



Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE BURGOS

SUSCRIPCION Anual 104,00 euros Semestral 62,00 euros Trimestral 37,00 euros Ayuntamientos 76,00 euros (I. V. A. incluido)	SE PUBLICA TODOS LOS DIAS EXCEPTO SABADOS, DOMINGOS Y FESTIVOS <i>Dtor.: Diputado Ponente, D. Romualdo Pino Rojo</i> ADMINISTRACION: EXCMA. DIPUTACION PROVINCIAL Ejemplar: 1,25 euros :—: De años anteriores: 2,50 euros	INSERCCIONES 2,00 euros por línea (DIN A-4) 1,40 euros por línea (cuartilla) 34,00 euros mínimo Pagos adelantados Carácter de urgencia: Recargo 100%
FRANQUEO CONCERTADO Núm. 09/2		Depósito Legal: BU - 1 - 1958
Año 2005	Miércoles 30 de noviembre	Número 228

INDICE

PROVIDENCIAS JUDICIALES

— JUZGADOS DE PRIMERA INSTANCIA.

De Burgos núm. 3. 794/2005. Pág. 2.

De Burgos núm. 3. 1037/2005. Pág. 2.

— JUZGADOS DE LO SOCIAL.

De Burgos núm. 3. 603/2005. Pág. 2.

ANUNCIOS OFICIALES

— JUNTA DE CASTILLA Y LEON.

Delegación Territorial de Burgos. Servicio Territorial de Fomento.
Aprobación definitiva de las Normas Urbanísticas Municipales (incluyen Plan Especial del Casco Histórico y Area Arqueológica) de Roa. (2.ª parte). Págs. 3 y ss.

ANUNCIOS URGENTES

— JUNTA DE CASTILLA Y LEON.

Delegación Territorial de Burgos. Servicio Territorial de Agricultura y Ganadería. *Normas sobre el Plan de Cultivos y aprovechamiento de las nuevas fincas de reemplazo con motivo del amojonamiento en la zona de Merindad de Valdivielso. Págs. 37 y 38.*

— AYUNTAMIENTOS.

Burgos. Gerencia de Urbanismo e Infraestructuras. Pág. 38.
Burgos. Sección Hacienda - Negociado de Contratación. *Concurso para contratar la ejecución de las obras definidas en el proyecto de adecuación del solar existente entre la Avda. Reyes Católicos y la calle Federico Olmeda y del entorno del nuevo edificio de los Juzgados de Burgos.* Pág. 38.

Navas de Bureba. Pág. 39.

Barbadillo de Herreros. Pág. 39.

Quintanilla del Coco. Págs. 39.

Villagonzalo Pedernales. *Concurso para contratar la supervisión de proyectos y control de ejecución de obras de urbanización del Sector SAUI 1.* Pág. 40.

Aprobación del expediente 1/2005 de modificación del presupuesto general del ejercicio de 2005. Pág. 40.

Condado de Treviño. Pág. 40.

— MANCOMUNIDADES.

Mancomunidad Oña-Bureba-Caderechas. Pág. 38.



PROVIDENCIAS JUDICIALES

BURGOS

Juzgado de Primera Instancia numero tres

34500.

N.I.G.: 09059 1 0300665/2005.

Procedimiento: Declaración de herederos 794/2005.

Sobre: Otras testamentarias.

De: Don Félix Miguel Saiz Rodrigo.

Contra: Doña Leonor Rodrigo Ruiz.

Doña Pilar Lafuente de Benito, secretario del Juzgado de Primera Instancia de Burgos.

Hago saber: Que en el expediente de declaración de herederos abintestato seguido en este Juzgado al número 794/2005, por el fallecimiento sin testar de doña Leonor Rodrigo Ruiz ocurrido en Burgos el día 11 de mayo de 2005, promovido por sus hermanos D. Félix Miguel, D. Pedro, D.^a Adela y D.^a Anita Saiz Rodrigo, tía D.^a Andrea Rodrigo Ruiz y primos D. Braulio, D. Felipe, D.^a Clotilde y D.^a Leonor Rodrigo Saiz, D. Albino, D.^a M.^a Rosario y D. Eladio Rodrigo Puente, y D. José Luis, D. Vicente, D.^a María Mar y D.^a M.^a Inés Puente Rodrigo, parientes en segundo y tercer grado del causante, se ha acordado por resolución de esta fecha llamar a los que se crean con igual o mejor derecho a la herencia que los que la solicitan, para que comparezcan en el Juzgado a reclamarla dentro de treinta días a partir de la publicación de este edicto, apercibiéndoles que de no verificarlo les parará el perjuicio a que haya lugar en derecho.

En Burgos, a 7 de octubre de 2005. — La Secretario, Pilar Lafuente de Benito.

200508478/8501. — 38,00

13550.

N.I.G.: 09059 1 0300865/2005.

Procedimiento: Expediente de dominio. Reanudación del tracto 1037/2005.

Sobre: Otras materias.

De: Don Miguel Saiz Pedrosa, doña Presentación Saiz Pedrosa y doña María Angeles Saiz Pedrosa.

El Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Burgos.

Hago saber: Que en este Juzgado se sigue el procedimiento expediente de dominio. Reanudación del tracto 1037/2005 a instancia de don Miguel Saiz Pedrosa, doña Presentación Saiz Pedrosa y doña María Angeles Saiz Pedrosa, expediente de dominio para la inmatriculación de las siguientes fincas:

Finca sobre la que se solicita la reanudación del tracto: Finca rústica sita en el término municipal de Burgos, Barrio de Villatoro, una tierra, rústica, al pago de La Granja o Juan Abril, polígono 9, parcela 23, de 26,01 áreas.

Linda: Norte, arroyo de desagüe; sur, linde alta y perpetua, y a continuación finca 390; este, linde perpetua y a continuación arroyo; y oeste, linde perpetua y a continuación finca 389.

Por el presente y en virtud de lo acordado en providencia de esta fecha se convoca a los herederos de doña Julia Fernández Díez y a las personas ignoradas a quienes pudiera perjudicar la inscripción solicitada para que en el término de los diez días siguientes a la publicación de este edicto puedan comparecer en el expediente alegando lo que a su derecho convenga.

En Burgos, a 11 de noviembre de 2005. — El Magistrado-Juez (ilegible).

200508480/8502. — 52,00

JUZGADO DE LO SOCIAL NUMERO TRES DE BURGOS

N.I.G.: 09059 4 0300616/2005.

01000.

N.º autos: Demanda 603/2005.

Materia: Seguridad Social.

Demandados: Don Joaquim Mendes Soares e I.N.S.S.

Cédula de notificación

Doña María Cristina Rodríguez Cuesta, Secretario Judicial del Juzgado de lo Social número tres de Burgos.

Hago saber: Que en el procedimiento demanda 603/2005 de este Juzgado de lo Social, seguido a instancias de D. Miguel González Aguado contra la empresa Joaquim Mendes Soares, sobre Seguridad Social, se ha dictado sentencia con encabezamiento y fallo del tenor literal siguiente:

«En la ciudad de Burgos, a 17 de octubre de 2005.

D. Jesús Carlos Galán Parada, Magistrado-Juez del Juzgado de lo Social número tres del Juzgado y localidad o provincia de Burgos, tras haber visto los presentes autos sobre Seguridad Social entre partes, de una y como demandante Miguel González Aguado, S.L., que comparece a través de su representación legal D. Miguel Angel González Sáenz, que es asistido por el Letrado D. Alfonso Reboiro Martínez-Zaporta y de otra, como demandados, D. Joaquim Mendes Soares, que no comparece; y el I.N.S.S., que comparece representado por la Letrada D.^a Margarita Barriuso Carazo.

Fallo: Que desestimando como desestimo la demanda interpuesta por la empresa Miguel González Aguado, S.L. contra el I.N.S.S. y D. Joaquim Mendes Soares, debo absolver y absuelvo a los demandados de los pedimentos de la demanda.

Notifíquese esta sentencia a las partes, advirtiéndoles que contra ella podrán interponer recurso de suplicación ante el Tribunal Superior de Justicia, que deberá ser anunciado por comparecencia o mediante escrito en este Juzgado dentro de los cinco días siguientes a la notificación de la sentencia, o por simple manifestación en el momento en que se practique la notificación.

Adviértase al recurrente que no fuera trabajador o beneficiario del Régimen Público de la Seguridad Social, o causahabiente suyos, o no tenga reconocido el beneficio de justicia gratuita, que deberá depositar la cantidad de 150,25 euros, en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de este Juzgado, abierta en Banesto número 1717-0000-69-0603-05 acreditando mediante la presentación del justificante de ingreso en el periodo comprendido hasta la formalización del recurso, así como, en el caso de haber sido condenado en sentencia al pago de alguna cantidad, deberá consignar en la cuenta de Depósitos y Consignaciones abierta a nombre de este Juzgado, con el número 1717-0000-65-0603-05 en la entidad de crédito Banesto de esta capital, la cantidad objeto de la condena, o formalizar aval bancario por dicha cantidad en el que se haga constar la responsabilidad solidaria del avalista, incorporándolos a este Juzgado con el anuncio del recurso.

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

Y para que le sirva de notificación en legal forma a don Joaquim Mendes Soares, en ignorado paradero, expido la presente para su inserción en el «Boletín Oficial» de la provincia. — En Burgos, a 15 de noviembre de 2005.

Se advierte al destinatario que las siguientes comunicaciones se harán en los estrados de este Juzgado, salvo las que revistan forma de auto o sentencia, o se trate de emplazamiento. — La Secretario Judicial, María Cristina Rodríguez Cuesta.

200508558/8507. — 100,00

ANUNCIOS OFICIALES

JUNTA DE CASTILLA Y LEON

DELEGACION TERRITORIAL DE BURGOS

Servicio Territorial de Fomento

Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Burgos, de 14 de junio de 2005 de aprobación definitiva. - Normas Urbanísticas Municipales (incluyen Plan Especial del Casco Histórico y Área Arqueológica). Roa.

(CONTINUACION)

DOCUMENTO 4. — MEMORIA VINCULANTE

INDICE

1. — OBJETIVOS ESPECÍFICOS.

- 1.1. — *Listado de los objetivos específicos.*
- 1.2. — *Justificación del cumplimiento de la legislación.*
- 1.2.1. — Respeto de las determinaciones de los instrumentos de ordenación del territorio.
- 1.2.2. — Compatibilidad con el planeamiento sectorial.
- 1.2.3. — Coherencia con los objetivos de la actividad urbanística pública y los objetivos generales del planeamiento urbanístico.

2. — ORDENACION GENERAL.

- 2.1. — *Descripción integrada del conjunto urbano.*
 - 2.1.1. — Estructura urbana.
 - 2.1.2. — Dotaciones urbanísticas existentes y previstas.
 - 2.1.3. — Algunos procesos territoriales y urbanos.
 - 2.1.4. — Primera cuantificación.
- 2.2. — *Clasificación del suelo.*
 - 2.2.1. — Suelo urbano.
 - 2.2.2. — Suelo rústico.
 - 2.2.3. — Suelo urbanizable.
 - 2.2.4. — La clasificación del suelo y la legislación de patrimonio.
 - 2.2.5. — Detalle de la superficie incluida en cada clase y categoría.
- 2.3. — *Ordenación general del suelo urbano.*
 - 2.3.1. — Unidades urbanas.
 - 2.3.2. — Categorías de consolidado y no consolidado: criterios.
 - 2.3.3. — Ordenación del Suelo Urbano Consolidado y ámbitos de normalización de fincas.
 - 2.3.4. — Estudios de Detalle.
 - 2.3.5. — Ordenación del Suelo Urbano No Consolidado: caracterización del sector.
- 2.4. — *Ordenación general del Suelo Urbanizable.*
 - 2.4.1. — Categorías de Suelo Urbanizable Delimitado y No Delimitado. Delimitación de sectores.
 - 2.4.2. — Criterios de ordenación y equidistribución del suelo delimitado. Caracterización de sectores.
 - 2.4.3. — Criterios generales de diseño del planeamiento de desarrollo.
- 2.5. — *Los sectores uno a uno.*
 - 2.5.1. — Sector 7, Páramo de Guzmán.
 - 2.5.2. — Sector 8-1, Arroyo del Dujo.
 - 2.5.3. — Sectores 8-3 a 8-5: Carrahorra, Comuniegos y Carrasalerinos.
 - 2.5.4. — Sector 9, La Gloria.
 - 2.5.5. — Sector 10, Carralacueva.
 - 2.5.6. — Sector 11, San Julián.
- 2.6. — *Ordenación general del Suelo Rústico.*
 - 2.6.1. — Criterios de ordenación.
- 2.7. — *Ordenación de las dotaciones urbanísticas.*
 - 2.7.1. — Relación de dotaciones estructurales.
 - 2.7.2. — Conexiones de las redes de saneamiento y abastecimiento de los sectores urbanizables.
- 2.8. — *Criterios generales sobre la edificación.*
 - 2.8.1. — Parámetros.
 - 2.8.2. — Nuevos requerimientos.
 - 2.8.3. — Tipologías propuestas. Zonas y ordenanzas de la edificación.
 - 2.8.4. — Edificaciones existentes.

2.9. — Criterios generales sobre los usos.

- 2.9.1. — Criterios de zonificación y mezcla de usos.
- 2.9.2. — Jerarquía: usos globales, pormenorizados y básicos.
- 2.9.3. — Condiciones de los usos básicos.
- 2.9.4. — Usos permitidos y existentes.
- 2.10. — *Criterios generales sobre la urbanización.*
 - 2.10.1. — Los espacios de las calles.
 - 2.10.2. — Accesibilidad y supresión de barreras.
 - 2.10.3. — Infraestructuras.
 - 2.10.4. — Tratamiento de parques y jardines.
 - 2.10.5. — Calidad de la urbanización.
- 2.11. — *Criterios generales de catalogación.*
 - 2.11.1. — Relación de elementos catalogados. Categorías.
 - 2.11.2. — Bienes de interés cultural declarados.
 - 2.11.3. — Zonificación arqueológica.
 - 2.11.4. — Protección del patrimonio arqueológico.
 - 2.11.5. — Protección del patrimonio etnológico y vías pecuarias.
 - 2.11.6. — Protección de edificios catalogados.
- 2.12. — *Intervención en el mercado de suelo.*
 - 2.12.1. — Áreas de tanteo y retracto.
 - 2.12.2. — Patrimonio municipal de suelo.
 - 2.12.3. — Porcentaje de viviendas con algún régimen de protección pública.

3. — ORDENACION DETALLADA DE LAS ÁREAS HISTÓRICAS PROTEGIDAS.

- 3.1. — *Criterios de actuación.*
- 3.2. — *Ordenación detallada de la unidad n.º 1, Casi Roma.*
 - 3.2.1. — Ordenación de cada plaza y calle de la zona.
- 3.3. — *Ordenación detallada de la unidad n.º 2, menos rauda.*
 - 3.3.1. — Ordenación de cada plaza y calle de la zona.
- 3.4. — *Ordenación detallada de la unidad n.º 3, Ex-Ex.*
 - 3.4.1. — Ordenación de cada plaza y calle de la zona.
- 3.5. — *Ordenación detallada de la unidad n.º 4, cornisa dórica.*
 - 3.5.1. — Ordenación de cada plaza y calle de la zona.
- 3.6. — *Restos arqueológicos. Parques arqueológicos.*
 - 3.6.1. — Parques arqueológicos.

4. — ORDENACION DETALLADA DEL RESTO DE LAS ÁREAS.

- 4.1. — *Criterios de diseño y composición en detalle.*
- 4.2. — *Ordenación detallada del resto de las unidades urbanas (5 a 11).*
 - 4.2.1. — Unidad urbana n.º 5, La Cava.
 - 4.2.2. — Unidad urbana n.º 6, Las Cruces.
 - 4.2.3. — Unidad urbana n.º 7, Eduardo Llopis.
 - 4.2.4. — Unidad urbana n.º 8, La Loma.
 - 4.2.5. — Unidad urbana n.º 9, San Antón.
 - 4.2.6. — Unidad urbana n.º 10, San Roque.
 - 4.2.7. — Unidad urbana n.º 11, Estación de ferrocarril.
- 4.3. — *Ordenación detallada de los sectores.*
 - 4.3.1. — Primeras propuestas.
 - 4.3.2. — «Nueva arboleda» de Roa.
 - 4.3.3. — Propuesta finalmente planteada.
 - 4.3.4. — Infraestructuras.
 - 4.3.5. — Gestión.
 - 4.3.6. — Los sectores, uno a uno.
- 4.4. — *Ordenación detallada de las unidades de normalización de fincas.*
 - 4.4.1. — Ordenación de cada unidad.
- 4.5. — *Ordenación detallada de algunas dotaciones generales.*
 - 4.5.1. — Sistemas fluviales.
 - 4.5.2. — Sistema de elementos viarios.
 - 4.5.3. — Sistema de cuñas verdes y praderas urbanas.
 - 4.5.4. — Sistema de grandes áreas dotacionales.

5. — LA ORDENACION, EN NUMEROS.

- 5.1. — *Datos de síntesis. Cuadro general de características.*
 - 5.1.1. — Cuadro general de características.

* * *

1. — OBJETIVOS ESPECIFICOS

1.1. — LISTADO DE LOS OBJETIVOS ESPECIFICOS.

Se incluye un listado de requisitos que recoge lo planteado en el análisis y diagnóstico anterior. La forma de resumirlo no es mecánica: no se trata, sin más, de transcribir lo escrito antes. La definición del listado implica cierta elaboración: decidir las frases críticas, los requisitos principales, los que implican a otros y los que tienen efecto multiplicador. Quede claro, en cualquier caso, que el siguiente listado no es limitativo, y que todo lo precedente, además de seguir actuando como fondo, puede ser tomado también como criterio. Se presentan tales objetivos acompañados de las correspondientes «frases directoras» que facilitan una mejor comprensión de su significado.

«Frase directora: 1. Cuesta trabajo que la cultura urbanística se asimile por la población. La consideración del planeamiento como borrón y cuenta nueva, cada pocos años, no contribuye a ello.

Objetivo: Con carácter general, guardar continuidad con las Normas actuales.

Frase directora: 2. La limitación de alturas es, quizá, el parámetro decisivo de cualquier ordenación urbanística.

Objetivo: Control claro y estricto de las alturas de edificación, aunque para no crear alarma innecesaria, no dejar fuera de ordenación lo existente.

Frase directora: 3. Cada vez son más graves los problemas ambientales generales. El deterioro progresivo del territorio no puede consistirse.

Objetivo: Protección de los valores territoriales, en detalle.

Frase directora: 4. En Roa, el patrimonio arqueológico puede constituir uno de sus principales activos.

Objetivo: Protección de los restos arqueológicos, en detalle. Considerar el papel central de las investigaciones arqueológicas en el desarrollo urbano.

Frase directora: 5. La escena urbana de villas como Roa suele ser más valorada por gente de fuera que por los propios habitantes. Sus principales méritos no pueden medirse con instrumentos científicos.

Objetivo: Valorar la escena urbana, sin perjuicio de establecer propuestas de mejora. Carácter sentimental de la protección de áreas históricas. Imaginario social en el tratamiento de todo el espacio urbano propuesto.

Frase directora: 6. La ciudad existente debe mejorarse, sin permitir que los crecimientos de nuevas áreas concentren la calidad urbana. Y esa mejora pasa por conseguir mayores niveles de bienestar (confort térmico, acústico, instalaciones, etc.).

Objetivo: Establecer un programa de rehabilitación de ciudad existente. Mejoras del confort material.

Frase directora: 7. La determinación de las áreas de crecimiento puede conllevar tensiones que el mantenimiento de pautas ya asumidas minimiza.

Objetivo: Plantear el suelo de crecimiento urbano (tamaño, disposición) siguiendo en términos generales lo previsto en las Normas actuales, además de la creación de una futura ciudad jardín en el valle.

Frase directora: 8. Plantear varias áreas de crecimiento no tiene por qué significar que todas vayan a ponerse en marcha en los próximos años.

Objetivo: Prever oportunidades múltiples de desarrollo urbano.

Frase directora: 9. Las mejores oportunidades del municipio de Roa derivan de su condición de centro comarcal, que puede intensificarse.

Objetivo: Establecer nuevas áreas de comercio, de equipamiento, de industria, de oportunidad.

Frase directora: 10. La dotación de nuevas y mejores infraestructuras es una inversión social en capital fijo que puede activar la economía urbana decisivamente.

Objetivo: Prever la modernización de las infraestructuras existentes y la creación de nuevas infraestructuras; ordenar un viario capaz y continuo, con tres puentes sobre el Duero.

Frase directora: 11. La pavimentación generalizada del Suelo Urbano supuso un enorme avance respecto al estado anterior de las calles. Ahora corresponde plantear una urbanización más cuidadosa, más matizada, acorde con los principios de la ecología urbana.

Objetivo: Tratamiento más moderno del espacio urbano, menos dependiente del coche.

Frase directora: 12. El conjunto de los espacios verdes y arbolados es, en todas las ciudades, uno de sus principales elementos para

mejorar la calidad urbanística. Si se actúa en ellos con visión de conjunto se potencia enormemente su función.

Objetivo: Estudiar el sistema verde urbano en su conjunto.

Frase directora: 13. El problema de la vivienda no es exclusivo de las grandes ciudades. La Ley de Urbanismo de Castilla y León prevé algunos mecanismos para evitar el incremento abusivo de los precios del suelo y la vivienda.

Objetivo: Aprovechar los instrumentos legales para limitar la especulación del suelo.

Frase directora: 14. Sólo si se posee una idea global futura pueden plantearse las actuaciones presentes con mejor criterio. Parte de los problemas actuales de la población derivan de no haberse pensado antes suficientemente el posible desarrollo urbano.

Objetivo: Establecer una interpretación general de la ciudad, previendo un desarrollo incluso a largo plazo.

Frase directora: 15. La solución en retícula se adapta a situaciones cambiantes y funciona bien. La mezcla de usos es beneficiosa para la ciudad por razones de ecología urbana, y se impone desde la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Objetivo: Plantear una ordenación general basada en la solución ajedrezada (retícula viaria, mezcla de usos).

Frase directora: 16. La ciudad democrática es la ciudad abierta.

Objetivo: Diseñar signos de bienvenida en las nuevas áreas de crecimiento urbano».

1.2. — JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACION.

1.2.1. — *Respeto de las determinaciones de los instrumentos de ordenación del territorio.*

DIRECTRICES REGIONALES:

Hasta el momento, el proyecto de Directrices de Castilla y León no ha sido aprobado. En consecuencia, no hay determinaciones de este tipo que deban cumplirse. No obstante pueden comentarse las recomendaciones que se hacían en el texto tramitado como Avance. Las propuestas de las nuevas Normas Urbanísticas Municipales no sólo no contradicen estas recomendaciones, sino que buena parte de ellas han servido de referencia para sus propios planteamientos.

1.2.2. — *Compatibilidad con el planeamiento sectorial.*

En la redacción de las presentes Normas Urbanísticas Municipales se ha tenido en cuenta, entre otros textos normativos, los siguientes: Ley Estatal 6/1998, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, base del sistema urbanístico español; la Ley Autonómica 10/1998 de Ordenación del Territorio; la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León; el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Sobre aguas, la Ley 29/1985, de Aguas (texto refundido Real Decreto Legislativo 1/2001) y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986). Sobre carreteras, la Ley 25/1998 de Carreteras (Estatut); su Reglamento (Real Decreto 1812/1994, modificado por Real Decreto 597/1999); y la Ley de Carreteras de Castilla y León (2/90). También se ha considerado la Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y las instalaciones de servicios (modificada parcialmente por Orden del 13 de septiembre de 2001).

Sobre transportes y ferrocarriles, la Ley 16/1987, de Ordenación de los Transportes Terrestres; y su Reglamento (Real Decreto 1211/1990, modificado por Real Decreto 1830/1999 y Real Decreto 780/2001). En este Reglamento se determinan las servidumbres de las vías ferroviarias. En el Real Decreto 2111/1998 se regula el «Acceso a las infraestructuras ferroviarias». Y en la Orden de 19 de noviembre de 1998 se aprueba la «Instrucción para el proyecto, construcción y explotación de obras subterráneas para el transporte terrestre». Se ha consultado también el Real Decreto 1211/1990 de delimitación y limitaciones al uso de las zonas próximas a las vías férreas, concretadas en las «Normas Urbanísticas reguladoras del sistema general ferroviario» elaboradas por Renfe. Sobre vías pecuarias, la Ley aplicable es la Estatal 3/1995, de Vías Pecuarias. No tiene Reglamento. Se ha consultado la Ley 22/1973, de Minas, la Ley de Montes del 8 de junio de 1957; y su Reglamento, del 22 de febrero de 1962 (Decreto 485/1962). Las propiedades municipales, vías existentes, etc., están reguladas por el Real Decreto 1372/1986, Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

En cuanto a las infraestructuras cabe citar las siguientes normas: De saneamiento el R.D.L. 11/1995, Normas aplicables al Tratamiento de Aguas Residuales Urbanas; y su Desarrollo (R.D. 509/1996; modificado

por R.D. 2116/1998). Sobre energía eléctrica, el Decreto 3151/1968, Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión; R.D. 2819/1998, Actividades de transporte y distribución de energía eléctrica; R.D. 1836/1999, Reglamento sobre Instalaciones Nucleares y Radioactivas; R.D. 1066/2001, Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico. Para las telecomunicaciones, la Ley 42/1995 de Telecomunicaciones por cable; Ley 11/1998 General de Telecomunicaciones, con su Reglamento (R.D. 1651/1998). Sobre gas, el Reglamento General del Servicio Público de los Combustibles (Decreto 2913/1973); Orden de 18 de noviembre de 1974, Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos e Instrucciones MIG.

De la legislación sobre medio ambiente, una relación básica es la siguiente: Sobre conservación de espacios naturales, la Ley 4/1989, de Conservación de los espacios naturales y de la flora y fauna silvestre y la Ley 8/1991 de Espacios Naturales de Castilla y León. Sobre usos molestos, nocivos o peligrosos, la Ley de Prevención Ambiental. En el Decreto 3/1995, de 12 de enero, se establecen las condiciones que deberán cumplir las actividades clasificadas por sus niveles sonoros y de vibraciones. Igualmente se ha atendido a la Ley 8/1994, de 24 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León (modificada por la Ley 6/1996, de 23 de octubre); y su Reglamento (Decreto 209/1995, de 5 de octubre). Sobre contaminación, la Ley 38/1972, de Protección del ambiente atmosférico; desarrollado por Decreto 833/1975; del agua, Orden de 23 de diciembre de 1986, en relación con las autorizaciones de vertidos de aguas residuales; y R.D. 484/1995, sobre medidas de regularización y control de vertidos. De los suelos: Resolución de 28 de abril de 1995, sobre el Plan Nacional de Recuperación de Suelos Contaminados. Sobre residuos: Ley sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos y Ley 10/1998, de Residuos.

En relación con las condiciones de la edificación tiene alguna relación la Ley 38/1999, de Ordenación de la edificación, y la Norma Básica de la Edificación NBE CPI-96, que dedica su apéndice 2 a las condiciones de «Accesibilidad y entorno de los edificios». Sobre vivienda, la única normativa de carácter general sobre la calidad de la vivienda es, todavía, la Orden Ministerial del 29 de febrero de 1944. Sobre urbanización y edificación la Ley Autonómica 3/1998, de Accesibilidad y supresión de barreras. Sobre conservación del patrimonio, el marco estatal fijado por la Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico Español, y la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León. Sobre usos y actividades, de especial interés, la regulación específica de los garajes; pero también la de los establecimientos públicos, los espectáculos públicos, etc.

Sobre la actividad administrativa, la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo, el R.D.L. 2/2000, y el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas; y su Reglamento (R.D. 1098/2001). La Ley 1/1992, de Protección de la seguridad ciudadana, y la Ley 14/1986, general de Sanidad tienen alguna relación con cuestiones de protección civil.

1.2.3. — COHERENCIA CON LOS OBJETIVOS DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA PÚBLICA Y LOS OBJETIVOS GENERALES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

Tales objetivos se han comentado pormenorizadamente en apartados anteriores de esta memoria, en relación al establecimiento de objetivos específicos. Los objetivos específicos señalados son también coherentes con los objetivos de la actividad urbanística pública (la que gestionan las Administraciones Públicas y las Entidades de Derecho Público dependientes de las mismas, tanto si actúan de forma directa en el papel de Administración competente, como si actúan de forma indirecta) y con los objetivos generales del planeamiento urbanístico.

2. — ORDENACIÓN GENERAL

Se trata aquí de exponer, describir y justificar las determinaciones de las Normas que tienen carácter de ordenación general. Se organiza esta parte de la Memoria presentando, en primer lugar, dos capítulos que expresan la idea de ciudad que se propone implementar y su principal correlato jurídico (el régimen del suelo que le acompaña). Así, los primeros capítulos serán:

1.º) Descripción del conjunto urbano integrado, donde se dé cuenta de la estructura urbana propuesta y la actuación frente a los procesos territoriales y urbanos en curso, así como las dimensiones generales de las Normas planteadas.

2.º) Clasificación del suelo, de acuerdo con el orden de trabajo que plantea la legislación: primero el Suelo Urbano, después el Rústico y finalmente, como resto, el Urbanizable.

Más adelante se exponen los criterios y decisiones adoptadas sobre la ordenación general de cada uno de los suelos y fragmentos urbanos.

Los capítulos siguientes serán, en consecuencia:

3.º) Ordenación general del Suelo Urbano, tanto en su categoría de Consolidado como en la de No Consolidado; enunciando igualmente, en este capítulo, los criterios adoptados para las distintas unidades urbanas.

4.º) Ordenación general del Suelo Urbanizable, caracterizando los diferentes sectores definidos en él.

5.º) Ordenación general del Suelo Rústico, con la descripción y justificación de la protección de las distintas categorías.

6.º) Ordenación de las dotaciones generales previstas, comentando también los criterios generales de diseño y la forma de obtención de cada uno de ellos.

Las Normas Urbanísticas suponen una oportunidad para reconsiderar las ordenanzas generales sobre ordenación, usos, urbanización y conservación del patrimonio. En consecuencia, los siguientes capítulos de esta parte de la Memoria serán:

7.º) Criterios generales sobre la edificación, con discusión sobre los parámetros utilizados y las tipologías de edificación resultantes.

8.º) Criterios generales sobre los usos, donde se plantean los criterios de zonificación y mezcla de usos adoptados, la estructuración jerárquica entre los usos globales, pormenorizados y básicos y la regulación de estos últimos.

9.º) Criterios generales sobre la urbanización, describiendo las propuestas sobre la pavimentación de las calles, la accesibilidad y supresión de barreras, el desarrollo de las infraestructuras y el tratamiento de parques y jardines.

10) Criterios generales de catalogación, donde se explican las decisiones adoptadas sobre esta materia.

Un último capítulo, el 11, de la ordenación general es de otra naturaleza. Se refiere a las decisiones planteadas sobre intervención en el mercado de suelo, mediante la definición de áreas de tanteo y retracto y la posible ampliación del patrimonio municipal de suelo, con el objeto de actuar decididamente frente a la especulación.

2.1. — DESCRIPCIÓN INTEGRADA DEL CONJUNTO URBANO.

Una descripción en la que se determinan las grandes piezas que componen la ciudad proyectada, se explican los procesos en curso o que se propone impulsar y se comentan los grandes números.

2.1.1. — Estructura urbana.

La estructura urbana que se define a continuación incluye elementos del Suelo Urbano y Urbanizable Delimitado, así como otros ámbitos protegidos del Suelo Rústico.

«Elementos condicionantes de la estructura urbana. —

- Condicionante: Topografía de la muela y acceso desde el río Duero. Características generales: Cerro cuyo eje principal se dispone ligeramente inclinado en la dirección N-S, sensiblemente paralelo al río Duero, que discurre 50 m. más abajo.

- Condicionante: Red histórica de caminos que cruzaba la comarca. Características generales: Base de las actuales carreteras a Valladolid, Aranda de Duero, Burgos, Valdearros o Mambrilla de Castrejón.

- Condicionante: Situación de las puertas de la cerca medieval. Características generales: Surgieron las principales calles del núcleo, en dirección transversal al eje N-S del cerro (calles Santo Domingo, Santa María, Del Arrabal, etc.).

- Condicionante: Núcleo central de la Plaza Mayor y la Colegiata. Características generales: Las anteriores calles y el espacio de la plaza del mercado (hoy Plaza Mayor) con la Colegiata en uno de sus lados son los principales elementos estructurantes del casco, articulando el principal foco de centralidad.

- Condicionante: Carretera a Mambrilla de Castrejón. Características generales: Durante el siglo XX la expansión residencial de Roa sigue condicionada por la red de caminos y se desarrolla principalmente a lo largo de la carretera a Mambrilla de Castrejón.

- Condicionante: Deseccación de la laguna de la Cava. Características generales: Debido a la colmatación de los espacios del casco los nuevos equipamientos se sitúan en el exterior; primero sobre los terrenos que ocupaba la Cava, una laguna desecada en 1908 y que probablemente sirvió de elemento defensivo por el lado Oeste, donde el acceso a Roa es llano.

- Condicionante: Desarrollo del eje de equipamientos. Características generales: Posteriormente los equipamientos se situaron al Sur de la nueva zona de expansión residencial. El nuevo eje dotacional (sobre la calle de las Cruces y su prolongación hacia el Cementerio) articula un segundo foco de centralidad».

La estructura urbana básica propuesta para Roa responde a dos de los primeros objetivos específicos: las nuevas Normas como ajuste y mejora de las actuales, sin cambiar radicalmente el modelo; y organización del conjunto urbano con carácter abierto y netamente urbano. Puede describirse como articulación de tres redes principales de flujos: verde, azul y roja.

La primera red, el sistema verde, está basada en el sistema hidrográfico, y dirige las funciones de dinámica baja, como el espacio natural, los ámbitos de conservación y los espacios recreativos. Sobre la base territorial destaca un conjunto de espacios naturales protegidos y de zonas verdes urbanas:

- Una serie de corredores naturales protegidos, a lo largo de los elementos hidrográficos (las márgenes del Duero y de los demás cauces), y otros corredores. Incluye los paseos que discurren a lo largo de algunos de estos corredores y el paseo proyectado en las nuevas áreas urbanizables. Y, por supuesto, el conjunto de cañadas.

- Una serie de espacios de alto valor ecológico, igualmente protegidos. Formada por los suelos rústicos de especial protección (por razones ecológicas, ambientales, productivas, paisajísticas), los elementos topográficos más destacados, etc.

- El sistema de las zonas verdes del conjunto urbano de Roa, especialmente el parque de la Cava, las cuñas verdes y otros parques proyectados.

- También forman parte de este sistema una serie de elementos históricos y yacimientos arqueológicos (que ya son también paisaje). En concreto: los puentes catalogados, los edificios catalogados y las áreas arqueológicas.

La red basada en el sistema de tráfico, sistema azul, puede verse como conductora de las funciones de dinámica alta. Está compuesto por una serie de piezas urbanas y las principales vías urbanas rodadas. Incluye los espacios industriales.

- El conjunto dual de accesos al núcleo; desde el Norte (accediendo por la carretera BU-P-1324, que podría potenciarse si se realizase la solución norte de la nueva autovía; y las carreteras BU-111 y BU-P-1101); y desde el Sur (desde las carreteras BU-30, BU-122 y BU-120, que se recoge en un nuevo rotador y se prolonga en el puente existente, el proyectado y el previsto en estas Normas).

- La zona específicamente industrial (que se extiende hacia los sectores de Páramo de Guzmán y Carrahorra), y la zona específica de la Estación. Además, las áreas productivas del ensanche y la ciudad jardín (configuradas como damero), e incluso la zona tradicional y el recorrido arqueológico, planteado ahora como espacio de uso turístico (con sus correspondientes aparcamientos y otros servicios). Dentro de este mismo sistema deben considerarse también las áreas comerciales.

- También forman parte de este sistema los elementos principales de las redes técnicas: de la red de abastecimiento de agua, de la red de saneamiento (incluso EDAR) y de la red eléctrica. Además de las nuevas redes propuestas.

En la tercera red, el sistema rojo, se incluyen los equipamientos y el espacio residencial. Ocupa un ámbito intermedio entre las dos redes anteriores.

- Cuatro piezas fundamentales: el Centro tradicional, con personalidad propia. El «Ensanche de Roa», en el páramo; la «Ciudad jardín» del valle. Además: las áreas industriales. Y el enclave de la Estación. El centro tradicional es el corazón de Roa histórica. Representa idealmente el núcleo concentrado y compacto de la villa que cristalizó en la Edad Media. Es la Roa metida en cintura de muralla, la cual a veces diríase le queda prieta (así sucedió, por ejemplo, en la segunda mitad del XIX, y avisan nombres que aún siguen vigentes, como el de Arrabal, en las inmediaciones de La Cava), y a veces holgada, como Loperráez, en distintos pasajes de su Descripción Histórica, insinúa ocurre a fines del XVIII.

- Estructura dotacional articulada en torno a dos grandes áreas lineales (la de Santa Lucía y la del Duero), además de las dotaciones del centro tradicional y los centros integrados distribuidos por todo el Suelo Urbanizable.

- Los espacios de bienvenida: las Rosaledas de la Loma y el futuro Salón del Valle.

- Estructura de usos comerciales: además de los espacios del centro tradicional, que se reforzarán en las plazas de Puerta de la Villa y Puerta Palacio, el nuevo ámbito de las plantas comerciales de los bloques del urbanizable del oeste y el refuerzo de la plaza de San Antón.

- Estructura viaria peatonal.

La articulación entre los tres sistemas se plantea por medio de la continuidad entre piezas, enfatizando la imagen de funcionamiento conjunto.

2.1.2. – Dotaciones urbanísticas existentes y previstas.

A continuación se expone el conjunto de dotaciones urbanísticas planificadas en las presentes Normas, ya no como estructura integrada (comentada en el punto anterior), sino como relación de elementos.

1.º – Conjunto de vías públicas de primer orden.

«VIAS EXISTENTES:

- Denominación o tipo: Refuerzo de las vías principales de acceso. Características generales: Secciones variables, en función de lo existente actualmente. Se intentan regularizar en las Normas. Consideraciones urbanísticas: Actuación municipal.

- Denominación o tipo: Refuerzo de las vías industriales. Características generales: Actuales caminos. Consideraciones urbanísticas: Vinculado al desarrollo de los sectores urbanizables.

NUEVAS CARRETERAS URBANAS:

- Denominación o tipo: Variante y arcos. Características generales: Incluye nuevo puente. Trazado de carreteras, con glorieta en carretera a Fuentecén. Consideraciones urbanísticas: Proyecto sectorial, con financiación no dependiente del desarrollo de las Normas.

NUEVAS VIAS COLECTORAS LOCALES:

- Denominación o tipo: Vía parque de las Lomas. Características generales: Organiza la movilidad de los nuevos desarrollos del oeste. Enlaza el cementerio con la Cruz de San Pelayo. Consideraciones urbanísticas: Vinculada al desarrollo de los sectores correspondientes. Integra 4 sectores (3 urbanizables y uno urbano no consolidado).

- Denominación o tipo: Avenida de San Julián. Características generales: Perpendicular a la carretera de Fuentecén, incluye nuevo puente y constituirá en el futuro un nuevo acceso al núcleo tradicional de Roa. Consideraciones urbanísticas: Vinculada al desarrollo del sector El Soto de Roa.

NUEVOS PASEOS:

- Denominación o tipo: Paseo de madera. Características generales: Enlaza interiormente los desarrollos urbanizables del oeste. Lleva desde las instalaciones deportivas municipales a lo alto de la Cruz de San Pelayo. Consideraciones urbanísticas: Vinculado al desarrollo de los sectores correspondientes.

- Denominación o tipo: Recorridos a lo largo del río. Características generales: En ambas márgenes, aprovechando caminos y senderos existentes. Consideraciones urbanísticas: De desarrollo a largo plazo. Actuación municipal».

2.º – Conjunto de servicios urbanos.

«ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO:

- Denominación o tipo: Refuerzo de las redes existentes. Características generales: Conforme al trazado grafiado en los planos. Consideraciones urbanísticas: A cargo del desarrollo de los sectores urbanizables, tanto del sector oeste, como del área industrial.

- Denominación o tipo: Nueva EDAR (Estación Depuradora de Aguas Residuales). Características generales: Localizada en los planos de ordenación. Consideraciones urbanísticas: Financiación sectorial, de La Junta de Castilla y León, Diputación Provincial y Municipio.

OTRAS REDES:

- Denominación o tipo: Telecomunicación, electricidad, etc. Características generales: Conforme a los proyectos de las compañías suministradoras. Consideraciones urbanísticas: No interfieren en el planeamiento».

3.º – Conjunto de espacios libres públicos de primer orden.

«LADERAS Y RIBERAS EXISTENTES:

- Denominación o tipo: Junto al Duero y en los accesos al núcleo tradicional. Características generales: Confirmación de su carácter paisajístico. Mejoras de uso. Consideraciones urbanísticas: En algún caso, actuaciones urbanísticas para ampliar su superficie.

NUEVOS ESPACIOS:

- Denominación o tipo: Rosaledas de la Loma. Características generales: Plantación floral. Tratamiento débil, que no afecte al yacimiento. Consideraciones urbanísticas: Vinculado a los sectores de Los Almendros y Los Depósitos.

- Denominación o tipo: Parques de la Guindalera, el Piélagos y la Cruz de San Pelayo. Características generales: Tratamiento como arboledas. En la Guindalera, con notable presencia de frutales. En el Piélagos, con especies frescas. En la Cruz, con pinos o similar. Consideraciones urbanísticas: En los sectores del mismo nombre, respectivamente.

- Denominación o tipo: Parques longitudinales del Soto. Características generales: Según plano. Consideraciones urbanísticas: Vinculados al desarrollo de este sector».

4.º – Conjunto de equipamientos de primer orden.

Existentes

«SANITARIO:

- Denominación: Centro de Salud de Roa. Características generales: Presta servicio a los 2.250 habitantes del núcleo (lo que representa una dotación de equipamiento sanitario de 28,89 m.²/100 hab.), y a otros 21 municipios de la Zona Básica de Salud «Roa de Duero» (más de 9.000 habitantes en total). El personal que trabaja en este centro es de 16 médicos, 9 ATS, 7 farmacéuticos, una matrona y 2 veterinarios. Características urbanísticas: Situado en la calle de las Cruces, cuenta con una superficie construida de 650 m.².

ESCOLAR:

- Denominación: Colegio Rural Agrupado Cardenal Cisneros. Características generales: Centro de Educación Primaria.

- Denominación: Colegio Concertado San Miguel. Características generales: Centro de Educación Primaria.

- Denominación: Instituto Ribera del Duero. Características generales: Instituto de Educación Secundaria.

Características urbanísticas: El núcleo de Roa cuenta con 40 unidades escolares y un total de 1.251 plazas, lo que evidencia la entidad del núcleo. La superficie total adscrita a este uso asciende a 21.130 m.² de los que cerca del 40% se corresponden con la superficie cubierta, mientras que el resto 13.050 m.² son al aire libre.

ASISTENCIAL:

- Denominación: Residencia de ancianos. Características urbanísticas: Carácter supramunicipal cuyo objetivo es dar servicio no sólo al municipio sino a los municipios limítrofes.

CULTURAL:

- Denominación: Dependencias municipales. Características urbanísticas: La mayor parte de las actividades (cursos, subvenciones a asociaciones culturales, grupos de baile, actuaciones musicales...) se desarrollan en las dependencias municipales que cumplen sobradamente su papel a modo de «centros culturales polivalentes».

- Denominación: Centro social.

- Denominación: Biblioteca. La biblioteca se localiza en el centro de la villa, en las proximidades del polideportivo y la plaza de toros que forma parte de las bibliotecas integradas en el sistema de Castilla y León.

- Denominación: Aula arqueológica. Características urbanísticas: Situada al Norte del núcleo.

Características generales: La superficie cultural asciende a 3.490 m.², de los que 1.200 son superficie cubierta y los 2.290 restantes al aire libre; con lo que la dotación de equipamiento cultural es de 155,11 m.²/100 habitantes. El índice de superficie de centros culturales que relaciona la superficie cubierta de centros culturales con la población de derecho es de 151,58 lo que representa una dotación satisfactoria.

DEPORTIVO:

- Denominación: Pista polideportiva. Características urbanísticas: Situada en el área central del núcleo, enclavada en el casco tradicional.

- Denominación: Piscinas municipales. Características urbanísticas: Las piscinas se ubican más allá de la calle Padre Manjón, en el borde del recinto tradicional, en el área dotacional extramuros.

Características generales: La superficie de uso deportivo asciende a 29.910 m.² de los que más del 95% (28.650 m.²) están al aire libre, y sólo 1.260 son superficie cubierta. Si tenemos en cuenta que 10 m.²/hab. es la dotación que se considera suficiente, la dotación de equipamiento deportivo de Roa es muy satisfactoria, superando en un algo más de un 30% (7.410 m.²) el umbral adecuado.

OTROS:

- Denominación: Cementerio. Características urbanísticas: Se localiza en el extremo meridional del núcleo, cuenta con una superficie de 6.500 m.² y su grado de saturación es muy elevado (98%).

- Denominación: Matadero. Características urbanísticas: Tiene una superficie de 1.100 m.² y está situado en el borde del recinto del núcleo tradicional de Roa.

- Denominación: Mercado y feria al aire libre. Características urbanísticas: La superficie censada como mercado y feria al aire libre es de 2.100 m.².

- Denominación: Parque de Bomberos.

- Denominación: Sede del Consejo Regulador de la Denominación de Origen Ribera del Duero. Características urbanísticas: Situado al Norte del núcleo.

Características generales: El carácter de centro funcional y la capacidad de Roa como uno de los nodos básicos de la estructura territorial de la mitad más meridional de la provincia de Burgos se traduce en la presencia de determinados equipamientos especializados presentes sólo en los núcleos con una cierta capacidad articuladora.

Previstos

- Denominación: Nuevo espacio dotacional. Características generales: Equivalente a la gran área del sur y oeste, situada al nordeste, al otro lado del río, en previsión del futuro desarrollo de esa zona. Características urbanísticas: Vinculado al desarrollo del sector Cañada la Gloria.

- Denominación: Centros integrados de las Lomas. Características generales: Ocupan posiciones topográficas preferentes. Características urbanísticas: Vinculados al desarrollo de los sectores Depósitos y Almendros.

- Denominación: Castillo y Hospitalón. Características generales: En los ámbitos históricos más relevantes. Características urbanísticas: Suelo existente, de propiedad privada.

- Denominación: Centros arqueológicos. Características generales: Para el impulso arqueológico. Características urbanísticas: En suelos públicos. Vinculados a la actuación de la Administración para el desarrollo de los estudios arqueológicos del municipio.

- Denominación: Ampliación del cementerio. Características generales: Junto al actual cementerio».

Parece claro que el nivel de dotación y servicios con los que cuenta un municipio está íntimamente relacionado con su volumen de población (umbral mínimo), en este sentido hay que reseñar que Roa, que cuenta con 2.520 habitantes en el 2001, es uno de los núcleos de población de entidad de la provincia de Burgos y cuenta con una dotación de equipamientos acorde con esta funcionalidad. Por otra parte conviene señalar que, a pesar de que las pérdidas de población se han reducido sustancialmente respecto a épocas anteriores, la tendencia demográfica global continúa siendo regresiva.

El nivel de servicios del núcleo de Roa debe mejorarse pero partimos de un umbral mínimo bastante satisfactorio, en cualquier caso ello no es óbice para que sigan existiendo relaciones de dependencia con respecto al núcleo urbano más próximo, Aranda de Duero, que aglutina las funciones urbanas de mayor rango. De cualquier forma, la actuación de las Administraciones Públicas en los últimos años ha propiciado la existencia de un nivel de servicios (educativos, culturales, sanitarios...) que garantiza un nivel mínimo de satisfacción de las necesidades de la población de cada núcleo.

Por su papel en la articulación del sistema territorial y su propia entidad demográfica Roa constituye un nodo básico en el sistema de asentamientos del sur de la provincia de Burgos, una posición que le permite asumir ciertas funciones especializadas que evidencian su papel de centro subcomarcal.

La dotación y análisis del sistema de equipamiento de Roa se articula en torno a dos ejes fundamentales: la satisfacción de un nivel mínimo y básico de servicios a la población residente (equipamiento corriente) y el aprovechamiento de las ventajas locacionales derivadas de su localización geográfica en el área de influencia de Aranda de Duero y en una comarca agraria de gran dinamismo como la Ribera del Duero.

A la vista del plano hemos diferenciado dos áreas diferentes dentro del núcleo que albergan el grueso de la dotación de equipamientos con la que cuenta Roa. En principio pues, reseñar como nota característica la presencia de dos áreas de centralidad dotacional que albergan la mayor parte de los equipamientos municipales que prestan servicios a la población. Las dos áreas diferenciadas son el centro histórico que alberga el núcleo tradicional de Roa claramente delimitado por el perímetro de las calles Puerta de la Villa y Padre Manjón que ocupa el sector más oriental del cerro sobre el que se asienta el núcleo. Esta zona se identifica fácilmente por una estructura parcelaria muy apiñada característica de una trama histórica. En esta zona se sitúan los equipamientos que conforman el núcleo administrativo del núcleo: Ayuntamiento, Colegiata, Aula Arqueológica, Biblioteca, Polideportivo... y que se concentran en torno a las manzanas centrales, ocupando el centro neurálgico de la ciudad. Algo más alejados del centro geométrico de esta zona, se sitúan el matadero, el Colegio Concertado San Miguel, la sede de la Denominación de Origen Ribera de Duero y el Centro ubicado en las Antiguas Escuelas.

Fuera de este núcleo tradicional se sitúan los equipamientos que responden a las nuevas demandas exigidas por la sociedad moderna. Este espacio extramuros se corresponde con las áreas de expansión

del núcleo; la estructura parcelaria, organizada en torno a parcelas de mayor tamaño, permite la instalación sin problemas de edificaciones de cierto tamaño que albergan equipamientos básicos (educativos, sanitarios, deportivo...). De hecho aquí se ubican el Centro de Salud, el Colegio, el Instituto, las Piscinas Municipales o el Parque de Bomberos.

2.1.3. — Algunos procesos territoriales y urbanos.

Interesa señalar que la estructura urbana no se limita a su descripción espacial, antes planteada. También deben comentarse algunos procesos territoriales o urbanos que, o bien están ya en marcha o bien se propone impulsar desde las presentes Normas. Entre ellos, se destacan:

1. Pacificación del tráfico y mejora de la accesibilidad peatonal.
2. Impulso de la ecología urbana.
3. Aplicación progresiva de nuevas tecnologías.
4. Racionalización y cuidado de la forma urbana.

Estructura urbana propuesta

Estructura urbana. —

SISTEMA VERDE:

- Denominación elemento: Topografía básica (especialmente laderas). Criterio de aplicación: Valorar.

- Denominación elemento: Corredores naturales protegidos (elementos hidrográficos) y otros corredores (incluso vías pecuarias). Criterio de aplicación: Respetar, integrar formando red, utilización controlada.

- Denominación elemento: Espacios de alto valor ecológico, igualmente protegidos. Criterio de aplicación: Conservar.

- Denominación elemento: Áreas arqueológicas (incluso parque arqueológico).

- Denominación elemento: Zonas verdes de Roa (cuñas verdes, arboledas, praderas, parques y salones). Criterio de aplicación: Integrar con áreas edificadas, potenciar su uso.

- Denominación elemento: Elementos históricos (iglesias y ermitas, puentes catalogados, casas históricas, edificación tradicional). Criterio de aplicación: Conservar, potenciar su uso.

SISTEMA AZUL:

Piezas territoriales y urbanas:

- Denominación elemento: Áreas industriales y mixtas existentes y proyectadas (sectores 8 a 10 y 12). Criterio de aplicación: Potenciar su uso, mantener el carácter.

- Denominación elemento: Centros comerciales y núcleos de actividad.

SISTEMA AZUL:

Redes:

- Denominación elemento: Ferrocarril (incluso edificios e instalaciones asociados).

- Denominación elemento: Vías estructurantes rodadas del núcleo de Roa y sus extensiones (incluso polígono de ronda, vías de 16 m., etc.). Criterio de aplicación: Continuidad de los distintos modos.

- Denominación elemento: Redes técnicas (agua, saneamiento, electricidad, gas, etc.). Criterio de aplicación: Funcionalizar, generalizar.

SISTEMA ROJO:

- Denominación elemento: Áreas residenciales existentes y proyectadas (núcleo tradicional, unidades 5 a 11, sectores 4 a 7, 11 y 13). Criterio de aplicación: Promover nuevas tipologías.

- Denominación elemento: Áreas dotacionales existentes y proyectadas (centros integrados, Santa Lucía, Duero, etc.). Criterio de aplicación: Especializar.

- Denominación elemento: Recorridos peatonales y paseos.

Procesos territoriales y urbanos. —

- Denominación elemento: Pacificación del tráfico y accesibilidad peatonal.

- Denominación elemento: Ecología urbana.

- Denominación elemento: Nuevas tecnologías.

- Denominación elemento: Racionalización y cuidado de la forma urbana.

- Denominación elemento: Completar las tramas urbanas existentes.

2.1.4. — Primera cuantificación.

Los datos sintéticos principales también constituyen un elemento de caracterización de primer orden. Señalamos tres:

1.º - El suelo clasificado, que asciende a 85,9670 Has. de Suelo Urbano (76,9222 Has. en el núcleo principal y 9,0477 Has. en el de la

Estación); y 122,56 Has. de Suelo Urbanizable Delimitado, estableciéndose un índice de crecimiento superficial del 142%.

3.º - La cantidad de suelo de equipamiento público calificado es de 90.726 m.²; equipamiento privado, 4.835 m.²; y de zonas verdes 155.901 m.².

La suma de Suelo Urbano y Urbanizable clasificado supone el 142,07% respecto a lo clasificado en las mismas categorías en las Normas vigentes. (El incremento respecto a la suma de lo clasificado como urbano y urbanizable en las Normas vigentes es del 42,07%, y no es aplicable, por tanto, el artículo 169.4.a).3.º del RUCyL).

2.2. — CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Para desarrollar y reforzar la anterior estructura se define la clasificación del suelo. Debe realizarse conforme a los criterios especificados en la Ley. Aunque, para una mejor aceptación social, se plantea aplicar los criterios legales con generosidad; de manera que básicamente se mantenga la clasificación de la mayor parte de los suelos urbanos ya clasificados en las Normas vigentes.

En cualquier caso, y en sintonía con los principios básicos de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, la sostenibilidad ambiental debe ser, como adelantábamos ya, uno de los criterios básicos que orienten la propuesta de ordenación. Esto tiene que traducirse en el control de la dispersión indiscriminada de la urbanización sobre un territorio en el que los valores culturales y paisajísticos tienen una gran relevancia. Por ello se han establecido unas condiciones para el desarrollo de las nuevas áreas de ampliación que garanticen su adaptación a las características del municipio de Roa.

2.2.1. — Suelo urbano.

El Suelo Urbano está constituido por los terrenos que ya se encuentran plenamente urbanizados o incorporados al proceso de urbanización.

Criterios de clasificación. —

Serán Suelo Urbano los terrenos que formen parte de un núcleo de población (cualquier agrupación de construcciones bien identificable e individualizada en el territorio, que se caracteriza por la consolidación histórica de un tejido de relaciones intensas y estrechas desde el punto de vista urbanístico, y por necesitar la previsión ordenada y el mantenimiento adecuado de dotaciones urbanísticas comunes). Hay dos núcleos de población en el término municipal de Roa, susceptibles de clasificar Suelo Urbano: el núcleo tradicional de Roa, y el desarrollado en torno a la estación de ferrocarril.

Pero para considerarse Suelo Urbano es necesario cumplir, además, alguno de los siguientes criterios: de dotación de servicios, de consolidación o de previa urbanización.

1. Criterio de dotación de servicios: Supone que los terrenos que se pretende clasificar como urbanos cuenten con acceso integrado en la malla urbana y con servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica. A tal efecto deben cumplirse los tres siguientes requisitos: capacidad, actualidad, distancia a redes.

Por el requisito de capacidad el acceso y los servicios citados deben contar con condiciones suficientes y adecuadas para servir tanto a las construcciones e instalaciones existentes como a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico. Por el requisito de actualidad el acceso y los servicios citados deben existir en el momento de la aprobación del instrumento que clasifique los terrenos como Suelo Urbano, con independencia de que hayan existido en el pasado o de que se prevea su existencia futura. Por el requisito de distancia máxima a redes el acceso debe realizarse por vías abiertas al uso público, transitables por vehículos automóviles hasta una distancia máxima de 50 metros de la parcela. Los servicios de abastecimiento de agua y saneamiento deben encontrarse disponibles a una distancia máxima de 50 metros de la parcela. El servicio de suministro de energía eléctrica debe encontrarse disponible a una distancia máxima de 50 metros de la parcela.

2. Criterio de consolidación: Supone que los terrenos estén ocupados por la edificación en al menos la mitad de los espacios aptos para la misma conforme al planeamiento urbanístico. A tal efecto sólo pueden entenderse como espacios aptos para la edificación los terrenos que cuenten con acceso integrado en la malla urbana y servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, con las condiciones señaladas en la letra anterior.

3. Criterio de previa urbanización: Exige que los terrenos hayan sido urbanizados conforme a los procedimientos establecidos en la normativa territorial y urbanística que estuviera vigente en su momento, de forma que los terrenos cuenten con acceso integrado en la malla urbana y

servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, con las condiciones y requisitos establecidos en la letra a).

No pueden clasificarse como Suelo Urbano los terrenos que no forman parte de un núcleo de población; tampoco los terrenos que, aunque formen parte de un núcleo de población, no cumplan ninguno de los criterios señalados en el apartado anterior, incluso cuando los cumplan todas o algunas de las parcelas colindantes; ni los terrenos en los que el cumplimiento de los criterios señalados en el apartado anterior se fundamente en la existencia o en la previsión de infraestructuras, equipamientos u otras instalaciones de carácter supramunicipal o impropios de las zonas urbanas, tales como rondas perimetrales, circunvalaciones, canales, embalses, centros de tratamiento o almacenamiento de aguas o residuos, líneas eléctricas de alta tensión, centros de producción o transformación de energía, explotaciones agropecuarias, industrias o cualesquiera otros elementos análogos.

Criterio general. —

Como principio, se parte de la clasificación de las Normas actuales. Y así, se mantiene la clasificación como Suelo Urbano incluso de áreas bastante dudosas (por ejemplo, las parcelas situadas detrás de las Eras de San Blas, que se incluyeron en esta clase de suelo como consecuencia de una modificación de las Normas Subsidiarias entonces vigentes).

2.2.2. — Suelo rústico.

Criterios de clasificación del suelo rústico. —

Se han considerado los siguientes:

1. Criterio de protección singular: Que los terrenos estén sometidos a algún régimen de protección incompatible con su urbanización, establecido de acuerdo a la normativa territorial y urbanística o a la normativa sectorial: aguas, infraestructuras, etc., u otras normas que justifiquen la necesidad de protección o de establecer limitaciones de aprovechamiento.

En cuanto a la normativa urbanística vigente, señalar que en el municipio de Roa están en vigor unas Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente en 1995. En lo que a Suelo Rústico se refiere, estas Normas proponen la distinción entre Suelo No Urbanizable y Suelo No Urbanizable Protegido. En la primera categoría se incluye la mayor parte del territorio municipal y a la segunda, mucho más reducida en términos espaciales, se adscriben los enclaves de interés arqueológico, dentro de la subcategoría denominada Suelo No Urbanizable de Protección Artística y Arqueológica, y los corredores de interés ambiental y cultural, dentro de la subcategoría denominada Suelo No Urbanizable de Protección a Vías Pecuarias. Esta clasificación previa se ha tomado en consideración para la elaboración de las presentes Normas Urbanísticas, no obstante, los cambios introducidos en el modelo territorial propuesto han sido sustanciales como se comprobará más adelante. Este cambio de modelo, ha tratado de suplir las carencias relativas a la relajación en la protección, en lo que a régimen de usos y condiciones de la edificación se refiere, existentes en los terrenos de especial valor agronómico o natural; terrenos cuyas aptitudes no están reconocidas en la clasificación vigente del territorio municipal.

En lo que se refiere a las políticas de ordenación territorial es preciso señalar que no existe ningún documento de Ordenación de Ambito Subregional aprobado y, por lo tanto, no ha sido necesario asumir ningún tipo de zonificación o clasificación comarcal previa. No obstante, sí que se han observado (con carácter orientativo) tanto la clasificación de suelo propuesta por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial de Burgos,¹ como las Determinaciones de aplicación orientativa para las Áreas Funcionales del Territorio contenidas dentro del apartado B) Directrices Complementarias de las Directrices de Ordenación del Territorio de Castilla y León. Dentro de estas determinaciones de aplicación orientativa se señalan varias para el Área Funcional de Aranda de Duero y, entre éstas, merecen ser destacadas, por su repercusión en el espíritu clasificador de estas NN.UU., las siguientes:

De entre los Núcleos de Interés Territorial propuestos, Roa, Torresandino y Huerta de Rey deben actuar como centros de servicios de nivel local para sus respectivos ámbitos rurales, acogiendo, además, parte de la demanda de segunda residencia y micropolígonos para la localización preferente de industrias relacionadas con las actividades primarias con mayor potencial (viticultura y ganadería ovina). [...].

1. Aprobadas el 15 de abril de 1996 y publicadas en el «Boletín Oficial de Castilla y León» el 9 de mayo de 1996, han sido recientemente modificadas por Decreto 68/2002, de 12 de junio, por el que se aprueba la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial de Burgos.

La ordenación del Suelo Rústico debe otorgar una especial protección a los espacios ribereños del Duero, a los escasos enclaves arbolados existentes y al entorno de las principales carreteras y núcleos de población, en los que debe combinarse una estricta limitación de usos edificatorios con acciones de mejora paisajística. En el resto del territorio la conservación de la calidad ambiental está ligada al desarrollo de estructuras viables para las principales producciones agropecuarias. Debe reconducirse el proceso de implantación de segunda residencia dispersa, orientándolo preferentemente a los núcleos tradicionales o vinculándolo al desarrollo de acciones integradas en el entorno, con muy bajas densidades e incorporando medidas de mejora del paisaje.

Estos principios han inspirado algunas de las Propuestas de Intervención en Suelo Rústico recogidas en esta memoria y también, como decíamos, una metodología en el proceso de clasificación del territorio municipal que podríamos considerar como proteccionista ya que los conflictos surgidos entre dinámicas urbanas y agroindustriales, de un lado, y el espacio rústico, de otro, se han resuelto como norma general a favor del segundo. Así se explica por ejemplo la elección de los ámbitos de menor valor ambiental para la expansión urbana² y la preservación de los ámbitos de mayor calidad ecológica ante futuras tensiones urbanísticas.

En lo que respecta a la normativa sectorial es sin duda la aplicación de la Ley de Aguas la que mayor trascendencia ha tenido en el proceso clasificatorio del espacio municipal. Junto a ésta conviene señalar las servidumbres introducidas por los diferentes ejes de comunicación y de transporte de energía y de sus zonas de defensa. No se ha creído conveniente el uso de la categoría contemplada en la LUCYL y denominada Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras ya que hubiera supuesto un notable incremento de la complejidad en el tratamiento urbanístico del término municipal y un aumento de la dificultad en su gestión por la convergencia de diferentes categorías con distintos grados de protección. Asimismo, consideramos que se habría desvirtuado el modelo territorial propuesto. Por estas razones se ha optado por grafiar en los planos las bandas en las que se limita la edificación. Estas zonas de defensa son las establecidas por las correspondientes normativas sectoriales y han sido tomadas como referencias territoriales y jurídicas en la clasificación del suelo municipal.

2. Criterio de valor intrínseco: Que los terrenos presenten manifiestos valores naturales, culturales o productivos que justifiquen la necesidad de protegerlos o de establecer limitaciones a su aprovechamiento, entendiendo incluidos entre ellos los valores paisajísticos, ecológicos, ambientales, históricos, artísticos, arqueológicos, científicos, educativos, turísticos, recreativos, deportivos, agrícolas, ganaderos, forestales y de riqueza natural. De acuerdo con este criterio se ha procedido clasificando como Suelo Rústico con protección las zonas de elevado valor agrícola, consideradas como tales por albergar infraestructuras de riego o cultivos de alto valor añadido como son los vitiólicas.

También se han protegido, en este caso por su interés natural, el ámbito arbolado existente al sur del término y las zonas de interés faunístico y los bosques de galería que se desarrollan en las inmediaciones de los ríos Duero y Rianza³. Igual consideración han tenido los dos pequeños enclaves territoriales (El Espinar y Portillejo) pertenecientes al municipio de Roa y situados a varios kilómetros en dirección NO, ya dentro de los límites del término de Pedrosa de Duero. Ambos enclaves se caracterizan por la sinuosidad del terreno y por la mezcla entre los aprovechamientos agrícolas, tierras de labor en secano que aprovechan las laderas de pendiente más suave, y los pequeños bosques de quercineas (masas mixtas de encinas y quejigos con sotobosque arbustivo espinoso) que se han visto relegados a las zonas de mayor pendiente y a los suelos pedregosos propios de los retazos de las culminaciones calizas de los páramos. La rareza de este tipo de formaciones en el municipio, y aún en la comarca, y su aceptable estado de conservación son motivos suficientes para proponer su protección. Por

2. No se renuncia en ningún caso al desarrollo urbanístico y económico del municipio de Roa como demuestra la importante cantidad de Suelo Urbano y Urbanizable clasificado. No obstante, la respuesta a las demandas existentes en este sentido se ha dirigido hacia los ámbitos de mayor capacidad de acogida, sobre todo hacia aquellos ya comprometidos por un cierto número de construcciones, buscando además el crecimiento urbano continuo y evitando la dispersión de instalaciones en el Suelo Rústico, especialmente en aquellas unidades ambientales más vulnerables ante este tipo de impactos.

3. El alto valor ecológico de los entornos de estos tramos fluviales ya ha sido reconocido por la Administración Regional y Comunitaria con su propuesta de inclusión en la lista de Lugares de Interés Comunitario (LIC).

razones de coherencia territorial y de aplicabilidad de las Normas, la superficie protegida se ha hecho coincidir con la extensión total de las dos jurisdicciones de Roa mencionadas: El Espinar y Portillejo. La alta densidad de pequeñas formaciones arboladas intercaladas entre los campos de cultivo justifica esta protección general.

De la misma manera se han considerado dentro del Suelo Rústico con protección los yacimientos arqueológicos inventariados y las vías pecuarias clasificadas dentro de los límites del término municipal.

3. Criterio de recuperación de valores intrínsecos: Que los terrenos, habiendo presentado en el pasado alguno de los valores citados en el epígrafe anterior, deban protegerse para facilitar su recuperación, o para evitar un mayor deterioro. Este sería el caso de las formaciones degradadas que aún persisten en los entornos de los pequeños arroyos y con mayor entidad en las grandes riberas. Los bosques de galería que una vez se extendieron por amplias extensiones de las vegas de los cursos fluviales se encuentran en la actualidad confinados, en el mejor de los casos, a estrechas bandas de vegetación que flanquean los cauces. En los ámbitos citados y también en las cuestas y ribazos no cultivados que aún albergan restos de la vegetación climática, la protección planteada persigue el establecimiento de un régimen urbanístico que favorezca la recuperación ecológica de esos espacios, evitando para ello la instalación de usos construidos, salvo en casos excepcionales, y cualesquiera otros que por sus características (por ejemplo, actividades extractivas) resultaran incompatibles con la protección de los ecosistemas que se pretenden recuperar.

Este criterio viene a ampliar, pues, al anterior, ya que no se limita a reconocer las áreas que atesoran valores destacables en la actualidad sino que plantea la conveniencia de la recuperación de ámbitos para los que, bien por sus limitadas cualidades agronómicas⁴, caso de las cuestas y laderas pronunciadas, o bien por su extraordinario potencial ambiental, caso de las bandas de terreno que bordean los ecosistemas riparios, puede plantearse, en una extensión de terreno razonable, una vocación territorial diferente a la actual y vinculada a su revalorización como áreas naturales.

4. Criterio de prevención de riesgos: Que los terrenos estén amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, deslizamiento, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas. Siguiendo este criterio se ha desestimado la clasificación como nuevo Suelo Urbano o Urbanizable de cualquier ámbito próximo a un curso de agua⁵. En este sentido, y en ausencia de estudios de inundabilidad efectuados sobre los ríos y arroyos del término municipal, se ha tomado como referencia la Zona de Policía (100 metros a cada lado del cauce) que establece la Ley de Aguas. Se ha considerado oportuno pues, debido al potencial riesgo de avenidas, mantener al margen de cualquier desa-

4. Debido a unos suelos comparativamente más pobres y de laboreo más dificultoso que el resto del término municipal.

5. Unicamente, y de manera excepcional, se ha definido una gran bolsa de Suelo Urbanizable en las inmediaciones del río Duero al sur del asentamiento urbano de Roa. Esta decisión ha sido tomada ante la concurrencia de una serie de factores que así lo aconsejaban; entre ellos cabe citar la necesaria ordenación y articulación de un territorio próximo al núcleo de Roa que ya se encuentra en la actualidad comprometido por multitud de construcciones y usos heterogéneos entre los que se encuentran los residenciales, concentrados básicamente en el pequeño asentamiento del Barrio de San Roque, además de un buen número de instalaciones de carácter industrial y agropecuario que muestran una clara preferencia locacional por los entornos de las tres carreteras que cruzan la zona: BU-130, BU-122 y BU-120. A esta situación de partida habría que sumar el interés estratégico que para el Ayuntamiento tiene el desarrollo de ese espacio como un ámbito residencial de calidad capaz de captar parte de la demanda de segunda vivienda generada en la cercana capital comarcal, Aranda de Duero. Se pretende así complementar la oferta de suelo ya existente en el término, diversificando al máximo las opciones de desarrollo municipal pero respetando en todo caso el principio de continuidad espacial con respecto al Suelo Urbano Consolidado como medida para garantizar las sostenibilidad ambiental. Señalar finalmente que, a pesar de no existir ningún estudio sobre el riesgo de inundaciones en este tramo del río Duero, el riesgo de inundación parece remoto desde la regulación del río en cabecera como así lo atestiguan de las últimas décadas.

En todo caso, las condiciones que este documento de planeamiento general establece para el desarrollo de esos sectores son las suficientes para evitar cualquier riesgo para las personas y sus bienes. Entre estas condiciones destaca la obligación de realizar, por parte de los promotores de la correspondiente figura de planeamiento de desarrollo, un Estudio Hidrológico-Hidráulico que determine con exactitud los riesgos existentes, su intensidad en cada una de las zonas y las medidas de defensa a adoptar en cada caso. Igualmente, se califican como espacios libres y con carácter vinculante amplias bandas de terreno en torno al Duero que deberán ser necesariamente respetadas por el planeamiento de desarrollo con el doble objetivo de evitar los riesgos asociados a ocasionales avenidas y preservar los ecosistemas riparios en la mayor extensión posible.

rollo urbanístico los cauces y riberas de los cursos fluviales que discurren por el término. Para ello, éstos se han clasificado como Suelo Rústico, con o sin protección natural según los valores ambientales existentes en cada ámbito fluvial, pero Suelo Rústico en cualquier caso y en el que la edificación es siempre un hecho excepcional que debe contar además, dentro de la Zona de Policía que se establece en torno a cada cauce, con el necesario consentimiento de la Confederación Hidrográfica correspondiente.

La especial importancia que en el diseño urbanístico tienen este tipo de cuestiones justifica un tratamiento más detallado en un apartado posterior de esta misma memoria (Ver epígrafe 3.4.c Riesgo de Inundación).

El segundo riesgo en importancia detectado dentro del término municipal es el de erosión/deslizamiento. Este es un riesgo estrechamente relacionado con la presencia de fuertes pendientes y de materiales arcillosos de carácter expansivo. En consonancia con este criterio se ha evitado la ampliación del Suelo Urbano o la clasificación de nuevos sectores de urbanizable sobre espacios sometidos a este tipo de riesgos⁶. Por el carácter localizado de este tipo de ámbitos no se ha considerado oportuno el establecimiento de una nueva categoría (Suelo Rústico con Protección Especial) dentro del Suelo Rústico. No obstante, la permanencia de estos enclaves de riesgo al margen de cualquier proceso urbanizador está garantizada por la protección que les confiere su pertenencia a la clase de Suelo Rústico. Además, y en la totalidad de los casos, estamos hablando de ámbitos ubicados dentro de zonas que ya gozan de protección por albergar valores relevantes desde el punto de vista ambiental, como son los ecosistemas asociados a montes arbolados, o agronómico, caso de los cultivos de viñedo que se extiende por laderas de pendientes pronunciadas. Por otro lado, todos los puntos de riesgo, salvo la excepción comentada a pie de página, se ubican en zonas muy alejadas de los focos de demanda y sus posibilidades de incorporación a los procesos de desarrollo urbanístico son, ciertamente, remotas.

5. Criterio de calidad de la urbanización: Que los terrenos resulten inadecuados para la urbanización y/o la edificación por razones objetivas acreditadas, tales como:

a) Que los terrenos presenten características geológicas, mecánicas o topográficas que desaconsejen la urbanización, tales como fuertes pendientes, propensión a los deslizamientos, baja resistencia u otras análogas.

b) Que los terrenos hayan tenido usos anteriores de naturaleza industrial, extractiva, de producción de energía, de depósito o tratamiento de residuos u otros análogos que desaconsejen su uso residencial o de equipamiento.

c) Que la urbanización de los terrenos conforme a las tendencias y demandas sociales en vigor pueda comprometer el desarrollo urbano futuro o amenace la transición armónica entre el medio urbano y el medio natural.

En el término municipal de Roa han sido identificadas varias zonas cuya inclusión dentro del Suelo Rústico se justifica de acuerdo con el criterio de la necesaria calidad de la urbanización. Este es el caso de las zonas de fuertes pendientes con riesgo de deslizamientos en las cuestas que se concentran sobre todo en la vertiente de la margen derecha del Duero, y enlazamos aquí con el criterio de prevención de riesgos enunciado más arriba.

Por último, y en lo que tiene que ver con el control de la demanda para salvaguardar el desarrollo urbano futuro y la transición armónica entre el medio urbano y el medio natural, hemos de apuntar que en este documento se ha clasificado una importante cantidad de Suelo Urbano y Urbanizable para dar respuesta a la demanda prevista durante las próximas décadas. En contrapartida, el régimen de usos propuesto para el Suelo Rústico es estricto ya que, por unas u otras razones, se protege en su totalidad con diferentes grados de intensidad, garantizando así la transición entre los bordes del conjunto urbano, para los que ya se establecen densidades inferiores a las existentes en el centro de la aglomeración, y las zonas de mayor fragilidad identificadas con los montes arbolados meridionales y con algunos tramos fluviales para los que se arbitra el máximo nivel de protección.

6. Excepcionalmente, y en los casos en los que ha sido imprescindible la inclusión de este tipo de ámbitos, por motivos de coherencia urbanística y continuidad de la trama, se ha reservado para ellos la calificación como espacios libres, y por tanto, no edificables.

6. Criterio de calidad del medio rural: Que los terrenos presenten valores característicos del modo de ocupación humana del medio rural o de la intervención humana sobre el territorio que justifiquen la necesidad de protegerlos por razones objetivas acreditadas, tales como:

a) Que la urbanización de los terrenos pueda alterar el sistema tradicional de asentamientos de población mediante nuevos núcleos ajenos a la lógica histórica de ocupación humana del territorio o la discontinuidad con las tramas urbanas existentes.

b) Que la urbanización de los terrenos comprometa la conservación de construcciones o instalaciones vinculados a la utilización tradicional de los recursos naturales, tales como sistemas de riego, construcciones agropecuarias, cercados o elementos similares.

c) Que la urbanización de los terrenos pueda alterar los paisajes resultado de procesos seculares de antropización del medio físico, valables como recurso en función de las nuevas demandas de ocio de la sociedad.

Dos son los apuntes que deben hacerse en este sentido. En primer lugar, y en lo referente al respeto del sistema de asentamientos tradicionales, es preciso apuntar que la clasificación del territorio municipal que plantean estas NN.UU. es consecuente con el criterio explicado arriba y en ningún caso promueve la aparición de nuevos núcleos urbanos que pudieran hacer peligrar la calidad de un medio rural que aún es elevada en líneas generales. En coherencia con este planteamiento la mayor parte del suelo del municipio se ha clasificado como rústico y las ampliaciones del Suelo Urbano y/o Urbanizable que se han estimado convenientes se han efectuado en todos los casos de manera contigua al núcleo urbano de Roa. Únicamente se reconoce la situación de hecho existente en torno a la antigua estación de ferrocarril de la línea Valladolid-Ariza, hoy en desuso, y que sin embargo dio origen a la implantación de numerosas instalaciones industriales, agro-industriales y de almacenamiento que aún persisten.

En segundo y último lugar, la clasificación del Suelo Rústico procura preservar del deterioro a aquellos ámbitos de alto valor por su peculiar paisaje asociado al aprovechamiento tradicional del medio. Nos estamos refiriendo aquí a la zona de regadío que se extiende por la vega con un tupido sistema de canales y acequias que otorga al conjunto una personalidad y fisonomía claramente identificables. Pero, en general, la ausencia de proyectos de concentración parcelaria ejecutados en el término se traduce en la pervivencia en toda la extensión municipal de paisajes agrarios mucho más ricos, en cuanto a su diversidad⁷ (con presencia frecuente de pequeños rodales de pino, lindes con vegetación, etc.), que son realmente raros en el contexto de las llanuras de la Cuenca del Duero.

Para acabar este epígrafe dedicado a los criterios de clasificación queremos apuntar tres últimas notas en relación a la delimitación y diferenciación de las distintas categorías dentro de la clase del Suelo Rústico:

1.^º - La clasificación del Suelo Rústico pretende ser consecuente con la vocación territorial de cada una de las unidades ambientales diferenciadas y descritas durante la fase de Información Urbanística. Así por ejemplo, las unidades de mayor calidad ecológica y paisajística son las que se incluyen en la categoría de Suelo Rústico con Protección Natural y las de mayor potencial agronómico.

2.^º - La ordenación del Suelo Rústico procurará en todo caso la consecución de unidades territoriales coherentes, evitando, por ejemplo, la aparición de pequeñas islas inmersas en zonas incluidas en una categoría diferente de Suelo Rústico. Estos enclaves surgen a menudo como consecuencia de la aplicación de la legislación sectorial (Ley de Aguas básicamente). En este documento de planeamiento que ahora se presenta para su Aprobación Inicial, este tipo de isleños se han salvado apostando por la homogeneización a favor de la categoría urbanística más restrictiva en la mayor parte de los casos; procedimiento que creemos justificado en un término como el de Roa cuyo extremo meridional atesora importantes valores ambientales a los que hay que sumar los propios de los bosques de ribera del río Duero y su afluente el Riazá. Ambos entornos fluviales han sido propuestos como Lugares de Interés Comunitario bajo las denominaciones Riberas del Río Duero y Riberas de la Subcuenca del Río Riazá.

7. Esta variedad paisajística no es incompatible con la obtención de producciones agrícolas de gran valor (viñedo, cultivos de regadío y en invernadero, etc.) y con la existencia de explotaciones agrarias rentables como ya se señaló en el documento de Información Urbanística.

En sentido contrario, pero en aplicación del mismo criterio, se ha desestimado la clasificación como Suelo Rústico con Protección Natural de los pequeños y numerosos rodales de pino que se intercalan entre los campos de labor dominantes en la mitad septentrional del término. De la misma manera se ha procedido con los entornos fluviales de los pequeños regatos que llegan al Duero por su margen derecha. En ambos casos, sus reducidas dimensiones y limitado valor ecológico han desaconsejado su inclusión dentro de la categoría de Suelo Rústico con Protección Natural.

3.^º - En los casos en que las características de un determinado territorio hubieran permitido la adscripción a varias categorías de Suelo Rústico⁸, se ha optado por la inclusión en la categoría que otorga mayor protección.

Descripción de la clasificación del suelo rústico. -

La mayor parte de la superficie municipal se clasifica como Suelo Rústico. En función del modelo y estructura territorial propuestos (Ver epígrafe correspondiente de esta memoria) se han establecido varias categorías. La diferenciación principal estriba en la distinción entre el Suelo Rústico protegido por sus valores agrícolas y el Suelo Rústico protegido por sus valores naturales y culturales; éste último sujeto a un régimen de usos y de edificación más restrictivo. El primero de ellos, sin albergar valores tan singulares como los del segundo grupo, tiene un papel fundamental en la estructuración económica y territorial del municipio y por ello debe preservarse como espacio abierto y no urbanizado donde el aprovechamiento agrario es el uso dominante.

En la categoría de Suelo Rústico con Protección Natural se incluye una proporción importante del término municipal. En términos superficiales destacan las formaciones arboladas que se desarrollan al sur del término municipal sobre varios niveles de terrazas de la margen izquierda del río Duero. Son igualmente relevantes, y por ello han merecido igual nivel de protección, los pequeños bosquetes de encinas y quejigos que, en conjunto, ocupan una significativa porción del territorio de los enclavados de El Espinar y Portillejo. Dentro de esta categoría se han considerado también los entornos fluviales de los ríos Duero y Riazá.

La calidad ecológica y paisajística difiere notablemente entre unos espacios y otros, no obstante, se ha considerado que los valores naturales atesorados en cada caso son suficientes para merecer su inclusión dentro del Suelo Rústico con protección. En ocasiones, la pertenencia de algunos ámbitos del municipio a la lista de zonas propuestas como LIC, en concreto a las denominadas Riberas de la Subcuenca del Río Riazá y Riberas del Río Duero, se ha traducido en su inclusión automática, sin otro tipo de valoraciones, en la categoría urbanística de Suelo Rústico con Protección Natural.

Por su parte, la LUCyL en su artículo 16 g) señala que bajo esta misma categoría se incluyen, entre otros, los terrenos definidos en la normativa de aguas como cauces naturales, riberas y márgenes, lecho o fondo de las lagunas y embalses, zonas húmedas y sus zonas de protección.

No se ha considerado oportuno otorgar la categoría de Suelo Rústico con Protección Natural a todos los cauces existentes en el término ya que, en la mayor parte de los casos, se trata de regatos de reducida entidad y marcado carácter estacional que son incapaces de albergar una vegetación rípica significativa. Este tipo de protección se ha reservado, por tanto, para aquellos tramos fluviales caracterizados por sus bosques de galería y por su valor como corredores ecológicos, tal es el caso de los ríos Duero y Riazá. La protección de los entornos fluviales en el resto de los cursos existentes en el término se ha propuesto únicamente para los tramos finales de los arroyos que tributan sus aguas al Duero por su margen derecha y que prolongan unas decenas de metros hacia el norte las formaciones rípicas asociadas al gran río.

En todo caso, y como no podía ser de otra forma, en torno a cada curso de agua, independientemente de su entidad, se ha grafiado la correspondiente zona de policía (100 metros a cada lado del cauce⁹). Y es que en las inmediaciones de cualquier cauce fluvial

8. Este sería el caso, por ejemplo, de los yacimientos arqueológicos que se ubican sobre terrenos con importantes valores agronómicos. En este supuesto se opta por la clasificación como Suelo Rústico con Protección Cultural; en esta categoría el régimen urbanístico definido y las propias cauteles establecidas por la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, y asumidas por estas Normas, garantizan sobradamente la conservación de los restos arqueológicos del suelo y subsuelo sin perjudicar por ello el normal desenvolvimiento de las labores agrícolas.

9. Estas zonas de policía han sido acotadas atendiendo a la información cartográfica disponible ya que se desconoce cual es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias, es decir, no es posible establecer la extensión del dominio público hidráulico. En estas condiciones debe primar en todo caso el superior criterio del Organismo de cuenca.

no es aconsejable la presencia de usos construidos por el potencial riesgo de inundación existente, salvo que sea la propia Confederación Hidrográfica del Duero el organismo que informe favorablemente. La existencia de este informe positivo será una condición sine qua non para la instalación de cualquier construcción que deberá ajustarse además al resto de las determinaciones contenidas en estas Normas Urbanísticas.

Aunque inicialmente se planteó la inclusión de la totalidad de los terrenos de las vegas de los ríos Duero y Rianza dentro de la categoría de Suelo Rústico con Protección Agropecuaria, en virtud de sus excepcionales aptitudes agrícolas (suelos desarrollados y disponibilidad hídrica), y también por razones de coherencia con la clasificación propuesta por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial de Burgos que consideran todo este espacio dentro de la categoría de Suelo No Urbanizable Protegido de Interés Agrícola, se ha optado finalmente por clasificar una parte del ámbito en cuestión, aquellas bandas de terreno más próximas a los cauces fluviales, como Suelo Rústico con Protección Natural. Incluyendo no sólo los sotos que se desarrollan en las inmediaciones de los cursos de agua sino también algunas parcelas próximas a los mismos y con claro interés estratégico para la preservación de los ecosistemas fluviales citados¹⁰. En todo caso, la proposición de elegibilidad como LIC de las riberas de ambos cauces supone el reconocimiento del alto valor ecológico de estos entornos fluviales, valor que, debe primar sobre cualquier otro tipo de criterios productivistas y debe ser reconocido en el presente documento de planeamiento.

De cualquier manera, las condiciones normativas fijadas para la protección de los ecosistemas riparios son compatibles con el normal desenvolvimiento de la actividad agrícola en sus inmediaciones siempre y cuando se respeten las condiciones higiénicas y de infraestructuras básicas fijadas por estas Normas para las instalaciones existentes en Suelo Rústico y se cumplan además las determinaciones de la legislación sectorial aplicable en cada caso.

Finalmente, es preciso señalar que el término municipal aparece surcado por algunos corredores ambientalmente valiosos como son las vías pecuarias. Para este caso concreto se ha considerado oportuno su tratamiento urbanístico individualizado dentro de una subcategoría denominada SRPN-Vías Pecuarias. Esta diferenciación está sobradamente justificada tanto por su particular estatus jurídico como por el régimen de usos previsto para éstas en la legislación sectorial correspondiente.

Las superficies ocupadas por cada una de las categorías de suelo que albergan valores naturales destacados son las siguientes: Suelo Rústico con Protección Natural (S.R.P.N.), 987,56 Has; Suelo Rústico con Protección Natural-Vías Pecuarias (S.R.P.N.-Vías Pecuarias), 99,29 Has.

La protección del patrimonio cultural es otro de los principios básicos que orientan la elaboración del planeamiento urbanístico. En el caso de Roa se han incluido las delimitaciones correspondientes a los numerosos yacimientos arqueológicos en función de los específicos trabajos de prospección realizados expresamente con ocasión de la elaboración de las Normas Urbanísticas. Los terrenos sobre los que éstos se extienden han sido incorporados a la categoría de Suelo Rústico con Protección Cultural (76,03 Has.). Todos ellos han sido incorporados además al Catálogo de Elementos Protegidos. Cada una de las fichas contiene información precisa sobre la descripción de cada elemento arqueológico, localización, límites y referencias catastrales, etc.

Dentro del Suelo Rústico con Protección Agropecuaria se han diferenciado dos categorías en función de su vocación agrícola específica: SRPA-Viñedo (2.238,12 Has.) y SRPA-Vega (1.006 Has.). La primera de ellas se identifica con las tierras de campiña que se extienden al norte del Duero y en las que existe una importante proporción de parcelas consagradas al cultivo de la vid¹¹. Para estas llanuras alomadas de la campiña raudense se ha decidido finalmente otorgar una protección especial a todo este espacio para establecer las máximas garantías en la continuidad de una actividad vitivinícola que aporta una parte

sustancial de las rentas locales¹². En consecuencia, el régimen de usos y las condiciones de edificación fijadas evitan la intromisión de cualquier actividad que, por las exigencias de su funcionamiento o por sus instalaciones asociadas, pudiera entorpecer o dificultar de alguna manera el correcto desarrollo de las labores agrícolas.

Como SRPA-Vega se incluyen las llanuras que se identifican con los lechos mayores de los ríos Duero y Rianza, a excepción de sus riberas, y en las que se desarrolla una gran variedad de cultivos de regadío con presencia habitual de invernaderos. Tampoco son raras, y cada vez menos, las parcelas dedicadas al cultivo de la vid. La existencia de una importante inversión en infraestructuras de regadío, jerarquizada en torno al Canal del Rianza, y los altos rendimientos obtenidos por hectárea, gracias a la disponibilidad hídrica y a la extraordinaria calidad de los suelos, justifican la protección de la vega por razones de interés agropecuario.

Esta propuesta de clasificación incluye todo el territorio municipal no clasificado como urbano o urbanizable entre los espacios especialmente protegidos; un régimen jurídico específico que introduce numerosas cautelas en las condiciones de uso y edificación de este amplio espacio. La propuesta de normativa considera expresamente diferentes niveles de intervención en función de las características que se pretenden proteger y enfatizar adecuadamente. Así, por ejemplo, el régimen de edificación y uso será distinto en las áreas protegidas por su interés natural, donde muchas actividades quedarán prohibidas, que en las áreas consideradas como de interés agropecuario, donde la propuesta normativa deberá ser necesariamente más flexible.

Riesgo de inundación. —

En lo que a este documento de planeamiento se refiere interesa ante todo destacar las implicaciones territoriales y urbanísticas que el Río Duero introduce a su paso por las inmediaciones de la población de Roa. El resto de los cauces que integran la red hidrográfica municipal, incluido el Río Rianza (principal afluente del Duero en el territorio municipal), apenas tiene trascendencia desde el punto de vista del planeamiento urbanístico, bien sea por su exíguo caudal, bien por su alejamiento de cualquier asentamiento urbano o de las áreas sobre las que están previstos futuros crecimientos. Son numerosas, sin embargo, las fuentes y manantiales que surgen aquí y allá y que dan lugar a menudo a pequeños regatos como el Arroyo del Dujo. No obstante, éstos deben ser valorados por su singularidad ecológica y paisajística antes que por su riesgo potencial, lo que no exime, evidentemente, del cumplimiento de las determinaciones contenidas en la legislación sectorial relativa a las aguas.

Volviendo al Río Duero, hay que señalar que se trata de un eje fluvial de considerable caudal en su tramo medio y que a su paso por Roa debe, necesariamente, ser tenido en cuenta en la ordenación urbanística propuesta por este documento; no en vano estamos hablando de un río que bordea el asentamiento consolidado, atravesando además la mayor zona de expansión urbana propuesta.

En ausencia de información referente a riesgos de avenidas en el tramo del río que discurre por las proximidades del núcleo de Roa¹³, se ha optado por actuar con la máxima precaución, manteniendo al margen de cualquier desarrollo urbanístico las bandas de terreno ubicadas en las inmediaciones del citado cauce; para ellas se reserva un uso de espacio libre público. Desde este documento de planeamiento general se establece además la obligatoriedad de elaborar los estudios hidrológico-hidráulicos necesarios para dar el soporte técnico y científico imprescindible al planeamiento de desarrollo que evite posibles daños humanos y materiales en las futuras edificaciones. En estos estudios se deberán plasmar, al menos, las líneas de máximas avenidas calculadas para los periodos de retorno de 100 y 500 años y deberán contener asimismo las medidas paliativas más adecuadas de acuerdo al diagnóstico efectuado: muros de contención, escolleras para la estabilización de los márgenes, etc.

En relación con la normativa sectorial. —

La legislación urbanística tiene por objeto «la ordenación, la transformación, la conservación y el control del uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, y en especial su urbanización y edificación» (art. 2 de

10. Haciendo valer el criterio de Recuperación de los Valores Intrínsecos parece justificable la protección de terrenos que en el pasado reciente han albergado retazos del primitivo bosque de ribera y cuya preservación es una importante garantía para el mantenimiento de los ecosistemas riparios que aún se conservan.

11. No obstante, y tal y como se señaló en el documento de Información Urbanística, el observador no tiene en ningún momento la percepción de un gran monocultivo sino que, al contrario, el carácter de mosaico en el que alternan pequeñas parcelas de labor en secano con majuelos y rodales de pino es el que se impone en cada porción del territorio.

12. La incesante internacionalización y revalorización de las producciones de la Denominación de Origen Ribera del Duero ha beneficiado enormemente a las, hasta no hace mucho, regresivas explotaciones agrarias municipales.

13. No nos consta la existencia de estudios realizados en este sentido por la Confederación Hidrográfica del Duero.

la Ley de Urbanismo de Castilla y León). Sobre la ordenación final del territorio y el uso del suelo inciden distintas normativas sectoriales cuya aplicación tiene también claras implicaciones en la distribución final de los usos del suelo. Sin duda, el resultado final está directamente condicionado por el cumplimiento simultáneo de la normativa urbanística y sectorial. En este sentido conviene no olvidar que, a pesar del carácter global de la normativa urbanística, sus disposiciones no incorporan todas y cada una de las determinaciones, exigencias y autorizaciones necesarias para la implantación de un determinado uso o actividad con todas las garantías legales. Sólo el cumplimiento simultáneo de la legislación urbanística y de la legislación sectorial correspondiente, en función de la actividad de que se trate y de su zona de implantación, garantiza la adecuada inserción territorial.

La propuesta de ordenación de estas Normas Urbanísticas incluye una relación, sin carácter cerrado, de las principales disposiciones con implicaciones urbanísticas más claras (Capítulo 4. Normativa Sectorial Concurrente). Sin embargo, queremos señalar la dificultad de incluir en esta relación todas y cada una de las diversas disposiciones referidas a todos los usos y actividades posibles, por lo que la relación incluida se presenta sin carácter limitativo.

Se han incluido las disposiciones tanto estatales como autonómicas con implicaciones urbanísticas más evidentes: patrimonio, aguas, carreteras, montes, vías pecuarias, evaluación de impacto ambiental y auditorías ambientales, transportes terrestres, actividades sujetas a autorización o licencia ambiental, etc.

Cada una de estas legislaciones desarrolla determinaciones propias que deben cumplirse simultáneamente a la normativa reguladora de las Normas Urbanísticas Municipales. Así, tanto la propuesta de ordenación como su normativa recogen las determinaciones de la Ley de Aguas a propósito, por ejemplo, de las afecciones definidas (por ejemplo, zona de policía), sin embargo ello no exime al propietario del cumplimiento de la solicitud de autorización para la construcción de edificación en la zona de policía.

No es posible que la normativa reguladora de las Normas Urbanísticas recoja de forma precisa y pormenorizada las determinaciones derivadas de todas estas legislaciones concurrentes. No obstante, tanto la propuesta de ordenación como la normativa reguladora incorporan determinaciones de ordenación que aúnan de forma coherente la propuesta urbanística y las disposiciones sectoriales.

En algunas ocasiones además las determinaciones de las distintas legislaciones sectoriales convergen sobre los mismos ámbitos espaciales, caso por ejemplo de los cruces de carreteras sobre ríos y arroyos. Este tipo de solapamientos se han solventado haciendo prevalecer gráficamente en los planos de ordenación las zonas de defensa que han podido ser acotadas con mayor precisión y en las que las restricciones son mayores desde el punto de vista urbanístico.

En el supuesto citado, el más frecuente sin duda de cuantos se presentan en la ordenación del Suelo Rústico, se ha optado por graficar en primer plano la línea límite de edificación que la legislación de carreteras establece en torno a cada una de ellas a una distancia mayor o menor en función de su categoría. Estas líneas de límite de edificación se imponen en todos los casos a las zonas de policía que establece la legislación sobre aguas ya que, en ausencia de delimitación exacta por parte de las Confederaciones Hidrográficas del dominio público hidráulico de cada cauce, en los términos que establece la Ley de Aguas, la definición de las mencionadas zonas de policía tiene un carácter meramente orientativo. Además, los usos que las Confederaciones pueden llegar a autorizar en esas bandas resultan incompatibles con el régimen de protección establecido por la Ley de Carreteras. De ahí que, siguiendo el criterio de prevalencia del régimen más restrictivo en el caso de convergencia de legislación sectorial sobre un mismo ámbito, enunciado al principio de este párrafo y asumido por las presentes Normas Urbanísticas, se haya optado por remitir a todas las bandas en torno a las carreteras (independientemente de la concurrencia de otras legislaciones sectoriales) a las determinaciones específicas recogidas en la legislación de carreteras, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa urbanística establecida con carácter general en este documento de planeamiento.

Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico, y Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos. —

Ambas disposiciones, además de otras normativas sectoriales complementarias, incorporan entre sus determinaciones la necesidad de que la ordenación urbanística reconozca las instalaciones existentes, califique

adecuadamente los terrenos y las reservas de suelo necesarias, de forma que la planificación eléctrica y la planificación en materia de hidrocarburos resulten coherentes con la propuesta de ordenación urbanística.

En Roa este tipo de instalaciones, tanto las existentes como las que en el futuro pudieran ejecutarse, se encuentran en suelo clasificado como rústico.

Por lo tanto, y considerando que la normativa reguladora de estas Normas incorpora las Obras Públicas como uno de los usos permitidos o autorizables, siempre que estén previstos en alguno de los instrumentos de planificación, su implantación no representa ningún problema.

Asimismo, en los Planos de Ordenación de las presentes Normas Urbanísticas se trasladan de manera gráfica los trazados de las mencionadas infraestructuras energéticas. En las inmediaciones de las mismas queda prohibido todo uso construido, salvo los que la Administración competente juzgue necesarios para su mantenimiento, y cualesquiera otros que pudieran suponer algún riesgo a las personas y sus propiedades o perjudicaran de alguna manera el funcionamiento de las propias instalaciones. De esta manera, los promotores de actuaciones como las edificaciones, las plantaciones de árboles o la apertura de caminos en las proximidades de este tipo de infraestructuras deberán cumplir la legislación sectorial existente en materia eléctrica y, en particular, los artículos 158 y 162.3 del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, y el artículo 35 del Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre.

Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León. —

Además, y aplicable al conjunto del municipio, deben tenerse en cuenta las implicaciones en cuanto al régimen de autorización de usos que se derivan de la recientemente aprobada Ley 11/2003 de 8 de abril de Prevención Ambiental de Castilla y León¹⁴. Esta Ley establece el sistema de intervención administrativa de las actividades, instalaciones o proyectos susceptibles de afectar al medio ambiente. Así se establece la obtención de Autorización Ambiental de la Junta de Castilla y León con anterioridad a la licencia urbanística para las actividades o instalaciones que, teniendo la consideración de nueva actividad, se relacionan en el Anexo I de dicha Ley así como en el mismo Anexo de la Ley 16/2002 de Prevención y Control Integrados de la Contaminación, y que de forma genérica son aquellas dedicadas a la producción y transformación de metales, las instalaciones industriales destinadas a la fabricación de neumáticos y automóviles, instalaciones de combustión, industrias minerales, industrias químicas, de gestión de residuos, de papel y cartón, textiles, del cuero, determinadas industrias agroalimentarias y explotaciones ganaderas, instalaciones que consuman disolventes orgánicos, e industrias del carbono.

En Roa el sector que más incidencia puede tener es el de industrias agroalimentarias¹⁵ y explotaciones ganaderas. En lo que respecta a estas últimas se establece la necesidad de autorización ambiental para aquellas instalaciones destinadas a la cría intensiva de aves de corral o de cerdos que dispongan de más de:

- a) 40.000 emplazamientos si se trata de gallinas ponedoras o del número equivalente para otras orientaciones productivas de aves.
- b) 2.000 emplazamientos para cerdos de cría (de más de 30 kg.).
- c) 750 emplazamientos para cerdas.

Por otro lado, establece las actividades sometidas a licencia ambiental municipal, que son aquellas susceptibles de ocasionar molestias considerables, alterar las condiciones de salubridad, causar daños al medio ambiente o producir riesgos para las personas o bienes. De entre el largo listado destacan las instalaciones pecuarias que superen las UGM que se indican a continuación:

14. La entrada en vigor de ésta ha derogado la Ley 5/1993, de 21 de octubre, de Actividades Clasificadas en Castilla y León y el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 18 de mayo, salvo los apartados 3, 4 y 5 del artículo 1, el artículo 2, el apartado 2 del artículo 5, los Títulos II y III y los Anexos III y IV de dicho texto refundido.

15. Entre éstas se incluyen las instalaciones con materia prima animal, materia prima vegetal y las de tratamiento y transformación de la leche. En Roa existe no obstante un cierto grado de diversificación industrial por lo que no es descartable la aparición de solicitudes de autorización en otros sectores de actividad fabril que igualmente deberán ajustarse a lo dispuesto en la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León.

Especie	Características	UGM
Equidos	Más de 6 meses	15
	Menos de 6 meses	10
Vacuno	Toros, Vacas y otros de más de 2 años	15
	Vacunos de más de 6 meses y hasta 2 años	10
	Vacunos de hasta 6 meses	10
Ovino Caprino	Cualquier edad	7
Porcino	Cerdas de cría a partir de 50 kg.	5
	Cochinillos con un peso vivo inferior a 50 kg.	2
	Otros cerdos	7
Aves de corral	Pollos de carne	1
	Gallinas ponedoras	1
	Otros (Patos, pavos, ocas, pintadas)	2

Asimismo también se establece la obligatoriedad de informar por parte del titular de la autorización o licencia ambiental de cualquier cambio relativo a las condiciones de autorización o licencia, a las características o al funcionamiento de la actividad. En todo caso las autorizaciones y licencias ambientales se otorgarán por un plazo máximo de 8 años, transcurrido el cual deberá ser renovada.

La Ley contempla para la práctica totalidad de las actividades no sometidas a autorización o licencia ambiental la previa comunicación al Ayuntamiento como único requisito ambiental para su puesta en marcha o en funcionamiento. Se trata de actividades que estarían sujetas al régimen de licencia ambiental, pero que, considerando que su impacto o sus efectos sobre el medio en que se desarrollan son menos intensos, se excluyen expresamente de licencia o autorización administrativa, precisando únicamente de previa comunicación. No obstante, se deja la potestad al Ayuntamiento para que pueda establecer mediante ordenanza municipal la necesidad de licencia ambiental respecto a las actividades en que así lo decida.

Se establece también con carácter previo al inicio de las actividades sujetas a autorización o licencia ambiental, la autorización de puesta en marcha correspondiente, que para las primeras se denominará autorización de inicio de actividad y sobre la que resolverá la Consejería competente en Medio Ambiente, mientras que para las segundas se denominará licencia de apertura y resolverá sobre ella el Alcalde.

2.2.3. – Suelo urbanizable.

Criterios. –

El Suelo Urbanizable es el conjunto de terrenos aptos para ser incorporados al proceso de urbanización, o en curso de incorporación al mismo. Definidos en negativo, deben clasificarse como Suelo Urbanizable los terrenos que no puedan ser clasificados ni como Suelo Urbano ni como Suelo Rústico. Su definición, sin embargo, no es tan simple. Pues los valores de un suelo que pueden hacerle merecedor de protección como Suelo Rústico no pueden definirse, en la mayor parte de los casos, por sí mismos, sino en relación con todo un proceso económico y social más amplio. En consecuencia, la definición de los suelos urbanizables puede entenderse como el producto de la tensión entre dos entidades originarias (el Suelo Urbano y el Suelo Rústico), cada una con su propio orden. Así entendido, y tomando en consideración el criterio de partir de las Normas vigentes, así como de considerar el presente Plan como un eslabón más en un proceso de mayor alcance en la transformación territorial y urbana de Roa (la consideración del largo plazo), se plantean una serie de áreas como Suelo Urbanizable, que podría pasar a formar parte del núcleo urbano principal de Roa.

Determinado el Suelo Urbanizable, es preciso distinguir en él los ámbitos «delimitados» (previstos por las Normas Urbanísticas Municipales para su próximo desarrollo) y los que no lo sean. Habrán de considerarse «delimitados» los terrenos cuya transformación en Suelo Urbano se considere más adecuada, que preferentemente deben ser los terrenos situados en contigüidad o mayor proximidad con los núcleos de población existentes. Tanto por indicación municipal expresa como por coherencia con lo previsto en las actuales Normas y por tratarse de áreas que ya vienen proponiéndose como ámbitos de posible desarrollo urbano de Roa desde hace varios años. Los terrenos incluidos en Suelo Urbanizable Delimitado deben agruparse en ámbitos de planeamiento de desarrollo, denominados sectores.

Descripción. –

Los nuevos desarrollos planteados (aparte de la zona industrial), de acuerdo con el modelo territorial definido más arriba, y conforme a los criterios de clasificación antes expuestos son, por tanto:

AREAS DE SUELO URBANIZABLE

Ambito	Sectores
Norte	No hay sectores de urbanizable.
Oeste	Sectores 2, 3, 4 y 5: Los Depósitos, Los Almendros, La Guindalera y San Miguel (este último, asumido de las Normas anteriores).
Sur	No hay sectores de urbanizable.
Este	Sectores 6, 7, 9, 10 y 11, El Piélagos, Páramo de Guzmán, La Gloria, Carralacueva y San Julián.
Nordeste	Sectores 8-1 a 8-5, todos industriales (incluye el sector 8-2, Polígono industrial, ya aprobado con las Normas anteriores).

Al decidir los límites de los sectores, además de tener en cuenta el tamaño mínimo deben considerarse los problemas de gestión. Al delimitar los sectores se han buscado los límites más razonables, y previsto unos mecanismos de gestión (sistemas de actuación, posibilidades de subdivisión en unidades menores, etc.) que de alguna manera flexibilicen la actuación y faciliten el desarrollo de la urbanización.

2.2.4. – La clasificación del suelo y la legislación de patrimonio.

Planteamiento de ordenación. –

La redacción de las Normas Urbanísticas Municipales de Roa incluye entre las determinaciones exigidas por el Pliego de Condiciones Técnicas que rige la contratación de estos trabajos, la incorporación de las condiciones necesarias y suficientes con el nivel de Plan Especial definido en la Ley de Patrimonio Histórico Español y en el casco urbano como Plan Especial. Entre las condiciones que las Normas deben definir se recoge expresamente que «para los ámbitos declarados como Bien de Interés Cultural se describa y justifique el cumplimiento de la legislación sobre patrimonio histórico aplicable, con ordenanzas específicas para todo el conjunto a fin de asegurar su adecuada protección y potenciación».

Con estos presupuestos de intervención en julio de 2002 se presentó una propuesta de Avance que se sometió a información pública, con una excelente acogida por cuanto apenas si se presentaron media docena de alegaciones que matizaban alguno de los planteamientos que el Avance esbozaba. Interesa destacar que la propuesta de organización de la villa gira en torno a un tema principal, cual es la puesta en valor de los restos arqueológicos. Un planteamiento que exige necesariamente la redacción y aprobación de una normativa precisa y exigente que proteja el patrimonio arqueológico como el principal activo de competitividad territorial del municipio de Roa, un elemento de indiscutible atractivo y capacidad articuladora de un subcentro comarcal como la villa roaense. La puesta en marcha de este planteamiento se articula en torno a la configuración de la trama urbana de Roa como un gran Parque Arqueológico; distribuidos sobre el Suelo Urbano y Urbanizable que la propuesta define, se articula un recorrido en torno a cinco enclaves diferenciados que engloban otros tantos espacios de interés arqueológico. Estos enclaves se corresponden con: Las Eras de San Blas, Las Tenerías, La necrópolis celtibérica de La Loma y el área VII de la Zona Arqueológica, los dos cuartos Norte del casco histórico de Roa se perfilan como uno de los espacios con mayor potencial arqueológico del casco urbano de Roa.

La propuesta de ordenación, explicitada en el Avance presentado, incorporaba a la trama urbana una superficie de Suelo Urbanizable que tiene como objetivo fundamental responder a las necesidades de desarrollo urbano de un subcentro comarcal como la villa de Roa. Resulta evidente que su localización estratégica en el área de influencia más próxima al centro urbano de Aranda de Duero representa, junto con su riqueza patrimonial, uno de los principales activos del municipio, que la propuesta de ordenación debe encauzar adecuadamente. En coherencia con este planteamiento se han definido sectores de Suelo Urbanizable sobre las inmediaciones del Suelo Urbano. La delimitación de estos ámbitos engloba superficies que albergan restos arqueológicos cuya preservación es uno de los principios básicos de la ordenación. Para su ordenación, se plantea la consideración de las áreas sobre las que se asienta como áreas de reserva de espacios libres vinculadas al desarrollo urbanístico del correspondiente sector de Suelo Urbanizable.

El desarrollo de nuevas áreas de expansión urbana exige la reserva de las correspondientes dotaciones urbanísticas (artículo 38 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León) entre las que se incluyen los espacios libres públicos. El planteamiento de la propuesta de ordenación es el siguiente: se califica como espacio libre público y vinculante la superficie ocupada por los yacimientos arqueológicos. Esta superficie que se clasifica como urbanizable, se incluye en el sector

de manera que los mecanismos de equidistribución previstos por la legislación urbanística permitirían que los propietarios de estos terrenos obtuvieran un derecho a edificar (proporcional a la superficie que aportan) que se materializaría sobre otros terrenos del sector que no alberguen restos arqueológicos.

Así se garantiza la adquisición de la titularidad pública de los suelos que albergan los restos arqueológicos, que se cederían al Ayuntamiento como espacios libres vinculados al desarrollo de cada uno de los sectores de Suelo Urbanizable. La calificación como espacio libre público garantiza el mantenimiento de estos espacios con este uso, puesto que cualquier modificación de los espacios libres exige, para su autorización, del Informe de la Junta de Consejeros. Simultáneamente se resuelve un problema crucial como es la compensación a los actuales propietarios de estos suelos. La protección del patrimonio arqueológico debe incluir los correspondientes mecanismos de compensación a los particulares afectados, puesto que de otro modo resulta muy difícil (salvo medidas excepcionales como la expropiación) promover su preservación y mantenimiento.

Las exigencias de la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León. —

Entretanto se publica en el «Boletín Oficial de Castilla y León» la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León. Evidentemente las determinaciones establecidas por esta Ley tienen una especial trascendencia sobre el planteamiento de ordenación presentado en el Avance. Sin duda el escollo de mayor envergadura se recoge en el artículo 54.3: «Los lugares en que se encuentren bienes arqueológicos se clasificarán como Suelo Rústico con protección cultural o, en su caso, con la categoría que corresponda de conformidad con el artículo 16.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, salvo aquellos que se localicen en zonas urbanas o urbanizables que hayan tenido tales clasificaciones con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley».

En consecuencia, y en aplicación de esta disposición todos los terrenos que alberguen restos arqueológicos se clasificarán por los respectivos instrumentos de planeamiento general, como Suelo Rústico con protección cultural. Si tenemos en cuenta que los resultados de la prospección arqueológica sitúan una parte de los restos arqueológicos en las inmediaciones de la trama urbana de Roa (clasificadas por las Normas Subsidiarias vigentes como Suelo Rústico), todas estas áreas pasarán a formar parte del Suelo Rústico con protección cultural, hipotecando cualquier expectativa de desarrollo urbanístico del núcleo. Conviene no olvidar que el régimen urbanístico del Suelo Rústico considera la edificación como un hecho excepcional, una limitación aún más estricta cuando se trata de suelos rústicos protegidos como sería el caso que nos ocupa.

Se perfila así una situación de difícil aceptación y puesta en práctica por parte de la comunidad raudente. Tanto el planteamiento general de expansión y desarrollo urbanísticos del Ayuntamiento, como las expectativas de los propietarios de los terrenos con mayores aptitudes para el desarrollo urbanístico no podrían materializarse como consecuencia de la clasificación otorgada por la Ley de Patrimonio Cultural, condenando de forma definitiva el desarrollo del municipio.

En este escenario nos planteamos, ¿es posible, justificadamente, clasificar como Suelo Urbanizable calificado como espacio libre público los terrenos ocupados por los restos arqueológicos, con el fin de que los mecanismos previstos en la legislación urbanística garanticen el mantenimiento como espacio libre de estas áreas y la compensación urbanística a los propietarios afectados?

Evidentemente la trascendencia de esta cuestión interrumpió el ritmo de elaboración de los trabajos de las Normas en tanto no se recibiera una respuesta por parte de Patrimonio. Se mantuvo una reunión con la arqueóloga territorial y la secretaria de la Comisión de Patrimonio que, a la vista del problema, se formulara una consulta por escrito. Con fecha 11 de noviembre se remitió a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Burgos que, con fecha 10 de enero de 2003, contesta a la petición, recogiendo literalmente las determinaciones del artículo 54 sin ninguna matización.

En esta situación se remite la misma consulta a la Dirección General de Patrimonio con fecha 12 de diciembre, poniéndonos en contacto con la arqueóloga de la Dirección para presentarle (29 de enero de 2003) el problema y poder contar con una solución lo antes posible. A la vista del problema se mantuvo una nueva reunión con varios técnicos de la D.G. de Patrimonio en la que, de nuevo, se expuso detalladamente el problema con el fin de que la Administración Autonómica, competente en esta materia, se pronunciara definitivamente ante la situación. En

la reunión se acordó solicitar un informe a la D.G. de Vivienda, Urbanismo y Ordenación del Territorio que permitiera, junto con los criterios de Patrimonio, valorar definitivamente la resolución del problema planteado.

Entretanto, y a la vista de la incidencia que esta cuestión tiene en la propuesta de ordenación de Roa se avanzaba en el resto de las determinaciones necesarias para tramitar la Aprobación Inicial de las Normas mientras se esperaba la contestación por escrito de la D.G. de Patrimonio.

Con fecha 29 de abril de 2003 se recibe la contestación a la petición formulada. El informe recoge varias cuestiones que, como es lógico, han determinado la propuesta de ordenación que se presenta para su Aprobación Inicial y que trasladamos literalmente:

«En virtud de la actual redacción de la Ley de Patrimonio Cultural no se pueden clasificar nuevos suelos urbanizables sobre yacimientos arqueológicos, teniendo éstos la condición de Suelo Rústico con protección cultural por ministerio de la Ley. Por ello no se podría dar acceso a su petición y clasificar como urbanizables dichos terrenos.

(...)

Los yacimientos arqueológicos podrían tener, si así lo desea el Ayuntamiento, la condición de espacio libre público dentro de la clasificación de Suelo Rústico con protección cultural impuesta por la Ley de Patrimonio Cultural.

(...)

Por otro lado, otra de las posibilidades que otorga la LUCyL, atendiendo al uso de equipamiento cultural que puede darse a muchos yacimientos arqueológicos, es la consideración de los terrenos donde se encuentren los yacimientos, como dotación urbanística de equipamiento que, como sería deseable, podría considerarse de carácter público.

(...)

Por tanto, de todo lo expuesto se llega a la conclusión de que los lugares en los que se encuentren restos arqueológicos tienen la clasificación de Suelo Rústico con protección cultural en virtud de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, y que, en la elaboración de las Normas Urbanísticas, toda cuestión relativa a los distintos usos que se pretendan establecer para esos terrenos, no es más que un asunto de gestión urbanística y cuya solución corresponde en todo caso a los redactores de las Normas, dentro de los márgenes de maniobra que la normativa aplicable vigente les permite».

Propuesta de ordenación. —

A la vista de este planteamiento la propuesta de ordenación:

1.º) Clasifica como Suelo Rústico con protección cultural los yacimientos arqueológicos que no estuvieran clasificados como Suelo Urbanizable por el planeamiento vigente.

2.º) Los yacimientos localizados sobre el Suelo Urbano y Urbanizable mantienen su clasificación urbanística. El planteamiento de ordenación para las áreas de nuevo desarrollo urbanístico (sectores), con independencia de que se trate de Suelo Urbano No Consolidado o de Suelo Urbanizable, intenta salvaguardar como reserva arqueológica los ámbitos sobre los que se ha documentado una presencia relevante de restos arqueológicos, y califica estos ámbitos como de reserva zonas verdes y espacios libres.

En coherencia con este planteamiento la zonificación arqueológica incluye todos estos espacios como zona de reserva arqueológica, asignándoles, en atención a sus especiales y relevantes valores, el régimen de intervención arqueológica más estricto de los previstos en la normativa reguladora.

2.2.5. — Detalle de la superficie incluida en cada clase y categoría.

La clasificación del suelo, en detalle, queda como sigue:

CLASIFICACION DEL SUELO		
Clases y categorías	Ámbitos y denominaciones	Superficie (Has.)
SUELO URBANO		85,9670
	Unidad de normaliz. de fincas 1, Consejo Regulador	0,8757
	Unidad de normalización de fincas 2, Puerta de la Villa	0,6751
	Unidad de normalización de fincas 3, Las Lomas	0,8723
	Unidad de normalización de fincas 4, Balcones	0,0644
	Estudio de Detalle Hospitalón	0,2377

85,9670 Has. de Suelo Urbano (76,9222 Has. en el núcleo principal y 9,0477 Has. en el de la Estación).

Clases y categorías	Ambitos y denominaciones	Superficie (Has.)
SUELO URBANO		
Consolidado	Estudio de Detalle Castillo	0,4440
	Resto, núcleo principal	
	Núcleo de la Estación	9,0477
No consolidado	Sector 1, Cruz de San Pelayo	3,6212
SUELO RUSTICO		
Protección natural	Suelo Rústico con Protección Natural (general)	987,56
	Suelo Rústico con Protección Natural-Vías Pecuarias	99,29
Protección cultural	Suelo Rústico con Protección Cultural	76,03
Prot. agropecuaria	Suelo Rústico con Protección Agropecuaria -Viñedo	2.238,12
	Suelo Rústico con Protección Agropecuaria -Vega	1.006,00
SUELO URBANIZABLE		
Delimitado	Sector 2, Los Depósitos	8,16
	Sector 3, Los Almendros	13,49
	Sector 4, La Guindalera	6,52
	Sector 5, San Miguel	3,83
	Sector 6, El Piélagos	6,04
	Sector 7, Páramo de Guzmán	3,48
	Sector 8-1, Arroyo del Dujo	8,49
	Sector 8-2, Polígono industrial	8,22
	Sector 8-3, Carrahorra	6,53
	Sector 8-4, Comuniegos	7,60
	Sector 8-5, Carrasalineros	7,03
	Sector 9, La Gloria	9,44
	Sector 10, Carralacueva	23,34
No delimitado	Sector 11, San Julián	10,39
		0
Total	Término municipal	4.585,2

2.3. — ORDENACION GENERAL DEL SUELO URBANO.

La ordenación del Suelo Urbano, en sus aspectos generales, y más allá de la clasificación y elementos de la estructura general (sistemas generales), se referirá a:

1.º) La definición y caracterización de las denominadas unidades urbanas.

2.º) La definición de ámbitos de planeamiento de desarrollo, indicando el tipo de plan que debe realizarse en cada uno de ellos, los objetivos y las características principales.

3.º) La determinación de las categorías de Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado.

4.º) Los criterios de ordenación del Suelo Consolidado y la definición y caracterización en él de los ámbitos de normalización de fincas.

5.º) Los criterios de actuación en el Suelo No Consolidado, la definición de sectores en él y la caracterización de su planeamiento de desarrollo.

2.3.1. — Unidades urbanas.

Las Normas Urbanísticas Municipales dividen los terrenos clasificados como Suelo Urbano Consolidado en ámbitos de superficie no superior a 100 hectáreas, denominados unidades urbanas, que se correspondan con áreas de ordenación homogénea, barrios tradicionales, ámbitos de influencia de dotaciones urbanísticas o sectores de Suelo Urbano No Consolidado o Suelo Urbanizable ya ejecutados, y sobre las que pueda controlarse la ejecución de las determinaciones de las Normas Urbanísticas, la adecuación de las dotaciones urbanísticas y la influencia de las modificaciones que se propongan y de las demás circunstancias sobrevenidas no previstas en las propias Normas.

Tras el análisis del tejido urbano de Roa se definieron (ver Plano de Areas homogéneas) una serie de 10 Zonas con unas características morfológicas afines y una problemática similar en lo referente al grado de ruina o consolidación, número de sustituciones, tipologías predominantes, usos, etc., que se ha ajustado al realizar la ordenación concreta. Los ajustes, básicamente, han sido:

1.º - Ajustar los límites de la zona 1, matizándolos más. Por el norte, sacando de esta zona parte de las manzanas que llegan hasta las calles Señor y Escuelas. Por el sur, extendiéndola hasta llegar al Corralón.

2.º - Fundir las unidades 2 y 3 en una sola.

3.º - Crear una nueva unidad, referida a la cornisa general de la población hacia el río Duero.

4.º - Eliminar de la unidad n.º 8 (La Cava) que ahora recibe otro número, la gran manzana situada bajo la calle de las Cruces.

5.º - Formar una nueva unidad, precisamente denominada así, Las Cruces, y supresión de la unidad n.º 5, casi exclusivamente dotacional.

6.º - Consideración de otra unidad en torno a la estación de ferrocarril.

En síntesis, el cuadro de unidades queda como sigue:

UNIDADES URBANAS DE ROA (DE ORDENACION)

Unidad (número y denominación)

1. Casi Roma
2. Menos rauda
3. Ex-Ex
4. Cornisa Dórica
5. La Cava
6. Las Cruces
7. Eduardo Llopis
8. La Loma
9. San Antón
10. San Roque
11. Estación de ferrocarril

Las cuatro primeras constituyen el casco tradicional.

Unidad n.º 1. - Casi Roma. —

Zona situada en el centro del casco histórico, en torno a la colegiata de Santa María. Queda delimitada por la calle de las Escuelas y medias manzanas sobre la calle Santo Domingo, al norte; por las de la Cruz y Joyería, al sur; Parra y Puerta Palacio, al este; y San Vicente y Tercio, al oeste.

Descripción Unidad 1, Casi Roma: Carácter central, de concentración de actividades institucionales y terciarias. Ayuntamiento, Centro Social, Colegiata, Aula Arqueológica, sedes bancarias y los principales comercios se localizan en la estrecha franja comprendida entre las calles de Santo Domingo y Santa María.

El uso predominante es el residencial mixto, tanto más denso cuanto más cerca de la Plaza Mayor. Dos cines, hoy abandonados, y numerosos comercios cerrados dan cuenta de un pasado reciente más próspero.

Es también esta zona el núcleo originario de la Roa medieval, articulado en torno a la Plaza Mayor, entonces Plaza del Mercado, y la iglesia situada en uno de sus lados. Las viviendas, alineadas a lo largo de los principales caminos de acceso desde las antiguas puertas, irían dando lugar a las calles principales. Algunas manzanas aún hoy conservan trazas de la tradicional disposición de agrupaciones lineales de viviendas con corrales traseros o interiores.

Destaca el papel del espacio libre de la Plaza Mayor. También la Plaza de la Alhóndiga, cuya importancia pasada podemos suponer en un núcleo cabeza de una comarca eminentemente agrícola, aunque su localización más periférica hace que se encuentre en peor estado.

Ordenación general: Mantenimiento e impulso del carácter central actual.

Uso predominante residencial y comercial.

Unidad n.º 2. - Menos rauda. —

Zona norte del casco histórico. Está delimitada por la cornisa norte (traseras de las Calles La Ren, Hospital y Del Cuerno); al este, por las traseras de la C/ Corrales; al Sur por las Calles Las Escuelas y El Señor; y al Este por la C/ Puerta Palacio.

Descripción Unidad 2, Menos rauda: Constituye, con el área anterior, el principal núcleo de actividad urbana. Predomina el uso residencial y el auxiliar con numerosos espacios libres de los corrales en el interior o en el borde de las manzanas.

Presenta unas manzanas más grandes que las de la zona anterior, que adaptan su forma al perímetro de la cerca exterior y a la abrupta pendiente.

Al situarse al norte del casco histórico y actuar como límite del municipio, es una zona que conforma la cornisa norte, por lo que se trata de un espacio en el que hay que controlar su imagen exterior. En este sentido los auxiliares traseros de la calle del Cuerno son una buena oportunidad para mantener una imagen homogénea en cuanto a alturas y colores, aunque en su actual estado de abandono no ofrecen un buen aspecto. Por el contrario el edificio de la Denominación de Origen Ribera del Duero es un buen elemento de cierre, pero se ve devaluado por los espacios en ruina del NO de esta zona.

Ordenación: Carácter residencial tranquilo, compatible con usos rurales.

Unidad n.º 3. - Ex-Ex. -

Zona situada al sur del casco histórico. Delimitada por las calles de San Vicente, la Cruz, Joyería y Malcocinado, por arriba; Tinte y Camino de Tenerías, por el oeste; y Traseras del Palacio por el sur.

Descripción Unidad 3, Ex-Ex: Un área atípica en la que se combinan el uso residencial y el agropecuario. En la zona oeste se concentran nuevas edificaciones unifamiliares aisladas y adosadas en contraposición de las edificaciones dedicadas a un uso agropecuario del este. También hay solares y edificaciones en construcción.

Al tratarse de una zona más periférica del municipio, se encuentran parcelas de mayor tamaño que en otras áreas, para usos agropecuarios. Las alturas predominantes son baja y baja + 1. Es un área en transformación, que está siendo ocupada rápidamente por las nuevas tipologías residenciales.

Ordenación: Zona de unifamiliares adosadas en torno a patios centrales de manzana, de carácter mixto residencial y agropecuario.

Unidad n.º 4. - Cornisa Dórica. -

Zona formada por las manzanas lineales que vierten hacia Malcocinado, Parra, Puerta Palacio, etc., y se abren también hacia la Corredera del Espolón y la calle del Portillo.

Descripción Unidad 4, Cornisa Dórica: El borde, la cornisa este, presenta la imagen del núcleo desde la carretera de Cueva de Roa. La rotundidad de esta fachada urbana se ha visto afectada por las nuevas construcciones, que con un volumen y altura excesivos han roto la imagen homogénea tradicional.

Ordenación: Controlar la imagen general hacia el valle.

Unidad n.º 5. - La Cava. -

Zona situada al NO del municipio y delimitada por la avenida de La Paz Española y la calle de La Cava; y las unidades 2 y 1, por el este.

Descripción Unidad 5, La Cava: Es una zona de gran variedad urbana. Se encuentran bastantes parcelas de gran tamaño, si bien la variedad de las mismas es grande. Lo mismo ocurre con los usos; pues no es posible establecer un uso principal en esta zona.

La diversidad de usos va acompañada de la diversidad de alturas. Se podría decir que la altura baja + 1 es la que más aparece. Es una zona poco consolidada en la que se está produciendo un paulatino cambio de los usos agropecuarios a usos residenciales, industriales e incluso dotacionales.

Esta zona completaría la expansión de los equipamientos de la zona oeste del municipio, pues en ella encontramos el Instituto de Educación Secundaria, un Colegio de Educación Primaria, el Centro Cultural, la Plaza de Toros y el Polideportivo. Junto a ellos está el espacio público de mayor entidad y uso del pueblo, un parque con arbolado y juegos de niños en el que se están llevando a cabo obras de mejora y acondicionamiento.

Ordenación: Ordenación diversificada en cada ámbito de la zona. Mantener el carácter dotacional y comercial.

Unidad n.º 6. - Las Cruces. -

Unidad formada por las manzanas en torno a la plaza de España y la emplazada entre las calles de Las Cruces, del Tinte y del Padre Manjón.

Descripción Unidad 6, Las Cruces: Las dos macromanzanas que constituyen esta unidad tienen un carácter muy diferente. La más occidental está constituida por viviendas unifamiliares, en torno a la plaza de España. La más oriental, con edificios multifamiliares.

Ordenación: Mantener el carácter diferenciado de las dos macromanzanas, con ordenación unifamiliar en una y multifamiliar en la segunda.

Unidad n.º 7. - Eduardo Llopi. -

Zona situada al oeste del espacio dotacional de Santa Lucía. Se encuentra delimitada por la calle Padre Manjón, al norte; la calle Zacarías Delgado, al este; la trasera de la calle Dr. Félix Rodríguez de la Fuente, al sur; y la carretera de Mambrilla a Castrejón y la calle del Cid, al oeste.

Descripción Unidad 7, Eduardo Llopi: Área exclusivamente residencial a excepción del Centro de Salud. En esta zona se pueden distinguir tres conjuntos básicos de edificaciones o polígonos de viviendas edificadas en tres épocas diferentes.

Ordenación: Enfatizar el carácter central de la plaza de Eduardo Llopi, como centro de esta unidad.

Mantener el carácter de cada uno de los polígonos que la conforman.

Unidad n.º 8. - La Loma. -

Se desarrolla al oeste del municipio de Roa. Delimitada por el camino del Puesto, al norte; y por la calle del Cid y la carretera de Mambrilla a Castrejón al este y sur.

Descripción Unidad 8, La Loma: Es una zona de carácter residencial, conformada en mayor parte por viviendas unifamiliares aisladas de una o dos alturas y bajo-cubierta. Se trata de una zona de expansión del municipio en los últimos años y está formada por parcelas de cierto tamaño, algunas de las cuales siguen siendo tierras de cultivo y otras han pasado de este uso al residencial, en el que destaca el espacio libre de jardín frente al edificado.

Ordenación: Zona de viviendas unifamiliares, con las excepciones determinadas en el plano.

Unidad n.º 9. - San Antón. -

Zona situada al NE del casco histórico y delimitada por las carreteras de subida a Roa y de La Horra.

Descripción Unidad 9, San Antón: Los usos que predominan en esta zona son industrial y comercial, aunque se combinan con el uso residencial ligado fundamentalmente a los anteriores. Es una zona de parcelas de gran tamaño en las cuales no se detecta una preponderancia de edificaciones de la misma altura. Las edificaciones se encuentran diseminadas por toda el área y no siguen ninguna alineación que permita conformar una imagen urbana.

Es de destacar que se trata de una zona un tanto alejada del núcleo del municipio y aislada en gran medida por la gran cornisa Este que presenta el casco histórico.

Ordenación: Zona básicamente unifamiliar con posibilidad de integrar otros usos complementarios.

Unidad n.º 10. - San Roque. -

Zona situada en el SE del municipio, al este del Duero. Está delimitada por carretera de Cueva de Roa, al oeste; la carretera de Aranda y el río Duero, al norte; y la carretera de Fuentecén, al este.

Descripción Unidad 10, San Roque: Área alejada del núcleo tradicional que presenta como barreras el río Duero y la gran cornisa Este. Con parcelas de gran tamaño, los usos que predominan son el industrial y el agropecuario, además de algunas tierras de cultivo. Las edificaciones existentes son de una sola altura casi en su totalidad.

Destaca la ermita de San Roque. Hay que reseñar la poca importancia que se ha dado al espacio libre en torno a esta edificación, siendo una zona con excelentes vistas y una oportunidad de valorar el espacio de acceso al núcleo.

Ordenación: Mantener el carácter mixto residencial-productivo.

Unidad n.º 11. - Estación de Ferrocarril. -

Zona situada en torno a la Estación de Ferrocarril.

Descripción Unidad 11, Estación de Ferrocarril: Edificaciones diversas (residenciales, industriales, de servicios) condicionadas por la presencia del ferrocarril y las carreteras de acceso.

Ordenación: Mantenimiento del carácter actual.

2.3.2. - Categorías de consolidado y no consolidado: Criterios.

En la categoría del Suelo Urbano Consolidado deben incluirse tres tipos de terrenos (y sólo ellos): los terrenos que tengan la condición de solar, los terrenos sobre los que se ubiquen dotaciones urbanísticas, y los terrenos que puedan alcanzar la condición de solar o sobre los que puedan ubicarse dotaciones urbanísticas mediante actuaciones aisladas de gestión urbanística. Se han aplicado los tres criterios en la determinación de esta categoría de suelo. Las tres zonas de Suelo Urbano que no cumplen los requisitos anteriores se han incluido en tres sectores de Suelo Urbano No Consolidado (Sectores 1 a 3: Cruz de San Pelayo, Hospital de San Juan y Camino de Matallana).

2.3.3. - Ordenación del Suelo Urbano Consolidado y ámbitos de normalización de fincas.

Se ha comentado al tratar de las unidades urbanas. Con carácter general, moderar las alturas. (En las actuales Normas, demasiado elevadas).

Ámbitos de normalización de fincas. -

La Ley de Urbanismo de Castilla y León permite agrupar los terrenos de Suelo Urbano Consolidado en «unidades de normalización de fincas» cuando esta agrupación sea conveniente para una mejor gestión o para un mejor cumplimiento de los deberes urbanísticos. Estas unidades deben delimitarse de forma que permitan la ejecución de las

determinaciones de las Normas Urbanísticas Municipales y el cumplimiento conjunto de los deberes de urbanización y cesión correspondientes. Es decir, completar la urbanización de las parcelas para que alcancen la condición de solar (o, lo que es lo mismo, costear todos los gastos de urbanización necesarios para completar las redes de servicios y regularizar las vías públicas existentes, y ejecutar en su caso las obras correspondientes); y ceder gratuitamente al municipio, completamente urbanizados, los terrenos necesarios para regularizar las vías públicas existentes (las superficies exteriores a las alineaciones señaladas en el plano de ordenación, para delimitar la propiedad privada del dominio público). En la delimitación de las «unidades» se incluyen, lógicamente, tanto las parcelas edificables que se habrán de transformar en solares, como los terrenos reservados para completar las redes de servicios y regularizar las vías públicas existentes.

Se han delimitado 4 unidades de normalización, de acuerdo con los objetivos enunciados en el cuadro inferior.

UNIDADES DE NORMALIZACION DE FINCAS

Unidad (número y nombre)	Objetivo
1. Consejo Regulador	Organizar la ampliación de las instalaciones
2. Puerta de la Villa	Aprovechamiento del interior de la manzana
3. Las Lomas	Regularizar las calles
4. Balcones	Regularizar la calle

2.3.4. – Estudios de Detalle.

Se proponen dos Estudios de Detalle sobre las parcelas que albergan los restos de dos de las construcciones más emblemáticas del núcleo, con el objeto de completar y mejorar la ordenación detallada en tales puntos, analizando la coherencia de sus determinaciones con el significado histórico y urbanístico del lugar.

2.3.5. – Ordenación del Suelo Urbano No Consolidado: caracterización del sector.

Los terrenos urbanos que no puedan ser considerados en la categoría de consolidados se denominan «no consolidados». En concreto se han incluido en esta categoría los suelos que precisan actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de terrenos reservados para la ubicación de dotaciones urbanísticas públicas, que deben ser objeto de equidistribución entre los afectados; aquellos terrenos en que se prevea una ordenación urbanística que no puede materializarse mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.

Sector de Suelo Urbano No Consolidado. –

Se delimita un único sector de esta categoría que cumplen los requisitos tanto para ser considerados Suelo Urbano como para incluirlos en la categoría de no consolidado. En ninguno de ellos se incluyen terrenos reservados para la ejecución de dotaciones generales. Son sus condiciones de ordenación general las descritas más abajo.

USOS DEL SECTOR URBANO NO CONSOLIDADO

Sector	Superficie (en Has.)	Uso predominante y tipología	Usos compatibles y prohibidos
1. Cruz de San Pelayo	3,6212	Vivienda unifamiliar aislada	Los definidos en el art. 63.1

2.4. – ORDENACION GENERAL DEL SUELO URBANIZABLE.

La ordenación del Suelo Urbanizable se refiere, en sus aspectos generales, y más allá de la clasificación y elementos de la estructura general (dotaciones generales), a lo siguiente:

1.º) Definición de las categorías de delimitado y no delimitado.

2.º) Criterios de ordenación y equidistribución del Suelo Urbanizable Delimitado, incluyendo la definición y caracterización de sectores.

3.º) Criterios generales de diseño urbano, para dirigir el planeamiento de desarrollo posterior.

2.4.1. – Categorías de Suelo Urbanizable Delimitado y No Delimitado. Delimitación de sectores.

En el suelo clasificado como urbanizable la Ley determina que sea la Administración quien decida si, en todo o en parte, se utilice «para orientar el crecimiento urbano» o como bolsa a la que pudiese accederse en casos de actuaciones de «carácter imprevisto». En el primer caso se trataría de Suelo Urbanizable Delimitado, en el segundo de «no delimitado». En las presentes Normas se ha considerado oportuno incluir todo el Suelo Urbanizable dentro de la categoría de «delimitado». Sobre todo, teniendo en cuenta el objetivo específico n.º 8, por el que se considera importante disponer de varios ámbitos de posible actuación, en condiciones semejantes, y con una tramitación lo más ágil posible. El Suelo Urbanizable No Delimitado no cumpliría con ninguna de estas premisas y, en consecuencia, se ha preferido considerar todo el urbanizable como delimitado.

El Suelo Urbanizable Delimitado se divide, conforme a la legislación urbanística, en sectores; los cuales deben venir definidos en las presentes Normas. Es exigible, en la delimitación de sectores, atender «a la racionalidad y calidad de la ordenación urbanística, utilizando preferentemente como límites sistemas generales, terrenos de dominio público u otros elementos geográficos determinantes». La aplicación de estos principios no es sencilla. En algunos casos, efectivamente, se han utilizado los caminos existentes o las nuevas carreteras (incluso las vías previstas por las propias Normas, como en la parte sur de la Guindalera, o la noroeste de los dos La Loma, por ejemplo) como límites; pero también se han tenido en cuenta criterios de proporcionalidad. Y así se explica, por ejemplo, el límite sur del sector El Soto de Roa, donde se recorta la parcela actualmente ocupada por grandes naves industriales, cuya incorporación al sector podría llevar aparejados algunos problemas.

2.4.2. – Criterios de ordenación y equidistribución del suelo delimitado. Caracterización de sectores.

En las Normas vigentes se define el «suelo apto para urbanizar» como «aquellos ámbitos que precisan la aprobación de planeamiento de desarrollo (Planes Parciales) para incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio». Se establecían en principio ocho zonas, aunque finalmente sólo se aprobaron seis; cinco de uso residencial, con tipología mayoritariamente de ciudad jardín; y otra de uso industrial (SUI-I), localizado a lo largo de la carretera de Roa a La Horra.

Las condiciones de uso y edificación que se definían para cada uno de los sectores se expresan a continuación (ver cuadro). En cualquier caso se establecía con carácter general la obligación de ceder los terrenos destinados a viales, espacios libres y deportivos de dominio y uso público y equipamientos; además el 15% del aprovechamiento tipo de cada sector, todo ello conforme a lo previsto en la legislación urbanística-vigente entonces. Lo previsto, en suma, era:

SECTORES DE SUELO APTO PARA URBANIZAR EN NORMAS DE 1995.

	Sector residencial SUR-R-1	Sector residencial SUR-R-2	Sector residencial SUR-R-4	Sector residencial SUR-R-5	Sector residencial SUR-R-7	Sector residencial SUI-1
Ordenanza	B-0,5	BH-0,5	BH-0,5	BH-0,3	BH-0,3	uso industrial
Parcela mínima, en m. ²	250	250	250	400	400	100
Superficie, en Has.	2,7	2,53	1,76	6,58	0,8	34,6
Aprovech. tipo, en m. ² /m. ²	0,32	0,32	0,32	0,18	0,18	0,53
Coefficiente de ponderación	0,89	0,89	0,89	0,83	0,83	0,66

Total superficie: 48,97 Has.

En la documentación de las Normas Subsidiarias para su Aprobación Definitiva (1995) se incluían también, como se ha dicho, otros dos ámbitos que la Comisión Provincial de Urbanismo denegó su aprobación: los sectores denominados SUR-3 y SUR-8, ambos residenciales.

La decisión se motivó en la existencia de un proyecto de nuevo puente sobre el río Duero y la reordenación del tráfico entre las carreteras de BU-110 de La Horra a Roa, la BU-122 de Roa a Fuentecén, la BU-130 de Roa a Peñafiel y la BU-120 de Aranda de Duero, que podía ser contradictorio con la ordenación de los sectores. En consecuencia, la Comisión resolvió dejar en suspenso la aprobación hasta tanto se llevase a cabo la ejecución del nuevo puente y ordenación del tráfico antes citadas y se presentase un Anexo o documento refundido de tales Normas por el Ayuntamiento ante la Comisión Provincial.

Superficies. –

Los sectores que se delimitan en las presentes Normas tienen unas superficies entre 3,48 y 23,94 Has. La media es de 8,75 Has., un valor habitual en este tipo de municipios. Es cierto que el sector de San Miguel es demasiado reducido, pero se ha mantenido por proceder de las anteriores Normas y que parece haberse puesto en marcha.

La superficie total de suelo urbanizable, incluyendo las operaciones asumidas o en marcha es de: 122,56 Has.

SUPERFICIES DE LOS SECTORES URBANIZABLES

Sectores	Superficie (en Has.)
Sector 2, Los Depósitos	8,16
Sector 3, Los Almendros	13,49
Sector 4, La Guindalera	6,52
Sector 5, San Miguel	3,83
Sector 6, El Piélagos	6,04
Sector 7, Páramo de Guzmán	3,48

Sectores	Superficie (en Has.)
Sector 8-1, Arroyo del Dujo	8,49
Sector 8-2, Polígono industrial	8,22
Sector 8-3, Carrahorra	6,53
Sector 8-4, Comuniegos	7,60
Sector 8-5, Carrasalineros	7,03
Sector 9, La Gloria	9,44
Sector 10, Carralacueva	23,34
Sector 11, San Julián	10,39

Respecto a las dotaciones incluidas, estructura de usos, porcentaje de viviendas protegidas, densidades y aprovechamientos, nos remitimos a lo especificado en la Normativa.

2.4.3. – Criterios generales de diseño del planeamiento de desarrollo.

La determinación de los sectores ya se ha explicado anteriormente. En la ordenación detallada se promueve en principio la cuadrícula como mecanismo en favor de una ciudad abierta, fomentando los accesos e interconexión entre diversos enclaves de la periferia urbana, residenciales e industriales. Se refuerza esta concepción con los siguientes criterios:

– Medio físico y preexistencias: Se deberán tener en cuenta de forma primordial los condicionantes del medio físico, respetar la vegetación arbórea significativa e integrarla en la nueva estructura urbana del lugar.

– Calles: El diseño del viario obedecerá a los siguientes requisitos:

a) Accesibilidad y movilidad no discriminatoria. Establecimiento de una red peatonal densa y adecuada. En cualquier calle con segregación de tráfico se dispondrá, al menos, de una acera de ancho libre suficiente.

b) Continuidad, tanto hacia el interior de la ciudad como hacia el campo, del viario proyectado con el existente y previsto en el entorno.

c) Permeabilidad. No se admiten tramos de vía, entre calles transversales, mayores de 200 m.

d) Jerarquización de la red interna. Mínimo: dos niveles.

e) Diversificación y legibilidad de las calles según el tipo de tráfico.

f) En el viario secundario del espacio residencial, prioridad al tránsito peatonal y al uso de estancia en la calle. Las vías con menos de 8 m. de sección total se urbanizarán como calles exclusivamente peatonales o de coexistencia.

g) Maximizar la superficie de terrazas. Al menos un 30% de la longitud del viario contará con arbolado (marco medio de plantación: 5 m).

h) Se preverá, en el diseño de las calles, la correcta integración de los distintos tipos de contenedores de residuos (orgánicos, vidrio, metales, plásticos, papel).

– Plazas: Todo Plan Parcial con más de 10 Has. preverá al menos un espacio público abierto y representativo, de reunión, en posición no marginal, susceptible de acoger actividades comunitarias y adecuado a la población a que sirve. Tipología libre.

– Parques: Los parques formarán red, por medio de vías-parque u otro tipo de soluciones, con el resto de parques, espacios libres, cuñas verdes y Suelo Rústico de la ciudad y su entorno, integrándose en la red peatonal principal.

– Dotaciones: La cantidad de suelo dotacional se calculará de acuerdo con el número de viviendas que prevea el correspondiente Plan Parcial. Se atenderá a lo siguiente: máxima accesibilidad peatonal; recorridos seguros para niños entre las viviendas y los centros escolares y deportivos; agrupación: las parcelas escolares deben ser colindantes con parcelas deportivas. El resto de las dotaciones se dispondrá en parcelas agrupadas, creando focos de atracción, y tendiendo a concentrarse en un entorno próximo a las áreas dotacionales de sectores colindantes. Se tenderá a concentrar también los usos comerciales en ejes o plazas.

– Infraestructuras: Se dispondrán redes de saneamiento separativo siempre que sea posible, pero podrá sustituirse por unitario si justifican su inconveniencia.

– Condiciones de edificación: La ordenación y las ordenanzas se ajustarán a lo siguiente: Altura máxima de la edificación: 4 plantas (B+3), excepto en los sectores o ámbitos en que se fijen alturas inferiores; relación alto/ancho: la altura total de la edificación no podrá alcanzar la distancia existente entre fachadas a la misma calle o espacio libre; las ordenanzas especificarán condiciones para el ahorro de la energía en la edificación.

Reservas de suelo legales. –

La reserva de suelo para aparcamientos debe (según Reglamento de Urbanismo) cumplir los siguientes requisitos:

1.º) Debe preverse una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 m.² edificables en el uso predominante.

2.º) Para determinar la superficie total de aparcamiento se toma como referencia una plaza de 10 m.² de superficie, sin perjuicio de que las dimensiones reales de las plazas se adapten a las características de los diferentes tipos de vehículos.

3.º) Las plazas de aparcamiento pueden ubicarse sobre terrenos de titularidad pública o privada, de manera que al menos el 25% deben ubicarse sobre terrenos de uso y dominio público, y al menos el 50% deben ubicarse sobre terrenos de titularidad privada.

La reserva de suelo para el sistema local de espacios libres públicos debe alcanzar al menos, la cantidad de 20 m.² de suelo por cada 100 m.² edificables en el uso predominante del sector, con un mínimo del 10% de la superficie del sector. Y cumplir las siguientes condiciones:

a) Garantizarse su adecuado soleamiento.

b) Su índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie destinado a la plantación de especies vegetales, no debe ser inferior al 50%.

c) En los sectores con uso predominante residencial, debe distribuirse en áreas adecuadas para su uso, evitando las zonas residuales, con una superficie unitaria mínima de 500 m.² y de forma que pueda inscribirse en su interior una circunferencia de 20 m. de diámetro; en su interior deben preverse áreas especiales reservadas para juego infantil, de superficie no inferior a 200 m.² y equipadas adecuadamente para su función.

d) En los sectores con uso predominante industrial o de servicios, debe destinarse de forma preferente a arbolado en bandas lineales con un ancho mínimo de 5 metros, que favorezca la transición con el medio ambiente circundante, así como la salvaguarda de los espacios arbolados y de los cauces naturales y vías pecuarias afectados.

La reserva de suelo para el sistema local de equipamientos, por su parte, debe alcanzar al menos los 20 m.² de suelo por cada 100 m.² edificables en el uso predominante del sector, y con un mínimo del 5% de la superficie del sector. Dentro de la reserva para el sistema local de equipamientos debe destinarse a la construcción o rehabilitación de equipamientos de titularidad pública al menos el 50% de la reserva, en los sectores residenciales, y el 25% en el resto.

2.5 – LOS SECTORES UNO A UNO.

Los Sectores 7, 8-1, 8-3 a 8-5, 9, 10 y 11 se clasifican como urbanizable delimitado, pero estas Normas Urbanísticas no incluyen las determinaciones de ordenación detallada. Por lo tanto no se han definido todas las vías y, menos aún, todos los aparcamientos en ellas. La ordenación de estas Normas no es suficiente, por tanto, para eludir la obligación de desarrollar el correspondiente Plan Parcial en cada sector.

2.5.1. – Sector 7, Páramo de Guzmán.

El Sector 7 tiene una superficie de 3,48 Has. y uso residencial. Los requisitos de ordenación general no hacen sino cumplir los estándares legales, sin otras exigencias. El diseño del ámbito busca la continuidad de ocupación entre las zonas industriales y residenciales existentes y proyectadas, además de atender a los criterios estimados por el Ayuntamiento en el proceso de alegaciones para facilitar la gestión.

2.5.2. – Sector 8-1, Arroyo del Dujo.

El Sector 8-1 tiene una superficie de 8,49 Has. Se prevé con uso global industrial. Como el anterior, organiza la continuidad entre la zona anteriormente aprobada (y en curso de ejecución, como es el polígono industrial) y el suelo urbano más próximo al núcleo. El único requisito que se establece (además de los derivados de las infraestructuras, planeados en otra sección de esta memoria) es el de organizar los espacios libres a lo largo del Arroyo del Dujo, para mejorar su protección.

2.5.3. – Sectores 8-3 a 8-5: Carrahorra, Comuniegos y Carrasalineros.

Los Sectores 8-3 a 8-5 tienen unas superficies de 6,53; 7,60 y 7,03 Has. respectivamente. Todos ellos son de uso industrial. Organizan el crecimiento exterior del suelo industrial previsto por el propio Ayuntamiento. La división en varios sectores responde a las pautas de crecimiento que se consideran más probables, y a ajustarse a las capacidades de gestión existentes.

2.5.4. – Sector 9, La Gloria.

El Sector 9 tiene una superficie de 9,44 Has. y uso residencial. Este sector se forma para atender a las demandas de desarrollo de la otra

margen del río. Como requisito de ordenación se establece la reserva de una amplia zona de equipamientos y espacios libres junto al río para formar allí un enclave similar al existente al suroeste del casco tradicional.

2.5.5. – Sector 10, Carralacueva.

El Sector 10 tiene una superficie de 23,34 Has. y uso industrial. Este sector se ha formado a partir de la división en dos partes del antiguo sector (del documento aprobado inicialmente) «Soto de Roa», incluyendo las áreas industriales y ampliándose con las instalaciones existentes próximas. Como pautas de ordenación se establecen algunos viales principales y la localización de espacios libres coherentes con el sistema territorial y las decisiones de ordenación (incluso dotaciones generales) previstas en esa zona.

2.5.6. – Sector 11, San Julián.

El Sector 11 tiene una superficie de 10,39 Has. y uso residencial. Este sector se ha constituido a partir de la división en dos partes del antiguo sector «Soto de Roa». Queda ahora predominantemente residencial. Los viales que se determinan como obligatorios responden también a un sistema de ordenación que engloba varios sectores de la zona.

2.6. – ORDENACION GENERAL DEL SUELO RUSTICO.

2.6.1. – Criterios de ordenación.

Como criterios para la definición de la propuesta de ordenación para el Suelo Rústico se establecen los siguientes:

1. Definir un régimen de uso y edificación en el espacio rústico que garantice su preservación de la ocupación urbana.

2. Evitar la dispersión de la edificación favoreciendo la compacidad del núcleo edificado como principio básico de la sostenibilidad ambiental y pauta para reforzar su estructura tradicional; además de evitar el despilfarro de las inversiones públicas en servicios ya ejecutados o por ejecutar.

3. Definición de una normativa clara y precisa que favorezca una intervención sin ambigüedades que preserve los valores del espacio rústico.

4. Reconocer la calidad ambiental como paisaje rural de los espacios no edificados como espacios a conservar y con una reconocida singularidad ecológica, estableciendo en su caso las medidas que, desde el punto de vista urbanístico, protejan, conserven y restauren los espacios de mayor valor ambiental del municipio de Roa.

5. Consideración de la componente agrícola del espacio municipal como elemento primordial de la ordenación urbanística. En este sentido, la propuesta de ordenación del Suelo Rústico tiene que garantizar la continuidad de las rentables explotaciones agrícolas que se desarrollan tanto en la vega como en la campiña.

6. Revalorizar las potencialidades del espacio rústico como espacio de ocio y educativo; favoreciendo la protección y conservación de los recursos patrimoniales que alberga (vías pecuarias, edificaciones de recursos, fuentes, itinerarios, yacimientos arqueológicos...).

7. Recoger las afecciones derivadas de otras legislaciones sectoriales (aguas, carreteras, patrimonio, medio ambiente, etc.) que concurren en la ordenación del Suelo Rústico, como determinaciones que necesariamente han de ser coherentes con la propuesta de ordenación.

Para el Suelo Rústico la clasificación definida traduce la propuesta de articular las condiciones necesarias para garantizar una doble funcionalidad del espacio rústico. En primer lugar su carácter de espacio productivo que debe favorecer el óptimo desarrollo de la explotación agraria, asegurando la obligada complementariedad entre planeamiento urbanístico y estabilidad económica de un municipio esencialmente rural.

Desde el punto de vista territorial y urbanístico el mantenimiento de la productividad agrícola del municipio de Roa exige la conservación del aprovechamiento agrario como el uso principal y dominante de la mayor parte de la superficie del término municipal. En este sentido, parece razonable establecer un régimen de usos en el territorio en el que se desensuelven las actividades agrícolas en el que queden excluidas todas aquellas actividades (instalaciones fabriles, de almacenamiento, de tratamiento de áridos, etc.) que puedan fragmentar el espacio rústico, impidiendo o dificultando de alguna manera el normal funcionamiento de las explotaciones agrarias. En este mismo sentido, el presente documento de planeamiento plantea una ordenación del Suelo Rústico en la que ese tipo de usos quedan vedados en los espacios de mayor valor patrimonial o fragilidad que se clasifican como Suelo Rústico protegido por razones culturales y naturales. En coherencia con este planteamiento, se ha calificado suelo en cantidad suficiente den-

tro del término municipal para dar cabida, de una manera concentrada en el espacio y controlada en términos ambientales¹⁶, a las actividades industriales que puedan ir surgiendo en los próximos años.

Así, amplias extensiones del Suelo Rústico municipal aparecen como un espacio abierto donde se limita de forma considerable la implantación de aquellos usos que propician la fragmentación del territorio con funciones distintas a las que se consideran características del medio rural. Estas restricciones son aún más severas en las zonas con valores culturales o naturales que en las de valor agropecuario. De hecho, la conservación de las primeras se considera incompatible con la implantación de cualquier uso construido salvo en casos excepcionales. En todo caso, las Normas Urbanísticas introducen en aquellos territorios en los que se han considerado admisibles los usos construidos, unos requerimientos cuantitativos, tales como la exigencia de una parcela mínima, y cualitativos, como son los relativos a condiciones higiénicas y de infraestructuras básicas, que complementan las exigencias contenidas en la legislación sectorial, otorgando coherencia a la ordenación urbanística municipal y garantía al principio de sostenibilidad ambiental apuntado.

Para todo el Suelo Rústico, pero en especial para los ámbitos que reúnen los mayores valores patrimoniales, se debe considerar la otra gran funcionalidad del espacio rústico, la de área de ocio y recreativa, enfatizando sus valores paisajísticos, ecológicos, etc., como componentes fundamentales de la calidad de vida. Valores, hasta el momento, claramente infravalorados y que, sin embargo, pueden suponer un activo de gran interés en la ordenación y futuro del municipio.

El desarrollo de este proyecto exige la definición de medidas de intervención positivas más allá del tradicional régimen de prohibiciones, estableciendo dinámicas que conviertan estas áreas en elementos activos del nuevo modelo territorial. En este contexto se incluyen medidas relacionadas con la reforestación de las laderas o el acondicionamiento de ejes estructurantes del Suelo Rústico entre los que se encuentran las vías pecuarias y los caminos tradicionales. Por otra parte, tomar como fundamento esta doble funcionalidad del espacio rústico (espacio productivo/espacio de ocio) permite establecer una complementariedad básica y estratégica entre la ordenación del Suelo Rústico y la ordenación del Suelo Urbano; dos ámbitos distintos pero necesariamente interrelacionados para lograr un modelo territorial adecuado y coherente.

Modelo y estructura territorial. –

El diagnóstico extraído de la información urbanística permite concluir que la organización del territorio municipal está estrechamente vinculada a la tradicional actividad agraria desarrollada en la comarca. Esta actividad al evolucionar en el tiempo ha ido dando lugar a una estructura territorial dinámica y a unos usos del Suelo Rústico cambiantes dentro del municipio, donde las herencias espaciales de modelos económicos superados juegan un importante papel. Entre las modificaciones territoriales más importantes habidas en las últimas décadas se encuentran las derivadas de la creciente pujanza del sector vitivinícola y del desarrollo de algunas iniciativas industriales de cierto calado.

El diseño de las grandes infraestructuras de transporte juega igualmente un papel decisivo en las dinámicas territoriales locales. Dentro de este marco habría que interpretar la localización en el pasado de numerosas instalaciones en las inmediaciones de la estación de ferrocarril de la Línea Valladolid-Ariza, hoy abandonada, pero cuya herencia espacial, materializada en forma de pequeño asentamiento industrial, demanda en la actualidad una ordenación urbanística adecuada. De igual manera cabe esperar que el futuro trazado de la Autovía del Duero tenga una traslación territorial en el término de Roa más o menos directa en función de su proximidad y de la cercanía y calidad de los accesos.

Desde el punto de vista territorial podemos diferenciar dos tipos de áreas que se corresponden paradigmáticamente con la doble funcionalidad del espacio rústico apuntada más arriba en esta memoria. Por una parte el extenso territorio de la campiña vitícola y de la vega en la que se desarrollan cultivos de regadío y donde deben habilitarse las condiciones de ordenación suficientes para garantizar su uso como un espacio productivo abierto.

Por otra parte, y por lo que respecta a la funcionalidad del Suelo Rústico como espacio recreativo y de ocio, hemos considerado aquellos espacios en los que por su valor ecológico y paisajístico (formaciones de quercíneas en El Espinar y Portillejo, riberas de los ríos Rianza y Duero

16. La concentración de este tipo de instalaciones en un polígono industrial permite rentabilizar al máximo las inversiones en infraestructuras de servicios urbanos (abastecimiento, saneamiento y depuración, etc.) y minimizar los impactos asociados a la dispersión.

y monte arbolado sobre las terrazas de la margen izquierda de este último) es desaconsejable cualquier tipo de aprovechamiento intensivo pero es factible su potenciación como áreas verdes que otorgan diversidad al paisaje de la comarca raudense. Dentro de esta segunda funcionalidad del Suelo Rústico hemos considerado además los corredores naturales que constituyen las vías pecuarias y también todas aquellas áreas que albergan valores arqueológicos y etnológicos.

En consonancia con esta organización territorial se han establecido una serie de categorías de suelo que pueden reunirse en dos grupos: el rústico protegido por razones naturales y culturales, por un lado, y el rústico de interés agropecuario, de otro.

En el primer grupo se incluyen aquellas áreas del término municipal que albergan valores característicos que deben preservarse o mejorarse adecuadamente para potenciar la vocación del espacio rústico como lugar de esparcimiento. Se han establecido dos categorías distintas en función de los valores que se protegen: Suelo Rústico con Protección Cultural (SRPC) y Suelo Rústico con Protección Natural (SRPN)-SRPN-Vías Pecuarias.

Ya adelantábamos antes que el término de Roa atesora un considerable patrimonio arqueológico como así lo demuestra el importante número de yacimientos inventariados. Estos son de variadas adscripciones culturales y de desigual valor pero se han clasificado en todos los casos como SRPC por mandato de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León (artículo 54.3: Los lugares en que se encuentren bienes arqueológicos se clasificarán como Suelo Rústico con protección cultural). [...].

La categoría de suelo protegido más extensa (excepción hecha del suelo de interés agropecuario) es la del Suelo Rústico con Protección Natural (SRPN). Aquí se incluyen tres unidades de alto valor ecológico. Por un lado, los entornos fluviales del Duero y Rianza. Son éstos espacios de elevado interés natural como así queda reconocido con la propuesta de declaración como LICs (Lugares de Interés Comunitario), propuesta en la que se incluyen los cauces de los ríos y los bosques de ribera a ellos vinculados en una banda de algunos metros en cada margen. Se trata de unos ámbitos catalogados en función de la riqueza faunística y florística asociada a los cursos fluviales.

La vulnerabilidad de esta zona procede de la intensificación de los usos agrícolas (ampliación de cultivos en detrimento de vegetación natural), las roturaciones para plantaciones de choperas de producción, la hibridación progresiva con chopos introducidos y la alteración de caudales naturales por tomas para riego. En este territorio se han habilitado las condiciones de ordenación suficientes para garantizar, desde el punto de vista urbanístico, la compatibilidad entre el aprovechamiento productivo y la protección ambiental, evitando al tiempo desarrollos urbanos en los sectores sometidos a riesgo de inundación. Al cumplimiento de estos objetivos responde el régimen de usos fijado para el Suelo Rústico con Protección Natural y las condiciones de parcelación, volumen y superficie establecidas en el mismo. La normativa reguladora de este documento de planeamiento exige además la autorización expresa por parte de la Dirección General de Medio Natural de cualquier uso potencialmente incompatible con la conservación del ecosistema fluvial y que pretenda ubicarse en las inmediaciones de los corredores propuestos como LIC.

Como Suelo Rústico con Protección Natural se incluye el monte arbolado que se extiende sobre algunos niveles de terrazas del Duero en el extremo meridional del término municipal. Se trata de un espacio en el que las características topográficas y edáficas y la estructura de propiedad (caracterizada aquí por su gran dimensión en contraste con el elevado grado de trituration característico del resto del parcelario municipal) han coadyuvado en el mantenimiento del monte que hoy se observa¹⁷. El nivel de protección otorgado reconoce su valor ambiental y su rareza en el contexto comarcal y pretende dar cabida a actuaciones encaminadas a la puesta en valor de todo este ámbito, evitando para ello la intromisión de cualquier uso construido no deseado que pudiera perjudicar la mejora paisajística buscada.

En la misma categoría se han considerado las jurisdicciones de El Espinar y Portillejo. Ambos enclavados se caracterizan por un potencial ecológico que difiere sustancialmente del propio de los ámbitos municipales más estrechamente vinculados al Valle del Duero. Los dos territorios citados se identifican con las unidades de páramos que flanquean al río Esgueva en este sector. En ningún caso se trata de relieves culminantes (salvo un pequeño ámbito próximo al pago conocido

como El Nogonal) ya que el desmantelamiento aquí ha sido considerable. Responsable del desmantelamiento en la zona en cuestión ha sido el arroyo de las Casas, afluente del río Esgueva por su margen izquierda, y cuyo valle individualiza las dos jurisdicciones comentadas. En esta labor erosiva han colaborado además algunos otros pequeños arroyos y barrancos. La combinación de todos estos factores: sustratos pedregosos y margosos propios de las cuestas de los páramos sobre los que han evolucionado suelos pobres y de carácter básico, pendientes considerables, dificultad en el acceso a los recursos hídricos, etc., han permitido la conservación de numerosos retazos de las formaciones forestales autóctonas, especialmente en los sectores más desfavorables para el laboreo agrícola. Son éstas las formaciones autóctonas que con su inclusión dentro de la categoría de SRPN se intentan preservar.

La densidad y gran valor de la red de vías pecuarias con las que cuenta Roa merece un reconocimiento especial. Por tal motivo, y como así se reconoce en el Anteproyecto de Ley de Vías Pecuarias de Castilla y León, estos espacios quedan clasificados como SRPN, dotándolos de una cierta singularidad por sus características especiales (SRPN-Vías Pecuarias). Todas ellas intervienen en la estructuración del espacio rústico y son también importantes corredores ecológicos. Su vocación pecuaria en la actualidad es prácticamente testimonial, no obstante, su papel vertebrador como red de comunicación alternativa y como soporte de nuevas actividades relacionadas con el ocio es muy valioso para el municipio.

Mención aparte merecen el resto de los entornos fluviales existentes en el término. Su reducida entidad y, las más de las veces, carácter estacional, no permite hablar en ningún caso de ecosistemas asociados especialmente valiosos o extensos (si exceptuamos algunos de los tramos finales de los arroyos que tributan sus aguas al río Duero por su margen derecha). De hecho, no podemos referirnos en puridad a bosques de ribera ya que, a lo sumo, se conserva una exigua vegetación rípica que rara vez alcanza porte arbóreo. De la misma manera la incidencia de estos cauces en el relieve es también muy limitada. Ambos factores, exiguo caudal y limitado poder de encajamiento, han permitido la continuidad del aprovechamiento agrícola tanto en los fondos de los valles, en los que los reducidos recursos hídricos son evacuados sin que se produzcan encharcamientos, como en las vertientes, donde las suaves laderas no impiden el laboreo mecanizado salvo en ribazos ocasionales. En todo caso queremos dejar constancia en esta Memoria, cuyo carácter es vinculante, de la importancia ecológica y paisajística del mantenimiento y mejora de los más representativos cursos de agua, fuentes y manantiales existentes en el término, tengan o no carácter permanente. En el siguiente epígrafe se proponen algunas medidas para la puesta en valor de éstos y otros espacios emblemáticos dentro del Suelo Rústico.

El resto del espacio se clasifica como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria (SRPA). En esta categoría se incluye la mayor parte del territorio municipal, desde las campiñas vitícolas que se extienden al norte del Duero hasta los regadíos del sur. De acuerdo con el modelo territorial propuesto, las condiciones de ordenación reservadas para estos espacios tienen como objetivo garantizar la productividad agraria de las explotaciones. Su mantenimiento como espacio abierto y cultivado es fundamental ya que las rentas proporcionadas por las explotaciones agrícolas siguen siendo básicas dentro de la estructura económica municipal.

Propuestas de intervención. —

El suelo protegido no agropecuario engloba aquellas áreas de mayor interés ecológico, paisajístico, cultural, etc., del término municipal. Para estos espacios el objetivo básico es su preservación y regeneración con el fin de que funcionen como elementos de atracción para las actividades relacionadas con el ocio y el aprovechamiento del tiempo libre. Para ello, en primer lugar, se establece un marco normativo que excluye estas áreas del proceso urbanizador, el régimen de usos permitidos, autorizables y prohibidos es el más exigente y restrictivo de cuantos establece la normativa. Paralelamente se proponen actuaciones de recualificación paisajística, centradas básicamente en la reforestación de las pequeñas cuestas y ribazos que, a menudo, no cuentan con una protección especial por sus reducidas dimensiones y carácter aislado pero que sin embargo pueden ser objeto de este tipo de intervenciones, habida cuenta de su carácter improductivo y de los beneficios ecológicos asociados a la recuperación de la cubierta vegetal en estos sectores¹⁸. Se propone además el acondicionamiento de los ejes estructurantes del Suelo Rústico como son algunos

17. No obstante, el grado de intervención humana en estas formaciones arbóreas es alto y claramente perceptible por lo que no puede hablarse en ningún caso de formaciones en estado climático.

18. Entre estos beneficios se encuentra la minimización de los procesos erosivos y la regeneración de ecotopos que actúan como refugio para muchas especies de animales.

de los caminos vecinales más transitados. En las zonas protegidas por haberse documentado restos arqueológicos, el objetivo fundamental es su preservación frente a cualquier tipo de actuación que pueda dañar los valores que se protegen.

Complementariamente se ha hecho un esfuerzo por abordar la ordenación del Suelo Rústico desde una perspectiva integrada, recogiendo diversas determinaciones de legislaciones sectoriales concurrentes en este ámbito (carreteras, aguas, patrimonio, prevención ambiental, etc.) con objeto de definir una normativa clara y precisa que garantice la equidad entre la propuesta de ordenación referida al Suelo Rústico y al núcleo edificado.

Actuaciones de recualificación paisajística. —

La reforestación de los ribazos, linderones y tramos de laderas de pendientes más pronunciadas, donde el labrantío se hace prácticamente imposible, contribuye a incrementar una percepción más diversa (color, presencia de vegetación...) de los paisajes municipales. De especial interés parece la reforestación de las abruptas laderas de la margen derecha del Duero, aquéllas sobre las que buscó acomodo el histórico asentamiento de Roa. Son éstos los tramos donde se debe actuar con una doble finalidad¹⁹: por un lado, evitar los fenómenos derivados de la erosión (dinámica de laderas) cuyas manifestaciones más importantes son los acaravamientos y las pérdidas de suelo. La presencia de una vegetación densa impide el desplazamiento de suelo en estas áreas donde el riesgo es mayor como consecuencia de los procesos erosivos, además se regenera un ecosistema distinto que sirve como hábitat de diversas especies de animales y plantas. Por otro lado, las actuaciones de reforestación persiguen una mejora estética al realizar el entorno del río Duero como un corredor verde y mejorar la percepción del perfil urbano meridional.

Como ya se ha comentado, salvo el Duero y el Riaza, el resto de cursos de agua son de escasa entidad. Sólo el Carrahorra y algunos otros regatos y fuentes tienen cierto interés, pues la presencia de agua introduce una nota de singularidad característica (vegetación, fauna,...) que ha hecho de estos enclaves unos hitos paisajísticos tradicionalmente reconocidos por los habitantes del municipio. A pesar de tratarse de cauces naturales de reducida entidad (carácter estacional), no es menos cierto que el reacondicionamiento de las riberas y de los pequeños ribazos que los flanquean no es difícil y puede contribuir a diversificar el paisaje municipal. Sin llegar a constituir un denso bosque de galería, estos ámbitos podrían convertirse en un lugar de paseo de cierto atractivo. Paralelamente la Ley de Aguas determina para estos espacios unas condiciones de ocupación propias que intentan evitar los posibles riesgos asociados a crecidas e inundaciones, un hecho que desaconseja, por razones obvias, su ocupación con edificaciones de cualquier tipo.

En las siguientes líneas se recogen algunos de los elementos que hemos considerado de mayor interés para abordar un análisis sistematizado del paisaje municipal:

— **Miradores:** No queremos referirnos aquí a lugares especialmente acondicionados para disfrutar de vistas panorámicas sino a todos aquellos lugares destacados, más o menos accesibles, y desde los que se puede gozar de amplias vistas. Una vez más es el relieve el que determina su distribución y características. Van a ser las culminaciones de las vertientes del valle del río Duero, especialmente las septentrionales, desde donde se van a obtener las mejores vistas al estar varias decenas de metros elevados sobre el nivel del fondo del valle²⁰. Desde estos lugares se pueden obtener unas magníficas vistas tanto de la vega del Duero y del Monte de la Virgen de la Vega, al sur, como de la campiña, al norte. El acceso a estos lugares es relativamente sencillo a través de la red de carreteras y de caminos existente en el término. No obstante, el uso agrícola de la práctica totalidad de los entornos de estos miradores potenciales²¹ dificulta enormemente su acondicionamiento como áreas de estancia y recreo.

19. Aunque los objetivos perseguidos son los mismos en toda la extensión del municipio, las modalidades de actuación y gestión varían en función de la ubicación del ámbito sobre el que se desea intervenir, según se encuentre éste dentro de Suelo Urbano o Urbanizable, caso de las cuestas que enlazan el sur de la aglomeración urbana actual con la vega y el Barrio de San Roque, o rústico.

20. Estos miradores no tienen un carácter continuo debido a que la erosión de los pequeños afluentes (Arroyo del Ejido, Arroyo de San Andrés o Arroyo del Dujó) ha individualizado la vertiente septentrional del valle en numerosos altozanos.

21. De todos ellos si exceptuamos los situados en las inmediaciones del asentamiento urbano.

— **Parajes característicos:** Como ámbitos característicos se han seleccionado los más representativos dentro de las tres Unidades Territoriales diferenciadas en el término, a saber: Campiña de viñedo y cereal, Vega del Duero y Monte de encinas y pinos en las terrazas del Duero. Especialmente valiosos son los parajes asociados a los ríos Duero y Riaza, al suponer elementos de discontinuidad en un área caracterizada por el carácter anecdótico de los paisajes arbolados. Su potencial como espacio de ocio para la población es alto pero para ello debe evitarse el progresivo retroceso del bosque de ribera y su sustitución por choperas de repoblación. Son también interesantes desde el punto de vista recreativo las formaciones boscosas meridionales y algunos de los parajes agrícolas más característicos de la campiña.

— **Paisajes deteriorados:** El mayor deterioro paisajístico se concentra, sin ningún género de dudas, en la zona de vega más próxima al asentamiento urbano de Roa. Esta degradación paisajística y ambiental es debida a la ocupación, a menudo caótica, de un parcelario muy triturado por construcciones de usos y volúmenes diversos: grandes naves de almacenamiento o de transformación industrial, algunos pabellones agrícolas e invernaderos, pequeñas casetas para aperos agrícolas o de uso recreativo, etc.

Las propuestas posibles para la gestión paisajística son muy numerosas ya que las medidas difieren en función de las necesidades concretas de cada ámbito. Otros muchos factores influyen además en la protección del paisaje, entre éstos la propia naturaleza subjetiva del mismo (a menudo el deterioro paisajístico no es percibido como tal) o las limitadas partidas presupuestarias de las Administraciones destinadas a políticas de restauración paisajística. En todas estas cuestiones subyace el problema de una falta de concienciación generalizada, a pesar de los avances habidos en este sentido en los últimos tiempos.

Las propuestas sobre protección del paisaje que a continuación se relacionan persiguen una mejora estética del territorio municipal pero también un enriquecimiento ecológico y un aumento de la biodiversidad:

— **Respecto a la visibilidad:** Nos estamos refiriendo aquí a la visibilidad real, es decir, a la visibilidad relacionada con los sistemas de acceso existentes. Las actuaciones englobadas aquí persiguen un doble objetivo: por un lado, la ocultación de las estructuras que introducen un mayor deterioro del paisaje y, por otro, la protección de los espacios aún no ocupados que por su mayor visibilidad o fragilidad deben quedar libres de cualquier uso construido. El ámbito de actuación prioritario seleccionado se corresponde con el ámbito de la vega en el que se concentra la mayor densidad de construcciones. Estas Normas Urbanísticas proponen para este espacio su clasificación como Suelo Urbanizable y Urbano, habida cuenta del alto grado de consolidación existente. Por ello, las medidas de recualificación ambiental y de carácter estético se incardinan en los apartados correspondientes del presente documento de planeamiento y no van a ser tratadas aquí. No obstante, se puede adelantar que la ordenación del ámbito citado persigue la creación de un espacio residencial de calidad, con importante presencia de espacios arbolados que favorezcan su integración paisajística y en la medida de lo posible la ocultación de las construcciones, sin renunciar por ello a la integración en la nueva trama urbana de las instalaciones existentes. Además, para las nuevas construcciones que pretendan instalarse en Suelo Rústico se exigirá el cumplimiento de una serie de requisitos, recogidos en el apartado de la normativa referente a las Condiciones estéticas y de integración paisajística en Suelo Rústico, que garanticen la minimización del impacto visual de la construcción.

En fin, y por lo que respecta a las áreas de mayor fragilidad visual ubicadas en las laderas del Valle del Duero y en otros sectores de cuestas dentro del término municipal, se ha establecido una línea de protección de vistas que prohíbe la edificación veinte metros bajo la cota marcada en los planos de ordenación. Con esta medida se quieren preservar las vistas desde lo alto de las laderas (evitando para ello que ninguna edificación se interponga en el campo visual del observador situado en la culminación de la ladera) y, al tiempo, impedir que ninguna construcción se ubique en las bandas de terreno en las que el perjuicio estético sería más elevado para el observador que se localizara en el fondo del valle. Para estas bandas de terreno en laderas relativamente pronunciadas las actuaciones previstas se recogen en el epígrafe siguiente; actuaciones que en ningún caso pasan, como es obvio, por la permisividad ante los usos construidos.

— **Respecto a la estabilidad del medio:** Las propuestas sobre planificación paisajística deben tomar en consideración la estabilidad de los medios a los que van dirigidas. En principio, los territorios de pendientes elevadas, litologías y estructuras favorecedoras de los procesos erosivos y débil o nula cubierta vegetal entran en la categoría de medios inestables. La inestabilidad es inherente a muchos ecosistemas aunque en otros ésta es consecuencia de la intervención humana.

Es evidente la dificultad de la intervención sobre el sustrato rocoso o sobre la intensidad de las pendientes. La cubierta vegetal en cambio ofrece mayores posibilidades de intervención y permite actuar, de diferentes maneras, sobre los mecanismos generadores de inestabilidad.

Estas reflexiones previas creemos que justifican la propuesta de reforestación de numerosos sectores de cuestras dentro del término municipal. Las características edafológicas hacen que estos ámbitos tengan un difícil aprovechamiento agrícola por lo que se ha considerado oportuno la repoblación para mejorar así su calidad ecológica y paisajística. Al tratarse de sectores de fuerte pendiente y suelos raquíuticos se proponen especies arbóreas y arbustivas de rápido crecimiento.

— Respecto a cauces fluviales: En la medida de lo posible deben evitarse las modificaciones de los cauces fluviales ya que la alteración de los trazados de ríos y arroyos implica cambios en sus comportamientos hidrológicos, con la consiguiente degradación de los paisajes ribereños. Por esta razón, actividades como la edificación o la extracción de áridos en las inmediaciones de los cauces fluviales deberán ser cuidadosamente estudiadas por parte de los organismos a los que compete la autorización de los usos solicitados (Confederación Hidrográfica del Duero, Consejería de Medio Ambiente a través del correspondiente Estudio de Impacto Ambiental si procede, etc.). Se trata, en definitiva, de favorecer la recolonización vegetal de los márgenes ribereños; recolonización que puede ser apoyada mediante campañas de repoblación. Sería interesante que en las repoblaciones de los entornos fluviales se diera más peso a la adecuación climática que a la estricta productividad forestal.

Acondicionamiento de los ejes estructurantes del Suelo Rústico.—

Otra de las propuestas de la ordenación de Suelo Rústico es el acondicionamiento de aquellos ejes con poder estructurante; con frecuencia, la falta de referencias en el territorio que se clasifica como Suelo Rústico propicia la desarticulación de un extenso territorio que, sin embargo, alberga funciones (productivas, ecológicas, paisajísticas...) de gran importancia. La recalificación de ciertos ejes contribuye a formar una red capaz de articular la accesibilidad a todo el territorio, enfatizando al mismo tiempo ciertos hitos o elementos de interés que forman parte del paisaje de Roa. Se propone el acondicionamiento mediante la señalización, afirmado y revegetación de una red de caminos señalados en el Plano de Propuestas de Intervención. Por ello se han rescatado los itinerarios tradicionales que relacionan a Roa con los municipios más próximos mediante un sistema de comunicación alternativo a la red de carreteras, permitiendo además la conexión con hitos situados en el Suelo Rústico que resultan inaccesibles a través de las modernas redes de transporte. Simultáneamente, la plasmación del trazado en los planos de ordenación y las medidas de recalificación impiden el continuo deterioro de este patrimonio milenario (invasiones, desaparición...), enfatizando la organización del espacio rústico.

La tipología de caminos tradicionales es amplísima: caminos rurales, caminos vecinales, caminos de concentración parcelaria²², vías pecuarias, pistas forestales, caminos de servicio de acequias y canales o plataformas de ferrocarril en desuso. En el término de Roa destacan ante todo dos de ellos:

— Caminos rurales y vecinales: Se caracterizan por su trazado generalmente sinuoso y por su perfecta adaptación al modelado del terreno. Sus plataformas son de tierra o grava y su reducida anchura es la que resulta de la separación entre las tapias, vallas y predios colindantes. Seis de ellos se han seleccionado por su poder vertebrador y todos tienen en común su origen en el asentamiento urbano de Roa (o sus inmediaciones) y un trazado radial que cruza el término en todas las direcciones.

El primero se dirige en dirección SO hasta el vecino municipio de La Cueva de Roa y sigue un trazado paralelo y muy próximo al cauce del río Duero. Su recorrido permite obtener unas magníficas vistas de los bosques de ribera que se desarrollan en la margen derecha del Duero

y también de los cultivos de regadío que ocupan el fondo del valle y entre los que se abre paso este pequeño camino vecinal.

Otro de los caminos seleccionados es el que comunica con la cercana población de Valcavado de Roa. Se dispone en sentido zonal (E-O) y, como el anterior, tiene un recorrido de unos pocos kilómetros antes de dejar atrás el límite municipal.

En dirección SE-NO parte el camino que llega a la población de Boada de Roa. Se encuentra flanqueado por dos vías pecuarias y en su recorrido por el término municipal atraviesa dos pequeños valles de cierto interés paisajístico.

Partiendo del extremo septentrional del núcleo urbano surge otro camino rural que en dirección S-N permite una vía de conexión directa con el pueblo de Quintanamanvirgo.

Hasta el pueblo de La Horra se dirige (SO-NE) otro de los caminos recogido en el Plano de Propuestas de Intervención. Como los tres anteriores permite en su recorrido la contemplación de los paisajes típicos de la campaña raudense con la característica sucesión de parcelas dedicadas al cultivo del cereal, viñedos y pequeños rodales de pino. A esta diversidad contribuyen también la esporádica aparición de linderos no cultivados y de modestas muestras de vegetación ripícola asociada a pequeños regatos y fuentes.

El último de los caminos para el que se sugiere un acondicionamiento especial es el que, partiendo de las inmediaciones del Barrio de San Roque, atraviesa en dirección NO-SE las vegas de los ríos Duero y Rianza hasta llegar a la ribera de este último. Su trazado vertebraría uno de los territorios municipales de suelos más fértiles y en los que los cultivos de regadío alcanzan su máximo grado de intensidad y especialización. Desde el punto de vista estético son destacables los paisajes agrícolas que acompañan al caminante en su recorrido y el horizonte arbolado que constituye el bosque mixto de encinas y pinos del Monte de la Virgen de la Vega y que cierra la cuenca visual por el sur. En lo que se refiere a valores ambientales destacan los propios del entorno fluvial del Rianza, corredor en el que se concentra la máxima diversidad y riqueza ecológica del municipio.

El estado de esta red de caminos difiere notablemente entre unos ejes y otros ya que algunos presentan serios problemas derivados de su angostura y deficiente nivel de conservación. Su función actual es, ante todo, la de permitir el tránsito de la maquinaria agrícola, no obstante, parece razonable plantear su recalificación para el servicio a otros usos complementarios relacionados con el ocio.

El acondicionamiento propuesto en el apartado correspondiente de la normativa reguladora incide de manera especial en la conveniencia de la obtención de los mayores índices de impermeabilidad posibles para favorecer el paso de la maquinaria que presta servicio a las explotaciones agrarias existentes, ya sean éstas de carácter ganadero, forestal o agrícola. De esta manera se quiere afianzar la funcionalidad agraria tradicional de la práctica totalidad de los caminos existentes en el municipio, sin que esto sea óbice para plantear nuevos usos del patrimonio heredado, y evitar que un tratamiento de pavimentación inadecuado acelere su deterioro por la acción combinada del agua y el tráfico.

— Vías Pecuarias: Constituyen ejes de primer orden en la articulación intra y extramunicipal en Roa. El municipio cuenta con una importante red de caminos ganaderos que interconecta la práctica totalidad de los espacios municipales. Seis son las vías pecuarias que cruzan el término de Roa, de las cuales una tiene categoría de cañada (con un ancho de 75,22 m.), otra de cordel (con un ancho de 37,61 metros), dos más de vereda (una con un ancho de 25 m. y otra de 20,89 m.) y, finalmente, otras dos de colada (con un ancho de 12 m. la una, y no especificado por el Proyecto de Clasificación, la otra). A estos caminos pecuarios se suma la presencia de numerosos abrevaderos y descansaderos. Las denominaciones que figuran en el Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias del Término Municipal de Roa son las siguientes: Cañada de los Aragoneses, Cordel de Merinas, Vereda de los Serranos, Vereda de la Gloria, Colada de Pedrosa y Colada de Comuniegos a Carrasalineros. La alta densidad resultante hay que asociarla a la estrecha relación del municipio de Roa con las grandes rutas trashumantes desarrolladas en tiempos pasados, especialmente las vinculadas a la Cañada de los Aragoneses.

Esta red de vías pecuarias constituye un patrimonio público con un enorme potencial vertebrador desde el punto de vista territorial, además, su carácter de corredores verdes convierte a estos ejes en elementos de singular valor para Roa. En la mayoría de los casos su estado de conservación no es malo aunque no son infrecuentes las intrusiones.

22. La ausencia de proyectos de concentración parcelaria en el término municipal tiene claras implicaciones territoriales y ambientales como ya se comentó en la fase de Información Urbanística. No existe pues una malla ortogonal de anchos caminos al servicio de las explotaciones agrarias y los accesos a las pequeñas parcelas son posibles gracias a una tupida red de caminos y sendas que, a menudo, tiene que complementarse con sistemas de servidumbre de paso. El mantenimiento de la ineficacia en la organización de las explotaciones agrarias ha tenido como contrapartida positiva importantes beneficios ambientales con la pervivencia de los últimos restos de la vegetación climática que aún se conservan acantonados en los entornos de los senderos y en las linderas.

Reconocimiento y preservación del Patrimonio Arqueológico en Suelo Rústico. —

Indudablemente las zonas arqueológicas forman parte del patrimonio cultural del municipio y su delimitación en los planos de ordenación persigue un doble objetivo: por una parte, su inclusión en un documento normativo de obligado cumplimiento por las Administraciones y los particulares contribuye a la difusión de un valor escasamente reconocido; por otro la definición de unas condiciones de preservación pretende impedir el deterioro de este patrimonio. En Roa existen numerosos yacimientos inventariados cuyas delimitaciones se han recogido en el Plano de Ordenación del Suelo Rústico. En cualquier caso las medidas de intervención concretas sobre estas áreas no son objeto del planeamiento general sino que deben ser las Administraciones Públicas (Dirección General de Patrimonio) quienes orienten la intervención y revalorización de estas áreas.

Condiciones normativas. —

La normativa referida al Suelo Rústico intenta evitar referencias y determinaciones ambiguas, que han propiciado con demasiada frecuencia el deterioro del Suelo Rústico, al proponer su ordenación como el «espacio de lo posible». Reconocidos los singulares valores que alberga el Suelo Rústico (ecológicos, paisajísticos, disfrute del ocio y tiempo libre...) desde el punto de vista del planeamiento urbanístico debe asumirse un principio básico, cual es la excepcionalidad del proceso urbanizador y edificatorio en estas áreas. En consecuencia la normativa establece parámetros rigurosos (parcela mínima, superficie máxima, régimen de usos...) que evitan la transformación del Suelo Rústico y propician el establecimiento de los usos urbanos en el núcleo edificado. La normativa establece también una protección de vistas para aquellos ámbitos en los que las edificaciones tendrían un mayor impacto visual.

En cualquier caso, el régimen de usos se corresponde con el establecido por la Ley de Urbanismo de Castilla y León que se ha matizado convenientemente en función del modelo de desarrollo y los objetivos territoriales definidos para cada ámbito por estas Normas Urbanísticas. Los regímenes del Suelo Rústico con Protección Natural y Cultural son los más exigentes. En principio, para estos suelos protegidos se permiten únicamente los usos característicos del espacio rural, condicionando a su autorización el resto de actividades y prohibiéndose dos tipos de usos: aquellos que originan fuertes impactos ambientales negativos (actividades extractivas, escombreras...) y los que por su carácter urbano deben instalarse en el núcleo edificado (vivienda, usos industriales...).

Pero, como ya se ha comentado, la propuesta de inclusión de los ríos Duero y Rianza y sus riberas como LICs introduce un mayor número de condicionantes que necesariamente deben ser considerados. En este sentido, la Directiva 92/43/CEE de Conservación de los Hábitats Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre establece que los Estados han de tomar todas las medidas oportunas al objeto de evitar el deterioro de estos hábitats, obligando a que cualquier plan o proyecto que pueda afectar de forma apreciable a los LICs (futuros ZECs) se someta a una adecuada Evaluación de Impacto Ambiental, que, de ser negativa, sólo podrá ser salvada por razones imperiosas de interés público. Esta situación no sólo es vinculante para el espacio ocupado por el LIC, sino también para el entorno del mismo si las actuaciones que se puedan llevar a cabo afectan a los valores protegidos en el LIC. En el caso que nos ocupa, la protección de las especies de fauna y flora vinculadas a los ríos, es claramente incompatible con la puesta en funcionamiento de instalaciones que contemplen cualquier tipo de vertido no depurado al curso fluvial o que traigan consigo elevadas cargas de ruido, así como las que puedan modificar los cauces fluviales. Del mismo modo parece prudente evitar cualquier actuación que pueda alterar el característico bosque de ribera que circunda los cauces de ambos ríos.

En cualquier caso, y en ausencia de normativa específica²³ para cada uno de los espacios que presumiblemente van a integrar la Red Natura 2000, desde estas Normas Urbanísticas se ha querido actuar con cautela y someter a la autorización de la Dirección General de Medio Natural cualquier uso potencialmente incompatible con la conservación de las zonas propuestas como LIC y que pretenda ubicarse en las inmediaciones de cualquiera de las dos riberas.

23. No se han elaborado aún documentos de ordenación y gestión equivalentes a los PORN y PRUG contemplados por la Ley de Espacios Naturales de Castilla y León. Probablemente, este tipo de figuras u otras similares serán los instrumentos de gestión de los espacios que finalmente integren la Red Natura 2000 pero, en la actualidad, lo cierto es que no existen documentos legales específicos en los que se recojan aspectos tan necesarios en la ordenación urbanística como son la zonificación interna o la gestión del uso público.

La ausencia de suelo clasificado como Rústico Común en toda la extensión del término municipal merece una explicación en este punto de la Memoria Justificativa. Aunque ya se expusieron las razones que habían sustentado esta decisión cuando se describió la clasificación del suelo municipal y el modelo territorial propuesto, parece conveniente profundizar aquí en las repercusiones que, desde el punto de vista normativo, entraña la opción tomada. La prohibición de una serie de usos, entre los que se encuentran las actividades extractivas, los usos industriales, comerciales y de almacenamiento y las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada, y que sin embargo figuran como usos sujetos a autorización en el régimen del Suelo Rústico Común²⁴, es sin duda el aspecto de mayor trascendencia.

No obstante, entre los usos permitidos dentro del Suelo Rústico con Protección Agropecuaria (la categoría de mayor extensión superficial dentro del término) se consideran los mismos que los contemplados para el Suelo Rústico Común, es decir, las construcciones necesarias para el funcionamiento de las explotaciones agrarias y las infraestructuras planificadas. En el SRPA se contemplan además como usos sujetos a autorización aquellos industriales, comerciales y de almacenamiento vinculados a la producción agropecuaria del término municipal o de su entorno comarcal. Dentro de este epígrafe se encontrarían todas las instalaciones fabriles y grandes naves de almacenamiento asociadas a las producciones agrícolas y ganaderas locales tales como bodegas, silos, plantas industriales (azucareras, deshidratadoras...), etc.

En definitiva, el régimen de usos establecido no supone ningún obstáculo para el normal funcionamiento de las actividades agrarias desarrolladas en el suelo municipal. Antes al contrario, la prohibición de usos como los extractivos, los industriales no agropecuarios y los residenciales pretende garantizar la ausencia de interferencias (ocupación física de terrenos productivos, fragmentación del territorio con usos contruidos ajenos a la lógica agraria, aparición de tensiones especulativas, etc.) que pudieran perjudicar el rendimiento de las explotaciones agropecuarias.

Queda claro pues que la normativa tiene en cuenta de forma específica las posibles demandas asociadas a los requerimientos de las explotaciones agrarias, como la construcción de naves por ejemplo, para las que se habilitan condiciones normativas que regulan su implantación y evitan su dispersión indiscriminada. Se fijan también condiciones específicas para la ubicación de actividades ligadas al aprovechamiento del Suelo Rústico como un lugar de ocio, afirmando así la nueva funcionalidad de este espacio; una cuestión que merece una regulación concreta con las condiciones suficientes para garantizar la integración ambiental y paisajística de este tipo de actividades en la trama rural.

Se define también un régimen de usos y edificación específico para aquellas instalaciones existentes en el Suelo Rústico, con objeto de evitar su calificación como fuera de ordenación; con ello se evita la consolidación indiscriminada de las edificaciones y usos existentes y, al mismo tiempo, se valoran nuevas circunstancias que recogen otro tipo de funciones de las edificaciones ya existentes. Estas condiciones, que incluso permiten su ampliación en determinados supuestos, son diferentes en función del uso actual que albergan.

2.7. — ORDENACIÓN DE LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS.

Las Normas Urbanísticas Municipales deben señalar las dotaciones urbanísticas del término municipal: vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos, teniendo en cuenta tanto los datos constatados en el momento de su elaboración como los que resulten de la ejecución de sus determinaciones. Esta obligación se cumple en los planos de ordenación, donde se expresa con claridad esta serie de elementos urbanos (existentes y previstos). En cada una de ellas se indican sus dimensiones, características de diseño, carácter público o privado, e incluso, en algún caso (colector provisional de saneamiento del sector La Guindalera) la constitución de servidumbres.

Se consideran sistemas generales cuatro dotaciones urbanas previstas:

— La nueva variante del este del núcleo, incluso el puente sobre el Duero.

— El nuevo puente (y tramo viario anexo), al sur del núcleo, que enlazará el futuro sector del Soto de Roa con el de San Miguel, procurando un nuevo acceso rodado a la población.

24. De acuerdo con la Propuesta de Decreto por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

– La ampliación del cementerio.

– La instalación de una EDAR (Estación Depuradora de Residuos).

El sistema previsto de obtención de los terrenos privados afectados que para la ejecución de estos sistemas deban pasar a titularidad pública es el de expropiación.

DOTACIONES GENERALES DE ROA

Número y nombre	Características	Forma de obtención
1. Nueva variante del este del núcleo, incluso el puente sobre el Duero.	Según proyecto redactado	Compra o expropiación
2. Nuevo puente (y tramo viario anexo), al sur del núcleo, que enlazará el futuro sector del Soto de Roa con el de San Miguel.	Trazado según planos; superficie afectada: 6.400 m. ²	Compra o expropiación
3. Reserva para EDAR (Estación Depuradora de Aguas Residuales).	Localización, según planos. Superficie: 21.482 m. ²	Compra o expropiación

2.7.1. – Relación de dotaciones estructurales.

Se describen a continuación los sistemas de dotaciones que constituyen la estructura urbana de Roa, según lo comentado más arriba (apartado 2.2.1).

DOTACIONES ESTRUCTURALES DE ROA

Denominación	Características	Forma de obtención
SISTEMAS FLUVIALES		
Tramo más próximo al Suelo Urbano del río Duero y sus márgenes (incluso del Soto de Roa)	Espacio de paisaje; cuidar de no dificultar la posible avenida	
Tramo urbanizable del Arroyo Dujo	Arbolado	Cesión del área no pública
Tramo urbanizable del Arroyo Sinnombre	Arbolado	Cesión del área no pública
SISTEMA DE CUÑAS VERDES, LADERAS Y PRADERAS		
Parque de la Cava	Parque tradicional	Existente
Laderas del Duero	Forestal, formación de terrazas	Existente, y completar por compra
Altos de las Lomas	Forestal. Conservar, en lo posible, parte de los almendros existentes.	Cesión por gestión de los Planes Parciales correspondientes (Depósitos y Almendros)
Rosaledas	Rosaledas	Cesión por gestión del Plan Parcial correspondiente
Pradera del Piélagu	Vegetación de pradera	Cesión por gestión del Plan Parcial correspondiente
Arboleda existente en Avda. de la Horra	Mantener árboles existentes	Cesión por gestión del Plan Parcial correspondiente
Arboleda del Arco	Líneas de arbolado	Cesión por gestión del Plan Parcial correspondiente (Soto)
SISTEMA DE ELEMENTOS VIARIOS		
Cañadas, coladas, veredas y cordeles	Facilitar el paseo	Existente
Puente viejo y vías de subida al casco	Instalar medios mecánicos para peatones	Existente
Recorridos peatonales y paseos (incluso Espolón)	Pavimento que facilite la lectura; mobiliario urbano adecuado	Existente
Ferrocarril (incluso estación)	Defensa del ámbito de las vías y servicios anejos	Existente
Vías principales de acceso. Carreteras y avenidas	Arbolado y recorridos peatonales	Existente
Variante rodada (incluso nuevo puente)	Arbolado y recorridos peatonales	
Polygono de Ronda	Calzada de 2 carriles, y recorridos peatonales; sección diversa en los distintos tramos; arbolada	
SISTEMA GENERAL		
Arcos viarios interiores, rondilla y vías de 16 m.	Calzada de 2 carriles	Cesión por gestión del Plan Parcial correspondiente
SISTEMA DE GRANDES AREAS DE EQUIPAMIENTO		
Edificio dependencias municipales	Edificación reciente	Existente
Area dotacional Santa Lucía	Prever un paso transversal	Existente
Nueva área dotacional del Duero	Instalaciones deportivas y culturales.	Cesión por gestión del Plan Parcial correspondiente
SISTEMA DE GRANDES AREAS DE EQUIPAMIENTO		
Dotaciones de la Cava	Mantener el polideportivo, posible reconsideración de la plaza de toros, nuevas dotaciones	Existentes

Denominación	Características	Forma de obtención
Centros integrados de equipamiento	Incluirán las dotaciones escolares, de salud y asistenciales (3. ^a edad) correspondientes a cada sector, y nuevos equipamientos de nivel ciudad.	Cesión por gestión de los Planes Parciales correspondientes (Depósitos y Almendros)
Sistema Roa arqueológica (centro, museo, acogida, aula, etc.).	Conforme a lo expresado en el Avance. Centro, en parcela del castillo; museo en el Corralón, centro de acogida en el Espolón, etc.	Compra o expropiación
Parque arqueológico, Vieja Necrópolis y otros yacimientos.	Tratados como parques visitables (algunos, rosaledas), integrados.	Existente, compra, expropiación o cesión por gestión del Plan Parcial correspondiente.
SISTEMA DE SERVICIOS E INSTALACIONES TECNICAS		
Depósitos de agua.	Posible ampliación en emplazamiento actual. Evitar el fuerte impacto visual	Existente
Estación depuradora	Evitar el fuerte impacto visual	Compra o expropiación

Criterios de diseño. No se establecen más consideraciones de diseño que las que se derivan de la ordenación establecida en los planos. Precisamente los sistemas generales son los elementos que más personalidad deben tener en el diseño urbano, y por tanto, los condicionamientos deben ser mínimos. En consecuencia, se establecen como criterios los comentarios antes señalados como "caracterización" de cada sistema.

DOTACIONES URBANISTICAS GENERALES DE ROA. ARTICULO 8 DE LA NORMATIVA

«– Regulación: Las condiciones de edificación, edificabilidad y uso de las dotaciones urbanísticas al servicio de toda la población existentes son las propias de los usos correspondientes. En cualquier caso se reconoce la edificabilidad de las instalaciones o construcciones actuales.

– Regulación: Las condiciones de edificación, edificabilidad y uso de las dotaciones generales propuestas se atenderán a las determinaciones generales propias de los usos previstos en lo que no contradigan a lo señalado específicamente en esta Normativa para cada uno de ellos. La superficie de los sistemas generales se medirá siempre en proyección horizontal.

Comentario: Con carácter general, las dotaciones podrán edificar el volumen necesario a su uso, siempre que no afecte negativamente al entorno».

Forma de obtención. La forma de obtención se determina en el cuadro anterior. Como idea general, se ha primado la obtención mediante el desarrollo del planeamiento en suelos urbanizables.

Estándares legales. Para los 4.256 habitantes considerados (techo que incluye población estacional), el estándar recomendado de zonas verdes y dotacionales se cumple adecuadamente con las áreas proyectadas.

2.7.2. – Conexiones de las redes de saneamiento y abastecimiento de los sectores urbanizables.

En la zona Este y Sureste de Roa se delimitan varios sectores de suelo, unos de carácter Industrial y otros Residenciales. Las conexiones generales de estos sectores en cuanto a las redes de servicios urbanos de saneamiento y abastecimiento, se esquematizan en los planos correspondientes que se acompañan.

Para la red de saneamiento, se pretende prediseñar simplemente un posible trazado de los colectores, y la solución en cuanto a depuración de las aguas residuales que se producirán en estos desarrollos.

Se diseña para los Sectores Industriales de la margen derecha (Sectores 8-1, 8-2, 8-3, 8-4, y 8-5) un saneamiento independiente del resto del núcleo, por sus dificultades orográficas y por la posible especialización en el tratamiento de sus aguas residuales que pueden representar las industrias que en ellos se establezcan, y la importancia en cuanto a superficie de estos sectores que es de unas 12,6 Hectáreas. Para ellos se prevé la construcción de un emisario general de saneamiento a través de la zona sur de los mismos, hasta llegar a las proximidades del arroyo Dujo, en que se construirá una EDAR para estos sectores de unos 1.000 m.², y su aliviado al propio arroyo.

Para los Sectores Residenciales 6 y 7, también ubicados en la margen derecha del río Duero, se ejecutará un Colector-Emisario partiendo del S-7 y pasando por el S-6, su trazado se realiza a través de las calles de los sectores, para luego convertirse en el que podría llamarse Emi-

sario Interceptor de la Margen Derecha, atravesando por la escarpada orilla del río hasta llegar a la zona en que se prevé ubicar la EDAR municipal que ocupará unos 7.000 m.2. Los colectores de vertido existentes en la actualidad, que se puedan interceptar en su trazado, se incorporarán al Emisario para el transporte a depurar, manteniendo los vertidos actuales como aliviaderos de tormentas.

Para los Sectores 9, 10 y 11, ubicados en la margen izquierda del río Duero, se ejecutará un Colector partiendo del S-9 y pasando sucesivamente por el S-11 y S-10, su trazado se realiza a través de las calles de los sectores, para luego atravesar el río hasta llegar a conectar en la orilla derecha con el anteriormente mencionado Emisario de la Margen Derecha.

En cuanto a la red de abastecimiento de agua potable, se plasma el trazado de los tubos de refuerzo en el plano correspondiente. El abastecimiento de agua potable se realizará conectando los Sectores mediante un anillo de refuerzo de 200 mm. de diámetro, de fundición, que partiendo desde la red de la margen derecha, atraviere el río Duero, los Sectores 10, 11 y 9, para luego volver a atravesar el río por el puente de la variante de carreteras, y cerrar el anillo con la red existente en esta margen derecha; para el abastecimiento de los Sectores Industriales 8-1 a 8-5, se prolonga la red con tubo también de 200 mm. por la zona sur de los Sectores.

2.8. – CRITERIOS GENERALES SOBRE LA EDIFICACION.

(Se mantiene la redacción de la aprobación inicial. Para los ajustes o modificaciones, ver Informe de alegaciones, en Anexo a esta Memoria).

La Normativa de las actuales Normas Subsidiarias de Roa no es fácil de leer. Su sistematización es complicada y pueden aparecer regulaciones sobre distintos temas en muchos lugares diferentes. Conviene, por tanto, desde el principio reorganizar este documento.

Las edificaciones nuevas, en todo el ámbito de las Normas, están sujetas a lo determinado en el capítulo de «Condiciones generales de la edificación». Se organiza en función de los siguientes aspectos o parámetros: características de la parcela, del volumen y de la sección; condiciones de seguridad, salubridad y ornato, exigencias de accesibilidad y control de la edificabilidad (cantidad de forjado). Respecto a las edificaciones existentes se controla el fuera de ordenación.

Los objetivos que se deben considerar ahora son:

- Mantener, en principio, el tono de los parámetros urbanísticos principales y aprovechar las prácticas ya asentadas.
- Prever la aparición de nuevas tipologías residenciales.
- Prever un posible desarrollo turístico (casas rurales, cultura de la arqueología, el denominado «arqueoturismo»).
- Modernización de las normas de edificaciones y usos.
- Poner el área consolidada en proceso de reforma/mejora (a largo plazo).
- Mejorar la morfología y el diseño urbano.

2.8.1. – Parámetros.

En los objetivos específicos se plantea la conveniencia de mantener el tono de los actuales parámetros urbanísticos, aunque racionalizando más su aplicación. Pues, efectivamente, se observan en las actuales Normas una serie de incoherencias que es preciso solventar. Recuérdesse que se trata, además, de unos parámetros que sirven también de referencia a la ordenación de suelos urbanizables.

Los parámetros clásicos de la edificación (de las ordenanzas de edificación) se han estructurado en las presentes Normas de acuerdo con los siguientes capítulos:

Capítulos	Parámetros
1. Condiciones de la parcela	Parcela mínima
2. Condiciones de volumen	Alineaciones (y retranqueos) Sólido capaz (y profundidad edificable)
3. Condiciones de la sección	Rasante Altura máxima Gálbo de la cubierta Altura libre sobre la calzada Sótanos y semisótanos Planta baja Soportales Altura libre interior Salientes, vuelos, cornisas y aleros Patios (interiores)

Capítulos	Parámetros
4. Condiciones de seguridad, salubridad y ornato	Antepechos y barandillas Riesgo de desprendimientos Humos Instalaciones en fachada Rótulos Limpieza y vallado de solares Cierre de terrazas Medianeras vistas Toldos, marquesinas
5. Accesibilidad interior de los edificios	Portal y corredores Escaleras y rampas Ascensores Acceso a instalaciones comunes
6. Cantidad de edificación, edificabilidad	Concepto de edificabilidad Cómputo de la edificabilidad
7. Ordenanzas figurativas	Ordenanzas figurativas

De esta forma se regulan todos los elementos (y sólo ellos) que se consideran necesarios para garantizar el buen orden urbano. Así, las características de la parcela edificable, de manera que se impida la formación de parcelas poco adecuadas para la edificación. Se regula el volumen total edificable, estableciendo la altura máxima y el sólido capaz, definido a partir de la alineación oficial; al definir el volumen se está formando, complementariamente (en su caso) tanto el patio de parcela como el de manzana, cuando por las dimensiones y forma de ésta pudiese constituirse. Se han agrupado las normas relativas al control de la sección del edificio (incluidos los patios interiores, cuya funcionalidad depende más que de la planta de la sección, de la proporción entre su anchura y la altura de los paramentos que los conforman); y, en otro capítulo, las que aluden específicamente a aspectos de seguridad, salubridad y ornato público que no están recogidos en normas estatales o autonómicas de obligado cumplimiento (por ejemplo, las relativas a incendios o a estructuras). El quinto capítulo se dirige a garantizar una correcta accesibilidad interior de los edificios que contienen más de una vivienda, oficina o, en general, más de un local (nuevamente, por supuesto, estableciendo normas que complementen las aprobadas para todo el estado o la región, como las relativas a la accesibilidad de personas con alguna discapacidad y eliminación de barreras arquitectónicas). El capítulo sexto define y regula la edificabilidad (la cantidad de superficie edificable por cada m.2 de parcela): en algunas zonas la edificabilidad será la que se derive de la aplicación directa de las normas anteriormente establecidas; pero en otras habrá que medirla expresamente. Por último, el capítulo séptimo se refiere a las ordenanzas figurativas, que en determinados lugares se propone aplicar.

El orden que se plantea en la normativa parece claro: distinguir las normas sobre la parcela, el volumen y la sección, en primer lugar; más adelante la regulación de la seguridad, salubridad y ornato público; después, garantías sobre la accesibilidad en el interior de los edificios; más tarde, forma de medir la cantidad de edificación; y por último, normas sobre las edificaciones existentes. Una sistematización que resulte operativa. Expongamos a continuación las razones de regular cada uno de los citados parámetros y la forma de control adoptada.

1. - Condiciones de la parcela:

«Parámetro: Parcela mínima.

Regulación: Sin perjuicio de que en las ordenanzas de zona se establezca otra mayor, a efectos de parcelación y segregación se fija la parcela mínima en 100 m.2 y 6 m. de fachada a calle, después de aplicada la alineación oficial. Se autoriza la edificación de parcelas inferiores a la mínima siempre que satisfagan el resto de las condiciones que sean de aplicación en función de los usos previstos y conste documentalmenente su existencia con anterioridad a la Aprobación Inicial de las presentes Normas».

De la parcela se regulan exclusivamente sus dimensiones mínimas. No parece oportuno regular también parámetros de forma u otras cauteles para no haberse encontrado problemas hasta ahora relativos a esa cuestión. La fecha que se pone como límite es la de aprobación de las anteriores Normas: desde esa fecha no podría haberse realizado ninguna división que diese lugar a parcelas menores. Se traslada aquí una formulación habitual en la normativa urbanística reciente.

Recordemos que casi el 50% de las parcelas urbanas de Roa tienen menos de 150 m.2, si bien corresponden en su mayoría a edificaciones tradicionales (ver "Plano de superficies de parcelas" en la Memoria Informativa). Hay, además, parcelas muy pequeñas, de unos 50 m.2, que podrán edificarse sin tener que asociarse a otras, pero que no conviene que se multipliquen.

2. - Condiciones de volumen:

«Volumen. —

- Parámetro: Alineaciones.

Regulación: Se denomina así a la línea que separa los suelos destinados a viales o espacios libres públicos de los adscritos a otros usos. Línea de edificación y retranqueos. 1. Fija el límite de la edificación, que puede coincidir con la alineación de parcela o quedar retranqueado respecto a ella. 2. Excepto si se indica expresamente lo contrario, se admite cualquier retranqueo de esta línea, siempre que se resuelva adecuadamente, en su caso, a cargo del nuevo edificio, el tratamiento de posibles medianerías o cerramientos colindantes que queden vistos. 3. Cuando como consecuencia de un retranqueo resulte espacio libre público que se incorpora a la calle, su tratamiento y mantenimiento será a cargo de la propiedad del nuevo edificio.

- Parámetro: Sólido capaz.

Regulación: Regulación del volumen dentro del cual deberá quedar inscrito el edificio, excepto vuelos. Se define: a) en planta, estableciendo el área de movimiento, mediante la definición de los límites de las piezas. En ciudad jardín, hay que aplicar retranqueos a todos los linderos; en patio ocupado o edificación en planta baja se establece un porcentaje máximo de ocupación. b) en sección, estableciendo la altura máxima de fachada (en plano de alzados) y el gálibo de cubierta».

Se define la alineación de parcela como la línea que separa los suelos destinados a viales o espacios libres públicos de los adscritos a otros usos; y así se distingue de la línea de edificación (frecuentemente denominada también alineación: lo que no deja de crear confusiones). El actual artículo 20 de las Normas dice poco. En general se admiten retranqueos, para no limitar innecesariamente la libertad de diseño. Se fijan, eso sí, ciertas determinaciones para evitar malos resultados estéticos (tratamiento de medianerías que pudieran quedar vistas, etc.). Respecto a los chaflanes, se dibujan en plano los que puedan tener sentido (por dimensiones e importancia de las calles, etc.), pero evitando la regulación genérica actual, que no parece tener lógica urbanística.

Se regula el sólido capaz como forma clara de establecer el volumen máximo en el que deba inscribirse la nueva edificación. Se mejora así la forma de definirlo en las actuales Normas, más equívoca. Se define también las rasantes, que no se regulan en las actuales Normas. Sobre la altura máxima se mantiene el criterio de dibujarla expresamente en el plano (de forma indirecta, al referirse a una ordenanza en la que inequívocamente está determinada la altura). La técnica empleada supone una manera de definir la altura que evita los conflictos sobre la forma de medir; pues se traza la paralela a la rasante, y desde ahí se organiza el conjunto de los parámetros. Se elimina la actual regulación sobre altura mínima (artículo 22): ¿Qué sentido tiene?

Respecto a la medida del volumen se plantea una fórmula que parece suficientemente cómoda (y adecuada al trabajo de diseño con ordenador). Se evitan problemas con la forma de medir los áticos, por ejemplo, o con la forma de medir la altura. Y además, se amplía la libertad de diseño arquitectónico. (Hay que recordar que salvo el casco histórico no hay áreas de diseño poderoso, valioso, en la ciudad que marquen sus pautas a la nueva edificación y justifiquen otro tipo de ordenanza). Lo regulado en el actual artículo 26 de las Normas sobre la altura en esquinas entre calles de distinto ancho no tiene ya sentido: se dibujan expresamente en el plano de ordenación los ámbitos de una y otra altura (no hace falta acudir a la aplicación de la profundidad edificable de 12 m., etc.). Y una cuestión más: ¿por qué los paneles solares deben estar ocultos desde la vía pública y las casetas de ascensor o antenas no? De ocultar algo debería ser precisamente lo contrario, de manera que se vean los paneles solares, estimulando así su uso. La actual limitación de la altura de cumbreña en 3,5 m. se cumple (aproximadamente) con la forma en que se regula el gálibo. Se mantienen los 30° de pendiente de cubierta; pero si se quisiese construir con otra mayor podrá hacerse, pero por razones compositivas o estéticas, nunca para conseguir mayor edificación, ya que habría que inscribir la nueva solución dentro del volumen máximo fijado.

En las actuales Normas se admiten hasta 4 plantas de altura (en manzana cerrada y abierta y semicerrada), y fondos de 12-14-16 y 20 m., tanto en manzana cerrada como en abierta. En ciudad jardín, dos alturas y retranqueos de 3 m. En ciudad jardín compacta, 3 alturas y retranqueo de 6 m. al frente.

La realidad actual se refleja en el "Plano de alturas" incluido en la Memoria Informativa.

3. - Condiciones de la sección:

«- Parámetro: Rasante.

Regulación: Es la línea que determina el perfil longitudinal, definido por las Normas, del viario del municipio. Se indica, para el Suelo Urbano

y Urbanizable Delimitado, en el plano de ordenación, en el que para viales y espacios libres ya ejecutados se tomará como rasante el perfil consolidado. En el centro tradicional se expresa la rasante de cada calle en el "Plano de alzados; alturas máximas".

- Parámetro: Altura máxima.

Regulación: Es la indicada en la ordenanza correspondiente, o en el "Plano de alzados; alturas máximas".

- Parámetro: Gálibo de la cubierta.

Regulación: 1. El volumen máximo de edificación queda limitado en cada sección de la fachada perpendicular al eje de la calle por dos líneas: una apoyada en el punto de altura máxima de fachada y con ángulo sobre la horizontal de 30°, sexagesimales, que se extiende desde la calle hasta una profundidad máxima de 7,5 m., medida perpendicularmente a la citada fachada; y otra simétrica a la primera, desde el fondo máximo edificable. 2. Por encima de este volumen sólo podrán disponerse los siguientes elementos: cuartos de ascensores, calefacción, aire acondicionado, etc.; la caja de escaleras, chimeneas, paneles de energía solar, antenas y otras instalaciones. Los petos o remates similares computan altura. 3. Sin perjuicio de lo establecido en las áreas de planeamiento especial o por la normativa de catalogación, se admite en general la construcción de áticos retranqueados, sotabanos o cualquier otra solución con que se quiera resolver la edificación dentro del volumen máximo antes determinado.

- Parámetro: Altura libre sobre la calzada.

Regulación: En los edificios que se cruzan sobre la calzada debe mantenerse una altura libre entre la cara superior de ésta y la inferior del forjado de 4,5 m.

- Parámetro: Sótanos y semisótanos

Regulación: 1. Sótano es la planta (o parte de planta) del edificio cuyo techo se encuentra por debajo de la rasante de la vía pública a la que da frente. Semisótano es la planta (o parte de planta) de edificación cuyo techo sobresale de la rasante menos de 1,50 m. 2. Salvo que se limite más en la ordenanza correspondiente, el número máximo de sótanos es de dos. Y la profundidad máxima (medida desde la rasante hasta la cara superior del forjado o solera más profundo) es de 6 m. 3. La altura libre interior de sótanos y semisótanos es de 2,3 m., excepto condiciones específicas de cada uso.

- Parámetro: Planta baja.

Regulación: Se entiende por tal la más baja de un edificio que no pueda considerarse sótano ni semisótano. Su altura mínima es de 2,50 m.; pero en cualquier caso la cara inferior del forjado estará a una altura igual o superior a 3 m. sobre la rasante de la calle (excepto en ciudad jardín).

- Parámetro: Soportales.

Regulación: Podrán autorizarse soportales, sin que computen edificabilidad, con las siguientes condiciones: a) que la planta esté situada a nivel de la vía pública al pie de la fachada; b) que no tenga cerramiento alguno y su uso sea público (debiendo inscribirse como tal en el Registro de la Propiedad); c) anchura interior libre mínima: 3 m.; y d) no rebasar la alineación con los elementos de apoyo del soportal.

- Parámetro: Altura libre interior.

Regulación: Es la distancia vertical medida entre suelo y techo en cada planta de la edificación. Se establece una altura mínima de 2,5 m.

- Parámetro: Salientes, vuelos, cornisas y aleros.

Regulación: 1. Cuerpos salientes son los volúmenes que sobresalen de la línea de cualquier fachada de la edificación fijadas en los planos de ordenación. Los cuerpos salientes podrán ocupar hasta el 70% de la longitud de la fachada, pudiendo distribuirse libremente dentro del mismo edificio, concentrándolos en una o más plantas del mismo, respetando siempre la distancia de 1 m. respecto a medianerías. 2. El vuelo máximo será 1/12 del ancho de la calle, y se medirá perpendicularmente al plano de fachada, no pudiendo superar nunca 1,20 m. No se permitirán cuerpos salientes en calles de anchura igual o inferior a 6 m. La altura mínima sobre la rasante de los cuerpos salientes será de 3,5 m. 3. Los cuerpos salientes en fondo de edificación con frente a patios o espacios abiertos podrán ocupar el 50% de la longitud de dicha fachada trasera. Su vuelo máximo será de 1/24 de la anchura del patio o espacio abierto, no pudiendo superar en cualquier caso 1 m. 4. Para el vuelo máximo de cornisas y aleros rigen las mismas condiciones: 1/12 de la anchura de la calle y 1/24 de la del patio o espacio abierto. En las calles de menos de 6 m. de anchura se admiten cornisas y aleros de hasta 30 cm.

- Parámetro: Patios:

Regulación: Anchura mínima de patio, 1/3 de la altura del paramento más alto que lo forme. En el cómputo de la anchura no se incluirán las terrazas o cuerpos valados en ningún caso; se mide, a estos efectos, entre voladizos».

La cuestión de las buhardillas queda así, como se ha dicho, sin efecto (artículo 26 de las actuales Normas). Respecto a la regulación de la altura libre cuando las edificaciones crucen sobre el viario (se prevén varios casos en el Plan), se fija una dimensión (4,5 m.) que permita el paso de autobuses.

En la regulación de sótanos y semisótanos se mejoran las condiciones del artículo 24 de las actuales Normas. Lo primero, porque en la definición se añade «o parte de planta». Además se limita el número máximo (no tiene sentido que sea indefinido). Por último: la altura libre se fija en 2,30 m.: ¿Por qué habría de ser 2,87? Se aumenta la dimensión de fachada vista del semisótano desde los 0,70 m. hasta los 1,50. ¿Qué sucede entre los 0,7 y 1,5 m.? ¿no puede haber semisótanos con más fachada de 0,7 m.?

Se entiende por planta baja la inferior que no pueda considerarse sótano ni semisótano. Su altura mínima se fija en 2,50 m.; pero se obliga a que en cualquier caso la cara inferior del forjado esté a una altura igual o superior a 3 m. sobre la rasante de la calle (excepto en ciudad jardín). Es decir: puede estar la planta baja 50 cm. más arriba de la rasante y tener como altura 2,5 m. Las razones son de tipo compositivo (búsqueda de la buena proporción). En ciudad jardín no tiene sentido regularlo así por los retranqueos y los movimientos del suelo de la parcela (la referencia a la rasante no es inmediata).

Se regula la posibilidad de disponer soportales. Se trata de una buena solución urbanística, y más en climas como el de Roa. Las condiciones que se establecen son las típicas de estos elementos.

Se mantiene la altura libre interior en 2,5 m. Es todavía la dimensión habitual (lo es desde 1944). Pero habría que ir pensando en elevarla (la población crece). Respecto a los salientes y vuelos se mantiene la normativa tal cual está ahora (artículo 27 de las actuales Normas). No merece la pena modificarlo, ya que puede valer la regulación actual. Sus dimensiones se regularizan con las de cornisas y aleros (del artículo 29), por simplificar.

Respecto a los patios se simplifica también su regulación. Se fija la anchura mínima del patio en 1/3 de la altura del paramento más alto que lo forme. La simplificación es evidente. Téngase en cuenta que se establecen profundidades edificables en casi todos los casos. Con muy pocas excepciones (así, por ejemplo, algún edificio dotacional, como el de Puerta de Roa, no residencial, para el que la cuestión de los patios tiene otro sentido; o los edificios de 1 planta o 2: en estos casos con fijar el ancho mínimo en función de la altura es suficiente).

4. - Condiciones de seguridad, salubridad y ornato:

«- Parámetro: Antepechos y barandillas.

Regulación propuesta y regulación en las Normas Subsidiarias vigentes: 1. En prevención de accidentes, los huecos de las ventanas de las viviendas que no estén en planta baja y no se comuniquen con terraza se protegerán con una altura mínima de 1,10 m. desde el suelo y resistencia contra impactos y empujes horizontales de 80 kp/m. 2. Las barandillas de terrazas, rampas y escaleras soportarán un empuje horizontal de 50 Kg/m. y estarán compactadas en sus 70 cm. inferiores o con huecos que no permitan el paso de una esfera de 12 cm. de diámetro ni sean fácilmente escalables. La altura de las barandillas será como mínimo de 1,10 metros.

- Parámetro: Riesgo de desprendimientos.

Regulación propuesta y regulación en las Normas Subsidiarias vigentes: No podrán instalarse en las fachadas, medianeras o patios de ningún tipo materiales ni elementos que puedan suponer riesgos para los viandantes o vecinos.

- Parámetro: Humos.

Regulación propuesta y regulación en las Normas Subsidiarias vigentes: 1. Se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. 2. Se admitirá la salida de humos de aparatos de circuito estanco en aquellos edificios existentes donde se demuestre previamente que no es posible la instalación de chimeneas.

- Parámetro: Instalaciones en fachada.

Regulación propuesta y regulación en las Normas Subsidiarias vigentes: 1. En los usos residencial, terciario y dotacional (estos dos últimos siempre que no formen parte de un entorno claramente indus-

trial) ninguna instalación de acondicionamiento de aire, calefacción, refrigeración o de cualquier otra clase podrá sobresalir del paramento exterior de fachada. Deberá situarse de manera que no perjudique la composición de la misma ni resulte visible desde la vía pública; y sus posibles desagües serán conducidos al interior del edificio. Sólo la canalización de agua de lluvia podrá instalarse por el exterior, siempre que guarde relación en su material y color con el resto de la fachada. 2. Se prohíbe expresamente que los acondicionadores o extractores de aire evacúen el mismo a la vía pública a una altura inferior a tres metros sobre el nivel de la acera o calzada, salvo casos justificados por imposibilidad material de otra solución. 3. Las instalaciones eléctricas, telefónicas o cualquier otra que necesite cableado, se ubicarán enterradas en el caso de ser instalación nueva y en todas las calles de nueva urbanización (parcial o total) o remodelación de las existentes; los registros se señalarán debidamente sobre el pavimento y se recogerán sobre planos al efecto facilitados al Ayuntamiento. Si fuera absolutamente necesaria su instalación exterior, ésta será objeto de proyecto detallado, en el que se plantearán las medidas de ocultamiento o integración de la instalación.

- Parámetro: Antenas.

Regulación propuesta y regulación en las Normas Subsidiarias vigentes: 1. Las antenas de televisión y radio, pantallas de recepción, antenas parabólicas o dispositivos similares se situarán en lugares en los que no perjudiquen la imagen urbana o de conjunto, en zonas de poco impacto visual; debiendo contar, en todo caso, con la correspondiente licencia municipal de obra y actividad. En el caso de tratarse de instalaciones domésticas bastará con la licencia de obra menor. 2. Deberán minimizar los niveles de exposición al público en general a las emisiones radioeléctricas. No podrán instalarse en zonas verdes, espacios libres o viales de uso público, ni en edificios protegidos. 3. Se establece una limitación de una antena por cada 250 m.² de superficie, medida en proyección horizontal y con un máximo de dos antenas por inmueble. La distancia entre antenas será superior a 25 m.

- Parámetro: Rótulos.

Regulación propuesta y regulación en las Normas Subsidiarias vigentes: 1. Se autoriza la colocación de rótulos, anuncios, placas o banderolas sobre cualquier superficie de la fachada principal, siempre que se sitúen con una altura mínima de 3 metros sobre la rasante de la acera. Ninguno de ellos podrá sobresalir más de 0,50 metros sobre el paño de fachada. 2. Podrán ser de tres tipos: 1.º, en franjas encajadas, remediadas respecto a la cara exterior del muro; 2.º, con letras sueltas ancladas directamente al muro; 3.º, con placas ancladas al muro y separadas del mismo no más de 25 cm. Para todos los casos anteriores la superficie de ocupación máxima sobre la fachada será de un 5% de la superficie de fachada, sin sobrepasar en ningún caso 3 m.². Los materiales posibles a utilizar serán libres pero se prohíben los rótulos luminosos exteriores.

Artículo 28.1.- En ningún caso podrá instalarse rótulo, cartel o indicador alguno sobre elementos volados y su saliente máximo desde la línea de edificación marcada por la alineación será de 25 cm., para los rótulos paralelos a fachada, quedando prohibidos los normales al plano de fachada.

Artículo 28.2.- En ningún caso podrán los rótulos 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.

- Parámetro: Limpieza y vallado de solares.

Regulación propuesta y regulación en las Normas Subsidiarias vigentes: Todos los solares no edificados deberán cerrarse, impidiendo el acceso al mismo de personas o de cualquier clase de animales, y ocultándolo de vistas a la vía pública con fábricas resistentes, enfoscadas y pintadas de 2 m. de altura mínima. Estos cerramientos se situarán sobre la alineación oficial de parcela.

Artículo 52.- Todos los solares deberán estar cerrados cumpliendo (...) no romper la estética de la zona siempre a juicio del Ayuntamiento.

- Parámetro: Cierre de terrazas.

Regulación propuesta y regulación en las Normas Subsidiarias vigentes: Se podrá modificar parcialmente el aspecto de una fachada siempre que guarde coherencia con el conjunto, y previo el proyecto técnico correspondiente.

- Parámetro: Medianeras vistas.

Regulación propuesta y regulación en las Normas Subsidiarias vigentes: 1. Todos los paramentos de cerramientos laterales y media-

neras presentarán un acabado cuidado que, sin que necesariamente semejen fachadas, tengan una calidad análoga. 2. Los cerramientos laterales que, por cambio de uso o calificación de una parcela colindante u otros motivos quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a plaza, vía o espacio libre público, deberán tratarse como fachadas principales y se podrán abrir huecos en ellos. 3. Cuando una obra de nueva edificación colinde con un cerramiento o fachada lateral cuya desaparición no sea previsible a corto plazo o quede vista como consecuencia de la misma obra, conllevará el tratamiento adecuado de dicho paramento.

Artículo 27.1.- Las medianerías y demás paramentos al descubierto habrán de recibir igual definición y tratamiento que el correspondiente a las fachadas de la edificación de que formen parte. Las licencias de derribo de edificaciones que comporten dejar a la vista medianerías, habrán de incluir las condiciones relativas al tratamiento que deban darse a las mismas.

- Parámetro: Toldos, marquesinas.

Regulación propuesta y regulación en las Normas Subsidiarias vigentes: Los toldos y elementos móviles no podrán desplegarse a una altura inferior a 2,5 m. Las marquesinas y elementos fijos cumplirán las condiciones en cuanto a vuelo máximo determinadas sobre salientes y vuelos».

Al definir las normas sobre seguridad, salubridad, ornato se ha tratado de ser escuetos. Se trata de unos aspectos sobre los que la opinión de los técnicos municipales que habitualmente los controlan tiene la mayor importancia, ya que dependen en gran parte de la cultura urbanística local que se aplique en cada caso. Por tanto, la regulación que se propone está sujeta a posibles modificaciones; que se derivarán, más que de análisis técnicos específicos, de las opiniones del propio Ayuntamiento sobre las cuestiones tratadas.

Así, por ejemplo, en el caso de una de las ordenanzas que más polémica ha levantado en los últimos tiempos sobre cuestiones de salubridad urbana: la regulación de las instalaciones de antenas de telefonía. No incluir ninguna disposición no parece adecuado, dada la alarma social existente; pero incluir una normativa prolija sobre el tema puede ser desmesurado. Se regulan, por tanto, escuetamente las condiciones urbanísticas de localización, instalación y funcionamiento de los equipos de telecomunicación, las condiciones para su implantación. Y se recogen los aspectos más relevantes de la regulación de antenas aprobada recientemente en otras ciudades, aunque sin desarrollar en detalle lo demás: el tamaño del municipio parece hacer innecesaria la exigencia de presentar «planes de implantación» a cada operador de telefonía.

Las condiciones generales de seguridad, salubridad y ornato están reguladas, en las actuales Normas, en los artículos 27 y 28. Respecto a los humos e instalaciones de cubierta, contemplados en el actual artículo 27.2, debe modificarse su redacción, por errónea. Pues admitiendo cubiertas de hasta 60° de inclinación, establece, sin embargo, que las antenas y remates de cubierta «deberán estar situados dentro del gálibo definido por una línea recta a 45°». La regulación del gálibo general de la cubierta de la edificación, planteada en la normativa propuesta, da cuenta de estas circunstancias.

En cuanto a los rótulos, la propuesta que se hace es más flexible que la actual, sin merma, creemos, de sus garantías de calidad urbana. Se amplía el posible vuelo hasta los 50 cm. (una medida aún muy pequeña, compatible con los anchos de calle existentes, incluso en las más estrechas, y que da mayor juego a la posible instalación de banderolas, tan eficaces y coherentes con los espacios urbanos tradicionales de tantas ciudades). Se regulan las formas de disposición y la superficie máxima ocupada, lo que finalmente evitará abusos o inconvenientes hasta ahora no previstos. La exigencia de los 3 m. mínimos sobre rasante ya está recogida en las actuales Normas, en el artículo 51, donde también se establecen los requisitos sobre los anuncios luminosos. Por los malos resultados que con frecuencia ofrecen, se ha preferido proponer la prohibición de nuevos rótulos luminosos exteriores.

El cierre de los solares se trata en el artículo 52. Sobre sus determinaciones se incluyen otras dos: la primera, imponiendo condiciones mínimas a ese cierre, para que no se resuelva de cualquier forma; la segunda, localizando el cierre sobre la alineación oficial, sea cual sea el límite de la propiedad. Naturalmente, el hecho de que el cierre se sitúe en esa línea no significa que con esa sola actuación el sobrante de parcela pase a ser de propiedad pública; lo que necesitará la realización de los oportunos trámites.

Sobre medianerías vistas se propone una redacción que, aunque coincidente con la actual en lo fundamental, consideramos que puede resultar más adecuada. En primer lugar, porque no obliga a que la medianería tenga «el mismo tratamiento que la fachada», sino la misma calidad; de manera que pueda plantearse de forma bien distinta que aquella, haciendo valer su diferente condición e incluso resaltándola. En segundo lugar, porque se atiende a la posibilidad de abrir huecos en paredes laterales que hayan de quedar permanentemente vistas, y a la que se da una solución a la situación (transitoria, pero frecuente) de los muros cuya desaparición no sea previsible a corto plazo y queden vistos como consecuencia de una determinada obra.

Se regulan otras cuestiones que en las actuales Normas no se contemplan. Así, sobre los humos o instalaciones en fachada, cuya conveniencia parece evidente. Lo mismo que respecto a toldos y marquesinas. Respecto a los antepechos y barandillas se busca una mayor seguridad (con medidas ya generalmente admitidas).

5. - Accesibilidad interior de los edificios:

«- Parámetro: Portal y corredores.

Regulación: El portal de acceso tendrá unas dimensiones mínimas de 2 x 2 metros y una altura libre no menor de 2,5 m.

- Parámetro: Escaleras y rampas.

Regulación: El ancho mínimo de las escaleras de acceso común a los edificios es de 1 m., aumentando hasta 1,50 m. en los edificios de uso público. No tendrán tramos mayores de 16 peldaños ni menores de 3. La profundidad mínima de las mesetas intermedias es de 1 m.

- Parámetro: Ascensores.

Regulación: Deberá instalarse ascensor cuando el edificio tenga 3 o más plantas sobre la rasante, incluida la baja (excepto si se trata de viviendas unifamiliares desarrolladas en tres plantas). La anchura mínima de las mesetas de desembarque es de 1,5 m. y la distancia entre las puertas de los ascensores y las viviendas será como mínimo de 0,6 m.

- Parámetro: Acceso a instalaciones comunes.

Regulación: Se podrá acceder a las instalaciones comunes de los edificios a través del espacio de acceso común (portal, corredores y elementos de comunicación vertical), a través de puntos de acometida registrables. Todos los patios no privativos y la cubierta del edificio tendrán acceso directo desde ese mismo espacio de acceso común».

Sobre la accesibilidad interior de los edificios no se plantea nada, con carácter general, en las actuales Normas. El articulado que se propone es mínimo, y pretende garantizar unas condiciones suficientes sobre portal, escaleras, rampas y acceso a instalaciones comunes, ahora que las edificaciones no unifamiliares se multiplican en el municipio. La exigencia de disponer de ascensor en edificios de tres plantas es algo asumido por la promoción y socialmente exigible en la actualidad (por calidad de vida). Se regula el acceso a instalaciones comunes del edificio y el acceso a patios. Este último punto es fundamental, aunque sólo fuese para facilitar el mantenimiento (que no se acceda al patio desde alguna vivienda); las garantías de acceso a instalaciones también están fundadas en el mantenimiento (deriva de las mayores exigencias actuales en instalaciones).

6. - Cantidad de edificación, edificabilidad.

«- Parámetro: Concepto de edificabilidad.

Regulación propuesta y regulación en las Normas Subsidiarias vigentes: 1. La edificabilidad es un valor que mide la cantidad máxima de edificación que las presentes Normas atribuyen a cada una de las piezas u otros ámbitos (sectores), expresada en m.² totales edificables o en m.² edificables por cada m.² de parcela (en este último caso, la medición de la edificabilidad se hará sobre el suelo definido por alineaciones). 2. Cuando no se fije expresamente, la edificabilidad estará determinada por las condiciones de edificación aplicables. Y en todo caso, la edificabilidad definida está limitada por las condiciones de edificación que defina el sólido capaz y las características de la sección.

Artículo 23.5.- Edificabilidad es el coeficiente que indica la máxima edificación permitida medida como relación entre la superficie máxima que se permite construir en el total de las plantas y la superficie sobre la que se computa dicho coeficiente, expresado normalmente en m.²/m.². La medición de edificabilidad total se hará sobre el suelo definido por alineaciones según la categoría de Ordenanza.

1. A efectos de edificabilidad se consideran todo tipo de superficies cubiertas y cerradas, incluidas las ocupadas por los propios cerramientos, las terrazas (estén o no cerradas lateralmente) y la superficie edificada en sotabancos, plantas bajas, entreplantas, sótanos y semi-

sótanos. 2. No computan edificabilidad: los patios y calles interiores cubiertos por lucernarios con dispositivos de aireación y ventilación; los soportales, retranqueos parciales y plantas abiertas diáfanas, cuando su superficie esté destinada al uso público; y las superficies de altura inferior a 1,5 m. en los espacios bajo cubierta o bajo planos inclinados.

Artículo 23.5 (párrafos 3 a 6).- Edificación computable: para medir la superficie total construida (...) se computará toda la edificación en distintas plantas cuyo volumen se levante por encima de la rasante de alineaciones o de la rasante del terreno si no es forzosa la edificación sobre alineación. No se computará la superficie de las plantas cuyo volumen quede en un 50% bajo rasante del terreno.

La pendiente de la cubierta en ningún caso será superior al 60% y quedan prohibidos los cambios de pendiente de la misma.

Podrá descontarse en caso de alojamiento compartimentado horizontalmente la red de accesos definida por la ordenanza de dicho uso de la superficie computable total. Tampoco serán imputables los soportales en planta baja.

Se computará la superficie de los cuerpos volados, excepto los balcones que sobresalgan menos de 0,40 m».

Sobre la cantidad de edificación (la edificabilidad es un parámetro esencial) se regula con claridad, determinando lo que se computa y lo que queda exento. Se plantea que compute casi todo. Las múltiples excepciones que se plantean en algunas normativas (para trasteros, ascensores, pasillos de acceso, etc.), como se hace en las actuales Normas, aumentan la complejidad sin razón alguna. Conviene recordar que la edificabilidad se utiliza en las actuales Normas como complemento y límite a la regulación de alturas y fondos. Así, las alturas varían, como se ha dicho, entre las 2 y las 4 plantas; las profundidades edificables, entre los 12 y los 20 m.; y las edificabilidades entre 0,3-0,5 m.²/m.² (ciudad jardín), 0,5 m.²/m.² (ciudad jardín compacta), 1 m.²/m.² (manzana abierta), y 1-1,5 m.²/m.² (manzana semicerrada). Se trata, en cualquier caso, de valores excesivos desde el punto de vista de la calidad urbanística.

2.8.2. - Nuevos requerimientos.

Los parámetros anteriores tienen que ver con una visión de la ciudad que ya es tradicional. Pero la nueva ciudad global ha ido generando otras nuevas exigencias. En algunos casos imponiendo, en otros sólo sugiriendo, nuevas reglamentaciones. No está de más indicar que también las ordenanzas se conciben para modificar los comportamientos que poseen una función directiva que puede ser del mayor interés. Pueden dictarse normas como guías para una actuación renovada, bien sea en su forma más fuerte (propia de órdenes, mandatos) o sólo como invitación o sugerencia. Pero orden, siempre, de conducta y determinación o modificación de voluntades. Normas contra la primacía de la costumbre.

Algunos campos centran en estos años el impulso renovador de las ordenanzas. Por ejemplo, la normativa elaborada para evitar discriminaciones, que se aplica en normas muy diversas y expresivas de un estado de cultura (y a veces también cortesía): suprimir barreras arquitectónicas, cuidar los deslizamientos del pavimento, establecer ascensores y aseos adaptados a personas con minusvalías, controlar la altura de los pulsadores y mirillas para que puedan usarlos también los niños, disponer griferías y pomos, manillas o herrajes fáciles de usar por personas con dificultad en el uso de las manos, regular el tiempo de encendido de portales y estacionamientos o de paso de peatones en los semáforos de modo que se eviten agobios a las personas con movilidad reducida, limitar el esfuerzo que hay que aplicar en la apertura de puertas, adaptar las áreas de atención al público de locales comerciales y de servicios para hipoacústicos con audífono, etc. O las normas derivadas del urbanismo de género; o las relacionadas con la raza y la igualdad de oportunidades.

O también las normas de contenido medioambiental, como la reducción de contaminación en las fuentes, promoción del drenaje natural del Suelo Urbano, prohibición de construir con determinados materiales por el alto consumo de energía en su producción (como el aluminio), o por sus efectos nocivos sobre la salud (PVC); El cloruro de polivinilo o PVC es un material «de difícil reciclado, y su producción e incineración genera numerosas sustancias contaminantes del agua y del aire, entre las que se cuentan las cancerígenas dioxinas y los monómeros de cloruro de vinilo» (NN. Lensen y D. M. Roodman, «Cómo mejorar la construcción de edificios», en Informe del Worldwatch Institute, 1995; ed. esp. de Barcelona, Emecé, 1995, p. 168). Diversos orga-

nismos europeos han recomendado que se abandone su uso. Exigir la plantación de arbolado al construir, sustituir fuentes energéticas no renovables por renovables, normativa sobre el reciclado de materiales de construcción, exigencia de salas de compostaje de los residuos domésticos y de jardinería, aplicar criterios ambientales en la obra pública, el fomento del uso de la bicicleta y el transporte público, etc. Y lo mismo podría decirse de otros posibles campos normativos, aún no muy desarrollados pero de evidente interés, como la descripción de la "carga" ambiental de cada actividad y las limitaciones consecuentes, o las nuevas posibilidades de control y consulta que pueden aportar las redes telemáticas, por ejemplo, entre muchos otros. La oportunidad de incorporar estas normas tan sólo como sugerencias o bien como determinaciones de obligado cumplimiento la dicta el interés político, la voluntad de progreso. Pero hay que saber que las sugerencias rara vez se atienden.

NUEVOS REQUERIMIENTOS PARA LAS ORDENANZAS

«1. Parámetro: Relacionados con evitar la discriminación a personas con discapacidades. Regulación: Establecimiento de recomendaciones (para desarrollar la cultura de la no discriminación) en las condiciones generales de la edificación.

2. Parámetro: Relacionados con evitar las discriminaciones de género. Regulación: Establecimiento de recomendaciones en las condiciones generales de la edificación. Compromiso de realizar estudios (en programa).

3. Parámetro: Relacionados con evitar las discriminaciones de raza. Regulación: Establecimiento de recomendaciones en las condiciones generales de la edificación. Compromiso de realizar estudios (en programa).

4. Parámetro: De contenido medioambiental. Regulación: Condiciones de urbanización. Recomendaciones sobre materiales y fuentes de energía, así como arquitectura bioclimática en condiciones generales de la edificación.

5. Parámetro: Nuevas tecnologías. Regulación: Establecimiento de recomendaciones en las condiciones generales de la edificación.

6. Parámetro: Énfasis en la seguridad frente a riesgos. Regulación: Establecimiento de recomendaciones en las condiciones generales de la edificación».

2.8.3. - Tipologías propuestas. Zonas y ordenanzas de la edificación.

Los anteriores parámetros se completan con los específicos de cada ámbito de edificación. Pero no está de más revisar las tipologías existentes en Roa, para comprobar si lo propuesto sobre edificación es coherente con ellas. El atavismo de la uniformidad está reñido con la complejidad de la ciudad moderna. En unas ordenanzas unívocas, que aúnan tipología y usos pormenorizados.

En las actuales Normas, las condiciones de edificación se establecen conjuntamente para todos los tipos (artículo 53), y pueden sintetizarse como sigue:

«1. Número y característica: General. Exigencia: El Ayuntamiento podrá obligar a mantener un estilo de composición determinado.

2. Número y característica: Cuerpos construidos sobre la cubierta (depósitos, chimeneas, etc.). Exigencia: Quedarán integrados en la composición del edificio u ocultos, no visibles desde la vía pública.

3. Número y característica: Cubiertas. Exigencia: De tejas rojizas; prohibida la pizarra o teja negra; prohibidas las «azoteas soladas de ladrillo». Pendiente máxima de cubierta, 60%. Prohibido el quiebro de la cubierta, «con cambio de pendiente mayor o menor (sic) al 60%».

4. Número y característica: Materiales y colores de fachada. Exigencia: Se empleará, preferentemente, los acabados de piedra de la localidad y enfoscados en tonos ocre tostados, salmón rojizo o tierras.

Tolerados: ladrillo rojizo o tonos ocre. Los materiales metálicos y los aplacados tendrán también los coloridos citados.

Prohibidos los blanqueos. Prohibidos los ladrillos negruzcos o blanquecinos. Prohibido el empleo de mármoles».

Todas estas condiciones deben pormenorizarse para las diferentes ordenanzas, y se explicarán más adelante. Los tipos edificatorios existentes de Roa fueron analizados en la Memoria Informativa (ver «Plano de tipologías»). Se estableció en ella una clasificación inicial, que quedó plasmada en dicho plano, y en un anexo fotográfico. En los siguientes cuadros se recogen las características básicas de la tipología tradicional y las de los diferentes tipos existentes.

PARAMETROS INVARIANTES DE LA EDIFICACION TRADICIONAL

Parámetros	Dimensiones de la edificación tradicional	Propuestas de las Normas en casco tradicional
Superficie de parcela	50-250 m. ²	120 m. ²
Ocupación de la parcela	60-90%	Se mantiene una ocupación semejante
Sup. de la edificación principal	50-170 m. ²	Semejante
Altura (hasta línea de cornisa o alero)	5,5-9 m.	6,5-7,5 m.
Longitud de fachada	4-14 m.	Libre, no se regula
Fondo edificado	8-19 m.	12-15 m.
Número de plantas	B+I hasta B+II+Bajo cubierta	B+I+Bajo cubierta
Cumbrera	Paralela a fachada	Paralela a fachada
Vertientes	2	2
Inclinación máxima de los faldones	30°	30°
Material de cubrición	Teja cerámica curva	No se regula.
Elementos singulares de la edificación	Balcones enrasados o volados con rejería de forja	Libre, no se regula.
USOS		
Planta baja	Portal o zaguán, almacén y comercio o pequeño taller. Cuando no hay uso comercial se suele utilizar como trastero o bien ocupar con parte del programa de la vivienda.	Comercio, pequeño taller o vivienda
Plantas superiores	Vivienda	Vivienda
Bajo cubierta	Desván o sobrado. La iluminación y ventilación se realiza a través de pequeños vanos abiertos en fachada	Vivienda
Sótano	Existencia en algunas zonas de Roa de antiguas bodegas, con respiraderos visibles en las fachadas o en el pavimento de la calle. Su ocupación suele coincidir con la de la parcela, pero puede extenderse bajo propiedades colindantes.	Almacén, etc.
Edificaciones auxiliares	Pueden aparecer pequeños casillos de baja altura en el perímetro del patio trasero.	

TIPOS EDIFICATORIOS EXISTENTES

Tradicionales. —

«1. Tipo: Tradicional semirrural.

Características: Edificaciones entre medianerías, de dos plantas o dos plantas con sobrado. Se levantan sobre parcelas estrechas y alargadas, dejando libre un pequeño patio posterior. Se construyen con muros de mampostería en planta baja y entramado de madera con cascote, adobe o ladrillo en los pisos superiores, con sillería en refuerzos y vanos. En los ejemplos más simples el entramado ha sido sustituido por un muro de adobe en el que se abren directamente los vanos bajo viguetas de madera. En la fachada principal se disponen, a veces, balcones, enrasados o volados, y recercados de ladrillo. La fachada posterior es mucho más sencilla con los huecos más pequeños e irregulares y los acabados más toscos. En algunas ocasiones puede aparecer una galería de pies derechos de madera en la planta superior. La cubierta suele ser de teja, asentada con barro sobre tabla, dispuesta normalmente sólo a canal con hiladas de cobija a intervalos regulares. Los aleros, variados, suelen ser de canecillos de madera escuadrados o de piezas cerámicas con teja invertida.

Ordenanzas que lo toman como referencia: 3, casco norte; 4, casco sur; 13, patio de manzana ajardinado-huertos, parcelado; 13 bis, patio de parcela verde, a calle.

2. Tipo: Tradicional urbano.

Características: A finales del siglo XIX se empiezan a incorporar modelos urbanos a los tipos tradicionales. El aumento de altura (hasta tres y cuatro plantas) y de volumen de estas edificaciones posibilita la existencia de varias viviendas (una o dos por planta), frente a los tipos unifamiliares anteriores. Las viviendas se disponen en los pisos superiores, dejando así libre la planta baja para el asentamiento de pequeños comercios o actividades artesanales. La estructura suele ser de muros de fábrica de piedra o, más frecuentemente, de ladrillo, con entramado de madera en las divisiones interiores. La fachada adquiere un carácter más representativo. Los vanos, más grandes y regulares, se dispondrán de forma simétrica en torno a un eje central que articula el acceso principal, y aparecerán sistemáticamente balcones volados con rejería, miradores, elementos decorativos en el recercado, cornisas, etc.

Ordenanzas que lo toman como referencia: 1, casco centro; 2, cornisa; 12, patio de manzana ajardinado, unitario.

3. Tipo: Casas molineras.

Características: Se incluyen en este apartado tanto las construcciones tradicionales de muros de adobe y sobrado como aquellas de más reciente construcción (mediados del siglo XX), que responden al esquema tipo de pasillo central y habitaciones a ambos lados, que presentan normalmente un patio posterior o lateral.

Ordenanzas que lo toman como referencia: 6, conjunto con proyecto; 8, manzana cerrada con unifamiliares; 14, patio ocupado.

4. Tipo: Casas singulares.

Características: En este apartado se refieren aquellos edificios residenciales que presentan alguna singularidad tipológica o un lenguaje arquitectónico de mayor relevancia, como las viviendas soportadas de la Plaza Mayor, algunas casas con fachada de sillería o las casas blasonadas.

Ordenanzas que lo toman como referencia: 1, casco centro; 17, edificio catalogado, integral o estructural.

5. Tipo: Casas tradicionales no específicas.

Características: En los últimos decenios muchas de las edificaciones más antiguas han sido modificadas. Las nuevas técnicas constructivas han permitido aumentar la altura y transformar sustancialmente la fachada, abriendo nuevos vanos o ampliando los antiguos y cubriendo las superficies con materiales y colores ajenos a la imagen tradicional.

Ordenanzas que lo toman como referencia: 8, manzana cerrada con unifamiliares; 14, patio ocupado.

Nuevos. —

- Tipo: Casas unifamiliares aisladas.

Características: Tipo cuyo programa de vivienda viene dado por su condición de edificio exento con patio o jardín.

Ordenanzas que lo toman como referencia: 9, unifamiliar aislada.

- Tipo: Casas unifamiliares adosadas.

Características: Generalmente sobre parcelas alargadas con patio de parcela posterior y edificación auxiliar con uso garaje o almacén.

Ordenanzas que lo toman como referencia: 8, manzana cerrada con unifamiliares.

- Tipo: Bloques lineales.

Características: Edificaciones de tres o cuatro alturas, sin patios interiores, con dos viviendas por planta por cada caja de escaleras.

- Tipo: Viviendas entre medianerías.

Características: Incluye tanto los edificios unifamiliares que han sustituido a los tradicionales como los bloques de vecinos que, dependiendo del fondo edificado, pueden presentar patios interiores o no.

Ordenanzas que lo toman como referencia: 7, manzana cerrada en bloque; 10, mixta industrial-residencial; 14, patio ocupado.

No residenciales. —

- Tipo: Edificios singulares.

Características: Monumentos religiosos o civiles, antiguos edificios industriales o agrícolas y nuevas construcciones dotacionales.

Ordenanzas que lo toman como referencia: 11, industrial; 15, equipamiento y dotaciones; 17, edificio catalogado, integral o estructural.

- Tipo: Corrales tradicionales.

Características: Conjuntos de adobe o tapial de una sola altura en torno a un patio cerrado por muros altos, con portón de madera bajo tejado de teja árabe. También se incluyen en este apartado las construcciones auxiliares de adobe existentes en el interior de las manzanas.

Ordenanzas que lo toman como referencia: 14, patio ocupado.

- Tipo: Construcciones auxiliares.

Características: Fruto de la sustitución de los anteriores encontramos un gran número de construcciones hoy utilizadas principalmente como garaje o almacén.

Ordenanzas que lo toman como referencia: 14, patio ocupado.

- Tipo: Naves.

Características: Se incluyen tanto las destinadas a talleres o uso industrial como las agropecuarias.

Ordenanzas que lo toman como referencia: 10, mixta industrial-residencial; 11, industrial».

RELACION DE ZONAS. ORDENANZAS DE LA EDIFICACION

Se distinguen las siguientes zonas, al efecto de fijar las distintas ordenanzas de edificación.

Número en el plano	Denominación
1	Casco centro
2	Cornisa
3	Casco norte
4	Casco sur
5	Edificio asumido
6	Conjunto con proyecto
7	Manzana cerrada o bloque lineal
8	Unifamiliar adosada
8 bis	Terciario en baja altura
9	Unifamiliar aislada
10	Mixta industrial-residencial
11	Industrial
12	Patio de manzana ajardinado, unitario
13	Patio ajardinado-huertos y retranqueos delanteros
13 bis	Patio de parcela verde, a calle
14	Patio ocupado
15	Equipamiento y servicios
16	Ordenanza específica
17	Edificio catalogado, integral o estructural
(trama)	Espacios libres, parques y jardines

ORDENANZA N.º 1, CASCO CENTRO

«- Determinaciones: Se plantea esta ordenanza para regular la edificación del área central del casco tradicional. Tal edificación se dispone de manera continua a lo largo de las calles, además de abrirse a patios interiores de manzana.

- Determinaciones: Tipo de edificación: Cerrada, entre medianerías. Multifamiliar con bajos comerciales. Las edificaciones habrán de estar adosadas en ambos lados.

Justificación: En esta zona, de gran dinamismo, el número de nuevas construcciones que han sustituido al caserío tradicional es más significativo que en otras zonas. En la Plaza Mayor y las calles de Santo Domingo y Santa María, el comercio, la artesanía y los pequeños talleres empujaron la construcción de un modelo edificatorio más urbano, en el que la vivienda se desplazaba a los pisos superiores dejando libre la planta baja para poder alojar estos usos.

- Determinaciones: Tipo de edificación: Cerrada, entre medianerías. Multifamiliar con bajos comerciales. Las edificaciones habrán de estar adosadas en ambos lados.

Justificación: En la Plaza Mayor los pequeños comercios aparecen alojados bajo unos altos soportales que también comprenden una entreplanta de baja altura. El estado de la edificación, en general, no es malo: ha habido numerosas sustituciones y reformas recientes, aunque aún queda un buen número de solares. La densidad de este área es la mayor del casco. Predominan los edificios de B+I en torno a la Plaza Mayor, pero con mayor número de viviendas por edificio que en otras zonas. La tipología que se propone responde a esta dinámica urbana, e incorpora pautas de las edificaciones realizadas.

- Determinaciones: Parcela mínima: 140 m.².

Justificación: El parcelario actual está muy segregado, en clara correspondencia con este origen medieval. Hay parcelas, estrechas y alargadas, son en su mayor parte inferiores a 150 m.². También son muy abundantes las parcelas entre 150 y 250 m.². Conformen unas manzanas compactas y densas cuyo interior está ocupado por edificaciones auxiliares situadas en el perímetro de los pequeños patios o corrales.

- Determinaciones: Edificabilidad: Se regula por la alineación, el fondo, la altura y las demás condiciones de edificación.

Justificación: No es un parámetro relevante en el sistema normativo establecido en la presente ordenanza.

- Determinaciones: Alineación de la edificación al vial: De forma obligatoria se deberán mantener las alineaciones señaladas en plano. No se permiten retranqueos, entendiéndose por tales los desplazamientos de la fachada de la edificación hacia el interior de la parcela, salvo los dibujados en el plano de ordenación.

Justificación: Se considera importante mantener el carácter de las calles.

- Determinaciones: Fondo máximo de la edificación: Según plano (de 12 a 15 m.). En planta baja podrán extenderse las edificaciones, conforme a lo especificado en la ordenanza n.º 12. A los efectos de este artículo no se admite en planta baja una altura libre interior mayor de

3,50 m. si se ocupa un fondo mayor del dibujado en el plano; incluso para el uso de nave.

- Determinaciones: Ocupación de la superficie de parcela con esta ordenanza: En el espacio correspondiente a esta ordenanza se admite una ocupación de hasta el 100%.

Justificación: Se refiere a la ocupación de la banda edificable definida en plano.

- Determinaciones: Altura máxima: Se especifica en los alzados de calle, concretándose la altura de cornisa, en metros, para cada punto, medida desde la rasante hasta la parte superior del alero.

Justificación: Cuando se prevén terrazas a calle, se expresa igualmente en tales alzados la altura de la cara inferior del forjado de esa terraza y la altura de cornisa del ático retranqueado (medida hasta la parte superior del alero).

- Determinaciones: Terrazas a calle y a patio. Es obligatorio disponer las terrazas especificadas en el plano con la profundidad mínima de 4 m. Las que miran hacia los patios interiores no supondrán mayores alturas de la edificación, en ningún caso.

Justificación: Como cierre de las terrazas se admite un antepecho de 1,10-1,20 m.

- Determinaciones: Buhardillas: Se dispondrán en los ámbitos especificados en el plano (banda sur de las calles Santa María y Cardenal Cisneros y de la Plaza Mayor), con la profundidad máxima especificada en el mismo documento.

- Determinaciones: Pasos en planta baja: Los de carácter obligatorio tendrán un ancho mínimo de 3 m. y un gálibo de otros 3. Conviene que tengan una directriz recta y clara.

- Determinaciones: Servidumbres arquitectónicas: Como normas complementarias se aprobarán unas ordenanzas figurativas que actúen como servidumbres arquitectónicas y mantengan (o desarrollen) las pautas compositivas de determinados ámbitos, manteniendo, en su caso, las invariantes arquitectónicas de la zona: soportales, tipo de huecos, materiales, etc. Se prevé el desarrollo de este tipo de ordenanzas para la plaza Mayor, calle Santa María, y proximidades de la Ex-Colegiata y de San Esteban.

Justificación: Estas normas se exponen en el epígrafe 3.10.2 de la presente Memoria.

- Determinaciones: Emparrados: Se dispondrán parras en los frentes de fachada especificados en plano (calle Parra)».

ORDENANZA N.º 2, DE CORNISA

«- Determinaciones: Se plantea este tipo de Ordenanza para las edificaciones que forman la cornisa de la villa hacia el Duero, de forma que se consiga armonizar su imagen global. La edificación se dispone de manera continua en ese frente, a lo largo de varias piezas.

- Determinaciones: Tipo de edificación: Edificación entre medianerías, generalmente pasante hacia otra calle posterior. Multifamiliar. El frente principal se considera la vista hacia el valle, aunque pudiera plantearse el acceso desde la calle posterior.

Justificación: Es el tipo habitual en este ámbito. Podría pensarse en la formación de bloques, pequeñas torres u otra solución semejante, que diese una imagen novedosa y atractiva al conjunto. Pero para ello habría que llevar a cabo unas operaciones de gestión extremadamente complejas que hoy por hoy no parece razonable pensar.

- Determinaciones: Parcela mínima: 140 m.².

Justificación: Para la profundidad tipo que tienen las parcelas de este ámbito no parece adecuado permitir segregaciones por debajo de esta dimensión: quedarían frentes de parcela excesivamente reducidos.

- Determinaciones: Edificabilidad: La resultante de aplicar la alineación, el fondo, la altura y las demás condiciones de edificación.

Justificación: Introducir este parámetro puede crear problemas innecesarios.

- Determinaciones: Alineación de la edificación al vial: De forma obligatoria se deberán mantener las alineaciones señaladas en plano, anterior y posterior. No se permiten retranqueos, entendiéndose por tales los desplazamientos de la fachada de la edificación hacia el interior de la parcela, salvo los regulados expresamente en la ordenanza o dibujados en el plano de ordenación.

Justificación: Si se trata de formar una imagen conjunta no parece razonable permitir retranqueos u otras modificaciones del conjunto a voluntad individual.

- Determinaciones: Fondo máximo de la edificación: El especificado en el plano (generalmente 15 m.), en todas las plantas.

Justificación: Una medida razonable para conseguir que las viviendas den a ambas fachadas.

- Determinaciones: Altura máxima: Se especifica en los alzados de calle, concretándose la altura de cornisa, en metros, para cada punto, medida desde la rasante hasta la parte superior del alero. En parcelas pasantes, se mide la altura máxima en las calles Parra y Malcocinado. Cuando se prevén terrazas se expresa igualmente en tales alzados la altura de la cara inferior del forjado de esa terraza y la altura de cornisa del ático retranqueado (medida hasta la parte superior del alero). Como cierre de las terrazas se admite un antepecho de hasta 1,20 m.

Justificación: La medida de las alturas se realiza en la calle que permite mayor precisión y control.

- Determinaciones: Cierres de parcelas: Serán de carácter vegetal, nunca opacos completamente (se admite zócalo de hasta un metro sobre la rasante).

Justificación: Esta norma afecta sólo a dos parcelas de la calle Parra, donde hay edificios con esta ordenanza, en zona de cornisa».

ORDENANZA N.º 3, DE CASCO NORTE

«- Determinaciones: Se plantea este tipo de ordenanza para las manzanas tradicionales del área norte del casco urbano. La edificación se dispone de manera continua a lo largo de las calles, aunque interrumpida por la presencia de pequeños patios verdes. No se forman terrazas. Las cubiertas, inclinadas.

Justificación: Con edificaciones de una sola planta o de B+I es una zona menos densa. El abandono de los corrales y de sus auxiliares denota un grado de consolidación bastante bajo. Se observa un gran número de ruinas y de solares y también numerosas cocheras en auxiliares tradicionales reformados.

- Determinaciones: Tipo de edificación: Unifamiliar adosada. Tradicional.

Justificación: Las sustituciones y reformas del caserío tradicional se concentran sobre todo en la calle de las Escuelas y en el borde exterior, junto a la plaza Puerta de la Villa. En el resto todavía se conservan conjuntos de corrales de adobe y tipologías de piedra con entramado de madera, aunque el abandono de viviendas y de la actividad agrícola tradicional hace que su estado sea en general deficiente. Se plantea mantener ese carácter tradicional.

- Determinaciones: Parcela mínima: 120 m.².

Justificación: La fragmentación es muy alta, con una mayoría de parcelas de menos de 250 m.². La ocupación de la parcela no es tan alta y aparecen espacios vacíos en el interior de las manzanas.

- Determinaciones: Edificabilidad: Se regula por la alineación, el fondo y la altura de la edificación; además de las condiciones de la cubierta.

Justificación: No es relevante aquí.

- Determinaciones: Alineación de la edificación al vial: De forma obligatoria se deberán mantener las alineaciones señaladas en plano. Se admiten retranqueos, siempre que se ceda al espacio público el espacio que deja la edificación al retroceder.

Justificación: Expresada gráficamente en los alzados específicos. Se admiten retranqueos, de acuerdo con la práctica tradicional de organizar pequeños espacios en la calle para permitir o mejorar el acceso o la maniobra.

- Determinaciones: Fondo máximo de la edificación: El especificado en el plano (generalmente 12 m., aunque en algunos casos mayor, para compensar el patio delantero obligatorio).

- Determinaciones: Altura máxima: para la edificación son de planta baja más un piso y con una dimensión en metros especificada en los alzados de ordenación.

- Determinaciones: Emparrados y bancos en la puerta: es obligatorio disponer parras en la fachada y bancos también adosados a la fachada en los ámbitos especificados en el plano.

Justificación: El objetivo es la mejora de la escena urbana, conforme a pautas existentes en la zona.

- Determinaciones: Determinaciones figurativas específicas en el límite norte: En las construcciones que cierran el casco hacia la ladera norte (calle del Cuerno), se establecerá una ordenanza específica figurativa (servidumbre arquitectónica) que determine las condiciones concretas de acabados, materiales, colores, tipos de huecos, etc.,

incluso posible vuelo sobre el cierre, además de concretar también las características de este cierre, su coherencia con los restos de la muralla existentes y la posibilidad de abrir huecos.

Justificación: Expuesta en el apartado 3.10.2 de la presente Memoria».

ORDENANZA N.º 4, DE CASCO SUR

«- Determinaciones: Se plantea este tipo de ordenanza para las manzanas tradicionales del ámbito sur del casco urbano. La edificación se dispone de forma continua sobre las calles, formando cintas que se dirigen hacia (o cuelgan desde) el antiguo palacio.

Justificación: En esta zona aparecen nuevas edificaciones unifamiliares aisladas y adosadas, sobre todo en el oeste, en contraposición de las edificaciones dedicadas a un uso agropecuario del este. También hay solares y edificaciones en construcción.

Al tratarse de una zona de cierto carácter periférico, se encuentran parcelas de mayor tamaño que en otras áreas, destinadas en general para usos agropecuarios. Las alturas predominantes son baja y baja+1. Es un área en transformación, que está siendo ocupada rápidamente por las nuevas tipologías residenciales.

- Determinaciones: Tipo de edificación: Edificación cerrada de baja altura, unifamiliar. Cubierta inclinada.

- Determinaciones: Parcela mínima: 120 m.².

- Determinaciones: Edificabilidad: Se regula por la alineación, el fondo y la altura de la edificación; además de las condiciones de la cubierta.

Justificación: Introducir este parámetro puede crear problemas innecesarios.

- Determinaciones: Alineación de la edificación al vial: De forma obligatoria se deberán mantener las alineaciones señaladas en plano. No se permiten retranqueos.

Justificación: Esta disposición se justifica en el cuidado de la escena urbana.

- Determinaciones: Fondo máximo de la edificación: Se dibuja en el plano de ordenación.

Justificación: Los fondos dibujados tienen una profundidad de 12 a 15 m.: una medida razonable para construir viviendas a dos fachadas, que evitan la formación de viviendas interiores y preservan la formación de patios de interés.

- Determinaciones: Altura máxima: para la edificación es de planta baja más un piso y con una dimensión en metros especificada en los alzados de ordenación.

Justificación: Se prevé, con carácter general, una altura de 6,5 m. (medida habitualmente en el punto más alto, lo que significa que las edificaciones tendrán algo más de esa dimensión). En determinadas edificaciones se propone 1 m. más, para reforzar el efecto de formación de líneas dirigidas hacia el antiguo castillo o palacio.

- Determinaciones: Emparrados: Se dispondrán parras en los frentes de fachada especificados en plano.

Justificación: Esta disposición se justifica en el cuidado de la escena urbana.

- Determinaciones: Pasos en planta baja y accesos con retranqueo. Se prevén pasos en planta baja, no vinculantes. Los quiebros en la alineación existentes para favorecer el acceso a las parcelas de los carruajes se mantendrán, siendo obligatorio que en ellos se siga disponiendo alguno de los accesos a la edificación o al patio.

Justificación: Se justifican en el interés por formar recorridos internos, alternativos y complementarios a los de las calles. No se plantean como vinculantes por las implicaciones que tendría este hecho sobre la propiedad y, consecuentemente, sobre la gestión».

ORDENANZA N.º 5, DE EDIFICIOS ASUMIDOS

«- Determinaciones: Se diseña esta ordenanza para asumir una serie de edificios construidos hace algunos (no muchos) años, que tienen exceso de volumen (exceso de ocupación, de altura, de edificabilidad, etc.), y contradicen las pautas urbanísticas generales que se han decidido para la zona en que se encuentran. Se plantea esta ordenanza para evitar conflictos con esa nueva regulación, respetando la existencia y condiciones de esos edificios. Aunque, eso sí, eliminando la posibilidad de que sirvan de pauta o referencia para nuevas construcciones. Por ello se plantean como edificios que se asumen, si bien no como ejemplos o pautas a seguir.

- Determinaciones: Condiciones: Se reconoce la edificabilidad, usos y condiciones de edificación existentes, en tanto no sean objeto de alguna catástrofe que acabe con su vida útil antes de lo razonable y previsto.

Justificación: Justificación obvia. No hay ningún parámetro específico de este tipo de edificios. Ni siquiera la parcelación, pues se encuentran, por lo general, en parcelas de cierta dimensión (de más de 500 m.²), aunque otras veces en parcelas muy pequeñas.

- Determinaciones: Ruina sobrevenida: Si por cualquier motivo tales edificios entrasen en ruina de forma rápida o súbita, sus condiciones de edificación serían, como mínimo las de los edificios inmediatos de otras ordenanzas; y como máximo, las de la edificación actual. Se valorarían en su momento los posibles problemas que podrían generarse al plantear esa reducción de la edificabilidad (hogares que podrían quedar sin vivienda, pérdidas de negocios, etc.).

Justificación: Lo lógico es que estos edificios duren una serie de décadas. En tal caso, rigen sus actuales condiciones. Sin embargo, si por cualquier circunstancia, hubiese que sustituir el edificio no pueden mantenerse tales condiciones, ya que si así fuese se reproduciría nuevamente el actual conflicto o discrepancia con las pautas generales de ordenación de la zona en que se encuentran».

ORDENANZA N.º 6, DE CONJUNTO CON PROYECTO

«- Determinaciones: Se plantea este tipo de ordenanza para los ámbitos de proyecto unitario del Suelo Urbano de Roa, fuera del casco tradicional. Sus parámetros se fundamentan en el proyecto originario. La regulación propuesta queda:

Tipo de edificación: El implícito en el proyecto originario.

Parcela mínima: No se regula.

Edificabilidad: La derivada de la aplicación del proyecto originario.

Alineación, fondo máximo de la edificación, ocupación de la parcela, altura máxima: conforme al proyecto originario. Si no se dispusiese de tal proyecto se obtendrían los parámetros del análisis de la realidad construida o por analogía.

Justificación: Al sur, un polígono de viviendas molineras con edificaciones auxiliares para uso propio. Se trata de edificaciones de una sola altura, establecidas en parcelas entre los 350-400 m.². A partir de la primitiva distribución de las parcelas (vivienda en el frente y auxiliar al fondo con patio interior) se han ido ocupando los patios con sucesivas ampliaciones del espacio residencial y nuevos anexos auxiliares.

En el centro aparecen viviendas unifamiliares adosadas de baja+1 junto a dos bloques lineales de viviendas, que se establecen en tres alturas. Junto al Centro de Salud forman una manzana muy abierta que presenta un espacio libre.

- Determinaciones: Se plantea este tipo de ordenanza para los ámbitos de proyecto unitario del Suelo Urbano de Roa, fuera del casco tradicional. Sus parámetros se fundamentan en el proyecto originario. La regulación propuesta queda:

Tipo de edificación: El implícito en el proyecto originario.

Parcela mínima: No se regula.

Edificabilidad: La derivada de la aplicación del proyecto originario.

Alineación, fondo máximo de la edificación, ocupación de la parcela, altura máxima: conforme al proyecto originario. Si no se dispusiese de tal proyecto se obtendrían los parámetros del análisis de la realidad construida o por analogía.

Justificación: La zona norte está formada por el polígono de viviendas «25 Años de Paz». Son viviendas unifamiliares con patio de creación sindical en los años cincuenta que se organizan en torno a la Plaza de España. La parcelación se encuentra entre los 200-250 m.² en su mayoría, con espacios libres de parcela que se han ido ocupando paulatinamente con el paso de los años. En esta zona se alzan edificaciones en su mayoría de una o dos plantas, a excepción de los bloques de la zona Este que presentan tres alturas. El polígono no se llevó a cabo en una sola actuación y sobre la parcelación original surgen posteriormente viviendas adosadas con unas características formales diferentes: frente a las fachadas de ladrillo encontramos otras enfoscadas con recercados y esquinas de piedra, tratando de seguir en lo posible el modelo tradicional».

ORDENANZA N.º 7, DE MANZANA CERRADA O BLOQUE LINEAL

«- Determinaciones: Se plantea este tipo de ordenanza para las manzanas de nuevas áreas urbanas, fuera del casco urbano tradicional. La edificación se dispone de manera continua a lo largo de las calles o en bloques aislados.

- Determinaciones: Tipo de edificación: Edificación multifamiliar con bajos comerciales en todo o parte de su desarrollo.

Justificación: Se trata de la solución típica, habitual.

- Determinaciones: Parcela mínima: 200 m.².

Justificación: Hay bastantes parcelas con superficie de más de 500 a 1.000 m.²

- Determinaciones: Edificabilidad: Se regula por la alineación, el fondo y la altura de la edificación; además de las condiciones de la cubierta. En determinados ámbitos se indica una edificabilidad expresa.

Justificación: Introducir este parámetro puede crear problemas innecesarios. La cantidad máxima de edificación está perfectamente determinada.

- Determinaciones: Alineación de la edificación al vial: De forma obligatoria se deberán mantener las alineaciones señaladas en plano.

Justificación: Donde no se ha actuado de esta manera los resultados no han sido buenos (por ejemplo, en el frente a Padre Manjón).

- Determinaciones: Fondo máximo de la edificación: No se regula en planta baja; en las siguientes plantas se fija un fondo máximo de 15 m. Más allá de estos primeros 15 m. se obligará a un retranqueo a linderos laterales y testero de 3,5 m. A los efectos de este artículo no se admite en planta baja una altura libre interior mayor de 3,50 m. si se ocupa un fondo mayor de 15 m.; incluso para el uso de nave.

Justificación: Regulación habitual de este tipo de ordenanza. Permite utilizar los espacios del interior de la manzana sin deteriorar las condiciones de habitabilidad de las plantas altas.

- Determinaciones: Altura máxima: cuatro plantas (planta baja y tres pisos), no pudiendo superarse una altura máxima de cornisa de 13 m.

Justificación: Altura coherente con las propuestas de intensidad edificatoria en todo el casco urbano, y conforme también con las calles a las que vierte».

Existe siempre una disyuntiva sobre el tratamiento de los patios de manzana de «grandes dimensiones». Por un lado puede parecer desfilarrar mantenerlos como tales patios, y en este sentido se defiende la posibilidad de ocupar con nuevas edificaciones residenciales su interior. Por otro lado, hay quien plantea la conveniencia de mantener espacios de patio en áreas más o menos centrales, para albergar determinados usos que de otra forma no tendrían cabida y que son, sin embargo, de gran utilidad y funcionalidad en tal localización. En las presentes Normas se ha seguido, en principio, esta segunda línea.

ORDENANZA N.º 8, DE UNIFAMILIAR ADOSADA

«- Determinaciones: Se plantea este tipo de ordenanza para los desarrollos urbanos en esta tipología. La edificación se dispone de manera continua a lo largo de las calles.

- Determinaciones: Tipo de edificación: Manzana cerrada, edificación unifamiliar.

Justificación: Deriva de la propia definición de la ordenanza.

- Determinaciones: Parcela mínima: 100 m.². En los sectores de Suelo Urbanizable sólo se regula el frente mínimo.

Justificación: Hay parcelas de esta ordenanza muy pequeñas. La superficie se atiene a ese posible carácter de reducidas dimensiones. En los sectores sólo se regula el frente mínimo, pues por la ordenación que figura en ellos las posibilidades de reducción están controladas.

- Determinaciones: Edificabilidad: Se regula por la alineación, el fondo y la altura de la edificación; además de las condiciones de la cubierta. En algunos ámbitos (sectores, unidades) está regulada específicamente.

Justificación: En los ámbitos en que se regula específicamente se debe adecuar el máximo edificable de cada zona al total permitido por la legislación urbanística para suelos urbanizables.

- Determinaciones: Alineación de la edificación al vial: De forma obligatoria se deberán mantener las alineaciones señaladas en plano.

Justificación: Forma parte de la definición del espacio urbano asociado a esta ordenanza.

- Determinaciones: Fondo máximo de la edificación: No se regula.

- Determinaciones: Altura máxima: dos plantas (planta y piso), no pudiendo superarse una altura máxima de cornisa de 6,5 m.

Justificación: Regulación típica de estas ordenanzas».

ORDENANZA N.º 8 BIS, DE TERCARIO EN BAJA ALTURA

«- Determinaciones: Se plantea este tipo de ordenanza para determinadas parcelas en las nuevas áreas de Suelo Urbanizable, con el propósito de dotarlas de variedad.

- Determinaciones: Tipo de edificación: Edificación de 1 planta, detrás de un jardín delantero.

Justificación: Deriva de la propia definición de la ordenanza. El jardín delantero, colorista, es el que rompe las líneas de edificación adosada y proporciona variedad a las hileras.

- Determinaciones: Parcela mínima: 70 m.².

Justificación: Dimensiones típicas de la ordenación planteada.

- Determinaciones: Edificabilidad: Se regula por la alineación, el fondo y la altura de la edificación; además de las condiciones de la cubierta. En algunos ámbitos (sectores, unidades) está regulada específicamente.

Justificación: En los ámbitos en que se regula específicamente se debe adecuar el máximo edificable de cada zona al total permitido por la legislación urbanística para suelos urbanizables.

- Determinaciones: Altura máxima: Una planta, no pudiendo superarse una altura máxima de cornisa de 3,7 m.

Justificación: Regulación típica de estas ordenanzas».

ORDENANZA N.º 9, DE UNIFAMILIAR AISLADA

«- Determinaciones: Se plantea esta ordenanza para las edificaciones existentes de vivienda aislada en parcela y como referencia para los nuevos ámbitos con esta tipología.

- Determinaciones: Tipo de edificación: Casas unifamiliares retranqueadas de todos los linderos, con parcelas ajardinadas.

Justificación: Corresponde a lo que se espera en este tipo de ordenanza.

- Determinaciones: Parcela mínima: 300 m.².

Justificación: Habitual en este tipo de ordenanza.

- Determinaciones: Edificabilidad: 0,8 m.²/m.² hasta 400 m.² de parcela; para el resto de la superficie de parcela se fija un índice complementario de 0,4 m.²/m.² para parcelas de hasta 1.500 m.² de superficie. Para parcelas de más superficie sólo computan edificabilidad los primeros 1.500 m.². En algunos ámbitos se regula específicamente.

Justificación: Se intenta con esta regulación minimizar los efectos incontrolados derivados de la posibilidad de parcelas de muy distintos tamaños. Fue expresamente indicado por el Ayuntamiento.

- Determinaciones: Ocupación máxima de la parcela: En parcelas de menos de 100 m.² la ocupación máxima es del 100%. En parcelas de 100 a 400 m.²: el 80%. Para las parcelas de más de 400 m.² los primeros 100 m.², el 100%; a partir de ahí, el 75%.

Justificación: Coherente con lo dispuesto en el punto anterior.

- Determinaciones: Altura máxima: dos plantas (6,5 m.).

Justificación: Son medidas habituales en este tipo de regulación.

- Determinaciones: Cierres de parcela: Serán transparentes o vegetales en al menos un 60% de su longitud.

Justificación: Conforman un paisaje urbano determinado.

- Determinaciones: Número de viviendas: Sólo se admiten una o dos viviendas por parcela.

Justificación: Deriva de la propia definición de la ordenanza.

- Determinaciones: Retranqueos mínimos a todos los linderos: 3 m., aunque se admiten viviendas pareadas. En algunos casos se establecen específicamente en plano los retranqueos frontales (sector de Los Almendros o Barrio de San Antón, etc.).

Justificación: Derivan de la propia definición de la ordenanza (edificaciones aisladas, separadas). Conforman un paisaje urbano específico».

ORDENANZA N.º 10, DE USO MIXTO RESIDENCIAL-INDUSTRIAL

«- Determinaciones: Se plantea esta ordenanza para los enclaves de transición de uso.

Justificación: Tiene características de industria urbana y de edificación residencial en edificios multifamiliares.

- Determinaciones: Tipo de edificación: Edificación exenta, adosada o pareada.

Justificación: Al tratarse de áreas en las que la imagen urbana no está bien definida, ni en uno ni en otro sentido, se abre la posibilidad

de varias soluciones, en espera de que poco a poco vayan consolidándose sus características.

- Determinaciones: Parcela mínima: 500 m.².

Justificación: Medida razonable en función de las características tipológicas y usos propuestos.

- Determinaciones: Edificabilidad: 0,80 m.²/m.².

Justificación: En este caso el control de la edificabilidad parece conveniente al existir parcelas de muy diferentes tamaños y situaciones, y no estar completamente definidas en plano todas las circunstancias.

- Determinaciones: Ocupación máxima: No se regula.

Justificación: Al regular la edificabilidad este parámetro pierde importancia.

- Determinaciones: Altura máxima: 10,5 m. para la industria y 9,5 m. para la vivienda (baja más dos).

Justificación: Son medidas habituales en este tipo de regulación.

- Determinaciones: Retranqueos: Frontal y posterior mínimos de 4 m.

Justificación: El posterior se plantea para que las nuevas edificaciones no deterioren las condiciones urbanísticas de las parcelas contiguas. El retranqueo frontal se establece para separar las edificaciones de calles, a veces demasiado estrechas, que así aumentan "virtualmente" su amplitud».

ORDENANZA N.º 11, DE EDIFICACIONES INDUSTRIALES

«- Determinaciones: Se plantea esta ordenanza para las áreas específicamente industriales.

- Determinaciones: Tipo de edificación: Edificación exenta.

Parcela mínima: 2.000 m.².

Edificabilidad: 0,75 m.²/m.².

Ocupación máxima: 75%.

Altura máxima: 10,5 m.

Retranqueos: Frontal y posterior mínimos de 4 m., salvo que para determinadas áreas se concrete expresamente otros.

Justificación: Se trata de un conjunto de parámetros habituales en la regulación reciente de áreas industriales».

ORDENANZA N.º 12, DE PATIO DE MANZANA UNITARIO (AJARDINADO)

«- Determinaciones: Se plantea esta ordenanza para los patios de manzana de la zona centro del casco tradicional.

- Determinaciones: Edificabilidad: 0,05 m.²/m.².

Justificación: Se refiere esta edificabilidad a la posibilidad de construir pequeñas casetas de mantenimiento del espacio ajardinado.

- Determinaciones: Altura máxima: 3 m.

Justificación: La altura de esas casetas mencionadas.

- Determinaciones: En el interior del patio se tratará como espacio ajardinado y arbolado, con intención de ir agrupándolos y pudiendo hacer una explotación común de todos los patios de parcela contiguos en una manzana.

Justificación: Esta es la intención planteada a largo plazo para esta ordenanza. Implica operaciones de gestión lentas».

ORDENANZA N.º 13, DE PATIO AJARDINADO-HUERTOS Y RETRANQUEOS DELANTEROS

«- Determinaciones: Se plantea esta ordenanza para los interiores de las manzanas tradicionales del casco norte de Roa y para los patios de parcela y retranqueos delanteros de las edificaciones adosadas en los nuevos sectores. Según actúe en una u otra zona los requerimientos son diferentes.

- Determinaciones: En el casco norte: Edificabilidad: 0,2 m.²/m.².

Justificación: Se refiere esta edificabilidad a la posibilidad de construir pequeñas casetas de mantenimiento del espacio ajardinado o de servicio a los huertos. Es mayor que en la ordenanza anterior por tratarse de parcelas separadas, más reducidas.

- Determinaciones: En el casco norte: Altura máxima: 3 m.

Justificación: La altura de esas casetas mencionadas.

- Determinaciones: En el casco norte: En el interior del patio se tratará como espacio ajardinado y arbolado o como huertos privados.

Justificación: Se trata de recuperar el uso de huerta o de jardín de estancia para estos patios.

- Determinaciones: En el casco norte: Las separaciones entre unos y otros huertos de una misma manzana no superarán los 3 m. de altura.

Justificación: Un límite de altura de tapias interiores habitual.

- Determinaciones: En sectores de Suelo Urbanizable: Edificabilidad: 0 m.²/m.².

Justificación: Toda la edificabilidad posible para las parcelas de Suelo Urbanizable se consume en las áreas de vivienda adosada (ordenanza 8).

- Determinaciones: En sectores de Suelo Urbanizable: En el interior del patio se tratará como espacio ajardinado y arbolado o como huertos privados.

Justificación: Justificación inmediata.

- Determinaciones: En sectores de Suelo Urbanizable: Las separaciones entre unos y otros huertos de una misma manzana no superarán los 3 m. de altura. En los retranqueos delanteros se tratarán como espacios ajardinados.

Justificación: Son determinaciones propias de la ordenación adoptada».

ORDENANZA N.º 13 BIS, DE PATIOS DE PARCELA VERDES (A CALLE)

«- Determinaciones: Con esta ordenanza se regulan las condiciones de los pequeños patios verdes abiertos a fachada en la zona norte del casco tradicional de Roa. No son edificables.

Justificación: Se trata de unos ámbitos dispuestos para albergar vegetación arbórea (frutales, frondosas, etc.), que asome por encima de la tapia hacia la calle.

- Determinaciones: Los cierres a calle pueden ser opacos, aunque preferiblemente mediante verjas o similares.

Justificación: Lo tradicional es el cierre opaco, las tapias. La incorporación de verjas o cierres vegetales o transparentes potenciará su efecto en la escena urbana».

ORDENANZA N.º 14, DE PATIOS OCUPADOS

«- Determinaciones: Se plantea este tipo de ordenanza para regular los patios de la zona tradicional del casco de Roa no incluidas en otras ordenanzas de patios (junto al Polideportivo).

Justificación: Es un ámbito en el que parece tener menos lógica el planteamiento de espacio libre o ajardinado, ya que algunos de estos patios tienen actualmente numerosas edificaciones de una planta, y que además no se forma una manzana cerrada perimetralmente, sino sólo desde dos de sus frentes.

- Determinaciones: Edificabilidad: 0,5 m.²/m.². Altura máxima: 3 m.

Justificación: Son parámetros habituales en este tipo de regulación».

ORDENANZA N.º 15, DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS

«- Determinaciones: Se admite, con carácter general, hasta un índice de edificabilidad de 2 m.²/m.².

Justificación: Es un índice alto, pero al tratarse de parcelas dotacionales, no existe la presión inmobiliaria de otros usos que llevaría a agotar la edificabilidad. En este caso lo razonable es pensar que se hará uso de la edificabilidad que se precise.

- Determinaciones: La altura máxima, 4 plantas (baja más tres) y 13 m.

Justificación: Es la altura tipo que se propone en las nuevas zonas, también para otros usos.

- Determinaciones: En general sus condiciones de edificación serán las que establezcan las necesidades del servicio que presten.

Justificación: Regulación obvia».

ORDENANZA N.º 16, DE EDIFICACIONES ESPECÍFICAS

«- Determinaciones: En las Normas se señalan una serie de parcelas de ordenanza específica, no asimilable a ninguna de las planteadas anteriormente.

Justificación: Los parámetros de regulación se reducen al mínimo, para conseguir la máxima libertad de proyecto. Téngase en cuenta que se trata, en la mayor parte de los casos, de edificios que conformarán el espacio urbano, y no tanto de inmuebles que vengan determinados por aquél.

- Determinaciones: Cooperativa: Edificabilidad: 0,7 m.²/m.². Altura máxima: 10 m. Retranqueo a linderos: 5 m.

Justificación: Regulación mínima estándar.

- Determinaciones: El Hospitalón: Datos en la definición del Estudio de Detalle.

Justificación: Son parámetros que pueden asumirse en la parcela perfectamente. Esa edificabilidad significa, por ejemplo, dos plantas de altura en una ocupación del 50%. O tres plantas con una ocupación del 33%.

- Determinaciones: Castillo: Datos en la definición del Estudio de Detalle.

Justificación: En este caso se prevé la constitución de patios de mayor dimensión (con una ocupación, en consecuencia, menor).

- Determinaciones: Ampliación de la Denominación de Origen Ribera del Duero: Edificabilidad: 3.217 m.². Altura máxima: 3 plantas.

Justificación: La edificabilidad corresponde a la aplicación del índice 2,5 sobre la superficie calificada de equipamiento y conservación».

Del castillo y del palacio contiguo no queda el más mínimo indicio. En su emplazamiento se ha operado, bajo distintos impulsos, una de las mayores modificaciones del relieve habidas en Roa. Nos referimos al desmonte del testero del cerro por su parte sur, antes de dar vertiente a los pagos de Trespalacio y Las Tenerías. Parece que doscientos años atrás la ruina del castillo era patente, aun cuando por ella fuese todavía posible reconocer sus rasgos originales. Así se deduce de testimonios escritos que se suceden sin continuidad ni hilazón alguna a lo largo del siglo XVIII. Unos son más bien lacónicos, como el de José Gutiérrez San Miguel, que en 1712 lo pinta como «muy grande y fuerte, con una soberbia torre con su plaza de armas, y junto a él un Palacio Real de piedra y de sillaría». O la comunicación en 1774 al corregidor de Burgos de que «hay un castillo bastante deteriorado sin alcaide y uso alguno». La cual entra en contradicción con lo que Loperráez, en su ya conocida obra, escribe: «Tiene la villa a su medio día una fortaleza y castillos bien conservados con contramuralla y foso construido todo quasi al estilo moderno». En 1808, un historiador local anónimo se muestra más elocuente: «A su mediodía un fortísimo castillo, en el que sin embargo de hallarse totalmente arruinado, manifiesta lo fuerte e inexpugnable que era con respecto a los tiempos de su construcción y (si fuera permitido repararle) aún de los presentes. Le custodiaban fosos de bastante profundidad, varios revelines y antemurales. Su plaza de armas era cuadrada, espaciosa y en ella se ven vestigios que muestran lo cómodo que fueron sus cuarteles y habitaciones; tiene dos puertas, que las cerraban dos fuertes castillos y estaban defendidas de cubos caballeros; la una miraba al mediodía y la otra al norte, sobre la que se ve el escudo de armas reales de Castilla y de León; se sitúa, al lado, dentro de esta puerta, una elevada torre que le sirve de atalaya y fue prisión de personajes de distinción, de modo que en caso de sitio podía cerrar con bastante comodidad hasta el número de mil soldados y defenderla de cualquier invasión y asedio, por no carecer ni aún de aljibes, que mantuviesen las aguas con la preservación posible para usarlas en tales casos».

ORDENANZA N.º 17, DE EDIFICIOS CATALOGADOS, INTEGRAL O ESTRUCTURALMENTE

«- Determinaciones: Esta ordenanza está constituida por los inmuebles con un grado de protección integral o estructural, que tienen reguladas las acciones edificatorias por una normativa específica, a las que se ajustarán las condiciones de edificación y edificabilidad de cada uno de ellos, de acuerdo con las determinaciones propias de su régimen de catalogación.

Justificación: Las condiciones de edificación de los inmuebles catalogados integral o estructuralmente están decisivamente condicionadas por esa misma catalogación, por el mantenimiento de sus condiciones originarias.

- Determinaciones: Iglesia de San Esteban: Edificabilidad y altura: determinadas por la edificación existente.

Justificación: En la mayor parte de los edificios catalogados integral o estructuralmente se mantiene el uso actual. No así en el caso de la iglesia de San Esteban que, por tal motivo, se comenta específicamente».

ORDENANZA DE ESPACIOS LIBRES, PARQUES Y JARDINES

«- Determinaciones: Comprende los espacios destinados a áreas, actuales y futuras, de arbolado y jardinería de utilización pública; las áreas de juego y recreo; los espacios destinados a protección y mantenimiento de las vías de comunicación, etc.

- Determinaciones: Se permiten edificaciones de usos acordes con estos espacios de uso público que no sobrepasen una edificabilidad de 0,05 m.²/m.², siendo la altura máxima permitida 3 m., excepto para los temples o similares que deberán adaptarse a las necesidades del espectáculo para el que se instalan.

Justificación: Tiene el mismo sentido que lo comentado en la ordenanza de patios de manzana ajardinados, unitarios.

- Determinaciones: Usos permitidos: los vinculados al uso de la zona, usos culturales o sociales, teatros al aire libre, pabellones de exposición, así como invernaderos, servicios sanitarios, kioscos, pérgolas, temples, etc. Se potenciará la vegetación natural, repoblando en su caso con especies autóctonas.

Justificación: Regulación obvia».

ORDENANZA DE VIARIO Y COMUNICACION

«- Determinaciones: Los terrenos de viario y comunicación carecen de edificabilidad propiamente dicha, que se limitará a la necesaria para materializar los usos básicos permitidos.

Justificación: Regulación obvia.

- Determinaciones: En el plano se delimitan algunos viales con sección definida. Los proyectos de obras que afecten a tales vías se ajustarán a estas directrices.

Justificación: Incluso las pautas definidas en el plano de ordenación».

VALLADOS Y CIERRES DE PARCELA EN SUELO URBANO

«- Determinaciones: En Suelo Urbano Consolidado la ejecución de los vallados o cierres de parcelas, en caso de no haber ejecutado construcción ninguna, deberá respetar las mismas condiciones de alineaciones que el resto de los usos, tal y como se dibujan en los planos de ordenación. De esta forma, la alineación marca la posición del vallado o del plano de fachada de la construcción, en su caso y se dibuja y acota en el plano de ordenación. Como ya se ha indicado en su definición, puede coincidir o no con la actual.

Justificación: Regula las condiciones de las parcelas o solares aún no edificadas.

- Determinaciones: En el caso de que se haya ejecutado una nueva construcción y ésta no ocupe todo el frente de fachada (siempre que lo permitan así las ordenanzas de la zona), el resto de la parcela se cerrará con una tapia de al menos 2,80 metros de altura total con las siguientes posibilidades materiales: hasta 1,20 m., como mínimo, realizada con los mismos materiales u otros acordes con la fachada de la edificación.

Justificación: Norma de cautela que no contradice lo expresado en otras ordenanzas de zona.

2.8.4. - Edificaciones existentes.

Las normas generales sobre la edificación se modifican, en consecuencia, como se ha dicho. Pero queda pendiente el problema de las edificaciones existentes. ¿Tendrán que adaptarse completamente a la nueva normativa cuando sobre ellas se plantee la realización de ciertas obras parciales, determinadas propuestas de rehabilitación? Sobre las edificaciones existentes se establece el criterio de declarar expresamente fuera de ordenación los usos, construcciones e instalaciones existentes disconformes con el Plan sólo por alguno de los siguientes motivos: estar expresamente declarado como tal en el plano de ordenación; albergar usos distintos de los propuestos y emplazados en terrenos que en virtud de estas Normas deban ser objeto de cesión o expropiación; o los incluidos dentro del dominio público hidráulico. El resto de los usos, construcciones e instalaciones anteriores a la aprobación de las presentes Normas disconformes con sus determinaciones se considerarán «usos disconformes con el planeamiento urbanístico», pero no les será de aplicación el artículo correspondiente de la legislación de urbanismo.

En las Normas Subsidiarias vigentes se regula esta cuestión en el artículo 40, donde «se declaran fuera de ordenación todos los edificios construidos o en fase de construcción cuyas condiciones de uso, volumen, altura, ocupación de parcela, etc., estén en desacuerdo con lo especificado en (tales) Normas». Un rigor extraordinario que puede dificultar el mantenimiento de la edificación existente. La nueva regulación es más coherente con los objetivos específicos del Plan.

La información sobre el estado actual se recoge en el «Plano de estado de la edificación» de la Memoria Informativa.

EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACION

«Parámetro: Edificios, instalaciones y/o usos fuera de ordenación.

Regulación: 1. Se declaran expresamente fuera de ordenación los usos, construcciones e instalaciones que siendo anteriores a la Aprobación Definitiva de las presentes Normas sean disconformes con sus determinaciones por alguno de los siguientes motivos: a) estar expresamente declarado como tal en el plano de ordenación; b) albergar usos distintos de los propuestos y emplazados en terrenos que en virtud de este Plan deban ser objeto de cesión o expropiación; c) los incluidos dentro del dominio público hidráulico. 2. El resto de los usos, construcciones e instalaciones anteriores a la aprobación de las presentes Normas disconformes con sus determinaciones se considerarán «usos disconformes con el planeamiento urbanístico».

(CONTINUARA)

ANUNCIOS URGENTES

JUNTA DE CASTILLA Y LEON

DELEGACION TERRITORIAL DE BURGOS

Servicio Territorial de Agricultura y Ganadería

Normas sobre el Plan de Cultivos y aprovechamiento de las nuevas fincas de reemplazo con motivo del amojonamiento en la zona de Merindad de Valdivielso (Burgos)

Con motivo del amojonamiento de las fincas de reemplazo en la zona de Concentración Parcelaria de Merindad de Valdivielso (Burgos) y según señala el artículo 20 de la vigente Ley de Concentración Parcelaria de Castilla y León de 28 de noviembre de 1990 (BOCyL n.º 241, de 14 de diciembre), y en virtud de la competencia atribuida a este Servicio Territorial por Resolución del Delegado Territorial de la Junta de Castilla y León en Burgos de fecha 19 de abril de 1996 se establece el siguiente Plan de Cultivos y Aprovechamiento de la zona:

1.º - Las parcelas de procedencia que en la campaña agrícola 2004-2005 hayan estado sembradas de cereales, leguminosas y oleaginosas, así como aquellas en las que no se hayan realizado labores hasta la fecha del replanteo de las nuevas fincas, se cultivarán por los propietarios de las nuevas fincas de reemplazo a partir de la fecha en que se entregue la posesión.

2.º - Las parcelas en las que en la campaña agrícola 2004-2005 se hayan realizado labores de barbecho, se cultivarán por los nuevos propietarios de las nuevas fincas a partir de la toma de posesión, teniendo derecho el antiguo propietario a percibir el importe, según las normas y costumbres de la zona, de las labores de barbecho efectuadas.

3.º - Las parcelas que tengan sembradas patatas, remolacha u hortalizas en la campaña agrícola 2004-2005 serán cultivadas por los nuevos propietarios a partir del momento en que haya sido retirada la cosecha y, en todo caso, a partir del 31 de diciembre de 2005.

4.º - En el caso de cultivos pratenses, alfalfa, esparceta, etc., los propietarios de las nuevas fincas de reemplazo tomarán posesión de ellas en el momento en que las cosechas hayan sido levantadas y, en todo caso, a partir del día 31 de diciembre de 2005.

5.º - El aprovechamiento por los antiguos propietarios de los árboles frutales y de los árboles maderables y de las viñas que se encuentren en las nuevas fincas de reemplazo se prolongará hasta el día 31 de marzo de 2007, pasando a las 24 horas de dicho día a pertenecer a los nuevos propietarios, si no han sido retirados antes en condiciones legales o haya mediado acuerdo por ambas partes.

Los antiguos propietarios que quieran aprovecharse de los árboles que existen en cada finca pueden cortarlos, con las autorizaciones pertinentes, siempre y cuando se arranquen también los tocones de las raíces del árbol que corten.

6.º - El plazo de aprovechamiento por los antiguos propietarios de los nogales que se encuentren en las nuevas fincas de reemplazo se prolongará hasta el 31 de marzo de 2007, pasando al día siguiente a propiedad de los nuevos propietarios.

7.º - Cualquier otra parcela cuya situación no se especifica en los apartados anteriores será cultivada por los propietarios de las nuevas fincas a partir de la toma de posesión.

8.º - Las Autoridades Locales vigilarán y procurarán el cumplimiento de lo dispuesto anteriormente e informarán en los casos de infracción. Asimismo, los propietarios interesados denunciarán a los que infrinjan las presentes normas.

9.º – La infracción de lo dispuesto en las anteriores normas será sancionada por el Delegado Territorial de la Junta de Castilla y León, previo expediente tramitado por este Servicio Territorial, con audiencia del interesado, con multas de 6,01 a 150,25 euros, conforme a lo dispuesto en el artículo 20 antes citado.

10. – Cualquier duda que surja en la interpretación de estas normas puede consultarse en el Área de Estructuras Agrarias del Servicio Territorial de Agricultura y Ganadería de la Junta de Castilla y León, situada en la 4.ª planta de la Delegación Territorial en Burgos, Plaza de Bilbao, n.º 3.

Burgos, 15 de noviembre de 2005. – El Jefe del Servicio Territorial de Agricultura y Ganadería, P.S. El Secretario Técnico, Jesús Antonio Rodríguez Ibáñez.

200508706/8627. – 120,00

AYUNTAMIENTO DE BURGOS

Gerencia de Urbanismo e Infraestructuras

El Excelentísimo Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 11 de noviembre de 2005, ha adoptado el siguiente acuerdo:

Suspender la aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector S-15 «San Zoles», promovido por doña Matilde Calleja Arribas, a fin de que se subsanen las deficiencias advertidas en los informes técnicos municipales obrantes en el expediente dentro de un plazo de tres meses, a contar desde la notificación del presente acuerdo, con apercibimiento de que el transcurso de dicho plazo, da lugar a la caducidad del expediente, conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo.

De conformidad con el art. 107.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, la oposición a este acuerdo, por ser un acto de trámite, podrá alegarse por el interesado para su consideración en la resolución que ponga fin al procedimiento, frente a la cual podrán interponerse los correspondientes recursos.

Burgos, a 21 de noviembre de 2005. – El Alcalde accidental, Francisco Javier Lacalle Lacalle.

200508742/8675. — 80,00

Sección Hacienda - Negociado de Contratación

Resolución del Ayuntamiento de Burgos por la que se hace pública la convocatoria del concurso para contratar la ejecución de las obras definidas en el proyecto de adecuación del solar existente entre la Avda. Reyes Católicos y la calle Federico Olmeda y del entorno del nuevo edificio de los Juzgados de Burgos.

1. – *Entidad adjudicadora:* Ayuntamiento de Burgos (Negociado de Contratación). Domicilio: Paseo del Espolón, s/n., Edificio Teatro Principal, 1.ª planta. 09071 Burgos. Tel. 947 28 88 25. Fax: 947 28 88 32. Expediente: 156/05.

2. – *Objeto del contrato:* Ejecución de las obras definidas en el «Proyecto de adecuación del solar existente entre la Avenida Reyes Católicos y la calle Federico Olmeda y del entorno del nuevo edificio de los Juzgados de Burgos».

3. – *Plazo de ejecución:* El plazo máximo de ejecución es de once meses, a contar desde el día siguiente al de la firma del Acta de Comprobación del Replanteo.

4. – *Tramitación:* Ordinaria. *Procedimiento:* Abierto. *Forma:* Concurso.

5. – *Presupuesto base de licitación:* Importe total de 1.852.341,59 euros (incluidos IVA, gastos e impuestos).

6. – *Garantía provisional:* 37.046,83 euros.

7. – *Obtención de documentación:* Copistería Amabardos, S.L., 09004 Burgos, Avda. del Arlanzón, 15. Tel. 947 27 21 79 y fax: 947 26 42 04 y página web municipal: www.aytoburgos.es

Fecha límite de obtención de documentos: Hasta la fecha de finalización del plazo de presentación de proposiciones.

8. – *Requisitos específicos del contratista:* El contratista deberá acreditar la clasificación siguiente: Grupo G (viales y pistas), Subgrupo 6, categoría e).

9. – *Presentación de las ofertas:*

– Fecha límite de presentación: Hasta las 13 horas del vigésimo sexto día natural a contar desde el siguiente al que aparezca publicado el anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia. Si dicho día coincidiera en sábado o día festivo el plazo de presentación de las proposiciones se prorrogará hasta el siguiente día hábil.

Documentación a presentar: Ver pliego de condiciones.

Lugar de presentación: Excmo. Ayuntamiento de Burgos. Sección de Hacienda. Negociado de Contratación. Paseo del Espolón, s/n., Edificio Teatro Principal, 1.ª planta, 09071 Burgos.

Plazo durante el cual el licitador está obligado a mantener su oferta: Tres meses a contar desde la apertura de las proposiciones.

Admisión de variantes: No se admiten variantes.

10. – *Apertura de las ofertas:* La Mesa de Contratación, en acto público, procederá a la apertura el primer día hábil siguiente a la terminación del plazo de presentación de proposiciones a las 13,15 horas, en la Sala Polís del Teatro Principal, Paseo del Espolón, 1.ª planta.

11. – *Página web donde figuran las informaciones relativas a la convocatoria o donde pueden obtenerse los pliegos:*

www.aytoburgos.es

12. – *Gastos de anuncios:* Por cuenta del adjudicatario.

Burgos, a 21 de noviembre de 2005. – El Alcalde, P.D., el Teniente de Alcalde, Angel Ibáñez Hernando.

200508737/8674. — 160,00

Mancomunidad Oña-Bureba-Caderechas

Aprobado provisionalmente por el Consejo de esta Mancomunidad, en sesión celebrada el 18 de noviembre de 2005, el expediente relativo a la modificación de la ordenanza fiscal de la tasa por la recogida de residuos sólidos urbanos, se procede a la apertura de un periodo de exposición pública de treinta días, durante el cual, todos aquellos que tengan la condición de interesados según se determina en el artículo 18 de la Ley 39/88, podrán examinar el citado expediente en las oficinas del edificio consistorial, en horario de 9 a 14 horas, y presentar las alegaciones que se estimen pertinentes según lo preceptuado en el art. 17 de la Ley 39/88, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales y R.D.L. 2/2004, de 5 de marzo por el que se aprueba el texto refundido de la Ley referida.

Finalizado dicho plazo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 49 de la Ley 7/85, reguladora de las Bases de Régimen Local, modificado por la Ley 11/99, y en ausencia de reclamaciones, dicho acuerdo provisional será elevado de forma automática a definitivo, procediéndose a la publicación íntegra del texto de la ordenanza referida conforme a lo exigido en el artículo 17.4 de la Ley 39/88.

En Oña, a 18 de noviembre de 2005. – El Presidente, José Ignacio Castresana Alonso de Prado.

200508717/8677. — 68,00

Ayuntamiento de Navas de Bureba

En cumplimiento de lo establecido en el art. 169.3 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, se hace público el presupuesto definitivo de este Ayuntamiento para el ejercicio de 2005, resumido por capítulos, tal y como a continuación se detalla:

INGRESOS

Cap.	Denominación	Euros
A) Operaciones corrientes:		
1.	Impuestos directos	7.370,00
2.	Impuestos indirectos	15.200,00
3.	Tasas y otros ingresos	14.310,00
4.	Transferencias corrientes	7.100,00
5.	Ingresos patrimoniales	16.690,00
	Total	60.670,00
B) Operaciones de capital:		
6.	Enajenación de inversiones	5.070,00
7.	Transferencias de capital	25.200,00
	Total	30.270,00
	Total ingresos	90.940,00

GASTOS

Cap.	Denominación	Euros
A) Operaciones corrientes:		
1.	Remuneraciones del personal	10.800,00
2.	Gastos en bienes y servicios	42.475,00
3.	Gastos financieros	200,00
4.	Transferencias corrientes	465,00
	Total	53.940,00
B) Operaciones de capital:		
6.	Inversiones reales	37.000,00
	Total	37.000,00
	Total gastos	90.940,00

Asimismo y conforme dispone el art. 127 del R.D.L. 781/1986, de 18 de abril, se publica la plantilla de personal de este Ayuntamiento, que es la que a continuación se detalla:

Personal funcionario: Denominación del puesto: Secretario-Interventor.

Contra la aprobación definitiva del presupuesto puede interponerse, alternativamente, cualquiera de los siguientes recursos:

a) Recurso potestativo de reposición ante el mismo órgano que ha dictado la resolución en el plazo de un mes contado desde el día siguiente a la publicación de este edicto. Contra la desestimación expresa o presunta del recurso de reposición cabe recurso contencioso-administrativo ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo con sede en Burgos, en los plazos que a tal efecto señala el art. 46 de la Ley 29/1998.

b) Directamente recurso contencioso-administrativo ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo con sede en Burgos, en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente a la publicación de este edicto.

No obstante, los interesados podrán ejercer cualquier otro recurso que estimen oportuno.

Navas de Bureba, a 2 de junio de 2005. — La Alcaldesa, María Lourdes Ojeda Carranza.

200508726/8678. — 68,00

Ayuntamiento de Barbadillo de Herreros

Aprobado por unanimidad del Pleno de la Corporación, en sesión extraordinaria de 21 de noviembre el pliego de cláusulas administrativas que ha de regir el concurso para la adjudicación de una licencia para la prestación de los servicios al público de transporte urbano e interurbano de viajeros en automóviles ligeros de alquiler con conductor en la categoría de autotaxis, se expone al público durante un plazo de ocho días 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, si bien la adjudicación se aplazará, cuando resulte necesario, en el supuesto de que se formulen reclamaciones contra el pliego de cláusulas. El mismo, se podrá consultar en las dependencias municipales del Ayuntamiento de Barbadillo de Herreros, los lunes de 15.00 a 21.00 horas, y los miércoles de 9.00 a 15.00 horas. Las instancias de solicitud se podrán presentar durante un plazo de quince días naturales contados a partir del siguiente al de la inserción de este anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia.

La apertura de las solicitudes que se presenten tendrá lugar el primer lunes o miércoles hábil siguiente al de finalización de presentación de ofertas, en horario de oficina.

En Barbadillo de Herreros, a 21 de noviembre de 2005. — El Alcalde, Adolfo F. García Gallo.

200508739/8680. — 68,00

Ayuntamiento de Quintanilla del Coco**Aprobación inicial del presupuesto de 2005**

El Pleno de este Ayuntamiento ha aprobado inicialmente, por mayoría legal, su presupuesto anual para el ejercicio de 2005. En cumplimiento con los artículos 112, número 3, de la Ley 7/1985 de 2 de abril, 169, número 1, del R.D.L. 2/2004 de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales y Real Decreto 861/1986, de 25 de abril, se somete el expediente a información pública y audiencia de los interesados, en este Ayuntamiento, por el plazo de quince días, contados a partir del siguiente hábil al de la inserción del anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia, durante los cuales podrán presentarse las alegaciones, reclamaciones y sugerencias que estimen oportunas.

Si, transcurrido el plazo anteriormente expresado, no se hubieran presentado reclamaciones, se considerará aprobado definitivamente este presupuesto.

Quintanilla del Coco, a 21 de noviembre de 2005. — El Alcalde, Fernando Martín Alonso.

200508751/8684. — 68,00

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 212 del texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, se somete a información pública la cuenta general del ejercicio 2004, con sus justificantes y el informe de la Comisión de Cuentas, por término de quince días.

En este plazo y ocho días más, se admitirán los reparos que puedan formularse por escrito, los que serán examinados por dicha Comisión, que practicará cuantas comprobaciones crea necesarias, emitiendo nuevo informe.

En Quintanilla del Coco, a 21 de noviembre de 2005. — El Alcalde, Fernando Martín Alonso.

200508750/8683. — 68,00

Ayuntamiento de Villagonzalo Pedernales

Anuncio de licitación - Contrato de Consultoría y Asistencia

De conformidad con lo dispuesto en el art. 78 de la LCAP y del acuerdo del Pleno de este Ayuntamiento de fecha 17 de noviembre de 2005, se anuncia concurso, por procedimiento abierto y trámite ordinario, para adjudicar un contrato de consultoría y asistencia, conforme al siguiente contenido:

1. – Entidad adjudicataria:

- Organismo: Ayuntamiento de Villagonzalo Pedernales.
- Dependencia que tramita el expediente: Secretaría-Intervención.

c) Número de expediente: 5/2005.

2. – Objeto del Contrato:

- Descripción: Supervisión de proyectos y control de ejecución de obras de urbanización del Sector SAUI 1.
- División por lotes y número: No hay.
- Lugar de ejecución: Villagonzalo Pedernales.
- Plazo de ejecución: Supervisión: 20 días. Control de ejecución: 16 meses.

3. – Tramitación, procedimiento y forma de adjudicación:

- Tramitación: Ordinaria.
- Procedimiento: Abierto.
- Forma: Concurso.

4. – Presupuesto base de licitación: Ciento dieciocho mil doscientos sesenta y dos (118.262,00) euros.

5. – Garantías: Provisional: Dos mil trescientos sesenta y cinco con veinticuatro (2.365,24) euros. Definitiva: El 4% del presupuesto de adjudicación.

6. – Obtención de documentación e información: Durante todo el período de licitación en las Oficinas Municipales (Plaza Constitución, 1. 09195 Villagonzalo Pedernales (Burgos). Teléfono: 947 29 41 41, fax: 947 29 40 82.

Email: info@villagonzalopedernales.es

Web: www.villagonzalopedernales.es

7. – Requisitos específicos del contratista: Tener la titulación académica, habilitación profesional y homologación que determine la normativa aplicable a estos trabajos y los requisitos establecidos en el pliego.

8. – Presentación de las ofertas:

- Fecha límite de presentación: Hasta las 14 horas del día hábil en que se cumplan los quince días naturales siguientes al de la publicación de este anuncio de licitación en el «Boletín Oficial» de la provincia de Burgos. (Si fuere sábado se prorrogará al hábil inmediato siguiente).

- Documentación a presentar: Tres sobres cerrados denominados A (Documentación Administrativa, con el contenido señalado en cláusula III.2.1 del Pliego); B (Referencias Técnicas, según cláusula III.2.2); y C (Proposición Económica, según modelo de la cláusula III.2.3).

- Lugar de presentación: Secretaría del Ayuntamiento, Plaza Constitución, 1. 09195 Villagonzalo Pedernales (Burgos). Horario: Lunes a viernes, de 9 a 14 horas; y jueves de 16.30 a 19.30 horas.

9. – Apertura de las ofertas: Por la Entidad y en el domicilio y localidad expresados. Fecha: El quinto día posterior a la conclusión del plazo para presentación de proposiciones. Hora: 13 horas (1 p.m.).

Villagonzalo Pedernales, a 22 de noviembre de 2005. – El Alcalde, Juan Carlos de la Fuente Ruiz.

200508740/8681. — 120,00

Por el presente se anuncia al público que el Pleno de este Ayuntamiento en sesión de fecha 17 de noviembre de 2005 tomó un acuerdo que, en su parte dispositiva, dice como sigue:

A) Aprobar el expediente n.º 1/2005 de modificación del presupuesto general del ejercicio de 2005, para suplemento y habilitación de créditos extraordinarios, conforme a lo dispuesto en

los arts. 177 y 182 de la Ley reguladora de las Haciendas Locales (texto refundido del R.D.L. 2/2004, de 5 de marzo), afectando a las siguientes partidas:

1. – Suplemento de créditos:

EXPLICACION	P. ORIGINAL	AUMENTO	P. FINAL
TOTAL CAPITULO I	42.346,67	54.244,60	96.591,27
TOTAL CAPITULO II	79.300,00	39.800,00	119.100,00
TOTAL CAPITULO IV	3.300,00	4.500,00	7.800,00
TOTAL CAPITULO VI	405.460,12	453.428,85	858.888,97
TOTAL CAPITULO IX	44.614,97	4.465,93	49.080,90
TOTAL SUPLEMENTO	575.021,76	556.439,38	1.131.461,14

2. – Créditos extraordinarios:

TOTAL CAPITULO VI	0,00	14.000,00	14.000,00
TOTAL C. EXTRAORD.	0,00	14.000,00	14.000,00

3. – Incorporación de remanentes de créditos:

TOTAL CAPITULO VI	896.916,93	995.635,27	1.892.552,20
TOTAL REMANENTES	896.916,93	995.635,27	1.892.552,20
TOTAL MODIFICACION	1.471.937,69	1.566.074,65	3.032.905,32

B) Financiar la precedente modificación de crédito con cargo a los siguientes conceptos:

1. – Mayores ingresos:

EXPLICACION	P. ORIGINAL	AUMENTO	P. FINAL
TOTAL CAPITULO III	0,00	150.951,02	150.951,02
TOTAL CAPITULO VI	879.430,30	1.272.120,87	2.146.444,15
TOTAL CAPITULO VII	71.040,00	94.002,76	165.042,76
TOTAL MAYORES INGR.	950.470,30	1.517.074,65	2.462.437,93

2. – Transferencia otras partidas.

TOTAL CAPITULO I	88.492,58	19.000,00	69.492,58
TOTAL CAPITULO VI	30.000,00	30.000,00	0,00
TOTAL TRANSFERENCIAS	118.492,58	49.000,00	69.492,58
TOTAL MODIFICACION	1.068.962,88	1.566.074,65	2.531.930,51

C) Exponer el presente acuerdo al público por plazo de quince días, con anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia, para que cuantos estén legitimados y de conformidad con lo dispuesto en el art. 169 de la Ley reguladora de las Haciendas Locales (texto refundido del R.D.L. 2/2004, de 5 de marzo), puedan presentar las reclamaciones oportunas.

D) Determinar que el presente acuerdo se eleve a definitivo, sin necesidad de otro nuevo, si en el plazo de exposición al público antes aludido no se produjese reclamación alguna.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 171 de la citada Ley, contra la aprobación definitiva del presente expediente de modificación del presupuesto se podrá interponer directamente recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses a partir de la fecha en que sea definitiva, ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, sede de Burgos. El recurso extraordinario de revisión podrá interponerse ante el Ayuntamiento Pleno, en los supuestos y plazos del artículo 118 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Villagonzalo Pedernales, a 22 de noviembre de 2005. – El Alcalde, Juan Carlos de la Fuente Ruiz.

200508741/8682. — 120,00

Ayuntamiento de Condado de Treviño

Por Resolución de Alcaldía n.º 526 de 24 de noviembre de 2005, queda anulado el procedimiento aprobado en fecha 9 de noviembre de 2005, relativo a la aprobación del proyecto de captación y bombeo de agua en Dordóniz, 2.ª fase, el pliego de condiciones correspondiente y el expediente de tramitación iniciado.

Treviño, 24 de noviembre de 2005. – El Alcalde, Juan Carlos Aguillo Ramírez.

200508836/8760. – 68,00