluida la dotacional privada, previamente homogeneizada por los coeficientes de ponderación relativa, por la superficie total de la unidad de ejecución, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter general o local, ya existentes, siempre que no hayan sido adquiridos por la Administración de forma onerosa.

El aprovechamiento medio y los cálculos pormenorizados figuran en el Capítulo 2.4. Sección 7.^a, del documento de Normas Urbanísticas.

6.6. LOS COEFICIENTES DE PONDERACION

La ponderación relativa entre los diferentes usos y tipologías edificatorias para el cálculo de los aprovechamientos tipo o medio en suelo urbano, se hace estableciendo un coeficiente

«a» de ponderación relativa entre el uso dominante o característico del área de reparto, al que se le asigna como valor la unidad, y los restantes con valores superiores o inferiores en función del valor relativo resultante de las circunstancias concretas del municipio y del área de reparto.

Para su determinación se han utilizado los valores del cuadro de coeficientes del valor de las construcciones, establecido en el Anexo al Real Decreto 1020/1993 de 25 de junio, si bien adaptados al municipio de Burgos y en concreto a cada área de reparto.

6.6.1. En suelo urbano no consolidado

6.6.1.1. Fijación de los coeficientes de ponderación relativa entre el uso y tipología de cada terreno y el característico de cada área de reparto del suelo urbano no consolidado.

TABLA MATRIZ DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA ENTRE EL USO Y TIPOLOGÍA DE CADA TERRENO Y EL CARACTERÍSTICO DEL ÁREA DE REPARTO EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		
TIPOLOGÍA		COEFICIENTE
P.E.C.H.	Conservación Tipológica	1
	Arquitectura Tradicional	1
	Arquitectura Culta	1
	Arquitectura de Renovación	1,05
UNIFAMILIAR	Aislada e=0,5	1,30
	Pareada e=0,5	1,25
	En hilera a) e=0,7 b) e=1	1,20
		1,15
COLECTIVA	Manzana Cerrada	1
	Edificación abierta	1,05
NÚCLEOS RURALES		0,5
RÉGIMEN PROTECCIÓN PÚBLICA		0,5
INDUSTRIAL	Grado 1 (áreas uso mixto)	0,7
	Grado 2 (polígono)	0,6
TERCIARIO	Oficinas	1,5
	Comercial: a) Grandes superficies b) Edificio exclusivo	1,35
		1,75
	Centro Logístico de Transportes	0,5
EQUIP. LUCRATIVOS		0,5

Los mismos coeficientes se han empleado en el cálculo de los aprovechamientos medios en las unidades de ejecución no comprendidas en áreas de reparto en suelo urbano no consolidado.

6.6.2. Fijación de los coeficientes de ponderación relativa entre el uso de cada zona de las áreas de reparto en el suelo urbanizable

TABLA MATRIZ DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA ENTRE LOS DIFERENTES USOS DE LAS ÁREAS DE REPARTO EN EL SUELO URBANIZABLE	
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	cc
Residencial colectiva (0,57 m ² /m ²)	1,00
Residencial unifamiliar + colectiva (0,45 m ² /m ²)	1,10
Residencial unifamiliar (0,30 m ² /m ²)	1,25
Residencial unifamiliar (0,15 m ² /m ²)	2,00
Residencial V.R.P. (respecto del uso y tipología característicos)	0,75
Industrial (0,50 m ² /m ²)	0,50
Terciario (0,80 m ² /m ²)	0,80

6.6.3. Tabla de adscripción de superficie de suelo de sistemas generales a cada Sector del suelo urbanizable a efectos de su obtención

Área de reparto	Sector	Superficie neta	SG adscritos
(nº)	(nº)	(m² suelo)	(m² suelo)
AR-1	S-1	278.000	6.500
AR-2	S-2	244.000	5.500
AR-3	S-3	233.000	129.500
AR-4	S-4	423.000	235.100
AR-5	S-5	287.000	0
AR-6	S-6	211.000	0
AR-7	S-7	178.000	99.000
AR-8	S-8	51.000	28.300
AR-9	S-9	187.500	77.000
AR-10	S-10	88.000	36.200
AR-11	S-11	49.000	1.100
AR-12	S-12	120.000	2.800
AR-13	S-13	207.000	4.900
AR-14	S-14	114.000	2.700
AR-15	S-15	316.000	129.800
AR-16	S-16	231.000	94.900
AR-17	S-17	234.500	5.500
AR-18	S-18	347.000	142.600
AR-19	S-19	35.000	800
AR-20	S-20	66.000	1.600
AR-21	S-21	45.000	1.100
AR-22	S-22	2.238.500	0
AR-23	S-23	628.000	278.000
AR-24	S-24	588.000	13.700
AR-25	S-25	86.000	2.000

7. TRAMITACION Y CIRCUNSTANCIAS A PARTIR DE LAS CUALES DEBE PROCEDERSE A LA REVISION DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

7.1. TRAMITACION DEL PLAN GENERAL

El procedimiento que ha de seguirse para la tramitación del Plan General viene especificado en los artículos 123 a 135 del Reglamento de Planeamiento, afectados por el artículo 4 de la Ley 7/1997.

7.2. LIMITE TEMPORAL AL QUE SE REFIERE EL CONJUNTO DE PREVISIONES DEL PLAN A PARTIR DEL CUAL DEBE PROCEDERSE A SU REVISION. CIRCUNSTANCIAS PARA SU REVISION ANTICIPADA

Los Planes de Ordenación no están sujetos a ningún límite de vigencia en el tiempo. La regla de vigencia indefinida que establece el artículo 45 de la Ley del Suelo de 1976, se aplica a todos los Planes de Ordenación y, por tanto, a los Planes Generales.

Ahora bien, la vigencia indefinida no puede suponer la inmutabilidad infinitum de la Ordenación. El Plan necesita ser revisado en determinadas circunstancias, lo que implica un examen total de su contenido a fin de comprobar si se ajusta a la realidad social y, en su caso, introducir las variaciones precisas si no conserva íntegramente su actualidad.

Establece el artículo 12 de la Ley del Suelo de 1976 que el Plan General contendrá el «señalamiento de las circunstancias con arreglo a las cuales sea procedente en su momento, la revisión del Plan, en función de la población total y su índice de crecimiento, recursos, usos e intensidad de ocupación y demás elementos que permitieran la clasificación del suelo inicialmente adoptada».

En la Normativa del Plan se señalan las circunstancias en base a las cuales la corporación local de Burgos deberá afrontar la revisión y una vez estudiada y elaborada, incoar los trámites del procedimiento establecido en la Ley del Suelo para su aprobación.

RELACION DE LOS DEMAS DOCUMENTOS, TANTO ESCRITOS COMO GRAFICOS, QUE INTEGRAN EL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

- Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero
- Anexo I a las Normas Urbanísticas. Fichas.
- Anexo II a las Normas Urbanísticas. Barriada Illera.
- Anexo III a las Normas Urbanísticas. Planos de las Areas de Planeamiento Incorporado. (API).
- Planos I (en un tomo): Comprende los planos a escala 1:5.000 de Regulación Pormenorizada del Suelo No Urbanizable; Estructura General y Orgánica, Sistemas Generales; y Clasificación del Suelo, Regulación Pormenorizada de Usos Globales y Régimen y Gestión de los Suelos Urbanizables y No Urbanizables.

- Planos II, III y IV (en tres tomos): Comprende los planos a escala 1:1.000 de Clasificación, Calificación, Regulación y Gestión del Suelo y la Edificación, en Suelo Urbano.

- Planos V (en un tomo): Comprende los planos a escala 1:5.000 de las Redes de Infraestructura: Abastecimiento y Saneamiento. A escala 1: 10.000: Red Eléctrica; Red Gas Burgos; Red Gas (Enagas).

- Norma Zonal 1.^a Plan Especial del Centro Histórico. Memoria Justificativa (doce tomos).

Burgos, 7 de junio de 1999. – El Alcalde, Valentín Niño Aragón.

