



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>Director:</i> Diputado Ponente, D. José Antonio López Marañón	INSERCCIONES 2,00 euros por línea (DIN A-4) 1,40 euros por línea (cuartilla) 34,00 euros mínimo Pagos adelantados Carácter de urgencia: Recargo 100%
FRANQUEO CONCERTADO Núm. 09/2	ADMINISTRACIÓN: EXCMA. DIPUTACION PROVINCIAL Ejemplar: 1,25 euros :—: De años anteriores: 2,50 euros	Depósito Legal BU - 1 - 1958
Año 2007	Jueves 13 de septiembre	Número 176

INDICE

SUBDELEGACION DEL GOBIERNO EN BURGOS

Secretaría General. Pág. 2.

PROVIDENCIAS JUDICIALES

— JUZGADOS DE PRIMERA INSTANCIA.

De Burgos núm. 2. 1017/2006. Pág. 2.

— JUZGADOS DE LO SOCIAL.

De Burgos núm. 1. 101/2007. Pág. 2.

ANUNCIOS OFICIALES

— JUNTA DE CASTILLA Y LEON.

Delegación Territorial de Burgos. Servicio Territorial de Fomento. Plan General de Ordenación Urbana de Sarracín (Segunda parte). Págs. 3 y ss.

ANUNCIOS URGENTES

— JUNTA DE CASTILLA Y LEON.

Delegación Territorial de Burgos. Servicio de Industria, Comercio y Turismo. Págs. 27 y 28.

— AYUNTAMIENTOS.

Burgos. Gerencia de Urbanismo e Infraestructuras. Estudio de detalle de la parcela D-3 del Sector G-9 para la creación de un Centro de Interpretación Urbana de Burgos promovido por Caja de Burgos. Págs. 28 y ss.

Aranda de Duero. Policía Local - Gestión de Multas. Pág. 31.

Cuevas de San Clemente. Págs. 31 y 32.

La Horra. Pág. 32.

Berzosa de Bureba. Pág. 32.

Espinosa de los Monteros. Pág. 32.

DIPUTACION PROVINCIAL

Intervención. Propuesta número 5 de modificación del presupuesto de 2007. Pág. 32.

SUBDELEGACION DEL GOBIERNO EN BURGOS

Secretaría General

Habiendo resultado imposible efectuar la presente notificación en el domicilio del interesado, se procede conforme a lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las

N.º Expte.	Fase	Nombre y apellidos	Identif.	Domicilio/Localidad	Precepto infringido	Cuantía (euros)
BU-266/07	Acuerdo de iniciación	Luis Fdez. de Gamboa Diego	71344993M	C/ San Agustín, 1, 1.º A Miranda de Ebro	Art. 25.1 L.O. 1/92 Seg. Ciudadana	300,52 y destrucción de sustancia

Burgos, 28 de agosto de 2007. – La Subdelegada del Gobierno, Berta Tricio Gómez.

200707819/7808. – 34,00

PROVIDENCIAS JUDICIALES

BURGOS

Juzgado de Primera Instancia número dos

Procedimiento: Ejecución hipotecaria 1017/2006-D.

Sobre: Otras materias.

De: Caja de Ahorros Municipal de Burgos.

Procuradora: D.ª M.ª Mercedes Manero Barriuso.

Contra: D.ª María Olvido Canella Oliveira y D. Carlos Gutiérrez Santos.

Doña Belén Sanz Díaz, Secretario del Juzgado de Primera Instancia número dos de Burgos.

Hago saber: Que en el proceso de ejecución seguido en dicho Juzgado con el número 1017/2006-D, a instancia de Caja de Ahorros Municipal de Burgos contra D.ª María Olvido Canella Oliveira y D. Carlos Gutiérrez Santos, se ha acordado sacar a pública subasta, por un plazo de veinte días, los bienes que, con su precio de tasación se enumeran a continuación:

Bienes que se sacan a subasta y su valoración. –

Finca sita en edificio en calle La Iglesia, número uno. Número nueve. Vivienda señalada con el número nueve, sita en la calle de La Iglesia número uno de Cardeñadizo (Burgos).

Se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 2 de Burgos, tomo 3.906, libro 35, folio 82, finca 3.286, inscripción 1.ª.

Tasada a efectos de subasta en 322.050 euros.

La subasta tendrá lugar en la sede de este Juzgado, sito en Avenida Reyes Católicos, 51 B, el día 17 de octubre de 2007 a las 10.30 horas.

Condiciones de la subasta. –

1. – Los licitadores deberán cumplir los siguientes requisitos:

1.º - Identificarse de forma suficiente.

2.º - Declarar que conocen las condiciones generales y particulares de la subasta.

3.º - Presentar resguardo de que han depositado en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de este Juzgado en la entidad Banesto, cuenta número 1083/0000/06/1017/06, o de que han prestado aval bancario por el 30% del valor de tasación de los bienes. Cuando el licitador realice el depósito con cantidades recibidas en todo o en parte de un tercero, se hará constar así en el resguardo a los efectos de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 652 de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil.

2. – Sólo el ejecutante podrá hacer postura reservándose la facultad de ceder el remate a un tercero.

3. – Desde el anuncio de la subasta hasta su celebración podrán hacerse posturas por escrito en sobre cerrado y con las condiciones expresadas anteriormente.

4. – Cuando la mejor postura sea igual o superior al 70% del avalúo, se aprobará el remate a favor del mejor postor. Si fuere inferior, se estará a lo previsto en el artículo 670 de la LECn.

5. – La certificación registral está de manifiesto en la Secretaría de este Juzgado.

6. – Las cargas o gravámenes anteriores, si los hubiere, al crédito del actor, continuarán subsistentes, y que por el sólo hecho de participar en la subasta, el licitador los admite y acepta quedar subrogado en la responsabilidad derivada de aquéllos, si el remate se adjudicare a su favor.

Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificado por la Ley 4/1999, de 13 de enero (B.O.E. de 14-01-1999) a efectuar la misma a través de edictos en el «Boletín Oficial» de la provincia, pudiendo formular alegaciones o proponer pruebas, si lo estima conveniente, en el plazo de quince días a contar desde la publicación del presente anuncio.

Se notifica la fase del procedimiento que se indica, el cual se encuentra en la Unidad de Sanciones de la Subdelegación del Gobierno en Burgos.

7. – No consta en el proceso si el inmueble que se subasta se encuentra o no ocupado por personas distintas del ejecutado.

8. – Si por fuerza mayor, causas ajenas al Juzgado o por error se hubiere señalado un domingo o día festivo y no pudiera celebrarse la subasta en el día y hora señalados, se entenderá que se celebrará al siguiente día hábil, a la misma hora, exceptuando los sábados.

En Burgos, a 31 de julio de 2007. – La Secretario Judicial, Belén Sanz Díaz.

200707870/7854. – 120,00

JUZGADO DE LO SOCIAL NUMERO UNO DE BURGOS

N.º autos: Demanda 249/2007.

N.º ejecución: 101/2007.

Materia: Ordinario.

Demandante: D. Raimundo José Nieto Barón.

Demandados: Fogasa y Lorenzo Miranda Cárnicas, S.L.

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 101/2007 de este Juzgado de lo Social, seguido a instancias de D. Raimundo José Nieto Barón contra la empresa Lorenzo Miranda Cárnicas, S.L. y Fogasa, sobre cantidad, se ha dictado auto de fecha 3/09/2007, que contiene la siguiente:

Parte dispositiva. –

En atención a lo dispuesto, se acuerda:

A) Despachar ejecución del título mencionado en los hechos de la presente resolución, a instancia de D. Raimundo José Nieto Barón, contra Lorenzo Miranda Cárnicas, S.L., por un principal de 2.427,86 euros, más la cantidad de 170 euros en concepto de intereses, y 242 euros en concepto de costas provisionales.

B) Dar audiencia al Fondo de Garantía Salarial y a la parte actora para que en quince días puedan designar la existencia de nuevos bienes susceptibles de traba, advirtiéndoles que de no ser así se procederá a dictar auto de insolvencia provisional en la presente ejecución. Unase informe de la Agencia Tributaria para la comprobación de una posible variación del patrimonio de la ejecutada desde la anterior declaración de insolvencia.

Notifíquese la presente resolución a las partes, haciéndolo mediante edictos a la ejecutada en ignorado paradero.

Modo de impugnación: Contra la misma no cabe recurso alguno, sin perjuicio de la oposición que pueda formularse por el ejecutado en el plazo de diez días por defectos procesales o por motivos de fondo (Art. 551 de la L.E.C. en relación con los arts. 556 y 559 del mismo texto legal). Sin perjuicio de su ejecutividad.

Así lo pronuncia manda y firma S.S.ª el Magistrado-Juez. – Doy fe, la Secretario Judicial.

Y para que sirva de notificación al demandado Lorenzo Miranda Cárnicas, S.L., en ignorado paradero, expido el presente para su publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia.

En Burgos, a 3 de septiembre de 2007. – La Secretario Judicial, Carmen Gay-Pobes Vitoria.

200707874/7856. – 68,00

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 18 de julio de 2007 de aprobación definitiva. – Plan General de Ordenación Urbana, promovido por Caja de Burgos. Sarracín.

(CONTINUACION)

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SARRACIN

Volumen IV. – Normativa.

Título I. – Normas Generales de Desarrollo y ejecución del Plan.

Capítulo I. – El Plan General de Ordenación Urbana: Definición y alcance.

- 1.1. – Objeto.
- 1.2. – Ambito territorial.
- 1.3. – Naturaleza y efectos.
- 1.4. – Vigencia.
- 1.5. – Revisión y modificaciones.
- 1.6. – Interpretación.
- 1.7. – Documentación y valor relativo de los documentos.

Capítulo II. Régimen General del Suelo.

- 2.1. – Definición de Suelo Urbano.
- 2.2. – Derechos, deberes y limitaciones de los propietarios de suelo urbano.
- 2.3. – Plazos de cumplimiento de los deberes urbanísticos.
- 2.4. – Definición de suelo urbanizable.
- 2.5. – Derechos, deberes y limitaciones de los propietarios de suelo urbanizable.
- 2.6. – Plazos de cumplimiento de los deberes urbanísticos.
- 2.7. – Definición de suelo rústico.
- 2.8. – Derechos, deberes y limitaciones de los propietarios de suelo rústico.
- 2.9. – Autorizaciones de uso excepcional.

Capítulo III. Ordenación general del término municipal.

- 3.1. – Suelo Urbano (SU).
- 3.2. – Suelo Urbanizable (SUR).
- 3.3. – Suelo Rústico (SR).
- 3.4. – Determinaciones establecidas en el suelo urbano.
- 3.5. – Determinaciones establecidas en el suelo urbanizable delimitado.

- 3.6. – Determinaciones establecidas en el suelo rústico.
- 3.7. – Parcelas de suelo urbano con ordenación existente.
- 3.8. – Régimen de los usos fuera de ordenación.
- 3.9. – Sistemas generales.

- 3.10. – Sistema de obtención de terrenos.
- 3.11. – Sistema General de espacios libres públicos.
- 3.12. – Sistema General de vías públicas.
- 3.13. – Sistema General de servicios urbanos.
- 3.14. – Sistema General de equipamientos.
- 3.15. – Sistemas locales.

3.16. – Obtención de suelos dotacionales.

Capítulo IV. Desarrollo y ejecución del Plan.

- 4.1. – Disposiciones comunes.
- 4.2. – Planes parciales.
- 4.3. – Estudios de Detalle.
- 4.4. – Planes especiales.
- 4.5. – Modalidades de gestión.
- 4.6. – Proyecto de actuación.
- 4.7. – Proyecto de urbanización.
- 4.8. – Proyecto de reparcelación.
- 4.9. – Proyecto de expropiación.

Capítulo V. Intervención en el uso del suelo.

- 5.1. – Licencias urbanísticas.
- 5.2. – Licencias de obra.

- 5.3. – Licencias de segregación, división o parcelación.
- 5.4. – Licencias de primera ocupación.
- 5.5. – Licencias de demolición.
- 5.6. – Otras licencias.
- 5.7. – Autorizaciones de uso excepcional en suelo rústico.
- 5.8. – Disposiciones comunes a los proyectos.
- 5.9. – Ruina de los edificios.
- 5.10. – Criterios para la declaración de ruina.
- 5.11. – Procedimiento para la declaración de ruina.
- 5.12. – Ruina de inmuebles catalogados.

Título II: Normas generales de usos, urbanización y edificación.

Capítulo I: Normas generales de usos.

- 1.1 – Regulación de usos.
- 1.2. – Control.
- 1.3. – Tipos de usos.
- 1.4. – Categorías de usos.
- 1.5. – Condiciones comunes a todos los usos.
- 1.6. – Condiciones del uso global residencial.
- 1.7. – Condiciones del uso global industrial.
- 1.8. – Condiciones del uso global terciario.
- 1.9. – Condiciones de uso global dotacional.
- 1.10. – Servicios urbanos.
- 1.11. – Zonas verdes.
- 1.12. – Espacios libres públicos.
- 1.13. – Equipamientos.
- 1.14. – Sistema ferroviario.
- 1.15. – Servicios del automóvil y transporte.

Título III. – Normas generales de protección.

Capítulo I. – Condiciones generales.

Capítulo II. – Protección del medio ambiente.

- 2.1. – Normas generales.
- 2.2. – Protección contra ruidos y vibraciones.
- 2.3. – Protección del medio ambiente atmosférico.
- 2.4. – Protección contra vertidos.
- 2.5. – Protección contra incendios.
- 2.6. – Fomento de la eficiencia energética.
- 2.7. – Fomento del ahorro de agua.
- 2.8. – Reutilización de los residuos.

Capítulo III. – Protección del medio natural.

Capítulo IV. – Protección del patrimonio edificado.

Capítulo V. – Protección del patrimonio arqueológico.

Capítulo VI. – Protección del espacio exterior urbano.

Título IV. – Ordenanzas del suelo urbano consolidado.

Capítulo I. – Determinaciones preliminares.

Capítulo II. – Condiciones para el desarrollo del suelo urbano consolidado.

Capítulo III. – Ordenanzas de uso del suelo.

Título V. –

- Fichas de sectores de suelo urbanizable delimitado.
- Fichas de sistemas generales.
- Fichas de sistemas locales.

Título VI. – Normas de protección para el suelo rústico.

Capítulo I. – Régimen general del suelo rústico.

Capítulo II. – Condiciones particulares del Suelo Rústico Común (SR-C).

Capítulo III. – Condiciones particulares del Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras (SR-PI).

Capítulo IV. – Condiciones particulares del Suelo Rústico de Protección Natural (SR-PN).

Capítulo V. – Condiciones particulares del Suelo Rústico de Protección Especial (SR-PE).

Capítulo VI. – Condiciones particulares del Suelo Rústico de Protección Cultural (SR-PC)

Capítulo VII. – Régimen de las obras autorizables.

Título VII. – Planos de ordenación.

VOLUMEN IV. – NORMATIVA

TÍTULO I. – NORMAS GENERALES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN

CAPÍTULO I. – EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA: DEFINICIÓN Y ALCANCE

1.1. – OBJETO.

El Plan General de Ordenación Urbana de Sarracín tiene por objeto proceder a la ordenación urbanística de la totalidad del término municipal en los términos previstos por la legislación vigente, concretar los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase de suelo delimitando las facultades urbanísticas del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades, y regular las condiciones que deben cumplir las actuaciones urbanísticas a realizar en desarrollo del P.G.O.U., todo ello dentro del marco conceptual de la «eco-ciudad» en cuanto que el modelo territorial que se quiere implantar está orientado a la consecución de unos mayores estándares de calidad urbana.

Para llevar a cabo este objeto, el Plan General de Ordenación Urbana establece las siguientes determinaciones:

- a) Clasifica todo el término municipal en todas o algunas de las clases y categorías de suelo según las características del territorio.
- b) Prevé los sistemas generales al servicio de toda la población: Vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos.
- c) Cataloga los elementos que deben ser conservados o recuperados, con las medidas de protección que procedan en cada caso; esto se hará de manera especial en el caso de ámbitos declarados como Bienes de Interés Cultural.
- d) En suelo urbano consolidado, califica las parcelas, entendiendo como tal la asignación de uso, intensidad de uso, tipología edificatoria y condiciones de urbanización y edificación.
- e) En suelo urbano no consolidado, delimita Sectores, fijando los parámetros de ordenación general.
- f) En la categoría de suelo urbanizable delimitado, delimita Sectores, fijando los parámetros de ordenación general, así como los sistemas generales incluidos o adscritos.
- g) En suelo rústico, dicta las normas de protección que procedan en cada categoría para mantener la naturaleza rústica del suelo y asegurar el carácter aislado de las construcciones.
- h) Impone condiciones concretas de ordenación, urbanización, edificación o uso en las distintas clases de suelo.
- i) En los conjuntos históricos y otros ámbitos declarados como Bien de Interés Cultural, el régimen de protección exigible según la legislación sobre patrimonio histórico.
- j) Establece una relación de los usos del suelo declarados fuera de ordenación.
- k) Señala los plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos.

1.2. – ÁMBITO TERRITORIAL.

El ámbito territorial del presente Plan General de Ordenación Urbana se extiende a la totalidad del término municipal de Sarracín, provincia de Burgos.

1.3. – NATURALEZA Y EFECTOS.

El Plan General de Ordenación Urbana tiene naturaleza normativa y, en consecuencia, constituye un documento público, ejecutivo y de obligado cumplimiento, por lo que una vez entre en vigor, conforme a lo dispuesto en el artículo siguiente, produce los siguientes efectos:

- Publicidad: Cualquier ciudadano tiene derecho a la información urbanística y a consultar la totalidad de la documentación del PGOU, que, a tal efecto estará, en ejemplar integral debidamente diligenciado, a disposición de público.
- Ejecutividad: El Plan General de Ordenación Urbana será inmediatamente ejecutivo desde su entrada en vigor.
- Vinculación: El Plan General de Ordenación Urbana es de obligado cumplimiento tanto para los particulares como para las Administraciones Públicas, 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.
- La obligatoriedad del Plan implica el deber, jurídicamente exigible por cualquier persona física o jurídica, en uso de la acción pública, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones,

tanto por las Administraciones Públicas como por los particulares, siendo nula cualquier reserva de dispensación.

– Declaración de utilidad pública: La publicación en el Boletín Oficial de Burgos del acuerdo de aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana aparea la declaración de utilidad pública e interés social de las obras previstas en el mismo y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos necesarios para su ejecución, a efectos de su expropiación forzosa, ocupación temporal e imposición de servidumbres.

– Consideración de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones, edificaciones y de los usos anteriores a la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana que resulten disconformes con el nuevo planeamiento y la legislación sectorial aplicable.

1.4. – VIGENCIA.

1. El Plan General entrará en vigor al día siguiente de la fecha de publicación íntegra en el «Boletín Oficial» de la provincia de su memoria vinculante y normativa, y de la relación de todos los demás documentos que integran el Plan General.

2. Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de las facultades de modificación y revisión de la Administración competente, ya sean ejercidas de oficio o a instancia de otras Administraciones Públicas o de los particulares.

1.5. – REVISIÓN Y MODIFICACIONES.

Se entiende por revisión del Plan General toda alteración de su contenido que lleve aparejada la total reconsideración de la ordenación general establecida, y suponga, por consiguiente, la introducción de cambios sustanciales en las determinaciones relativas a la clasificación del suelo, los sistemas generales, el catálogo de elementos protegidos, los sectores delimitados o en las normas de protección en suelo rústico.

La aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana produce la sustitución íntegra del instrumento revisado.

En cualquier caso la revisión se producirá si se da alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Aparición de circunstancias de carácter demográfico o socio-económico que incidan sustancialmente en la ordenación.
- b) Aparición de circunstancias que, en su conjunto, aconsejen la elección de un modelo territorial distinto o la reconsideración del propuesto.
- c) Agotamiento de la capacidad de planeamiento.
- d) Afección en su territorio por un planeamiento de rango superior (comarcal, provincial o regional) cuyas previsiones obliguen a la revisión del Plan.
- e) Incidencia de modificaciones que pudieran resultar de la formulación de planes especiales del medio físico, infraestructuras, etc. así como de otros estudios, investigaciones o normativas, cuyas conclusiones, interese trasladar al Plan General.
- f) Cuando otras circunstancias sobrevenidas lo justifiquen, y así lo acuerde el Pleno de la Corporación Municipal.

Se considera modificación del Plan General la alteración, adición o supresión de determinaciones del mismo que no constituyan revisión por no llevar aparejada la adopción de nuevos criterios que supongan la total reconsideración de la ordenación general establecida.

La modificación del planeamiento de cualquier tipo que suponga aumento del volumen edificable o de la densidad de población, requerirá un incremento proporcional de los espacios libres públicos y dotaciones situados en la unidad urbana donde se produzca el aumento o en el sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable delimitado colindante.

En ningún caso tendrán la consideración de modificación ni revisión del Plan General las siguientes alteraciones del Plan General:

- a) Las que se introduzcan en la ordenación detallada como consecuencia de la aprobación del planeamiento de desarrollo.
- b) La aprobación o modificación de Ordenanzas Municipales que desarrollen o complementen aspectos determinados del Plan General.
- c) Las que se introduzcan en el catálogo de bienes protegidos como resultado de la elaboración de Planes Especiales o como resultado del hallazgo de bienes en los que sean de aplicación la normativa sectorial en materia de Patrimonio Histórico.

Sin perjuicio de lo anterior, el órgano competente para la aprobación definitiva del Plan General puede corregir en cualquier momento errores materiales que se observen en su documentación, ya sea de oficio o a instancia de parte.

1.6. — INTERPRETACION.

Sin perjuicio de las facultades que correspondan a la Comunidad Autónoma de Castilla y León y a los Tribunales de Justicia, la interpretación de este Plan corresponde exclusivamente al Ayuntamiento de Sarrión en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, y se realizará aplicando los siguientes criterios:

a) La documentación del Plan General constituye un todo que deberá interpretarse homogéneamente, de forma sistemática y buscando la coherencia entre sus diversos elementos.

b) Con carácter general se preferirán aquellas interpretaciones que por llevar aparejada la consecución de mayores equipamientos o espacios libres públicos, menores densidades edificatorias, o mejor conservación del medio ambiente y del patrimonio protegido resulten más favorables para la calidad de vida de los habitantes del municipio.

c) En caso que se apreciase errores objetivos en el cómputo de las superficies consideradas en el presente Plan General de las que resultasen aprovechamientos urbanísticos distintos de los establecidos, podrá tramitarse su rectificación de oficio, siendo esta situación también de aplicación cuando se hubieren computado incorrectamente en la determinación de la densidad máxima de edificación o del aprovechamiento urbanístico en sectores de suelo urbanizable delimitado, bienes de uso y dominio público adquiridos de manera no onerosa.

d) En caso de discrepancia entre documentos normativos y la Memoria prevalecerá lo dispuesto en los documentos normativos.

e) En caso de discrepancia entre el contenido de la Normativa y los Planos de Ordenación prevalecerá lo dispuesto en aquélla, salvo que del contexto se desprenda claramente la existencia de errores en las mismas o existan en la Memoria elementos que coincidan plenamente con las previsiones señaladas en los Planos.

f) Contradicciones gráficas:

Las discrepancias entre planos de escalas diversas se resolverán a favor de aquellos que contengan mayor detalle.

Si existieran contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas.

Las alineaciones en suelo urbano son las fijadas en los planos de Ordenación y Gestión (a escala 1:1.000) del Plan General, pudiendo ser concretadas, de forma fundamentada, sobre la realidad física por los servicios técnicos municipales sin afectar a la calificación del suelo ni aprovechamiento urbanístico.

Las alineaciones del viario en los sectores o unidades de actuación con ordenación detallada tendrán carácter vinculante, salvo, en su caso, determinación expresa distinta establecida en las Fichas de este Plan General correspondiente.

Las alineaciones y viarios señalados en la documentación gráfica del Plan General en los sectores de suelo urbanizable, sin ordenación detallada, tendrán carácter indicativo a efectos del planeamiento de desarrollo, salvo especificación en contra establecida en esa documentación.

1.7. — DOCUMENTACION Y VALOR RELATIVO DE LOS DOCUMENTOS.

El presente Plan General de Ordenación Urbana consta de la siguiente documentación, cuyo valor relativo se especifica a continuación:

1.7.1. — Memoria informativa.

Esta documentación presenta un carácter meramente informativo y sus datos y estudios han servido para la formulación de las propuestas del Plan General.

1.7.2. — Memoria vinculante.

La Memoria vinculante contiene los objetivos, propuestas de ordenación y demás contenidos normativos que han presidido la redacción del Plan General de Ordenación Urbana que han servido de fundamento al modelo territorial elegido y que deberán orientar la interpretación de sus disposiciones, revistiendo, por tanto, fuerza vinculante a estos efectos, aunque no pueda asignársele directamente valor normativo.

1.7.3. — Normativa urbanística.

La normativa urbanística recoge todas las determinaciones escritas de carácter obligatorio aplicables a las diferentes clases y categorías de suelos.

Prevalece sobre los restantes documentos del P.G.O.U. para todo lo que él se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles sobre los mismos.

1.7.4. — Catálogo de elementos protegidos.

El catálogo de elementos protegidos recoge las determinaciones escritas y gráficas de los elementos (terrenos, edificios y construcciones) merecedores de protección debido a sus valores singulares. El catálogo es así mismo de obligado cumplimiento y recoge en él los elementos suficientes para identificar el bien, así como los valores que justifican su protección y las medidas de protección que procedan.

1.7.5. — Estudio económico financiero.

Recoge las determinaciones escritas sobre programación, valoración y financiación de objetivos y propuestas, debiendo entender que dichas especificaciones son meramente estimativas en lo que respecta a las previsiones de inversión y evaluación de costes.

1.7.6. — Planos de ordenación.

Los planos de ordenación contienen las determinaciones gráficas del PGOU y tienen carácter normativo, sin perjuicio de que en caso de discrepancia prevalezca lo dispuesto en la normativa, conforme a lo establecido en la letra d) del precepto anterior.

CAPITULO II. REGIMEN GENERAL DEL SUELO

Sección 1. — Régimen Urbanístico del Suelo Urbano

2.1. — DEFINICION DE SUELO URBANO.

Se consideran como Suelo Urbano aquellas áreas que cumpliendo las condiciones establecidas en el artículo 8 de la Ley estatal 6/1998, de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y 11 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, son clasificadas como tal Suelo Urbano por el Plan General en los planos de ordenación urbana. Dicha clasificación se realiza de acuerdo con los objetivos y criterios de la ordenación del territorio municipal, y de las estrategias de ordenación y gestión establecidas en la Memoria.

Igualmente será considerado Suelo Urbano aquel que se vaya clasificando como tal en desarrollo de los Sectores de Suelo Urbanizable previstos en el Plan General.

Dentro del suelo urbano se distinguen las siguientes categorías:

a) Suelo urbano consolidado, constituido por los solares y demás terrenos aptos para su uso inmediato conforme con las determinaciones del planeamiento urbanístico, así como por los terrenos que puedan alcanzar dicha aptitud mediante actuaciones aisladas.

b) Suelo urbano no consolidado, constituido por los demás terrenos que se pueden clasificar como suelo urbano, y que, a efectos de su consolidación se agruparán en sectores, es decir, los terrenos urbanos en los que sean precisas actuaciones de urbanización que deben ser objeto de equidistribución entre los afectados.

El suelo urbano consolidado y el no consolidado se delimitan en los planos de Ordenación, en donde se señalan con los códigos SU-C y SU-NC respectivamente.

2.2. — DERECHOS, DEBERES Y LIMITACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO.

Los propietarios de Suelo Urbano podrán ejercer todos los derechos y cumplir todos los deberes y limitaciones previstos en los artículos 13 y 14 de la Ley 6/1998 de Régimen del Suelo y Valoraciones, 17 y 18 de la Ley de Urbanismo y concordantes, una vez aprobado definitivamente, en su caso, el planeamiento de desarrollo previsto en este Plan. Así como, lo previsto en los artículos 40 a 43 del Decreto 22/2004.

La utilización del Suelo Urbano se regirá por las normas previstas en los Títulos II y IV del presente Volumen IV de Normativa.

2.3. — PLAZOS DE CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANISTICOS.

El plazo de cumplimiento de los deberes urbanísticos en suelo urbano será de cuatro años.

Sección 2. — Régimen Urbanístico del Suelo Urbanizable

2.4. — DEFINICION DE SUELO URBANIZABLE.

Se consideran como Suelo Urbanizable aquellas áreas que cumpliendo las condiciones establecidas en el artículo 10 de la Ley estatal 6/1998, de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y 13 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, son clasificadas como tal Suelo Urbanizable por el Plan General en los planos de ordenación urbana. Dicha clasificación se realiza de acuerdo con los objetivos y criterios de la ordenación del territorio municipal, y de las estrategias de ordenación y gestión establecidas en la Memoria.

El suelo urbanizable se delimita en los planos de Ordenación, en donde se señala con el código SUR-D.

2.5. — DERECHOS, DEBERES Y LIMITACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANIZABLE.

Los propietarios de Suelo Urbanizable podrán ejercer todos los derechos y cumplir todos los deberes y limitaciones previstos en los artículos 15, 16, 17 y 18 de la Ley 6/1998 de Régimen del Suelo y Valoraciones, 19 y 20 de la Ley de Urbanismo y concordantes, una vez aprobado definitivamente, en su caso, el planeamiento de desarrollo previsto en este Plan.

La utilización del Suelo Urbanizable se regirá por las normas previstas en los Títulos II y V del presente Volumen IV de Normativa.

De acuerdo con el art. 20.2. de la Ley 5/1999, en el suelo urbanizable delimitado, los propietarios tendrán la obligación de cumplir los deberes definidos en el art. 18 de la Ley 5/1999 para el suelo urbano no consolidado en las mismas condiciones, pero los deberes de urbanización y cesión se extenderán también a los gastos y terrenos necesarios para la conexión del sector con los sistemas generales existentes, así como para su ampliación y refuerzo.

2.6. — PLAZOS DE CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS.

El plazo para la aprobación del Plan Parcial en el suelo urbanizable delimitado es de cuatro años como máximo, transcurridos los cuales, los terrenos deberán ser considerados como suelo urbanizable no delimitado a todos los efectos.

En el suelo urbanizable delimitado el plazo de cumplimiento de los deberes urbanísticos será el que se establezca en el Plan Parcial que defina la ordenación detallada del sector.

Sección 3. — Régimen Urbanístico del Suelo Rústico

2.7. — DEFINICIÓN DE SUELO RÚSTICO.

Se consideran como Suelo Rústico aquellas áreas que cumpliendo las condiciones establecidas en el artículo 9 de la Ley estatal 6/1998, de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y 15 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, son clasificadas como tal Suelo Rústico por el Plan General en los planos de ordenación urbana. Dicha clasificación se realiza de acuerdo con los objetivos y criterios de la ordenación del territorio municipal, y de las estrategias de ordenación y gestión establecidas en la Memoria.

El suelo rústico se delimita en los planos de Ordenación, en donde se señala con el código SR.

2.8. — DERECHOS, DEBERES Y LIMITACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO RÚSTICO.

Los propietarios de Suelo Rústico podrán ejercer todos los derechos y cumplir todos los deberes y limitaciones previstos en los artículos 20 y 21 de la Ley 6/1998 de Régimen del Suelo y Valoraciones, 23 y 24 de la Ley de Urbanismo y concordantes, una vez aprobado definitivamente, en su caso, el planeamiento de desarrollo previsto en este Plan.

La utilización del Suelo Rústico se regirá por las normas de protección previstas en el Título VI del presente Volumen IV de Normativa.

2.9. — AUTORIZACIONES DE USO EXCEPCIONAL.

De conformidad con lo establecido en el artículo 25 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, en suelo rústico existe la posibilidad de ejercitar derechos de uso del suelo de carácter excepcional en las distintas categorías de suelo rústico. A tal efecto se solicitará, con carácter previo al establecimiento del uso excepcional la correspondiente autorización, a cuyos efectos se tendrá en cuenta el régimen de estos usos excepcionales previsto en los artículos 26 a 29 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y 57 a 64 del Decreto 22/2004 de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

CAPÍTULO III. ORDENACIÓN GENERAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL

Sección 1. — Clasificación del suelo

3.1. — SUELO URBANO (SU).

De acuerdo con lo establecido en el art. 12 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, se distinguen dos categorías de suelo urbano, suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado.

El suelo urbano consolidado y el no consolidado se delimitan en los planos de Ordenación, con los códigos SU-C y SU-NC respectivamente.

Dentro del suelo urbano, se incluyen en la categoría de suelo urbano consolidado:

a) Los terrenos que tienen la condición de solar, así como los que puedan alcanzar dicha condición mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.

b) Los terrenos que sustentan dotaciones urbanísticas propias de las zonas urbanas, en las condiciones establecidas por el planeamiento

urbanístico, así como los terrenos donde se prevea ubicar dichas dotaciones mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.

Y se incluyen en la categoría de suelo urbano no consolidado:

a) Los terrenos donde son precisas actuaciones de urbanización, que deben ser objeto de equidistribución o reparcelación.

b) Los terrenos que pueden clasificarse como Suelo Urbano y que no cumplen todas las condiciones y determinaciones para ser incluidos en el Suelo Urbano Consolidado.

Los terrenos incluidos en suelo urbano no consolidado se agrupan en dos sectores, sin ordenación detallada establecida directamente por el Plan General, remitiendo ésta a la redacción de un Estudio de Detalle. Estos sectores se delimitan en los planos de Ordenación, con los códigos S-3 y S-4 respectivamente.

3.2. — SUELO URBANIZABLE (SUR).

Dentro del Suelo Urbanizable se distingue una única categoría: Urbanizable delimitado, en la que se incluyen los terrenos cuya transformación en suelo urbano se considera más adecuada a los criterios y previsiones de la normativa urbanística y a la estrategia de ordenación y gestión.

El Suelo urbanizable delimitado se señala en los planos de ordenación, con el código (SUR-D).

Las características de dichos sectores quedarán reflejadas en el Título V del presente Volumen IV del Plan General de Ordenación Urbana, relativo a las Fichas en suelo urbanizable sin ordenación detallada.

3.3. — SUELO RÚSTICO (SR).

Dentro de las categorías de Suelo Rústico previstas en el artículo 15 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y de los artículos 30 a 38 de su Reglamento de desarrollo, el presente Plan General prevé las siguientes categorías de suelo rústico, en función de las características propias que concurren en el suelo y que obligan su clasificación, tal y como se define en los planos de ordenación del territorio:

1) Suelo rústico común, señalado con el código (SR-C) dentro del suelo rústico, se incluye en la categoría de suelo rústico común los terrenos que deben ser protegidos del proceso de urbanización pero no precisan ser incluidos en ninguna de las categorías siguientes.

2) Suelo rústico con protección de infraestructuras, señalado con el código (SR-PI) dentro del suelo rústico, se incluye en la categoría de suelo rústico con protección de infraestructuras:

a) Los terrenos ya ocupados o afectados por obras públicas y otras infraestructuras de carácter ambiental, hidráulico, energético, de comunicaciones, de telecomunicaciones, de transportes o de cualquier otro tipo, siempre que no tengan la consideración de dotaciones urbanísticas o que sean impropias de las zonas urbanas, así como sus zonas de afección, defensa, protección, servidumbre o denominación equivalente, cuando la legislación sectorial exija preservarlas de la urbanización.

b) Los terrenos que conforme a lo previsto en los instrumentos de ordenación del territorio, planeamiento urbanístico y planeamiento sectorial vayan a ser ocupados o afectados por las obras públicas y otras infraestructuras citadas en la letra anterior, así como por sus zonas de afección, defensa, protección, servidumbre o denominación equivalente, cuando la legislación sectorial exija preservarlas de la urbanización.

3) Suelo rústico con protección natural, señalado con el código (SR-PN) dentro del suelo rústico, se incluyen en la categoría de suelo rústico con protección natural:

a) Las masas forestales que se estime necesario proteger para ser objeto de restauración ambiental.

b) Los terrenos definidos en la legislación de aguas como dominio público hidráulico, cauces de corrientes naturales continuas y discontinuas, lechos de los lagos, lagunas, zonas húmedas y embalses superficiales, así como las zonas de servidumbre de las riberas.

4) Suelo Rústico de Protección Especial (SR-PE).

Dentro del suelo rústico, se incluyen en la categoría de suelo rústico con protección especial, los terrenos amenazados por riesgos de inundación, recogiendo las zonas afectadas por este riesgo, el Estudio de Inundabilidad que se aporta como Anexo 4 del PGOU.

5) Suelo Rústico con Protección Cultural (SR-PC).

Dentro del suelo rústico, deben incluirse en la categoría de suelo rústico con protección cultural los terrenos en los que se ubican los yacimientos arqueológicos inventariados.

*Sección 2. — Determinaciones en cada clase y categoría de suelo***3.4. — DETERMINACIONES ESTABLECIDAS EN EL SUELO URBANO.****1) Para el suelo urbano consolidado:**

- a) Delimitación del perímetro del suelo urbano consolidado.
- b) Calificación pormenorizada de los usos del suelo, en el suelo urbano consolidado:

Usos dotacionales:

- Red viaria y peatonal y circulación de bicicletas.
- Zonas verdes y espacios libres de dominio y uso públicos.
- Equipamientos de carácter público o privado, destinados a uso docente, social y deportivo.
- Aparcamientos públicos.
- Infraestructuras sociales y energéticas, y áreas residenciales y de usos terciarios.

c) Establecimiento de las siguientes determinaciones de ordenación detallada sobre la totalidad del suelo urbano consolidado:

- Alineaciones y rasantes.
- Condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y los que deben cumplir éstas para su ejecución material.
- Obras admisibles, condiciones de las edificaciones, las instalaciones y las urbanizaciones.
- Régimen de los usos predominantes, compatibles y prohibidos.
- Definición de los elementos de las dotaciones urbanísticas locales de equipamientos, espacios libres y servicios urbanos.

2) Para el suelo urbano no consolidado:

- a) División del suelo en Sectores.
- b) Determinación en cada Sector del uso predominante y, en su caso, usos compatibles y prohibidos.

c) Plazos para establecer la ordenación detallada, con un máximo de cuatro años.**d) Densidad máxima de edificación o edificabilidad máxima en usos privados por cada hectárea del Sector.****e) Índices de variedad urbana.****f) Densidades máximas y mínimas de población, o número máximo y mínimo de viviendas edificables por cada hectárea del Sector.****g) Reserva para viviendas con protección pública, del 30% de la edificabilidad residencial en cada Sector.**

El sector S-3 será discontinuo, conforme al art. 86.1.b) del Decreto 22/2004.

3.5. — DETERMINACIONES ESTABLECIDAS EN EL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.**1) División del suelo en Sectores.****2) Determinación en cada Sector del uso predominante y, en su caso, usos compatibles y prohibidos.****3) Plazos para establecer la ordenación detallada, con un máximo de cuatro años.****4) Densidad máxima de edificación o edificabilidad máxima en usos privados por cada hectárea del Sector, excluyendo de la superficie del Sector los terrenos reservados para sistemas generales.****5) Índices de variedad urbana.****6) Para los Sectores con uso predominante residencial, densidades máximas y mínimas de población, o número máximo y mínimo de viviendas edificables por cada hectárea del Sector.****7) Para los Sectores con uso predominante residencial, reserva para viviendas con protección pública, del 30% de la edificabilidad residencial en cada Sector.****8) Sistemas generales adscritos y otras dotaciones incluidas.****3.6. — DETERMINACIONES ESTABLECIDAS EN EL SUELO RÚSTICO.****1) Delimitación del perímetro del suelo rústico y de cada una de las categorías definidas en él.****2) Calificación de los usos como permitidos, sujetos a autorización o prohibidos.****3) Se establecen parámetros y condiciones para los diferentes usos permitidos y sujetos a autorización que garanticen su adaptación al entorno, incluyendo: Parcela mínima, ocupación máxima de parcela, altura máxima de las construcciones, distancias mínimas de las construcciones al dominio público, a las parcelas colindantes y, en su caso, a otros elementos geográficos.****Sección 3. — Regulación transitoria de edificios y régimen de los usos fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento****3.7. — PARCELAS DE SUELO URBANO CON ORDENACIÓN EXISTENTE.**

Los edificios cuyas condiciones urbanísticas sobrepasen ligera o sustancialmente las previstas por el Plan General de Ordenación Urbana para los nuevos desarrollos de tipologías semejantes, se incorporan al planeamiento con las condiciones urbanísticas existentes de hecho, sin que ninguno de ellos se declare fuera de ordenación.

3.8. — RÉGIMEN DE LOS USOS FUERA DE ORDENACIÓN.

1. En los terrenos que sustentan construcciones, instalaciones u otros usos del suelo que, siendo anteriores a la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana, resultan disconformes con las determinaciones del mismo o de la legislación sectorial aplicable, no puede autorizarse ninguna obra, salvo las necesarias para la ejecución del planeamiento urbanístico.

2. Se declaran expresamente fuera de ordenación (Plano de Ordenación de suelo urbano O.5):

a) Aquellos edificios e instalaciones en los que como resultado de la nueva definición de alineaciones en el suelo urbano resulten incluidos en espacios públicos libres y viario.

b) En el suelo rústico se declaran fuera de ordenación aquellas construcciones e instalaciones incompatibles con el régimen establecido en este Plan General.

c) Aquellas edificaciones y usos que incumplan las limitaciones y afecciones impuestas por la normativa sectorial:

Todos los usos y edificaciones que incumplan el art. 25 de la Ley 25/1988 de 29 de julio de Carreteras, que establece una línea límite de la edificación a ambos lados de las autovías, autopistas y vías rápidas situada a 50 metros de la arista exterior de la calzada más próxima, 25 m. en el resto de carreteras convencionales de la red regional básica y 18 m. en el resto de carreteras.

Todos los usos y edificaciones que incumplan el art. 16 de la Ley 39/2003 de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario, que establece una línea límite de la edificación a ambos lados de las líneas ferroviarias de 20 metros de la línea exterior de la arista más próxima de la plataforma.

Todos los usos y edificaciones que se sitúen en los terrenos definidos como servidumbres de las riberas en la normativa de aguas (art. 6 del Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y art. 6 del R.D.P.H. aprobado por Real Decreto 849/1986), de conformidad con lo dispuesto en el art. 16.1.g) de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y 37.b) del Decreto 22/2004, por el que se aprueba el R.U.C.y L.

Todos aquellos usos y edificaciones situados en zonas inundables, al amparo de lo previsto en el art. 16.1.h) de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y 38.a), en relación con el art. 18, del Decreto 22/2004, por el que se aprueba el R.U.C.y L.

A excepción de las edificaciones residenciales situadas entre la CN-234 y el río Los Ausines (números 5, 7, 9, 11, 13, 15 y 17 de la Carretera de Soria), con licencia municipal, clasificadas como Suelo Urbano Consolidado, que por instancia del Ayuntamiento y en base al Estudio Hidrológico más detallado de la zona realizado por el técnico municipal, se excluyen de dicho régimen.

d) Todos aquellos usos y edificaciones emplazados en terrenos que deban ser objeto de cesión o de expropiación conforme al planeamiento urbanístico.

3. No obstante, en tanto no se acometan las obras citadas en el apartado anterior, el Ayuntamiento puede conceder licencia urbanística para autorizar:

a) Las reparaciones estrictamente exigibles para asegurar la seguridad y la salubridad de las construcciones e instalaciones, entendidas en sentido restrictivo, en atención a la finalidad que inspira este régimen especial.

b) Obras parciales de consolidación; excepcionalmente y sólo cuando falten más de ocho años para que expire el plazo fijado para la expropiación o demolición del inmueble, o cuando no se hubiera fijado dicho plazo.

4. Cualesquiera otras obras diferentes de las señaladas en el apartado anterior deben ser consideradas ilegales, y ni ellas ni las autorizables pueden incrementar el valor de expropiación.

Sección 4. — Sistemas generales**3.9. — SISTEMAS GENERALES.**

Pertenece a los Sistemas Generales los suelos sobre los que se disponen los sistemas, los elementos, las actividades o instalaciones que ase-

guran el funcionamiento urbanístico del término municipal o del núcleo urbano de forma integrada, prestando servicios que cubren necesidades del conjunto de la población del municipio o del núcleo urbano.

La calificación de Sistema General se hace sin perjuicio de la clasificación del suelo, no constituyendo ninguna clase de suelo distinta, sin perjuicio de su adscripción al sector correspondiente.

Comprende el Sistema General de comunicaciones y vías públicas, el Sistema General de servicios urbanos, el Sistema General de espacios libres públicos y zonas verdes y el Sistema General de equipamientos comunitarios.

Los sistemas generales, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación, se regularán por las normas particulares aplicables en cada clase de suelo en que se localicen, por las Normas de Usos y demás normativa contenida en este Plan General.

3.10. – SISTEMA DE OBTENCION DE TERRENOS.

3.10.1. – *Obtención del suelo, titularidad y régimen de uso.*

Los terrenos reservados por el Plan General para dotaciones públicas del Sistema General deberán integrarse en el dominio público para su afectación al uso común general o al servicio público que determine el presente Plan General de Ordenación Urbana y deberán transmitirse, en su caso, al Ayuntamiento en alguna de las formas previstas en el art. 66 de la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y 190 del Reglamento de Urbanismo, aprobado por Decreto 22/2004 de 29 de enero, conforme a las determinaciones del presente Plan General de Ordenación Urbana con las salvedades siguientes:

1. Las dotaciones públicas del Sistema General fijadas por el Plan General que tuvieran en la actualidad un uso coincidente con el propuesto o cuya gestión del uso o servicio a establecer dependan directamente de una Administración Pública no municipal titular de aquellos terrenos se mantendrán de dominio de la Administración Pública actualmente titular, no siendo obligatoria su transmisión al municipio, salvo en los supuestos expresamente contemplados en la presente Normativa.

2. Cuando alguno de los elementos del Sistema General de servicios urbanos no deba discurrir necesariamente sobre o bajo terrenos de titularidad pública, puede admitirse el uso de terrenos de la entidad prestadora del servicio o la constitución de servidumbres.

3. Los Sistemas Generales, si no se hubieran ejecutado antes, se ejecutarán a través del planeamiento de desarrollo del Sector al que estén adscritos. La Programación será la misma de los sectores a los cuales esté asignado cada Sistema General.

Estos sistemas generales aún no ejecutados y a obtener serán en todo caso de titularidad y uso público.

4. Los terrenos afectados por dotaciones públicas del Sistema General que en la actualidad sean de titularidad privada deberán transmitirse en todo caso al Ayuntamiento conforme a los procedimientos previstos en el art. 66 de la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y 190 del Reglamento de Urbanismo, aprobado por Decreto 22/2004 de 29 de enero, siendo la afectación por el Plan General declaración suficiente de su utilidad pública e interés social a efectos de su expropiación forzosa, ocupación temporal o imposición de servidumbres.

La obtención del suelo se producirá obligatoriamente por cesión gratuita al Ayuntamiento cuando así esté determinado en la ficha del sector al que estuviese adscrito.

5. Los terrenos afectos a esta clasificación que no se encuentren incluidos en las delimitaciones de suelo urbano o urbanizable del presente Plan General tendrán la consideración, a los efectos del mismo, de suelo rústico.

3.10.2. – *Valoraciones.*

La valoración de los terrenos que deban expropiarse para la implantación de sistemas generales se realizará con arreglo a los criterios definidos en la legislación urbanística.

3.10.3. – *Ejecución.*

La ejecución de los sistemas generales corresponderá por norma general a la Administración Pública, pero podrá encomendarse a los particulares a través de concesiones o convenios suscritos al efecto.

3.11. – SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PUBLICOS.

El Sistema General de espacios libres públicos se diseña con el objetivo de facilitar su titularidad pública, su accesibilidad y uso por la población, mejorando la calidad urbana y ambiental y en adecuación a los mayores estándares de protección de los valores naturales y paisajísticos exigibles a una eco-ciudad, de conformidad con los objetivos de calidad urbana y ambiental desarrollados en la Memoria Vinculante del presente P.G.O.U.; por ello, se ha previsto un aumento considerable de

la superficie mínima reservada a espacios públicos en el artículo 83 del Reglamento de Urbanismo, aprobado por Decreto 22/2004 de 29 de enero, previéndose una superficie de 229.886 m.² para una población total de 30.165 habitantes. Esto supone que frente a los 5 m.²/habitante previstos en el Reglamento, se reservan 6,55 m.²/habitante.

Los sistemas generales de espacios libres planteados son los siguientes:

– SG-EL1: Entorno del bosque de Saldañuelas.

Adscrito al sector residencial S-2.

– SG-EL2: Entorno del Arroyo de Valdecete.

Adscrito al sector residencial S-2.

– SG-EL3: Montecillo de Sarracín y entorno de la N-234.

Adscrito al sector residencial S-2.

– SG-EL4: Ribera del río Los Ausines.

Zona de dominio público y servidumbre de uso público.

3.11.1. – *Ámbito de aplicación.*

Se incluyen en esta categoría todos los espacios anteriormente mencionados.

3.11.2. – *Régimen de usos.*

Se aplicará el siguiente régimen mínimo de protección, sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezcan los instrumentos de ordenación del territorio y la legislación sectorial:

a) Usos sujetos a autorización:

Se autorizan los usos encaminados a la estricta preservación de los valores naturales, las actividades agrarias y forestales que no supongan la desaparición de las masas arbóreas o modificación de las características perceptuales del territorio, las infraestructuras básicas, los servicios públicos y los usos recreativos y dotacionales vinculados a la utilización positiva de estos espacios que sean compatibles con la conservación de los valores ambientales existentes.

b) Usos prohibidos:

Son usos prohibidos todos los demás usos y actividades, ya que se consideran incompatibles con el mantenimiento de los valores naturales y paisajísticos del territorio.

Se prohíbe expresamente el uso de vivienda, excepto la vinculada a guardería forestal o similar.

También se prohíbe el tránsito de todo tipo de vehículos de motor fuera de las pistas forestales o caminos habilitados al efecto y no cerradas al tráfico salvo aquellos del personal de las distintas administraciones competentes en la gestión del territorio en ejercicio de sus funciones oficiales.

3.11.3. – *Condiciones de protección.*

La inclusión como sistemas generales del «Montecillo de Sarracín», «Arroyo de Valdecete» y «Ribera del río Los Ausines» se somete a las condiciones de protección contempladas en el presente artículo, con objeto de que dichos terrenos se sometan a un régimen de protección y conservación singular que garantice los objetivos de protección del medio ambiente y calidad urbana que pretenden regir en la implantación de una eco-ciudad en Sarracín. En este sentido, las actuaciones para garantizar una eficaz protección de estas zonas son las siguientes:

– Solamente se autorizarán construcciones menores asociadas al mantenimiento y conservación.

– Se fomentará la ampliación de los encinares de páramo, integrando en su dinámica ecológica terrenos agrícolas situados en las proximidades.

– La extensión de las principales manchas de encinar de campiña posibilita su transformación en encinares maduros mediante labores de resalveo intensivo y entresaca.

– Deberá mantenerse y extenderse el área de distribución de los quejigares, dada su escasez.

3.12. – SISTEMA GENERAL DE VIAS PUBLICAS.

El Sistema General de vías públicas se diseña con el objetivo de favorecer el desarrollo y ampliación del transporte público y las vías existentes, procurando eliminar tráfico motorizado de las áreas residenciales e industriales en la mayor medida de lo posible.

El Sistema General de vías públicas SG-V1 adscrito a los sectores de suelo urbanizable S-1 y S-2, se ha diseñado con el objetivo de favorecer la conexión entre ambos sectores y resolver el acceso a estos desde la A-1.

La delimitación del Sistema General es orientativa y se limitará a los terrenos que sean necesarios para la ejecución del enlace y la vía de servicio.

3.13. — SISTEMA GENERAL DE SERVICIOS URBANOS.

Los Sistemas Generales de servicios urbanos tratan de asegurar la funcionalidad, eficiencia y accesibilidad de los servicios y su planificación coordinada con las demás determinaciones del planeamiento urbanístico, atendiendo a su más fácil ampliación futura.

- SG-S1: Estación depuradora de aguas residuales.
- SG-S2: Abastecimiento agua potable.
- SG-S3: Gas natural.
- SG-S4: Estación transformadora de energía eléctrica.
- SG-S5: Telecomunicaciones.
- SG-S6: Punto limpio.

La ubicación de estos sistemas generales de servicios urbanos es orientativa y se concretará en el instrumento de desarrollo correspondiente abarcando los terrenos que sean necesarios para su ejecución, preferentemente de dominio público.

3.14. — SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS.

Se reserva suelo para equipamientos públicos en las proximidades del núcleo urbano existente, que superando el módulo de 5 metros cuadrados por habitante, ayuda a separar los terrenos destinados al uso industrial y residencial.

- SG-EQ1: Entorno de la Antigua Estación.
Adscrito al sector industrial S-1.
- SG-EQ2: Entorno de San Clemente.
Adscrito al sector industrial S-1.
- SG-EQ3: Entorno de la Magdalena.
Adscrito al sector residencial S-2.
- SG-EQ4: Nuevo Cementerio.

Sección 5. — Sistemas Locales

3.15. — SISTEMAS LOCALES.

Se consideran sistemas o dotaciones locales, los espacios y equipamientos dedicados al servicio de la población de una parte de la ciudad y dedicados a parques y jardines públicos, zonas deportivas o de recreo, templos, centros docentes, asistenciales, sanitarios, culturales, administrativos y demás servicios de interés social.

Pertenecen a los sistemas locales los suelos sobre los que se disponen los sistemas, los elementos, las actividades o instalaciones que no prestan servicios que cubren necesidades del conjunto municipal o del núcleo urbano, sino que únicamente cubren necesidades de una determinada área o sector.

3.16. — OBTENCION DE SUELOS DOTACIONALES.

La obtención del suelo destinado a dotaciones locales de carácter público se realizará con arreglo a lo establecido en el artículo 66 de la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y art. 190 del Decreto 22/2004 de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

3.16.1. — Titularidad y Régimen de uso.

La titularidad de las dotaciones locales podrá ser pública o privada.

CAPITULO IV. — DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN

Sección 1. — Planeamiento de desarrollo

4.1. — DISPOSICIONES COMUNES.

4.1.1. — Tramitación.

Se consideran instrumentos de planeamiento de desarrollo del Plan General los destinados a completar o detallar la ordenación y las determinaciones contenidas en el mismo para sectores, zonas o aspectos determinados, debiendo ajustarse su tramitación al procedimiento establecido en el Capítulo V del Título II de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y en el Capítulo V del Título II del Decreto 22/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Tendrán la consideración de instrumentos de desarrollo del Plan General los siguientes:

- a) Estudios de Detalle, de aplicación en suelo urbano.
- b) Planes Parciales, de aplicación en suelo urbanizable.
- c) Planes Especiales, de aplicación en cualquier clase de suelo, según su objeto específico.

4.1.2. — Notificaciones.

Se notificará personalmente a los propietarios de terrenos comprendidos dentro del ámbito de los instrumentos de planeamiento de iniciativa particular tanto la aprobación inicial como el acto de aprobación definitiva de dichos instrumentos.

Las notificaciones se realizarán según el procedimiento administrativo previsto en la legislación vigente (art. 143 Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y art. 58 Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común).

4.1.3. — Plazos para establecer el planeamiento de desarrollo.

Los plazos para establecer el planeamiento de desarrollo en los sectores de suelo urbanizable delimitado será de cuatro años como máximo, transcurridos los cuales los terrenos deberán ser considerados como suelo urbanizable no delimitado a todos los efectos.

4.1.4. — Documentación: Formato y n.º de ejemplares.

Sin perjuicio de lo establecido más adelante para la determinación de la documentación a presentar en cada caso, todos los planes y proyectos que se presenten en el Ayuntamiento deberán hacerlo en soporte papel por duplicado. Junto con la documentación anterior, deberá aportarse además una copia informatizada en ficheros de intercambio normalizados, preferentemente en archivos DWG, DXF y doc., de la documentación gráfica y escrita del documento definitivo.

En el caso de que no se presente la documentación en los formatos y soportes requeridos, el Ayuntamiento otorgará un plazo de diez días para que se subsane la deficiencia.

4.2. — PLANES PARCIALES.

4.2.1. — Objeto.

Son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para concretar la ordenación detallada en los sectores de suelo urbanizable delimitado según los criterios establecidos por el Plan General.

En la elaboración de Planes Parciales se estará a lo dispuesto en la Legislación y normativa urbanística de aplicación (principalmente art. 46 L.U.C. y L. y artículos 137 a 142 Decreto 22/2004). Sin perjuicio de ello, y previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial, deberá incorporarse un informe de viabilidad de la actuación emitido por las compañías suministradoras de cada servicio o del Ayuntamiento, en el caso de los que de él dependan.

4.2.2. — Ambito.

Los Planes Parciales deben incluir los terrenos destinados a sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas necesarias establecidas para el desarrollo de cada sector.

Los sectores podrán ser discontinuos sólo a los efectos de incluir terrenos destinados a sistemas generales.

4.2.3. — Contenido de la documentación.

El contenido de los Planes Parciales se ajustará a los documentos y especificaciones establecidas en el artículo 142 del Decreto 22/2004, así como demás normativa urbanística de aplicación, debiendo justificarse debidamente que no se incurre en ninguna de las limitaciones impuestas por la legislación o por este Plan General.

La documentación de los Planes Parciales deberá incluir como mínimo los documentos exigidos en la Legislación y normativa urbanística de aplicación, debiendo incorporar en todo caso, una relación actualizada de los nombres y direcciones de los propietarios afectados.

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 142 del L.U.C. y L., entre la documentación a entregar, deberán incluirse, como mínimo, los siguientes planos:

- Plano de situación en el término municipal.
- Plano parcelario ajustado a la actual delimitación de las fincas existentes.
- Plano de ordenación vigente recogido del Plan General.
- Planos actualizados de estado de los terrenos, de edificación, de vegetación y de usos existentes.
- Planos debidamente acotados que reflejen las determinaciones de la ordenación detallada propuesta.

En los sectores de suelo urbanizable previstos en el presente P.G.O.U., al carecer de ordenación detallada, los Planes Parciales deberán contener, además de la documentación que acaba de señalarse, los siguientes documentos:

Memoria vinculante, donde se expresen y justifiquen sus objetivos específicos y sus propuestas de ordenación.

Normativa reguladora de usos y tipologías edificatorias permitidas.

Estudio económico relativo a la programación, prioridades, valoración y financiación de sus objetivos y propuestas, y en especial en cuanto a las dotaciones urbanísticas públicas previstas.

Planos de ordenación a escala mínima 1:1.000.

4.3. — ESTUDIOS DE DETALLE.

4.3.1. — *Objeto.*

Son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para concretar la ordenación detallada en suelo urbano. En el caso del suelo urbano consolidado, tiene por objeto, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.

En el caso del suelo urbano no consolidado, tiene por objeto, establecer las determinaciones de ordenación detallada.

En la elaboración de Estudios de Detalle se estará a lo dispuesto en la Legislación y normativa urbanística de aplicación (principalmente artículo 45 Ley 5/1999 y artículos 131 a 136 del Decreto 22/2004).

4.3.2. — *Contenido de la documentación.*

El contenido de los Estudios de Detalle se ajustará a los documentos y especificaciones establecidas en los artículos 131 a 136 del Decreto 22/2004, así como demás normativa urbanística de aplicación, debiendo justificarse debidamente que no se incurre en ninguna de las limitaciones impuestas por la legislación o por este Plan General.

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 136 del Decreto 22/2004, entre la documentación a entregar deberán incluirse, como mínimo, los siguientes planos:

Plano de situación en el término municipal.

Plano parcelario ajustado a la actual delimitación de las fincas existentes.

Plano de ordenación vigente recogido del Plan General.

Planos actualizados de estado de los terrenos, de edificación, de vegetación y de usos existentes.

Planos debidamente acotados que reflejen la ordenación detallada propuesta.

4.4. — PLANES ESPECIALES.

4.4.1. — *Objeto.*

En desarrollo directo de este Plan General podrán redactarse Planes Especiales sobre cualquier clase de suelo según la finalidad que les corresponda. La redacción de tales Planes será obligatoria cuando así lo exija el presente Plan General.

Los Planes Especiales podrán completar, desarrollar o, excepcionalmente, sustituir las determinaciones del Plan General, para cualquiera de las finalidades previstas en el artículo 143.2 del Decreto 22/2004.

Asimismo, podrán redactarse Planes Especiales para la ejecución directa de obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a elementos determinantes del desarrollo urbano.

En la elaboración de Planes Especiales se estará a lo dispuesto en la Legislación y normativa urbanística de aplicación (principalmente artículos 47 a 49 Ley 5/1999 y artículos 143 a 148 del Decreto 22/2004).

4.4.2. — *Contenido de la documentación.*

El contenido de los Planes Especiales se ajustará a los documentos y especificaciones establecidos en el artículo 148 del Decreto 22/2004, así como demás normativa urbanística de aplicación, debiendo justificarse debidamente que no se incurre en ninguna de las limitaciones impuestas por la legislación o por este Plan General.

Los Planes Especiales contendrán las determinaciones adecuadas a su finalidad específica, incluyendo al menos la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad a la ordenación general del municipio y, en su caso, con los instrumentos de ordenación del territorio.

Planes Especiales de Protección. —

Tienen por objeto preservar el medio ambiente, el patrimonio cultural, el paisaje u otros ámbitos o valores socialmente reconocidos.

Cuando no estuviera establecida la ordenación detallada o fuera necesario modificar la ya establecida, los Planes Especiales de Protección contendrán las mismas determinaciones que las establecidas para los Estudios de Detalle de esta Normativa del Plan General.

Cuando se trate de Planes Especiales destinados a la conservación o mejora de elementos naturales o construidos deberán contener cuantos estudios y planos sean necesarios para el mejor conocimiento y salvaguardia de los bienes a conservar o mejorar, incluyendo tanto normas referentes al estado final que se pretende alcanzar como a las medidas

de protección que deben adoptarse durante la realización de cualquier clase de trabajos dentro del ámbito del Plan.

Cuando los Planes Especiales de Protección se refieran a Conjuntos Históricos, Sitios Históricos y Zonas Arqueológicas declarados Bien de Interés Cultural, deberán contener las determinaciones y documentación exigidas en la legislación sobre patrimonio histórico o cultural, y entre ellas un catálogo de los elementos que deban ser conservados, mejorados o recuperados, así como las medidas de protección de los mismos.

Planes Especiales de Reforma Interior. —

Tienen por objeto la ejecución de operaciones de reforma interior para la descongestión del suelo urbano, la mejora de las condiciones de habitabilidad, la rehabilitación, la obtención de dotaciones urbanísticas u otros fines análogos.

Cuando no estuviera establecida la ordenación detallada o fuera necesario modificar la ya establecida, los Planes Especiales de Reforma Interior contendrán las determinaciones y documentación establecidas para los Estudios de Detalle en esta Normativa del Plan General, y además la siguiente: Planos debidamente acotados que reflejen las reformas proyectadas. Los datos referentes a edificación y viario deberán reflejar en su integridad las alineaciones y rasantes.

Cuando puedan afectar a elementos naturales o construidos sujetos a la protección de alguna legislación sectorial deberá incluirse plano detallado en el que se muestre la delimitación exacta de los ámbitos protegidos por dichas legislaciones sectoriales.

En los casos a los que se refiere el apartado anterior, los Planes Especiales deberán contener los estudios y normativa necesarios para justificar que se respetan los valores protegidos por la legislación sectorial de aplicación dentro de su ámbito.

Determinación de plazos para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas de los propietarios.

En su caso, delimitación de sectores, unidades de actuación, áreas de rehabilitación integrada o áreas de tanteo y retracto.

Sección 2. — Gestión urbanística

4.5. — MODALIDADES DE GESTIÓN.

4.5.1. — *Actuaciones aisladas.*

La gestión urbanística mediante actuaciones aisladas se realizará de acuerdo con lo establecido en el artículo 69 de la Ley 5/1999 y en los artículos 210 a 232 del Decreto 22/2004. Podrá ser pública o privada, de acuerdo con el contenido de los citados artículos.

Se distinguen los siguientes tipos de actuaciones aisladas según su objeto, modo de gestión y clase de suelo:

a) En suelo urbano consolidado, mediante gestión pública o privada:

- Actuaciones aisladas de urbanización.
- Actuaciones aisladas de normalización.
- Actuaciones aisladas de urbanización y normalización.

b) En cualquier clase de suelo, mediante gestión pública:

- Actuaciones aisladas de expropiación.
- Actuaciones aisladas de ocupación directa.
- Actuaciones aisladas mediante obras públicas ordinarias, conforme a la legislación sobre régimen local.

— Actuaciones aisladas para ejecutar los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, así como para ampliar los patrimonios públicos de suelo.

4.5.2. — *Normalización de fincas.*

La adaptación de la configuración física de las parcelas colindantes de suelo urbano consolidado a las determinaciones de este Plan General podrá realizarse mediante Unidades de Normalización, que definen el ámbito completo de una actuación aislada de normalización de acuerdo con lo establecido en los artículos 97 y 218 del R.U.C. y L., no pudiendo afectar a construcciones existentes no declaradas fuera de ordenación, salvo que así lo admitan los titulares de derechos sobre las mismas.

4.5.3. — *Actuaciones integradas.*

La gestión urbanística mediante actuaciones integradas se realizará de acuerdo con lo establecido en el artículo 72 de la Ley 5/1999 y en los artículos 233 a 285 del Decreto 22/2004. Podrá ser pública o privada, de acuerdo con el contenido de los citados artículos.

Para la ejecución del Plan General y su planeamiento de desarrollo, y de acuerdo con las determinaciones del mismo para las distintas Unidades de Actuación, se actuará con arreglo a alguno de los sistemas de actuación establecidos en la Legislación urbanística, según se deter-

mine en el correspondiente Proyecto de Actuación, que incorporará alguno de los sistemas previstos en la Ley 5/1999 (L.U.C. y L.), y que son los siguientes:

- a) Concierto.
- b) Compensación.
- c) Cooperación.
- d) Concurrencia.
- e) Expropiación.

4.5.4. — Otras modalidades de gestión.

4.5.4.1. — Ocupación directa.

La obtención de terrenos destinados por el planeamiento a dotaciones urbanísticas públicas podrá realizarse mediante el procedimiento de ocupación directa, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística.

4.5.4.2. — Convenios urbanísticos.

Con la finalidad de establecer las condiciones detalladas para la ejecución del planeamiento urbanístico, o bien para la aprobación, revisión o modificación del mismo, podrán suscribirse Convenios Urbanísticos de acuerdo con lo estipulado en el artículo 94 de la Ley 5/1999 (L.U.C. y L.), y en los artículos 435 a 440 del Decreto 22/2004.

4.5.4.3. — Principio de transparencia en las negociaciones con la Administración.

En cumplimiento del principio de transparencia, toda negociación de índole urbanística llevada a cabo con el Ayuntamiento de Sarracín deberá ser recogida en soporte documental o en cualquier otro tipo de soporte que permita dejar constancia de los puntos objeto de negociación y de los acuerdos a que se haya llegado.

4.6. — PROYECTO DE ACTUACION.

4.6.1. — Contenido.

El Proyecto de Actuación se ajustará en todo caso a las determinaciones exigidas por el artículo 75 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y 240 a 249 del Reglamento de Urbanismo, aprobado por Decreto 22/2004 de 29 de enero, sin perjuicio de las especialidades que en cada caso concreto se deriven del sistema de gestión escogido.

4.6.2. — Documentación: Formato y n.º de ejemplares.

El Proyecto de Actuación que se presente ante el Ayuntamiento deberá hacerlo en soporte papel por duplicado, y junto con la documentación anterior, deberá aportarse además una copia informatizada en ficheros de intercambio normalizados, preferentemente en archivos DWG, DXF y doc., de la documentación gráfica y escrita del documento definitivo.

En el caso de que no se presente la documentación en los formatos y soportes requeridos, el Ayuntamiento otorgará un plazo de diez días para que se subsane la deficiencia.

4.7. — PROYECTO DE URBANIZACION.

4.7.1. — Contenido.

El Proyecto de Urbanización se ajustará en todo caso a las determinaciones exigidas por el artículo 95 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y 253 del Reglamento de Urbanismo, aprobado por Decreto 22/2004 de 29 de enero.

4.7.2. — Documentación: Formato y n.º de ejemplares.

El Proyecto de Urbanización que se presente ante el Ayuntamiento deberá hacerlo en soporte papel por duplicado, y junto con la documentación anterior, deberá aportarse además una copia informatizada en ficheros de intercambio normalizados, preferentemente en archivos DWG, DXF y doc., de la documentación gráfica y escrita del documento definitivo.

En el caso de que no se presente la documentación en los formatos y soportes requeridos, el Ayuntamiento otorgará un plazo de diez días para que se subsane la deficiencia.

4.7.3. — Urbanización y construcción simultánea.

Cuando se pretenda la ejecución simultánea de la urbanización y de las construcciones e instalaciones permitidas por el planeamiento urbanístico se tendrán en cuenta además de las anteriores, las siguientes reglas:

a) El Proyecto de Urbanización a presentar con la solicitud de licencia debe programar de forma conjunta y coordinada la ejecución de la urbanización y de las construcciones o instalaciones cuya ejecución se solicite.

b) En la solicitud de licencia de las edificaciones debe constar expresamente que el solicitante se compromete a:

1.º Ejecutar simultáneamente la urbanización y las construcciones e instalaciones permitidas por el planeamiento urbanístico.

2.º No utilizar las construcciones e instalaciones ejecutadas hasta que la urbanización haya sido recibida.

3.º Establecer las condiciones anteriores en cualesquiera cesiones del derecho de propiedad o de uso que se efectúen para la totalidad o partes de las construcciones e instalaciones ejecutadas.

4.8. — PROYECTO DE REPARCELACION.

4.8.1. — Contenido.

El Proyecto de Reparcelación se ajustará en todo caso a las determinaciones exigidas por el artículo 75 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y 253 del Reglamento de Urbanismo, aprobado por Decreto 22/2004 de 29 de enero, sin perjuicio de las especialidades que en cada caso concreto se deriven del sistema de gestión escogido.

4.8.2. — Documentación: Formato y n.º de ejemplares.

El Proyecto de Reparcelación que se presente ante el Ayuntamiento deberá hacerlo en soporte papel por duplicado, y junto con la documentación anterior, deberá aportarse además una copia informatizada en ficheros de intercambio normalizados, preferentemente en archivos DWG, DXF y doc., de la documentación gráfica y escrita del documento definitivo.

En el caso de que no se presente la documentación en los formatos y soportes requeridos, el Ayuntamiento otorgará un plazo de diez días para que se subsane la deficiencia.

4.9. — PROYECTO DE EXPROPIACION.

4.9.1. — Contenido.

El Proyecto de Expropiación, en los casos en que proceda, se ajustará a las determinaciones previstas en la Ley Estatal 6/1998, de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, en su versión consolidada tras las sucesivas reformas sufridas por medio del R.D. - Ley 4/2000 y Ley 53/2002, y previstas, así mismo, en la Ley y el Reglamento de Expropiación Forzosa.

4.9.2. — Documentación: Formato y n.º de ejemplares.

El Proyecto de Expropiación que se presente ante el Ayuntamiento deberá hacerlo en soporte papel por duplicado, y junto con la documentación anterior, deberá aportarse además una copia informatizada en ficheros de intercambio normalizados, preferentemente en archivos DWG, DXF y doc., de la documentación gráfica y escrita del documento definitivo.

En el caso de que no se presente la documentación en los formatos y soportes requeridos, el Ayuntamiento otorgará un plazo de diez días para que se subsane la deficiencia.

CAPITULO V. INTERVENCION EN EL USO DEL SUELO

5.1. — LICENCIAS URBANISTICAS.

5.1.1. — Normas comunes.

5.1.1.1. — Exigencia de licencia.

Están sujetos a licencia urbanística, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas que, procedan conforme a la legislación sectorial a aplicar en cada caso, todos los actos recogidos en el artículo 97 de la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y en el artículo 288 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, siendo de aplicación el régimen jurídico y procedimiento establecidos en las mismas.

5.1.1.2. — Acumulación de licencias.

Cuando sobre una misma finca recaigan actuaciones de distinta índole, sujeta cada una de ellas a licencia municipal, la solicitud de las licencias correspondientes se realizará de forma conjunta, tramitándose mediante un único procedimiento cuando resulte posible.

La resolución del expediente se formalizará en licencias separadas, sin perjuicio de que la solicitud deba realizarse mediante instancia única a la que se acompañará toda la documentación técnica y descriptiva exigida para cada tipo de licencia.

5.1.1.3. — Concurrencia con otras autorizaciones.

Las actuaciones que exijan previa autorización o concesión municipal no precisarán la tramitación separada de un procedimiento de licencia urbanística siempre que para el otorgamiento de dicha concesión o autorización se haya tenido en cuenta la misma documentación técnica y descriptiva exigida para la licencia urbanística y consten los informes técnicos y jurídicos correspondientes. En cualquier caso, la resolución del expediente se realizará por el órgano competente para resolver sobre la licencia urbanística solicitada.

Cuando conforme a la legislación sectorial sean necesarias otro tipo de autorizaciones o concesiones cuyo otorgamiento sea previo al otorgamiento de la licencia urbanística, se exigirá acreditar la obtención de

las mismas en el expediente, a los efectos de comprobar la legalidad del procedimiento administrativo.

En este caso, si se solicitara la licencia sin haber acreditado la obtención de las autorizaciones o concesiones previas exigidas por la normativa sectorial, se notificará al interesado que se suspenderá la tramitación del expediente en tanto no se obtengan las mismas, conforme al art. 42.5.a) de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

5.1.1.4. – Deficiencias insubsanables.

La presentación de solicitudes o proyectos que incluyan deficiencias insubsanables dará lugar a resolución denegando la licencia. A los efectos de este artículo se entenderá que constituyen deficiencias insubsanables:

- a) Señalar erróneamente la zonificación aplicable.
- b) Proyectar obras o instalaciones para usos no permitidos en la zona.
- c) Utilizar como base para los cálculos de aprovechamiento o edificabilidades, coeficientes superiores al autorizado o sobrepasar las alturas, superficies o volúmenes máximos permitidos.
- d) No respetar las zonas verdes y espacios libres previstos en el planeamiento.
- e) En general todas aquellas que exijan introducir modificaciones esenciales en el proyecto.

5.1.1.5. – Deficiencias subsanables.

Se considerarán subsanables todas aquellas deficiencias que no puedan ser consideradas insubsanables conforme al artículo anterior. A los efectos de que el interesado pueda subsanar los defectos hallados, se le concederá en todo caso los plazos previstos en el art. 71 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

5.1.1.6. – Cese o sustitución de técnicos.

Los titulares de las licencias de obras deberán notificar al Ayuntamiento el cese de los técnicos encargados de las mismas dentro del plazo de setenta y dos horas desde el momento de producirse.

En los supuestos de obras que afecten a la estructura del edificio se suspenderán las obras hasta tanto sea nombrado un técnico sustituto, con excepción de aquellas intervenciones precisas para garantizar la seguridad y salubridad.

Cuando las obras no afecten a las estructuras, el titular de la licencia dispondrá de diez días hábiles para notificar al Ayuntamiento la sustitución del técnico mediante la presentación de la correspondiente hoja de encargo. Transcurrido dicho plazo deberán suspenderse las obras hasta tanto se incorpore un técnico responsable de las mismas.

5.1.1.7. – Vigilancia e inspección.

La licencia otorgada legitima el ejercicio de la actividad objeto de la misma en tanto se ajuste estrictamente a los términos que se señalen. Corresponde al Ayuntamiento la inspección y vigilancia del cumplimiento de los términos impuestos de conformidad con lo establecido en el artículo 112 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y en los artículos 337 a 340 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

5.1.1.8. – Garantías.

En los supuestos en que la ejecución de obras comporte la realización de cesiones obligatorias a favor del Municipio o el cumplimiento de cualesquiera otros deberes y cargas impuestos por la legislación urbanística o el planeamiento, se adjuntarán los documentos que acrediten la asunción por el solicitante de las obligaciones y compromisos correspondientes, así como, en su caso, proyecto de urbanización de viales y espacios públicos de cesión y las garantías exigidas por el Ayuntamiento.

La no aportación de los documentos o garantías previstos en el párrafo anterior con la documentación necesaria para el otorgamiento de la licencia o dentro de los plazos de subsanación que se señalen determinará la denegación de la licencia.

5.2. – LICENCIAS DE OBRA.

5.2.1. – Tipos de obras.

En función de la tramitación que hayan de recibir de acuerdo con estas Normas se agrupa las licencias en las siguientes categorías:

1. Licencias de obra menor.
2. Licencias de obra mayor.

5.2.1.1. – Licencia de obra menor.

1. Constituyen licencias de obra menor las referidas a obras de trascendencia relativamente poco importante por razón de su sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica, que no exigen proyecto técnico ni licencia ambiental.

2. La solicitud de licencia de obra menor se realizará mediante presentación, por duplicado, de la siguiente documentación:

- a) Instancia, o, en su caso, impreso normalizado, en el que conste:

– Nombre, apellidos, datos del D.N.I. y domicilio del solicitante, así como datos de identificación y domicilio de la persona interesada, caso de ser distinta.

En el supuesto de que se trate de personas jurídicas se harán constar los datos de inscripción registral y número de identificación fiscal de las mismas.

– Identificación de la finca sobre la que se pretende actuar, indicando dirección completa, piso y puerta o, en su caso, parcela, y señalando a quien corresponde la titularidad de la misma.

b) Memoria descriptiva que defina las características del objeto de la licencia del modo más detallado posible.

- c) Planos o croquis que definan adecuadamente la obra a realizar.

d) Autorización de la comunidad de propietarios cuando las obras afecten a elementos comunes y no sean promovidas por la propia comunidad.

3. Las solicitudes de información complementaria o subsanación de errores señalarán el plazo para la aportación de la misma, transcurrido el cual se tendrá por desistida la solicitud y se ordenará el archivo de las actuaciones. Este plazo será de 10 días hábiles, prorrogable conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo.

4. El plazo para la resolución de los expedientes de licencia de obra menor es de 1 mes a partir del día siguiente al de presentación de la solicitud en el Registro. En el supuesto de que los Servicios Municipales soliciten la presentación de documentación complementaria o la subsanación de errores, dicho plazo de resolución quedará interrumpido, reanudándose su cómputo a partir de la fecha de presentación de la documentación solicitada. Transcurrido el plazo previsto en el párrafo anterior sin haber recaído resolución expresa sobre la solicitud de licencia se entenderá concedida la misma por silencio administrativo, siendo de aplicación lo establecido en el artículo 299 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

5.2.1.2. – Licencia de obra mayor.

1. Constituyen licencias de obra mayor aquellas que por la trascendencia de las actuaciones exigen una tramitación y una documentación rigurosas, no pudiendo considerarse como obras menores. Se exigirá la tramitación por este procedimiento de todas las actuaciones para las que se precise la presentación de proyecto técnico o licencia ambiental. En cualquier caso se reputarán obras mayores aquellas que afecten a elementos estructurales o de fachada.

2. La solicitud de licencia de obra mayor se realizará mediante presentación, por triplicado, de la siguiente documentación:

- a) Instancia, o, en su caso, impreso normalizado, en el que conste:

– Nombre, apellidos, datos del D.N.I. y domicilio del solicitante, así como datos de identificación y domicilio de la persona interesada, caso de ser distinta.

En el supuesto de que se trate de personas jurídicas se harán constar los datos de inscripción registral y número de identificación fiscal de las mismas.

– Identificación de la finca sobre la que se pretende actuar, indicando dirección completa, piso y puerta o, en su caso, parcela, y señalando a quien corresponde la titularidad de la misma.

b) Proyecto Técnico suscrito por técnico competente, visado por colegio profesional, y acompañado de la correspondiente hoja de encargo para la dirección facultativa y del Estudio de Seguridad necesario.

c) Documentación técnica y descriptiva exigida para cada tipo de obra en estas Normas y en la legislación sectorial.

d) Autorización de la comunidad de propietarios cuando las obras afecten a elementos comunes y no sea promovida por la propia comunidad.

e) Documentación que acredite, en su caso, la titularidad del aprovechamiento urbanístico necesario para llevar a cabo la actuación o propuesta de cesión de terrenos de su propiedad con arreglo a lo previsto en la legislación o planeamiento urbanístico.

2. Los plazos para la resolución de los expedientes de licencia de obra mayor corresponderán con los establecidos en el artículo 296 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. En el supuesto de que los Servicios Municipales soliciten la presentación de documentación complementaria o la subsanación de deficiencias, dicho plazo de resolución

quedará interrumpido, reanudándose su cómputo a partir de la fecha de presentación de la documentación solicitada.

Transcurrido dicho plazo sin haber recaído resolución expresa sobre la solicitud de licencia se entenderá concedida la misma por silencio administrativo, siendo de aplicación lo establecido en el artículo 299 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

5.2.1.2.1. – Proyecto Técnico.

El Proyecto Técnico que debe acompañar a las solicitudes de licencias de obra mayor estará compuesto por:

a) Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, indicando la duración prevista para las obras.

b) Plano parcelario de situación señalando la finca objeto de la intervención, acotando los linderos de la parcela y señalando los elementos que en ella hubiera, así como las distancias a los edificios o puntos de referencia próximos y las cotas de nivel de la planta baja, con relación a espacios libres exteriores, calles y fincas colindantes.

c) Planos acotados de plantas, alzados, secciones y usos, a escala mínima 1:100, que definan el proyecto a realizar, y en su caso, el estado actual de la parcela.

d) Alzado del tramo o tramos de calle completos a los que dará fachada el edificio.

e) Reproducción de planos originales de la construcción del edificio, en las obras de conservación o reestructuración.

f) Descripción gráfica de la relación de la reconstrucción con el resto del edificio, en su caso.

g) Cuadro comparativo de superficies, a efectos del cómputo de edificabilidad y ocupación con relación al planeamiento vigente.

h) Presupuesto por capítulos a precios actuales de mercado.

i) Documentación necesaria para la obtención de las licencias y autorizaciones necesarias para la instalación de grúas, construcción de vallas, ocupación de vía pública, realización de calas y acometidas, y en general actuaciones conexas con la obra que no figuren especificidad y valoradas en el proyecto principal.

5.2.1.2.2. – Modificaciones del Proyecto.

1. La realización de modificaciones de detalle en los proyectos en curso de ejecución podrá llevarse a cabo mediante la presentación en el Ayuntamiento de documentos que pongan de manifiesto la naturaleza e importancia de las mismas, así como su justificación y adecuación a la normativa urbanística; haciéndose constar igualmente en el libro de órdenes de la obra.

2. En los supuestos de modificaciones sustanciales del proyecto deberá solicitarse ampliación de licencia con idénticos requisitos que los de la licencia inicial. El Ayuntamiento podrá en este caso autorizar la continuación de las obras con carácter provisional mientras se tramite la nueva licencia, sin que dicha autorización prejuzgue el resultado del nuevo expediente.

A los efectos de este artículo se entenderá que las modificaciones que afecten a las características principales de la licencia o modifiquen el uso o destino del edificio tienen siempre carácter sustantivo.

3. Con las solicitudes de licencia de primera ocupación se presentará siempre la documentación correspondiente a las modificaciones introducidas en el proyecto.

Cuando el Ayuntamiento considere que dichas modificaciones han revestido carácter sustantivo no procederá la concesión de la licencia de ocupación hasta tanto no se haya procedido a la legalización de la obra realizada, sin perjuicio de las sanciones que en su caso resulten aplicables.

5.3. – LICENCIAS DE SEGREGACION, DIVISION O PARCELACION.

1. Toda parcelación, división o segregación de terrenos precisa de una licencia urbanística previa, denominada licencia de parcelación, a excepción de los supuestos establecidos en el artículo 309 del Decreto 22/2004.

2. Las licencias de segregación, división o parcelación se someterán a la tramitación de obra mayor y podrán concederse de modo simultáneo a la aprobación de Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle cuando en la tramitación de los mismos se haya solicitado e incluido la documentación prevista en el artículo siguiente.

Su concesión deberá hacerse constar expresamente en el acuerdo de aprobación de dichos instrumentos.

3. Para la tramitación de las licencias de segregación, división o parcelación será necesaria la presentación de los siguientes documentos:

a) Instancia de solicitud en modelo normalizado, conforme se ha establecido para las solicitudes de licencias de obra mayor y obra menor.

b) Proyecto Técnico con el siguiente contenido:

– Memoria justificativa de la parcelación que se pretende realizar, con referencia al planeamiento que la ampare. Incluirá la descripción de la finca original y de las fincas resultantes, detallando la situación jurídica de las mismas, y justificando la adaptación al planeamiento.

– Plano de situación a escala mínima 1:5.000.

– Plano descriptivo de la situación actual y superficie de los terrenos. En la escala mínima 1:1.000, basado en el plano parcelario oficial, con indicación de las fincas originales y sus linderos, edificaciones, arbolado, usos del suelo y planeamiento aplicable.

– Plano de parcelación a la misma escala que el de descripción, en el que se señalen las parcelas resultantes.

– Superposición de los planos parcelarios existente y propuesto.

c) Certificado de dominio y cargas de la finca o las fincas originales. En el caso de que no conste la inmatriculación en el Registro de la Propiedad, se acompañará el título o títulos que acrediten el dominio y se describirán la naturaleza, situación, linderos y extensión de los predios.

5.4. – LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACION.

5.4.1. – Actos sujetos.

Será necesario obtener licencia de primera ocupación para utilizar los edificios o instalaciones que hayan sido objeto de licencia de obras de nueva edificación, reestructuración total, o redistribución. Independientemente, se solicitará licencia ambiental y apertura cuando los usos a desarrollar lo requieran.

La licencia de primera ocupación tiene por finalidad:

a) Comprobar que el edificio construido y la urbanización realizada simultáneamente, en su caso, se han realizado con arreglo al proyecto técnico y la licencia urbanística concedida en su día.

b) Comprobar que lo construido reúne las condiciones de habitabilidad e higiene.

c) Confirmar que el edificio puede destinarse a determinado uso.

d) Confirmar que el constructor haya repuesto, en caso de daños producidos, los elementos y equipamiento urbanísticos afectados.

e) Comprobar que se han cumplido, en su caso, los deberes urbanísticos.

Las licencias de primera ocupación se tramitarán con arreglo al procedimiento de obra menor.

5.4.2. – Documentación.

Para la tramitación de las licencias de primera ocupación se presentará, además de la instancia a que hace referencia en los apartados referentes a obra mayor y menor de estas Normas, indicando el objeto de la licencia, la siguiente documentación:

a) Certificado de Fin de obra firmado por el Técnico o Técnicos Directores de las obras y de Ejecución, en el que se justifique la adecuación a los términos de la licencia de las obras ejecutadas, conforme a lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

b) Cuando las obras de edificación se hayan simultaneado con obras de urbanización se presentará asimismo el correspondiente Certificado de Fin de obra correspondiente a la urbanización.

c) Documento acreditativo de haber dado de alta lo construido en el Impuesto de Bienes Inmuebles, y haber cumplido, en su caso, con los requisitos establecidos en la normativa sectorial de aplicación.

d) Resumen del Presupuesto actualizado.

5.4.3. – Responsabilidad.

La obtención de licencia de primera ocupación no exonera a los titulares de la misma, constructores o técnicos, de responsabilidades en relación con la actuación ejecutada.

5.5. – LICENCIAS DE DEMOLICION.

Las obras de demolición se tramitarán siempre con arreglo al procedimiento de obra mayor.

Para la tramitación de obras de demolición será necesario aportar, además de la documentación prevista en estas Normas para la solicitud de licencias de obra mayor, la siguiente:

1. Proyecto Técnico compuesto por:

a) Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, indicando la duración prevista para las obras y las precauciones a tomar en relación con la propia obra, la vía pública y las construcciones o predios vecinos.

b) Plano parcelario de situación señalando la finca objeto de la intervención.

c) Planos acotados de plantas, alzados y secciones, a escala mínima 1:100, que definan el estado actual del edificio, señalando las zonas en que se va a actuar cuando se trate de demoliciones parciales e indicando los usos en todo caso.

d) En el supuesto de demolición parcial, planos acotados de plantas, alzados y secciones, a escala mínima 1:100, que definan la situación del edificio una vez realizada la intervención.

e) Presupuesto por capítulos a precios actuales de mercado.

2. En los supuestos de demolición parcial de edificios protegidos se aportará documentación que permita conocer las circunstancias en que se construyó el edificio, sus características originales y la evolución de las mismas, así como la justificación y autorización pertinente previa, en su caso, de la demolición a realizar.

5.6. — OTRAS LICENCIAS.

Cualquier otra licencia no reconducible a ninguna de las contempladas anteriormente y que sea exigible conforme a la normativa urbanística de aplicación, exigirá que a la solicitud se acompañe la misma documentación que la que se prevé en estas normas para las obras menores, ateniéndose a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate.

Entre las actuaciones urbanísticas que se pueden integrar en este apartado, encontramos las siguientes:

a) Actuaciones estables: Cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprenden este grupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

- La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
- Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
- El acondicionamiento de espacios libres de parcela y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
- Cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
- Instalaciones ligeras de carácter fijo, propias de los servicios públicos o, actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
- Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.
- Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
- Instalaciones exteriores, propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
- Vertedero de residuos o escombros.
- Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.
- Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en Proyectos de Urbanización o de Edificación.
- Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas, teleféricos, u otros montajes e instalaciones sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

b) Actuaciones provisionales: Entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y a título enunciativo las siguientes:

- Vallados de obras y solares.
- Sondeos de terrenos.
- Apertura de zanjas y calas.
- Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.
- Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.
- Implantación de casetas prefabricadas o desmontables y similares.
- Ocupación para aparcamientos provisionales en solares vacantes.

5.7. — AUTORIZACIONES DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO.

La autorización de usos de carácter excepcional en suelo rústico se regirá por lo dispuesto en la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, en sus artículos 25 a 29, y por lo dispuesto en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en sus artículos 57 y 58.

En cuanto a la tramitación de dichas autorizaciones, se estará a lo dispuesto en los artículos 306 a 308 del citado Reglamento de Urbanismo.

5.8. — DISPOSICIONES COMUNES A LOS PROYECTOS.

5.8.1. — Formato y n.º de ejemplares de los proyectos.

Todos los Proyectos que se presenten ante el Ayuntamiento deberán hacerlo en soporte papel por duplicado, y junto con la documentación anterior, deberá aportarse además una copia informatizada en ficheros de intercambio normalizados, preferentemente en archivos DWG, DXF y doc., de la documentación gráfica y escrita del documento definitivo.

En el caso de que no se presente la documentación en los formatos y soportes requeridos, el Ayuntamiento otorgará un plazo de diez días para que se subsane la deficiencia.

5.8.2. — Condiciones exigidas por el Ayuntamiento.

En la resolución por la que se otorgue la licencia urbanística, el Ayuntamiento puede imponer al solicitante el cumplimiento de determinadas condiciones, siempre que ello se ajuste a lo dispuesto en el artículo 298 del Reglamento de Urbanismo.

5.8.3. — Procedimiento.

La tramitación de las licencias se ajustará a lo dispuesto con carácter general en el artículo 99 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y a los artículos 293 y 294 del Reglamento de Urbanismo.

Sección 2. — Fomento de la edificación, conservación y rehabilitación

5.9. — RUINA DE LOS EDIFICIOS.

De acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística, se entenderá que un inmueble está en estado ruinoso, total o parcialmente, cuando concurran alguna de las siguientes causas:

a) Cuando el coste de las obras necesarias para mantener o renovar las condiciones adecuadas de seguridad y estabilidad exceda del límite del deber legal de conservación.

b) Cuando se requiera la realización de obras que no puedan ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

5.10. — CRITERIOS PARA LA DECLARACION DE RUINA.

A los efectos previstos en el artículo anterior la apreciación de las circunstancias determinantes de la ruina de los edificios se regirá por los siguientes criterios:

a) La valoración de los edificios e instalaciones se determinará calculando el valor de reposición. Dicho valor puede obtenerse aplicando a la superficie total construida el precio medio del metro cuadrado a que resultaría si tuviese que construirse actualmente, incluyendo tanto el coste de ejecución como el beneficio empresarial, los honorarios profesionales, los tributos y demás gastos de gestión. Para la determinación del precio medio se tendrán en cuenta las características constructivas del inmueble, calidad de los materiales empleados, etc., recomendándose el uso del módulo y los costes de referencia del correspondiente Colegio Oficial de Arquitectos.

b) Las deficiencias en el nivel de habitabilidad o la disconformidad con el planeamiento no constituirán nunca por sí solas circunstancias urbanísticas que aconsejen la demolición del inmueble siempre que resulten subsanables dentro de los límites impuestos al edificio por hallarse en situación de fuera de ordenación.

5.11. — PROCEDIMIENTO PARA LA DECLARACION DE RUINA.

El procedimiento de declaración de ruina podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier interesado, y se tramitará de acuerdo con lo establecido en los artículos 325 y siguientes del Decreto 22/2004.

La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en los deberes de conservación que les correspondan.

La declaración de ruina detallará las medidas necesarias para asegurar la integridad física de los ocupantes y de terceras personas, y los plazos para la rehabilitación o demolición del inmueble, salvo que se trate de un inmueble declarado como Monumento o de otros elementos catalogados por el planeamiento, en cuyo caso sólo procederán obras de conservación o rehabilitación.

Cuando se trate de una ruina inminente cuya demolición sea urgente por existir peligro inmediato para las personas o bienes, o afecte la integridad de un inmueble declarado Bien de Interés Cultural, el Ayuntamiento

podrá ordenar el inmediato desalojo y apuntalamiento del inmueble y demás medidas necesarias para evitar posibles daños.

5.12. — RUINA DE INMUEBLES CATALOGADOS.

La declaración de ruina de inmuebles catalogados o protegidos por la legislación de patrimonio histórico no llevará aparejada la autorización de su demolición más que en caso de peligro inminente para la seguridad pública que haga inviable la reparación, y en ningún caso procederá la demolición cuando afecte a un inmueble declarado Monumento.

En el supuesto de demolición por peligro inminente deberá limitarse a lo estrictamente imprescindible para superar la situación de riesgo inminente.

Cuando la ruina se declare sobre la totalidad de un edificio protegido o alguno de sus elementos, el Ayuntamiento señalará los elementos o partes del edificio que deban conservarse, o en su caso, incorporarse a la nueva edificación de acuerdo con las determinaciones y criterios del presente Plan General.

Si a pesar del deber de conservación y del régimen de protección establecido en la legislación de patrimonio histórico, llegase a iniciarse procedimiento de declaración de ruina de algún inmueble declarado Bien de Interés Cultural, la Consejería competente en materia de cultura estará legitimada para intervenir como interesado en dicho expediente, debiéndole ser notificada la apertura y las resoluciones que en el mismo se adopten.

En ningún caso podrá precederse a la demolición sin autorización de la Consejería competente en materia de cultura. Si el inmueble estuviera declarado con las categorías de monumento o jardín histórico, la resolución por la que se declare la ruina sólo podrá disponer la ejecución de las obras necesarias para su conservación o rehabilitación, previo informe de la Consejería competente en materia de cultura. La situación de ruina producida por incumplimiento de los deberes de conservación establecidos en esta Ley conllevará la reposición, a cargo del titular de la propiedad, del bien a su estado primigenio. En el supuesto de que la situación del inmueble conlleve peligro inminente de daños a personas, la entidad que incoase expediente de ruina habrá de tomar las medidas oportunas para evitar dichos daños, adoptando las medidas necesarias para garantizar el mantenimiento de las características y elementos singulares del edificio. Dichas medidas no podrán incluir más demoliciones que las estrictamente necesarias, y se atenderán a los términos previstos en la resolución de la Consejería competente en materia de cultura.

TITULO II. — NORMAS GENERALES DE USOS, URBANIZACION Y EDIFICACION

CAPITULO I. — NORMAS GENERALES DE USOS

1.1 — REGULACION DE USOS.

El presente Capítulo tiene por objeto la clasificación de los usos según sus diferentes características diferenciadoras, así como la regulación particularizada de los mismos en función del destino urbanístico de los terrenos.

El régimen de los usos alcanza, según la clasificación del suelo, a la totalidad de los terrenos del término municipal. La asignación de los usos según el destino urbanístico de los terrenos se realiza:

a) En el suelo urbano consolidado, con carácter pormenorizado para las diferentes zonas que lo integran, a través de las ordenanzas contenidas en esta normativa.

b) En el suelo urbanizable delimitado sin ordenación detallada, en las fichas que sintetizan las determinaciones de carácter general aplicables a cada sector, con indicación de los usos predominantes, compatibles y prohibidos, y asignación de intensidades para las zonas que lo constituyan, concretándose la pormenorización en los correspondientes planeamientos de desarrollo.

c) En el suelo rústico en las Normas de Protección para cada una de sus categorías, incluyendo las determinaciones relativas al régimen de usos permitidos, sujetos a autorización y prohibidos en función de los objetivos establecidos en la ordenación de esta clase de suelo.

Además de las condiciones que se señalan para cada uso deberán cumplir las generales de urbanización, de edificación, de protección y cuantas se deriven de la ordenación detallada que les corresponda.

1.2. — CONTROL.

El control del cumplimiento de las previsiones de estas Normas se llevará a cabo a través de las licencias urbanísticas y de la subsiguiente labor de inspección y disciplina, de conformidad con lo establecido en los artículos 111 a 122 de la L.U.C. y L. y 335 a 367 Decreto 22/2004.

Las prescripciones contenidas en estas Normas se consideran integradas automáticamente en el condicionado de las licencias urbanísticas

cas o de actividad que se otorguen, salvo que se haga constar expresamente lo contrario.

1.3. — TIPOS DE USO.

Por su grado de determinación en los distintos instrumentos de planeamiento, los usos pueden ser predominantes o pormenorizados.

— Uso predominante es el uso característico de un ámbito, de tal forma que sea mayoritario respecto del aprovechamiento total del mismo y singularice una determinada área o ámbito. Todo uso que esté establecido como predominante en una parcela o edificación cumpliendo los condicionantes generales que lo norman podrá establecerse libremente.

— Uso pormenorizado es aquel en que se subdividen los usos predominantes con el fin de tipificar y matizar la compleja realidad de la actividad social, definiendo el uso detallado de terrenos o edificios.

Por su grado de idoneidad para su localización un uso puede ser considerado como predominante, compatible o prohibido.

— Uso predominante es aquel cuya implantación se considera prioritaria en un determinado territorio. En consecuencia, se considera mayoritario en el área en que se encuentre y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

— Uso compatible es aquel que puede coexistir con el uso predominante por requerimientos funcionales, urbanísticos o sociales sin que ninguno de ellos pierda las peculiaridades que le son propias. El uso complementario para tener el carácter de tal no debe ser superior en edificabilidad al 50% del total de la parcela o área a que se refiera.

— Uso prohibido es aquel que por su incompatibilidad con el uso predominante o bien por sus propias características debe quedar excluido de un determinado ámbito, de conformidad con lo establecido en el planeamiento general o de desarrollo. Su precisión puede quedar establecida por su expresa definición en la zona de que se trate, o bien por exclusión al no figurar en la relación de usos predominantes o compatibles.

Todo uso no designado como predominante o prohibido debe entenderse compatible.

1.4. — CATEGORIAS DE USOS.

A los efectos de esta normativa urbanística se distinguen los siguientes usos globales del suelo que caracterizan genéricamente el destino urbanístico de los suelos del territorio municipal:

— Uso global residencial.

— Uso global industrial.

— Uso global terciario.

— Uso global dotacional.

1.5. — CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS.

1.5.1. — Actividades permisibles.

Solamente podrán instalarse en las diferentes clases de suelo las actividades que por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas resultaren inocuas para los valores ambientales, paisajísticos o de calidad urbana que representan, de conformidad con lo dispuesto en las presentes Normas y en la legislación sectorial aplicable.

1.5.2. — Compatibilidad de usos.

1. A los efectos de este Plan General se establece un régimen de compatibilidades de usos, en términos de usos compatibles y usos prohibidos, según se define en el precepto anterior, para cada Ordenanza particular de suelo urbano respecto a cada uso pormenorizado.

En caso de existencia simultánea de diversos usos en un edificio o local, se deberán cumplir las condiciones establecidas para cada uno de ellos, y se considerará como uso principal el que ocupe mayor porcentaje de la superficie útil de la misma, considerándose los restantes como usos secundarios. A estos efectos, no se considerará la superficie ocupada por el uso compatible de garaje-aparcamiento.

2. Los usos terciarios (uso comercial, hostelería y de oficinas) que estén en funcionamiento en el momento de aprobación inicial del Plan General y que resultasen declarados fuera de ordenación por aplicación del mismo, podrán mantener su actividad sin que se permita la renovación o sustitución de su licencia de actividad en ese emplazamiento; debiendo cumplir las restantes determinaciones y disposiciones del planeamiento general y de la legislación vigente.

La implantación de los usos terciarios en situación exclusiva se autorizará siempre que a juicio de los servicios municipales, no se cause una incidencia negativa en la circulación rodada ni en la funcionalidad del tráfico viario derivada de los accesos a dichos usos y de las operaciones de carga y descarga de mercancías, debiendo aportar estudio de tráfico favorable, y se garanticen la disponibilidad de las correspondientes plazas de aparcamiento y de la recogida de basuras y residuos.

4. Cuando el régimen de usos compatibles permita usos distintos del residencial en situaciones de planta inferiores a la baja, primera y/o plantas de piso, para su admisión, los locales deberán tener acceso independiente desde el exterior o estarán unidos a locales de uso distinto del residencial situados en planta baja. En plantas de piso situadas por encima de viviendas sólo se permitirán, cuando se consideren compatibles y en las condiciones establecidas en la normativa aplicable, usos de oficinas, hoteles y de equipamientos. Los usos comerciales y de hostelería, salvo, en su caso el uso hotelero, no podrán disponerse en plantas de piso superiores a la primera cuando se implanten en situación compartida.

5. Los usos comerciales con una superficie construida superior a 1.500 m.² construidos, sólo podrán implantarse en situación exclusiva o compartida con otros usos terciarios.

Cuando se localicen en edificio exclusivo o cuando la superficie destinada al sector de alimentación supere los 200 m.² de superficie de venta deberán localizarse en las zonas expresamente establecidas en este Plan General o en su planeamiento de desarrollo.

1.5.3. – Normas exigibles y condiciones de tramitación.

La localización y desarrollo de otros usos en edificios de uso predominante residencial ha de efectuarse de modo que sean perfectamente compatibles y no perturben ni deterioren la calidad de vida y el entorno ambiental de quienes habiten las viviendas. En estos supuestos será exigible el cumplimiento de la siguiente normativa, en lo que fuere de aplicación:

- Código Técnico de la Edificación. CTE.

- Ley 16/2002 de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.

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

- Real Decreto 556/1989, de 19 de mayo, por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios.

- Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León.

- Decreto 217/2001 de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León.

- Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios (Real Decreto 1942/1993).

- Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.

- Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (aprobado por Real Decreto 2816/1982 de 27 de agosto).

- Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

- Condiciones de Seguridad en los edificios de esta normativa.

- Cualquier otra legislación que resulte de aplicación.

1.6. – CONDICIONES DEL USO GLOBAL RESIDENCIAL.

1.6.1. – Concepto y clases.

Se considera uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas; a estos efectos se define como superficie útil o habitable la comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna de sus cerramientos, excluida la parte ocupada en planta por los cerramientos interiores de la vivienda, los elementos estructurales, las canalizaciones y conductos, así como los balcones, terrazas, tendedores, etc. No se incluyen en este uso, las caravanas u otras instalaciones o construcciones de carácter móvil o temporal.

A los efectos de este Plan General, con el fin de tipificar y matizar la compleja realidad de la actividad social, se establece la siguiente clasificación pormenorizada del uso global residencial:

1. Clase Vivienda:

Dentro de la clase de vivienda, se distinguen, con independencia de la clasificación anterior, dos tipos en función del régimen al que está sometida la vivienda según los beneficios otorgados por las Administraciones Públicas, se distinguen dos categorías:

- Vivienda protegida, cuando gozan de algún tipo de protección pública, y están sujetas a condicionantes jurídicos, técnicos y económicos derivados de aquélla.

- Vivienda libre, cuando carezcan de cualquier tipo de protección pública.

A los efectos del establecimiento de usos pormenorizados, pueden distinguirse las siguientes categorías de viviendas:

- Categoría 1.^a – Vivienda en edificación unifamiliar: Edificio de uso mayoritariamente residencial que no dispone de acceso y servicios comunes para más de dos viviendas, de forma que no se utilizan accesos peatonales comunes para acceder a las distintas dependencias de las viviendas y que, con su parcela vinculada, constituirán una unidad predial, sin perjuicio de que, en el subsuelo, puedan contar con garajes u otros elementos comunes al servicio de las mismas.

- Categoría 2.^a – Vivienda en edificación colectiva: Edificio de uso mayoritariamente residencial que dispone de acceso y servicios comunes para más de dos viviendas, de forma que cuenten con acceso común a sus dependencias, no precisando parcelas vinculadas que constituyan una unidad predial.

2. Clase residencial Comunitaria: Se entiende por residencial comunitaria la clase de uso residencial destinada a alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familia, incluidas las casas de huéspedes y los centros dedicados a la tercera edad.

Para aquellos casos en los que no pueda ser aplicable una ordenanza o norma Sectorial específica, y en tanto dicha normativa no se concrete, será de aplicación lo dispuesto con carácter general para el uso de alojamiento.

1.6.2. – Condiciones generales.

- Serán de aplicación las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas para la supresión de la cédula de habitabilidad en Castilla y León establecidas en el Decreto 147/2000, de 29 de junio.

- En las promociones de viviendas se respetará la proporción mínima de viviendas para personas con movilidad reducida permanente fijada en aplicación del Real Decreto 556/1989 de 19 de mayo sobre medidas mínimas de accesibilidad a los edificios, de la Ley 3/1998 de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras, de la Junta de Castilla y León, así como en el Decreto 217/2001, por el que se aprueba el Reglamento sobre accesibilidad y supresión de barreras.

- Serán de aplicación las normas de edificación generales (que se completan y matizan con las presentes condiciones del uso) y las normas generales de protección.

El uso residencial resulta incompatible con el uso industrial, que por lo tanto se considera prohibido.

1.6.3. – Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

Las presentes condiciones particulares son de aplicación en obras de nueva planta o de reforma y rehabilitación.

1.6.3.1. – Condiciones de iluminación natural y visibilidad desde el alojamiento.

Todas las viviendas de nueva construcción deberán ser exteriores, para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que abran directamente o a través de porche cubierto a espacio abierto o a patios con luces rectas en los puntos del hueco que cumplan las condiciones que se establecen en este Plan General.

Al menos en dos piezas habitables recaerán sus huecos sobre la calle, plaza o alternativamente, sobre espacio libre público, o espacio exterior accesible desde la vía pública que tenga unas dimensiones mínimas tales que en él pueda inscribirse una circunferencia de un mínimo de doce metros (12 m.) de diámetro, para permitir el acceso y la maniobra de vehículos de protección civil (bomberos, ambulancias, etc.).

En apartamento, si solamente tiene una pieza habitable, ésta recaerá obligatoriamente al exterior con arreglo a las condiciones señaladas anteriormente, y si tiene más de una pieza habitable, por lo menos dos de ellas recaerán al exterior en dichas condiciones.

Ninguna vivienda colectiva de nueva construcción tendrá pieza habitable alguna con el piso en el nivel inferior a la cota de rasote con el terreno en contacto con ella. A estos efectos, los desmontes necesarios, cumplirán las mismas condiciones de separación de la construcción que se imponen a los patios.

1.6.3.2. – Condiciones de ventilación.

Además de lo previsto en el apartado correspondiente de las Normas de Edificación, todo local destinado a alojamiento deberá ser ventilable, permitiendo el paso del viento a voluntad del usuario; igualmente deberá disponer de un sistema eficaz de evacuación del aire viciado, que no dependa de la presencia o no del viento, ni de su paso a través del mismo.

La ventilación de piezas no habitables podrá resolverse mediante ventilación natural directa o conducida, o mediante ventilación forzada.

Las cocinas, así como cualquier otra pieza en la que se produzcan combustiones o gases, dispondrán de conductos independientes para

su eliminación, que garantizarán al menos dos renovaciones del aire contenido cada hora.

Las zonas de servicio en portales (cuarto de basuras, de instalaciones de electricidad, de agua o de almacenamiento) deberán disponer al menos de ventilación interior en las condiciones establecidas en esta normativa.

1.6.3.3. – Programa de la vivienda: Condiciones de superficie y dimensiones mínimas.

A. Se entiende como vivienda mínima la que está compuesta por un vestíbulo, una cocina, una estancia-comedor, un cuarto de aseo y un dormitorio principal o dos dormitorios sencillos y un armario ropero.

B. Se entiende por apartamento el compuesto por una estancia-comedor-cocina que también podrá ser dormitorio y un cuarto de aseo completo. Su superficie construida no podrá ser inferior a treinta metros cuadrados (30 m.²).

C. Las habitaciones o piezas que compongan la vivienda o apartamento cumplirán las siguientes condiciones:

– Estancia: Tendrá una superficie útil no menor que catorce metros cuadrados (14 m.²), y su forma será tal que pueda inscribirse una circunferencia de diámetro no inferior a tres metros (3 m.).

– Estancia-comedor-cocina: Tendrá una superficie útil no menor que veinte metros cuadrados (20 m.²), cumpliendo el resto de las condiciones anteriores y con la posibilidad de disponer de cocina en armario.

– Cocina: Tendrá una superficie mínima de siete metros cuadrados (7 m.²), y su forma será tal que pueda inscribirse una circunferencia de diámetro no inferior a un metro y ochenta centímetros (1,80 m.).

– Dormitorio principal: Tendrá una superficie de al menos diez metros cuadrados (10 m.²), y su forma será tal que pueda inscribirse una circunferencia de diámetro no inferior a dos metros y setenta centímetros (2,70 m.).

– Dormitorio doble: Cuando además del dormitorio principal, haya algún dormitorio doble, éste tendrá una superficie de al menos ocho metros cuadrados (8 m.²), y su forma será tal que pueda inscribirse una circunferencia de diámetro no inferior a dos metros (2 m.).

– Dormitorio sencillo: Tendrá, como mínimo, una superficie de seis metros cuadrados (6 m.²), y su forma será tal que pueda inscribirse una circunferencia de diámetro no inferior a dos metros (2 m.).

– Cuarto de aseo: Tendrá una superficie mínima de tres metros cuadrados (3 m.²). Dispondrá, al menos, de un lavabo, una ducha o bañera y un inodoro. El acceso será independiente de cualquier otra pieza, salvo que exista más de uno, en cuyo caso, los demás podrán tener acceso desde dormitorios.

– Pasillos: Sus dimensiones mínimas no serán inferiores a noventa centímetros (0,90 m.). Podrán existir estrangulamientos de hasta ochenta centímetros (80 cm.) siempre que su longitud no exceda los treinta centímetros (30 cm.), y en ningún caso enfrentados a una puerta.

– Tendederos: Toda vivienda o apartamento de más de un dormitorio estará dotada de una superficie cubierta y abierta al exterior de, al menos dos metros cuadrados de superficie (2 m.²) y un metro (1 m.) de dimensión mínima destinados a tender ropa, que estará dotada de un sistema de protección visual que dificulte la visión de la ropa tendida desde el exterior.

– Vestíbulo: Tendrá una superficie mínima de un metro y medio cuadrado (1,50 m.²) y un lado libre mínimo de un metro y veinte centímetros (1,20 m.).

– Trasteros: Tendrán una superficie mínima de cuatro metros cuadrados (4 m.²) y una superficie máxima de diez metros cuadrados (10 m.²).

– Se permitirá el destino a trastero de espacios situados en sótanos y semisótanos, con las siguientes limitaciones: La ventilación e iluminación se hará a través de los pasillos o distribuidores a que den acceso o por cualquier otro sistema.

1.6.3.4. – Altura de techos.

La distancia libre mínima entre el suelo y el techo, medida verticalmente, será de dos metros y sesenta centímetros (2,60 m.) al menos en el setenta (70%) por ciento de la superficie útil de cada vivienda, pudiendo reducirse hasta dos metros y treinta centímetros (2,30 m.) en aseos, baños, pasillos y despensas a fin de permitir el paso de instalaciones por el falso techo.

1.6.3.5. – Accesos comunes a las viviendas.

En los edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio exterior a través de espacios comunes que deberán cumplir la vigente legislación en materia de supresión de barreras arquitectónicas y accesibilidad (Real Decreto 556/1989, de 19 de mayo, por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibili-

dad en los edificios; Ley 3/1998 de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León y Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León).

En todo el recorrido del acceso a cada vivienda en el interior de la parcela, el paso estará dimensionado en función de la población a que sirva, siendo el ancho mínimo de un metro (1 m.), debiendo cumplir las exigencias del CTE.

Los desniveles se salvarán mediante rampas con una pendiente no superior al ocho por ciento (8%) en tramos no superiores a tres metros (3,00 m.) y mediante escaleras que tendrán un ancho mínimo de un metro (1,00 m.), cuando por ellas se acceda a un máximo de diez viviendas; cuando se acceda a más de diez viviendas y a un máximo de treinta viviendas, su ancho será de un metro y diez centímetros (1,10 m.); y cuando se acceda a más de treinta viviendas se dispondrá de una escalera de ancho mínimo de un metro y veinte centímetros (1,20 m.). Los distribuidores de acceso a las viviendas o locales tendrán un ancho superior a un metro y veinte centímetros (1,20 m.). La forma y dimensiones permitirá el traslado de una persona en camilla, desde cualquier local a la vía pública.

La anchura útil mínima de los tramos de escalera será de 0,90 metros en las viviendas unifamiliares. Cuando sean de uso común en viviendas colectivas o residencias colectivas, cumplirán con lo establecido en la Ley 3/1998 de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras, y en CTE aplicable.

Se prohíben las escaleras compensadas.

Será obligatoria la instalación de ascensores en las condiciones y supuestos previstos en la Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras, debiendo instalarse al menos uno en cada núcleo de comunicación vertical y al menos uno por cada veinte viviendas.

1.6.3.6. – Dotación de aparcamiento.

En el Suelo Urbano Consolidado los edificios de viviendas deberán disponer de una plaza de aparcamiento por cada unidad de vivienda o por cada cien metros cuadrados (100 m.²) construidos de otros usos. Se exceptúan de este precepto a los solares cuya superficie sea inferior a 300 m.², de acuerdo con el art. 1.15.2 del presente P.G.O.U.

En el Suelo Urbanizable se tendrá en cuenta la legislación urbanística aplicable y será detallada en el planeamiento de desarrollo.

1.6.4. – Condiciones de la clase de residencia comunitaria.

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria serán las mismas que las establecidas para la clase de vivienda, siempre que su superficie total no rebase los quinientos metros cuadrados (500 m.²) construidos, en cuyo caso, les serán de aplicación complementariamente, las correspondientes a los edificios o locales destinados a hospedaje.

1.7. – CONDICIONES DEL USO GLOBAL INDUSTRIAL.

1.7.1. – Concepto.

Se entiende por uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos, según las precisiones que se expresan a continuación:

a) Producción industrial: Comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas económica y especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción o materias primas, así como el almacenaje de productos acabados, para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc. pero sin venta directa al público.

b) Almacenaje y comercio mayorista: Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Se incluyen aquí asimismo otras funciones de depósito, guarda o almacenaje, ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte y otros servicios del uso terciario que requieran espacio adecuado y separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público.

c) Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico: Comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Estos servicios pueden llevar incluida su venta directa al público o hacerse ésta mediante intermediarios.

d) Producción artesanal y oficios artísticos: Comprenden actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o

en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.

En supuestos de clasificación dudosa el Ayuntamiento se atenderá subsidiariamente a la Clasificación Nacional de Actividades Económicas. (CNAE).

El uso industrial es incompatible con el uso residencial y en este sentido, en los sectores con uso predominante industrial el uso residencial se considerará prohibido y viceversa.

1.7.2. – Categorías del uso industrial.

Dentro del uso industrial se consideran las siguientes categorías:

Categoría 1.^a – Instalaciones en pequeños talleres e industrias de servicios, que sin superar la superficie de mil metros cuadrados (1.000 m.²) y potencia instalada de veinte (20) C.V., cumplan los niveles de ruido y vibraciones exigidos en la vigente normativa sectorial aplicable.

Categoría 2.^a – Instalaciones que sobrepasan las limitaciones de la categoría 1.^a sin superar los tres mil metros cuadrados (3.000 m.²) de superficie, cien (100) C.V. de potencia y cumplan con los niveles de ruidos y vibraciones de la vigente normativa sectorial aplicable.

Categoría 3.^a – Instalaciones que sobrepasan las limitaciones de las categorías anteriores, sin superar los niveles de ruidos y vibraciones exigidos en la normativa vigente correspondiente y que no son peligrosas, insalubres, nocivas o de carácter agropecuario.

1.7.3. – Condiciones generales del uso industrial.

Las condiciones que se señalan para el uso industrial serán de aplicación tanto a los edificios o construcciones de nueva planta como a las obras de reestructuración y rehabilitación. También serán de aplicación las normas de edificación generales, que se completan y matizan con las presentes condiciones del uso, la legislación sectorial aplicable en cada caso, las normas de seguridad e higiene en el trabajo y las normas de protección ambiental.

1.7.3.1. – Dimensiones de los locales.

A los efectos de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción o almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como de aquellos vinculados de una forma directa con dichas actividades.

Se excluirán las superficies destinadas a oficinas, exposición de productos, venta y aparcamiento de los vehículos que no estén destinados al transporte de los productos.

Los locales de producción o almacenaje en que se dispongan puestos de trabajo tendrán el volumen útil por puesto de trabajo exigido en la normativa sobre seguridad e higiene en el trabajo con un mínimo de 10 m.³ por cada puesto. La altura libre mínima de las plantas destinadas a usos industriales será de 3 m.

1.7.3.2. – Servicios de aseo.

Se ajustarán a lo previsto en la normativa de seguridad e higiene en el trabajo, y como mínimo contarán con un retrete, un lavabo y una ducha para cada 10 trabajadores o fracción, y por cada 1.000 metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje (o fracción superior a 500). A partir de 10 trabajadores deberá contarse con aseos separados para cada sexo.

1.7.3.3. – Escaleras y pasillos.

Sin perjuicio de la aplicación de la normativa sectorial y, complementariamente de lo dispuesto en las Normas de Edificación, las escaleras tendrán una anchura mínima de 1,00 metro cuando den acceso a un local con capacidad de hasta 50 puestos de trabajo; de 1,10 metros de 50 a 150 puestos; y de 1,30 metros para más de 150 puestos. Ningún pasillo ni rampa tendrá anchura libre menor de 1,00 metro.

1.7.3.4. – Dotación de aparcamiento.

Complementariamente a lo dispuesto en las Normas de Edificación, en el uso de industria en general se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de superficie útil.

1.7.3.5. – Ordenación de la carga y descarga.

Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los 500 metros cuadrados la instalación dispondrá de una zona exclusiva para carga y descarga de los productos, en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión y con bandas perimetrales de un metro.

1.7.3.6. – Iluminación y ventilación.

Serán de aplicación las disposiciones contenidas en las Ordenanzas de Seguridad e Higiene en el Trabajo, y como mínimo se exigirá la iluminación y ventilación natural o artificial.

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de una descripción detallada de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

En el supuesto de que éstas no fueran satisfactorias, se fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse, total o parcialmente, el local si a su terminación no funcionaran correctamente.

1.7.3.7. – Acceso de vehículos y garaje-estacionamiento.

En el caso de que la industria o almacenaje implique acceso de vehículos a talleres, garaje-estacionamiento, oficinas o venta comercial en su local, estas actividades deberán cumplir las condiciones establecidas para dichos usos en este Plan General y demás normativa aplicable.

1.8. – CONDICIONES DEL USO GLOBAL TERCIARIO.

1.8.1. – Concepto y clases.

El uso global terciario es el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, oficinas y despachos, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera, seguros u otras análogas.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

- Uso terciario comercial.
- Uso terciario hostelero.
- Uso terciario de oficinas.
- Uso terciario de estaciones de servicio.

1.8.2. – Uso terciario comercial.

1.8.2.1. – Concepto y clases.

Sin perjuicio de lo establecido en la Ley 16/2002, de 19 de diciembre, de Comercio de Castilla y León respecto a la regulación administrativa de la actividad comercial, y a los efectos de este Plan General, será de aplicación lo dispuesto en el presente capítulo para la regulación del uso comercial en el término municipal de Sarraquín.

Se considera uso comercial, el uso productivo correspondiente a aquellas actividades cuya finalidad sea poner a disposición de consumidores y usuarios, bienes y servicios susceptibles de tráfico comercial, en establecimientos fijos y con presencia de comprador, producto y mercancía.

En consecuencia, se entiende por establecimientos comerciales, los locales y las construcciones o instalaciones de carácter fijo y permanente destinados al ejercicio regular de actividades comerciales (venta, distribución e intercambio de productos y bienes de consumo), ya sea de forma continuada o en días o en temporadas determinadas.

Dentro del uso comercial, y a los efectos de este Plan General, en aplicación de la legislación sectorial vigente se consideran las siguientes clases:

A) Establecimientos de un único sector:

a) Establecimientos tradicionales de productos con técnicas de venta tradicional, pertenecientes a todos los sectores. Su superficie de venta no será superior a 200 m.².

b) Establecimientos especializados: Establecimientos comerciales de medianas superficies, que se diferencian de los anteriores por tener un surtido más amplio, de mayor calidad, y referido a gamas limitadas de bienes de consumo. Su superficie de venta tampoco será superior a 200 m.².

c) Autoservicios: Establecimientos de venta polivalente, preferentemente de productos de alimentación, droguería y otros análogos, en los que la forma de venta corresponde al autoservicio, aunque puedan contener secciones atendidas de forma tradicional. Para ser incluido en esta categoría, la superficie de venta del establecimiento se encontrará entre los 40 y 119 m.².

d) Superservicios: Establecimientos para la venta de productos de consumo cotidiano, preferentemente de carácter alimentario, en régimen de libre servicio, aunque puedan contener secciones atendidas de forma tradicional.

Para ser incluido en esta categoría, la superficie de venta del establecimiento deberá estar comprendida entre los 120 y 399 m.².

e) Supermercados: Establecimientos para la venta de productos de consumo cotidiano en régimen de autoservicio, aunque puedan contener secciones atendidas de forma tradicional. Para ser incluido en esta categoría, la superficie de venta del establecimiento deberá estar com-

prendida entre 400 y menos de 2.500 m.²; sin perjuicio de su consideración como «gran establecimiento comercial» cuando tengan una superficie neta de venta al público superior a 1.500 m.², conforme a las disposiciones contenidas en el apartado 6.2 b) del Decreto 191/2001, de 12 de julio, por el que se aprueba el Plan General de Equipamiento Comercial de Castilla y León, y en el artículo 17 de la Ley 16/2002, de 19 de diciembre, de Comercio de Castilla y León.

f) Medianas y grandes superficies especializadas: Establecimientos de venta al detalle especializados en un sector determinado, caracterizados por tener una superficie de venta superior a 1.000 m.². Se consideran los siguientes tipos:

1. Equipamiento personal: Establecimientos de venta de vestido, calzado y complementos, con superficies de venta superiores a 1.000 m.².

2. Equipamiento del hogar: Establecimientos de venta de productos para el hogar, excepto muebles, con superficies de venta superiores a 1.000 m.².

3. Muebles: Establecimientos de venta de muebles de todo tipo con superficie de venta y exposición superior a 2.500 m.². En este tipo de establecimientos sólo se permite la venta de muebles, excluyéndose cualquier tipo de productos que no se consideren muebles, con mención expresa de objetos y aparatos de equipamiento del hogar.

4. Establecimientos especializados en bricolaje: Con superficies de venta superiores a 1.000 m.².

5. Otros especialistas: Establecimientos de venta especializados en otro sector distinto de los anteriores.

B) Establecimientos comerciales polivalentes:

a) Hipermercados: Establecimientos detallistas de gran superficie en régimen casi total de autoservicio, que se sitúan preferentemente en la periferia de la ciudad y están dotados de grandes áreas de aparcamiento. La superficie de venta se distribuye entre la oferta de mercancías de consumo cotidiano y otros sectores (textil, menaje del hogar, bricolaje, electrodomésticos, etc.).

Tendrán una superficie de venta entre 1.501 y 6.000 m.².

b) Grandes almacenes: Establecimientos comerciales de venta minorista multiespecialista con superficie de venta superior a 10.000 m.², que ofrece una amplia gama comercial (vestido, textil, equipamiento del hogar, alimentación, artículos y servicios diversos), en venta asistida y organizada por departamentos.

c) Almacenes populares: Establecimientos comerciales polivalentes de venta por secciones en régimen de autoselección y venta tradicional con cajas de cobro independientes en la salida. Dispone de productos con un surtido relativamente amplio y poco profundo, una gama de productos baja y un servicio reducido. Su superficie de venta es generalmente inferior a los 10.000 m.².

C) Recintos comerciales:

a) Mercados municipales minoristas: Conjuntos de establecimientos minoristas, fundamentalmente de alimentación, agrupados en un edificio, normalmente, de uso exclusivo, con servicios comunes, y que están sujetos a la gestión de su funcionamiento controlada por el Ayuntamiento o por una entidad concesionaria.

b) Galerías comerciales: Conjuntos de establecimientos minoristas independientes que comparten un espacio común de circulación en forma de pasillo o vestíbulo y también determinados servicios. Las galerías pueden estar anexas a grandes establecimientos polivalentes o constituir por sí mismas el equipamiento comercial, ubicándose en las plantas bajas de una finca dedicada a otros usos.

c) Centros comerciales: Conjunto integrado de establecimientos minoristas entre los cuales puede existir una o varias medianas superficies que sirven de atracción al centro. El edificio es concebido, localizado y gestionado como unidad, dependiendo su localización, dimensión y tipo de tiendas del área a la que sirve. Junto a los comercios, normalmente, existen establecimientos para la prestación de servicios, restauración, áreas de ocio y actividades recreativas. Generalmente se ubican en edificios de uso exclusivo con una importante dotación de aparcamientos.

d) Parques comerciales: Independientes, contiguos entre sí y que comparten aparcamiento y servicios comunes; pueden incluir también actividades recreativas.

D) Establecimientos especiales:

a) Tiendas de conveniencia: Establecimientos con una superficie de ventas no superior a 500 m.² que permanezcan abiertos al público al menos 18 horas al día. Distribuyen su oferta en forma similar, entre libros, periódicos y revistas, artículos de alimentación, discos y videos, juguetes, regalos y artículos varios.

b) Venta directa de fábrica: Establecimientos cuya venta es realizada directamente por el fabricante al consumidor, sin canales intermedios de distribución. La venta se realizará en espacios anexos, habilitados a tal fin y diferenciados de la propia fábrica.

E) Comercio colectivo sobre espacios públicos:

Además de los tipos de establecimientos relacionados anteriormente, se consideran de uso comercial los siguientes tipos de comercio sobre espacios públicos:

a) Mercados al aire libre o mercadillos: Centros de agrupación de comerciantes en régimen de venta tradicional, que se sitúan en espacios públicos, abiertos y habilitados a tal efecto por el Ayuntamiento. Son mercados no diarios, siendo la semanal su periodicidad más común. Se excluyen los mercados de ganado.

b) Zonas para el mercado no sedentario y ambulante: Modalidad de venta realizada en calles o plazas, donde se autoriza la celebración de venta no sedentaria y ambulante, conforme a lo establecido en la normativa municipal en cuanto a licencias, periodicidad y desarrollo de la actividad.

La instalación de grandes establecimientos comerciales requerirá junto a la aprobación previa de los instrumentos urbanísticos correspondientes, y antes de la solicitud de la correspondiente licencia municipal, la concesión de la licencia comercial específica establecida en el artículo 18 de la Ley 16/2002, de 19 de diciembre, de Comercio de Castilla y León.

Para la implantación de establecimientos comerciales con una superficie de venta igual o superior a 1.200 m.², se deberá presentar ante los servicios técnicos municipales un estudio en que se contemplarán los siguientes apartados:

– La existencia de un equipamiento comercial adecuado en la zona donde se pretenda implantar el proyecto solicitado.

– La repercusión que el proyecto suponga en los servicios recibidos por los consumidores y en el aumento de la libre competencia existente en el mercado de la zona afectada, considerándose favorablemente el sometimiento de la actividad comercial del establecimiento proyectado al sistema arbitral de consumo.

– Los efectos que su implantación suponga sobre la estructura comercial de la zona, y en especial, sobre el pequeño comercio de la misma.

– La integración del proyecto presentado en el entorno urbano y su impacto sobre el medio ambiente.

– La incidencia del proyecto sobre la red viaria de la zona y los sistemas de transporte de viajeros.

1.8.2.2. – Condiciones particulares del uso comercial.

1. Definición de superficies:

a) Superficie de venta: Es la superficie total de los lugares en los que se exponen las mercancías con carácter habitual y permanente, o los destinados a tal fin de forma eventual pero periódica, a los cuales puede acceder la clientela para realizar sus compras. Se incluyen los escaparates internos y espacios destinados al tránsito de personas necesarios para el acceso a la presentación de mercancías, así como la línea de las cajas registradoras destinadas al cobro. De la superficie de venta se excluyen expresamente las zonas destinadas a aparcamientos, estén o no cubiertas, a almacenes, vestuarios, zonas de carga y descarga y otras dependencias de acceso restringido.

b) Superficie edificada o construida: Es la superficie total de la nave o local que incluye las zonas de venta definidas en el apartado anterior, zonas de almacenamiento, servicios, espacios comunes de paso, etc.

c) Superficie de aparcamiento: Es la superficie destinada en uso exclusivo a aparcamiento al aire libre o en áreas cubiertas (sótanos, plantas bajas, plantas superiores o anexos). A efectos comerciales, no computan en el cálculo de superficie de venta.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la definida en el anterior apartado 1 a) la superficie de venta destinada a la atención al público no será menor en ningún caso de 15,00 m.², ni podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de edificación unifamiliar.

2. Accesos: Los locales comerciales situados en edificio compartido dispondrán en todo caso de acceso separado, sin conexión con el portal o escaleras del inmueble.

3. Circulación interior: Complementariamente a lo dispuesto en las Normas de Edificación, todos los recorridos accesibles al público tendrán la anchura mínima prevista en el CTE. Los desniveles en la misma planta se salvarán mediante rampas o escaleras con anchura igual al resto de los recorridos.

4. Escaleras: Complementariamente a lo dispuesto en las Normas de Edificación, el número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada 500 m.² de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor de 250 m.² con la anchura mínima prevista en el CTE.

5. Ascensores: Complementariamente a lo dispuesto en las Normas de Edificación, cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho metros, se dispondrá un aparato elevador por cada 500 m.² por encima de esa altura; podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya al menos un ascensor.

6. Altura libre de pisos: Complementariamente a lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales de Edificación, la altura libre será la que se especifique para cada zona de Ordenanza, y en su defecto, un mínimo de 2,70 metros en las plantas o parte de plantas dedicadas al uso comercial, por encima de la rasante, y al menos en el 75% de su superficie útil. Los locales comerciales ya acondicionados a la entrada en vigor del Plan General deberán adaptar su altura libre mínima a 2,70 metros siempre que en el local se realicen obras de reforma.

7. Aseos: Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: Hasta 100 m.² de superficie de venta, un retrete y un lavabo; por cada 200 m.² adicionales o fracción se aumentará un retrete y un lavabo, separándose en este caso para cada uno de los sexos. No podrán comunicar directamente, en ningún caso, con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento. Será obligatorio incluir un aseo adaptado para minusválidos, según la legislación vigente.

8. Aparcamientos: Complementariamente a lo dispuesto en las Normas de Edificación, en los establecimientos comerciales se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m.² de superficie de venta, salvo si la superficie destinada al comercio alimentario superara los 400 m.², en cuyo caso se dotará de una plaza por cada 50 m.².

9. Carga y descarga: Las operaciones de carga y descarga se realizarán en el interior del propio establecimiento, a través de una área de carga y descarga con acceso por vado autorizado por licencia municipal, y que sólo podrá estar comunicada con los almacenes y cámaras frigoríficas.

10. Almacenaje de productos alimentarios: Los locales en los que se comercie con alimentos dispondrán de un almacén o trastienda para su conservación, debidamente acondicionado, con una superficie de al menos el 10% de la superficie de venta destinada a estas mercancías y como mínimo de 5 m.².

11. Iluminación y ventilación: Podrá ser natural o artificial. En el primer caso, los huecos de iluminación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local y la ventilación 1/20 o la necesaria para garantizar seis renovaciones/hora; se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros, pasillos. En el segundo caso, se exigirá la presentación de una descripción detallada de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento del aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento. En el caso de sótanos, los huecos de ventilación natural deberán como mínimo ser equivalentes al 0,5% de la superficie en planta.

12. Galerías de alimentación: Se regularán por sus disposiciones específicas, y en particular por las previsiones del Decreto 191/2001, de 12 de julio, por el que se aprueba el Plan General de Equipamiento Comercial de Castilla y León.

13. Bajo rasante: Los locales que se establezcan en plantas semi-sótano o sótano primero no podrán ser independientes del local inmediatamente superior situado en planta baja, que se desarrollará sobre rasante, y tendrá respecto a éste un carácter secundario. Asimismo podrán destinarse a almacenaje y servicios, o actividad comercial desarrollada en una superficie no superior al 50% del espacio de venta al público destinado en la planta baja a que se halle vinculado, debiendo tener en este caso una altura libre mínima de 3 m. en planta sótano y 2,80 m. en planta semisótano.

Estas limitaciones podrán no ser de aplicación, a juicio de los servicios técnicos municipales, a los locales que contaran con licencia municipal o la misma estuviera solicitada con anterioridad a la aprobación inicial del Plan General.

14. Pasajes comerciales: Sólo pueden establecerse en planta baja. El pasaje tendrá acceso para el público por ambos extremos, y un ancho superior al 7% de su longitud.

En todo caso el ancho mínimo será de cinco metros, debiendo cumplir las exigencias del CTE.

15. Cuartos de basuras: Los establecimientos comerciales del sector de alimentación con una superficie de venta igual o mayor de 200 m.² dispondrán de un local cerrado y exclusivo para el depósito de basuras

y envases desechados, con comunicación directa e inmediata con el viario público y con el propio establecimiento.

16. Renovación de aire: Todos los establecimientos comerciales deberán ser ventilables y disponer de un sistema eficaz de evacuación del aire viciado, ya sea de forma natural o mecánica con las medidas correctoras necesarias a fin de evitar molestias al vecindario.

La evacuación de aire caliente y/o aire viciado de los locales comerciales se realizará de forma que el punto de salida del aire distará, como mínimo, dos (2) metros de cualquier hueco de ventana situada en plano horizontal y estará fuera del plano vertical de cualquier otro hueco.

La altura mínima sobre la acera será de dos (2) metros y estará provisto de una rejilla de 45.º de inclinación, que oriente el aire hacia arriba en el caso de que las distancias a la acera sea inferior a cuatro (4) metros, debiendo estar dotadas de los filtros apropiados a fin de evitar molestias al vecindario.

Para volúmenes de aire superiores a 1 metro cúbico por segundo, la evacuación tendrá que ser a través de chimeneas cuya altura supere un (1) metro la del edificio.

Todo aparato o sistema de acondicionamiento que produzca condensación, tendrá necesariamente una recogida y conducción de agua eficaz que impida que se produzca goteo al exterior. En ningún caso podrá sobresalir de los paramentos de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores, ni constituir un elemento discordante en la composición. Estas instalaciones deberán cumplir la legislación sectorial de aplicación.

1.8.3. – Uso terciario hostelero.

1.8.3.1. – Concepto y clases.

Se consideran de uso hotelero los recintos, edificios y locales de servicio que se destinan al alojamiento no permanente, por tiempo reducido y mediante precio.

Se distinguen las siguientes clases:

A) Bares, restaurantes y locales recreativos: Locales de ocio en planta baja, de tamaño no superior a los 200 m.² los bares y a 400 m.² los otros, en edificio generalmente compartido, admitiéndose en planta primera únicamente comedores vinculados a restaurantes situados en planta baja.

B) Grandes locales de esparcimiento: Establecimientos mayores de 200 m.² destinados a espectáculos y centros de reunión y esparcimiento de cualquier tipo, solo localizables en edificación exclusiva o compartida con usos no residenciales.

C) Hotelero: Se incluyen hoteles, pensiones y moteles.

Complementariamente a lo dispuesto en las Normas de Edificación se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 150 m.² edificadas o por cada 3 habitaciones, si resultare un número mayor.

1.8.3.2. – Uso de bares, restaurantes y locales recreativos.

En el concepto de bares quedan comprendidos aquellos establecimientos, cualquiera que sea su denominación, que, además de helados, batidos, refrescos e infusiones y bebidas en general, sirvan al público, mediante precio, principalmente en la barra o mostrador y a cualquier hora dentro de las que permanezca abierto el establecimiento, platos fríos y calientes, simples o combinados, para refrigerio rápido.

En el concepto de restaurantes se comprenden cuantos establecimientos, cualquiera que sea su denominación, sirvan al público, mediante precio, comidas y bebidas para ser consumidas en el mismo local.

En el concepto de locales recreativos se incluyen todos aquellos destinados a actividades recreativas para el esparcimiento de la población en general, a los que se aplican las disposiciones del Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas, aprobado por Real Decreto 2816/1982 de 27 de agosto, o normativa que la sustituya, tales como discotecas, discobares, salas de fiesta, salas de juego y similares, excluyendo cines, teatros o plazas de toros.

1.8.3.3. – Condiciones particulares de los bares, restaurantes y locales recreativos.

1. Categorías: Los establecimientos de hostelería se clasifican en las siguientes categorías, según su superficie:

– categoría A, con superficie construida inferior a 150 m.².

– categoría B, con superficie construida entre 150 y 250 m.².

– categoría C, con superficie construida superior a los 250 m.².

2. Aseos: Los locales que se destinan a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán, como mínimo de las unidades de retrete y lavabo que se indican a continuación: Los aseos de señoras y caballeros serán inde-

pendientes y separados sin acceso directo desde el local al retrete, sino a través del recinto con puerta previa de acceso en el que se sitúe el lavabo y, en su caso, el urinario. Las uniones de paredes y suelos serán cóncavas con diámetro mínimo de 10 cm.

3. Altura libre de pisos: La altura libre mínima exigible en los locales destinados a estos usos será la siguiente:

- Categoría A: 2,7 m. libres.
- Categoría B: 3,0 m. libres.
- Categoría C: 3,2 m. libres.

4. Aparcamientos: Las salas de reunión deberán disponer de una plaza de aparcamiento en parcela por cada 8 personas de aforo. Excepcionalmente podrá exceptuarse total o parcialmente el cumplimiento de estos requisitos en aquellos casos de edificaciones existentes a la entrada en vigor de este Plan General en que se acredite, a juicio del Ayuntamiento, plazas equivalentes no utilizadas por los residentes de la zona en las inmediaciones o la existencia de circunstancias específicas que puedan eximir de este cumplimiento.

5. Escaleras: Las escaleras de estos locales cumplirán las condiciones establecidas en la Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras, de la Junta de Castilla y León y en el Decreto 217/2001 de 30 de agosto, por el que se aprueba su Reglamento de Desarrollo.

6. Accesos: Además de las condiciones establecidas en esa legislación sectorial, las puertas de acceso a los establecimientos deberán disponer de instalación de muelles, tensores o mecanismos que las mantengan permanentemente cerradas, sin rebasar la línea de fachada en la que se sitúen durante su apertura.

1.8.4. – *Uso terciario de oficinas.*

1.8.4.1. – *Concepto y Clases.*

Se consideran oficinas, los locales o edificios destinados predominantemente al ejercicio de actividades administrativas. Se excluyen los servicios prestados por las Administraciones Públicas que se incluyen en el uso dotacional de equipamientos.

Asimismo se incluyen los servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior.

Se diferencian las siguientes categorías:

A) Oficinas en general.

Corresponde a oficinas de cualquier tipo, sin limitación de tamaño, tanto compartiendo edificio con otros usos como en edificio exclusivamente destinado a oficinas, y

B) Despachos profesionales domésticos.

Cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda, utilizando alguna de sus piezas y no superando el 50% de la misma o 50 m.², siempre que sean actividades inocuas. Les será de aplicación el régimen de la vivienda en que se emplacen.

1.8.4.2. – *Condiciones particulares de las oficinas.*

1. Dimensiones: A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina.

2. Accesos: Los locales de oficina situados en edificio compartido dispondrán en todo caso de acceso separado, sin conexión con el portal o escaleras del inmueble.

3. Emplazamiento: Las oficinas en general podrán establecerse únicamente en edificio exclusivo o en las plantas baja, semisótano y/o primera de los edificios compartidos.

La ubicación en planta semisótano y/o primera será admisible únicamente cuando se halle física y funcionalmente conectada con el uso de la planta baja.

4. Semisótanos: Los locales que se establezcan en semisótano no podrán ser independientes del local inmediatamente superior situado en planta baja. Su uso estará subordinado al principal, que se desarrollará sobre rasante y tendrá respecto de éste un carácter secundario. Cuando la planta semisótano se destine sólo a uso de almacén, cuarto de instalaciones o servicios, subordinado al principal, podrá tener una altura libre mínima de 2,20 metros.

5. Accesos interiores: Complementariamente a lo dispuesto en las Normas de Edificación, todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público tendrán la anchura mínima prevista en el CTE y en el Real Decreto 556/1989, de 19 de mayo, por el que se

arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios; en la Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras, de la Junta de Castilla y León y en el Decreto 217/2001 de 30 de agosto, por el que se aprueba su Reglamento de desarrollo.

6. Ascensores: Sin perjuicio del cumplimiento de lo establecido en esa normativa anterior, y complementariamente a lo dispuesto en las Normas de Edificación, cuando el desnivel a salvar dentro de un local sea superior a ocho metros, se dispondrá un aparato elevador por cada 500 m.² sobre esta altura.

7. Altura libre de pisos: Complementariamente a lo dispuesto en las Normas de Edificación, la altura libre será como mínimo de 2,70 metros en las plantas o parte de plantas que se dediquen al uso de oficinas, por encima o por debajo de la rasante.

8. Aseos: Los locales de oficina dispondrán como mínimo de los siguientes servicios sanitarios:

– Hasta 100 m.² un retrete y un lavabo.

– Por cada 200 m.² adicionales o fracción mayor que 100 m.² se aumentará un retrete y un lavabo, separándose en este caso para cada uno de los sexos.

Serán de aplicación las exigencias de la normativa sobre seguridad e higiene en el trabajo sobre esta materia cuando resulten más estrictas. No podrán comunicar directamente en ningún caso con el resto del local, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio. Será obligatorio incluir un aseo adaptado a minusválidos según la legislación vigente.

9. Iluminación y ventilación: Podrá ser natural o artificial. En el primer caso, los huecos de iluminación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local; y la ventilación 1/20 a excepción de los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros, pasillos. En el segundo caso, se exigirá la presentación de una descripción detallada en el proyecto. En el caso de semisótano, los huecos de ventilación natural deberán como mínimo ser de 0,5% de la superficie en planta.

10. Aparcamientos: Complementariamente a lo dispuesto en las Normas de Edificación, las oficinas en edificio exclusivo dispondrán de una plaza por cada 50 m.².

1.8.5. – *Uso terciario de estaciones de servicio.*

1.8.5.1. – *Concepto y clases.*

Se incluyen en este grupo los locales destinados a prestar servicios a los vehículos automóviles. Comprende los dos grupos siguientes:

1. Talleres del Automóvil: Locales destinados a la conservación y reparación de motos, automóviles, camiones y tractores, incluso los servicios de lavado y engrase.

2. Estaciones de Servicio: Instalaciones destinadas al suministro de carburantes y lubricantes para los vehículos de motor, en las que puedan existir otros usos relacionados con dichos vehículos, así como pequeño establecimiento comercial, bar y/o restaurante que no superen una superficie de 200 m.².

1.8.5.2. – *Condiciones particulares para las estaciones de servicio.*

1. Además de las condiciones establecidas en el artículo anterior y de las disposiciones legales que le fueran de aplicación los Talleres de Automóviles deberán cumplir las siguientes:

a) No causarán molestias a los vecinos y transeúntes y se ajustarán a las Normas Generales de Protección de este Plan General.

b) En los locales de servicio de lavado y engrase que formen parte de edificios de vivienda, la potencia instalada no excederá de 25 C.V. En los restantes no excederá de 60 C.V., y en edificios exclusivos para uso del automóvil, no existirá limitación. Los locales cuya superficie construida resulte igual o mayor a 100 metros dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 de superficie construida.

c) Las instalaciones de lavado en estaciones de servicio o en locales independientes estarán dotadas de sistema de recuperación y reciclado de agua, así como de arquetas separadoras de grasas y lodos previos a su punto de descarga al saneamiento público.

2. Además de las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes, las estaciones de servicio cumplirán las siguientes:

a) No causarán molestias a los vecinos y transeúntes y se ajustarán a las Normas Generales de Protección de este Plan General.

b) Dispondrán de aparcamientos en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de dos plazas por surtidor.

c) Los talleres del automóvil anexos a estaciones de servicio, deberán instalarse con las condiciones señaladas en el epígrafe anterior.

d) Se prohíbe la instalación de aparatos surtidores en el interior de garajes-estacionamientos.

e) Los talleres de reparación de automóviles dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 25,00 m.² de superficie útil del taller.

1.9. – CONDICIONES DEL USO GLOBAL DOTACIONAL.

1.9.1. – *Concepto y clases.*

Es uso dotacional el que sirva para proveer a los ciudadanos de los medios que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar y proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, así como garantizar el recreo y esparcimiento de la población mediante espacios deportivos y zonas verdes que contribuyan al equilibrio medioambiental de la ciudad.

Dentro del uso global dotacional se constituyen como usos característicos de índole genérica que por su carácter básico y predominante cualifican y singularizan una determinada área, parcela o ámbito los siguientes:

- a) Vías públicas.
- b) Servicios urbanos.
- c) Zonas verdes.
- d) Espacios libres públicos.
- e) Equipamientos.
- f) Sistema ferroviario.
- g) Servicios del automóvil y transporte.

1.9.2. – *Aplicación.*

Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento general o de desarrollo destine para ello.

Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación (posición, ocupación, volumen y forma) sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación, sin que los equipamientos existentes puedan considerarse en ningún caso fuera de ordenación por esta causa.

1.9.3. – *Compatibilidad de usos.*

En las parcelas calificadas para usos de equipamientos, además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o residencia comunitaria para albergar a los agentes de los servicios.

En las parcelas calificadas para usos de equipamiento público existirá compatibilidad plena entre los diferentes usos de este carácter, debidamente justificada por el Ayuntamiento.

1.9.4. – *Sustitución de equipamientos existentes.*

Ningún uso de equipamiento existente podrá ser sustituido sin mediar resolución del Ayuntamiento en la que quede plenamente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas deben ser satisfechas por otro medio.

En cualquier caso, los usos dotacionales existentes podrán sustituirse cumpliendo las siguientes condiciones:

- a) Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo dotacional, podrá sustituirse por cualquier otro uso autorizado en la zona en que se encuentre.
- b) Si está situado en edificio exclusivo, podrá sustituirse con las mismas condiciones para cualquier otro uso de carácter dotacional, previa justificación de la innecesidad del existente.

1.9.5. – *Uso dotacional de vías públicas.*

1.9.5.1. – *Definición.*

Comprende el conjunto de las vías de comunicación terrestre de dominio y uso público destinadas a proporcionar los adecuados niveles de movilidad y accesibilidad de la población, así como la estancia de peatones y el estacionamiento de vehículos en dichos espacios, facilitando las comunicaciones tanto en el interior del municipio como supramunicipales.

1.9.5.2. – *Condiciones generales.*

1. Las vías públicas se ajustarán a la normativa sectorial de aplicación.

2. En suelo rústico, las márgenes de las vías incluidas en la red básica territorial y red primaria estarán sometidas a las limitaciones y servidumbres establecidas en la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras, y la Ley 2/1990, de 16 de marzo de la Junta de Castilla y León, y demás normativa reglamentaria, así como las determinaciones establecidas para el Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras (SR-PI) del presente Plan General. En suelo urbano y urbanizable, las márgenes de esas vías estarán sometidas a las condiciones que el Plan General establece.

3. En los terrenos calificados como sistema viario de vías públicas podrán disponerse, en su caso, usos compatibles de servicios urbanos, así como áreas de aparcamiento público. Asimismo, podrán disponerse elementos de mobiliario urbano e instalaciones en las condiciones que considere el Ayuntamiento.

4. El nuevo viario que se proyecte deberá tener las dimensiones y características que se deriven de las intensidades de circulación y del medio por el que se desarrollen. La anchura mínima entre alineaciones será de diez (10) metros; no obstante, en suelo urbano podrán admitirse dimensiones inferiores, cuando la actuación y características del entorno lo justifiquen. Preferentemente, la red viaria deberá disponer de arbolado de alineación en aceras, cuando así lo permitan las características técnicas y dimensionales de las mismas, considerándose aquél como elemento de la vía pública.

5. Todas las nuevas vías de nueva creación serán de dominio y uso público, considerándose solamente vía privada cuando sea interior a una parcela privada.

6. Se deberán respetar las disposiciones contenidas en la Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras en Castilla y León y en su normativa de desarrollo.

1.9.5.3. – *Condiciones específicas de las calles particulares.*

1. Se definirán en los Planes Parciales y Estudios de Detalle. Mientras conserven esta calificación el Ayuntamiento podrá ejercer sobre ellas la oportuna inspección y vigilancia para garantizar su correcto mantenimiento y función, de conformidad con las competencias municipales contempladas en los artículos 112 Ley 5/1999 y 337 a 340 del Decreto 22/2004.

2. Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas, debiendo disponer de todos los servicios urbanos (abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad y alumbrado público, telefonía y gas) además de los de jardinería y redes de riego.

3. Las Autoridades Municipales estarán facultadas para imponer y exigir la utilización pública de la calle o las calles particulares, regulando el uso de las mismas conforme a las necesidades del municipio. Las vías cedidas deberán estar dotadas de la totalidad de los servicios señalados en el punto anterior y en perfectas condiciones de urbanización.

4. Si con posterioridad a la apertura de una calle particular se modificase la ordenación del ámbito en el que se encuentren incluidas, se mantendrá su calificación urbanística de terreno vial a todos los efectos, incorporándose ésta al Patrimonio Municipal, de acuerdo con el sistema de actuación previsto en dicha ordenación.

5. En ningún caso podrá admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a aumento de volumen o altura o densidad de edificación distintas de las fijadas en el planeamiento.

6. Podrán disponerse calles en fondo de saco que tendrán un trazado sencillo, evitando curvas pronunciadas. En su final se proyectarán espacios suficientes que permitan el giro de los vehículos con radio mínimo de seis metros (6 m.). Se preverá la instalación de servicios complementarios o de infraestructuras.

1.9.5.4. – *Estaciones de autobuses.*

1. En las Estaciones de Autobuses podrán construirse instalaciones complementarias para la atención del usuario, naves de estación y servicios análogos.

2. En cualquier caso, el Ayuntamiento podrá exigir la tramitación de un Estudio de Detalle para justificar la ordenación de los volúmenes resultantes.

1.9.5.5. – *Estacionamientos en la vía pública.*

1. Los estacionamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán al tránsito de estas, debiendo contar con un pasillo de circulación con las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación:

- Aparcamiento en línea, 2,25 metros.
- Aparcamiento en espiga, 4,50 metros.
- Aparcamiento en batería, 5,00 metros.

2. Se deberá plantar un árbol por cada tres (3) plazas de aparcamiento.

Recomendando que los árboles se planten en la acera, con sus correspondientes alcorques, dejando libre de obstáculos el espacio destinado a aparcamiento. El ancho libre mínimo de las aceras será de 1,50 m., cumpliendo la normativa vigente en cuanto a supresión de barreras arquitectónicas.

1.9.5.6. – Servicios del automóvil.

De conformidad con el Real Decreto 2201/1995, de 28 de diciembre, por el que se aprueba la Instrucción Técnica Complementaria MI-IP 04 Instalaciones fijas para distribución al por menor de carburantes y combustibles petrolíferos en instalaciones de venta al público, se entenderá por:

Estación de Servicio: Aquella instalación destinada a la venta al público de gasolinas, gasóleos y lubricantes que distribuya tres o más productos diferentes de gasolinas y gasóleos de automoción. Deberá disponer de los aparatos necesarios para suministro de agua y aire, ubicados dentro del recinto de la instalación.

Unidad de Suministro: Aquella instalación de venta al público de gasolinas, gasóleos y lubricantes que distribuyan menos de tres productos diferentes de gasolinas y gasóleos de automoción.

Sin perjuicio de lo anterior, la presente norma regula las condiciones mínimas exigibles a las nuevas implantaciones de Estaciones de Servicio y Unidades de Suministro, así como las obras de ampliación de las ya existentes.

Además de las instalaciones existentes, el Ayuntamiento también podrá autorizar otras en las bandas laterales del viario, en función de las condiciones estéticas de tráfico y seguridad del lugar sobre el que se desee disponer las instalaciones para el abastecimiento de combustible para vehículos y actividades complementarias.

Como regla general las Estaciones de Servicio y Unidades de Suministro no podrán ser ubicadas en el interior de edificios destinados a alojamiento, ni en sus patios. Las nuevas implantaciones no podrán ubicarse a menos de 900 metros de cualquier otra Estación de Servicio o Unidad de Suministro existente.

Igualmente las nuevas instalaciones presentarán una correcta disposición de accesos que permita el normal flujo del tráfico, y cumplirán lo previsto en los capítulos II y III de la Orden de 16 de diciembre de 1997 por la que se regula los accesos a las carreteras del estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones y servicios.

a) Estaciones de Servicio o Unidades de Suministro que dispongan de más de dos (2) surtidores, aunque cada uno de ellos pueda distribuir todos los diferentes productos de gasolinas y gasóleos de automoción.

- Se permiten toda clase de obras en los edificios.

- Respetarán las reservas de plazas de aparcamiento para minusválidos establecidas en la normativa reguladora de supresión de barreras.

- Las dimensiones y tamaños se atenderán a los dispuestos con carácter general en este Plan.

- Las Estaciones de Servicio o Unidades de Suministro de nueva implantación dispondrán de un área ajardinada con acondicionamiento vegetal destinada a la defensa ambiental y al acompañamiento del viario.

b) Estaciones de Servicio o Unidades de Suministro que dispongan de un máximo de dos (2) surtidores, aunque cada uno de ellos pueda distribuir todos los diferentes productos de gasolinas y gasóleos de automoción.

- Se permiten toda clase de obras en los edificios.

- Podrán establecerse, además de en las parcelas contempladas en el apartado anterior, en las vías públicas cuando el Ayuntamiento, previo informe de los servicios técnicos competentes, así lo considere necesario y lo someta al correspondiente concurso o concesión administrativa.

- No podrán tener locales con usos o servicios complementarios.

- Presentarán una correcta disposición de los accesos, con una zona de desaceleración y espacio suficiente para el estacionamiento de, al menos, tres vehículos, de acuerdo con las condiciones establecidas para el uso de garaje aparcamiento.

- Tendrán también una zona de aceleración con espacio suficiente para un vehículo.

- No se permitirán los giros a izquierda en el acceso ni en la salida, salvo que exista una rotonda o semáforo.

c) Áreas de Servicio: Se estará a lo establecido en el Reglamento General de Carreteras.

En todos los casos, la nueva implantación de las instalaciones reguladas anteriormente o la ampliación de las superficies cubiertas, cerradas o no, de las ya existentes, requerirá la tramitación de la figura de Estudio de Detalle, para la ordenación de volúmenes y solución de los accesos.

1.9.5.7. – Centros del transporte.

Son los destinados a facilitar el intercambio modal de cargas, el estacionamiento de vehículos pesados y su mantenimiento, así como los trabajos auxiliares para la preparación de mercancías para su transporte.

1.9.5.8. – Área ajardinada de acompañamiento al viario.

Corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a defensa ambiental, al reposo de los peatones y al acompañamiento del viario.

Su diseño deberá tener en cuenta la función urbana que deben cumplir. La alteración de la posición relativa, o de la cuantía de su superficie entre la calzada y el área ajardinada de acompañamiento al viario, que represente una mejora para la circulación, se entenderá que no modifica el Plan General cuya grafía en estos casos se considera orientativa.

1.10. – SERVICIOS URBANOS.

1.10.1. – Definición.

Es el uso propio de los espacios que acogen instalaciones, mecanismos y edificaciones que soportan el servicio e infraestructura del núcleo urbano en su totalidad o en parte.

Se incluyen dentro de este uso tanto los usos infraestructurales relacionados con los servicios básicos urbanos (transformación de energía, almacenamiento de agua potable, depuración y tratamiento de aguas residuales, etc.) como los relacionados con algún medio de transporte.

1.10.2. – Desarrollo y Ejecución.

Tanto el planeamiento que desarrolla el Plan General como cualquier proyecto que se redacte para su desarrollo que afecte a las instalaciones de infraestructura, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias, en su caso. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral a lo largo de todo el proceso.

Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.

El Ayuntamiento establecerá, para cada clase de infraestructura, las disposiciones específicas que regulan sus condiciones.

1.10.3. – Condiciones específicas.

1. Suministro de energía eléctrica.

A. La energía eléctrica la comprende los tendidos de líneas, las estructuras de soporte y los lugares donde se lleva a cabo el cambio de tensión de la energía transportada.

B. Toda instalación de nueva planta, tanto de transporte como de transformación, deberá implantarse en los lugares que se señale por el planeamiento. Además, deberá demostrarse que la actuación no daña las condiciones medio ambientales que el Plan General exige.

C. En el suelo urbanizable, en atención a sus posibilidades como futuro suelo urbano, no se podrán hacer nuevas instalaciones de alta tensión aérea fuera de las señaladas en el Plan General.

Si los suelos estuvieran ya atravesados o contuvieran elementos de las instalaciones de energía eléctrica, se verán sometidos a sus servidumbres y deberán recogerse en los instrumentos de desarrollo del Plan General o bien prever a su costa la rectificación de su trazado.

D. Los Proyectos de Urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica contemplarán en su caso las modificaciones de la red necesarias para que las condiciones del área sean las correspondientes al suelo urbano que se fijan en el apartado E de este mismo artículo.

F. Cuando por necesidades del servicio sea necesario disponer subestaciones en el centro de gravedad de las cargas se dispondrán bajo cubierto en un edificio debidamente protegido y aislado, salvo que se dispusiera en terrenos destinados a tal fin o cumpliera las instrucciones de seguridad que se señalasen.

G. Los centros de transformación se dispondrán, bien bajo cubierto de edificios adecuados, o bien en localizaciones subterráneas.

Deberá tenerse en cuenta lo prescrito en la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico (B.O.E. de 28-11-1997) que en su artículo 5 especifica:

«La planificación de las instalaciones de transporte y distribución de energía eléctrica cuando estas se ubiquen o discurran en suelo no urbanizable, deberán tenerse en cuenta en el correspondiente instrumento de ordenación del territorio. Asimismo, y en la medida en que dichas instalaciones, se ubiquen en cualesquiera de las categorías de suelo cali-

ficado como urbano o urbanizable, dicha planificación deberá ser contemplada en el correspondiente instrumento de ordenación urbanística precisando las posibles instalaciones, calificando adecuadamente los terrenos y estableciendo, en ambos, las reservas de suelo necesarias para las nuevas instalaciones y la protección de las existentes».

2. Abastecimiento de agua.

Todo edificio dispondrá de abastecimiento de agua potable y red interior de distribución a los puntos de consumo previstos para el uso a que se destine.

La fuente de suministro será la red pública de abastecimiento y distribución de agua. Cuando la conexión a la citada red no sea posible, deberá acreditarse el suministro alternativo debidamente autorizado.

Las redes de distribución serán subterráneas y su trazado cumplirá los requisitos impuestos por Ayuntamiento y de las Compañías suministradoras.

Las principales líneas de transporte y suministro de agua previstas en el Plan General, mantendrán sus servidumbres.

3. Saneamiento.

Toda edificación o actividad dispondrá de un sistema de evacuación hasta la red pública de alcantarillado de las aguas pluviales y otro sistema hasta la red pública de aguas fecales. La red de saneamiento tendrá, en todo caso, carácter separativo.

No podrán efectuarse vertidos de sustancias corrosivas, tóxicas, nocivas o peligrosas o susceptibles de producir atascos en la red general de alcantarillado o en las estaciones de depuración.

No podrán instalarse trituradores de basuras domésticas con vertido a la red de alcantarillado.

El Ayuntamiento podrá exigir instalaciones de pretratamiento de los vertidos en aquellas actividades que produzcan aguas residuales susceptibles a superar la concentración máxima instantánea de productos permitidos por la normativa aplicable en la materia.

4. Telefonía.

En el suelo urbano y urbanizable, toda instalación de nueva planta de tendido de cables para el servicio telefónico se ejecutará de forma subterránea, quedando expresamente prohibida su instalación aérea.

5. Gas.

El planeamiento de desarrollo deberá establecer, en su caso, las reservas de suelo necesarias para la localización de las conducciones de gas y de las instalaciones complementarias de regulación, medida, control y protección.

Se ejecutará obligatoriamente acorde a las prescripciones de la compañía suministradora.

6. Telecomunicaciones.

Comprenden la prestación de servicios de radiodifusión sonora, televisión terrestre, telefonía básica, RDSI y telecomunicaciones por cable.

Toda la instalación de nueva planta de tendido de telecomunicaciones se ejecutará de forma subterránea, quedando expresamente prohibida su instalación aérea.

Los Proyectos de Urbanización contendrán las previsiones de las futuras canalizaciones necesarias, cediéndose al Ayuntamiento para su explotación.

1.11. – ZONAS VERDES.

1.11.1. – Definición y clases.

Comprende los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, de mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; de proteger y aislar las vías de tránsito rápido; de desarrollo de juegos infantiles y, en general de mejorar las condiciones estéticas y medio-ambientales de la eco-ciudad de Sarracín.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

a) Parque urbano: Que corresponde a las dotaciones de nivel ciudad destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental.

b) Parque deportivo: Que corresponde a las áreas acondicionadas básicamente para el ejercicio del deporte al aire libre.

c) Jardín: Que corresponde a los espacios ajardinados urbanizados destinados a nivel de barrio tanto al disfrute de la población como al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.

1.11.2. – Parques urbanos.

Los parques urbanos mantendrán una primacía de la zona forestada sobre la acondicionada mediante urbanización. Podrán formarse por la combinación de cualquiera de los componentes y elementos de ajardinamiento, sin perder el carácter con que se definen en el artículo 1.11.1.

Podrán disponerse edificaciones sólo para usos de ocio, cultura y servicios del Parque con una ocupación máxima del cinco por ciento (5%) de su superficie y sin rebasar la altura de seis (6) metros.

Los parques urbanos contarán con los siguientes elementos: Juegos infantiles, juegos para preadolescentes, juegos libres y áreas para el deporte no reglado. Podrán contar con la presencia del agua entre sus elementos de ordenación.

1.11.3. – Parques deportivos.

Sus instalaciones deportivas se dispondrán preferentemente al aire libre. Su edificabilidad no superará la de cero con seis metros cuadrados (0,6 m.²) por cada metro cuadrado de superficie.

Las áreas no ocupadas por instalaciones deportivas, cubiertas o descubiertas, representarán, al menos, el treinta y cinco por ciento (35%) de la superficie del parque deportivo y deberán acondicionarse y ajardinarse con los criterios señalados para parques y jardines.

1.11.4. – Jardines.

Los jardines se diseñarán dando prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de las personas.

Podrán disponer de juegos infantiles y de preadolescentes, recipientes de arena y agua ornamental; su arbolado deberá manifestar sus ejes y perspectivas; contarán con cultivos de flores. No se dispondrá espacio para el deporte, ni siquiera no reglado y no se autoriza ninguna edificación.

1.11.5. – Componentes para el diseño de los jardines y áreas ajardinadas.

Los componentes básicos de los jardines son los siguientes:

– Áreas de juegos: Formadas por elementos de mobiliario, áreas de arena y zonas delimitadas para juegos al aire libre.

– Áreas de deporte: Para el ejercicio informal de deportes, sin requerimientos dimensionales reglamentarios.

En cualquier caso estas áreas se equiparán debidamente para el cumplimiento adecuado de su función.

1.11.6. – Acceso a los edificios desde parques y jardines.

Desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a los edificios siempre que para ello cuenten con una anchura mínima pavimentada de cinco (5) metros y sobrecarga de uso de 2.000 Kg./m.² que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio.

1.11.7. – Índice de permeabilidad.

En todo caso el índice de permeabilidad o porcentaje de superficie que haya de destinarse a la plantación de especies vegetales no será inferior al 50 por ciento, tal y como dispone el art. 105.2.a) del Reglamento de Urbanismo, aprobado por Decreto 22/2004 de 29 de enero.

1.12. – ESPACIOS LIBRES PUBLICOS.

1.12.1. – Concepto y clases.

Comprende todos los espacios abiertos previstos para la estancia, paseo y esparcimiento de personas, cuenten o no con ajardinamiento o instalaciones.

Se distinguen tres categorías:

A) Espacios libres de titularidad y uso público: Son espacios abiertos de titularidad pública abiertos al disfrute de todos los vecinos con arreglo a las normas que, en su caso, los regulen, estando ocupados, salvo en situaciones singulares, por plantaciones de especies vegetales en un porcentaje no inferior al 50% de su superficie.

B) Zonas libres privadas: Son espacios abiertos de titularidad y uso privado, no ocupados por edificación sobre rasante y vinculados a la misma, sujetos a las normas que, en su caso, los regulen.

C) Zonas libres privadas de uso público en superficie: Son espacios abiertos de titularidad privada con uso privado bajo rasante y uso público sobre rasante, que corresponden generalmente a superficies entre bloques de edificación o lindantes con dotaciones públicas y ocupadas en plantas bajo rasante por aparcamientos u otras instalaciones propias de la edificación.

1.12.2. – Condiciones generales.

Los espacios libres y zonas verdes se diseñarán y ejecutarán de acuerdo con las funciones que pretendan cubrir, dando prioridad a los espacios abiertos destinados a la estancia y recreo de las personas.

Pueden incluir áreas e instalaciones dedicadas al deporte, tanto reglado como no reglado, y otros usos compatibles; así como zonas de aparcamiento vinculados.

La ejecución y conservación de las zonas libres privadas, incluso las de uso público en superficie, forma parte del deber de urbanización y de conservación correspondiente a los propietarios de los terrenos. A estos efectos, el Ayuntamiento podrá exigir la constitución de las correspondientes Entidades de Conservación.

Las zonas libres siempre tendrán uso público en superficie sobre rasante. El aprovechamiento urbanístico correspondiente a las zonas libres privadas se haya integrado indisolublemente en el de los edificios que dieron lugar a su creación, y no podrá ser objeto de utilización o transferencia separada.

1.13. – EQUIPAMIENTOS.

1.13.1. – *Concepto y Clases.*

Se incluyen en este concepto, los usos destinados a satisfacer las necesidades sanitarias, educativas, asistenciales, culturales, religioso, de esparcimiento al aire libre, etc. de la población, así como los destinados a la Administración Pública, mercados, y servicios públicos en general.

Se clasifican en los siguientes grupos atendiendo a la prestación social que se realice:

a) Clase educación: Es el relacionado con la enseñanza privada u oficial en todos sus niveles. Pueden distinguirse las siguientes categorías:

– Categoría 1.^a Centros de educación infantil, de titularidad pública o privada.

– Categoría 2.^a Centros de educación primaria, de titularidad pública o privada.

– Categoría 3.^a Centros de educación secundaria, de titularidad pública o privada.

– Categoría 4.^a Centros de bachillerato o formación profesional, de titularidad pública o privada.

– Categoría 5.^a Centros de enseñanza universitaria o destinados a la investigación, de titularidad pública o privada.

– Categoría 6.^a Centros de educación especial.

– Categoría 7.^a Otras enseñanzas oficiales (conservatorio de música, educación física y deporte, etc.).

– Categoría 8.^a Enseñanza de actividades no reguladas por la Administración (servicios de enseñanza en general).

b) Clase Asistencial: Destinado a prestar servicios a grupos de población con necesidades específicas, como los ancianos, los jóvenes, los indigentes, etc.

– Categoría 1.^a Centros de servicios sociales sin residencia colectiva aneja, tales como clubs de ancianos, guarderías, etc., de titularidad pública o privada.

– Categoría 2.^a Centros de servicios sociales con residencia colectiva, de titularidad pública o privada, tales como residencias de ancianos, residencia de estudiantes, centros de acogida infantil o adulta, etc.

c) Clase Sanitario: Es el que se produce en instalaciones, edificios o locales destinados al tratamiento accidental, temporal o periódico de pacientes o enfermos.

– Categoría 1.^a Establecimientos sanitarios para la medicina humana sin internamiento, de titularidad pública o privada (ambulatorios, consultas, clínicas odontológicas, matronas, enfermeras, laboratorios análisis, etc.).

– Categoría 2.^a Establecimientos sanitarios para la medicina humana con internamiento (hospitales, clínicas y sanatorios, etc.).

– Categoría 3.^a Establecimientos veterinarios.

d) Clase Servicios Públicos: Bajo este epígrafe se incluyen en general todos los servicios de carácter público prestados por las Administraciones del Estado, la Comunidad Autónoma o el Municipio, relacionados con la provisión de servicios a la población, con excepción de las empresas públicas que operen bajo el régimen mercantil, y que, en general, están relacionados con la prestación de servicios administrativos de atención a los ciudadanos.

– Categoría 1.^a Centros de la Administración Local, Autónoma o Estatal, con atención al público (Ayuntamiento, oficina de correos, cuartel de la Guardia Civil, etc.).

e) Clase Religioso: Son los destinados a satisfacer las necesidades de culto de la población, cualquiera que sea su denominación religiosa.

– Categoría 1.^a Centros de culto y reunión sin residencia colectiva aneja.

– Categoría 2.^a Centros de culto y reunión con residencia colectiva aneja.

f) Clase Deportivo: Se engloban en estos términos los usos que se desarrollan en los parques deportivos, piscinas, campos de fútbol, pistas de tenis o instalaciones similares, incluso las destinadas a espectáculos deportivos. Incluye, además, los pequeños equipamientos deportivos, tales como gimnasios, compatibles con otros usos.

– Categoría 1.^a Espacios y locales para la práctica deportiva sin espectadores, bajo cubierto o al aire libre.

– Categoría 2.^a Espacios y locales para la práctica deportiva con espectadores, bajo cubierto o al aire libre.

g) Clase Cultural: incluye los museos, bibliotecas, centros culturales, cines, teatros, plazas de toros y otras dotaciones similares no incluidas en el Reglamento de Espectáculos. Incluye una única categoría.

h) Mercados: Abarca los mercados públicos, explotados tanto directamente como en régimen de concesión. Incluye una única categoría.

i) Equipamiento Comercial: Incluye las actividades comerciales, a excepción de los mercados públicos, definidas en el Uso Comercial de las Normas de Uso de este Plan General. Incluye una única categoría.

j) Equipamientos Singulares: En este epígrafe se incluyen aquellos otros equipamientos, que por sus características particulares no se engloban en los anteriores grupos. Incluye una única categoría.

Los equipamientos podrán ser públicos o privados.

1.13.2. – *Condiciones particulares de los equipamientos.*

1. Equipamiento Educativo: Sólo se admitirá su localización en edificio exclusivo. En los pequeños locales de centros de enseñanza o academias se admitirá también en planta baja de edificio compartido, y en planta primera con acceso independiente, con un límite máximo de aforo de 50 personas al día. Se admiten en planta primera los usos existentes con anterioridad a la aprobación de la presente Normativa.

2. Equipamiento Asistencial: Sólo se admitirá su localización en edificio exclusivo o en planta baja, patios de manzana o plantas primera de edificio compartido, de acuerdo con las condiciones que en cada caso señale el Ayuntamiento.

3. Equipamiento Sanitario: A excepción de los despachos profesionales domésticos, sólo se admitirá su localización en edificio exclusivo o en planta baja de edificio compartido.

4. Equipamiento Religioso: Sólo se admitirá su localización en edificio exclusivo, o en planta baja o patio de manzana de edificio compartido y deberán contar con accesos independientes sin conexión con el portal o la escalera del inmueble.

5. Equipamiento Deportivo:

a) Cuando se trate de establecimientos sin espectadores que se emplacen en edificio compartido podrán instalarse únicamente en planta baja o patios de manzana y deberán contar con accesos independientes sin conexión con el portal o la escalera del inmueble.

b) Los establecimientos con espectadores se establecerán únicamente en edificio o instalación exclusiva y se ajustarán a las previsiones del Reglamento de Policía de Espectáculos y legislación sectorial aplicable.

c) Los establecimientos con espectadores deberán dotarse de aparcamientos en función del aforo del local.

6. Equipamiento Cultural: Sólo se admitirá su localización en edificio exclusivo o en planta baja, patios de manzana o plantas primeras de edificio compartido, de acuerdo con las condiciones que en cada caso señale el Ayuntamiento.

7. Mercados: Sólo se admitirá su localización en edificio exclusivo, de acuerdo con las condiciones que en cada caso señale el Ayuntamiento.

9. Cementerio (SG-EQ 4): El cementerio deberá ajustarse a las condiciones establecidas por el Decreto 16/2005, de 10 de febrero, que regula la política sanitaria autonómica en la Comunidad de Castilla y León. Se trata de un servicio mínimo municipal, de interés general y esencial, de conformidad con lo establecido en la Ley 1/1998 de 4 de junio, de régimen local de Castilla y León, siendo una dotación urbanística con carácter de equipamiento.

Se considera compatible el intercambio de la situación de los equipamientos públicos previstos en este Plan General dentro de las parcelas o edificaciones asignadas a este uso, debiendo realizarse previamente la tramitación del informe favorable del órgano municipal competente y, en su caso, del organismo sectorial competente que garantice el cumplimiento de los requisitos sectoriales de aplicación.

Las edificaciones destinadas al uso de equipamiento, público o privado, deberán cumplir las Normas o disposiciones emanadas del organismo competente para su autorización.

Los equipamientos deberán cumplir las Normas Particulares establecidas en este Plan General para las distintas clases de suelo donde se localicen.

1.14. – SISTEMA FERROVIARIO.

1.14.1. – Definición.

El sistema ferroviario está compuesto por los terrenos, infraestructuras de superficie o subterráneas e instalaciones que sirven para la utilización de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías.

El sistema ferroviario comprende:

– La zona de viales ferroviarios: Constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.

– La zona de instalaciones ferroviarias: Constituida por los terrenos que sirven de soporte a talleres, muelles, almacenes y en general, de cualquier instalación directamente relacionada con la explotación del ferrocarril.

– La zona de servicio ferroviario: Constituida por los terrenos ocupados por los andenes, estaciones y demás equipamientos que permitan la utilización del servicio por los demás ciudadanos.

1.14.2. – Condiciones generales de uso.

El uso de los terrenos destinados al establecimiento de infraestructuras de nuevas líneas, ampliación o mejora de las preexistentes, construcción de pasos a distinto nivel y los afectados por proyectos de conservación, entretenimiento y reposición de la línea férrea y sus instalaciones, se regula por su legislación específica, esto es, La Ley 39/2003 de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario, Real Decreto 2387/2004 de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario, y demás desarrollo reglamentario.

1.14.3. – Condiciones particulares.

1. Zona de viales: No se podrán edificar en la zona de viales otras instalaciones que las directamente vinculadas a garantizar el movimiento de los vehículos del sistema.

2. Zona de instalaciones ferroviarias: En esta zona podrán construirse edificios de uso industrial, de almacenes o de servicio terciario vinculados al servicio de funcionamiento del sistema ferroviario, así como equipamientos para uso del personal del servicio.

Su edificabilidad se ajustará a las disposiciones previstas en las fichas del correspondiente sector en que se ubique, de conformidad con lo dispuesto en la presente Normativa. Igualmente cumplirán las condiciones que para cada uso se establecen en las presentes Normas.

3. Zona de servicio ferroviario: En esta zona pueden construirse edificios para la prestación del servicio público, así como servicios terciarios complementarios destinados a la atención del usuario.

La edificabilidad se ajustará a las disposiciones previstas en las fichas del correspondiente sector en que se ubique, de conformidad con lo dispuesto en la presente Normativa. Igualmente cumplirán las condiciones que para cada uso se establecen en las presentes Normas.

4. Aparcamiento: Se dispondrá al menos de una plaza de aparcamiento en las zonas de instalaciones ferroviarias por cada 100 m.² construidos.

1.14.4. – Condiciones de desarrollo.

Para el desarrollo de actuaciones urbanísticas complejas deberá ser aprobado un Plan Especial, salvo que se trate de actuaciones puntuales necesarias y urgentes que no afecten al entorno de las zonas calificadas o estén de acuerdo con los proyectos y planes existentes.

1.15. – SERVICIOS DEL AUTOMOVIL Y TRANSPORTE.

1.15.1. – Concepto y Clases.

Se incluyen en este concepto, los usos directamente al servicio del automóvil o directamente vinculado al transporte en vehículos de motor; Se distinguen las siguientes clases:

A) Garaje-aparcamiento en general: Se refiere al garaje-aparcamiento en planta baja, plantas bajo rasante, parcela interior, patios de manzana y espacios libres privados.

b) Garaje familiar: Se refiere al garaje anexo a vivienda unifamiliar, para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.

c) Edificios de garaje-aparcamiento: Comprende los garajes-aparcamientos situados en edificio exclusivo o manzana completa dedicada a este uso.

d) Aparcamiento público subterráneo: Se refiere al aparcamiento público subterráneo compatible con usos públicos de superficie.

1.15.2. – Uso de Garaje-Aparcamiento.

1. Garaje o Garaje-aparcamiento es todo local o lugar destinado a la estancia de vehículos de motor, incluyéndose en este uso los locales de paso y espera y los servicios públicos de transporte, entendiendo por tales los locales e instalaciones destinados al transporte por autobús que puedan comprender salas de espera de público y venta de billetes, zonas de embarque y desembarque de pasajeros, depósito de equipajes y mercancías, y garaje-estacionamiento de autobuses. Se admite, en general, el lavado de vehículos.

2. Será obligatorio disponer la reserva necesaria de plazas de garaje en las condiciones establecidas en la normativa de este Plan General. No podrá cambiarse el uso de los espacios destinados a albergar la reserva necesaria de plazas de aparcamiento.

3. Se exceptúan del obligado cumplimiento de la dotación total de las plazas de aparcamiento o de carga y descarga en el interior de la parcela establecidas en esta normativa, aquellas edificaciones o solares existentes a la entrada en vigor de este Plan General que cumplan los siguientes requisitos:

- Edificios con menos de 6 viviendas.
- Edificios con fachada a alineación oficial menor de 12 m.
- Edificios con superficie de solar inferior a 300 m.².
- Parcelas con fondo inferior a 15,60 m.

– Aquellas edificaciones situadas en zonas exclusivamente peatonales sin acceso directo de vehículos, o cuando la forma del inmueble o por la escasa dimensión de la vía de acceso, se justifique adecuadamente la imposibilidad de cumplimiento total o parcial de esta dotación; así como aquellas otras que por sus circunstancias particulares puedan, justificadamente y a juicio del Ayuntamiento, no cumplimentar la necesaria reserva de plazas de aparcamiento. En cualquier caso, se considerará cumplimentada la necesaria reserva de aparcamiento cuando la totalidad de la planta bajo rasante sea destinada a aparcamiento de las viviendas del edificio.

4. Podrá eximirse de la obligada meseta horizontal de desembarco previa a la acera en aquellos casos de rehabilitación o de nueva edificación en que por la forma y dimensión de la parcela no fuera posible su construcción, debiendo situarse la puerta de acceso en la alineación de la edificación.

5. A los efectos del cómputo de su capacidad, se considerará una superficie útil media de 20 m.² por cada plaza de vehículo automóvil, incluyendo la parte proporcional de accesos y maniobra.

1.15.3. – Condiciones particulares de Garaje-Aparcamiento.

Los garajes-aparcamientos cumplirán las disposiciones vigentes que les sean de aplicación y, cuando su capacidad sea mayor a cinco plazas de automóvil, respetarán en todo caso las siguientes determinaciones:

1. Los garajes-aparcamientos de hasta 30 vehículos tendrán un acceso rodado de tres metros como mínimo de ancho; y además una banda peatonal diferenciada de la de acceso rodado, con una anchura mínima de 0,60 m. en caso de disponerse unida a ésta, y de 1,00 m. si el acceso peatonal se hace de forma independiente.

2. En aquellos cuya capacidad resulte superior a 30 y hasta 60 plazas, el ancho mínimo del acceso rodado será de 4 m., y la peatonal de 1 m., diferenciada de la anterior; o dos accesos, uno de entrada y otro de salida, de tres metros cada uno debiendo disponerse una banda peatonal en cada acceso rodado conforme a lo establecido en el apartado 1 anterior de este artículo.

3. En los garajes-aparcamientos de más de 60 plazas, la circulación de la banda de acceso será de doble sentido con un ancho mínimo de 5 m., salvo que la entrada y la salida fueran independientes, en cuyo caso tendrán un ancho mínimo de 3 m. cada una. En este último supuesto el acceso peatonal será independiente de la banda de acceso, con un ancho mínimo de 1,20 m. si fuera único, o de 1,00 m. si fuera múltiple, debiendo en cualquier caso, cumplirse las condiciones exigidas en la normativa sectorial de aplicación en materia de Protección Contra Incendios y de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

4. En los garajes-aparcamientos entre 2.000 y 6.000 m.² construidos de superficie, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de 3 m.

5. En los garajes-aparcamientos de más de 6.000 m.² construidos de superficie, los accesos darán al menos a dos calles.

6. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente de 16 por 100 y las rampas en curva del 12 por 100, medida por la línea media. Su

anchura mínima será de 3 metros, y su radio de curvatura, medido también en el eje será superior a 6 metros.

El espacio de espera horizontal, con una pendiente máxima del 2 por 100, será como mínimo de 5 m., debiendo estar la puerta de acceso enrasada con la fachada del edificio, salvo en los siguientes casos:

- Soluciones conjuntas con portales, zaguanes o similares.
- En tipología de vivienda unifamiliar.

– En aquellas situaciones en que por las características del viario, y a juicio de los servicios municipales puedan producirse incidencias negativas en el tráfico rodado.

Los pasillos de distribución tendrán un ancho mínimo de 3 m. por cada sentido de circulación, excepto cuando sean de dos sentidos o den acceso a plazas perpendiculares a su eje o con inclinación inferior a 45°, en cuyo caso será de 5 m. En edificios existentes se admitirán pasillos de 3 m. en una dirección y en los fondos de saco de longitud no superior a los 7,5 m.

La meseta horizontal no será exigible en viviendas unifamiliares ni en edificios existentes siempre que se justifique la imposibilidad de disponer de la misma y se salvaguarden las necesarias condiciones de seguridad.

7. Podrá permitirse el empleo de aparatos monta coches, no siendo necesario el espacio de espera horizontal. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema, se instalará uno por cada 20 plazas o fracción.

8. Se autoriza la mancomunidad de garajes-aparcamientos.

9. Cuando el número de plazas de aparcamiento, supere al número de viviendas y locales construidos, o cuando el uso del mismo no sea de uso exclusivo para los ocupantes del edificio, se dispondrán accesos peatonales independientes al portal del inmueble. El número de accesos de este tipo será de uno por cada 2.500 m.² o fracción de superficie en planta del garaje y cumplirán las condiciones exigidas en la Norma Básica de la Edificación y Condiciones de Protección contra Incendios aplicable.

10. Se entiende por plaza de aparcamiento, un espacio mínimo libre debidamente señalado destinado a la estancia de vehículos. Las plazas de aparcamiento destinadas a vehículos automóviles tendrán unas dimensiones libres mínimas de 2,25 por 4,50 metros.

Las plazas de aparcamiento destinadas a vehículos industriales ligeros tendrán unas dimensiones mínimas de 2,50 por 5,00 metros y para vehículos industriales pesados y autobuses, de 3,00 por 9,00 metros.

Las plazas destinadas a vehículos de dos ruedas, tendrán unas dimensiones mínimas de 1,50 por 2,50 metros.

Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción y apertura.

11. En garajes-aparcamientos se admite una altura libre mínima de 2,40 m. en cualquier punto, admitiéndose una reducción de 20 cm. en descuelgue de vigas o paso de instalaciones. Cuando el garaje-aparcamiento se distinga en dos o más plantas el uso de escalera peatonal será obligatoria.

12. Los garajes-aparcamientos de uso público hasta 1.000 m.² de superficie total construida dispondrán de un servicio dotado de anteservicio para señoras y otro para caballeros con urinarios; si fueran de una superficie mayor, o contarán con un número de plazas superior al de viviendas del edificio o edificios en que se integren, dispondrán por cada planta de un servicio dotado de anteservicio para señoras y otro para caballeros con urinarios. En el caso que todas las plazas de aparcamiento estuvieran vinculadas registralmente a las viviendas del edificio o edificios en que se integren, no será obligatorio disponer de estos servicios.

13. En el supuesto de que existan accesos a otras estancias de servicio al edificio se independizarán los garajes de las mismas mediante vestíbulo estanco.

14. La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado, incluido el de emergencia, responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia.

15. Se prohíbe el cerramiento y compartimentación de las plazas de garaje, debiendo señalarse su división en el suelo mediante franjas de 0,10 metros.

16. En caso de existencia de lavado de vehículos deberán disponer de un sistema de evacuación de aguas con sumideros sifónicos y sistema separador de grasas y sólidos previo a la acometida a la red de alcantarillado general.

17. Las puertas de los accesos peatonal y rodado deberán ser independientes, sin que su apertura pueda ocupar viario o espacios públicos.

18. Los accesos a los garajes-aparcamientos deberán disponerse de manera que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como pasos peatonales, paradas de transporte público, etc., o que no estén próximos a intersecciones de viario o a puntos de difícil visibilidad.

1.15.4. – Ventilación de garajes-aparcamientos.

1. Los garajes en planta sótano podrán disponer de ventilación natural o forzada, de acuerdo con lo establecido en el CTE.

2. Los patios y chimeneas de ventilación de garajes estarán destinados exclusivamente a este fin, contruidos con elementos resistentes al fuego y sobrepasando 1,5 m. la cubierta del edificio más alto en un radio de 15 metros, y quedarán libres en toda su altura sin resaltes ni remetidos.

3. Los garajes-aparcamientos subterráneos, ubicados en patios de manzana, se ventilarán necesariamente por chimeneas que cumplan las condiciones antes señaladas.

4. En edificios exclusivos para este uso se permitirán huecos de ventilación en fachada a la calle, separados como mínimo cuatro metros de las fincas colindantes, no autorizándose en las fachadas a patios de parcela.

1.15.5. – Condiciones de seguridad en Garajes-Aparcamientos.

Todos los elementos que constituyan la estructura de la edificación destinada a garaje-aparcamiento habrán de ser resistentes al fuego conforme a lo establecido para este uso en el CTE, debiéndose especificar en los proyectos correspondientes la naturaleza, espesores y características de los materiales empleados.

(CONTINUARA)

ANUNCIOS URGENTES

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

DELEGACION TERRITORIAL DE BURGOS

Servicio de Industria, Comercio y Turismo

Resolución del Servicio Territorial de Industria, Comercio y Turismo de Burgos por la que se otorga autorización administrativa, se declara en concreto la utilidad pública y se aprueba el proyecto de ejecución de línea subterránea y centro de transformación en Lerma, promovido por Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A.U.: Expediente: AT/27.306.

Antecedentes de hecho. –

Con fecha 9 de mayo de 2007, la compañía mercantil Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A.U. solicitó autorización administrativa, aprobación del proyecto de ejecución y declaración en concreto de utilidad pública, para la instalación eléctrica que más adelante se detalla.

En cumplimiento de lo establecido en la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico, en el Decreto 127/2003, de 30 de octubre, por el que se regulan los procedimientos de autorización administrativos de instalaciones de energía eléctrica en Castilla y León, se sometió el expediente a información pública, habiéndose publicado con fechas 1, 5 y 7 de junio de 2007 en el «Boletín Oficial de Castilla y León», «Boletín Oficial» de la provincia y Diario de Burgos respectivamente, el anuncio de información pública para autorización administrativa, aprobación del proyecto de ejecución y declaración en concreto, de utilidad pública.

Por parte del Servicio Territorial de Industria, Comercio y Turismo de Burgos se remiten separata al Ayuntamiento de Lerma para que emita su informe, presentando con fecha 25 de junio de 2007, el certificado de exposición al público del proyecto mencionado, y condicionado que la beneficiaria acepta con fecha 11 de julio de 2007.

Transcurrido el plazo reglamentario de la información pública, no se han presentado alegaciones al proyecto.

Fundamentos de derecho. –

1. – El Delegado Territorial de la Junta de Castilla y León en Burgos es competente para resolver este procedimiento, de conformidad con lo establecido en el Decreto 156/2003, de 26 de diciembre, por el que se atribuyen y desconcentran competencias en los Organos Directivos Centrales de la Consejería de Economía y Empleo y en los Delegados Territoriales de la Junta de Castilla y León, competencia que tiene delegada en el Jefe del Servicio Territorial de Industria, Comercio y Turismo, por la Resolución de 21 de enero de 2004, de la Delegación Territorial

de la Junta de Castilla y León en Burgos, por la que se delegan determinadas competencias en el Jefe del Servicio Territorial de Industria, Comercio y Turismo.

2. – En la tramitación de este expediente se han tenido en cuenta las siguientes disposiciones legales y reglamentarias:

– Ley 54/97, 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, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

– Decreto 127/2003, de 30 de octubre, por el que se regulan los procedimientos de autorización administrativos de instalaciones de energía eléctrica en Castilla y León.

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

– Real Decreto 3257/1982, de 12 de noviembre, que aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en centrales eléctricas, subestaciones y centros de transformación.

– Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954, y el Reglamento que lo desarrolla, aprobado por Decreto de 26 de abril de 1957.

– Ley 30/1992, de 26 de noviembre, sobre 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.

Este Servicio Territorial, a propuesta de la Sección de Industria y Energía, ha resuelto:

Autorizar a la empresa Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A.U., la instalación eléctrica cuyas características principales son las siguientes:

– Línea subterránea a 13,2/20 kV. de entrada y salida a centro de transformación, de 10 m. de longitud conductor HEPRZ1 12/20 kV. de 150 mm.² de sección.

– Centro de transformación en lonja, de 400 kVA. de potencia y relación de transformación 13.200-20.000/400 V., y 5 líneas de baja tensión de 143 m. de longitud, con conductor RV 0,6/1 kV. de 240 mm.² de sección.

– Desmontaje de tramo de línea aérea a 13,2 kV. entre los apoyos 12 y 21 de la línea Lerma-1 de la subestación transformadora de reparto Lerma, para suministro eléctrico a viviendas en c/ Santo Domingo de Lerma.

Aprobar el proyecto de ejecución de las instalaciones eléctricas indicadas, conforme a la reglamentación técnica aplicable y con las siguientes condiciones:

1.ª – Las obras deberán realizarse de acuerdo con los proyectos y documentación técnica presentada, con las variaciones que en su caso se soliciten y autoricen, así como conforme a los condicionados establecidos por los organismos y entidades afectados.

2.ª – El plazo máximo para la solicitud de la puesta en servicio será de un año, contado a partir de la presente Resolución. Se producirá la caducidad de la presente autorización, si transcurrido dicho plazo no se ha solicitado el acta de puesta en marcha. Antes de la finalización del citado plazo, podrán solicitar prórroga del mismo, por causas justificadas.

3.ª – El titular de las instalaciones dará cuenta de la terminación de las obras a este Servicio Territorial a efectos de reconocimiento definitivo y extensión del acta de puesta en marcha.

4.ª – La Administración dejará sin efecto la presente Resolución en cualquier momento que observe el incumplimiento de las condiciones impuestas en ella.

5.ª – Con arreglo al proyecto aprobado se realizará la conexión con sus instalaciones, a fin de que a la hora de extender el acta de puesta en marcha y autorización de funcionamiento estén las instalaciones totalmente ejecutadas y probadas.

Declarar en concreto, la utilidad pública de la instalación eléctrica que se autoriza, de acuerdo con lo establecido en el artículo 54 de la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, lo que llevará implícita la necesidad de ocupación o de adquisición de los derechos afectados e implicará la urgente ocupación. Igualmente, llevará implícita la autorización para el establecimiento o paso de la instalación eléctrica sobre terrenos de dominio, uso o servicio público o patrimoniales del Estado, o de la Comunidad Autónoma, o de uso público, propios o comunales de la provincia o municipio, obras y servicios de los mismos y zonas de servidumbre pública y todo ello en relación, con los bienes y derechos afectados, relacionados en el anexo de la resolución.

Esta Resolución se dicta sin perjuicio de cualquier otra autorización, licencia, permiso que sea exigible según la normativa vigente.

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

Burgos, 17 de julio de 2007. – El Jefe del Servicio, Mariano Muñoz Fernández.

200706802/7908. – 356,00

* * *

RELACION DE FINCAS AFECTADAS LINEA SUBTERRANEA Y CENTRO DE TRASFORMACION EN LERMA

Polígono y parcela catastral	Pago	Titular	Longitud m.	Superficie m. ²	Anchura vuelo
C/ Santo Domingo	Casto urbano	Ayuntamiento	5	2,5	0,5
C/ Santo Domingo	Casco urbano	Ayuntamiento	143	71,5	0,5
Ctra. N-1	Casco urbano	Dirección General de Carreteras	143	71,5	0,5

AYUNTAMIENTO DE BURGOS

Gerencia de Urbanismo e Infraestructuras

Acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de Burgos de fecha 26 de julio de 2007, relativo a la aprobación definitiva del Estudio de Detalle de parcela D-3 del Sector G-9, para la creación de un Centro de Interpretación Urbana de Burgos, promovido por Caja de Burgos.

El Excmo. Ayuntamiento Pleno de Burgos, en sesión ordinaria celebrada el 26 de julio de 2007, aprobó definitivamente el Estudio de Detalle de parcela D-3 del Sector G-9 para la creación de un Centro de Interpretación Urbana de Burgos, promovido por Caja de Burgos, mediante el siguiente acuerdo:

«La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 10 de abril de 2007, acordó aprobar inicialmente el Estudio de Detalle sobre la parcela D-3 del Sector G-9 para la creación de un Centro de Interpretación Urbana

de Burgos, promovido por la Caja de Ahorros Municipal de Burgos, según documentación registrada en la Gerencia 15 de diciembre de 2006, al número 2386/06.

Este asunto se sometió a información pública de un mes mediante publicación de anuncios en el «Boletín Oficial» de la provincia de fecha 25 de abril de 2007, y en el «Boletín Oficial de Castilla y León» de fecha 30 de abril de 2007, así como en el tablón municipal de edictos, sin que se haya formulado alegación alguna a sus contenidos.

Igualmente, en cumplimiento del lo dispuesto en el artículo 52.4 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León se solicitaron los informes preceptuados en el mismo, habiéndose comunicado los informes favorables de la Excmo. Diputación Provincial de Burgos y de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural. El resto de los informes solicitados no han sido comunicados al Ayuntamiento, por lo que de conformidad con antedicho precepto se entienden favorables.

Asimismo, el Registrador de la Propiedad del Registro n.º 3 ha atendido el requerimiento practicado según el dispositivo cuarto del acuerdo de aprobación inicial, acusando recibo de la documentación remitida para su publicidad.

Con fecha de Registro General de Entrada en el Ayuntamiento de Burgos, 5 de junio de 2007, se presenta documento visado y firmado por la propiedad y por técnico competente, a fin de atender el dispositivo segundo del acuerdo de aprobación inicial.

Con fecha 20 de junio de 2007, por el Jefe del Departamento de Planeamiento de la Gerencia Municipal de Urbanismo e Infraestructuras se emite informe señalando que el documento presentado coincide plenamente en sus contenidos con el que fue objeto de aprobación inicial.

Por otra parte, la competencia para adoptar este acuerdo corresponde al Excmo. Ayuntamiento Pleno, de conformidad con lo establecido en el artículo 22.2.c) de la Ley 2/1985, de Bases del Régimen Local, según la redacción dada al mismo por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local.

Por todo cuanto antecede, el Consejo de la Gerencia de Urbanismo e Infraestructuras, y en su nombre el Presidente del mismo, tiene el honor de proponer a V.E. la adopción del siguiente:

ACUERDO

Primero. – Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle sobre la parcela D-3 del Sector G-9 para la creación de un Centro de Interpretación Urbana de Burgos, promovido por la Caja de Ahorros Municipal de Burgos, según documentación registrada en la Gerencia de Urbanismo e Infraestructuras el 6 de junio de 2007, al número 540/07.

Segundo. – Notificar el presente acuerdo a la Sección de Hacienda y Patrimonio, así como a los propietarios registrales y titulares catastrales, así como publicarlo en el «Boletín Oficial de Castilla y León» y «Boletín Oficial» de la provincia, en los términos del artículo 61.2 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, para lo cual se deberá presentar en la Gerencia Municipal de Urbanismo e Infraestructuras, al objeto de lo previsto en el artículo 403 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León el documento completo en CD-rom (documentación escrita: Formato Word (.doc); documentación gráfica: Formato Autocad (.dwg); ficheros pdf y plt).

Tercero. – Notificar este Acuerdo a la Administración del Estado, a la Excmo. Diputación Provincial, al Registro de la Propiedad y a la Comunidad Autónoma, remitiendo a esta última un ejemplar del Estudio de Detalle aprobado, en los términos del artículo 61 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Cuarto. – Facultar al Ilmo. Sr. Alcalde o Teniente de Alcalde en quien delegue, para la firma de cuantos documentos sean precisos para llevar a efecto este Acuerdo».

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a la notificación, recurso contencioso-administrativo, en aplicación del art. 8.1, párrafo final de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, según redacción dada por la Ley Orgánica 19/2003, de 23 de diciembre, de modificación de la Ley Orgánica del Poder Judicial, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León con sede en Burgos, de conformidad con el art. 46 de la citada Ley 29/1998; o potestativamente y con carácter previo, podrá interponerse ante el mismo Órgano que dictó esta resolución, en el plazo de un mes contado desde el día siguiente al de su notificación, recurso de reposición, según disponen los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, conforme redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, de modificación de la anterior. Todo ello sin perjuicio de cualesquiera otras acciones que estime procedentes.

Lo que se hace público en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 61.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y 175 de su Reglamento.

Burgos, a 5 de septiembre de 2007. – El Alcalde, Juan Carlos Aparicio Pérez.

200707948/7937. – 786,00

* * *

– Acuerdó.

– Relación de documentos que integran el Estudio de Detalle:

1. Memoria vinculante.

2. Objetivos y justificación del proyecto.

3. Coherencia con el Planeamiento General y Justificación Urbanística.

– Planos.

ESTUDIO DE DETALLE SOMETIDO AL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN

TÍTULO II. – PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

CAPÍTULO IV. – PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Sección 1.ª – Estudios de detalle

MEMORIA VINCULANTE

El presente estudio de detalle tiene por objeto justificar la modificación o complementación de alguna de las determinaciones de ordenación detallada en una zona de suelo urbano consolidado para permitir la transformación del salón de actos en desuso de la Guardería de Caja de Burgos en el barrio de Gamonal en un Aula de interpretación urbana de la ciudad, con el carácter de complemento educativo de la guardería, cuya actividad se mantiene. Las actuales instalaciones fueron edificadas por la Caja sobre una parcela de propiedad municipal (Parcela D-3 de la Unidad Urbana G-9), en virtud del derecho de superficie concedido por el Ayuntamiento de Burgos mediante escritura pública de fecha 14 de octubre de 1982.

OBJETIVOS Y JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO

El conjunto actual se manifiesta como un proyecto muy homogéneo en su volumetría externa y en el tratamiento de fachadas, por lo que no se intuye separación entre las diferentes áreas de la Guardería (centro de educación infantil y salón de actos).

1. – Acceso.

La transformación del salón para un nuevo uso educativo nos plantea dos cuestiones previas importantes. En primer lugar creemos que al nuevo aula habría que dotarla de una imagen actualizada. El segundo aspecto que a priori nos parece importante es el tratamiento del acceso.

Actualmente se accede a la sala de actos a un nivel intermedio desde la calle prolongación de Pablo Casals, una calle de poco tránsito peatonal y de aceras estrechas. El edificio al mismo tiempo está dando la espalda a la iglesia de Nuestra Señora la Real y Antigua de Gamonal, con la que comparte el solar de una manzana con una amplia zona ajardinada en el margen del Camino de Santiago. Esta circunstancia nos hace considerar seriamente la posibilidad de dar la vuelta al edificio. Creemos que sería una buena decisión pensar en acceder al nuevo aula a través de la cubierta. Nuestra actuación acaba siendo como una larga senda que desde el jardín y compartiendo los flujos de circulación con los de la Iglesia y los del Camino de Santiago, tiene la fuerza suficiente para llegar a la cubierta del edificio, perforarla y seguir adentrándose para ocupar el espacio vacío en el suave despliegue descendente de la secuencia narrativa que nos permite viajar por la historia urbana de Burgos.

2. – Imagen exterior.

La única parte visible del nuevo aula es la rampa y el volumen de acceso que permite perforar la cubierta e iniciar el descenso. La identificación diferenciada del aula desde el exterior ha de ser clara y explícita. Nuestra propuesta consiste en cubrir con una segunda piel, ligera y retóricamente inconsistente el edificio en la parte correspondiente. Sin negar la volumetría previa, el nuevo espacio «se viste» para desempeñar su actual función. El edificio es ahora un espacio más comunicativo, un espacio activo que de forma explícita habla de la ciudad de Burgos a los usuarios del centro educativo y a los visitantes del mismo.

3. – Aula expositiva.

El discurso expositivo se despliega en sentido temporal. En el vacío que genera el desarrollo de la rampa que configura el espacio expositivo se plantea construir una restitución virtual de la ciudad de Burgos a lo largo de su historia. Una maqueta que nos permitirá ver la ciudad como un organismo vivo en continua transformación, unas veces más rápida, otras más lenta, a veces parada. Yuxtaponer aspectos y disciplinas de ámbitos no estrictamente urbanísticos-antropológicos, sociológicos, económicos, indisolubles del concepto de ciudad que los soportes expositivos tradicionales no admiten.

COHERENCIA CON EL PLANEAMIENTO GENERAL Y JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA

1. – La parcela donde se ubica la guardería y el aula objeto del Estudio de Detalle es la parcela de propiedad municipal D-3 de la Unidad Urbana D-9, sita en el barrio de Gamonal, Burgos, y sometida al P.G.O.U. de Burgos.

2. – El presente Estudio de Detalle no suprime, modifica ni altera de ninguna forma las determinaciones de ordenación general establecidas por el Plan General de Ordenación. Respeta los objetivos, criterios y demás condiciones que señalan los instrumentos de ordenación del territorio y demás instrumentos de planeamiento urbanístico con carácter vinculante.

3. – Consideramos que el presente Estudio de Detalle es también:

a) Coherente con los objetivos generales de la actividad urbanística pública.

b) Compatible con el planeamiento sectorial que afecta al término municipal y con el planeamiento urbanístico de los Municipios limítrofes, en el marco de las determinaciones de coordinación que establecen los instrumentos de ordenación del territorio.

4. – Estamos planteando la conveniencia de transformar el salón de actos de la guardería, que es un equipamiento dotacional público de bienestar social (BS), en un Aula de Interpretación Urbana con el mismo carácter de uso dotacional público de bienestar social, lo cual resulta acorde a las normas sobre compatibilidad de usos:

Compatibilidad de usos

Nos remitimos a:

«Punto 3. - Compatibilidad de usos.

Art. 1.4.8.- Condiciones de uso dotacional.

Cap.14. - Normas Generales de uso.

Título I. - Normas de Carácter General.

Normativa Urbanística

P.G.O.U. de Burgos

3. Compatibilidad de usos.

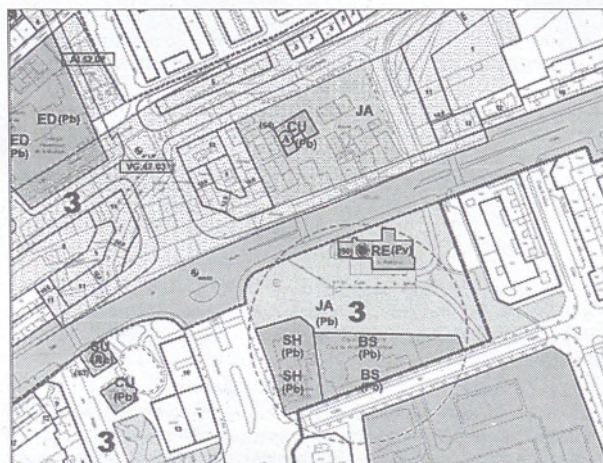
En las parcelas calificadas para usos de equipamientos además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o residencia comunitaria para albergar a los agentes de los servicios.

En las parcelas calificadas para usos de equipamiento público existirá compatibilidad plena entre los diferentes usos de este carácter, debidamente justificada por el Ayuntamiento».

En nuestro caso, el destino educativo del nuevo Aula sigue siendo complemento o elemento coadyuvante del uso educativo predominante de Guardería, dado que esta obra social de la Caja se concibió como centro de educación infantil y como lugar de encuentro entre padres, monitores, familias y en general habitantes del barrio.



Plano de situación



Planeamiento actual

5. – Estamos planteando el acceso propio del aula desde un jardín público:

Nos remitimos a:

«P.G.O.U. de Burgos

Normativa Urbanística

Título I. - Normas de Carácter General

Cap.14. - Normas Generales de uso

Art. 1.4.11.- Condiciones de uso dotacional de parques y jardines.

6. – Acceso a los edificios desde los parques y jardines.

Desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una anchura mínima pavimentada de cinco (5) metros y capacidad portante de 2.000 Kg/m.² que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio».

Conforme a lo anterior, el acceso al aula se haría desde el jardín público que actualmente rodea la Iglesia de Nuestra Señora La Antigua de Gamonal.

Según el artículo 1.4.11.6 del P.G.O.U. desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una anchura mínima pavimentada de cinco (5) metros que facilite el acceso de personas. Los vehículos de servicio tienen acceso por la calle Pablo Casals.

Pensamos que, planteando el acceso desde el parque, el uso del aula aporta un nivel de actividad muy deseable al espacio público y cobra valor real como un nuevo espacio dentro del conjunto de la guardería. Al mismo tiempo se pone claramente de manifiesto su relación con el Camino de Santiago y la Iglesia de Nuestra Señora La Antigua de Gamonal, redibujando y pasando a formar parte activa de los flujos que han generado históricamente la ciudad de Burgos (contenido del aula), y contribuyendo con ello a la recuperación futura de las estructuras urbanas tradicionales de esta zona.



En cuanto al régimen jurídico del acceso, hay que destacar que el nuevo aula de la guardería será una importante mejora y acabará favoreciendo al Ayuntamiento de Burgos, pues la parcela es propiedad municipal y el edificio (tanto el centro de educación infantil como el nuevo aula) está sujeto a reversión a favor del propio Ayuntamiento. En virtud de ello la Obra Social de la Caja no entregará en su día un salón de actos obsoleto y fuera de normativa, sino un espacio al servicio de la ciudad y, particularmente, de un barrio tan dinámico como poco equipado, como es el caso de Gamonal.

Por tanto, el interés público del nuevo aula y la futura reversión del conjunto del equipamiento a favor del municipio, aconsejan complementar el actual derecho de superficie con la concesión de uso privativo de la franja de espacio público (jardín público) sobre la que volaría la pasarela de acceso. Por ello y con carácter simultáneo al presente Estudio de Detalle, se ha presentado el oportuno escrito de solicitud de concesión, en base a lo previsto en los artículos 75-2.º y 78 y siguientes del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (Real Decreto 1372/1986). Esta solicitud de concesión ha quedado planteada como petición subsidiaria para el caso de que el municipio no considere que, en el presente caso, basta la licencia directa prevista en el artículo 77 del citado Reglamento (licencia directa para autorizar un mero uso común especial normal).

6. – Determinación de la edificabilidad y altura máxima:

Nos remitimos a:

«P.G.O.U. de Burgos.

Normativa Urbanística.

Título II. - Régimen Urbanístico del suelo.

Cap.2.4. - Regulación del suelo urbano.

Sección 5.ª - Regulación de las áreas sujetas a ordenanzas de edificación y usos.

Apartado 3.º - Norma Zonal 3. Edificación en manzana cerrada.

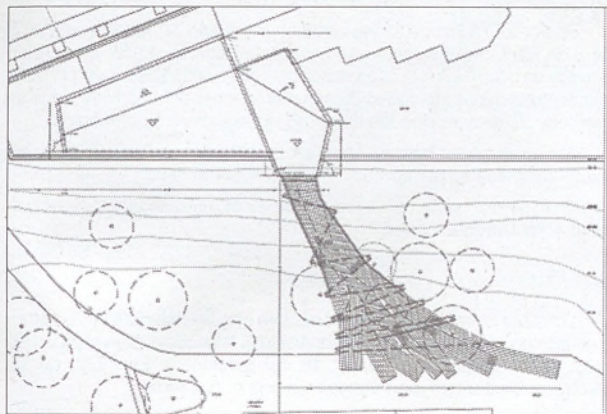
De acuerdo con el P.G.O.U.B. la parcela se encuentra dentro de un ámbito regulado por la Norma Zonal 3. Edificación en manzana cerrada,

en la que la edificabilidad viene definida por el resultado de multiplicar la altura máxima permitida, expresada en número de plantas, por la superficie de la parcela entre alineaciones.

A falta de una determinación expresa del número máximo de plantas edificables sobre la parcela resulta de aplicación el artículo 2.4.24 en su apartado H, que establece con carácter subsidiario la determinación de la altura máxima en función del ancho de la calle.

Altura máxima. —

Según el artículo 1.5.42 del vigente P.G.O.U.B., por tener la calle de Pablo Casals una anchura de 16 m., podemos plantear un edificio de 4 plantas de altura.



Ordenación de volúmenes

Considerando la altura en planta baja respecto a la cota calle de 4 m. y 3,50 la para el resto, estaríamos hablando de una altura máxima permitida de 14,50 m. Nuestra propuesta plantea una altura inferior a la máxima permitida por el P.G.O.U.B.

Ordenación de volúmenes

Edificabilidad. —

El proyecto cumple con el P.G.O.U.B. en cuanto a edificabilidad. Siendo la altura máxima permitida en la parcela de 4 plantas y la superficie de la misma de 2.241 m.², la edificabilidad permitida resulta de 8.964 m.² que el proyecto no supera.



Fondo edificable de la parcela. Cuerpos volados. —

Se propone un cuerpo volado de vuelo superior a 1 metro y una longitud de vuelo en fachada inferior a 10 metros.

Se trata de un elemento singular que se justifica desde un principio compositivo.

Aunque estamos superando el fondo edificable de la parcela con un cuerpo volado que responde a un caso aceptado por la norma en cuanto a su longitud máxima, pero que estamos superando en dimensión de vuelo. Las características morfológicas del edificio propuesto requieren del vuelo planteado para el entendimiento global del proyecto como se justifica en este Estudio de Detalle.

Este elemento volado es importante para el proyecto y responde a una necesidad funcional y narrativa que creemos justifica la redacción de este Estudio de Detalle, vinculado además a su carácter de acceso principal del nuevo aula del edificio.

El aspecto de boca en voladizo que presenta la entrada al aula no es un capricho formal sino que responde a la necesidad de incorporar la direccionalidad dinámica del aula a la fluidez de los recorridos urbanos. El aula no se plantea como un espacio interior opuesto al espacio público y exterior, sino que es una continuidad de la calle, del flujo peatonal. La

puerta no es un límite, sino un grueso pero imperceptible umbral. La distancia física y visual que impone el talud entre el visitante y el edificio obliga a éste a manifestar su presencia con más intensidad de la que lo haría en una situación urbana más convencional, teniendo en cuenta, además, que este volumen de acceso es en realidad la única parte realmente visible del aula. Así el edificio tiene que salir a recibir al visitante tendiéndole un puente y anunciándole, claramente, que se constituye como continuidad de lo exterior en el interior, manteniendo su calidad de espacio público.

En cuanto al tratamiento de la pasarela de acceso podemos considerarla dividida en dos tramos constructivamente diferenciados. El primer tramo se apoya sobre el terreno, con un entarimado de madera, sobre una capa de tierra primero y una segunda capa de grava. Todo este bajo está ventilado y no precisa más mantenimiento que el de la poda de la vegetación. El segundo tramo, separado del terreno y progresivamente más estrecho, se plantea con juntas abiertas que garantizan la ventilación y el paso del sol, con lo cual la vegetación puede mantenerse y constituir un espacio semicubierto agradable».

Ayuntamiento de Aranda de Duero

POLICIA LOCAL - GESTION DE MULTAS

Notificación de iniciación de expediente sancionador

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 59.5 y 61 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (B.O.E. 285, de 27 de noviembre de 1992), se hace pública notificación de la iniciación de los expedientes sancionadores que se indican, instruidos por la sección de Gestión de Multas de la Policía Local de este Ayuntamiento, a los titulares de los vehículos que a continuación se relacionan, ya que habiéndose intentado la notificación en el último domicilio conocido, ésta no se ha podido practicar.

Los correspondientes expedientes se encuentran en la citada sección, ante la cual les asiste el derecho de alegar por escrito lo que en su defensa estime conveniente, con aportación o proposición de las pruebas que consideren oportunas, dentro del plazo de quince días hábiles, contados desde el siguiente al de la publicación del presente en el «Boletín Oficial» de la provincia.

Transcurrido dicho plazo sin que se haya hecho uso del derecho a formular alegaciones y/o aportar o proponer pruebas, se dictarán las oportunas resoluciones.

N.º Expte.	Apellidos y nombre	D.N.I.	Importe	Puntos
2007001249	Rojo Resa, Andrea	71258137 C	30,00	0
2007001479	Gorritz Carreño, José Carlos	01107257 Z	150,00	3
2007001508	Martínez Martín, Adoración	13110998 D	30,00	0
2007001531	Aharchi, Abdelkhalek	X3256130 C	30,00	0
2007001540	Gimeno Cortes, M.ª Luisa	00790187 E	30,00	0
2007001576	Calvo Barral, María Esther	71105601 C	90,00	0
2007001582	Costinas Dorin, Valentín	X6642250 B	60,00	0
2007001606	Faustino Da Costa, Marco	X6199591 X	30,00	0
2007001616	Poljac, Mihai	X4741926 Q	90,00	0
2007001623	Antón Pascual, Juan Carlos	45420893 X	30,00	0
2007001639	Lamzibri, Ahmed	X7519654 B	30,00	0
2007001646	Hoyo del Ortega, Mario	51062328 M	30,00	0
2007001675	Cajamarca Pacheco, Julio C.	X3219556 Q	30,00	0
2007001711	Liarte Toro, José Ignacio	11845576 R	30,00	0
2007001715	Alba Guerras, María Jesús	07818713 R	30,00	0
2007001717	Liarte Toro, José Ignacio	11845576 R	30,00	0
2007001734	Alrohe de Comercio Exter, S.L.	B80937618	30,00	0
2007001735	Dos Santos Beiroto, Joao Alb.	X2395078 L	30,00	0
2007001748	Criado Redondo, Jonathan	71102776 R	150,00	3
2007001778	Tukuzov, Dmitry	X3704425 E	30,00	0
2007001800	Rodríguez Delgado, M. Jesús	45419156 K	30,00	0

En Aranda de Duero, a 27 de agosto de 2007. — El Instructor, Juan Carlos García Rodríguez.

200707926/7910. — 108,00

Ayuntamiento de Cuevas de San Clemente

Don Eloy Alonso Calvo, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Cuevas de San Clemente (Burgos).

Hace saber: Que en cumplimiento de la obligación prevista en el artículo 69.3 del Reglamento de Población y Demarcación Territorial de

las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1690/86 de 11 de julio, y modificado por Real Decreto 2612/96, de 20 de diciembre, se notifica a todos los vecinos del municipio que el contenido de sus datos patronales se halla a su disposición en la oficina municipal de este Ayuntamiento, sita en la Casa Consistorial, por plazo de un mes contado desde la publicación de este anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia de Burgos, al objeto de que puedan consultarlos y conocer la información que les concierna, así como presentar las observaciones, alegaciones o reclamaciones que consideren oportunas.

Cuevas de San Clemente, a 23 de agosto de 2007. — El Alcalde, Eloy Alonso Calvo.

200707931/7915. — 68,00

Por Decreto de Alcaldía, comunicado al Pleno, en sesión de fecha 15 de julio de 2007, se acordó nombrar Teniente de Alcalde a D.ª María Esther González Lozano.

Lo que se hace público en cumplimiento de lo establecido en el artículo 46 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, texto articulado aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre.

En Cuevas de San Clemente, a 30 de agosto de 2007. — El Alcalde, Eloy Alonso Calvo.

200707932/7916. — 68,00

Ayuntamiento de La Horra

Ha sido solicitada por D. Antonio García Figuero, en nombre de Viñedos y Bodegas García Figuero, S.L. licencia para ejecución de las obras de «Ampliación de Bodega», en polígono 505, parcelas 2.034, 2.036, 2.039 y 2.040 de este término municipal, lo que se publica durante el plazo de veinte días, a los efectos establecidos en el artículo 307.3.º del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004, de 29 de enero, para que durante el mismo puedan presentarse las alegaciones que se tengan por conveniente.

La Horra, a 27 de agosto de 2007. — El Alcalde, Jesús Javier Asenjo Cuesta.

200707761/7911. — 68,00

Ha sido solicitada por D. Antonio García Figuero, en nombre de Viñedos y Bodegas García Figuero, S.L. licencia para ejecución de las obras de «Ampliación de bodega» en polígono 505 parcelas 2.034, 2.036, 2.039 y 2.040 de este término municipal, lo que dando cumplimiento a lo dispuesto en el art. 27.1 de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León, se abre información pública por término de veinte días a contar de la fecha de publicación de este anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia, para que por quienes se consideren afectados por la actividad que se pretende establecer, puedan formular las alegaciones o exposiciones que consideren pertinentes a cuyo efecto se hace saber que el expediente se halla de manifiesto en esta Secretaría donde podrá ser examinado en horas de oficina en el plazo indicado.

La Horra, 27 de agosto de 2007. — El Alcalde, Jesús Javier Asenjo Cuesta.

200707762/7912. — 68,00

Ayuntamiento de Berzosa de Bureba

A instancias de D. Luis Antonio Recio García, en nombre y representación de Construcciones y Reformas Goyca, S.L., con C.I.F. B47/540349, y domicilio social en Aldeamayor de San Martín (Valladolid) se tramita en este Ayuntamiento expediente de autorización de uso excepcional de suelo rústico para la instalación de una actividad de molinda con descargadero de trenes, sistema de entresacado y expedición a granel, compuesta por las secciones de almacenamiento de materias primas exteriores, molinda de cemento y ensilado de las distintas clases de cemento, ensacado y paleizado del mismo y finalmente expedición al exterior en un terreno de aproximadamente 130.000 metros cuadrados (en las parcelas 274, 276, 277, 278, 279 del polígono 1) en este municipio de Berzosa de Bureba.

Como consecuencia de la modificación introducida en el proyecto básico se procede en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 307 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y concordantes de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, a someter el expediente a información pública por plazo de veinte días contados a partir del siguiente a la publicación del presente anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia.

Durante el citado plazo cualquier persona interesada podrá examinar el expediente en la Secretaría del Ayuntamiento de Berzosa de Bureba

y presentar las alegaciones sugerencias o documentos que estime oportunos en relación con el expediente sometido a información.

En Berzosa de Bureba, a 5 de septiembre de 2007. — El Alcalde, Eduardo Ruiz García.

200707923/7935. — 76,00

Ayuntamiento de Espinosa de los Monteros

Don Simón Sainz Ezquerro, con domicilio en Espinosa de los Monteros (Burgos), ha solicitado de esta Alcaldía, licencia ambiental para bar-cafetería en Plaza Ollerías, n.º 1 del término de Espinosa de los Monteros, de conformidad con la memoria presentada.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 11/2003 de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, se abre un periodo de información pública por término de veinte días, para que quienes se consideren afectados de alguna manera por la actividad que se pretende establecer puedan hacer las observaciones pertinentes.

El expediente se halla de manifiesto y puede consultarse durante las horas de oficina en la Secretaría de este Ayuntamiento.

En Espinosa de los Monteros, a 5 de septiembre de 2007. — La Alcaldesa, Pilar Martínez López.

200707922/7909. — 68,00

D.ª Silvia Martínez Guerrero, con domicilio en Espinosa de los Monteros (Burgos), ha solicitado de esta Alcaldía, licencia ambiental para bar-cafetería en calle Progreso, n.º 15 del término de Espinosa de los Monteros, de conformidad con la memoria presentada.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 11/2003 de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, se abre un periodo de información pública por término de veinte días, para que quienes se consideren afectados de alguna manera por la actividad que se pretende establecer puedan hacer las observaciones pertinentes.

El expediente se halla de manifiesto y puede consultarse durante las horas de oficina en la Secretaría de este Ayuntamiento.

En Espinosa de los Monteros, a 5 de septiembre de 2007. — La Alcaldesa, Pilar Martínez López.

200707900/7938. — 68,00

D. Hilario López Vallejo, con domicilio en Espinosa de los Monteros (Burgos), ha solicitado de esta Alcaldía, licencia ambiental para taberna-bar en Plaza Sancho García, n.º 21 del término de Espinosa de los Monteros, de conformidad con la memoria presentada.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 11/2003 de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, se abre un periodo de información pública por término de veinte días, para que quienes se consideren afectados de alguna manera por la actividad que se pretende establecer puedan hacer las observaciones pertinentes.

El expediente se halla de manifiesto y puede consultarse durante las horas de oficina en la Secretaría de este Ayuntamiento.

En Espinosa de los Monteros, a 29 de julio de 2007. — La Alcaldesa, Pilar Martínez López.

200707899/7939. — 68,00

DIPUTACION PROVINCIAL

INTERVENCION

Aprobado por el Pleno de esta Corporación Provincial, en sesión ordinaria de fecha 6 de septiembre, propuesta número 5 de modificación del presupuesto de 2007, por un importe de 4.957.519,80 euros, queda expuesto al público el expediente, en la Intervención de esta Diputación Provincial, por término de quince días hábiles a partir del siguiente al de la inserción de este edicto en el «Boletín Oficial» de la provincia.

El expediente podrá ser examinado por quienes lo deseen, así como presentar contra el mismo las reclamaciones que se consideren pertinentes, todo ello en cumplimiento y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 177.2 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.

Burgos, 7 de septiembre de 2007. — El Presidente, Vicente Orden Vigara.

200707966/7945. — 68,00