



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	INSERCIONES 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	Martes 29 de noviembre	Número 227

INDICE

PROVIDENCIAS JUDICIALES

- JUZGADOS DE PRIMERA INSTANCIA.
De Burgos núm. 3. 903/2005. Pág. 2.
De Burgos núm. 3. 216/2005. Pág. 2.
- JUZGADOS DE LO SOCIAL.
De Burgos núm. 1. 181/2005. 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.
(Primera Parte). Págs. 3 y ss.

ANUNCIOS URGENTES

- AYUNTAMIENTOS.
Melgar de Fernamental. Subasta para el arrendamiento de fincas rústicas calificadas como bien de propios para cultivo agrícola. Pág. 35.
- JUNTAS VECINALES.
Baranda de Montija. Ordenanza reguladora de la tasa por suministro municipal de agua potable y alcantarillado. Págs. 35 y 36.
- JUNTAS ADMINISTRATIVAS.
Villa de Treviño. Pág. 36.

PROVIDENCIAS JUDICIALES

BURGOS

Juzgado de Primera Instancia número tres

13550.

N.I.G.: 09059 1 0300754/2005.

Procedimiento: Expediente de dominio. Reanudación del tracto 903/2005.

Sobre: Otras materias.

De: Don Joaquín Vicente Miguel.

Procurador: Don Javier Cano Martínez.

El Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número tres de Burgos.

Hago saber: Que en este Juzgado se sigue el procedimiento expediente de dominio. Reanudación del tracto 903/2005 a instancia de don Joaquín Vicente Miguel, expediente de dominio para la reanudación del tracto de la siguiente finca:

«Finca sita en Castrojeriz (Burgos). Cereal secano número 1.074 del plano, al sitio de La Garita, que linda al norte, Ricardo García (f. 1.073); sur, zona excluida; este, Ricardo García (f. 1.073), y zona excluida; oeste, erial por donde sale a la carretera. Tiene una extensión superficial de seis áreas y veinticinco centiáreas. Inscripción: Tomo 1.425, libro 132, folio 97, finca registral 17.453».

Referencia catastral de la finca: 09094A501010740000TF.

Por el presente y en virtud de lo acordado en providencia de esta fecha se convoca 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 27 de octubre de 2005. — El Magistrado Juez (ilegible).

200508292/8420. — 44,00

76000.

N.I.G.: 09059 1 0300170/2005.

Procedimiento: Procedimiento ordinario 216/2005.

Sobre: Otras materias.

De: Mortensa, S.A.

Procurador: Don César Gutiérrez Moliner.

Contra: Don Francisco Fernández Alcalde, don José María Fernández Alcalde y Fernández Alcalde Francisco y otro, S.C.

Cédula de notificación

En el procedimiento de referencia se ha dictado la resolución del tenor literal siguiente:

Sentencia número 916/05. — En la ciudad de Burgos, a 11 de noviembre de 2005.

Vistos por el Ilmo. Sr. D. Francisco Javier Ruiz Ferreiro, Magistrado-Juez titular del Juzgado de Primera Instancia número tres de Burgos y su partido, los presentes autos de Juicio ordinario número 216/05 seguidos ante este Juzgado, entre partes, de una, como demandante, la mercantil Mortensa, S.A., representada por el Procurador Sr. Gutiérrez Moliner y asistida del Letrado Sr. Ariznavarreta Esteban; y de otra, como demandados, D. Francisco Fernández Alcalde, D. José María Fernández Alcalde y Fernández Alcalde Francisco y otro, S.C., todos ellos declarados en rebel-
día; sobre reclamación de cantidad.

Fallo: Que estimando como estimo la demanda interpuesta por la Procuradora Sra. Ruiz Antolín, en representación de la mercantil Mortensa, S.A., contra D. Francisco Fernández Alcalde, D. José María Fernández Alcalde y Fernández Alcalde Francisco y otro, S.C., todos ellos declarados en rebeldía, debo condenar y condeno a los demandados a pagar a la actora la cantidad de cinco mil doscientos veintiséis con sesenta y cinco (5.226,65) euros, a la que

se aplicará el interés previsto en el artículo 63 del Cco., en los términos interesados en el Fundamento de Derecho V de la demanda; todo ello, con expresa imposición de costas a los demandados.

Unase la presente al libro registro de sentencias y autos definitivos civiles de este Juzgado, y expídase testimonio que se unirá a los autos a que se contrae.

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

Modo de impugnación: Mediante recurso de apelación ante la Audiencia Provincial de Burgos (artículo 455 LEC).

El recurso se preparará por medio de escrito presentado en este Juzgado en el plazo de cinco días hábiles contados desde el día siguiente de la notificación, limitado a citar la resolución apelada, manifestando la voluntad de recurrir, con expresión de los pronunciamientos que impugna (artículo 457.2 LEC).

Publicación: Dada, leída y publicada fue la anterior sentencia por el Ilmo. Magistrado Juez que la dictó, estando celebrando audiencia pública en el mismo día de su fecha, de lo que yo, la Secretaria, doy fe.

Y como consecuencia del ignorado paradero de D. Francisco Fernández Alcalde y Fernández Alcalde Francisco y otro, S.C., se extiende la presente para que sirva de cédula de notificación.

Burgos, a 11 de noviembre de 2005. — La Secretaria (ilegible).

200508516/8500. — 108,00

JUZGADO DE LO SOCIAL NUMERO UNO DE BURGOS

N.I.G.: 09059 4 0100562/2005.

01030.

N.º autos: Ejecución 181/2005.

Materia: Despido.

Demandante: Amina El Goumri Fedal.

Demandados: Fondo de Garantía Salarial y HMA Emprendimientos Turísticos, S.L. (Restaurante Arlanza).

Cédula de notificación

Doña Carmen Gay-Pobes Vitoria, Secretario Judicial del Juzgado de lo Social número uno de Burgos.

Hago saber: Que en el procedimiento ejecución 181/2005 de este Juzgado de lo Social, seguido a instancias de Amina El Goumri Fedal contra la empresa HMA Emprendimientos Turísticos, S.L. (Restaurante Arlanza), sobre despido, se ha dictado, en fecha 14 de noviembre de 2005, auto que contiene la siguiente:

Parte dispositiva.—

En atención a todo lo expuesto dispongo:

Se declara extinguida la relación laboral que unía a Amina El Goumri Fedal con la empresa HMA Emprendimientos Turísticos, S.L. (Restaurante Arlanza) condenando a ésta a que abone las cantidades siguientes:

La cantidad de 1.674 euros y los salarios dejados de percibir desde la fecha del despido hasta la extinción de la relación laboral que se efectúa por la presente resolución a razón de 45 euros diarios.

Notifíquese esta resolución a las partes.

Modo de impugnación: Mediante recurso de reposición a presentar en este juzgado dentro de los cinco días hábiles siguientes al de recibirla, cuya sola interposición no suspenderá la ejecutividad de lo que se acuerda (artículo 184.1 de la Ley de Procedimiento Laboral).

Así lo acuerda, manda y firma S.S.ª — Doy fe.

Y para que sirva de notificación a HMA Emprendimientos Turísticos, S.L. (Restaurante Arlanza), en ignorado paradero, expido el presente para su publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia.

En Burgos, a 14 de noviembre de 2005. — La Secretaria Judicial, Carmen Gay-Pobes Vitoria.

200508557/8503. — 46,00

ANUNCIOS OFICIALES

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

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.

Vistos el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León aprobado mediante Decreto 22/2004, de 29 de enero, así como la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, y demás disposiciones de general aplicación.

Tras conocerse el informe de la Ponencia Técnica son invitados a pasar a la sala los representantes municipales personados (Alcalde y Técnico redactor), los cuales, en esencia, expresan su preocupación, dado que el retraso en la aprobación de las Normas puede influir de forma negativa en la promoción de viviendas de protección oficial que quiere llevar a cabo el Ayuntamiento.

A continuación se debate ampliamente sobre el contenido del documento. En lo relativo al informe de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, se expone que la zona está catalogada como Zona Arqueológica por lo que se debe ser especialmente cuidadoso en este punto. A la vez, por la Comisión se acoge la preocupación municipal en torno al trastorno que podría generar la suspensión del expediente y su análisis en otra Comisión posterior, y que dada la proximidad del periodo vacacional puede demorarse su fecha. A la vista de todo lo anterior, la Comisión por unanimidad acuerda:

Aprobar definitivamente las Normas Urbanísticas Municipales (que incluyen Plan Especial del Casco Histórico y Área Arqueológica) del municipio de Roa.

Significándose que en los desarrollos posteriores de los sectores 9, 10 y 11 debe adjuntarse al instrumento urbanístico para su desarrollo que se presente para su tramitación ante el Ayuntamiento el correspondiente Estudio Hidrológico en orden a evitar la incorrecta urbanización de lugares inundables.

Recordándose, asimismo, que en todos los supuestos de planeamiento de desarrollo deberá solicitarse con carácter previo a su aprobación inicial informe de la correspondiente Confederación Hidrográfica, de conformidad con lo dispuesto en el art. 2 de la Orden FOM/404/2005, de 11 de marzo, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2005 (B.O.C. y L. del 30), en relación con el art. 153 del Reglamento de Urbanismo y art. 25.4 del texto refundido de la Ley de Aguas.

Igualmente, y de conformidad con lo previsto en el art. 161.3, b) 1.º del Reglamento de Urbanismo, se condiciona su aprobación, y por tanto, su publicación y entrada en vigor, a que se incorpore al expediente informe favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural (junto con la justificación del cumplimiento de las prescripciones que, en su caso, pueda establecer) conforme a lo dispuesto en los artículos 37, 43 y 54 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

Según lo recogido en el art. 161.3, b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el Ayuntamiento debe dar cumplimiento a la condición exigida en el punto anterior y presentar la documentación correspondiente en un plazo de tres meses, contados desde la recepción del acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo.

El transcurso de dicho plazo sin que se cumpla esta obligación dará lugar a la caducidad del expediente conforme a lo recogido en el artículo 161.4 del Reglamento de Urbanismo, en relación con el artículo 92.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. A tal efecto, la comunicación del Acuerdo de C.T.U. sirve de advertencia de caducidad al Ayuntamiento.

La aprobación se realiza al amparo de lo establecido en el artículo 54.2 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y

para su entrada en vigor, conforme a los artículos 60 y 61 de dicha Ley se procederá por esta C.T.U., una vez subsanadas las deficiencias señaladas y en el plazo marcado, a las oportunas publicaciones en el «Boletín Oficial de Castilla y León» y en el «Boletín Oficial» de la provincia.

Contra el presente acuerdo, que no agota la vía administrativa, podrá interponerse recurso de alzada ante el Excmo. Sr. Consejero de Fomento de la Junta de Castilla y León, en el plazo de un mes, de conformidad con lo establecido en los arts. 107, 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada a los mismos por la Ley 4/1999, de 13 de enero, en relación con el artículo 138.4 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y con el artículo 408.4 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Referido recurso podrá interponerse directamente ante la Consejería de Fomento, sita en C/ Rigoberto Cortejo, 14 de Valladolid o ante esta Comisión Territorial de Urbanismo.

Habiéndose dado cumplimiento a la corrección impuesta a la aprobación y publicación del documento, se procede a realizar la presente.

Burgos, 20 de septiembre de 2005. — El Delegado Territorial, Jaime M. Mateu Istúriz.

2005071407081. — 16.575,00

* * *

ROA. — 215/04W

— Acuerdo de C.T.U.

— Relación de documentos que integran las Normas Urbanísticas Municipales aprobadas:

- Memoria informativa.
- Planos de Información: Información de carácter gráfico sobre lo señalado en la memoria informativa. Se hallan contenidos dentro de ella.
- Documento de análisis y diagnóstico urbanístico y territorial.
- Memoria Vinculante.
- Informe de las alegaciones presentadas durante el periodo de exposición pública.
- Normativa Reguladora.
- Regulación de alturas en el casco tradicional: Serie de láminas correspondientes a cada una de las manzanas que componen el casco tradicional (Ordenanzas 1, 2, 3 y 4) donde se regulan gráficamente las alturas correspondientes.
- Fichero de Sectores: Serie de fichas (documentación gráfica y condiciones normativas) correspondientes a cada uno de los sectores.
- Catálogo de bienes protegidos: Fichas de los bienes protegidos.
- Planos de Ordenación: Se compone de diez series de planos donde se recogen las determinaciones gráficas contenidas en las Normas.
- Memoria vinculante.
- Normativa.

* * *

NORMATIVA REGULADORA

INDICE

Título preliminar. — CARACTERIZACIÓN.

Título I. — NORMAS GENERALES.

Capítulo 1. — Normas generales de ordenación.

Sección 1.ª - Ordenación general.

Sección 2.ª - Ordenación detallada.

Capítulo 2. — Normas de edificación.

Sección 1.ª - Condiciones generales de la edificación.

Sección 2.ª - Condiciones de la parcela.

Sección 3.ª - Condiciones generales de los edificios.

Sección 4.ª - Condiciones de la sección.

Sección 5.ª - Seguridad, salubridad, ornato.

Sección 6.ª - Accesibilidad interior de los edificios.

Sección 7.ª - Cantidad de edificación. Edificabilidad.

Sección 8.ª - Edificaciones fuera de ordenación.

Capítulo 3. – Normas de los usos.

- Sección 1.^a - Clases de usos.
- Sección 2.^a - Usos básicos.
- Sección 3.^a - Usos pormenorizados.
- Sección 4.^a - Usos globales.
- Sección 5.^a - Usos permitidos y usos existentes.

Capítulo 4. – Normas de urbanización.

- Sección 1.^a - Redes de infraestructuras.
- Sección 2.^a - Condiciones generales del viario.
- Sección 3.^a - Condiciones del viario en el área industrial.
- Sección 4.^a - Tratamiento de parques y jardines.

Capítulo 5. – Condiciones generales de normativa sectorial.

- Sección 1.^a – Normativa sectorial de aplicación.

Capítulo 6. – Normas de protección y conservación del patrimonio. Catálogo.

- Sección 1.^a - Condiciones generales.
- Sección 2.^a - Clasificación Urbanística de los elementos con algún tipo de Protección.
- Sección 3.^a - Contenido del Catálogo.
- Sección 4.^a - Niveles de Protección.
- Sección 5.^a - Tipos de actuaciones en Bienes Inmuebles.
- Sección 7.^a - Condiciones estéticas de protección: BIC «La Colegiata».
- Sección 8.^a - Condiciones de protección del patrimonio arqueológico.
- Sección 9.^a - Zonificación arqueológica.
- Sección 10. - De las intervenciones arqueológicas.
- Sección 11. - Ocupación y régimen de usos bajo rasante.
- Sección 12. - Requisitos técnicos.

Capítulo 7. – Normas de gestión y tramitación.

- Sección 1.^a - Desarrollo del planeamiento.
- Gestión de los Planes Parciales.
- Gestión de las dotaciones generales.
- Sección 2.^a - Obras.
- Obras de urbanización.
- Sección 3.^a - Intervención.
- Condiciones generales.
- 7.1.a. Régimen de autorizaciones y licencias sobre los elementos con algún tipo de protección.
- 7.1.b. Usos excepcionales en el suelo rústico.
- 7.1.c. En el mercado del suelo y la vivienda.

Título II. – NORMAS PARTICULARES POR ÁMBITOS.

Capítulo 8. – Determinaciones específicas del suelo urbano. Ordenanzas de uso del suelo.

- Sección 1.^a - Relación de zonas. Ordenanzas de edificación y uso del suelo.
- Sección 3.^a - Actuaciones aisladas.
- Sección 4.^a - Unidades de normalización.
- Sección 5.^a - Estudios de detalle.
- Sección 6.^a - Sectores en Suelo Urbano No Consolidado.

Capítulo 9. – Determinaciones específicas en suelo rústico.

- Sección 1.^a - Condiciones generales.
- Sección 2.^a - Régimen de usos.
- Sección 3.^a - Instalaciones existentes en Suelo Rústico.
- Sección 4.^a - Régimen de Edificación.
- Condiciones de parcelación, volumen y superficie.
- Condiciones estéticas y de integración paisajística en Suelo Rústico.
- Condiciones higiénicas y de infraestructuras básicas.
- Núcleo de población.
- Protección de la legalidad urbanística.

Capítulo 10. – Determinaciones específicas del suelo urbanizable.

- Sección 1.^a - Condiciones generales.

TÍTULO PRELIMINAR. – CARACTERIZACIÓN

Artículo 1. – Naturaleza jurídica:

1. Las presentes Normas Urbanísticas Municipales de Roa son el instrumento de ordenación del uso del suelo y su transformación, conservación y control, en especial de su urbanización y edificación, conforme a lo especificado en la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

2. En el ámbito del centro histórico tienen también el carácter de Plan especial del casco histórico y zona arqueológica, conforme a los artículos 47 y 48 de la misma Ley de Urbanismo, y artículo 43 de la Ley de Patrimonio Cultural.

Artículo 2. – Ambito y vigencia:

1. El ámbito de las Normas es el término municipal de Roa. La vigencia es indefinida, en tanto no se apruebe definitivamente una revisión de las mismas, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión de licencias.

2. El ámbito del Plan especial es el indicado en el plano n.º 1.

Artículo 3. – Interpretación:

1. Si hubiese imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas prevalecerá la interpretación de las Normas Urbanísticas más favorable a los mayores espacios libres y al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana.

2. Las contradicciones que pudieran existir entre los planos en planta de las fichas de alzados (Ordenanzas 1, 2, 3 y 4) y los planos de ordenación se resolverán siempre en favor de estos últimos.

Artículo 4. – Vinculación:

1. Las Normas Urbanísticas son vinculantes para las Administraciones Públicas y para los particulares, todos los cuales estarán obligados a su cumplimiento, sin perjuicio de la prevalencia, en su caso, de los instrumentos de ordenación del territorio y de la planificación sectorial.

2. En el caso de que existan normas sectoriales de obligado cumplimiento u ordenanzas específicas que incidan en aspectos regulados por esta Normativa, prevalecerán aquéllas teniendo la presente regulación carácter supletorio.

Artículo 5. – Documentos que integran la Normativa:

1. Las Normas Urbanísticas están integradas por los siguientes documentos:

- Documento 1. Memoria Informativa.
- Documento 2. Planos de Información.
- Documento 3. Análisis y diagnóstico urbanístico y territorial.
- Documento 4. Memoria vinculante.
- Documento 5. Normativa.
- Documento 6. Catálogo de Bienes Protegidos.
- Documento 7. Planos de Ordenación.

2. El carácter vinculante de estos documentos es el que les confiere la Ley de Urbanismo de Castilla y León (a partir de ahora LUCyL) con las siguientes observaciones:

a) Los Planos de Ordenación urbanística tienen carácter vinculante, salvo que el artículo de las Normas que corresponda (respecto a la ordenación de los sectores, las áreas, las alineaciones, los retranqueos, las condiciones de uso y edificación, etc.) establezca otro carácter en su vinculación o matice sus condiciones.

b) La escala, indicada literal y gráficamente en cada uno de ellos, determina todas las cotas de la ordenación, aun sin estar expresamente indicadas.

c) La Normativa tiene carácter vinculante en su totalidad y con el doble alcance de Normas Urbanísticas para todo el término municipal y de Ordenanzas para el Suelo clasificado como Urbano o Urbanizable.

d) Las memorias, planos de información y diagnóstico dan cuenta del sentido de la ordenación propuesta y son vinculantes.

e) El Catálogo relaciona los bienes inmuebles y todos aquellos otros elementos que integran el Patrimonio cultural del municipio sobre los que se adopta una Normativa de protección. Complementa a las Normas Urbanísticas y es vinculante.

Artículo 6. – Documentos gráficos:

1. La Normativa gráfica de las presentes Normas Urbanísticas se compone de los planos de ordenación siguientes:

1.- Plano de Dotaciones urbanísticas y estructura general (escala 1:4.000).

2.- Plano de Clasificación del suelo (escala 1:16.000).

3.- Plano de Ordenación del suelo urbano y urbanizable delimitado (escala 1:1.000, 11 hojas).

4.- Alzados de la Ordenanza de alturas en el centro histórico (escala 1:500, 29 hojas).

5.- Plano de Perfiles y secciones transversales en suelo urbanizable con ordenación detallada (escalas 1:1.000 y 1:200).

6.- Plano de Esquema de infraestructuras del suelo urbanizable con ordenación detallada (escala 1:2.000).

Plano 6.1. Red de abastecimiento (escala 1:4.000).

Plano 6.2. Red de saneamiento (escala 1:4.000).

7.- Plano de Ordenación del suelo rústico (escala 1:15.000, 1 hoja).

8.- Plano de Propuestas de intervención en suelo rústico (escala 1:15.000, 1 hoja).

9.- Planos de catalogación.

Plano 9.1. Zonificación arqueológica (escala 1:15.000 y 1:2.500, 2 hojas).

Plano 9.2. Patrimonio arqueológico y etnológico (escala 1:15.000, 2 hojas).

Plano 9.3. Edificios protegidos (escala 1:1.000, 1 hoja).

10.- Gestión urbanística del suelo urbano y urbanizable (escala 1:4.000).

2. En el plano de ordenación se delimitan las diferentes zonas de edificabilidad, uso y edificación homogénea, o zonas de ordenación. Cada una de ellas se identifica mediante un círculo que indica la ordenanza de aplicación correspondiente. También se advierte, mediante un asterisco, de la existencia de otras condiciones especiales: catalogación, interés arqueológico, referidas en los planos.

3. Los textos y cotas incorporados al plano de ordenación tienen carácter vinculante.

4. Todos los planos de ordenación se presentan además en soporte informático, en el sistema CAD: AUTOCAD¹.

TÍTULO I. — NORMAS GENERALES.

CAPÍTULO 1. — NORMAS GENERALES DE ORDENACION

Sección 1.^a — ORDENACION GENERAL.

Artículo 7. — *Clases de suelo*: Toda la superficie del término municipal de Roa queda incluida en alguna de las siguientes clases de suelo: urbano (en sus categorías de consolidado y no consolidado), rústico (en sus diversas categorías) y urbanizable (delimitado).

Artículo 8. — *Dotaciones urbanísticas al servicio de toda la población (dotaciones generales)*:

1. 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.

2. 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.

3. De acuerdo con lo permitido en el artículo 120 del RUCyL, estas dotaciones generales no tienen la condición de sistemas generales.

Sección 2.^a — ORDENACION DETALLADA.

Artículo 9. — *Reglamentación y plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos*: Son de aplicación los deberes urbanísticos establecidos en la legislación vigente. Y en concreto los definidos en los artículos 40 a 46 del Reglamento de la Ley de Urbanismo (RUCyL) que se cumplirán en los siguientes plazos:

a) Conjunto de deberes previstos en el artículo 41 del RUCyL, para los propietarios del suelo urbano consolidado, se deberá cumplir en un plazo máximo de seis años, a contar desde la demolición de lo construido y, en el caso de los solares, desde la entrada en vigor de esta norma.

b) Los propietarios del suelo urbano no consolidado deberán cumplir los deberes de urbanización, cesión y equidistribución en cinco años y el deber de edificación en ocho años.

1. Los disquetes correspondientes se presentarán en la documentación de aprobación definitiva.

c) Los propietarios del suelo urbanizable con ordenación detallada deberán cumplir los deberes de urbanización, cesión y equidistribución en el plazo de siete años y el de edificación en diez años.

Artículo 10. — *Calificación del suelo*: El Suelo Urbano Consolidado se divide en ámbitos espaciales de ordenación homogénea, denominados «piezas de calificación urbanística uniforme», definidos por unas condiciones de edificación, uso y, en su caso, catalogación uniformes, conforme a lo especificado en el artículo 96 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante RUCyL).

CAPÍTULO 2. — NORMAS DE EDIFICACION

Sección 1.^a — CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.

Artículo 11. — *Regulación de las condiciones de edificación*: Las edificaciones nuevas, en todo el ámbito de las Normas, están sujetas a lo determinado en el presente capítulo, que se refiere a las siguientes condiciones:

- | | |
|---|--|
| 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.
Gálibo de la cubierta.
Altura libre sobre la calzada.
Sótanos y semisótanos.
Planta baja.
Soportales.
Altura libre interior.
Salientes, vuelos, cornisas y aleros.
Pacios (interiores). |
| 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.
Cálculo de la edificabilidad. |
| 7. Ordenanzas figurativas: | Elementos tipológicos básicos.
Estructura y morfología del espacio afectado.
Contigüidad con otras edificaciones.
Composición de huecos, modulación.
Zócalos, jambas, impostas, molduras.
Cubiertas y buhardillas.
Carpintería, cerrajería.
Aleros y balcones.
Materiales, colores y texturas. |

Sección 2.^a — CONDICIONES DE LA PARCELA.

Artículo 12. — *Parcela mínima*:

1. 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.

2. 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 documentalmente su existencia con anterioridad a la Aprobación Inicial de las presentes Normas.

Sección 3.^a — CONDICIONES GENERALES DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 13. — *Alineación de parcela*: Se denomina alineación de parcela o alineación exterior a la línea que separa los suelos destinados a viales o espacios libres públicos de los adscritos a otros usos.

Artículo 14. — *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 en la zona de casco histórico o 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.

Artículo 15. — **Sólido capaz:** El volumen dentro del cual deberá quedar inscrito el edificio (excepto los vuelos autorizados) es el sólido capaz. Se define:

a) En planta, estableciendo el área de movimiento, que puede determinarse mediante la definición de los límites de las piezas (aplicación de las ordenanzas 1 a 5) en los planos de ordenación; o por aplicación sobre la superficie determinada en los planos de los retranqueos a linderos correspondientes (ordenanzas 6 a 10).

b) En sección, estableciendo la altura máxima de fachada (en plano) y el gálibo de cubierta.

Sección 4.^a — CONDICIONES DE LA SECCION.

Artículo 16. — **Rasante:** 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 las secciones longitudinales de calle correspondientes (casco histórico) y el plano de ordenación (resto de áreas urbanas), en el que para viales y espacios libres ya ejecutados se tomará como rasante el perfil consolidado.

Artículo 17. — **Altura máxima:**

1. Es la indicada en el plano de ordenación y las ordenanzas, o bien en las secciones longitudinales de calle correspondientes (casco histórico), referida siempre a la cornisa a calle de la edificación.

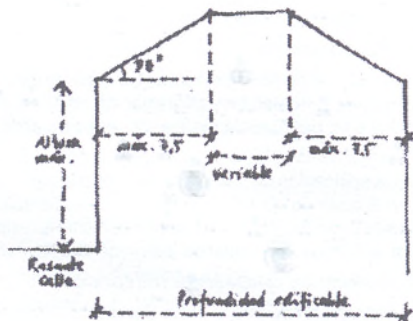
Artículo 18. — **Gálibo de la cubierta:**

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. Dentro del volumen podrán edificarse locales, habitaciones o dependencias con total libertad, siempre que se cumplan las normas específicas de la actividad o uso de que se trate y no se supere la edificabilidad máxima permitida. En consecuencia, y con las anteriores condiciones, se autoriza el aprovechamiento bajo cubierta.

4. 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, sobabancos o cualquier otra solución con que se quiera resolver la edificación dentro del volumen máximo antes determinado.



Artículo 19. — **Altura libre sobre la calzada:** 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.

Artículo 20. — **Sótanos y semisótanos:**

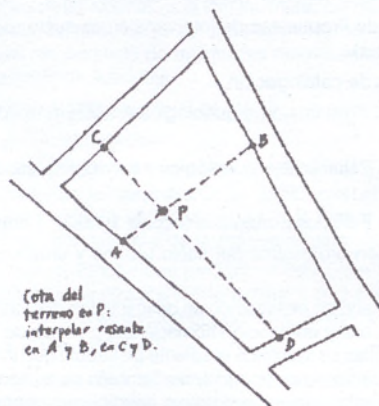
1. Sótano es la planta (o parte de planta) del edificio cuyo techo se encuentra por debajo de la rasante de la vía pública a la que da frente (excepto en la ordenanza n.º 9, de vivienda aislada, que se ha de referir a la superficie teórica, alabeada, formada por rectas apoyadas en

las rasantes de las calles que forman las manzanas o entre éstas y las cotas del terreno exterior). (Ver esquema).

2. Semisótano es la planta (o parte de planta) de edificación cuyo techo sobresale de la rasante (o de la superficie de referencia en la ordenanza 9) menos de 1,50 m. en cualquier punto del terreno.

3. El número máximo de sótanos es de uno. Y la profundidad máxima (medida desde la rasante hasta la cara superior del forjado o solera más profundo) es de 6 m.

4. La altura libre interior de sótanos y semisótanos es de 2,3 m., excepto condiciones específicas de cada uso.



Artículo 21. — **Planta baja:** 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).

Artículo 22. — **Soportales:** 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.

d) No rebasar la alineación con los elementos de apoyo del soportal.

Artículo 23. — **Altura libre interior:** Es la distancia vertical medida entre suelo y techo en cada planta de la edificación. Se establece una altura mínima de 2,5 m.

Artículo 24. — **Salientes, vuelos, cornisas y aleros:**

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 medianeras.

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 70% 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.

Artículo 25. — **Patios:** 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 volados en ningún caso; se mide, a estos efectos, entre voladizos.

Sección 5.^a – SEGURIDAD, SALUBRIDAD, ORNATO.Artículo 26. – *Antepechos y barandillas:*

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 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.

Artículo 27. – *Riesgo de desprendimientos:* No podrá instalarse en las fachadas, medianeras o patios de ningún tipo materiales ni elementos que puedan suponer riesgos para los viandantes o vecinos.

Artículo 28. – *Humos:*

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.

Artículo 29. – *Instalaciones en fachada:*

1. En los usos residencial, terciario y dotacional (estos dos últimos siempre que no formen parte de un entorno claramente industrial) 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.

Artículo 30. – *Antenas:*

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.

Artículo 31. – *Depósitos:* En todos los edificios con uso residencial multifamiliar es obligatoria la instalación de un depósito regulador para el abastecimiento de agua.

Artículo 32. – *Rótulos:*

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:

a) En franjas encajadas, remetidas respecto a la cara exterior del muro.

b) Con letras sueltas ancladas directamente al muro.

c) 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 33. – *Limpieza y vallado de solares:* 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 34. – *Cierre de terrazas:* Se podrá modificar parcialmente el aspecto de una fachada siempre que guarde coherencia con el conjunto, y previo el proyecto técnico correspondiente.

Artículo 35. – *Medianeras vistas:*

1. Todos los paramentos de cerramientos laterales y medianeras 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 36. – *Toldos, marquesinas:* 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 en el artículo 24, sobre salientes y vuelos.

Sección 6.^a – ACCESIBILIDAD INTERIOR DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 37. – *Portal y corredores:* El portal de acceso tendrá unas dimensiones mínimas de 2 x 2 metros y una altura libre no menor de 2,5 m.

Artículo 38. – *Escaleras y rampas:* 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.

Artículo 39. – *Ascensores:* Deberá instalarse ascensor cuando el edificio tenga 3 ó 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.

Artículo 40. – *Acceso a instalaciones comunes:* 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.

Sección 7.^a – CANTIDAD DE EDIFICACION. EDIFICABILIDAD.Artículo 41. – *Concepto de edificabilidad:*

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.

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 42. – *Cómputo de la edificabilidad:*

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 y entreplantas, así como en sótanos y semisótanos no destinados a garaje.

2. No computan edificabilidad: los patios y calles interiores cubiertos por lucernarios con dispositivos de aireación y ventilación; los soporales, retranqueos parciales y plantas abiertas diáfanos, cuando su superficie esté destinada al uso público; las superficies de altura infe-

rior a 1,5 m. en los espacios bajo cubierta o bajo planos inclinados y las superficies de sótanos y semisótanos destinadas a garaje. En los casos específicamente señalados en estas Normas, tampoco computan determinadas superficies de garaje.

Sección 8.^a – EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACION.

Artículo 43. – *Criterio o relación:*

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 del presente Plan disconformes con sus determinaciones se considerarán «usos disconformes con el planeamiento urbanístico».

CAPÍTULO 3. – NORMAS DE LOS USOS

Sección 1.^a – CLASES DE USOS.

Artículo 44. – *Clases de usos:*

1. Los usos globales constituyen la base de la zonificación de usos en suelo sin ordenación detallada. El índice de variedad urbana se señala en las condiciones de cada uso global al limitar el porcentaje máximo del uso predominante. Los demás usos han de ser alguno o algunos de los compatibles con el predominante.

2. La ordenación detallada de usos se establece con dos clases: básicos y pormenorizados. El uso básico constituye el nivel más desagregado de actividades contemplado en las Normas. Pueden coexistir dos o más dentro del mismo solar o edificio. El uso pormenorizado se define por la agrupación de básicos y constituye la base de la zonificación de usos en suelo con ordenación detallada.

3. En los Planes Parciales pueden establecerse usos pormenorizados diferentes a los previstos en estas Normas.

Sección 2.^a – USOS BÁSICOS.

Artículo 45. – *Relación y definiciones:*

1. A efectos de aplicación de estas Normas se consideran usos básicos los siguientes: Alojamientos (estudios, apartamentos, viviendas), residencia colectiva, comercio y servicios, oficina, hospedaje, espectáculo y reunión, hostelería, taller, industria, almacén, garaje y estacionamiento, gasolinera, escolar, sanitario y asistencial, cultural, colectivo general, deportivo, recreo y ocio, parque, jardín, servicios urbanos, viario y comunicación, y especiales.

2. Su definición se establece en la memoria del Plan.

Artículo 46. – *Alojamientos (estudios, apartamentos, viviendas):*

1. Todos los alojamientos deberán cumplir como mínimo las condiciones de diseño y calidad establecidos en la normativa de protección oficial. En las viviendas de protección pública será de aplicación únicamente su propia normativa y, en las cuestiones que ésta no regule, serán exigibles con carácter supletorio las condiciones de los apartados siguientes.

2. No se admiten alojamientos con superficie inferior a 27,5 m.². Si tienen una superficie comprendida entre los 27,5 y los 35 m.² se denominarán estudios; entre 35 y 50 m.², apartamentos; y más de 50 m.², viviendas. En el Registro de la Propiedad se inscribirá cada alojamiento con su denominación correspondiente.

3. No se admiten alojamientos en sótano o semisótano, y todo alojamiento deberá ser exterior, considerando como tales los espacios libres públicos (calles, plazas, parques públicos, etc.).

4. Todo alojamiento dispondrá de acometidas normalizadas a las redes de servicios urbanos (al menos agua, energía, saneamiento y telefonía), y dispondrá de buzones de correos en la planta de acceso al edificio (en el espacio de acceso común, en el caso de edificios multifamiliares, y accesible desde el espacio público en los unifamiliares).

Artículo 47. – *Residencia colectiva:*

1. Deberán cumplir las condiciones del artículo anterior que le sean de aplicación.

2. Además, deberá contar con una estancia común mínima de 16 m.² ó 2,5 m.² por persona, un aseo (ducha o baño) por cada 10 personas o fracción, y dormitorios de al menos 4 m.² por persona.

Artículo 48. – *Comercio y servicios:*

1. Los hipermercados y grandes superficies comerciales cumplirán lo determinado en la Ley específica aprobada para Castilla y León.

2. La zona destinada al público no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda. Los locales comerciales u otros establecimientos y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal, si no es a través de una habitación o paso intermedio, con puerta de salida de resistencia al fuego que exija la normativa contra incendios.

3. La zona destinada al público cumplirá con lo especificado en la normativa de accesibilidad y supresión de barreras. En los locales con más de 750 m.² de superficie las circulaciones tendrán una anchura mínima de 1,40 m.

4. La altura libre interior mínima de la zona destinada al público en los locales comerciales es de 2,7 m. En el resto, 2,5 m.

5. Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m.², un retrete y un lavabo; por cada 200 m.² más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 100 m.², y hasta los 800 m.², se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros. Estos servicios no podrán comunicarse directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento. A partir de los 800 m.² la dotación de servicios sanitarios podrá ser menor que la deducida de aplicar el estándar anterior, previa justificación.

6. En las galerías comerciales o pasajes los espacios de acceso público a los locales tendrán una dimensión mínima de paso libre de 4 m.

7. La zona destinada al público no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda. Los locales comerciales u otros establecimientos y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal, si no es a través de una habitación o paso intermedio, con puerta de salida de resistencia al fuego que exija la normativa contra incendios.

Artículo 49. – *Oficina:*

1. La zona destinada al público no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda si no es a través de una dependencia o paso intermedio. Se prohíben en sótano si implican la estancia de trabajadores de forma habitual y permanente.

2. La altura libre interior mínima de locales de oficina es, en planta baja, de 2,70 m.; en el resto de las plantas, de 2,50 m.

3. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m.², dos retretes y dos lavabos; por cada 100 m.² más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. En todo caso, se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros. Estos servicios no podrán comunicarse directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento. En los edificios donde se instalen varias oficinas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones de referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

Artículo 50. – *Hospedaje:* El uso básico de hospedaje habrá de cumplir las condiciones establecidas en estas Normas para los usos de vivienda colectiva y de hostelería en lo que les sea de aplicación, además de cumplir la legislación sectorial.

Artículo 51. – *Espectáculo y reunión y hostelería:*

1. Sin perjuicio de la reglamentación sectorial que le sea propia, es de aplicación lo señalado para el uso básico comercio.

2. Los conductos de ventilación de evacuación de humos no podrán servir ni servir de los de otros locales o viviendas del edificio en que esté situado el local.

Artículo 52. – *Taller, industria y almacén:*

1. Se establecen los siguientes niveles:

a) Taller: Nivel 1 (superficie máxima construida: 250 m.²), y nivel 2 (superficie máxima construida: 500 m.²).

b) Industria: Nivel 1 (superficie máxima construida: 500 m.²); nivel 2 (superficie máxima construida: 2.000 m.²); nivel 3 (superficie máxima construida: 10.000 m.²); y nivel 4 (sin limitación de superficie).

c) Almacén: Nivel 1 (en sótano o semisótano, vinculado a alguno de los usos de la planta baja; superficie máxima construida: 300 m.²); nivel 2 (en planta baja, sótano o semisótano, sin que exista vinculación con otros usos); y nivel 3 (ocupando mayor superficie construida o situado en otra posición).

2. Los talleres y pequeñas industrias, con menos de 500 m.² de superficie (construida) y compatibles con otros usos, pueden instalarse en las plantas bajas, primera y sótanos de un edificio que incluya otros usos básicos compatibles.

3. Servicios sanitarios: Cumplirán lo dispuesto en la legislación sobre Seguridad y Salud en el trabajo.

4. Cuando la superficie construida supere los 500 m.² se dispondrán espacios para uso exclusivo de carga y descarga, con capacidad para un camión cada 1.000 m.² construidos o fracción. Las dimensiones de estos espacios serán de 3 x 15 m. Las plazas de carga y descarga se localizarán en los espacios libres interiores de parcela, en retanques laterales o posteriores. Sólo se permitirá la localización en el interior de la edificación cuando se garantice que se dedicará un espacio exclusivo delimitado físicamente para este uso.

5. Deberá preverse el aparcamiento de todos los vehículos vinculados a la actividad industrial, al taller o al almacén en el interior de la parcela. Las plazas de aparcamiento se localizarán en los espacios libres interiores de parcela, en retanques laterales o posteriores. Sólo se permitirá la localización en el interior de la edificación cuando se garantice fehacientemente la dedicación de un espacio exclusivo para este uso, separado del espacio de producción o almacenamiento.

Artículo 53. — *Uso agrícola ganadero:*

1. Sólo se permiten explotaciones ganaderas en el Suelo Rústico especificado. Las instalaciones situadas dentro del Suelo Urbano se declaran fuera de ordenación, sin perjuicio de lo previsto en el punto siguiente.

2. Se admite el uso agrícola ganadero vinculado a la vivienda en el casco tradicional. No se permitirá la estabulación de ganado porcino y vacuno. No se permitirá el uso de explotación ganadera de carácter comercial vinculada a la vivienda, tanto en Suelo Urbano como Urbanizable.

Artículo 54. — *Garaje y estacionamiento:*

1. Queda prohibido todo almacenamiento de material de cualquier clase, combustible o no, y realizar en estos locales cualquier actividad que no obedezca estrictamente al acceso, estancia o limpieza de vehículos.

2. Las plazas de estacionamiento, equivalentes a un rectángulo en planta, tendrán unas dimensiones libres mínimas de 4,50 x 2,20 m., debiendo quedar señalizadas en el pavimento al igual que los pasillos de acceso a los vehículos y las direcciones de circulación. Las plazas que tengan en al menos uno de los laterales un elemento de cierre y se acceda por uno de los lados menores tendrán anchura mínima de 2,50 m. La anchura mínima de las calles o espacios de acceso a las plazas de aparcamiento dispuestas perpendicularmente se fija en 5 m. en todo su recorrido. Para plazas más anchas o dispuestas en sentido oblicuo se admitirán anchuras inferiores.

3. La altura mínima libre de obstáculos, incluidas luminarias de todo tipo y otras instalaciones, es de 2,20 m. en cualquier punto.

4. La pendiente máxima de las rampas es del 16% en las rectas y del 12% en las curvas. La anchura mínima de las rampas se fija en 3 m., con el correspondiente sobreancho en las curvas. El radio mínimo de curvatura, medido en el eje de la rampa, se fija en 6 m. La superficie será antideslizante.

5. Los garajes podrán disponerse en cualquier planta, sin perjuicio de las incompatibilidades de uso contenidas en este Plan.

6. Los accesos a los garajes, deberán hacerse de forma que siempre se garantice un espacio previo a la rampa de acceso, si la hubiera, con una longitud de 5 metros, sin invadir ningún espacio público (acera, espacio libre o calzada). Este espacio, que podrá estar situado dentro o fuera de la edificación, siempre sin invadir ningún espacio público, podrá tener como máximo una pendiente de un 3%.

7. En los garajes de más de 100 plazas, o con superficie construida mayor de 2.500 m.², el ancho del acceso será, al menos, de 5 m.; o bien se dispondrá un acceso de entrada y una salida independiente.

8. Los garajes en que se prevea permanencia de personal laboral y, en todo caso, los que superen los 1.500 m.² de superficie, contarán con dos aseos independientes, dotados con inodoro y lavabo.

Artículo 55. — *Condiciones de los usos colectivos escolar, sanitario y asistencial, cultural y colectivo general:* Sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones vigentes para cada tipo de actividad, los locales destinados a usos de equipamiento cumplirán las condiciones de los usos básicos cuyas características les sean más afines, tanto a la actividad principal como a las auxiliares.

Artículo 56. — *Deportivo:*

1. Los locales destinados a usos deportivos cumplirán las condiciones asignadas a los usos básicos de espectáculo y reunión.

2. Si se trata de espacios libres públicos de uso deportivo, la parte edificada cumplirá lo anteriormente expresado y los espacios abiertos las condiciones de parques y jardines, recreo y ocio y vías públicas en lo que sea de aplicación en cada caso.

Artículo 57. — *Recreo y ocio:* Sus condiciones son las correspondientes a viario y comunicación, parques y jardines y espectáculos y reunión, en lo que sea de aplicación en cada caso.

Artículo 58. — *Parque y jardín:*

1. Al menos el 50% de la superficie será dedicada a la vegetación. Se admite también usos de recreo, ocio y deportivo.

2. Se plantará preferentemente vegetación autóctona, así como la empleada tradicionalmente para el uso urbano en la ciudad. Las especies arbóreas dominantes serán las de baja demanda de riego, excepto en las zonas de ribera, donde predominarán las frondosas. Se limitará la superficie de césped y de flores de temporada, promoviendo el uso de vegetación con baja demanda de riego.

3. Al menos el 65% de la superficie de cada parcela destinada a este uso será permeable, terminada en terriza u otro material permeable, siempre que el tamaño de la parcela fuese superior a los 300 m.².

Artículo 59. — *Viario y comunicación:*

1. Como criterio general se establecen normas de tráfico lento, debiendo adecuarse el diseño de las vías urbanas a las siguientes velocidades específicas: avenidas y arterias: 50 km./h.; calles: 30 km./h.

2. El espacio para peatones se procurará principalmente en las siguientes formas: aceras amplias en las vías con segregación de tráfico, paseos peatonales arbolados (en itinerarios con prioridad peatonal), calles de coexistencia de tráfico (peatonal-rodado), y caminos y vías pecuarias en Suelo Rústico, acondicionadas para uso peatonal y ciclista.

3. En toda nueva urbanización de viario nuevo o existente se respetará el criterio general de distribuir equitativamente el espacio entre peatones, bicicletas y vehículos a motor, estableciendo como norma general que el espacio destinado a los últimos no ocupe más del 50% del total de la superficie de la vía (entre calzadas, aparcamientos y espacios de maniobra).

4. Los edificios con una altura de evacuación descendente mayor que 9 m. deben disponer de un espacio de maniobra a lo largo de las fachadas en las que estén situados los accesos principales con anchura mínima libre de 6 m., altura libre la del edificio, separación máxima al plano de fachada de 10 m. y distancia máxima hasta cualquier acceso principal al edificio de 30 m., libre de mobiliario urbano, arbolado, jardines, hitos o cualquier otro obstáculo.

Artículo 60. — *Especiales:* Sólo se admiten las actividades expresamente grafadas en los planos de ordenación o señaladas en los documentos escritos, y los usos básicos que las complementen, siempre que estén directamente vinculadas a aquéllas. Sus condiciones serán las de los usos básicos más afines.

Artículo 61. — *Compatibilidad entre usos básicos:*

1. Cuando se dé la integración de usos en un mismo local, por ejemplo, tienda y obrador, exposición y venta, etc., las exigencias de esta normativa se aplicarán proporcionalmente a la superficie ocupada por cada uno de ellos, si es posible cuantificarse, o al más exigente en cuanto a régimen de compatibilidades si no puede hacerse.

2. Sin perjuicio de lo determinado para los usos pormenorizados por estas Normas, pueden coexistir en un mismo edificio todos los usos básicos excepto la vivienda junto al almacén o industria de los niveles 2 y superiores. Tampoco se admiten discotecas y salas de fiesta en edificios con viviendas.

3. Desde los accesos comunes en edificios de viviendas sólo se podrá dar acceso a los destinados a otros usos básicos distintos de vivienda, vivienda colectiva o despachos profesionales, que en su conjunto no excedan de una superficie construida de 300 m.². Con excep-

ción de despachos profesionales ligados a la propia vivienda, no puede situarse ningún otro uso no residencial en la misma planta o superiores a las ocupadas por los dos usos residenciales.

4. Se admite el uso agrícola-ganadero vinculado a la vivienda, sólo en el caso de la tipología unifamiliar y sin carácter comercial. En cualquier caso queda prohibido el ganado porcino y vacuno.

Sección 3.^a – USOS POMENORIZADOS.

Artículo 62. – *Relación y caracterización:*

1. Se considera una serie de 11 usos pomenorizados, denominados cada uno de ellos con un número del 1 al 11 e identificados en el plano de ordenación de forma simultánea a las condiciones de zonificación.

2. Para cada uno de los usos pomenorizados se establece el uso básico determinante (el propuesto como principal) y los básicos permitidos o prohibidos. Los usos básicos de viario y comunicación y servicios urbanos están incluidos implícitamente en todos los usos pomenorizados.

3. El uso básico de garaje y estacionamiento es compatible con todos los demás, salvo las limitaciones establecidas en los usos pomenorizados de «parque», «jardín» y «usos especiales». Los usos básicos colectivos y libres (escolar, sanitario y asistencial, cultural, colectivo general, deportivo, recreo y ocio, parque, jardín y servicios urbanos) pueden entrar en todos los usos pomenorizados hasta en un 100%, siempre que ello no implique la conversión de una titularidad pública en privada ni que se sustituya un espacio libre por otro edificado.

Artículo 63. – *Condiciones:* Son las condiciones de cada uno de los usos pomenorizados las siguientes:

1. Residencial ciudad jardín. Los usos básicos determinantes son los de alojamiento y jardín, que debe ocupar una edificabilidad mínima del 80%, medido sobre la edificabilidad total de los ámbitos del mismo uso de la manzana correspondiente. Están prohibidos los usos básicos de industria, almacén (niveles 2 y 3), taller (nivel 2) y gasolinera. Permitidos, el resto.

2. Residencial mixto de baja altura. Los usos básicos determinantes son los de alojamiento, almacén, taller y jardín, que deben ocupar una edificabilidad mínima del 50%, medido sobre la edificabilidad total de los ámbitos del mismo uso de la manzana correspondiente. Están prohibidos los usos básicos de industria (niveles 2, 3 y 4) y gasolinera. Permitidos, el resto.

3. Residencial en varias plantas. El uso básico determinante es el de alojamiento, que debe ocupar una edificabilidad mínima del 60%, medido sobre la edificabilidad total de los ámbitos del mismo uso de la manzana correspondiente. Están prohibidos los usos básicos de industria (niveles 1 a 4), almacén (niveles 2 y 3), taller (nivel 2) y gasolinera. Permitidos, el resto.

4. Rural. El básico determinante son los de alojamiento, almacén y jardín, que deben ocupar una edificabilidad mínima del 80%, medido sobre la edificabilidad total de los ámbitos del mismo uso de la manzana correspondiente. Están prohibidos los usos básicos de industria (niveles 1 a 4), almacén (nivel 3), taller (nivel 2) y gasolinera. Permitidos, el resto.

5. Terciario. Los básicos determinantes son los de comercio y oficinas, que deben ocupar una edificabilidad mínima del 80%, medido sobre la edificabilidad total de los ámbitos del mismo uso de la manzana correspondiente. Están prohibidos los usos básicos de alojamiento, industria (niveles 1 a 4), almacén (niveles 2 y 3), taller (nivel 2) y gasolinera. Permitidos, el resto.

6. Dotacional. El básico determinante son los de escolar, sanitario y asistencial, cultural, colectivo general y deportivo, que debe ocupar una edificabilidad mínima del 80%, medido sobre la edificabilidad total de los ámbitos del mismo uso de la manzana correspondiente. Se admiten, además: uso de alojamiento, para las personas que prestan o reciben el servicio, según los casos; garaje y estacionamiento, recreo y ocio, parque y jardín. Prohibidos, el resto.

7. Mixto industrial-terciario. Los básicos determinantes son los de comercio, oficinas, taller, industria y almacén, que debe ocupar una edificabilidad mínima del 50%, medido sobre la edificabilidad total de los ámbitos del mismo uso de la manzana correspondiente. Están prohibidos los usos de alojamiento (excepto si está vinculado a la custodia de las instalaciones de otros usos) y con carácter general aquellas actividades o instalaciones exclusivas del suelo rústico. Permitidos los usos de comercio y oficina si están vinculados a una actividad principal de

industria, taller o almacén, o su cometido está orientado al servicio de dichas actividades.

Industrial nivel 1:

1. Se permiten todos los usos básicos relacionados en la presente normativa reguladora, incluyendo el Apartado i) del Anexo V y los recogidos en el Anexo II «Actividades e instalaciones exentas de calificación e informe de las comisiones de prevención ambiental» de la Ley 11/2003 de Prevención Ambiental de Castilla y León, salvo las actividades que se citan en sus apartados, e), f), g), h) y p) 2.

2. Como norma general ninguna de las actividades citadas anteriormente puede superar una superficie de 400 m.² construidos por parcela y una potencia mecánica instalada de 15 KW, salvo superiores limitaciones en cuanto a superficie y potencia establecidas en supuestos particulares por la Ley 11/2003.

En el patio industrial se incluyen equivalentes a los espacios privados que deja libre la edificación del uso de nave dentro de cada parcela. Al menos el 10% de la superficie debe ocuparse con los usos de espacios libres, parque y jardín. Se admite como uso principal el de aparcamiento y movimiento de vehículos privados, al aire libre o bajo rasante, para uso de la instalación o actividad. Prohibidos: el resto. El uso principal es el de garaje y estacionamiento. Para el uso de parque y jardín se establece una intensidad mínima del 10%.

3. Se permiten las actividades ganaderas incluidas en la Tabla del Anexo II de la Ley de Prevención Ambiental con excepción de las instalaciones de porcino, las cuales se remiten a las determinaciones contenidas en el artículo siguiente cuando superen los valores del corral doméstico.

Industrial nivel 2:

1. Incorpora las actividades de porcino que superen los umbrales de corral doméstico siempre y cuando se garanticen las condiciones de seguridad e higiene establecidas en el Decreto 324/2000.

2. En los polígonos industriales se permite el uso exclusivo de nave, incluyendo también aquellas actividades que requieran la tramitación de licencia de actividad y autorización no incluidos en la categoría anterior, sin perjuicio de lo exigido en la Ley 11/2003 de Prevención Ambiental de Castilla y León, estableciéndose, en este caso, una superficie máxima de ocupación de naves de 3000 m.² por parcela. Se permite el uso de vivienda y otros usos siempre que se demuestre su vinculación al uso o actividad industrial. Para el resto de los casos se prohíbe el uso de vivienda. Los usos de hostelería y equipamiento deberán cumplir las condiciones de intensidad detalladas más adelante en estas Normas. Usos prohibidos: equipamiento escolar (salvo guarderías y centros infantiles integrados).

En el patio industrial se incluyen equivalentes a los espacios privados que deja libre la edificación del uso de nave dentro de cada parcela. Al menos el 10% de la superficie debe ocuparse con los usos de espacios libres, parque y jardín. Se admite como uso principal el de aparcamiento y movimiento de vehículos privados, al aire libre o bajo rasante, para uso de la instalación o actividad. Prohibidos: el resto. El uso principal es el de garaje y estacionamiento. Para el uso de parque y jardín se establece una intensidad mínima del 10%.

8. Especial. El básico determinante es el especificado en cada caso, grafado expresamente en el plano o señalado en los documentos escritos, y los usos básicos que los complementen, siempre que estén directamente vinculados a aquéllas.

9. Jardín privado. El básico determinante es el de jardín, que debe ocupar una edificabilidad mínima del 70%, medido sobre la edificabilidad total de los ámbitos del mismo uso de la manzana correspondiente. Se admiten usos de recreo y ocio y deportivo; además, garaje-estacionamiento, en superficie (abierto) y sótano. Prohibidos, el resto.

9bis. Patio. El básico determinante es el de almacén, aunque no se establece limitación o exigencia de superficie. Se admiten usos de recreo, ocio, deportivo, garaje-estacionamiento, taller, etc. Están prohibidos los usos básicos de industria (niveles 2 a 4) y gasolinera.

10. Parque. El básico determinante es el de parque, deportivo no privativo, ocio y recreo, que debe ocupar una edificabilidad mínima del 80%, medido sobre la edificabilidad total de los ámbitos del mismo uso de la manzana correspondiente. Se admite además, hostelería, espec-

2. Estas actividades deberán ubicarse necesariamente en el Suelo Rústico o en terrenos con la calificación urbanística apropiada (polígonos industriales) dentro del Suelo Urbanizable o Urbano, según los casos y sin perjuicio del cumplimiento de la legislación sectorial concurrente.

táculo y reunión, colectivos, deportivo. El uso comercial es admisible sólo cuando se trate de quioscos en régimen de concesión. Sólo se admiten aparcamientos si están recogidos expresamente en el plano de ordenación.

11. Viario. El básico determinante es el de viario y comunicación de uso público. Superficie ocupada mínima, 50%. Incluye en su ámbito zonas estanciales de recreo y espacios arbolados. Admite, además, parques y jardines, deportivo y la presencia, en determinados supuestos, de aparatos elevadores adosados a edificios existentes.

Sección 4.ª – USOS GLOBALES.

Artículo 64. – Relación:

1. El uso global constituye la base de la zonificación de usos en suelo sin ordenación detallada (áreas homogéneas). El índice de variedad urbana se señala en las condiciones de cada uso global al limitar el porcentaje máximo del uso predominante. Los demás usos han de ser alguno o algunos de los compatibles con el predominante.

2. Se consideran los siguientes: residencial y parque industrial.

Artículo 65. – Condiciones:

1. Residencial: mínimo porcentaje de los usos básicos de alojamiento sobre la edificabilidad total: 50%; máximo: 80%.

2. Parque industrial: mínimo porcentaje de los usos básicos de industria, taller, almacén, comercio y oficinas sobre la edificabilidad total: 60%; máximo: 90%.

Sección 5.ª – USOS PERMITIDOS Y USOS EXISTENTES.

Artículo 66. – Usos permitidos y usos existentes:

1. Los usos que estas Normas asignan a diferentes zonas se consideran usos propuestos. Las actividades que existieran en los edificios, terrenos o instalaciones con anterioridad a la Aprobación Inicial se consideran usos existentes.

2. Serán autorizables los usos existentes de hecho que, no coincidiendo con el propuesto para esa zona, no se encuentren incluidos en alguna de las circunstancias de fuera de ordenación y reúnan unas condiciones mínimas de habitabilidad para su legalización.

3. Se considera que existe supresión o extinción de un uso cuando cese la actividad del mismo totalmente en el local o predio en que estuviera instalado.

• CAPITULO 4. – NORMAS DE URBANIZACION

Sección 1.ª – REDES DE INFRAESTRUCTURAS.

Artículo 67. – Red de saneamiento:

1. Se procurará la separación de las cuencas periurbanas de aguas limpias, como manantiales o cabeceras de arroyos. Se dotará a cada cuenca urbana de los elementos necesarios de reducción de la contaminación por alivios y primer lavado.

2. Se favorecerá, cuando sea posible, la evacuación superficial de aguas de lluvia y la disposición de tanques de tormentas y lagunas de drenaje.

3. En las alcantarillas de distribución, la sección mínima tolerable será de 30 cm.

4. Queda prohibido el uso de fosas sépticas de uso unifamiliar o plurifamiliar en Suelo Urbano o Urbanizable.

5. No podrán ubicarse estaciones depuradoras a una distancia inferior a los 250 m. del límite de suelo urbano y 400 m. de la zona residencial.

Artículo 68. – Red de abastecimiento de agua potable:

1. Se tenderá al establecimiento de redes completamente mallas, de forma que se pueda conseguir el suministro de cualquier punto por dos itinerarios diferentes.

2. En el trazado de las redes de abastecimiento de agua debe contemplarse la instalación de hidrantes contra incendios, situados en lugares accesibles, fuera del espacio destinado a circulación o aparcamiento. Se distribuirán de tal forma que la distancia desde cualquier punto del espacio público, medida a lo largo de espacios accesibles de uso público hasta el hidrante más cercano sea inferior a 100 m.

3. La red hidráulica que abastezca a los hidrantes debe permitir el funcionamiento simultáneo de dos de ellos consecutivos cualquiera, durante dos horas, cada uno con un caudal de 1.000 litros/minuto, de forma que la presión de agua se mantenga por encima de los 10 m.c.a.

Artículo 69. – Red de riego: Se preverá red de riego con abastecimiento no dependiente de la red de agua potable, mediante capta-

ciones superficiales o profundas, diseñada y dimensionada para atender a la totalidad de las necesidades de riego de los espacios libres públicos y parcelas privadas. Los materiales y disposición de esta red la identificarán de forma inequívoca, diferenciándola claramente de la de agua potable.

Artículo 70. – Red de gas natural: Los materiales y disposición de esta red la identificarán de forma inequívoca, y se cuidará especialmente su disposición y protección con el fin de evitar accidentes.

Artículo 71. – Red de energía eléctrica:

1. La canalización de este servicio será obligatoriamente subterránea, no admitiéndose la instalación de líneas sobre postes o fachadas. Los elementos accesorios de esta red (centros de transformación, seccionamiento, etc.) se diseñarán totalmente subterráneos, y preferentemente en suelo público calificado como viario y comunicación.

2. Excepcionalmente se admitirán aéreos: elementos de ventilación integrados de las cabinas subterráneas y centros de transformación y seccionamiento de zonas industriales, siempre fuera de la sección útil del viario, en servidumbre sobre parcelas privadas o en terrenos públicos residuales.

Artículo 72. – Red de alumbrado público:

1. La canalización de este servicio será preferentemente subterránea, no admitiéndose la instalación de líneas sobre postes. Se admite instalar líneas sobre fachadas cuando las luminarias se soporten en las fachadas de los edificios en vez de columnas o báculos.

2. Para la situación de los puntos de luz en las aceras se deberá respetar el paso mínimo establecido en la normativa autonómica de supresión de barreras, de 1,20 m. de ancho y 2,20 m. de alto.

Artículo 73. – Red de telefonía básica y telecomunicaciones:

1. Las condiciones que se establezcan para la ocupación del dominio público local deberán someterse a los principios de igualdad de trato y de no discriminación entre los distintos operadores de redes.

2. Se preverá una canalización única para todos los servicios de telefonía y comunicaciones, que será obligatoriamente subterránea.

Sección 2.ª – CONDICIONES GENERALES DEL VIARIO.

Artículo 74. – Proyectos de urbanización:

1. En todo Proyecto de Urbanización (nuevo o de mejora del existente), se tendrá especialmente en cuenta, las determinaciones de la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras, así como el Reglamento que la desarrolla, en lo que se refiere a las Barreras Urbanísticas (espacio de paso libre mínimo para peatones, mobiliario urbano, itinerarios peatonales, aceras, pavimentos, árboles y alcorques, rampas, escaleras, aparcamientos, etc.) por encima de las determinaciones que establece la normativa de estas Normas Urbanísticas.

2. Para los sectores de Suelo Urbano No Consolidado y de Suelo Urbanizable, las directrices que se grafían en el plano de ordenación a escala 1:1.000 se pueden considerar indicativas, como criterio general.

3. En el caso de vías afectadas por la Ley de Carreteras los árboles se dispondrán siempre fuera de la banda de dominio público que establece la Ley de Carreteras.

Artículo 75. – Reparto equitativo del viario:

1. En toda nueva urbanización, viario nuevo o existente, se respetará el criterio general de distribuir equitativamente el espacio entre peatones, bicicletas y vehículos de motor. La superficie destinada a estos últimos: calzadas, áreas de aparcamiento, ... no podrá exceder, en áreas de nuevo planeamiento, del 50% del total, incluso en vías especializadas para el tráfico rodado.

2. Todo el viario urbano se proyectará para una velocidad de diseño de 30 km./h.

3. El criterio de accesibilidad no discriminatoria estará presente en cualquier Proyecto de Urbanización. El orden de prioridades es el siguiente: prioritaria, la movilidad peatonal; en segundo lugar, el transporte público; después, las bicicletas; finalmente, el tráfico de vehículos de motor.

Artículo 76. – Calzadas:

1. Anchos: de 2,80 a 3,25 m. por carril, en general. Dimensión tipo: 3 m.

Artículo 77. – Aparcamientos:

1. Tamaño de las plazas: de 4,2 a 4,5 m. de largo; y de 2,2 a 2,4 m. de ancho. Se dispondrán preferentemente en línea.

2. No se admitirán playas de aparcamiento con superficie mayor de 5.000 m.2.

Artículo 78. — *Espacio de los peatones:*

1. Se respetarán los recorridos previstos en el plano. El tratamiento arbolado de los paseos proyectado en plano es indicativo en su detalle, pero exigible como planteamiento.

2. Los caminos y carreteras que acceden al espacio urbano deberán adecuarse para permitir el recorrido peatonal, arbolándose profusamente.

Artículo 79. — *Bicicletas:* Se dispondrán actuaciones múltiples, en distintos tramos, para favorecer la movilidad ciclista segura y cómoda. El ancho mínimo de los carriles bicis específicos es de 3 m.

Artículo 80. — *Arbolado y mobiliario:*

1. Se dispondrá, siempre que el ancho del viario lo permita, alcorques corridos y superficies lineales de terriza, permeables.

2. En las vías de 12 m. o más se plantará arbolado en línea, con un marco de plantación variable (de 5, 6 ó 7,5 m.).

Artículo 81. — *Cruces y modos:* Los cruces y encuentros entre distintas vías se resolverán dando la preferencia a uno u otro modo, según las circunstancias y lo especificado en el plano. En ningún caso se planteará la continuidad sistemática del tráfico rodado y la discontinuidad de los demás modos.

Artículo 82. — *Calles de coexistencia:*

1. Se dispondrán calles de coexistencia, según lo especificado en el plano. En las áreas residenciales se proyectará el viario adecuado para un tráfico lento.

2. Las calles de menos de 8 m. de sección total se urbanizarán como calles exclusivamente peatonales o de coexistencia de tráfico, con un único nivel de pavimento.

Sección 3.ª — CONDICIONES DEL VIARIO EN EL AREA INDUSTRIAL.

Artículo 83. — *Viario industrial:* Se regulará según lo dispuesto en los correspondientes Planes Parciales y Proyectos de Urbanización aprobados para la zona.

Sección 4.ª — TRATAMIENTO DE PARQUES Y JARDINES.

Artículo 84. — *Tratamiento de parques y jardines:* Conforme a lo especificado en la memoria (Apartado 2.9.4).

CAPITULO 5. — CONDICIONES GENERALES DE NORMATIVA SECTORIAL

Sección 1.ª — NORMATIVA SECTORIAL DE APLICACION.

Artículo 85. — *Concurrencia de la Normativa sectorial:* Simultáneamente a la aplicación de estas Normas Urbanísticas son de aplicación, por lo menos y sin que esta relación tenga un carácter cerrado, las determinaciones derivadas de la siguiente legislación sectorial concurrente:

Relativa a patrimonio cultural. —

a. Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español. Decreto 571/1963, de 14 de marzo, sobre Protección de los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico-artístico. Decreto 58/1994, de 11 de marzo, sobre prospecciones arqueológicas, utilización y publicidad de aparatos detectores de metales en actividades que afecten al Patrimonio Arqueológico de la Comunidad de Castilla y León.

b. Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

Relativa a comunicaciones y transporte energético. —

c. Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.

d. Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras, modificado por Real Decreto 1911/1997, de 19 de diciembre, y por Real Decreto 597/1999, de 16 de abril.

e. Ley 2/1990, de 16 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León.

f. Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres 16/87.

g. Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario.

h. Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.

i. Decreto 267/2001 de 29 de noviembre, relativo a la Instalación de Infraestructuras de Radiocomunicación de la Comunidad de Castilla y León.

j. Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos.

k. Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.

Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministros y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión.

l. Decreto 189/1997, de 26 de septiembre, por el que se regula el procedimiento para la autorización de las instalaciones de producción de electricidad a partir de la energía eólica.

Relativa a medio ambiente. —

m. Real Decreto-Ley 1/2002, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

n. Real Decreto 849/1986 por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

o. Ley 6/1992 de 18 de diciembre de protección de los Ecosistemas Acuáticos y de regulación de la pesca en Castilla y León (LPEA).

p. Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.

q. Decreto 485/1962 de 22 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de Montes.

r. Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias³.

s. Decreto 168/1996, de 27 de junio, de Regulación de los Campamentos de Turismo. Decreto 148/2001, de 17 de mayo, de modificación parcial del Decreto 168/1996, de 27 de junio, de Regulación de los Campamentos de Turismo.

t. Apartados 3, 4 y 5 del artículo 1, el artículo 2, el artículo 4, en lo que se refiere a las Auditorías Ambientales, el apartado 2 del artículo 5, los Títulos II y III y los Anexos III y IV del 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.

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

v. Ley 4/1989 de Conservación de Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.

w. Ley 8/1991 de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León.

x. Directiva 79/409/CEE, de 2 de abril de 1979, relativa a la Conservación de las Aves Silvestres.

y. Directiva 92/43/CEE, de 21 de mayo de 1992, relativa a la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Fauna y Flora Silvestres.

z. Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

Relativa a la accesibilidad y la edificación. —

aa. Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras. Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

bb. Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

CAPITULO 6. — NORMAS DE PROTECCION Y CONSERVACION DEL PATRIMONIO. CATALOGO

Sección 1.ª — CONDICIONES GENERALES. —

Artículo 86. — *Alcance del catálogo:* Determinados inmuebles así como los espacios delimitados como yacimientos arqueológicos están adscritos a un régimen especial de uso que contempla la finalidad de su conservación, y a cuyas determinaciones se vincula su utilización. A estos efectos y como documentos complementarios de estas Normas Urbanísticas, y de acuerdo con las disposiciones legales vigentes, se establece un Catálogo de bienes protegidos.

Artículo 87. — *Alcance:* Las determinaciones contenidas en estas Normas Urbanísticas constituyen respecto a la «Zona Arqueológica de Roa» el instrumento urbanístico a que se refiere el artículo 43 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

3. Las vías pecuarias que no estando clasificadas en la actualidad lo sean en el futuro, mediante el procedimiento establecido en su legislación sectorial, tendrán un tratamiento urbanístico específico que deberá ser reconocido en posteriores modificaciones o revisiones de estas Normas.

Artículo 88. – Régimen urbanístico general:

1. La inclusión de un inmueble, yacimiento arqueológico o elemento etnológico en este Catálogo supone su adscripción a un régimen especial de conservación del mismo, caracterizado por:

a) Obligación de que el régimen de intervención (condiciones de uso y edificación) respete la conservación de los elementos del mismo que en cada caso se determina según el grado de catalogación y condiciones particulares del mismo.

b) La posible declaración de ruina de un edificio catalogado total o parcialmente excluye la aplicación del criterio de la unidad predial para su demolición; en este caso, las posibles intervenciones de demolición y reconstrucción en el mismo, deberán respetar las determinaciones protectoras de las presentes Normas Urbanísticas u otros planeamientos que se redacten.

2. La obligación de conservar los elementos catalogados de un edificio, así como la de realizar las intervenciones de acuerdo con las determinaciones específicas que se indiquen, no suponen en ningún caso una situación de vinculación singular.

Artículo 89. – Inmuebles y Elementos Etnológicos: El régimen urbanístico para todos y cada uno de los elementos incluidos en el catálogo de elementos protegidos queda definido por las determinaciones contenidas en los siguientes apartados de la Normativa:

- Condiciones Generales de Urbanización.
- Condiciones Generales de Edificación.
- Condiciones Generales de Uso.
- Ordenanzas de Edificación.
- Condiciones de protección y conservación del patrimonio.
- Condiciones específicas definidas en la ficha del catálogo.

Artículo 90. – Yacimientos Arqueológicos: El régimen urbanístico para todos y cada uno de los yacimientos arqueológicos incluidos en el catálogo de elementos protegidos queda definido por las determinaciones contenidas en los siguientes apartados de la Normativa:

- Zonificación.
- Condiciones de Intervención Arqueológica.
- Compatibilidad de Usos.

Sección 2.^a – CLASIFICACION URBANÍSTICA DE LOS ELEMENTOS CON ALGUN TIPO DE PROTECCION.

Artículo 91. – Clasificación Urbanística, BIC y entorno:

1. Por su localización en la estructura urbana, el solar sobre el que se asienta el BIC de La Colegiata, los solares y los espacios públicos incluidos en su entorno correspondiente se clasifican como Suelo Urbano Consolidado.

Artículo 92. – Clasificación Urbanística, Yacimientos Arqueológicos:

1. Los yacimientos arqueológicos localizados fuera de la estructura urbana prevista (Suelo Urbano y Urbanizable) se clasifican como Suelo Rústico con Protección Cultural.

2. Los yacimientos localizados sobre espacios de nuevo desarrollo urbano (Suelo Urbanizable) anteriormente clasificados como tales mantienen su clasificación.

3. Los yacimientos localizados en el núcleo urbano se clasifican como Suelo Urbano.

Artículo 93. – Clasificación Urbanística, Vías Pecuarias:

1. Por su localización fuera de la estructura urbana del núcleo de población, el itinerario correspondiente a las vías pecuarias clasificadas se clasifica como Suelo Rústico con Protección Natural-Vías Pecuarias.

Artículo 94. – Clasificación Urbanística, Elementos Catalogados:

1. Por su localización en la estructura urbana, los solares que albergan los inmuebles catalogados, se clasifican como Suelo Urbano Consolidado.

2. Por su localización en continuidad con la estructura urbana, las parcelas que albergan los inmuebles catalogados se clasifican como Suelo Urbanizable.

3. Por su localización fuera de la estructura urbana del núcleo de población, la parcela sobre la que se asienta el inmueble catalogado se clasifica como Suelo Rústico con Protección Cultural, considerándose el inmueble correspondiente como instalación existente en Suelo Rústico catalogada cuyo régimen urbanístico (condiciones de uso y edificación) se establecen en la ficha correspondiente del catálogo de elementos urbanísticos y en la normativa reguladora.

Sección 3.^a – CONTENIDO DEL CATALOGO.

Artículo 95. – Contenido del Catálogo: Forman parte del catálogo de elementos protegidos de estas Normas Urbanísticas:

- Los inmuebles y yacimientos arqueológicos declarados como Bien de Interés Cultural.
- Los espacios delimitados como yacimientos arqueológicos.
- Las vías pecuarias.
- Aquellos bienes inmuebles y otros elementos que, por sus valores artísticos, históricos, arquitectónicos y etnológicos se consideran representativos de la identidad y patrimonio del municipio de Roa.

Artículo 96. – Bienes de Interés Cultural declarados:

1. En el término municipal de Roa están declarados como Bienes de Interés Cultural (BIC) los siguientes bienes inmuebles que se incluyen en el catálogo de elementos protegidos de estas Normas Urbanísticas Municipales:

- La Colegiata, Ficha n.º 88, declarada con la categoría de Monumento (BOE 07/03/1980).
- Complejo Arqueológico de Roa, declarada con la categoría de Zona Arqueológica (BOCYL 25/08/1993).

2. De forma genérica son Bienes de Interés Cultural (BIC), los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico-artístico, identificándose en Roa los siguientes elementos:

Artículo 97. – Yacimientos Arqueológicos: En el término municipal de Roa se han delimitado 57 yacimientos arqueológicos, que se incluyen en el catálogo de elementos protegidos de estas Normas Urbanísticas Municipales, Fichas n.º 1 a 57.

Artículo 98. – Vías Pecuarias: En el término municipal de Roa cuentan con proyecto de clasificación de fecha 29/04/1953, las vías pecuarias, que se incluyen en el catálogo de elementos protegidos de estas Normas Urbanísticas Municipales, Fichas n.º 58 a 64.

Artículo 99. – Elementos catalogados: Por considerarse representativos del patrimonio e identidad cultural del término de Roa se han catalogado 25 elementos que a continuación se relacionan:

- 25 Inmuebles, Fichas n.º 65 a 88.
- 11 Elementos Etnológicos, Fichas n.º 47 a 57.

Artículo 100. – Ambitos de protección:

1. Con objeto de garantizar su conservación y protección, se define un entorno de protección, del Bien de Interés Cultural (BIC) de La Colegiata declarado con la categoría de monumento, que se grafía en los planos de ordenación de estas Normas Urbanísticas.

2. Con objeto de garantizar su conservación y protección, se grafía el ámbito del BIC de la Zona Arqueológica «Roa».

Sección 4.^a – NIVELES DE PROTECCION.**Artículo 101. – Niveles de Protección:**

1. En función de las características y condiciones de los elementos catalogados se definen 7 niveles de protección, determinándose para cada uno de ellos los tipos de actuaciones posibles y los criterios de intervención para cada elemento catalogado.

2. Los niveles de protección definidos son los siguientes: integral, estructural, ambiental, elementos singulares, elementos etnológicos.

Artículo 102. – Niveles de Protección: En cada uno de los niveles de protección indicados se señalan las condiciones generales de actuación permitidas. En su caso, en las fichas correspondientes se señalan actuaciones concretas vinculadas a cada edificio o elemento catalogado.

Se distinguen los siguientes niveles:

1. Nivel de Protección Integral: Edificios singulares de alto valor artístico, histórico o cultural.

2. Nivel de Protección Estructural: Edificios cuya protección ha de ser total, pero admiten otros usos que no sean los actuales mientras respeten la edificación.

3. Nivel de Protección Ambiental: Edificios singulares por su presencia como parte de la trama urbana.

4. Nivel de Protección de Elementos Singulares: Elementos singulares formando parte de edificios que pueden o no estar catalogados.

5. Nivel de Protección de Elementos Etnológicos: Construcciones de relevancia arquitectónica y etnológica o piezas de singular importancia urbana por historia, tradición ...

6. Nivel de Protección de Yacimientos Arqueológicos: Se incluyen yacimientos arqueológicos de significativa importancia cultural.

7. Nivel de Protección de Vías Pecuarias: Vías pecuarias de las que se tiene constancia histórica de su existencia y que figuran en el correspondiente Proyecto de Clasificación.

Artículo 103. – Nivel de protección Integral:

1. Se aplica a los edificios de valor histórico, artístico o singular. El carácter de la protección se extiende a la conservación integral de fachadas y cubiertas, de las estructuras y de la organización espacial interior.

2. Las obras permitidas son las de Conservación y Restauración, todas ellas encaminadas al mantenimiento de las características principales propias del edificio y de su uso.

3. Se admite, en casos muy excepcionales y siempre que se justifiquen con un informe técnico (de ruina o riesgos de seguridad), las obras de Rehabilitación y Consolidación, así como la Reconstrucción parcial que dicho informe considere necesaria. No se admite la ampliación del volumen edificado, ni la adición de nuevos elementos estructurales (salvo los necesarios para la consolidación), ni decorativos.

Artículo 104. – Nivel de protección Estructural:

1. Se aplica a aquellos edificios o construcciones en los que tenga especial interés su estructura interior original, ya que identifica una tipología de construcción y distribución tradicional, destacable como señal de identidad del asentamiento o municipio.

2. Los tipos de actuaciones generales autorizadas son: Rehabilitación, Restauración y Conservación. No obstante, el Ayuntamiento, previo informe de técnico competente, podrá autorizar la realización de actuaciones de Reconstrucción media o mayoritaria cuando se justifique el estado de ruina estructural del edificio o si fuese imprescindible para la organización funcional del nuevo uso.

3. En cualquier caso se mantendrá el esquema tipológico definido por la posición de núcleos de escaleras o patios de características significativas. Podrá exigirse el mantenimiento o restitución del núcleo de escaleras y portal u otros elementos de interés.

4. Las actuaciones generales excluidas son: Reestructuración interior transformando su organización tipológica, Reestructuración media o mayoritaria (salvo en los casos anteriormente señalados), Ampliación, Demolición y Sustitución.

Artículo 105. – Nivel de protección Ambiental:

1. Se aplica a edificios en los que su fachada o fachadas caracterizan el paisaje urbano general, siendo estos elementos merecedores de protección urbanística. El carácter de la protección se dirige en estos edificios al mantenimiento de las tipologías de fachada con todos sus elementos y composición, cubiertas y elementos visibles al exterior.

2. Además de las obras dirigidas al mantenimiento del edificio se permiten las de Rehabilitación, Restauración, Consolidación y Reconstrucción.

3. En los casos de Rehabilitación, Reconstrucción o Conservación de fachadas, las condiciones de edificación y usos serán las que se indican en el plano de ordenación de Suelo Urbano (plano 3), salvo la altura y número de plantas que deberá respetar las originales. Los nuevos forjados (si procede) que acometan a fachadas conservadas tendrán los mismos niveles que los precedentes, y las nuevas cubiertas que acometan a fachadas conservadas lo harán con la misma pendiente y solución del encuentro que las precedentes. Todo ello, salvo que en las condiciones particulares indicadas en el catálogo se permitan actuaciones especiales.

Artículo 106. – Nivel de protección de Elementos Singulares:

1. Se aplica a elementos que forman parte de edificios, siendo éstos catalogables o no. Estos elementos pueden ser característicos de un conjunto urbano singular o bien tener valor como elementos aislados por su significado histórico o manifestación artística. El carácter de la protección se extiende a la conservación del elemento y de su ubicación.

2. Las obras permitidas sobre el elemento son las de restauración, consolidación y reconstrucción, cuando así lo permita la ficha correspondiente. Se admite la reconstrucción del edificio en las condiciones generales de edificación que determine la ordenanza de zona, siempre que el elemento considerado se mantenga o resitúe en su ubicación original. No obstante la ficha del catálogo correspondiente podrá definir condiciones complementarias para la nueva edificación, que incluso modifiquen esas condiciones generales. Se admite, en casos muy excepcionales y siempre que se justifique con un informe técnico

(de ruina o riesgos de seguridad), la reconstrucción parcial del elemento catalogado, que dicho informe considere necesaria.

Artículo 107. – Nivel de protección de Elementos Etnológicos:

1. Se aplica a elementos o pequeñas edificaciones que caracterizan el paisaje, tanto urbano como rústico. Pueden ser elementos que ayuden a recordar los valores de la comunidad, ya por su significado histórico o artístico, ya por su vinculación a formas de vida tradicionales.

2. Además de las obras dirigidas al mantenimiento de los elementos o edificios, se permiten las de rehabilitación y reestructuración. Deberá respetarse su volumetría y ocupación, además de su uso, siempre que sea posible. Se respetará igualmente la morfología y cromatismo de los mismos.

3. En el caso de que sólo se conserven simples vestigios o ruinas de la edificación, se admite la reconstrucción del edificio o elemento en las condiciones generales de edificación y materiales que determine la ordenanza de la zona, siempre que el elemento considerado se mantenga o resitúe en su ubicación original. Si existe la posibilidad de aportar documentación sobre sus características formales y de materiales originales, entonces se tomarán éstas como condiciones de edificación. No obstante, la ficha de catálogo correspondiente podrá definir condiciones complementarias para la nueva edificación, que incluso modifiquen estas condiciones generales.

4. Se mantendrá la condición aislada del elemento y se protegerá su entorno próximo. Se prohíbe, por tanto, la construcción de edificaciones de nueva planta que puedan perturbar la contemplación del elemento protegido. Asimismo queda prohibida la instalación de publicidad, cables, antenas, conducciones aparentes y todo aquello que impida o menoscabe la apreciación del bien dentro de su entorno.

5. En caso de que el elemento se halle, en todo o en parte, soterrado, se empleará para su conocimiento y reconstrucción una metodología arqueológica adecuada, aplicándose entonces las disposiciones que rigen para los yacimientos de esa naturaleza.

6. De tratarse de un bien mueble, se fomentarán medidas conducentes a su inventario y salvaguarda y, en tanto éstas llegan, se pondrán los medios necesarios para evitar su desaparición, pérdida o deterioro.

Sección 5.^a – TIPOS DE ACTUACIONES EN BIENES INMUEBLES.

Artículo 108. – Definiciones de las diferentes actuaciones posibles: En función de lo señalado en los distintos niveles de protección y en las fichas del catálogo, se definen las siguientes actuaciones: Conservación, Consolidación, Restauración, Rehabilitación y Reconstrucción.

Artículo 109. – Actuaciones de Restauración:

1. Se entiende por restauración la actuación realizada en un edificio de especial valor arquitectónico o histórico, con la finalidad general de conservar o restituir las características arquitectónicas originarias del mismo.

2. En caso de carencia o insuficiencia de información y documentación sobre partes o elementos desaparecidos, o en caso de alteraciones irreversibles, se recomienda evitar actuaciones de carácter análogo y desarrollar las obras con criterios de integración y coherencia formal, pero con diseño diferenciado.

3. Se admitirán en cualquier caso las obras de adecuación funcional de instalaciones, o de accesibilidad o protección contra incendios, u otras relativas a Normativa Técnica exigidas para el correcto desarrollo de las actividades autorizadas en el edificio.

Artículo 110. – Actuaciones de Conservación: Tendrán por objeto la conservación, valoración y, en su caso, la recuperación de las características arquitectónicas y formales originarias del conjunto. Incluyen operaciones como restitución de elementos ornamentales, de carpintería o cerrajería que hubiesen sido sustituidos por otros disconformes con el elemento original, supresión de elementos incongruentes con el conjunto del edificio, recomposición de huecos, etc...

Artículo 111. – Actuaciones de Rehabilitación:

1. Se entiende por rehabilitación la actuación efectuada en un edificio que presente unas condiciones inadecuadas para un uso específico autorizado, por su estado de deterioro, sus deficiencias funcionales y su distribución interior, y que tenga por finalidad su adecuación para ese uso a través de la ejecución de obras que supongan la conservación mayoritaria o integral de la configuración arquitectónica y disposición estructural originaria.

2. Las actuaciones de rehabilitación, incidentes en los espacios interiores del edificio, podrán suponer la redistribución de los mismos,

siempre que conserven los elementos determinantes de su configuración tipológica.

Artículo 112. – Actuaciones de Consolidación:

1. Se consideran actuaciones de consolidación las que se realicen en un edificio inadecuado para un uso específico autorizado, por su extremo estado de deterioro o las especiales deficiencias de su organización, que tengan por finalidad su adecuación para ese uso, a través de obras que supongan la modificación de la configuración arquitectónica y disposición estructural originaria, manteniendo en cualquier caso los elementos de cerramiento que definen el volumen y forma del edificio.

2. Podrán comportar obras de sustitución de elementos estructurales y de forjados, así como la sustitución o modificación de elementos determinantes de la organización tipológica, como escaleras o patios. Asimismo, podrán conllevar la redistribución de los espacios interiores.

Artículo 113. – Actuaciones de Reconstrucción: Supone la reproducción de partes o de la totalidad de un edificio preexistente desaparecido, en el lugar que ocupaba originariamente, con criterios que garanticen su plena identidad estructural, constructiva y de imagen con respecto al elemento desaparecido.

Sección 7.ª – CONDICIONES ESTÉTICAS DE PROTECCIÓN: BIC «LA COLEGIATA».

Artículo 114. – Prohibiciones en el Monumento de La Colegiata:

1. En el monumento de «La Colegiata» queda prohibida la instalación de publicidad, cables, antenas, conducciones aparentes y todo aquello que impida o menoscabe la apreciación del bien dentro del entorno.

2. Se prohíbe también toda construcción que pueda alterar el volumen, la tipología, la morfología, el cromatismo del inmueble o perturbe su contemplación.

Sección 8.ª – CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

Artículo 115. – Condiciones Generales: En la regulación del régimen de protección del patrimonio arqueológico se contemplan tres aspectos complementarios entre sí: la zonificación de las distintas áreas de interés, plasmada con precisión suficiente sobre cartografía; la definición de las condiciones de intervención arqueológica, y la compatibilidad de los usos con la preservación o, en su caso, con la documentación e investigación de los bienes que componen ese legado.

Artículo 116. – Zonificación: La zonificación de las distintas áreas de interés arqueológico tiene por objeto fijar, en función del estado de conservación previsible de los restos, el ámbito de aplicación tanto de las condiciones de intervención arqueológica como del diagnóstico de compatibilidades entre usos y conservación.

Artículo 117. – Condiciones de intervención: La definición de las condiciones de intervención establece el régimen de actividades arqueológicas cuyo fin es la conservación, documentación o investigación de los bienes de esa naturaleza. Se diferencian en función de las características del subsuelo que soporta usos u ocupación y del tipo de uso u obra para los que se solicita licencia.

Artículo 118. – Compatibilidad de Usos: Se establece un régimen de usos y ocupación del subsuelo que garantice la conservación de los restos arqueológicos. El criterio de valoración que ha servido a tal efecto es su grado previsible de conservación, inferido de las afecciones habidas, en la medida que éstas resultan conocidas a través de la documentación arqueológica hasta hoy disponible.

Sección 9.ª – ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA.

Artículo 119. – Zonificación:

1. Las Normas Urbanísticas reconocen tres grados de protección sobre las diferentes localizaciones arqueológicas del municipio, que se concretan en la ficha individual de cada yacimiento o hallazgo aislado y que se señalan en el «Plano de Ordenación: Zonificación Arqueológica». A estos efectos se distinguen tres ámbitos:

- a) Grado de Protección 1.ª «Reserva Arqueológica». Zona A.
- b) Grado de Protección 2.ª «Bajo Cautela Arqueológica». Zona B.
- c) Grado de Protección 3.ª «A eximir de cargas arqueológicas». Zona C.
- d) Grado de Protección 4.ª «Libre de Cautelas Arqueológicas». Zona D.

2. Las consecuencias que se derivan de forma automática de dicha zonificación son:

a) La prohibición o el control de cualquier tipo de obra de edificación de nueva planta.

b) El establecimiento de un régimen característico de usos sobre el subsuelo.

c) Sobre el Suelo Rústico, la prohibición o el control de las remociones de tierra, cualquiera que sea la actividad que las ocasione (con la excepción de la arada de incidencia regular) y la protección directa de todas las estructuras arqueológicas que pudieran haberse conservado en superficie.

d) Sobre Suelo Urbano y Urbanizable, el seguimiento arqueológico de las obras:

– De demolición total o parcial.

– De edificación que supongan remoción del subsuelo y obras de nueva planta.

– De urbanización e infraestructuras que supongan remoción del subsuelo.

Artículo 120. – Grado de protección 1.ª «Reserva Arqueológica»: Sobre estos ámbitos, identificados en el Plano de Ordenación como Zona A, concurren las siguientes características:

a) Los restos arqueológicos que albergan, y de los que se tiene constancia fehaciente, están in situ, esto es, no desplazados con posterioridad a su formación.

b) El depósito arqueológico conformado por tales restos encierra claves decisivas para reconstruir las estrategias de subsistencia, las señas de identidad cultural y la peripecia histórica de comunidades humanas que en el pasado ocuparon esos espacios.

c) Su grado de conservación es, si no el óptimo, sí el mejor posible teniendo en cuenta los usos que allí se sostienen. La presión ejercida por estos usos sobre los restos arqueológicos es de alcance mensurable y puede calificarse de discreta (inferior o igual a 1 m. en los yacimientos en Suelo Rústico; inferior o igual a medio metro en los yacimientos bajo Suelo Urbano y Urbanizable). Previsiblemente, el desarrollo en área de los restos es, en general, muy estimable, y poco numerosas las afecciones que de forma puntual lo menoscaban.

Artículo 121. – Grado de protección 2.ª «Bajo Cautela Arqueológica»: Sobre estos ámbitos, identificados en el Plano de Ordenación como Zona B, concurren las siguientes características:

a) Los restos arqueológicos que albergan, y de los que se tiene constancia fehaciente, están in situ, esto es, no desplazados con posterioridad a su formación.

b) Su grado de conservación es, si no el óptimo, sí el mejor posible teniendo en cuenta los usos que allí se sostienen. La presión ejercida por estos usos sobre los restos arqueológicos es de alcance mensurable y puede calificarse de notable (nada raramente, superior a 1 m.).

Artículo 122. – Grado de protección 3.ª «A eximir de cargas arqueológicas»:

1. Se corresponden con esta categoría los espacios clasificados como Suelo Rústico que, identificados en el plano de Ordenación como Zona C, revisten una de las siguientes condiciones:

a) La estratificación arqueológica que alguna vez tuvieron se ha visto gravemente alterada o ha desaparecido en su totalidad, de forma que el depósito sedimentario susceptible de interés puede considerarse agotado.

b) La totalidad de su subsuelo se ha revelado estéril desde un punto de vista arqueológico.

c) Los hallazgos que de forma aislada se han registrado en su superficie carecen de una asociación contextual por la que coagrar la existencia de vestigios en el subsuelo.

2. Aquellos espacios en los que se acepte por parte de la Consejería competente que merecen ser eximidos de cargas arqueológicas, se clasificarán como Suelo Rústico Común.

Artículo 123. – Grado de protección 4.ª «Libre de cautelas arqueológicas»: Se corresponden con esta categoría los espacios clasificados como Suelo Urbano que, identificados en el plano de Ordenación como Zona D, revisten una de las siguientes condiciones:

a) La estratificación arqueológica que alguna vez tuvieron se ha visto gravemente alterada o ha desaparecido en su totalidad, de forma que el depósito sedimentario susceptible de interés puede considerarse agotado.

b) La totalidad de su subsuelo se ha revelado estéril desde un punto de vista arqueológico.

c) Los hallazgos que de forma aislada se han registrado en su superficie carecen de una asociación contextual por la que colegir la existencia de vestigios en el subsuelo.

Sección 10. – DE LAS INTERVENCIONES ARQUEOLÓGICAS.

Artículo 124. – *Intervención arqueológica:*

1. Se da el nombre de intervención arqueológica al conjunto de los trabajos que, junto con el otorgamiento de la licencia urbanística, sea necesario realizar a fin de garantizar la preservación del patrimonio arqueológico o, en caso contrario, su documentación e investigación.

2. La intervención arqueológica será de aplicación a las actuaciones sobre las parcelas, edificaciones, vías y espacios públicos incluidos dentro de los límites establecidos en la zonificación arqueológica.

Artículo 125. – *Tipos de intervenciones arqueológicas:*

1. Quedan sujetas a la autorización previa y expresa de la Consejería competente cuantas actuaciones arqueológicas se produzcan como consecuencia de los actos de edificación y uso del suelo que afecten a parcelas, áreas de suelo o inmuebles incluidos en la zonificación arqueológica (ver plano de este nombre).

2. Al objeto de garantizar la protección y conservación del patrimonio arqueológico, y de posibilitar su documentación y su investigación, se definen seis tipos de intervenciones arqueológicas, adecuadas al suelo en el que se actúe, al tipo de obra que pretenda ejecutarse y a la conservación de los restos arqueológicos. Son las siguientes: solitud de exención de cargas arqueológicas, prospección, control del desescombro, sondeos, excavación, seguimiento del movimiento de tierras y registro estratigráfico.

3. Solicitud de exención de cargas arqueológicas. Elaboración de un informe técnico en el que se justifique, con los antecedentes y datos disponibles, la inexistencia de depósito arqueológico en la parcela objeto de la licencia.

4. Prospección: Reconocimiento sobre el terreno, sin remoción del mismo, conducente a la detección y a la delimitación espacial, con carácter pronóstico y cautelar, de restos arqueológicos.

5. Control de las labores de demolición y desescombro, cuya misión es que las mismas no afecten, o lo hagan de la manera menos traumática posible, al depósito sedimentario que más adelante será objeto de exploración o a estructuras arqueológicas emergentes objeto de consolidación.

6. Sondeos: Calicatas de reducidas dimensiones que han de permitir averiguar si el yacimiento posee o no un depósito estratificado (sondeos de verificación) y cómo se organiza internamente éste (sondeos estratigráficos). Los primeros pueden darse por concluidos en el punto en que esa información se vea satisfecha: si existen niveles arqueológicos de cierta antigüedad e interés, a techo de los mismos, y si no existen, hasta el mismo sustrato geológico. En cuanto a los segundos, su mayor complejidad los asimila a la excavación, con la que se diferencian únicamente por el menor tamaño de sus unidades: como orientación, puede fijarse en 5 m.² el umbral que diferencia a la unidad de sondeo de la de excavación. Con independencia de su objetivo, los sondeos pueden ser mecanizados o manuales, en función de que en su ejecución se empleen o no máquinas.

7. Excavación: Remoción de terreno, minuciosa y de cierta extensión, que se realiza para descubrir, exhumar e investigar restos arqueológicos o paleontológicos de cualquier tipo.

8. Seguimiento del movimiento de tierras: Consiste en la supervisión de las remociones de terreno sobre áreas no beneficiadas por la excavación. El ritmo y los medios utilizados para la extracción de tierra deben permitir la correcta documentación de las estructuras inmuebles o unidades de estratificación, así como la recuperación de cuantos elementos muebles se consideren de interés.

9. Registro estratigráfico: Consiste en la descripción gráfica (planimétrica y fotográfica) y literal de la relación que guardan entre sí las diferentes unidades de estratificación que componen el depósito arqueológico, tal y como éstas se manifiestan en los cortes creados por las zanjas u obras de vaciado.

Artículo 126. – *Usos y obras sujetos a intervención arqueológica:*

1. Se establece una intervención diferenciada en función del espacio arqueológico de que se trate y del tipo de obra que pretenda ejecutarse. A tales efectos se consideran sujetos a intervención arqueológica:

a) Sobre el Suelo Rústico, las remociones de tierra, cualquiera que sea la actividad que las ocasione (con la salvedad del laboreo agrícola que se venga realizando), y las obras de edificación de nueva planta.

b) Sobre Suelo Urbano y Urbanizable, las obras que supongan remoción del subsuelo, tanto urbanización e infraestructuras como de edificación y obras de nueva planta.

Artículo 127. – *Condiciones de intervención sobre la Zona A, de Reserva Arqueológica:*

1. Sobre los ámbitos clasificados como Suelo Rústico con Protección Cultural:

a) Con la excepción de la arada de incidencia regular o estable, no se permite ningún tipo de movimiento de tierras, sean desfondamientos o subsolaciones, rebajamientos, extracciones o aportes. Se prohíbe expresamente la implantación de usos agrícolas que impliquen una afección sobre el sustrato arqueológico mayor que la ya consumada, como sucede en particular con la plantación de nuevos viñedos. Los caminos en uso sí podrán recibir aportes de tierra para la restauración del viario.

b) El depósito arqueológico no deberá alterarse en modo alguno, a excepción de cuando se programen, con la autorización de la instancia competente, acciones destinadas a ampliar su conocimiento por vía de un estudio sistemático.

c) Cualquier modificación de los límites contemplados para cada yacimiento en la presente zonificación estará condicionada a la realización previa de prospecciones arqueológicas minuciosas y en todo caso sujeta a autorización por parte de la instancia administrativa competente.

2. Sobre los ámbitos clasificados como Suelo Urbano y Urbanizable:

a) Para las obras de demolición total o parcial:

– Respecto de las estructuras emergentes de interés arqueológico, con antelación a la concesión de la licencia urbanística correspondiente (reforma, demolición, ...), se deberá efectuar un análisis de impacto arqueológico de las actuaciones previstas y de las proposiciones sobre su consolidación y restauración. Los resultados del análisis, que habrá de contar, como cualquier otra actividad arqueológica, con autorización administrativa, deberán ir anexos al proyecto de obra, junto con el informe emitido por la Consejería de Cultura. Durante la ejecución de las obras, las estructuras serán objeto de un seguimiento arqueológico particular, en el que se recabará información inaccesible antes de la reforma o la demolición y se vigilará el cumplimiento de las disposiciones arbitradas en relación a las mismas.

– El área del inmueble o solar en el que se prevean movimientos de tierras, tras la demolición y desescombro de la edificación existente, quedará sujeto al tipo de intervenciones que se contemplan en el punto siguiente.

b) Para las obras de edificación que supongan remoción del subsuelo y obras de nueva planta:

– Será preceptivo el control, por parte de arqueólogo, de las tareas de desescombro. Con antelación al inicio de cualquier parte de las obras que supongan remoción en la superficie o en el subsuelo, deberá explorarse este último mediante sondeos de verificación manuales cuyo número y distribución dependerán de la superficie a subsolar.

Los resultados arrojados por estos sondeos, así como las características volumétricas de las obras de vaciado proyectadas condicionarán ulteriormente la realización o no de una intervención arqueológica (sondeos estratigráficos, excavación), así como, en caso afirmativo, su plan.

Las dimensiones en área y en profundidad de los sondeos estratigráficos o de la excavación garantizarán el registro de toda la información arqueológica condenada a desaparecer.

Las porciones de terreno que se hayan revelado estériles o de bajo interés serán objeto, caso de verse afectadas por las obras, de un control o seguimiento arqueológico de los movimientos de tierras.

– Para las obras de cimentación, el promotor podrá optar entre:

– Hacer coincidir la totalidad de los pozos de cimentación con sondeos arqueológicos manuales, sin que sea necesario que la profundidad de éstos exceda a la de aquéllos. Si la profundidad entorpeciera de manera evidente las posibilidades de maniobra del excavador, las dimensiones del sondeo se ampliarán en la medida en que sea necesario para garantizar el cumplimiento de los objetivos del mismo.

- Cimentar con losa de hormigón (profundidad máxima: 70 cm. bajo rasante) y someter a excavación arqueológica razonada los movimientos de tierra necesarios para ejecutar esta obra.

Sobre las áreas destinadas a patio se establece reserva arqueológica, lo que se traduce en la obligación de preservar el subsuelo desde el propio nivel de rasante.

c) Para las obras de urbanización e infraestructuras, incluidos los movimientos de tierras y las plantaciones arbóreas, que supongan remoción del subsuelo:

- Se procederá al seguimiento arqueológico del movimiento de tierras.

- Se llevará a cabo el registro estratigráfico de los cortes o secciones puestos al descubierto en esas obras.

- Cuando las obras de vaciado excedan los 70 cm. tanto en anchura como en profundidad, en relación ésta al nivel de rasante, la intervención arqueológica revestirá la modalidad de un sondeo estratigráfico o de una excavación.

- Si del seguimiento arqueológico de los movimientos de tierras se derivase, en función de la importancia de los descubrimientos, la necesidad de intensificar la intervención arqueológica, podrá plantearse un sondeo estratigráfico o una excavación.

Artículo 128. - *Condiciones de intervención sobre la Zona B, bajo Cautela Arqueológica:*

1. Sobre los ámbitos clasificados como Suelo Rústico con Protección Cultural:

a) Con la excepción de la arada de incidencia regular o estable, no se permite ningún tipo de movimiento de tierras, sean desfondamientos o subsolaciones, rebajamientos, extracciones o aportes. Se prohíbe expresamente la implantación de usos agrícolas que impliquen una afección sobre el substrato arqueológico mayor que la ya consumada, como sucede en particular con la plantación de nuevos viñedos. Los caminos en uso sí podrán recibir aportes de tierra para la restauración del viario.

b) El depósito arqueológico no deberá alterarse en modo alguno, a excepción de cuando se programen, con la autorización de la instancia competente, acciones destinadas a ampliar su conocimiento por vía de un estudio sistemático.

c) Cualquier modificación de los límites contemplados para cada yacimiento en la presente zonificación estará condicionada a la realización previa de estudios arqueológicos minuciosos y en todo caso sujeta a autorización por parte de la instancia administrativa competente.

2. Sobre los ámbitos clasificados como Suelo Urbano y Urbanizable:

a) Para las obras de demolición total o parcial:

- Respecto de las estructuras emergentes de interés arqueológico, con antelación a la concesión de la licencia urbanística correspondiente (reforma, demolición, ...), se deberá efectuar un análisis de impacto arqueológico de las actuaciones previstas y de las proposiciones sobre su consolidación y restauración. Los resultados del análisis, que habrá de contar, como cualquier otra actividad arqueológica, con autorización administrativa, deberán ir anexos al proyecto de obra, junto con el informe emitido por la Consejería de Cultura. Durante la ejecución de las obras, las estructuras serán objeto de un seguimiento arqueológico particular, en el que se recabará información inaccesible antes de la reforma o la demolición y se vigilará el cumplimiento de las disposiciones arbitradas en relación a las mismas.

- El área del inmueble o solar en el que se prevean movimientos de tierras, tras la demolición y desescombro de la edificación existente, quedará sujeto al tipo de intervenciones que se contemplan en el punto siguiente.

b) Para las obras de edificación que supongan remoción del subsuelo y obras de nueva planta:

- Será preceptivo el control, por parte de arqueólogo, de las tareas de desescombro. Con antelación al inicio de cualquier parte de las obras que supongan remoción en la superficie o en el subsuelo, deberá explorarse este último mediante sondeos de verificación manuales o mecanizados, cuyo número y distribución dependerán de la superficie a subsolar.

- Los resultados arrojados por estos sondeos, así como las características volumétricas de las obras de vaciado proyectadas condicionarán ulteriormente la realización o no de una intervención arqueológica (sondeos estratigráficos, excavación), así como, en caso afirmativo, su plan.

Las dimensiones en área y en profundidad de los sondeos estratigráficos o de la excavación garantizarán el registro de toda la información arqueológica condenada a desaparecer.

Las porciones de terreno que se hayan revelado estériles o de bajo interés serán objeto, caso de verse afectadas por las obras, de un control o seguimiento arqueológico de los movimientos de tierras.

- Para las obras de cimentación que supongan la única afección prevista en el subsuelo, el promotor podrá optar entre:

- Hacer coincidir la totalidad o una parte representativa de los pozos de cimentación con sondeos arqueológicos manuales, sin que sea necesario que la profundidad de éstos exceda a la de aquéllos. Si la profundidad entorpeciera de manera evidente las posibilidades de maniobra del excavador, las dimensiones del sondeo se ampliarán en la medida en que sea necesario para garantizar el cumplimiento de sus objetivos.

- Cimentar con losa de hormigón (profundidad máxima: 70 cm. bajo rasante) y someter a excavación arqueológica razonada los movimientos de tierra necesarios para ejecutar esta obra.

c) Para las obras de urbanización e infraestructuras, incluidos los movimientos de tierras y las plantaciones arbóreas, que supongan remoción del subsuelo:

- Se procederá al seguimiento arqueológico del movimiento de tierras.

- Se llevará a cabo el registro estratigráfico de los cortes o secciones puestos al descubierto en esas obras.

- Cuando las obras de vaciado excedan los 70 cm. tanto en anchura como en profundidad, en relación ésta al nivel de rasante, la intervención arqueológica revestirá la modalidad de un sondeo estratigráfico o de una excavación.

- Si del seguimiento arqueológico de los movimientos de tierras se derivase, en función de la importancia de los descubrimientos, la necesidad de intensificar la intervención arqueológica, podrá plantearse un sondeo estratigráfico o una excavación.

Artículo 129. - *Condiciones de intervención sobre la Zona C, «A eximir de cargas arqueológicas»:* Sobre los ámbitos clasificados como Suelo Urbano y Urbanizable y sobre los clasificados como Suelo Rústico, se solicitará, con el proyecto de intervención sobre el inmueble o la parcela, la liberación de la protección arqueológica. Dicha solicitud, cuyo destinatario natural es el Servicio Territorial competente en materia de cultura, deberá aportar información suficiente sobre los datos y hechos en que debiera justificarse la exención. En cualquier caso, serán reserva de la instancia administrativa citada no sólo la concesión o denegación de la solicitud, sino incluso las acotaciones y prescripciones oportunas para asegurar la protección tanto de los bienes arqueológicos como de su entorno.

Artículo 130. - *Condiciones de intervención sobre la Zona D, «Libre de cargas arqueológicas»:* Sobre estos ámbitos, grafiados en los planos de zonificación arqueológica, se solicitará, junto con la licencia urbanística, la liberación de la protección arqueológica, por haberse constatado de manera fehaciente la ausencia de niveles arqueológicos.

Sección 11. - OCUPACION Y REGIMEN DE USOS BAJO RASANTE.

Artículo 131. - *Criterio general:*

1. Con el fin de proteger y garantizar la conservación del patrimonio arqueológico, se establece un régimen de usos específico bajo rasante diferenciado en función de la zonificación arqueológica.

2. Las prohibiciones establecidas tienen por objeto la configuración de las áreas de reserva arqueológica sobre los espacios que albergan los restos arqueológicos de mayor interés.

Artículo 132. - *Régimen de usos bajo rasante en la Zona A, de Reserva Arqueológica:*

1. En las parcelas de Suelo Rústico reconocidas por la zonificación como Reserva Arqueológica o Zona A se prohíbe cualquier tipo de uso, construcción o instalación que implique la ocupación del subsuelo: garaje, sótano-almacén, bodega, instalación de infraestructuras: depósitos de agua...

2. En los solares de los ámbitos clasificados como suelo urbano reconocidos como Reserva Arqueológica o Zona A se prohíbe cualquier tipo de uso o construcción que implique la ocupación bajo rasante, salvo que de las intervenciones arqueológicas se concluya, mediante informe de la Consejería competente de la Junta de Castilla y León, que el solar

no alberga restos arqueológicos de tal interés que deban ser conservados, en cuyo caso, se podrá autorizar la ocupación bajo rasante.

3. Los ámbitos clasificados como suelo urbanizable reconocidos en la zonificación como Reserva Arqueológica o Zona A se califican como reserva obligatoria de espacios libres.

4. Se permite la continuidad de las construcciones bajo rasante que ya existan: antiguas bodegas, sótanos-almacén, fresqueras.

5. Se permite la ampliación de las bodegas, siempre que ésta sea a costa del substrato rocoso virgen (aspeón). Asimismo, se permite el vaciado de bodegas eventualmente cegadas por desprendimientos, siempre que se demuestre que estas tareas de desescombro no comportan afección alguna sobre el depósito arqueológico suprayacente.

Artículo 133. – *Régimen de usos bajo rasante en la Zona B, bajo Cautela Arqueológica.*

1. En los solares, vías y espacios públicos reconocidos por la zonificación como bajo Cautela Arqueológica o Zona B se permiten las construcciones bajo rasante: garaje, aparcamiento, sótano-almacén, bodegas, instalación de infraestructuras: depósitos de agua...

2. Se permite la continuidad y ampliación de las construcciones bajo rasante que ya existan: antiguas bodegas, sótanos-almacén, fresqueras.

Artículo 134. – *Régimen de usos bajo rasante en la Zona C, a eximir de Cargas Arqueológicas:* En las parcelas, solares, vías y espacios públicos a eximir de cargas arqueológicas, que integran la llamada Zona C de la zonificación arqueológica, no se establece ninguna cautela ni limitación particular al uso y ocupación bajo rasante, que será idéntico al establecido en las condiciones generales de uso; norma ésta que, en su caso, queda supeditada a lo que pueda dictaminar la instancia administrativa competente en su contestación a la solicitud de exención.

Artículo 135. – *Régimen de usos bajo rasante en la Zona D, libre de Cautelas Arqueológicas:* En las parcelas, solares, vías y espacios públicos reconocidos por la zonificación como libre de cautelas arqueológicas, o Zona D no se establece ninguna cautela ni limitación particular al uso y ocupación bajo rasante, que será idéntico al establecido en las condiciones generales de uso.

Artículo 136. – *Medidas cautelares para la protección del Patrimonio Arqueológico:*

1. Las actuaciones que afecten a espacios de cierta amplitud (superior a los 3.000 m. de longitud y 10.000 m.²) exigirán la realización de un estudio arqueológico previo. Entre éstos se cuentan:

- a) Apertura de nuevos caminos y viales: carreteras, concentración parcelaria, pistas forestales, cortafuegos, vías de saca, etc.
- b) Movimientos de tierra de cualquier tipo: minería, balsas de depuración, aterrazamientos, etc.
- c) Roturaciones: repoblación forestal, cambios de cultivo, utilización de arados subsoladores.

2. En caso de que se descubrieran restos arqueológicos en lugares del término municipal hoy excluidos de la zonificación, el hallazgo deberá ser comunicado a la Administración competente en materia arqueológica.

3. El Ayuntamiento de Roa deberá ordenar entonces la paralización inmediata, si se estuvieran produciendo, de las actividades lesivas que pudieran afectar a esos restos, al tiempo que arqueólogos de la Administración, o designados por ella, deberán elaborar, tras los trabajos de prospección oportunos, un informe de los hallazgos.

4. Si del citado informe se confirmase que los restos encontrados son de interés arqueológico, y su posición en el espacio primaria o subprimaria, los mismos deberán incorporarse al Catálogo de las Normas Urbanísticas Municipales de Roa, beneficiándose, mediante las pertinentes modificaciones, del régimen de protección arqueológico que les corresponda en función de la clasificación urbanística.

Sección 12. – REQUISITOS TÉCNICOS.

Artículo 137. – *Autorización administrativa previa:*

1. Cualquier actuación arqueológica pública o privada, sobre estas áreas estará sometida a autorización administrativa previa por parte de la Consejería competente en materia de cultura, que resolverá otorgando o denegando el permiso de intervención arqueológica.

2. Para la concesión de la licencia municipal de obras en estos casos será preciso la presentación por el promotor de las obras de la propuesta arqueológica, firmada por técnico competente, del correspondiente permiso otorgado por la Consejería competente que será

quien examine el resultado de la intervención y resuelva sobre la extensión y complejidad de la misma.

3. Llevarán a cabo las intervenciones arqueológicas individuos o equipos de probada solvencia técnica y profesional, que cuenten en su haber con la titulación o acreditación necesaria y con experiencia suficiente en aquel tipo de trabajos.

Artículo 138. – *Propuestas de intervención arqueológica:* En las propuestas de intervención figurará al menos la siguiente documentación:

– Identificación del inmueble, con referencia a su ubicación y calificación legal.

– Contexto histórico, dado tanto por la posición del inmueble en el seno del yacimiento al que pertenece como, en su caso, por los antecedentes de intervenciones anteriores sobre el mismo inmueble o sobre inmuebles próximos.

– Análisis de la pérdida de información arqueológica que supondrá la ejecución de las obras. En relación con este pronóstico, se especificarán las obras que presentan afección sobre el subsuelo y en qué medida lo harán.

– Definición de los objetivos y de la metodología, con particular referencia a la estrategia de intervención.

– Duración de los trabajos y, en caso de que la intervención se plantee compleja, previsión del calendario que seguirán sus distintas fases (control del desescombro, sondeos de verificación, excavación estratigráfica, etc.).

– Equipo humano y material.

– Planimetría, a escala adecuada:

– Plano de situación del inmueble.

– Si existiera expediente de demolición previa, un plano o croquis de planta con los muros de carga de la edificación preexistente y de todas las infraestructuras conocidas (conducciones, pozos, etc.), con indicación de recorridos y cotas. En la medida que sea posible, en este plano, o en otro similar, se marcarán los límites de la ocupación bajo rasante, representada por bodegas, fresqueras, lagares y demás espacios subterráneos.

– Plano del solar, a una escala adecuada, y con indicación de los espacios que sufrirá remoción, incluyendo en su caso los de anclaje de la cimentación.

– Plano del solar, con indicación de las áreas en las que se prevé realizar la intervención arqueológica.

– Como mínimo, una fotografía general del solar o inmueble de referencia.

Las propuestas de intervención en inmuebles con estructuras arqueológicas emergentes incorporarán además información específica sobre las mismas.

Artículo 139. – *Intervenciones arqueológicas:* Las intervenciones arqueológicas observarán una estrategia y una metodología razonada, y en todo caso adecuadas al uso u obra de que se trate y a la necesidad de preservación y/o documentación de los restos arqueológicos.

2. La dirección y responsabilidad técnica y científica de los trabajos de referencia recaerá en el titular o titulares del permiso, que deberá/n comprometerse a cumplir las condiciones estipuladas tanto en el correspondiente Pliego de Condiciones Técnicas como en la legislación y normativa vigente en materia de Patrimonio Histórico y Arqueológico que le sea de aplicación.

Artículo 140. – *Informes técnicos:* La documentación que deberá recogerse en ellos se atenderá escrupulosamente al Pliego de Condiciones Técnicas que proporcionará el correspondiente Servicio Territorial de la Junta de Castilla y León en Burgos.

Artículo 141. – *Certificación arqueológica:* Junto con las certificaciones de obra correspondientes a las fases de actuación sobre el subsuelo (cimentación, ocupación bajo rasante), se entregará una certificación firmada por técnico competente en materia arqueológica que acredite que las porciones de terreno removidas, con indicación literal y gráfica de su área y espesor, coinciden con las que figuran en el proyecto para el que se solicitó licencia urbanística.

Artículo 142. – *Nivel de protección de Vías Pecuarias:* Vías pecuarias catalogadas: Cualquier uso autorizable (ver artículo 216), sea éste público o privado, sobre estas áreas quedará sujeto a autorización expresa por parte de la Consejería de Medio Ambiente, que informará sobre la idoneidad o no de las actuaciones previstas.

CAPÍTULO 7. – NORMAS DE GESTIÓN Y TRAMITACIÓN

Sección 1.^a – DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.*Gestión de los Planes Parciales*Artículo 143. – *Unidades de actuación:*

1. Su delimitación se realizará en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de cada sector. Si no se indica lo contrario, a cada sector le corresponde una sola unidad de actuación.

2. La gestión de las unidades de actuación se realizará de forma preferente con los sistemas de actuación en concierto, compensación o cooperación.

Artículo 144. – *Programación del Plan Parcial y Estudios de Detalle de actuaciones integradas:*

1. Cada Plan Parcial o Estudio de Detalle de actuaciones integradas, además de los documentos legalmente establecidos, deberá presentar para su aprobación un programa de urbanización y edificación, con sus etapas correspondientes.

2. A tal efecto se repartirán los espacios libres públicos previstos en el Plan si es posible su fraccionamiento salvo que se justifique la autonomía de funcionamiento en partes y con un criterio proporcionado sobre la base de los estándares urbanísticos.

3. Cada etapa constituirá una unidad funcional directamente utilizable a efectos de la posible edificación y urbanización simultánea.

*Gestión de las dotaciones generales*Artículo 145. – *Adscripción:*

1. A cada sector de Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Delimitado le corresponden los sistemas generales adscritos en los artículos correspondientes de las presentes Normas.

2. En cada propuesta de sectorización de Suelo Urbanizable No Delimitado se plantearán los sistemas generales a adscribir al sector, que deberán ser proporcionados a su superficie entre los correspondientes al área homogénea.

Artículo 146. – *Fraccionamiento:* Las distintas zonas de sistemas generales que se prevén en las presentes Normas podrán gestionarse de forma unitaria o en fracciones independientes. Podrá optarse por el fraccionamiento de una zona sólo a efectos de facilitar su obtención.

Sección 2.^a – OBRAS.*Obras de urbanización*Artículo 147. – *Edificación y urbanización simultáneas:*

1. Se podrá solicitar la licencia de edificación con anterioridad a la adquisición de la condición de solar cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización mediante las garantías y compromisos establecidos en la normativa urbanística.

2. En los mismos supuestos y con las mismas condiciones y garantías podrá solicitarse licencia de edificación en actuaciones integradas en Suelo Urbano o Urbanizable con ordenación detallada, una vez definidas en el planeamiento las unidades funcionales. En el caso de que tales unidades no estuviesen definidas en el planeamiento podrá definir las el Proyecto de Urbanización con los criterios establecidos en el artículo anterior sobre programación del Plan Parcial.

Artículo 148. – *Inspección municipal:* A efectos de la inspección municipal, con anterioridad al comienzo de las obras de urbanización, el agente urbanizador deberá presentar notificación de comienzo de las mismas que contenga: fecha exacta de comienzo de la obra, plan de obras detallado, designación nominal del director de la obra, nombre del coordinador de seguridad y salud, plan de control de calidad, determinación del laboratorio homologado para la realización de ensayos, listado de materiales fundamentales a emplear (especificando fabricante y modelo).

Artículo 149. – *Aceptación municipal:*

1. Corresponde solicitar la aceptación de la urbanización al agente urbanizador, sea éste público o privado. Tal solicitud será acompañada de la siguiente documentación:

- Certificado final de obra, firmado por el director.
- Relación valorada final de la obra ejecutada, certificada por el director.
- Plano final de la obra ejecutada, a escala mínima 1:500, acotado y preciso.

d) Planos finales del estado de cada uno de los servicios urbanos ejecutados, en planta y alzado (en los que sea relevante), y de la jardinería y mobiliario, a escala mínima 1:500.

e) Documentos de aceptación de las compañías suministradoras no municipales de la ejecución de los servicios de su competencia.

f) Certificados de los ensayos de control de calidad efectuados.

2. En defecto de solicitud, el Ayuntamiento podrá iniciar también el procedimiento de oficio o a instancia de cualquier interesado.

3. Tras la solicitud, el Ayuntamiento notificará al agente urbanizador su conformidad o disconformidad, señalando, en su caso, las deficiencias observadas y otorgando plazo para su subsanación. Si las obras no fueran conformes, el agente urbanizador, tras subsanar las deficiencias existentes, debe reiterar la solicitud de aceptación.

Artículo 150. – *Periodo de garantía y aceptación definitiva:*

1. A partir de la aceptación provisional de las obras comenzará a contar el periodo de garantía, que será de un año, durante el cual el agente urbanizador está obligado a subsanar las deficiencias derivadas de una incorrecta ejecución.

2. La aceptación provisional dará lugar al uso público de los terrenos urbanizados. Corresponden al urbanizador los gastos de conservación y mantenimiento de la urbanización (incluidas zonas verdes) hasta la aceptación definitiva. Se excluyen expresamente: la limpieza del viario y recogida de basuras, el suministro de agua para riego y el de electricidad para el alumbrado público.

3. Finalizado el periodo de garantía, tras solicitud del agente urbanizador, y de no existir deficiencias, se procederá a la aceptación definitiva de la obra. Tras la aceptación definitiva procede la devolución o liberación de las garantías constituidas.

Sección 3.^a – INTERVENCIÓN.*Condiciones generales*Artículo 151. – *Actos sujetos a licencia:*

1. Requieren la obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas que procedan, los actos de uso del suelo que excedan de la normal utilización de los recursos naturales, y al menos los siguientes:

- Construcciones e instalaciones de nueva planta.
 - Ampliación de construcciones e instalaciones.
 - Demolición de construcciones e instalaciones, salvo en caso de ruina inminente.
 - Modificación, rehabilitación o reforma de construcciones e instalaciones.
 - Primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones.
 - Segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos, incluso las que se produzcan sobre suelo rústico.
 - Actividades mineras y extractivas en general, incluidas canteras, graveras y análogos.
 - Construcción de presas, balsas y obras de defensa y corrección de cauces públicos.
 - Desmontes, excavaciones y movimientos de tierra en general.
 - Cambio de uso de construcciones e instalaciones.
 - Cerramientos y vallados.
 - Corta de arbolado y de vegetación arbustiva en suelo urbano y urbanizable.
 - Vallas y carteles publicitarios visibles desde la vía pública.
 - Construcciones e instalaciones móviles o provisionales, salvo en ámbitos autorizados.
 - El vertido de residuos ganaderos.
 - Otros usos del suelo que al efecto señale el planeamiento urbanístico.
2. No obstante, no requerirán licencia urbanística municipal:
- Las obras públicas eximidas por la legislación sectorial y de ordenación del territorio.
 - Los actos amparados por órdenes de ejecución.
 - Los actos promovidos por el Ayuntamiento en su propio término municipal.
3. Las órdenes de ejecución y los acuerdos municipales a los que hace referencia el apartado anterior tendrán el mismo alcance que los actos de otorgamiento de licencia urbanística.

Artículo 152. – *Clasificación general de las obras:* Atendiendo a sus características y envergadura, las obras que hayan de realizarse se clasificarán en los siguientes grupos:

- Obras de nueva planta.
- Obras de reforma y ampliación.
- Obra menor.
- Demoliciones.
- Obras o Proyectos de Urbanización.

Artículo 153. – *Contenido general:*

1. La licencia tendrá el contenido mínimo siguiente:

- a) Especificación de las obras o actividades para las que se otorga.
- b) Plazo de inicio, interrupción máxima y finalización de las obras.
- c) Condiciones y compromisos a que está sujeto el promotor de la licencia otorgada.

Artículo 154. – *Licencia de obras de nueva planta, ampliación y reforma.*

1. Se consideran dentro de este apartado, las obras de construcción, ampliación y aquellas de modificación que afecten a elementos estructurales, fachadas, cubiertas e instalaciones de toda clase, y en especial las siguientes: obras en edificación existente y obras de nueva planta.

2. Se acompañará la solicitud de licencia de dos proyectos técnicos de obras, Básico o de Ejecución, firmado por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional, redactado con el detalle y características necesarias y suficientes que requiera la ejecución de las obras proyectadas.

3. Los proyectos de reforma o ampliación de edificios que carezcan de las condiciones higiénicas mínimas establecidas en las presentes Ordenanzas, incluirán las obras necesarias para el cumplimiento de éstas según lo señalado.

Artículo 155. – *Licencia de obra menor:*

1. Se consideran obras menores las que se realicen en edificaciones o instalaciones existentes que por su sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica, no supongan alteración del volumen, uso, instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas o locales, y que no afecten a la estructura, el diseño exterior, a las condiciones de habitabilidad o seguridad de los edificios y sus locales.

Artículo 156. – *Licencia de demolición:*

1. Deberá presentarse el Proyecto de Derribo firmado por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional, redactado con el detalle y características necesarias y suficientes que requiera la ejecución de la demolición proyectada, debiendo asimismo comunicarse a los técnicos encargados de la dirección de la obra de demolición.

2. Se exceptúan los supuestos de ruina inminente previstos en la legislación urbanística.

Artículo 157. – *Licencia de obras de urbanización:*

1. Se consideran obras de urbanización las destinadas al acondicionamiento del suelo y subsuelo, tales como:

- Excavaciones y movimientos de tierra (si no están incluidas en proyectos de obras ordinarias o de edificación), así como las explanaciones, desmontes y terraplenados, excluyéndose de éstas las necesarias y ligadas a los aspectos agrarios.
- Pavimentación de vías.
- Instalación de redes de riego, abastecimiento, incendios, alcantarillado, depuración, vertidos, suministro de energía eléctrica, alumbrado, redes de gas, y en general todas las obras de instalaciones de servicios públicos.

2. Para la realización de obras de urbanización será necesario en todo caso la elaboración de un Proyecto firmado por técnico competente.

3. Tienen la consideración de Proyectos de Urbanización, de carácter general, los que tienen por objeto la definición técnica para la ejecución de todas las previsiones del planeamiento que desarrollan. En este supuesto, no será exigible la solicitud de licencia sino que se entenderá otorgada con el acuerdo de Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización, siguiéndose para ello los trámites y documentación previstos.

Artículo 158. – *Licencia de segregación, divisiones y parcelaciones de terrenos:*

1. Se acompañará a la solicitud de licencia una Memoria Técnica en la que quede perfectamente reflejada la situación y características de la finca matriz, la segregación prevista y las parcelas resultantes.

Artículo 159. – *Limitaciones a las licencias de parcelación:*

1. Serán en todo caso indivisibles, y por tanto no se podrán conceder licencias urbanísticas para su segregación, división o parcelación:

- a) Las parcelas de superficie igual o inferior a la mínima establecida en estas Normas salvo si los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos con ellos y formar una nueva finca.
- b) Las parcelas de superficie inferior al doble de la mínima establecida en estas Normas, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.

2. En ningún caso se considerarán solares ni se permitirá edificar los lotes resultantes de parcelaciones o reparcelaciones efectuadas con infracción de lo dispuesto en este artículo.

Artículo 160. – *Competencia y procedimiento:*

1. Además de lo dispuesto en materia de competencia y procedimiento por la legislación de régimen local, las licencias urbanísticas se otorgarán conforme a las siguientes reglas:

a) Las solicitudes se acompañarán de la documentación necesaria para valorarlas.

b) Los servicios jurídicos y técnicos municipales, emitirán informe sobre la conformidad de la solicitud a la legislación y al planeamiento aplicables.

c) Cuando sean preceptivos informes o autorizaciones de otras Administraciones Públicas, el Ayuntamiento les remitirá el expediente para que resuelvan en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual los informes se entenderán favorables y las autorizaciones concedidas, salvo cuando la legislación del Estado establezca un procedimiento diferente.

d) Cuando además de licencia urbanística se requiera la autorización o licencia ambiental, ambas serán objeto de resolución única, sin perjuicio de la tramitación de piezas separadas. La propuesta de resolución de la autorización o licencia ambiental, tendrá prioridad, por lo que, si procediera denegarla, se notificará sin necesidad de resolver sobre la licencia urbanística; en cambio, si procediera otorgar la autorización o licencia ambiental, se pasará a resolver sobre la urbanística, notificándose en forma unitaria.

e) Cuando la licencia urbanística imponga condiciones especiales que hayan de cumplirse en la finca a la que afectan, podrán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

2. Las solicitudes de licencias se resolverán en el plazo de tres meses o un mes según lo establecido en la legislación urbanística vigente, salvo que el acto solicitado requiera también la autorización o licencia ambiental, y sin perjuicio de la interrupción de dichos plazos en los siguientes supuestos:

a) Requerimiento municipal para la subsanación de deficiencias en la solicitud.

b) Periodos preceptivos de información pública e informe de otras Administraciones Públicas.

c) Suspensión de licencias.

3. Transcurridos los plazos señalados en el número anterior sin que se haya resuelto la solicitud, podrá entenderse otorgada la licencia conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo, excepto cuando el acto solicitado afecte a elementos catalogados o protegidos o al dominio público. No obstante, en ningún caso podrán entenderse otorgadas por silencio administrativo licencias contrarias o disconformes con la legislación o con el planeamiento urbanístico.

Artículo 161. – *Procedimiento abreviado:*

1. Las solicitudes de licencia urbanística referidas a obras menores, especialmente las que no afecten al exterior del inmueble, se ajustarán al siguiente procedimiento abreviado de concesión:

a) El interesado cumplimentará el modelo de solicitud de obra menor por procedimiento abreviado y lo presentará en el registro de entrada del Ayuntamiento.

b) Se adjuntará una memoria descriptiva de la obra en la que se incluirá descripción de los materiales a utilizar, presupuesto de realización, cumplimiento de las condiciones fijadas en las Normas Urbanísticas, los croquis acotados suficientes para definir las obras e instalaciones.

c) Se cumplimentará el impreso de autoliquidación y se efectuará el ingreso, copia de cuyo resguardo se adjuntará a la solicitud.

d) Habiendo presentado la documentación indicada, el solicitante tendrá automáticamente concedida la licencia urbanística, cuyo justificante de concesión será el registro de entrada de la solicitud y el documento bancario de ingreso de las tasas correspondientes.

Artículo 162. – Plazos para la ejecución de las obras de edificación:

1. Los plazos máximos de iniciación, interrupción y finalización de las obras mayores son: iniciación, seis meses desde la notificación de aprobación del proyecto de ejecución; interrupción: seis meses; finalización: el que se fije en la licencia.

2. El incumplimiento de cualquiera de estos plazos podrá dar lugar a la declaración de caducidad de la licencia.

3. En cualquiera de los casos de caducidad, y antes de transcurrido el plazo correspondiente, podrá solicitarse, justificadamente, una prórroga no superior al plazo inicialmente concedido.

Artículo 163. – Publicidad en las licencias: En todo acto sujeto a licencia urbanística que se realice en el término municipal de Roa, el promotor deberá, antes del inicio de la realización de los actos autorizados, acudir al Ayuntamiento para solicitar el cartel informativo relativo a la licencia obtenida. El cual se deberá instalar y mantener, durante todo el tiempo que duren las obras, en lugar bien visible desde la vía pública. Una vez finalizadas las obras el promotor devolverá el cartel al Ayuntamiento, reintegrándole éste la fianza depositada al efecto.

Artículo 164. – Primera ocupación:

1. Finalizada una obra mayor para la que se concedió licencia, el titular deberá solicitar licencia de primera ocupación, debiendo acompañar un certificado declarativo de la efectiva finalización de las obras suscrito por técnico competente, así como una declaración del mismo técnico sobre la conformidad de las obras ejecutadas con el proyecto autorizado por la licencia de obra correspondiente.

2. Para su concesión habrá de cumplirse la adecuación de la obra realizada al proyecto aprobado y documentación final de obra, y que las obras de urbanización vinculadas a la licencia, en su caso, hayan sido ejecutadas de conformidad con lo dispuesto en la misma.

3. En los casos de edificación y urbanización simultáneas en parcelas de Suelo Urbano Consolidado, la licencia de primera ocupación del edificio incluirá la aceptación de la obra urbanizadora aprobada.

4. En suelos urbanos no consolidado o urbanizable, en los supuestos de urbanización y edificación simultáneas, será condición previa a la concesión de licencia de primera ocupación la aceptación provisional de la urbanización de la unidad funcional correspondiente.

7.1.a. Régimen de autorizaciones y licencias sobre los elementos con algún tipo de protección

Artículo 165. – Licencia para intervención en edificios y espacios catalogados: Las solicitudes de licencia de obra mayor o menor en edificios sujetos a catalogación irán acompañadas como mínimo de la siguiente documentación, con independencia de la general exigida por el tipo de obra que se proponga:

a) Documentación fotográfica, en color, referida a las partes afectadas por la catalogación y las obras.

b) Levantamiento a escala mínima 1/100 de las fachadas y arranque de la cubierta en su estado actual, en los que se prevea la ejecución de obras.

Artículo 166. – Licencia para intervención en zonas con restos arqueológicos:

1. Se consideran zonas con restos arqueológicos los espacios incluidos en la delimitación de Zona Arqueológica (ver Plano de Ordenación) y los yacimientos inventariados sobre el suelo rústico que se han clasificado como suelo rústico con protección cultural.

2. Atendiendo a la Zonificación Arqueológica definida en estas Normas será preceptiva la realización de la correspondiente Intervención Arqueológica, en función del tipo de obra que pretenda ejecutarse.

3. Si estos trabajos finalizasen sin hallazgos de importancia, continuarán las obras previstas. En caso contrario se llevará a cabo una excavación sistemática de la superficie afectada. Sólo si en el transcurso de estos trabajos se exhumasen estructuras de especial relevancia histórica y previa adopción de las medidas compensatorias pertinentes, se establecerán las disposiciones oportunas para la conservación "in situ".

Artículo 167. – Autorización de intervenciones sobre Bienes de Interés Cultural:

1. Cualquier intervención que pretenda realizarse tanto en los inmuebles declarados Bien de Interés Cultural en la categoría de monumento,

como en sus entornos de protección, habrá de ser autorizada por la Consejería competente en materia de cultura, con carácter previo a la concesión de la licencia municipal.

2. La competencia para autorizar prospecciones y excavaciones arqueológicas corresponderá a la Consejería competente en materia de cultura.

3. Las obras realizadas sin la autorización prevista serán ilegales, y el Ayuntamiento de Roa y, en su caso, la Consejería competente en materia de cultura ordenarán, si fuese oportuno, su reconstrucción o demolición con cargo al responsable de la infracción sin perjuicio de incoar en su caso el correspondiente procedimiento sancionador.*

Artículo 168. – Licencia sobre vías pecuarias catalogadas: Cualquier obra o intervención sobre las vías pecuarias, clasificadas como Suelo Rústico con Protección Natural-Vías Pecuarias, contará con la autorización del Servicio Territorial de Medio Ambiente.

Artículo 169. – Comunicación a la Consejería competente en materia de cultura: El Ayuntamiento de Roa comunicará en el plazo máximo de 10 días la concesión de las licencias y autorizaciones necesarias para el desarrollo y ejecución de las determinaciones de ordenación establecidas en las Normas Urbanísticas en el ámbito de:

a) Los Bienes incoados o declarados de interés cultural, y sus correspondientes entornos.

b) La zona arqueológica.

7.1.b. Usos excepcionales en el suelo rústico

Artículo 170. – Procedimiento:

1. Para la autorización de los usos excepcionales se fija el siguiente procedimiento:

a) La documentación presentada por el solicitante será la suficiente para conocer las características esenciales del emplazamiento y del uso propuestos y de las obras necesarias para su ejecución, conservación y servicio, así como sus repercusiones ambientales; las solicitudes deberán contener, al menos, los siguientes documentos:

1. Nombre, apellidos (o en su caso, denominación social) y domicilio del solicitante.

2. Descripción del emplazamiento propuesto y, en su caso, de las construcciones ya existentes. Debe figurar la extensión de la finca para la que se solicita la autorización de uso. El plano de situación se realizará sobre copia de los planos de ordenación de las Normas Urbanísticas Municipales de Roa.

3. Descripción de las características esenciales del uso solicitado, en especial de las construcciones e instalaciones proyectadas: superficie a ocupar, distancias al Dominio Público y a los demás linderos, altura, materiales, etc. En todo caso se exigirá un plano de la parcela (o al menos de su entorno), en el que se reflejen dichas características, así como fotografías del emplazamiento propuesto.

4. Justificación del modo en que se resolverá la dotación de los servicios necesarios y las repercusiones que se producirán, en su caso, en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes.

5. Compromiso suscrito por el promotor de que el terreno quedará vinculado al uso interesado, y de que a tal efecto se hará constar en el Registro de la Propiedad su condición de indivisible y las limitaciones impuestas en la autorización. En los supuestos considerados en esta normativa será precisa la adscripción registral no sólo de la parcela ocupada sino de la superficie, en el conjunto de la explotación, necesaria para cumplir las exigencias de la Unidad Mínima de Cultivo: 60.000 m.² en secano y 20.000 m.² en regadío.

6. Justificación del cumplimiento de las condiciones de edificación reguladas en la Sección 4, Capítulo 9 de estas Normas Urbanísticas.

7. A los efectos de cumplir las determinaciones del núcleo de población previstas en esta normativa, deberán aportarse los planos justificativos de la adecuación a lo prescrito en el artículo 240.

b) Cuando sean preceptivos informes o autorizaciones de otras Administraciones Públicas, el Ayuntamiento les remitirá el expediente para que resuelvan en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual los informes se entenderán favorables y las autorizaciones concedidas, salvo cuando la legislación del Estado establezca un procedimiento diferente.

c) Cuando además de licencia urbanística se requiera autorización o licencia ambiental, ambas serán objeto de resolución única, sin perjuicio de la tramitación de piezas separadas. La propuesta de resolución de la autorización o licencia ambiental tendrá prioridad, por lo

que si procediera denegarla, se notificará sin necesidad de resolver sobre la licencia urbanística; en cambio, si procediera otorgar la autorización o licencia ambiental, se pasará a resolver sobre la urbanística, notificándose en forma unitaria.

a. Para las actividades o instalaciones sometidas a autorización ambiental, es decir, aquellas que teniendo la consideración de nueva actividad, se relacionan en el Anexo I de la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, así como en el Anejo 1 de la Ley 16/2002, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación, además de la documentación exigida en el apartado a) de este artículo, la solicitud que se dirija a la Delegación Territorial de Burgos debe acompañarse de (artículo 12 de la Ley 11/2003):

– Proyecto básico que incluya, al menos, además de los aspectos señalados en la legislación básica (artículo 12 de la Ley 16/2002), los documentos establecidos en el Real Decreto 1254/1999, de 16 de julio, sobre medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas.

– El estudio de impacto ambiental, si procede, con el contenido que determina la legislación sectorial en la materia.

– Cualquier otra documentación que determine la normativa aplicable.

b. Para las actividades o instalaciones sometidas a licencia ambiental, entendiendo por tales las que son susceptibles de ocasionar molestias considerables, alterar las condiciones de salubridad, causar daños al medio ambiente o producir riesgos para las personas o bienes (no sujetas al régimen de la autorización ambiental), además de la documentación exigida en el apartado a) de este artículo, la solicitud que se dirija al Ayuntamiento de Roa debe acompañarse de lo exigido por el artículo 26 de la Ley 11/2003.

d) Será preceptivo un periodo de información pública de quince días, que deberá anunciarse en el «Boletín Oficial» de la provincia y en un diario de los de mayor difusión en la provincia.

e) Si transcurrido un mes desde la solicitud el Ayuntamiento no hubiera publicado dichos anuncios, podrá promoverse la información pública por iniciativa privada.

f) Concluida la información pública, la Comisión Territorial de Urbanismo de Burgos y, en su caso, la Comisión de Prevención Ambiental competente, examinará la adecuación de la solicitud a la Ley de Urbanismo de Castilla y León, a las Normas Urbanísticas Municipales de Roa, a la legislación existente en materia ambiental, al resto de la legislación sectorial y a los instrumentos de ordenación del territorio, y resolverá concediendo la autorización simplemente o con condiciones, o bien denegándola motivadamente.

2. En función del uso y edificación para los que se solicita licencia, se adjuntará la documentación recogida en los artículos siguientes.

Artículo 171. – *Servicio y Utilidad Pública*: Para que una construcción, instalación o uso pueda ser autorizada en Suelo Rústico por considerarse vinculada al servicio público o de utilidad pública, deberá aportarse informe de la Administración competente en la materia sobre la necesidad o conveniencia de su instalación en el Suelo Rústico.

Artículo 172. – *Interés Social*: Para que una construcción, instalación o uso pueda ser autorizable en el Suelo Rústico por su interés social no será suficiente con que se trate de usos para los que exista una demanda social, asimismo deberá justificarse adecuadamente la necesidad de su ubicación en Suelo Rústico.

Artículo 173. – *Incompatibilidad con los usos urbanos*: Para que una construcción, instalación o uso pueda ser autorizable en el Suelo Rústico por su incompatibilidad con los usos urbanos deberá justificar:

- Las razones de su incompatibilidad con los usos urbanos.
- Que su instalación no implica riesgo relevante de deterioro ambiental o que se han tomado las medidas correctoras oportunas para reducir el impacto provocado.

Artículo 174. – *Vinculación de la edificación al uso agrario*:

1. Como prueba de la vinculación de cualquier edificación al uso agrario se exigirá su inclusión como tal en el Registro de la Propiedad. En la inscripción registral deberá constar la superficie de la construcción y la vinculación de la misma al uso agrario y al terreno en el que se ubica, con la correspondiente referencia catastral.

2. Necesariamente debe vincularse a la edificación la parcela mínima exigida en las condiciones de parcelación en suelo rústico, es decir 20.000 m.².

3. La vinculación podrá realizarse sobre parcelas discontinuas, inscritas en el término municipal de Roa, titularidad del promotor de la iniciativa. A estos efectos la vinculación se realizará de forma única y exclusiva con respecto a una edificación.

Artículo 175. – *Inserción paisajística*:

1. Las instalaciones permitidas o autorizables en cumplimiento del régimen de usos y edificación establecido por estas Normas para el Suelo Rústico, cuya superficie construida supere los 3.000 m.² deberán, sin perjuicio de otras autorizaciones que procedan, incluir en la solicitud de licencia la documentación técnica que permita valorar la adecuada inserción paisajística de los usos y edificaciones que pretenden instalarse.

2. Para ello se describirán y evaluarán los siguientes aspectos: justificación de la necesidad e idoneidad de utilización de esta clase de suelo, vertidos, consumo de agua, tráfico generado y afección al paisaje de las edificaciones que se pretenden realizar.

Artículo 176. – *Vinculación de la edificación a actividades recreativas, científicas, culturales o similares*:

1. Como prueba de la vinculación de cualquier edificación a alguno de los usos citados se exigirá su inclusión en el Registro de la Propiedad. En la inscripción registral deberá constar la superficie de la construcción y la vinculación de la misma al uso concreto y al terreno en el que se ubica, con la correspondiente referencia catastral.

7.1.c. *En el mercado del suelo y la vivienda*

Artículo 177. – *Reservas de terrenos para el Patrimonio Municipal de Suelo*:

1. La aprobación definitiva de estas Normas produce los siguientes efectos sobre los terrenos delimitados para su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo de:

a) La declaración de utilidad pública y de la necesidad de ocupación de los terrenos incluidos en la reserva, a efectos expropiatorios, por un plazo de cuatro años.

b) La sujeción de todas las transmisiones que se efectúen sobre los terrenos incluidos en las reservas a los derechos de tanteo y retracto regulados en los artículos anteriores por un plazo de cuatro años, a favor del Ayuntamiento.

2. Transcurrido el plazo de cuatro años señalado en el apartado anterior sin que se haya iniciado el procedimiento expropiatorio ni se hayan ejercido derechos de tanteo o retracto, la delimitación de la reserva queda sin efecto. Cuando se hayan iniciado dichos procedimientos, pueden ser finalizados aunque haya transcurrido el citado plazo de cuatro años.

TITULO II. – NORMAS PARTICULARES POR AMBITOS

CAPITULO 8. – DETERMINACIONES ESPECIFICAS DEL SUELO URBANO. ORDENANZAS DE USO DEL SUELO

Sección 1.^a – *RELACION DE ZONAS. ORDENANZAS DE EDIFICACION Y USO DEL SUELO.*

Artículo 178. – *Relación de zonas*:

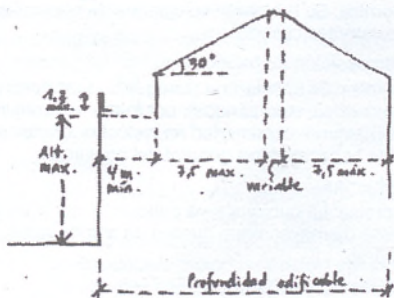
1. Se distinguen las siguientes zonas, al efecto de fijar las distintas ordenanzas de uso del suelo.

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 retanqueos 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
(blanco o trama)	Viario y comunicación

2. En la regulación de los artículos que siguen se establecen las condiciones de edificación de las distintas zonas del suelo urbano, pero también se indican algunas determinaciones sobre el suelo urbanizable delimitado, por cuanto estas ordenanzas también son aplicables en tales ámbitos.

Artículo 179. — Ordenanza n.º 1, de casco centro: 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. Sus parámetros fundamentales son:

- Uso pormenorizado: Residencial en varias plantas.
- Tipo de edificación: Cerrada, entre medianerías. Multifamiliar con bajos comerciales. Las edificaciones habrán de estar adosadas en ambos lados.
- Parcela mínima: 140 m.².
- Edificabilidad: Se regula por la alineación, el fondo, la altura y las demás condiciones de edificación.
- Alineación de la edificación al vial: De forma obligatoria se deberán mantener las alineaciones señaladas en plano. No se permiten retranqueos, entendiendo por tales los desplazamientos de la fachada de la edificación hacia el interior de la parcela, salvo los dibujados en el plano de ordenación.
- 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 14. 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.
- Ocupación de la parcela: En el espacio correspondiente a esta ordenanza se admite una ocupación de hasta el 100%.
- 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. 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). Como cierre de las terrazas se admite un antepecho de hasta 1,20 m.



– 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.

– 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.

– Pasos en planta baja: Son indicativos.

– Servidumbres arquitectónicas: Como normas complementarias se establecen las siguientes ordenanzas figurativas que actúan como servidumbres arquitectónicas para mantener (o desarrollar) las pautas compositivas e invariantes arquitectónicas de la zona correspondiente:

«Parámetro: Contigüidad con otras edificaciones.

Entorno Ex-Colegiata: El proyecto de obras deberá establecer soluciones de continuidad con las edificaciones existentes colindantes.

Calle Santa María: El proyecto de obras deberá establecer soluciones de continuidad con las edificaciones existentes colindantes.

Entorno de San Esteban: El proyecto de obras deberá establecer soluciones de continuidad con las edificaciones existentes colindantes.

Parámetro: Composición de huecos, modulación.

Entorno Ex-Colegiata: Para la equilibrada disposición de huecos y accesos (componentes fundamentales de la imagen) se definirán ejes verticales de modulación sobre los que se situarán los ejes de los huecos que se abran en fachada. Tales ejes distarán entre sí de 2,8 a 3,5 m. Se tenderá a buscar la simetría en la composición de huecos de cada fachada. Se tenderán a igualar las alturas de los dinteles. (Los ejes señalados en los alzados del Anexo 1 son indicativos).

Calle Santa María: Para la equilibrada disposición de huecos y accesos (componentes fundamentales de la imagen) se definirán ejes verticales de modulación sobre los que se situarán los ejes de los huecos que se abran en fachada. Tales ejes distarán entre sí de 2,8 a 3,5 m. Se tenderá a buscar la simetría en la composición de huecos de cada fachada. Se tenderán a igualar las alturas de los dinteles. (Los ejes señalados en los alzados del Anexo 1 son indicativos).

Entorno de San Esteban: Para la equilibrada disposición de huecos y accesos (componentes fundamentales de la imagen) se definirán ejes verticales de modulación sobre los que se situarán los ejes de los huecos que se abran en fachada. Tales ejes distarán entre sí de 2,8 a 3,5 m. Se tenderá a buscar la simetría en la composición de huecos de cada fachada. Se tenderán a igualar las alturas de los dinteles.

Parámetro: Zócalos, jambas, impostas, molduras.

Entorno Ex-Colegiata: Sólo se admiten molduras en los balcones (y no en otro tipo de huecos), con un realce máximo de 5 cm. y una anchura máxima de 20 cm. Se admiten impostas, con las mismas limitaciones.

Calle Santa María: Sólo se admiten molduras en los balcones (y no en otro tipo de huecos), con un realce máximo de 5 cm. y una anchura máxima de 20 cm. Se admiten impostas, con las mismas limitaciones.

Entorno de San Esteban: Sólo se admiten molduras en los balcones (y no en otro tipo de huecos), con un realce máximo de 5 cm. y una anchura máxima de 20 cm. Se admiten impostas, con las mismas limitaciones.

Parámetro: Cubiertas y buhardillas.

Entorno Ex-Colegiata: Con la excepción de los edificios de esquina entre Fresco y Estudio, Plaza Mayor y Empeinado (n.º 11), y Plaza del Pozo, que se rematarán con terraza; la cubierta será inclinada. Nunca con un solo faldón. Pendiente entre 20 y 30°. Deben disponerse buhardillas obligatoriamente en los ámbitos así señalados en los planos de alzado (Anexo 1). En el resto no son obligatorias, aunque se admiten. Estarán situadas siempre en los ejes de modulación de la fachada. También se admiten lucernarios y claraboyas, con la misma observación de situarse en los ejes de modulación.

Calle Santa María: La cubierta será inclinada. Nunca con un solo faldón. Pendiente entre 20 y 30°. Deben disponerse buhardillas obligatoriamente en los ámbitos así señalados en los planos de alzado (Anexo 1). En el resto no son obligatorias, aunque se admiten. Estarán situadas siempre en los ejes de modulación de la fachada. También se admiten lucernarios y claraboyas, con la misma observación de situarse en los ejes de modulación.

Entorno de San Esteban: La cubierta será inclinada. Nunca con un solo faldón. Pendiente entre 20 y 30°. Se admiten buhardillas, situadas siempre en los ejes de modulación de la fachada. También se admiten lucernarios y claraboyas, con la misma observación de situarse en los ejes de modulación.

Parámetro: Soportales.

Entorno Ex-Colegiata: Es obligatoria la disposición de soportales en las parcelas que actualmente cuentan con ellos. La altura de estos soportales viene expresada en los alzados del Anexo 1.

Parámetro: Carpintería, cerrajería.

Entorno Ex-Colegiata: La carpintería, en madera o similar, pintada en tonos claros (del blanco al beige) o tostados (del beige al sepia). También se admiten los tonos verdes oscuros próximos al tinte natural del aceite de linaza. Se prohíben taxativamente los azules, rojos, violetas, amarillos y anodizados. Las persianas, de librillo.

Calle Santa María: La carpintería, en madera o similar, pintada en tonos claros (del blanco al beige) o tostados (del beige al sepia). También se admiten los tonos verdes oscuros próximos al tinte natural del aceite de linaza. Se prohíben taxativamente los azules, rojos, violetas, amarillos y anodizados. Las persianas, de librillo.

Entorno de San Esteban: La carpintería, en madera o similar, pintada en tonos claros (del blanco al beige) o tostados (del beige al sepia). También se admiten los tonos verdes oscuros próximos al tinte natural del aceite de linaza. Se prohíben taxativamente los azules, rojos, violetas, amarillos y anodizados. Las persianas, de librillo.

Parámetro: Aleros.

Entorno Ex-Colegiata: Se admiten aleros de piedra natural y artificial, madera y hormigón (en este caso, con encofrado continuo y pintado de igual manera que el resto de la fachada). El vuelo máximo: 50 cm. Los aleros no serán nunca la prolongación del forjado, sino que se situarán al menos 20 cm. por encima. Las posibles molduras o canecillos quedarán dentro de un plano que forme 30° desde el extremo exterior con la horizontal trazada desde allí, y 60° con el plano de fachada.

Calle Santa María: Se admiten aleros de piedra natural y artificial, madera y hormigón (en este caso, con encofrado continuo y pintado de igual manera que el resto de la fachada). El vuelo máximo: 50 cm. Los aleros no serán nunca la prolongación del forjado, sino que se situarán al menos 20 cm. por encima. Las posibles molduras o canecillos quedarán dentro de un plano que forme 30° desde el extremo exterior con la horizontal trazada desde allí, y 60° con el plano de fachada.

Entorno de San Esteban: Se admiten aleros de piedra natural y artificial, madera y hormigón (en este caso, con encofrado continuo y pintado de igual manera que el resto de la fachada). El vuelo máximo: 50 cm. Los aleros no serán nunca la prolongación del forjado, sino que se situarán al menos 20 cm. por encima. Las posibles molduras o canecillos quedarán dentro de un plano que forme 30° desde el extremo exterior con la horizontal trazada desde allí, y 60° con el plano de fachada.

Parámetro: Balcones.

Entorno Ex-Colegiata: Se admiten en huecos con una anchura inferior a 1,35 m.; y no se admite un vuelo mayor de 40 cm. El canto del balcón será inferior a 1/2 del vuelo y superior a 12 cm. No se admiten ni celosías de madera ni antepechos de fábrica, debiendo resolverse con barras (diámetro > 1,05 cm.) separadas al menos 12 cm., con pletina de remate superior. Pintados en color del hierro forjado, gris plom-bagina o negro.

Calle Santa María: Se admiten en huecos con una anchura inferior a 1,35 m.; y no se admite un vuelo mayor de 40 cm. El canto del balcón será inferior a 1/2 del vuelo y superior a 12 cm. No se admiten ni celosías de madera ni antepechos de fábrica, debiendo resolverse con barras (diámetro > 1,05 cm.) separadas al menos 12 cm., con pletina de remate superior. Pintados en color del hierro forjado, gris plom-bagina o negro.

Entorno de San Esteban: Se admiten en huecos con una anchura inferior a 1,35 m.; y no se admite un vuelo mayor de 40 cm. El canto del balcón será inferior a 1/2 del vuelo y superior a 12 cm. No se admiten ni celosías de madera ni antepechos de fábrica, debiendo resolverse con barras (diámetro > 1,05 cm.) separadas al menos 12 cm., con pletina de remate superior. Pintados en color del hierro forjado, gris plom-bagina o negro.

Parámetro: Materiales y colores.

Entorno Ex-Colegiata: Las cubiertas serán de tejas planas o curvas, color natural. También serán cerámicos todos los elementos complementarios. Los canalones, si van vistos, de zinc. Y si van vistas las bajantes, en los dos metros inferiores deben cubrirse con elementos de fundición.

Calle Santa María: Las cubiertas serán de tejas planas o curvas, color natural. También serán cerámicos todos los elementos complementarios. Los canalones, si van vistos, de zinc. Y si van vistas las bajantes, en los dos metros inferiores deben cubrirse con elementos de fundición.

Entorno de San Esteban: Las cubiertas serán de tejas planas o curvas, color natural. También serán cerámicos todos los elementos complementarios. Los canalones, si van vistos, de zinc. Y si van vistas las bajantes, en los dos metros inferiores deben cubrirse con elementos de fundición.

Parámetro: Materiales y colores.

Entorno Ex-Colegiata: Las fachadas pueden acabarse en ladrillo visto o revoco (pigmentos naturales). En cualquier caso se acabarán en colores ocres y tierras, de tonos claros. Las jambas pueden pintarse en colores más claros. Los rótulos se harán coincidir sobre los huecos.

Calle Santa María: Las fachadas pueden acabarse en ladrillo visto o revoco (pigmentos naturales). En cualquier caso se acabarán en colores ocres y tierras, de tonos claros. Las jambas pueden pintarse en colores más claros. Los rótulos se harán coincidir sobre los huecos.

Entorno de San Esteban: Las fachadas pueden acabarse en ladrillo visto o revoco (pigmentos naturales). En cualquier caso se acabarán en colores ocres y tierras, de tonos claros. Las jambas pueden pintarse en colores más claros. Los rótulos se harán coincidir sobre los huecos.

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

Artículo 180. — *Ordenanza n.º 2, de cornisa*: Se plantea este tipo de ordenanza para las edificaciones que forman la cornisa 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. Sus parámetros fundamentales son:

— Uso pormenorizado: Residencial en varias plantas.

— Tipo de edificación: Edificación entre medianeras, 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.

— Parcela mínima: 140 m.².

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

— Alineación de la edificación al vial: De forma obligatoria se deberán mantener las alineaciones señaladas en plano, anterior y posterior. No se permiten retranqueos, entendiendo 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.

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

— 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 en el frente de la cornisa, y esta dimensión condiciona a las alturas de fachada de la calle posterior. 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.

— Cierres de parcelas: Serán de carácter vegetal, nunca opacos completamente (se admite zócalo de hasta un metro sobre la rasante). (Esto afecta sólo a dos parcelas de calle Parra, donde hay edificios con esta ordenanza, en zona de cornisa).

— Servidumbres arquitectónicas: Como normas complementarias se establecen las siguientes ordenanzas figurativas que actúan como servidumbres arquitectónicas para mantener (o desarrollar) las pautas compositivas de la cornisa general:

«Parámetro: Contigüidad con otras edificaciones.

Regulación Cornisa: Se buscarán soluciones de continuidad con las edificaciones existentes colindantes.

Parámetro: Composición de huecos.

Regulación Cornisa: Se intentarán conseguir bandas continuas en todo el frente de la cornisa, esforzándose por formar un conjunto unitario. Se procurará mantener continuidad en impostas, cornisas y huecos. Se subrayará la horizontalidad general del conjunto.

Parámetro: Cubiertas.

Regulación Cornisa: La cubierta será coherente con la de los edificios anejos. Si fuese de mayor altura que los de ambos lados, se dispondrá cubierta plana.

Parámetro: Lienzos de fachada.

Regulación Cornisa: Se mantendrá coherencia entre los espacios superiores de la fachada y el zócalo de apoyo, buscando la continuidad de lectura».

Artículo 181. — *Ordenanza n.º 3, de casco norte*: 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. Sus parámetros fundamentales son:

— Uso pormenorizado: Residencial mixto de baja altura.

— Tipo de edificación: Unifamiliar adosada. Tradicional.

— Parcela mínima: 120 m.².

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

— 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.

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

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

– 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.

– 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.

– Servidumbres arquitectónicas: Como normas complementarias se establecen las siguientes ordenanzas figurativas que actúan como servidumbres arquitectónicas para mantener (o desarrollar) las pautas compositivas e invariantes arquitectónicas de la zona correspondiente:

«Parámetro: Contigüidad con otras edificaciones.

Consejo Regulador: Se buscarán soluciones de continuidad con las edificaciones existentes colindantes.

Ladera Norte: Se buscarán soluciones de continuidad con las edificaciones existentes colindantes.

Parámetro: Composición de huecos, modulación.

Consejo Regulador: Para la equilibrada disposición de huecos y accesos (componentes fundamentales de la imagen) se definirán ejes verticales de modulación sobre los que se situarán los ejes de los huecos que se abran en fachada. Tales ejes distarán entre sí de 2,8 a 3,5 m. Se tenderá a buscar la simetría en la composición de huecos de cada fachada. Se tenderán a igualar las alturas de los dinteles.

Parámetro: Zócalos, jambas, impostas, molduras.

Consejo Regulador: Sólo se admiten molduras en los balcones (y no en otro tipo de huecos), con un realce máximo de 5 cm. y una anchura máxima de 20 cm. Se admiten impostas, con las mismas limitaciones.

Parámetro: Cubiertas y buhardillas.

Consejo Regulador: La cubierta será inclinada. Nunca con un solo faldón. Pendiente entre 20 y 30°. Se admiten buhardillas, situadas siempre en los ejes de modulación de la fachada. También se admiten lucernarios y claraboyas, con la misma observación de situarse en los ejes de modulación.

Parámetro: Carpintería, cerrajería.

Consejo Regulador: La carpintería, en madera o similares, pintada en tonos claros (del blanco al beige) o tostados (del beige al sepia). También se admiten los tonos verdes oscuros próximos al tinte natural del aceite de linaza. Se prohíben taxativamente los azules, rojos, violetas, amarillos y anodizados. Las persianas, de librillo.

Parámetro: Aleros.

Consejo Regulador: Se admiten aleros de piedra natural y artificial, madera y hormigón (en este caso, con encofrado continuo y pintado de igual manera que el resto de la fachada). El vuelo máximo: 50 cm. Los aleros no serán nunca la prolongación del forjado, sino que se situarán al menos 20 cm. por encima. Las posibles molduras o canecillos quedarán dentro de un plano que forme 30° desde el extremo exterior con la horizontal trazada desde allí, y 60° con el plano de fachada.

Parámetro: Balcones.

Consejo Regulador: Se admiten balcones con una anchura inferior a 1,35 m.; y no se admite un vuelo mayor de 40 cm. El canto del balcón será inferior a 1/2 del vuelo y superior a 12 cm. No se admiten ni celosías de madera ni antepechos de fábrica, debiendo resolverse con barras (diámetro > 1,05 cm.) separadas al menos 12 cm., con pletina de remate superior. Pintados en color del hierro forjado, gris plom-bagina o negro.

Parámetro: Materiales y colores.

Consejo Regulador: Las cubiertas serán de tejas planas o curvas, color natural. También serán cerámicos todos los elementos complementarios. Los canalones, si van vistos, de zinc. Y si van vistas las bajantes, en los dos metros inferiores deben cubrirse con elementos de fundición.

Las fachadas pueden acabarse en ladrillo visto o revoco (pigmentos naturales). En cualquier caso se acabarán en colores ocres y tierras, de tonos claros. Las jambas pueden pintarse en colores más claros. Los rótulos se harán coincidir sobre los huecos.

Ladera Norte: Los muros pueden acabarse en ladrillo visto, piedra natural o revoco (pigmentos naturales). En cualquier caso se acabarán en colores ocres y tierras, de tonos claros».

Artículo 182. – *Ordenanza n.º 4, de casco sur*: 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. Sus parámetros fundamentales son:

– Uso pormenorizado: Residencial mixto de baja altura.

– Tipo de edificación: Edificación cerrada de baja altura. Cubierta inclinada.

– Parcela mínima: 120 m.².

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

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

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

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

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

– 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.

Artículo 183. – *Ordenanza n.º 5, de edificio asumido*: Se diseña esta ordenanza para los edificios construidos hace algunos (no muchos) años, para evitar conflictos con la nueva regulación, respetando su existencia y sus condiciones, aunque evitando 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:

– Uso pormenorizado: Residencial en varias plantas.

– 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.

– 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.).

Artículo 184. – *Ordenanza n.º 6, de conjunto con proyecto*: 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:

– Uso pormenorizado: Residencial en varias plantas.

– Tipo de edificación: El implícito en el proyecto originario.

– Parcela mínima: No se regula.

– Edificabilidad: En principio, la derivada de la aplicación del proyecto originario. En estos ámbitos (Ordenanza 6) se admite aumentarla hasta alcanzar la superficie máxima establecida para las viviendas de protección pública.

– 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. En estos ámbitos se permite una planta más de altura y las modificaciones necesarias del volumen original para poder ampliar las viviendas hasta la superficie máxima de las viviendas de protección pública.

Artículo 185. – *Ordenanza n.º 7, de manzana cerrada o bloque lineal*: 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. Sus parámetros fundamentales son:

– Uso pormenorizado: Residencial en varias plantas.

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

– Parcela mínima: 200 m.².

– 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.

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

– Fondo máximo de la edificación en manzana cerrada: No se regula en planta baja; en las siguientes plantas se fija un fondo máximo de 15 m. Mas 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.

– Altura máxima: Cuatro plantas (planta baja y tres pisos), no pudiendo superarse una altura máxima de cornisa de 13 m. En la U. de N. n.º 3 «El Tinte» se establece una Ordenanza n.º 7, cuya altura máxima es 3 plantas (B y 2), altura máxima de cornisa 10 m.

Artículo 186. – *Ordenanza n.º 8, de unifamiliar adosada*: 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. Sus parámetros fundamentales son:

– Uso pormenorizado: Residencial ciudad jardín.

– Tipo de edificación: Manzana cerrada, edificación unifamiliar.

– Parcela mínima: Con carácter general, 100 m.². En los sectores de suelo urbanizable sólo se regula el frente mínimo.

– 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.

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

– Fondo máximo de la edificación: No se regula.

– Altura máxima: Dos plantas (planta y piso), no pudiendo superarse una altura máxima de cornisa de 6,5 m. (Al aplicar esta ordenanza en el sector de suelo urbanizable de El Piélag, en las tres bandas de adosados más próximas al río sólo se admite una planta de altura y 3,5 m.).

Artículo 187. – *Ordenanza n.º 8 bis, de terciario en baja altura*: Se plantea este tipo de ordenanza para determinadas parcelas en las nuevas áreas de suelo urbanizable, con el propósito de dotarlas de variedad. Sus parámetros fundamentales son:

– Uso pormenorizado: Terciario.

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

– Parcela mínima: 70 m.².

– Edificabilidad: Se regula por la alineación, el fondo y la altura de la edificación, además de las condiciones de la cubierta. En algunos ámbitos está regulada específicamente.

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

Artículo 188. – *Ordenanza n.º 9, de unifamiliar aislada*: Se plantea esta ordenanza para las edificaciones existentes de vivienda aislada en parcela y como referencia para los nuevos ámbitos con esta tipología. Sus parámetros fundamentales son:

– Uso pormenorizado: Residencial ciudad jardín.

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

– Parcela mínima: 300 m.².

– 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.

– Ocupación máxima de la parcela: Sin perjuicio de cumplir las separaciones a linderos establecidas más abajo, no podrá ocuparse en planta con la edificación más del 50% de la superficie de la parcela.

– Altura máxima: Dos plantas (6,5 m.).

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

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

– Retranqueos mínimos a todos los linderos: 3 m., aunque se admiten viviendas pareadas, siempre que se cuente con el consentimiento

de las dos parcelas afectadas. En algunos casos se establecen específicamente en plano los retranqueos frontales (sector de Los Almendros o Barrio de San Antón, etc.).

Artículo 189. – *Ordenanza n.º 10, de uso mixto industrial-residencial*: Se plantea esta ordenanza para los enclaves de transición de uso. Tiene características de industria urbana y de edificación residencial en edificios multifamiliares. Sus parámetros fundamentales son:

– Uso pormenorizado: Mixto industrial-terciario y residencial mixto de baja altura.

– Tipo de edificación: Edificación exenta, adosada o pareada.

– Parcela mínima: 500 m.².

– Edificabilidad: 0,80 m.²/m.².

– Ocupación máxima: No se regula.

– Altura máxima: 10,5 m. para la industria y 9,5 m. para la vivienda (baja más dos). En parcelas pasantes de fuerte pendiente la altura se mide sobre el vial más alto, pudiendo mantenerse la cota así obtenida hasta 20 m. de separación al vial opuesto.

– Retranqueos: Frontal y posterior mínimos de 4 m.

Artículo 190. – *Ordenanza n.º 11, de uso industrial*: Se plantea esta ordenanza para las áreas específicamente industriales. Sus parámetros fundamentales son:

– Uso pormenorizado: Mixto industrial-terciario.

– Tipo de edificación: Edificación exenta.

– Parcela mínima: 2.000 m.².

– Edificabilidad: 0,75 m.²/m.², salvo que para determinadas áreas se concrete expresamente otra.

– Ocupación máxima: 75%, salvo que para determinadas áreas se concrete expresamente otra.

– Altura máxima: 10,5 m.

– Retranqueos: Frontal y posterior mínimos de 4 m., salvo que para determinadas áreas se concreten expresamente otros.

Artículo 191. – *Ordenanza n.º 12, de patio de manzana ajardinado, unitario*: Se plantea esta ordenanza para los patios de manzana de la zona centro del casco tradicional. Son sus parámetros:

– Uso pormenorizado: Patio y jardín privado.

– Edificabilidad: 0,5 m.²/m.². Altura máxima de cornisa: 3 m. 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.

Artículo 192. – *Ordenanza n.º 13, de patio ajardinado-huertos y retranqueos delanteros*: 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. Sus parámetros fundamentales son:

– Uso pormenorizado: Jardín privado.

– En el casco norte: Edificabilidad: 0,5 m.²/m.². Altura máxima de cornisa: 3 m. En el interior del patio se tratará como espacio ajardinado y arbolado o como huertos privados. Las separaciones entre unos y otros huertos de una misma manzana no superarán los 3 m. de altura.

– En sectores de suelo urbanizable: Edificabilidad: 0 m.²/m.². En el interior del patio se tratará como espacio ajardinado y arbolado o como huertos privados. 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.

Artículo 193. – *Ordenanza n.º 13 bis, de patio de parcela verde, a calle*: Con esta ordenanza se regulan las condiciones de los pequeños patios verdes abiertos a fachada en la zona norte del casco tradicional de Roa. Se trata de unos ámbitos dispuestos para albergar vegetación arbórea (frutales, frondosas, etc.), que asome por encima de la tapia hacia la calle. No son edificables. Los cierres a calle pueden ser opacos, aunque preferiblemente mediante verjas o similares.

– Uso pormenorizado: Jardín privado.

Artículo 194. – *Ordenanza n.º 14, de patio ocupado*: 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 a Polideportivo). Sus parámetros fundamentales son:

– Uso pormenorizado: Patio.

– Edificabilidad: 0,5 m.²/m.². Altura máxima: 3 m.

Artículo 195. — Ordenanza n.º 15, de equipamiento y servicios:

1. Se admite, con carácter general, hasta un índice de edificabilidad de 2 m.²/m.². La altura máxima, 4 plantas (baja más tres) y 13 m. En general sus condiciones de edificación serán las que establezcan las necesidades del servicio que presten.

– Uso pormenorizado: Dotacional.

2. En el sector La Gloria sólo podrá edificarse en el área de movimiento indicada en plano. El resto de la superficie se destinará a usos al aire libre.

Artículo 196. — Ordenanza n.º 16, de ordenanza específica: En las Normas se señalan una serie de parcelas de ordenanza específica, no asimilable a ninguna de las planteadas anteriormente. Son sus condiciones:

– Uso pormenorizado: Especial.

– Cooperativa: Edificabilidad: 0,7 m.²/m.². Altura máxima: 10 m. Retranqueo a linderos: 5 m. Uso: Dotacional.

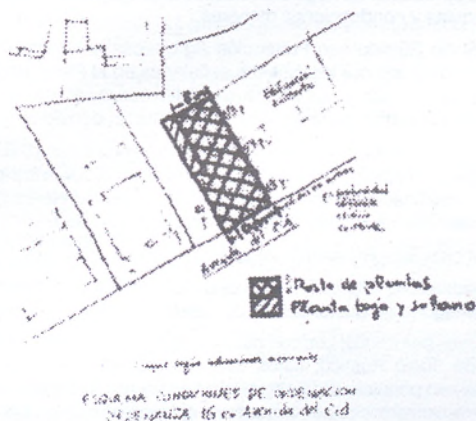
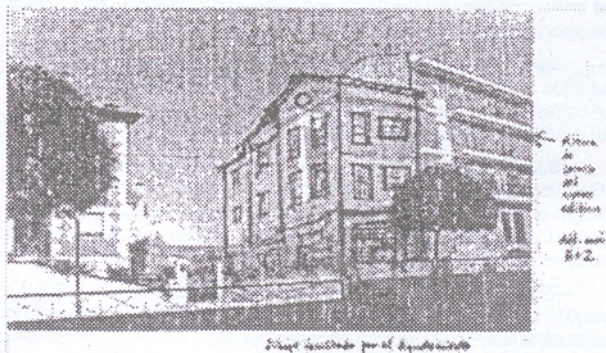
– El Hospitalón: Datos en la definición del estudio de detalle. Uso: Dotacional (público o privado) (mínimo 50% de la edificabilidad total), y residencial en varias plantas.

– Castillo: Datos en la definición del estudio de detalle. Uso: Dotacional (público o privado) (mínimo 50% de la edificabilidad total), y residencial en varias plantas.

– Ampliación de la Denominación de Origen Ribera del Duero: Edificabilidad: 3.217 m.². Altura máxima: 3 plantas. Uso: Dotacional.

– Otros edificios (junto a Alhóndiga, matadero viejo, etc.): Se reconoce la edificabilidad y el uso aprobados en las licencias concedidas recientemente.

– Avenida del Cid: Se reconoce la edificación de los bloques existentes, y se completarán con un nuevo edificio de vivienda colectiva adosado cubriendo la medianera en disminución hacia el fondo, cuyas condiciones de ordenación son las definidas en el gráfico adjunto. Con una altura máxima a cornisa de 11 metros.



– Ordenanza n.º 17, de edificio catalogado, integral o estructural: 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.

– Usos principales: dependen de cada caso, según las determinaciones del destino específico de la parcela. Intensidades: Se establece una intensidad mínima del 80% para el uso específico.

Artículo 197. — Ordenanza n.º 18, de espacios libres, parques y jardines: 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.

– Uso pormenorizado: Parque. 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, templete, etc. Se potenciará la vegetación natural, repoblando en su caso con especies autóctonas.

– Se permiten edificaciones de usos acordes con estos espacios de uso público que no sobrepasen una edificabilidad de 0,05 m.²/m.² (0,10 m.²/m.² para los patios y jardines privados señalados como tal en los planos de ordenación) siendo la altura máxima permitida 3 m., excepto para los templete o similares que deberán adaptarse a las necesidades del espectáculo para el que se instalan.

– Se puede acceder a las parcelas edificadas que estén en contacto con espacios libres, a través de bandas de borde tratadas adecuadamente (sin incorporar aparcamientos, y urbanizadas como ámbitos «de coexistencia», con plataforma única).

Artículo 198. — Ordenanza n.º 19, de viario y comunicación: Los terrenos de viario y comunicación carecen de edificabilidad propiamente dicha, que se limitará a la necesaria para materializar los usos básicos permitidos. En el plano se delimitan algunos viales con sección definida. Los proyectos de obras que afecten a tales vías se ajustarán a estas directrices.

– Uso pormenorizado: Viario.

Artículo 199. — Los vallados y cierres de parcela en Suelo Urbano: 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. 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.

Sección 3.ª – ACTUACIONES AISLADAS.

Artículo 200. — Actuaciones aisladas: En Suelo Urbano Consolidado todas las parcelas afectadas por retranqueos o nuevas alineaciones (todas ellas señaladas en el plano de ordenación), deberán alcanzar su derecho a edificar mediante la gestión de actuaciones aisladas, completando la urbanización que señala el planeamiento o la que decidan de común acuerdo con el Ayuntamiento, en el caso de que no lo defina la ordenación.

Estas actuaciones aisladas habrán de cumplir los deberes que para el Suelo Urbano Consolidado establece la LUCyL (artículo 18), así como las determinaciones sobre gestión y ejecución definidas en los artículos 69 y 70 de la misma Ley.

En el plano de ordenación se señalan las actuaciones aisladas que delimitan las Normas como un ámbito, por entender que deben gestionarse conjuntamente para completar la urbanización y adaptarse a las condiciones de ordenación del planeamiento. En todos los casos deben realizarse previa o simultáneamente a la edificación, las obras necesarias de urbanización; así como la normalización de las fincas o la reparcelación, si fuese necesaria, en los casos de unidades de normalización.

Sección 4.ª – UNIDADES DE NORMALIZACIÓN.

Artículo 201. — Unidades de normalización de fincas: Se establecen, conforme a los artículos 127 y 97 del RUCyL, las cuatro siguientes unidades de normalización de fincas:

– Unidad de normalización de fincas n.º 1. Consejo Regulador.

Clase de suelo y superficie (m.²): Urbano. 8.757 m.²

Usos pormenorizados	Superficie de parcela (m.²)
Equipamiento	800
Conservación	487
Superficie de viario	3.068
Jardín ladera	4.402
Total general	8.757

– Unidad de normalización de fincas n.º 2. Puerta de la Villa.

Clase de suelo y superficie (m.²): Urbano. 6.751,8 m.²

Usos pormenorizados	Superficie de parcela (m.²)
Ordenanza n.º 7	3.073,2
Ordenanza n.º 12	2.352,8
Superficie de viario	1.325,8
Total general	6.751,8

– Unidad de normalización de fincas n.º 3. Las Lomas.

Clase de suelo y superficie (m.²): Urbano. 8.723,5 m.²

Usos pormenorizados	Superficie de parcela (m.²)
Ordenanza n.º 9	6.381,8
Superficie de viario	2.341,6
Total general	8.723,5

– Unidad de normalización de fincas n.º 4. Balcones.

Clase de suelo y superficie (m.²): Urbano. 644,1 m.²

Usos pormenorizados	Superficie de parcela (m.²)
Ordenanza n.º 1	468
Ordenanza n.º 12	98,6
Superficie de viario	77,4
Total general	644,1

Sección 5.ª – ESTUDIOS DE DETALLE.

Artículo 202. – *Estudios de detalle*: Se establecen los dos siguientes:

– Estudio de detalle del Hospitalón.

Superficie (m.²): Urbano. 2.377,26 m.²

Condiciones:

Edificabilidad: 2 m.²/m.² (sobre el total de la parcela, incluido el ámbito de ordenanza 12).

Altura máxima: Según alzados.

Diseño: Articular espacios construidos y patios conforme a la tipología tradicional y vestigios históricos. En cualquier caso, plantear un patio en el ámbito señalado en plano.

– Estudio de detalle del Castillo.

Superficie (m.²): Urbano. 4.440 m.² (3.329,3 m.² de parcela edificable; resto: viario).

Condiciones:

Edificabilidad: 2 m.²/m.² (sobre el total de la parcela).

Altura máxima: 9 m.

Diseño: Articular espacios construidos y patios conforme a la tipología tradicional y vestigios históricos.

Sección 6.ª – SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Artículo 203. – *Parámetros de ordenación del sector n.º 1 de suelo urbano no consolidado*:

1. La ordenación general del sector de suelo urbano no consolidado «Cruz de San Pelayo», se regula conforme a lo establecido en la ficha correspondiente del Anexo 2 a la Normativa: Fichero de sectores.

CAPÍTULO 9. – DETERMINACIONES ESPECÍFICAS EN SUELO RÚSTICO

Sección 1.ª – CONDICIONES GENERALES.

Artículo 204. – *Concepto y destino*: Constituirán el Suelo Rústico aquellas áreas del territorio municipal excluidas del proceso urbanizador por:

– Presentar manifiestos valores naturales, culturales o productivos, incluidos los ecológicos, ambientales, paisajísticos, históricos,

arqueológicos, científicos, educativos, recreativos u otros que justifiquen la necesidad de protección o de limitaciones en su aprovechamiento.

– Constituir terrenos inadecuados para su urbanización.

Artículo 205. – *Derechos en Suelo Rústico*:

1. Los propietarios de terrenos clasificados como Suelo Rústico tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos a usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, de actividades ligadas al aprovechamiento del ocio y el tiempo libre u otros análogos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

2. Asimismo, en Suelo Rústico podrán autorizarse como usos excepcionales, los relacionados en estas Normas, atendiendo siempre a su interés público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos.

Artículo 206. – *Deberes y limitaciones en Suelo Rústico*:

1. Los propietarios de terrenos clasificados como Suelo Rústico tendrán la obligación de cumplir los siguientes deberes:

– Realizar o permitir realizar a la Administración competente los trabajos de defensa del suelo y la vegetación necesarios para su conservación y para evitar riesgos de inundación, erosión, incendio o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.

– Respetar el régimen mínimo de protección establecido en estas Normas, así como las demás condiciones que imponga la Normativa sectorial, según las características específicas de cada uso o cada terreno.

Artículo 207. – *Categorías*: En función de los valores que se quieren proteger se han distinguido, para su mejor comprensión, seis categorías de Suelo Rústico:

– Suelo Rústico con Protección Cultural (S.R.P.C.) integrado por los ámbitos señalados en el Plano de Ordenación de Suelo Rústico, que se corresponden con las áreas sobre las que se ha documentado la presencia de yacimientos arqueológicos.

– Suelo Rústico con Protección Natural (S.R.P.N.) integrado por los ámbitos señalados en el Plano de Ordenación de Suelo Rústico, que se corresponden con las áreas de ribera de los grandes ríos y con zonas arboladas sobre terrazas fluviales y cuevas.

– Suelo Rústico con Protección Natural de Vías Pecuarias (S.R.P.N.-Vías pecuarias) integrado por los ámbitos señalados en el Plano de Ordenación de Suelo Rústico, que se identifican con las áreas que forman parte de los caminos ganaderos reconocidos como tales por el correspondiente Proyecto de Clasificación.

– Suelo Rústico con Protección Agropecuaria-Vega (S.R.P.A.-Vega) integrado por los ámbitos señalados en el Plano de Ordenación de Suelo Rústico, que se corresponden con las áreas de fondo de valle en las que se desarrollan cultivos intensivos de regadío aprovechando los recursos hídricos de los ríos Duero y Rianza, distribuidos a través de las infraestructuras de riego existentes: Canal del Rianza y toda una red de acequias y conducciones menores.

– Suelo Rústico con Protección Agropecuaria-Viñedo (S.R.P.A.-Viñedo) integrado por los ámbitos señalados en el Plano de Ordenación de Suelo Rústico, que se corresponden con las áreas de campiña en las que el cultivo de la vid alcanza una mayor densidad.

– Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras (S.R.P. Infraestructuras) integrado por los espacios comprendidos entre las líneas límites de edificación definidas por la legislación de carreteras en ambas márgenes, que se grafían en los planos de ordenación.

Sección 2.ª – RÉGIMEN DE USOS.

Artículo 208. – *Tipos de usos*: Los usos excepcionales definidos para cada categoría de Suelo Rústico de estas Normas se definen como:

– Usos permitidos: Los compatibles con la protección de cada categoría de Suelo Rústico; estos usos no precisan una autorización expresa, sin perjuicio de la exigibilidad de licencia urbanística y de las demás autorizaciones administrativas sectoriales que procedan.

– Usos sujetos a autorización de la Administración de la Comunidad Autónoma, previa a la licencia urbanística: Aquellos para los que deban valorarse en cada caso las circunstancias de interés público que justifiquen su autorización, con las cautelas que procedan y que, en ningún caso, vulnerarán el principio de utilización racional y ecológica del territorio.

– Usos prohibidos: Los incompatibles con la protección de cada categoría de Suelo Rústico y en todo caso los que impliquen un riesgo relevante de erosión o deterioro ambiental.

Artículo 209. – *Definición de los usos*: A los efectos de valorar las solicitudes de licencia de edificación en suelo rústico se consideran los siguientes tipos de edificaciones e instalaciones:

- a) Vinculadas a la actividad agraria.
- b) Obras públicas e infraestructuras en general.
- c) Industriales, comerciales o de almacenamiento.
- d) Vinculadas a las actividades científicas, educativas, recreativas y de ocio y tiempo libre.
- e) Vinculadas a la prestación de servicios.
- f) Aprovechamientos mineros.

Artículo 210. – *Edificaciones e instalaciones vinculadas a la actividad agraria*: Se incluyen en esta categoría:

- a) Las naves e instalaciones de cualquier tipo destinadas al almacenamiento de maquinaria, grano, leña, piensos, uva y cualesquiera otros productos relacionados con la actividad agraria, cuyo almacenamiento no implique proceso alguno de transformación industrial, y las instalaciones ganaderas.
- b) Casetas de aperos/merenderos: construcción de una planta destinada a la guarda de aperos y enseres agrícolas con una superficie máxima construida de 50 m.². El abastecimiento de agua se realizará mediante pozo y, en ningún caso, contarán con instalaciones de saneamiento de aguas.
- c) Tejavana o Sotchedado. Instalación no cerrada destinada exclusivamente a preservar de la intemperie bienes o productos.

Artículo 211. – *Obras públicas e infraestructuras en general*: Se entiende por tales las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio; entre ellas se encuentran las propias de los siguientes sistemas:

- Los sistemas de transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
- Los sistemas de producción, transformación, distribución y suministro de energía.
- Los sistemas de captación, depósito, tratamiento y distribución de agua:
- Los sistemas de saneamiento y depuración.
- Los sistemas de recogida y tratamiento de residuos.
- Los sistemas de telecomunicaciones.
- Los demás sistemas y elementos que sean así calificados por la normativa sectorial.

Artículo 212. – *Edificaciones industriales, comerciales o de almacenamiento*: Edificaciones e instalaciones que alberguen procesos de transformación y manipulación con fines industriales o comerciales y que deban emplazarse en el suelo rústico por:

- Su vinculación con las producciones agrarias (agrícolas, ganaderas, vitivinícolas, ...).
- Sus específicos requerimientos (ubicación, tamaño...).
- Las características de su funcionamiento y desarrollo del proceso productivo (distancias de seguridad, vertidos, ruidos...).

Artículo 213. – *Edificaciones vinculadas a las actividades científicas, educativas, recreativas y de ocio y tiempo libre*: Se incluyen en este apartado las edificaciones relacionadas con: la utilización racional de los recursos naturales del suelo rústico y con su aprovechamiento como espacio de ocio y tiempo libre. Entre ellas las siguientes: campamentos de turismo, campamentos juveniles, granjas-escuela, centros de interpretación de la naturaleza, aulas arqueológicas, instalaciones vinculadas a la práctica del senderismo, cicloturismo y otras actividades deportivas similares que aprovechan los recursos de la naturaleza.

Artículo 214. – *Edificaciones vinculadas a la prestación de servicios*: Se incluyen en este apartado las edificaciones relacionadas con la prestación de servicios que mejoren la calidad de vida de la población: asistenciales, de educación especial, ... que, por sus específicos requerimientos deban instalarse en el suelo rústico.

Artículo 215. – *Edificaciones vinculadas al aprovechamiento minero*: Edificaciones e instalaciones necesarias para el desarrollo de la actividad minera.

Artículo 216. – *Usos en Suelo Rústico con Protección Natural de Vías Pecuarias (S.R.P.N.-Vías pecuarias)*:

1. El uso de los espacios clasificados como Suelo Rústico con Protección Natural de Vías Pecuarias está condicionado a una utilización racional que posibilite la continuidad del tránsito ganadero y el mantenimiento de su capacidad de vertebración territorial y ecológica.

2. En los terrenos clasificados por estas Normas como Suelo Rústico con Protección Natural de Vías Pecuarias, el régimen de usos es el siguiente:

a) Se permiten:

1.º – El uso ganadero, cinegético y de actividades ligadas al aprovechamiento del ocio y tiempo libre, siempre y cuando su desarrollo no implique la construcción de ningún tipo de edificación.

b) Estarán sujetos a autorización los siguientes usos:

1.º – Las plantaciones lineales, cortavientos u ornamentales, cuando permitan el tránsito normal del ganado.

2.º – Las construcciones e instalaciones desmontables necesarias para el desarrollo de las actividades científicas, educativas, recreativas y similares propias del Suelo Rústico.

3.º – Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio, cuando:

– Estén previstas en el planeamiento sectorial.

– En un instrumento de ordenación del territorio.

– En el planeamiento urbanístico.

– Sean necesarias para mantener una dotación de servicios básicos que garantice la habitabilidad del núcleo urbano.

4.º – Otros usos así como las instalaciones y edificaciones que puedan considerarse de interés público, por estar vinculados a cualquier forma del servicio público. Estas podrán ser autorizadas siempre y cuando tengan un carácter temporal, nunca superior a diez años, y no alteren el tránsito ganadero.

5.º – Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones tradicionales existentes al servicio de la actividad pecuaria: descansaderos y reposaderos, abrevaderos, etc. El resto de instalaciones que pudieran existir, producto de ocupaciones ilegales sin ninguna relación con el uso ganadero tradicional, serán declaradas fuera de ordenación.

c) Están prohibidos:

1.º – Las construcciones e instalaciones vinculadas a los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos.

2.º – La dotación de infraestructuras y redes de servicios, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio, cuando:

– No estén previstas en la planificación sectorial, los instrumentos de ordenación territorial o el planeamiento urbanístico.

– Sean promovidos por la iniciativa privada.

3.º – Las actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.

4.º – Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculados a los mismos, estén o no vinculados con la producción agraria.

5.º – Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.

6.º – Los usos y las construcciones e instalaciones vinculadas, para los que se aprecie la necesidad de su ubicación en Suelo Rústico que, a causa de sus específicos requerimientos o de las características de su funcionamiento, impliquen un deterioro ambiental relevante o dificulten o impidan el libre tránsito del ganado.

7.º – Cualquier otro uso construido.

8.º – Las escombreras, vertederos, depósitos de almacenamiento de chatarra.

Artículo 217. – *Usos en Suelo Rústico con Protección Natural (S.R.P.N.)*:

1. El uso de los espacios clasificados como Suelo Rústico con Protección Natural está condicionado a su utilización racional y ecológica que posibilite el mantenimiento de las características acreedoras de la protección especial que se les otorga.

2. En los terrenos clasificados como Suelo Rústico con Protección Natural, por estar sometidos a algún régimen de protección especial conforme a la legislación sectorial se aplicará lo establecido en dicha normativa y en los instrumentos de planificación sectorial aplicables.

3. En todos los terrenos clasificados como Suelo Rústico con Protección Natural se aplicará el siguiente régimen de usos, sin perjuicio de las superiores restricciones derivadas de la aplicación de la normativa sectorial o de ordenación del territorio:

a) Se permiten:

1.º - Los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, y de actividades ligadas al aprovechamiento del ocio y tiempo libre, siempre y cuando su desarrollo no implique la construcción de ningún tipo de edificación.

b) Estarán sujetos a autorización los siguientes usos:

1.º - Las construcciones e instalaciones necesarias para el desarrollo y funcionamiento de las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas a las que se exigirá prueba de su vinculación al uso agrario (ver artículo 176). En ningún caso podrá ser considerada entre éstas la vivienda.

2.º - Las construcciones e instalaciones necesarias para el desarrollo de las actividades científicas, educativas, recreativas y similares propias del Suelo Rústico.

3.º - Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio, cuando:

– Estén previstas en el planeamiento sectorial.

– En un instrumento de ordenación del territorio.

– En el planeamiento urbanístico.

– Sean necesarias para mantener una dotación de servicios básicos que garantice la habitabilidad del núcleo urbano.

4.º - Otros usos así como las instalaciones y edificaciones que puedan considerarse de interés público, por estar vinculados a cualquier forma del servicio público (ver artículo 171 y artículo 172).

5.º - Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

c) Están prohibidos:

1.º - Las actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.

2.º - Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculados a los mismos, estén o no vinculados con la producción agraria.

3.º - Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.

4.º - La dotación de infraestructuras y redes de servicios (ver artículo 211), así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio, cuando:

– No estén previstas en la planificación sectorial, en los instrumentos de ordenación territorial o en el planeamiento urbanístico.

– Sean promovidos por la iniciativa privada.

5.º - Los usos y las construcciones e instalaciones vinculadas, para los que se aprecie la necesidad de su ubicación en Suelo Rústico que, a causa de sus específicos requerimientos o de las características de su funcionamiento, impliquen un deterioro ambiental relevante o lesionen los valores naturales y paisajísticos que se protegen.

6.º - Escombreras, vertederos, depósitos de almacenamiento de chatarra.

7.º - Cualquier otro uso construido.

Artículo 218. – *Usos en Suelo Rústico con Protección Cultural (S.R.P.C.):*

1. El uso de los espacios clasificados como Suelo Rústico con Protección Cultural está condicionado al mantenimiento de las características acreedoras de la protección especial que se les otorga. En esta categoría de suelo se han incluido los yacimientos arqueológicos.

2. En los terrenos clasificados como Suelo Rústico con Protección Cultural, por estar sometidos a algún régimen de protección especial conforme a la legislación sectorial o a la de ordenación del territorio, se aplicará lo establecido en dicha normativa y en los instrumentos de planificación sectorial o de ordenación del territorio aplicables.

3. En todos los terrenos clasificados como Suelo Rústico con Protección Cultural se aplicará el siguiente régimen de usos, sin perjuicio de las superiores restricciones derivadas de la aplicación de la normativa sectorial o de ordenación del territorio. En cualquier caso la implantación de usos no dañará los restos arqueológicos que se protegen.

a) Se permiten:

1.º - Los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, de actividades ligadas al aprovechamiento del ocio y tiempo libre siempre y cuando su desarrollo no implique la construcción de ningún tipo de edificación.

b) Estarán sujetos a autorización los siguientes usos:

1.º - Las pequeñas construcciones e instalaciones vinculadas a la puesta en valor del patrimonio arqueológico que se protege.

2.º - Las obras públicas e infraestructuras en general (ver artículo 211), así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio, cuando:

– Estén previstas en el planeamiento sectorial.

– En un instrumento de ordenación del territorio.

– En el planeamiento urbanístico.

– Sean necesarias para mantener una dotación de servicios básicos que garantice la habitabilidad del núcleo urbano.

c) Están prohibidos:

1.º - Las actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.

2.º - Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculados a los mismos, estén o no vinculados con la producción agraria.

3.º - Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.

4.º - La dotación de infraestructuras y redes de servicios (ver artículo 211), así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio, cuando:

– No estén previstas en la planificación sectorial, en los instrumentos de ordenación territorial o en el planeamiento urbanístico.

– Sean promovidos por la iniciativa privada.

5.º - Los usos y las construcciones e instalaciones vinculadas, para los que se aprecie la necesidad de su ubicación en Suelo Rústico pero que, a causa de sus específicos requerimientos o de las características de su funcionamiento, impliquen un deterioro ambiental relevante o lesionen los valores culturales que se protegen.

6.º - La colocación de carteles, placas y cualquier otra clase de publicidad comercial en el Suelo Rústico del ámbito de protección.

7.º - Cualquier otro uso construido.

8.º - Las escombreras, vertederos, depósitos de almacenamiento de chatarra.

Artículo 219. – *Usos en Suelo Rústico con Protección Agropecuaria (S.R.P.A.-Vega):*

1. Su uso y aprovechamiento está condicionado al mantenimiento de la funcionalidad de las infraestructuras de regadío y de las explotaciones agrícolas que sustentan.

2. En el ámbito de influencia de los corredores propuestos como LIC, señalados en el Plano de Ordenación del Suelo Rústico, todos los usos autorizables deberán contar con el consentimiento expreso de la Dirección General de Medio Natural.

a) Estarán permitidos:

1.º - Los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, las actividades ligadas al aprovechamiento del ocio y tiempo libre siempre y cuando su desarrollo no implique la construcción de ningún tipo de edificación.

2.º - Las construcciones e instalaciones necesarias para el desarrollo y funcionamiento de las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas a las que se exigirá prueba de su vinculación al uso agrario.

Entre éstas puede considerarse la vivienda siempre que se justifique la absoluta necesidad de su existencia y su vinculación a la explotación agraria (ver artículo 176).

3.º - Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio, cuando:

- Estén previstas en el planeamiento sectorial.
- En un instrumento de ordenación del territorio.
- En el planeamiento urbanístico.
- Sean necesarias para mantener una dotación de servicios básicos que garantice la habitabilidad del núcleo urbano.

b) Estarán sujetos a autorización:

1.º - Las construcciones e instalaciones necesarias para el desarrollo de las actividades científicas, educativas, recreativas y similares propias del Suelo Rústico.

2.º - Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

3.º - Otros usos así como las instalaciones y edificaciones que puedan considerarse de interés público, por estar vinculados a cualquier forma del servicio público.

4.º - Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculados a los mismos, exclusivamente si están relacionados con las producciones agrarias.

5.º - La dotación de infraestructuras y redes de servicios, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio, cuando:

- No estén previstas en la planificación sectorial, los instrumentos de ordenación territorial o el planeamiento urbanístico.
- Sean promovidos por la iniciativa privada.

6.º - Las escombreras, vertederos, depósitos de almacenamiento de chatarra.

c) Están prohibidos:

1.º - Actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.

2.º - Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.

3.º - Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento que no estén relacionados con la producción agraria.

4.º - Los usos y las construcciones e instalaciones vinculadas, para los que se aprecie la necesidad de su ubicación en Suelo Rústico que, a causa de sus específicos requerimientos o de las características de su funcionamiento, impliquen un deterioro ambiental relevante o lesionen la productividad agraria que se protege.

Artículo 220. - *Usos en Suelo Rústico con Protección Agropecuaria (S.R.P.A.-Viñedo)*: Su uso y aprovechamiento está condicionado al mantenimiento de las características e infraestructuras de regadío propias de este área cuyo uso principal es la explotación agrícola:

a) Estarán permitidos:

1.º - Los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, las actividades ligadas al aprovechamiento del ocio y tiempo libre siempre y cuando su desarrollo no implique la construcción de ningún tipo de edificación.

2.º - Las construcciones e instalaciones necesarias para el desarrollo y funcionamiento de las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas a las que se exigirá prueba de su vinculación al uso agrario. Entre éstas puede considerarse la vivienda siempre que se justifique la absoluta necesidad de su existencia y su vinculación a la explotación agraria.

3.º - Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio, cuando:

- Estén previstas en el planeamiento sectorial.
- En un instrumento de ordenación del territorio.
- En el planeamiento urbanístico.
- Sean necesarias para mantener una dotación de servicios básicos que garantice la habitabilidad del núcleo urbano.

b) Estarán sujetos a autorización:

1.º - Las construcciones e instalaciones necesarias para el desarrollo de las actividades científicas, educativas, recreativas y similares propias del Suelo Rústico.

2.º - Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

3.º - Otros usos así como las instalaciones y edificaciones que puedan considerarse de interés público, por estar vinculados a cualquier forma del servicio público.

4.º - Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculados a los mismos, exclusivamente si están relacionados con la actividad agraria vitivinícola.

5.º - La dotación de infraestructuras y redes de servicios así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio, cuando:

- No estén previstas en la planificación sectorial, los instrumentos de ordenación territorial o el planeamiento urbanístico.
- Sean promovidos por la iniciativa privada.

6.º - Las escombreras, vertederos, depósitos de almacenamiento de chatarra.

c) Están prohibidos:

1.º - Actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.

2.º - Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.

3.º - Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento que no estén relacionados con la producción agraria.

4.º - Los usos y las construcciones e instalaciones vinculadas, para los que se aprecie la necesidad de su ubicación en Suelo Rústico que, a causa de sus específicos requerimientos o de las características de su funcionamiento, impliquen un deterioro ambiental relevante o lesionen la productividad agraria que se protege.

Artículo 221. - *Régimen de usos en Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras (S.R.P.I.)*:

1. El uso de los espacios clasificados como Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras está condicionado al mantenimiento de una reserva de suelo libre de edificación para el adecuado funcionamiento de las infraestructuras de comunicación.

2. En los terrenos clasificados como Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras se aplica el siguiente régimen de usos:

a) Están permitidos:

1.º - Obras públicas e infraestructuras y las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando estén previstos en:

- La planificación sectorial.
- Instrumentos de ordenación del territorio.
- En el planeamiento urbanístico.

b) Están sujetos a autorización:

1.º - Obras públicas e infraestructuras y las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando no estén previstos en:

- La planificación sectorial.
- Instrumentos de ordenación del territorio.
- En el planeamiento urbanístico.

c) Están prohibidos:

1.º - Actividades extractivas y las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.

2.º - Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.

3.º - Usos comerciales, industriales y de almacenamiento y las construcciones e instalaciones a ellos vinculadas.

4.º - Todos los no citados en los apartados anteriores y, en todo caso, cualquier uso que requiera cualquier tipo de edificación o instalación.

Sección 3.º - INSTALACIONES EXISTENTES EN SUELO RÚSTICO.

Artículo 222. - *Instalaciones existentes en Suelo Rústico*:

1. En estas Normas se establecen unas condiciones específicas para las instalaciones existentes en Suelo Rústico. Se consideran instalaciones existentes a estos efectos todas las que se ubican en el Suelo Rústico municipal aunque, por omisión, no aparezcan grafadas en los planos de ordenación de Suelo Rústico y Suelo Urbano.

2. En función del uso actual de las instalaciones se han definido 8 tipos de instalaciones: grandes bodegas para el almacenamiento y transformación de la producción vitícola (BOD), naves agrícolas (AGR), naves ganaderas (GAN), naves industriales (IND), viviendas (VIV), pequeñas casetas usadas para guardar aperos y/o como merenderos (CAS), dotaciones urbanísticas entre las que se encuentran los equipamientos y las infraestructuras para la prestación de servicios urbanos (DOT) y construcciones catalogadas por su valor arquitectónico, artístico, histórico o etnológico (CAT). En la tabla siguiente aparecen relacionadas:

N.º ins.	Descripción	Tipo	N.º ins.	Descripción	Tipo
1		IND	67		AGR
2		IND	68		CAS
3		BOD	69		CAS
4		VIV	70		CAS
5		CAS	71		CAS
6		CAS	72		AGR
7		CAS	73		AGR
8		CAS	74		CAS
9		CAS	75		AGR
10		CAS	76		BOD
11		CAS	77		CAS
12		CAS	78		CAS
13		AGR	79		CAS
14		AGR	80		CAS
15		CAS	81		CAS
16		CAS	82		CAS
17		CAS	83		CAS
18		CAS	84		CAS
19		CAS	85		CAS
20		CAS	86		CAS
21		CAS	87		CAS
22		CAS	88		VIV
23		AGR	89		AGR
24		CAS	90		VIV
25		CAS	91		CAS
26		CAS	92		CAS
27		AGR	93		CAS
28		AGR	94		CAS
29		CAS	95		CAS
30		AGR	96		CAS
31		CAS	97		CAS
32		CAS	98		CAS
33		CAS	99		CAS
34		CAS	100		CAS
35		VIV	101		CAS
36		CAS	102		CAS
37		CAS	103		CAS
38		BOD	104		BOD
39		CAS	105		VIV
40		AGR	106		CAS
41		CAS	107		CAS
42		VIV	108		CAS
43		AGR	109		CAS
44		CAS	110		CAS
45		AGR	111		CAT
46		CAS	112		CAS
47		CAS	113		VIV
48		CAS	114		VIV
49		AGR	115		AGR
50		CAS	116		AGR
51		CAS	117		VIV
52		CAS	118		AGR
53		CAS	119		CAS
54		CAS	120		AGR
55		CAS	121		CAS
56		CAS	122		CAS
57		CAS	123		CAS
58		IND	124		IND
59		BOD	125		CAT
60		GAN	126		VIV
61		AGR	127		CAS
62		AGR	128		CAS
63		CAS	129		CAS
64		AGR	130		CAS
65		AGR	131		AGR
66		CAS	132		

Artículo 223. – *Condiciones de edificación en las instalaciones existentes en Suelo Rústico:*

1. Las instalaciones de uso agropecuario existentes (AGR) y (GAN) en el ámbito clasificado como Suelo Rústico podrán aumentar hasta un 15% la superficie construida existente, previa presentación ante el Ayuntamiento del Proyecto de Ampliación de la actividad desarrollada. Las ampliaciones no superarán la altura máxima de 7 m. al alero.

2. Las bodegas (BOD) podrán aumentar hasta un 15% la superficie construida existente, previa presentación ante el Ayuntamiento del Proyecto de Ampliación de la actividad desarrollada. Las ampliaciones no superarán la altura máxima de 10 m. al alero, aunque, excepcionalmente y siempre que se aleguen requerimientos técnicos justificados, ésta podrá elevarse hasta los 12 m., medidos igualmente desde la rasante del terreno al alero.

3. En las viviendas vinculadas a explotaciones agrarias podrá aumentarse la superficie edificada en la actualidad un máximo de un 15% siempre y cuando se justifique que la vivienda forma parte y es necesaria para la explotación agraria. Nunca se autorizará la existencia de más de una vivienda en cada una de las parcelas rústicas catastralmente reconocidas el día de la Aprobación Inicial de estas Normas y, en cualquier caso, la altura máxima no podrá superar los 7 m. al alero.

4. No se permite la ampliación de las pequeñas casetas de aperos y merenderos existentes.

5. Como norma general, no se permite la ampliación de las naves industriales ubicadas en el Suelo Rústico para favorecer así su relocalización en los terrenos calificados y ordenados para albergar ese tipo de establecimientos fabriles con mayor eficiencia económica y ambiental. No obstante, y de manera excepcional, el Ayuntamiento podrá tomar en consideración, valorando razones de urgencia o interés social, solicitudes de ampliación que en ningún caso podrán superar el 15% de la superficie construida existente y los 10 m. de altura máxima al alero.

6. En las instalaciones cuyo uso está directamente vinculado a las dotaciones urbanísticas del asentamiento urbano (DOT), necesarias para el normal funcionamiento del municipio, se autorizarán las obras de ampliación y reforma que se consideren necesarias.

7. En las instalaciones existentes que se han catalogado (CAT), las condiciones de reforma, uso y ampliación son las que se señalan en las fichas correspondientes del Catálogo de Elementos Protegidos de estas Normas. En cualquier caso queda asegurado el respeto a la estética arquitectónica tradicional.

Artículo 224. – *Régimen de usos en las instalaciones existentes en Suelo Rústico:*

1. Como regla general se mantendrá el uso de las edificaciones existentes, no obstante, éste podrá cambiar siempre que el nuevo uso propuesto se encuentre entre los permitidos o autorizables dentro de la categoría de Suelo Rústico en la que se ubique la instalación.

2. Para la ampliación o remodelación de las edificaciones existentes en Suelo Rústico se aplicarán las condiciones del uso pormenorizado mixto sin que la superficie máxima construida supere, en ningún caso, el límite de ocupación regulado en el artículo 243.1.

Sección 4.ª – REGIMEN DE EDIFICACION.

Artículo 225. – *Condiciones generales:*

1. En la regulación del régimen de edificación se definen tres tipos de condiciones diferentes: volumen y superficie, estéticas y de integración paisajística de la edificación, higiénicas y de infraestructuras básicas.

2. El objetivo de la fijación de las condiciones de volumen y superficie es garantizar el carácter aislado de las edificaciones que se instalen en el Suelo Rústico.

3. El objetivo de la fijación de las condiciones estéticas y de integración paisajística de la edificación es garantizar la adecuación al entorno mediante la utilización de soluciones constructivas adecuadas, de las edificaciones que se instalen en el Suelo Rústico.

4. El objetivo de la fijación de las condiciones higiénicas y de infraestructuras básicas es evitar la ocupación urbana indiscriminada y la degradación de los recursos del Suelo Rústico.

Condiciones de parcelación, volumen y superficie

Artículo 226. – *Condiciones básicas:* Los promotores de usos excepcionales en Suelo Rústico deben garantizar el carácter aislado de las construcciones y el mantenimiento de la naturaleza rústica de los terrenos, para lo cual:

a) Respetarán la superficie mínima de parcela, la superficie máxima construida y las distancias mínimas al dominio público.

b) Resolverán por su cuenta las dotaciones de servicios que precise el desarrollo de la actividad que se pretenda, así como las repercusiones que pudiera producir su instalación sobre la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes.

Artículo 227. — Superficie mínima de parcela:

1. En todo el suelo clasificado como rústico en cualquiera de sus categorías y para las construcciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas cuya superficie no supere los 25 m.² construidos, además de los invernaderos, tejamanos y sotechados, e instalaciones similares independientemente de cual sea su superficie, la parcela mínima será la existente el día de la Aprobación Inicial.

2. En Suelo Rústico con Protección Natural y Cultural, para cualquier tipo de construcción de más de 25 m.² permitida o autorizable según el régimen de usos establecido en estas Normas, la parcela mínima será la Unidad Mínima de Cultivo en secano que en Roa es de 60.000 m.².

3. En Suelo Rústico con Protección Agropecuaria-Viñedo, para cualquier tipo de construcción de más de 25 m.² permitida o autorizable según el régimen de usos establecido en estas Normas, la parcela mínima será la Unidad Mínima de Cultivo en regadío que en Roa es de 20.000 m.².

4. En Suelo Rústico con Protección Agropecuaria-Vega, para cualquier tipo de construcción de más de 25 m.² permitida o autorizable según el régimen de usos establecido en estas Normas, la parcela mínima será la Unidad Mínima de Cultivo en regadío que en Roa es de 20.000 m.².

Artículo 228. — Superficie máxima de la edificación:

1. En el suelo clasificado como rústico en cualquiera de sus categorías y para cualquier uso, la ocupación máxima de la parcela de ubicación de la construcción o instalación será la siguiente:

a) En las parcelas de menos de 2.500 m.², únicamente se podrán realizar las construcciones citadas en el artículo 226.1, con una ocupación máxima del 20%.

b) Cuando la parcela donde se ubique la construcción o instalación tenga una dimensión superior a los 2.500 m.², la ocupación resultante es como sigue:

Tamaño Parcela	Ocupación Máxima (m. ²)
2.500 – 5.000 m. ²	1.000 + 40% de la superficie comprendida entre 2.500 m. ² y 5.000 m. ²
5.000 – 20.000 m. ²	1.000 + 20% de la superficie comprendida entre 5.000 y 20.000 m. ²
Mayor de 20.000 m. ²	1.000 + 10% de la superficie superior a 20.000 m. ²

Artículo 229. — Retranqueos:

1. En Suelo Rústico no se permitirá que las construcciones e instalaciones de nueva planta, o la ampliación de las existentes, o los cierres de parcela con materiales opacos, de altura superior a un metro y medio, se sitúen a menos de 3 m. del límite exterior de los caminos, cañadas y demás vías públicas, o si dicho límite no estuviera definido, a menos de 4 m. del eje de las citadas vías, sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezca la legislación aplicable.

2. En las parcelas de menos de 2.500 m.² y para las edificaciones e instalaciones definidas en el artículo 226.1 no se exigirá retranqueo alguno.

3. En el resto de las parcelas se establece un retranqueo mínimo a todos los linderos de la parcela de 5 m., sin perjuicio de las superiores limitaciones establecidas por la legislación aplicable.

Artículo 230. — Altura máxima de la edificación:

1. La altura máxima de la edificación será, para el uso de vivienda, de planta baja y un piso, con 7 m. como máximo medidos desde la rasante del terreno a la cornisa, pudiendo sobresalir las partes de la fachada correspondientes a la cubierta y elementos singulares como chimeneas, antenas y pequeños paños de muro asociados al diseño de la cubierta del edificio.

2. La altura máxima de la edificación para las naves y construcciones equivalentes será de 7 metros como máximo al alero, medidos en la rasante del terreno, salvo que por razones técnicas justificadas se acredite la necesidad de superar estos parámetros.

Condiciones estéticas y de integración paisajística en Suelo Rústico

Artículo 231. — Condiciones estéticas de la edificación: Las edificaciones permitidas o autorizables en aplicación del régimen de usos previsto se adaptarán a las condiciones generales de edificación previstas en estas Normas.

Artículo 232. — Movimientos de tierras y desmontes: Con carácter general se respetarán los perfiles naturales del terreno. Cualquier intervención, de la naturaleza que sea, que precise la realización de grandes movimientos de tierra (dismontes o terraplenados con altura superior a 5 m.) deberá tramitarse conforme al procedimiento expresado en el artículo 25.2 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 233. — Regulación de los cierres de parcela:

1. En el Suelo Rústico todos los cierres serán transparentes o vegetales (altura máxima de zócalo: 80 cm.), permitiéndose también los cerramientos tradicionales propios de la comarca tales como los pequeños muretes a base de mampostería en seco.

2. Se situarán a más de tres metros del límite exterior de los caminos, cañadas y demás vías públicas, o si dicho límite no estuviera definido, a más de cuatro metros del eje de las citadas vías, sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezca la legislación sectorial aplicable.

3. En todo caso deberán cumplir el artículo 34.f. de la Ley 4/89 de Conservación de los Ecosistemas Naturales.

Artículo 234. — Obligación de arbolado:

1. Se establece la obligatoriedad de arbolado la parcela en función de la superficie de edificación que vaya a construirse, sea cual sea su destino. Se dispondrán, al menos, 5 unidades de arbolado por cada nueva edificación cuando la superficie de ésta sea inferior a 100 m.², y 1 más por cada 20 m.² más construidos o fracción.

2. Cualquier nueva construcción en Suelo Rústico de uso no agrario, además de lo especificado en el punto anterior, deberá proceder al arbolado de todos los linderos de la parcela, con el fin de corregir el impacto visual de la nueva edificación.

3. En todos los casos deberán emplearse especies características correspondientes a las unidades ambientales sobre las que se extiende el término⁵ y se optará preferentemente por el trasplante antes que por la tala, en el caso de que las instalaciones deban necesariamente ocupar zonas arboladas.

Artículo 235. — Instalación de antenas: El establecimiento de bases de redes de telefonía móvil queda prohibido en distancias inferiores a 6 metros de las zonas habitadas. De igual manera, la compartición con las infraestructuras de telefonía existentes deberá realizarse en un radio de dos kilómetros. Este tipo de instalaciones deberán ocasionar el menor impacto paisajístico posible en el entorno: mínimos volúmenes, armonía en las formas, colores blanco-grisáceos, mate u otros que consigan una mayor homogeneidad, así como, en su caso, el enterramiento de las líneas, integrar las vallas, casetas y otros posibles, todo ello sin perjuicio del cumplimiento de la legislación sectorial aplicable y, en especial, la relativa a seguridad de la navegación aérea.

Artículo 236. — Protección de vistas: Se limita toda nueva construcción en las cuestas y laderas con menor capacidad de absorción de impactos visuales. En el ámbito definido entre las líneas de protección de vistas, señaladas en el plano, y la línea de cota 20 m. más baja, no se admite ninguna edificación, evitando así que las construcciones sobresalgan por encima de las líneas culminantes del relieve.

Condiciones higiénicas y de infraestructuras básicas

Artículo 237. — Acceso e infraestructuras: Las obras que se autoricen en Suelo Rústico deberán resolver por su cuenta, y garantizar previamente a la concesión de la licencia, los accesos, el abastecimiento de agua y los vertidos, de forma que no afecten negativamente a la funcionalidad del viario ni al abastecimiento municipal, ni contaminen el subsuelo.

Artículo 238. — Control de los vertidos ganaderos:

1. Se prohíbe el vertido de efluentes de estabulación no depurados a las redes de saneamiento. Asimismo los estercoleros contarán con el nivel de estanqueidad suficiente como para evitar el vertido directo a los cauces, vías públicas o al subsuelo.

2. En cualquier caso el vertido de las aguas residuales cumplirá las determinaciones exigidas por los artículos 234, 245 y 259 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico (B.O.E. de 30/04/86).

3. El grado de depuración exigible a los vertidos ganaderos es el mismo que el exigido para la depuración de aguas residuales domésticas (artículo 251 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, B.O.E. de 30/04/86).

4. La depuración del efluente se limitará al tratamiento de los purines o el estiércol líquido que no desee conservarse para ser utilizado

5. Especies características arbóreas: pino piñonero, carrasco o resinero, encinas y quejigos y también sabinas; en las zonas de vega: chopos, álamos, fresnos y olmos. Estrato arbustivo: espino majuelo, jara, retama...

en el abonado de los campos. La capacidad de carga de los terrenos se establece en la Directiva Comunitaria 676/91 como sigue:

<i>Cabaña ganadera</i>	<i>Animales/Ha.⁶</i>
Vacas lecheras	2
Vacuno joven o para carne	4
Cerdos de engorde	16
Cerdas con lechones	5
Ovejas	16
Pavos, patos	100
Gallinas ponedoras	133
Gallinas jóvenes	285

5. El vertido de purines en cualquier punto del término municipal queda sujeto a previa licencia municipal y se ajustará a lo establecido en su ordenanza específica. Queda prohibido todo vertido de purines en cualquier parcela que se encuentre ubicada a menos de 1.500 m. del límite de suelo urbano y urbanizable o de cualquier instalación de elaboración de vinos con Denominación de Origen Ribera del Duero, de establecimientos de prestación de servicios turísticos, o de cualquier instalación que pudiera verse seriamente perjudicada en su actividad económica, por la emisión de malos olores. Igualmente queda prohibido todo vertido de purines en parcelas ubicadas a menos de 750 metros del cauce de los ríos Duero y Riaza.

6. Respecto a las distancias de las instalaciones ganaderas al núcleo urbano, se considera necesario respetar las siguientes distancias:

<i>Cabaña ganadera</i>	<i>Distancia al núcleo</i>	<i>Observaciones</i>
Ganado porcino	500 m.	
Ganado vacuno	200 m.	
Ganado ovino		Fuera del núcleo y separado materialmente del mismo. En caso de proximidad al núcleo se considerarán los usos existentes en el entorno.
Ganado equino	200 m.	
Ganado aviar	500 m.	Estudio caso por caso para explotaciones de pequeño tamaño y mayor proximidad.
Perros	1.000 m.	
Colmenas		Según reglamentación propia.

Núcleo de población

Artículo 239. – *Concepto*: Se entiende por núcleo de población toda 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.

Artículo 240. – *Condición previa*:

1. Se establece una banda de protección de la edificación que se corresponde con el espacio comprendido entre el límite exterior del perímetro de suelo urbano y urbanizable y los 200 metros siguientes.

2. En este ámbito sólo podrán instalarse tejavanos o sotechados y las obras públicas, prohibiéndose el resto de las edificaciones.

Protección de la legalidad urbanística

Artículo 241. – *Parcelaciones y segregaciones*:

1. Se considera parcelación urbanística a la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o cuotas indivisas de los mismos con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente. A tal efecto en los supuestos en los que la legislación agraria permite divisiones o segregaciones sin respetar la unidad mínima de cultivo, con finalidad constructiva, ésta quedará subordinada al régimen de parcelación y segregación establecido en estas Normas para mantener la naturaleza rústica de los terrenos, y no podrá dar lugar a la implantación de servicios urbanos o a la formación de nuevos núcleos de población.

2. Por la propia naturaleza del Suelo Rústico quedan expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas. En ningún caso la aplicación de las condiciones de parcelación establecidas en estas Normas podrá justificar la parcelación urbanística de Suelo Rústico definida en el apartado anterior.

3. A los efectos de estas Normas se entiende que cualquier división o segregación de terrenos en Suelo Rústico, de la que resulten par-

celas inferiores a la UMC (60.000 m.² en seco y 20.000 m.² en regadío) con la finalidad de levantar en ellas cualquier género de edificación o construcción no autorizada mediante la correspondiente licencia urbanística, puede dar lugar a la formación de núcleo de población.

Artículo 242. – *Actuación de la Administración*: En Suelo Rústico las Administraciones Públicas nunca sufragarán ni ejecutarán obras de urbanización, salvo que se deriven de la aplicación de la normativa sectorial o del planeamiento urbanístico.

CAPÍTULO 10. – DETERMINACIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO URBANIZABLE

Sección 1.^a – CONDICIONES GENERALES.

Artículo 243. – *Delimitación de sectores y unidades de actuación*:

1. De acuerdo a las determinaciones de la LUCyL, y conforme a lo expuesto en la Memoria vinculante, estas Normas establecen para el municipio de Roa 14 áreas clasificadas como Suelo Urbanizable Delimitado:

<i>Sectores</i>	<i>Superficie (en has.)</i>	<i>Uso</i>	<i>Ordenación</i>
Sector 2. Los Depósitos	8,16	Residencial	Detallada
Sector 3. Los Almendros	13,49	Residencial	Detallada
Sector 4. La Guindalera	6,52	Residencial	Detallada
Sector 5. San Miguel	3,83	Residencial	Asumida
Sector 6. El Piélagos	6,04	Residencial	Detallada
Sector 7. Páramo de Guzmán	3,48	Residencial	General
Sector 8-1. Arroyo del Dujo	8,49	Industrial	General
Sector 8-2. Polígono industrial	8,22	Industrial	Asumida
Sector 8-3. Carrahorra	6,53	Industrial	General
Sector 8-4. Comuniegos	7,60	Industrial	General
Sector 8-5. Carrasalineros	7,03	Industrial	General
Sector 9. La Gloria	9,44	Residencial	General
Sector 10. Carralacueva	23,34	Industrial	General
Sector 11. San Julián	10,39	Residencial	General

2. Estas áreas quedan definidas gráficamente en el plano de ordenación a escala 1:1.000. Cada uno de estos sectores se propone como ámbito completo de actuación urbanística integrada.

3. Se define en cada uno de los sectores anteriores una sola unidad de actuación, excepto en el sector 4, La Guindalera, donde se delimitan dos.

Artículo 244. – *Parámetros de ordenación general y detallada de los sectores*:

1. La ordenación general de todos los sectores delimitados se regula en las fichas correspondientes del Anexo 1 a la Normativa, Fichero de sectores.

2. Los sectores que no cuentan con la ordenación detallada precisan del desarrollo del correspondiente Plan Parcial, en los términos previstos por la Ley, para completarla. El plazo para la aprobación del Plan Parcial es de 6 años.

3. En los sectores industriales no se establece ponderación alguna de equivalencia entre las plazas de aparcamiento ordinarias y los espacios necesarios para la circulación, maniobra, aparcamiento y operaciones de carga y descarga de los vehículos de transporte de mercancías en los sectores de uso predominante industrial (artículo 104.3.c del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León -RUCyL).

Artículo 245. – *Gestión*:

1. La gestión de cada uno de estos sectores (o unidades de actuación, en su caso) deberá iniciarse con la presentación de los correspondientes proyectos de actuación, conforme a lo establecido en los artículos 75 y siguientes de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL).

2. El sistema de actuación propuesto (indicativo), salvo disposición expresa en sentido contrario en estas Normas, es el de cooperación (o el que fije, en su caso, el Plan Parcial para cada actuación integrada), y cumplirá las condiciones que para este sistema establece la LUCyL en los artículos 83, 84 y 85.

Artículo 246. – *Cierres de parcela y vallados*: En Suelo Urbanizable la ejecución de los vallados o cierres de parcelas sobre las parcelas originales (es decir, antes de la ejecución de la reparcelación) deberá cumplir lo siguiente: todos los cierres serán transparentes o vegetales y se permite la ejecución de un zócalo de apoyo que no podrá superar una altura de 0,30 m. Los solares resultantes de la reparcelación, una vez ejecutada la urbanización, cumplirán ya las condiciones para los vallados y cierres descritas para el Suelo Urbano Consolidado.

(CONTINUARA)

6. Los números no son acumulativos.

ANUNCIOS URGENTES

Ayuntamiento de Melgar de Fernamental

Subasta para el arrendamiento de fincas rústicas calificadas como bien de propios para cultivo agrícola

El Excmo. Ayuntamiento de Melgar de Fernamental, en sesión plenaria extraordinaria celebrada el 17 de noviembre de 2005, aprobó el pliego de condiciones que deben regir la subasta para el arrendamiento de fincas rústicas aptas para aprovechamiento de cultivo agrícola, lo que se expone al público por periodo de diez días para que puedan presentarse por escrito las reclamaciones que se consideren oportunas.

Simultáneamente y a reserva de las reclamaciones que pudieran presentarse contra dicho pliego, se anuncia dicha subasta, si bien todos los plazos que la afectan podrían suspenderse y reanudarse cuando se resolvieran las posibles reclamaciones efectuadas al pliego.

— *Entidad adjudicataria:* Ayuntamiento de Melgar de Fernamental.

— *Objeto de la subasta:* Arrendamiento de las fincas que figuran en el anexo al presente anuncio.

— *Duración del contrato:* Duración de cinco años, en los términos que se prevén en el pliego.

— *Tipo de licitación:* Conforme figura en el anexo junto a cada una de las fincas.

— *Garantía provisional:* 10% del precio de salida de cada finca, para optar a más de una, se constituirá garantía del 10% del precio de salida de cada una de las fincas a las que se opte.

— *Garantía definitiva:* Exento de constitución.

— *Tramitación, procedimiento, forma:* Urgente, abierto, subasta.

— *Obtención de documentación e información:* Ayuntamiento de Melgar de Fernamental, Plaza España, n.º 1, C.P. 09100, Melgar de Fernamental (Burgos). Tel. y fax: 947 37 21 21, de lunes a viernes, salvo festivos, de 8 a 15 horas.

— *Capacidad para contratar:* Declaración de estar al corriente de las obligaciones fiscales y con la Seguridad Social así como declaración de no estar incurso en prohibición para contratar, según anexo y conforme se especifica en los pliegos.

— *Presentación de las ofertas o de las solicitudes de participación:*

a) Fecha límite de presentación: Diez días desde el siguiente a la publicación de este anuncio en «Boletín Oficial» de la provincia; si fuera inhábil o sábado se trasladará al siguiente hábil o lunes hábil.

b) Documentación a presentar: Sobres A y B con la documentación especificada en los pliegos.

c) Lugar de presentación: Ayuntamiento de Melgar de Fernamental, con la dirección señalada anteriormente.

— *Apertura de las ofertas:* En el despacho de Alcaldía el tercer día hábil siguiente, salvo sábados, al último para presentar proposiciones a las 9.30 horas.

— *Gastos de anuncios:* Por cuenta del adjudicatario; si fueran varios se prorrateará.

* * *

ANEXO I

RELACION DE FINCAS A SUBASTA

Polígono	N.º finca	N.º catastral	Superficie	Precio por campaña de salida
505	56	10.056	8,13,64 Has.	1.043,50 euros
512	442	442	6,62,20 Has.	171,00 euros

* * *

ANEXO II

MODELO DE DECLARACION RESPONSABLE PARA APARTADO D) A INCLUIR EN EL SOBRE A

D., con D.N.I. y con domicilio a efecto de notificaciones en declaro responsablemente:

1. No estar incurso en ninguna de las prohibiciones para contratar que se recogen en el artículo 20 del R.D.L. 2/2000, de 16 de junio.

2. No tener deudas con el erario municipal.

3. Estar al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.

En Melgar de Fernamental, a de de 2005.

Fdo.:

* * *

ANEXO III

MODELO DE PROPOSICION ECONOMICA PARA SOBRE B

D., con D.N.I., en nombre propio (o en representación de), con domicilio en calle provincia (.....), en plena posesión de su capacidad jurídica y de obrar hace constar que enterado del pliego de condiciones administrativas que rigen la subasta de arrendamiento de fincas de cultivo así como del anuncio de licitación, conforme a todo ello intereso la adjudicación del arriendo de las fincas rústicas que se relacionan, de acuerdo con todo lo establecido al efecto, todo ello a abonar en la forma y plazos indicados en el respectivo pliego.

Polígono Núm. finca Precio por cada año de campaña que se ofrece

..... En letra euros (en número euros)

..... En letra euros (en número euros)

En caso de discrepancia primará la cifra expresada en letras.

En Melgar de Fernamental, a de de 2005.

Fdo.:

Melgar de Fernamental, a 21 de noviembre de 2005. — La Alcaldesa, P.D., la Primera Teniente de Alcalde, Petra Aparicio Bilbao.

200508698/8632. — 280,00

Junta Vecinal de Baranda de Montija

Con fecha de 31 de agosto de 2005 la Junta Vecinal adoptó el acuerdo de aprobación provisional de la imposición de la ordenanza fiscal reguladora de la tasa por suministro de agua potable.

Transcurrido el plazo de treinta días establecido para su exposición al público y no habiéndose presentado dentro de dicho plazo reclamación o alegación alguna, en virtud de lo dispuesto en el art. 17.3 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, se eleva a definitivo el acuerdo provisional, quedando la ordenanza fiscal redactada en los siguientes términos:

ORDENANZA REGULADORA DE LA TASA POR SUMINISTRO MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO

Artículo 1.º — Fundamento y naturaleza.

En uso de las facultades concedidas por los artículos 133.2 y 142 de la Constitución, por el art. 106 de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local y de conformidad con lo que dispone el art. 20 en relación con los arts. 15 a 19 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas

das Locales, y singularmente la Letra t) del número 4 del artículo mencionado, este Ayuntamiento establece la tasa por suministro municipal de agua potable (y alcantarillado), que se registrá por la presente ordenanza.

Artículo 2.º – Hecho imponible.

1. – Constituye el hecho imponible de la tasa la prestación del servicio de distribución de agua potable, los derechos de enganche, la prestación del servicio de evacuación de aguas residuales a través de la red de alcantarillado municipal.

2. – La obligación de contribuir nacerá desde que tenga lugar la prestación del servicio.

Artículo 3.º – Sujeto pasivo.

1. – Son sujetos pasivos contribuyentes las personas físicas o jurídicas y las entidades a que se refiere el artículo 33 de la Ley General Tributaria que sean propietarios o usufructuarios de fincas urbanas que radiquen en vías públicas en las cuales tenga establecida la Junta Vecinal el alcantarillado público y sus servicios inherentes.

Artículo 4.º – Cuota tributaria.

1. – La cuantía ordinaria por consumo de agua está determinada por una cuota fija de 35 euros por toma y por año.

2. – Por enganche nuevo a la red de agua y alcantarillado la tasa será de 600 euros, una sola vez cuando se autorice el enganche.

Artículo 5.º – Exenciones.

5.1. – Estarán exentos el Estado, la Comunidad Autónoma y la Provincia a que esta Junta Vecinal pertenece, así como cualquier Mancomunidad, Area Metropolitana u otra entidad de la que formen parte, por todos los aprovechamientos inherentes a los servicios públicos de comunicaciones que exploten directamente y por todos los que inmediatamente interesan a la seguridad y defensa nacional.

5.2. – Salvo los supuestos anteriores no se admitirá, en materia de tasas beneficio tributario alguno.

Artículo 6.º – Administración y cobranza.

Con la declaración de alta en el servicio, se efectuará el depósito previo de los importes de las altas en el Servicio de Aguas y Alcantarillado, venta e instalación del contador.

Artículo 7.º – Periodo impositivo y devengo.

La tasa se devenga por el inicio y la recepción del servicio por el interesado. Los conceptos a facturar anualmente, serán abonados en los periodos que determine el Ayuntamiento.

Anualmente se formará un Padrón en el que figurarán los contribuyentes afectados y las cuotas que se liquiden por la aplicación de la presente ordenanza, el cual estará expuesto al público a efectos de reclamaciones. Transcurrido el plazo de exposición pública la Junta Vecinal resolverá las reclamaciones presentadas y aprobará definitivamente el Padrón que servirá de base para los documentos cobratorios correspondientes.

Artículo 8.º – Baja.

Las bajas deberán cursarse, a lo más tardar, el último día laborable del respectivo periodo para que surta efectos a partir del siguiente. Quienes incumplan tal obligación seguirán sujetos al pago de la cuota en el año siguiente.

Artículo 9.º – Altas.

Las altas que se produzcan dentro del ejercicio surtirán efectos desde la fecha en que nazca la obligación de contribuir. La Administración notificará a los sujetos pasivos la liquidación correspondiente al causar alta en el Padrón con expresión de:

– Los elementos esenciales de la liquidación.

– Los medios de impugnación que pueden ser ejercidos, con indicación de plazos y órganos ante los que se pueden interponer.

– Lugar, plazo y fecha en que debe ser satisfecha la deuda tributaria.

Artículo 10. – Incumplimiento del pago de la cuota.

La falta de pago de alguna liquidación facultará al Ayuntamiento para la incoación del pertinente procedimiento de apremio.

Artículo 11. – Infracciones y sanciones.

En todo lo relativo a la calificación de infracciones tributarias, así como de las sanciones que a las mismas correspondan en cada caso, se estará a lo dispuesto en los artículos 77 y siguientes de la Ley General Tributaria.

Disposición Adicional. – Las modificaciones que se introduzcan en la regulación de esta tasa, por las Leyes de Presupuestos Generales del Estado o por cualesquiera otras Leyes o disposiciones, y que resulten de aplicación directa, producirán, en su caso, la correspondiente modificación tácita de la presente Ordenanza Fiscal.

Disposición Final. – La presente ordenanza aprobada por la Junta Vecinal en sesión celebrada el día 31 de agosto, empezará a regir el día 1 de enero de 2006 y continuará en vigor hasta su modificación o derogación expresa.

En Baranda de Montija, a 16 de noviembre de 2005. – El Alcalde Pedáneo, José Julio Rámila Peña.

200508696/8631. — 176,00

Junta Administrativa Villa de Treviño

Aprobado por esta Junta Administrativa, en reunión celebrada el día 12 de noviembre de 2005, la modificación parcial de la ordenanza reguladora de la tasa por la prestación del servicio de agua.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 17.1 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Haciendas Locales, el presente acuerdo provisional se expone al público a fin de que los interesados puedan examinar el expediente y presentar las reclamaciones que estimen oportunas durante el plazo de treinta días hábiles desde la publicación del presente anuncio.

En Treviño, a 20 de noviembre de 2005. – El Alcalde Pedáneo, Roberto Bajos Argote.

200508700/8633. — 68,00

De conformidad con lo dispuesto en el art. 17.1 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Haciendas Locales, por el presente se anuncia al público que ha quedado definitivamente aprobada la modificación de la ordenanza fiscal reguladora de la tasa por la prestación del servicio de agua, una vez expuesta al público sin reclamaciones y de conformidad con el acuerdo adoptado en fecha de 12 de noviembre de 2005, publicándose el texto modificado siguiente:

– 0,35 euros el metro cúbico de agua.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 113 de la Ley reguladora de Bases de Régimen Local (7/1985, de 2 de abril) y 19 de la Ley reguladora de las Haciendas Locales (39/1988, de 28 de diciembre), contra la aprobación definitiva de esta ordenanza fiscal y sus disposiciones puede interponerse directamente recurso contencioso-administrativo, ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, sede en Burgos, en el plazo de dos meses, a partir de la fecha del día siguiente a la publicación de este anuncio.

En Treviño, a 20 de noviembre de 2005. – El Alcalde Pedáneo, Roberto Bajos Argote.

200508701/8634. — 68,00