



Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE BURGOS

SUSCRIPCION Anual 104,00 euros Semestral 62,00 euros Trimestral 37,00 euros Ayuntamientos 76,00 euros (I. V. A. incluido)	SE PUBLICA TODOS LOS DIAS EXCEPTO SABADOS, DOMINGOS Y FESTIVOS <i>Dtor.: Diputado Ponente, D. Romualdo Pino Rojo</i> ADMINISTRACION: EXCMA. DIPUTACION PROVINCIAL Ejemplar: 1,25 euros :—: De años anteriores: 2,50 euros	INSERCIONES 2,00 euros por línea (DIN A-4) 1,40 euros por línea (cuartilla) 34,00 euros mínimo Pagos adelantados Carácter de urgencia: Recargo 100%
FRANQUEO CONCERTADO Núm. 09/2		Depósito Legal: BU - 1 - 1958
Año 2005	Jueves 1 de diciembre	Número 229

INDICE

PROVIDENCIAS JUDICIALES

— JUZGADOS DE LO SOCIAL.

De Burgos núm. 2. 346/2005. Pág. 2.

De Burgos núm. 2. 42/2005. Pág. 2.

De Burgos núm. 3. 97/2005. Pág. 2.

ANUNCIOS OFICIALES

— JUNTA DE CASTILLA Y LEON.

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

ANUNCIOS URGENTES

— JUNTA DE CASTILLA Y LEON.

Delegación Territorial de Burgos. Servicio de Industria, Comercio y Turismo. Págs. 30 y 31.

— AYUNTAMIENTOS.

Burgos. Sección Fiscal de Bienes Inmuebles. Pág. 31.

Burgos. Gerencia de Urbanismo e Infraestructuras. *Convenio urbanístico para materializar los aprovechamientos urbanísticos municipales del área de transformación A.T.8.10 «Dina Plast» en el sector S-3 «Casa de la Vega».* Págs. 31 y ss.

Santibáñez del Val. Págs. 33 y 34.

Pinilla de los Barruecos. Pág. 34.

Atapuerca. *Subasta para las obras de acondicionamiento de la Sala de Exposiciones.* Págs. 34 y 35.

Santo Domingo de Silos. Pág. 35.

— JUNTAS ADMINISTRATIVAS.

Melgosa de Burgos. *Subasta de arrendamiento de fincas rústicas.* Pág. 34.

— JUNTAS VECINALES.

Pesquera de Ebro. *Ordenanza fiscal reguladora de la tasa por suministro domiciliario de agua potable.* Pág. 36.

PROVIDENCIAS JUDICIALES

JUZGADO DE LO SOCIAL NUMERO DOS DE BURGOS

N.I.G.: 09059 4 0200357/2005.

01030.

N.º autos: Demanda 346/2005.

N.º ejecución: 270/2005.

Materia: Ordinario.

Demandante: Don Mohamed Zahaf.

Demandado: Construcciones Miguel Angel Pérez Sánchez.

Cédula de notificación

Doña Antonia María García-Morato Moreno-Manzanaro, Secretario Judicial del Juzgado de lo Social número dos de Burgos.

Hago saber: Que en el procedimiento ejecución 270/2005 de este Juzgado de lo Social, seguido a instancias de don Mohamed Zahaf contra la empresa Construcciones Miguel Angel Pérez Sánchez, sobre ordinario, se ha dictado con esta fecha auto despachando ejecución cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente:

Resuelve. —

Primero. - Iniciar procedimiento de apremio solicitado por don Mohamed Zahaf contra Construcciones Miguel Angel Pérez Sánchez por un importe de 1.756,39 euros de principal más 351,27 euros para costas e intereses que se fijan provisionalmente.

Segundo. - Se acuerda la acumulación del presente procedimiento a la ejecución que se sigue en este Juzgado al número 260/05, a instancia de D. Ihor Matsnyev contra la misma empresa apremiada Construcciones Miguel Angel Pérez Sánchez.

Llévese testimonio de la presente resolución a la ejecución a la que se acumula, núm. 260/05.

Contra el presente auto no cabe recurso alguno sin perjuicio de la oposición que con arreglo a los artículos 566 y siguientes de la L.E.C. pueda formular el ejecutado dentro de los diez días siguientes a la notificación.

Notifíquese este auto al demandante y hágase el requerimiento al demandado. Asimismo notifíquese al Fondo de Garantía Salarial.

Así lo mandó y firma S.S.ª la Ilma. Sra. Magistrada. — Ante mí, la Secretario Judicial.

Y para que le sirva de notificación en legal forma a Construcciones Miguel Angel Pérez Sánchez, en ignorado paradero, expido la presente para su inserción en el «Boletín Oficial» de la provincia. En Burgos, a 11 de noviembre de 2005. — La Secretario Judicial, Antonia María García-Morato Moreno-Manzanaro.

200508535/8505. — 72,00

N.I.G.: 09059 4 0200041/2005.

01030.

N.º autos: Demanda 42/2005.

N.º ejecución: 155/2005.

Materia: Despido.

Demandante: Don David Barbero Moreno.

Demandado: Productos Pinedo, S.A.

Cédula de notificación

Doña Antonia María García-Morato Moreno-Manzanaro, Secretario Judicial del Juzgado de lo Social número dos de Burgos.

Hago saber: Que en el procedimiento ejecución 155/2005 de este Juzgado de lo Social, seguido a instancias de don David Barbero Moreno contra la empresa Productos Pinedo, S.A., sobre des-

pido, se ha dictado con esta fecha auto de rectificación cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente:

Parte dispositiva. —

Queda rectificado por medio de la presente el error material puesto de manifiesto en el hecho único de esta resolución, y así en el auto despachando ejecución de fecha 5 de marzo de 2005, donde dice que se inicia procedimiento de apremio contra Productos Pinedo, S.A. por un importe de 5.435,70 euros, debe decir, por un importe de 9.025,38 euros.

Notifíquese esta resolución a las partes, y firme la misma remítase junto con el escrito presentado al Juzgado de lo Social número uno de Burgos, donde se sigue la ejecución a la que se ha acumulado la presente.

Así, por este auto, lo pronuncia, manda y firma doña María Jesús Martín Alvarez, Ilma. Magistrada-Juez del Juzgado de lo Social número dos de Burgos. — Doy fe, la Secretario Judicial.

Y para que le sirva de notificación en legal forma a Productos Pinedo, S.A., en ignorado paradero, expido la presente para su inserción en el «Boletín Oficial» de la provincia. En Burgos, a 14 de noviembre de 2005. — La Secretario Judicial, Antonia María García-Morato Moreno-Manzanaro.

200508536/8506. — 36,00

JUZGADO DE LO SOCIAL NUMERO TRES DE BURGOS

N.I.G.: 09059 4 0300097/2005.

01000.

N.º autos: Demanda 97/2005.

N.º ejecución: 138/2005.

Materia: Ordinario.

Demandados: Automoderno Reparaciones, S.L. y Fogasa.

Cédula de notificación

El Secretario Judicial del Juzgado de lo Social número tres de Burgos.

Hago saber: Que en el procedimiento ejecución 138/2005 de este Juzgado de lo Social, seguido a instancias de don Félix José Martínez Garrido contra la empresa Automoderno Reparaciones, S.L., sobre ordinario, se ha dictado auto con fecha 21 de octubre de 2005 cuya parte dispositiva es la siguiente:

Parte dispositiva. —

Se tiene por subrogado al Fondo de Garantía Salarial en el crédito de quienes se menciona en el hecho segundo de esta resolución y por la cuantía que se refleja bajo la columna «Abono FGS», cuyo importe total asciende a 1.490,09 euros.

Notifíquese esta resolución a las partes y al FGS.

Una vez firme esta resolución, archívese.

Modo de impugnarla: Mediante recurso de reposición a presentar en este Juzgado dentro de los cinco días hábiles siguientes al de recibirla.

Lo que propongo a S.S.ª para su conformidad, el Magistrado Juez, Jesús Carlos Galán Parada. — El Secretario Judicial.

Y para que le sirva de notificación en legal forma a Automoderno Reparaciones, S.L., en ignorado paradero, expido la presente para su inserción en el «Boletín Oficial» de la provincia. — En Burgos, a 16 de noviembre de 2005.

Se advierte al destinatario que las siguientes comunicaciones se harán en los estrados de este Juzgado, salvo las que revistan forma de auto o sentencia, o se trate de emplazamiento. — El Secretario Judicial (ilegible).

200508598/8578. — 60,00

ANUNCIOS OFICIALES

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

DELEGACION TERRITORIAL DE BURGOS

Servicio Territorial de Fomento

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

(CONCLUSION)

2.9. - CRITERIOS GENERALES SOBRE LOS USOS.

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

La regulación de los usos es un capítulo obligado en toda normativa urbanística. Nuevamente, para el caso que nos ocupa, los objetivos a atender serán:

- Mantener el tono de los parámetros urbanísticos principales y aprovechar las prácticas ya asentadas (lo que nos lleva a referir los nuevos planteamientos que puedan hacerse a las actuales Normas).

- Prever el desarrollo turístico (casas rurales, cultura de la arqueología, el denominado «arqueoturismo»).

- Modernización de las normas de edificaciones y usos.

2.9.1. - Criterios de zonificación y mezcla de usos.

La actual distribución de usos urbanos del suelo se cartografiaron en el plano correspondiente del documento de información urbanística. En síntesis, el plano informaba de lo siguiente. Por un lado, el peso de los diferentes usos: el residencial exclusivo (construcciones exclusivamente de vivienda) representa el 47% sobre el total de las construcciones existentes; el residencial mixto (con planta baja comercial, administrativa o con pequeños talleres), el 8%; el comercial exclusivo, tan sólo el 1%; el agropecuario (tanto naves de aperos y maquinaria como las de apoyo de la explotación vinícola o de ganadería) representa el 3,5%; el industrial (grandes naves o pequeños y medianos talleres que no comparten el edificio con el uso residencial) no llega al 2% sobre el total del número de edificaciones; y el dotacional (equipamientos de carácter administrativo, religioso, sanitario, educativo, deportivo y social), el 1,5%. Un grupo importante lo constituyen los usos «auxiliares», construcciones anejas al uso residencial como garajes, pequeños lugares de almacenamiento u otros usos indefinidos, que representan un porcentaje alto, el 27% sobre el total del número de edificaciones. Y, por último, los solares sin uso, en ruina o vacantes, que suponen el 10% restante. De manera que, al margen de las construcciones complementarias o de las vacantes, el peso fundamental lo constituye la vivienda; si bien los problemas suelen surgir, en su mayoría, del resto de los usos reseñados.

En cuanto a la distribución espacial de los usos hay que recordar que en el espacio urbano es predominante el uso residencial. No existen importantes usos terciarios; aunque sí por supuesto comercios y locales, situados casi siempre en planta baja de edificios multifamiliares. La actividad comercial (bares y tiendas) se sitúa principalmente en torno a la Plaza Mayor, aunque bastantes de estos locales están actualmente sin uso. La mayoría de las parcelas residenciales funcionan como unidades familiares que integran varios usos: el vividero —el más destacado—, pero también pequeñas dependencias de apoyo a la economía familiar o de carácter agropecuario. Al menos éste era el funcionamiento tradicional, que no se mantiene en todas las construcciones actualmente. Se pueden distinguir dos áreas residenciales claras: la correspondiente al asentamiento primitivo de Roa y un nuevo área de expansión en la zona SO. El uso exclusivo comercial es muy escaso y no presenta una ubicación específica. Si bien es más clara la ubicación de las zonas industriales pues tienden a establecerse en la periferia del núcleo y en la margen opuesta del río Duero. Las industrias predominantes son las relacionadas con la explotación vinícola. Pequeñas parcelas de almacenaje o taller se localizan también en todo el casco ocupado. La mayoría de los equipamientos públicos se concentra en el oeste y sudoeste, apoyando la expansión hacia esas direcciones del núcleo primitivo. Si bien también hay equipamientos, lógicamente, en el entorno de la Plaza Mayor.

Con los principios de especialización del urbanismo funcionalista la ciudad dejó de concebirse como suma de espacios y construcciones reguladas por leyes formales, para pasar a entenderse como un conjunto de áreas de naturaleza funcional y económica. La zonificación permitió simplificar ésta en pocos elementos, fácilmente relacionables entre sí. En los últimos tiempos, sin embargo, a su aplicación se le han achacado algunas de las deficiencias de nuestras ciudades actuales: empobrecimiento del espacio ciudadano por una especialización mal enfocada; refuerzo de las tendencias socialmente segregadoras del desarrollo urbano, etc. Son críticas que no carecen de fundamento, aunque no llegan a invalidar esta técnica, que no por casualidad sigue siendo de aplicación generalizada en todos nuestros planes. Y ello por varias razones. Para empezar, el zoning facilita, o mejor posibilita, la tarea de quien proyecta la ciudad al permitirle simplificar una realidad que ya sabemos que es compleja. También es eficaz, por razones parecidas, en su aplicación práctica. Es un elemento de simplificación que evita, en cierto modo, que la gestión se pierda por la complejidad. Otra cosa es que se procuren evitar sus efectos secundarios. Y actualizarla, a partir de esa evolución de la estructura que antes comentábamos.

El zoning surgió en principio para separar usos industriales de residenciales, y zonas densas de otras de baja densidad; es una forma de obtener un cierto orden en la ciudad que pocos discutirían. Seguro al menos, en el caso del habitante de una casa unifamiliar que prefiere estar lejos de un bloque de gran altura o de una industria de cierta entidad. El problema es el de la segregación, llevada al límite. Por eso, desde hace ya algunos años se ha asumido la idea de recomponer parte del carácter mixto de las zonas. El zoning también permite delimitar reservas para dotaciones o para ciertos usos que se quiere que estén en un determinado lugar (los colegios o las zonas verdes en un barrio residencial, etc.). Tampoco a esto se puede renunciar. ¿Qué aspectos cabe, pues, valorar en un zoning renovado?

2.9.2. - Jerarquía: Usos globales, pormenorizados y básicos.

Junto a la regulación anterior de la edificación, preocupada por la imagen de la ciudad, ha estado presente también, desde antiguo, la pretensión de ordenar usos y actividades (tanto de las construcciones como del espacio urbano). Ha sido muy variada la casuística. La protección contra incendios, la seguridad pública, la defensa frente a los malos olores y la insalubridad, el control de la actividad industrial o de los espectáculos públicos han sido los principales temas desarrollados aquí. Por regla general, están regulados en la actualidad en disposiciones estatales o autonómicas, aunque de manera asistemática y no sin carencias; alguna tan llamativa como la ausencia de regulación estatal ordenada y completa sobre la vivienda, lo que obliga a los municipios a mantener en sus reglamentos disposiciones que garanticen unos niveles de calidad aceptables en la arquitectura residencial. Y lo mismo en otros aspectos con regulación estatal o autonómica insuficiente.

Pero además de la calidad del uso, hay que considerar también su intensidad. Se trata de lo que en la legislación española se designan como «usos pormenorizados», que se definen como agregación de determinados usos básicos, y éstos con ciertas limitaciones de tamaño o posición (los «niveles» admisibles de cada uso en cada tejido concreto). Con ello, con la diferenciación de tejidos también por la cantidad de ciertos usos que admiten, vuelve a entrar nuevamente a discusión la imagen de la ciudad. Es un tema delicado, pues es posible el exceso en las limitaciones. Pero es necesario: ¿alguien considera que la libertad absoluta de usos en tejidos urbanos muy característicos no los puede deteriorar irreversiblemente? ¿alguien admitiría en un tejido de ciudad jardín, de casas bajas y unifamiliares, la construcción, por ejemplo, de grandes naves de almacén? El problema está, otra vez, en la sensibilidad para dar con los límites y las libertades apropiadas.

«- Clases de usos: Globales.

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

- Clases de usos: Pormenorizados.

Descripción: Se definen por la agrupación de básicos y constituyen la base de la zonificación de usos en suelo con ordenación detallada.

- Clases de usos: Básicos.

Descripción: Constituyen el nivel más desagregado de actividades contemplado en las normas. Pueden coexistir dos o más dentro del mismo solar o edificio».

En las actuales Normas se denominan como «usos globales» los que son desagregados y, por tanto, básicos (ver artículo 22); aunque sin mayores consecuencias.

USOS GLOBALES. —

La regulación general de usos, el primer grado de la zonificación. Se plantean dos: residencial y parque industrial. Para cada uno de ellos se establece un porcentaje mínimo de usos básicos característicos o dominantes que deben estar presentes en las áreas definidas por el uso global correspondiente.

«- Nombre: Residencial.

Porcentaje mínimo de usos básicos correspondiente: Mínimo porcentaje de los usos básicos de alojamiento sobre la edificabilidad total: 50%; máximo: 80%.

- Nombre: Parque industrial.

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

Esta regulación de usos globales tiene interés para la definición y caracterización de los sectores de planeamiento en Suelo Urbanizable.

USOS PORMENORIZADOS. —

Se define como agrupación de usos básicos, y constituye la base de la zonificación detallada. Se considera una serie de 11 usos pormenorizados, denominado cada uno de ellos con un número del 1 al 11 e identificados en el plano de ordenación de forma simultánea a las condiciones de zonificación. Para cada uno de los usos pormenorizados se establece el uso básico determinante (el propuesto como principal) y los básicos permitidos o prohibidos. Los usos básicos de viario y comunicación y servicios urbanos están incluidos implícitamente en todos los usos pormenorizados.

«1. Nombre y número: Residencial ciudad jardín.

Usos básicos admitidos: Los usos básicos determinantes son los de alojamiento y jardín, que debe ocupar una edificabilidad mínima del 80%. Están prohibidos los usos básicos de industria, almacén (niveles 2 y 3), taller (nivel 2) y gasolinera. Permitidos, el resto.

2. Nombre y número: Residencial mixto de baja altura.

Usos básicos admitidos: Los básicos determinantes son los de alojamiento, almacén, taller y jardín, que deben ocupar una edificabilidad mínima del 50%. Están prohibidos los usos básicos de industria (niveles 2, 3 y 4) y gasolinera. Permitidos, el resto.

3. Nombre y número: Residencial en varias plantas.

Usos básicos admitidos: El uso básico determinante es el de alojamiento, que debe ocupar una edificabilidad mínima del 80% en plantas de piso; en planta baja el alojamiento puede ser cero. Están prohibidos los usos básicos de industria (niveles 1 a 4), almacén (niveles 2 y 3), taller (nivel 2) y gasolinera. Permitidos, el resto.

4. Nombre y número: Rural.

Usos básicos admitidos: El básico determinante son los de alojamiento, almacén y jardín, que deben ocupar una edificabilidad mínima del 80%. Están prohibidos los usos básicos de industria (niveles 1 a 4), almacén (nivel 3), taller (nivel 2) y gasolinera. Permitidos, el resto.

5. Nombre y número: Terciario.

Usos básicos admitidos: Los básicos determinantes son los de comercio y oficinas, que deben ocupar una edificabilidad mínima del 80%. Están prohibidos los usos básicos de alojamiento, industria (niveles 1 a 4), almacén (niveles 2 y 3), taller (nivel 2) y gasolinera. Permitidos, el resto.

6. Nombre y número: Dotacional.

Usos básicos admitidos: El básico determinante son los de escolar, sanitario y asistencial, cultural, colectivo general y deportivo, que debe ocupar una edificabilidad mínima del 80%. Se admiten, además: uso de alojamiento, para las personas que prestan o reciben el servicio, según los casos; garaje y estacionamiento, recreo y ocio, parque y jardín. Prohibidos, el resto.

7. Nombre y número: Mixto industrial-terciario.

Usos básicos admitidos: Los básicos determinantes son los de comercio, oficinas, taller, industria y almacén, que debe ocupar una edificabilidad mínima del 50%. Están prohibidos los usos de alojamiento (excepto si está vinculado a la custodia de las instalaciones de otros usos). Permitidos los usos de comercio y oficina si están vinculados a una actividad principal de industria, taller o almacén, o su cometido está orientado al servicio de dichas actividades.

8. Nombre y número: Especial.

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

9. Nombre y número: Jardín privado.

Usos básicos admitidos: El básico determinante es el de jardín, que debe ocupar una edificabilidad mínima del 70%. Se admiten usos de recreo y ocio y deportivo; además, garaje-estacionamiento, en superficie (abierto) y sótano. Prohibidos, el resto.

10. Nombre y número: Parque.

Usos básicos admitidos: El básico determinante es el de parque, deportivo no privativo, ocio y recreo, que debe ocupar una edificabilidad mínima del 80%. Se admite además, hostelería, espectáculo y reunión, colectivos, deportivo. El uso comercial es admisible sólo cuando se trate de quioscos en régimen de concesión. Sólo se admiten aparcamientos si están recogidos expresamente en el plano de ordenación.

11. Nombre y número: Viario.

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

RELACION DE ZONAS DE USOS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO. —

1. A continuación se describen las condiciones particulares de uso e intensidad de uso para cada una de las diferentes zonas en que se ha subdividido el suelo clasificado como urbano. La delimitación de cada una de estas zonas se recoge en el plano de ordenación.

2. Para cada uno de los usos pormenorizados se establece en este apartado su uso principal (el uso/s básico/s de mayor intensidad dentro de la zona) y las intensidades mínimas o máximas de éste y del resto de usos básicos compatibles en la misma zona. La intensidad se expresa en tanto por ciento respecto al aprovechamiento total (m² construibles) del área o zona de uso.

3. Las diferentes zonas de uso, que además se corresponden con los diferentes usos pormenorizados y con las zonas de ordenanza son:

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

2.9.3. — Condiciones de los usos básicos.

Constituyen el nivel más desagregado de actividades contemplado en las Normas. Pueden coexistir dos o más usos básicos en la misma parcela, siempre que se respeten las situaciones de incompatibilidad definidas. Se establecen 16 usos básicos: Alojamientos (estudios, apartamentos, viviendas), residencia colectiva, comercio y servicios, oficina, hospedaje, espectáculo y reunión, hostelería, taller, industria, almacén, garaje y estacionamiento, gasolinera, escolar, sanitario y asistencial, cultural, colectivo general, deportivo, recreo y ocio, parque, jardín, servicios urbanos, viario y comunicación y especiales. Su definición se establece en esta memoria, como sigue:

DEFINICIONES DE LOS USOS BASICOS

«1. Número y denominación propuestos: Alojamiento.

Definición propuesta en las Normas Subsidiarias vigentes, denominación y definición: Empleo de edificio, o parte de él, para uso autónomo, en desarrollo de la vida privada de cada uno de los componentes de un hogar.

En las Normas vigentes se proponen dos definiciones de la vivienda. Por un lado se consideran edificios o espacios destinados a alojamiento, a fin de garantizar a los usuarios de los mismos una mínima calidad de vida. En el artículo 30: A los efectos de esta ordenanza se considera alojamiento todo edificio o parte del mismo destinado a desarrollar la vida individual o familiar y privada mediante su uso independiente como tal.

2. Número y denominación propuestos: Residencia colectiva.

Definición propuesta en las Normas Subsidiarias vigentes, denominación y definición: Empleo de todo edificio, o parte de él, para uso autónomo, que haga posible el desarrollo de la vida privada en algún tipo de comunidad o colectividad.

3. Número y denominación propuestos: Comercio y servicios.

Definición propuesta en las Normas Subsidiarias vigentes, denominación y definición: Empleo de todo local abierto al público, destinado a exposición y venta de mercancías como mercería, zapatería, etc., o a la prestación de servicios privados al público, de carácter no administrativo, como peluquería, etc.

Comercio: Edificios o locales destinados a la venta de mercancías y servicios.

4. Número y denominación propuestos: Oficina.

Definición propuesta en las Normas Subsidiarias vigentes, denominación y definición: Empleo de todo local en el que se realicen actividades de tipo administrativo o burocrático de carácter público o privado como bancos, seguros, despachos profesionales o análogos.

5. Número y denominación propuestos: Hospedaje.

Definición propuesta en las Normas Subsidiarias vigentes, denominación y definición: Empleo de local de servicio al público destinado al alojamiento eventual o temporal de transeúntes como hoteles, pensiones y análogos. Incluye casas de turismo rural y similares.

6. Número y denominación propuestos: Espectáculo y reunión.

Definición propuesta en las Normas Subsidiarias vigentes, denominación y definición: Locales abiertos al público con fines de cultura y recreo como cines, teatros, salas de fiestas, discotecas, salas de exposiciones y de conferencias, etc.

6 bis. Número y denominación propuestos: Hostelería.

Definición propuesta en las Normas Subsidiarias vigentes, denominación y definición: Empleo de local abierto al público con fines de restauración y expedición de bebidas: bares, bares musicales, restaurantes y similares.

Hostelería: Edificios o instalaciones destinados al alojamiento de viajeros, turistas, etc.

7. Número y denominación propuestos: Taller.

Definición propuesta en las Normas Subsidiarias vigentes, denominación y definición: Empleo de local destinado a la realización de artes u oficios como artes gráficas, joyería, reparación de automóviles y análogos.

Talleres artesanos: Locales correspondientes a aquellas actividades de escasa entidad industrial o comercial, al servicio de las zonas de viviendas.

7 bis. Número y denominación propuestos: Industria.

Definición propuesta en las Normas Subsidiarias vigentes, denominación y definición: Empleo de establecimiento dedicado a la obtención o transformación de materias primas, preparación para otras transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución.

Industria: Actividades encaminadas a la obtención o transformación de materias primas así como preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución.

7 ter. Número y denominación propuestos: Almacén.

Definición propuesta en las Normas Subsidiarias vigentes, denominación y definición: Empleo de local destinado a guarda, conservación y distribución de productos, con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores y, en general, sin servicio de venta directa al público.

Almacenes: Locales destinados a la guarda y conservación de artículos para su distribución de venta al público.

8. Número y denominación propuestos: Agrícola-ganadero.

Definición propuesta en las Normas Subsidiarias vigentes, denominación y definición: Edificios o instalaciones destinados a la explotación ganadera.

Explotación ganadera: Edificios o instalaciones destinados a la explotación ganadera.

Uso agrícola-ganadero vinculado a la vivienda: Graneros y pequeños corrales compatibles con el uso de vivienda.

9. Número y denominación propuestos: Garaje y estacionamiento.

Definición propuesta en las Normas Subsidiarias vigentes, denominación y definición: Empleo de local y espacio para la estancia de vehículos automóviles. Incluye los espacios de acceso.

Garaje-aparcamiento: Local destinado a la estancia de vehículos a motor.

10. Número y denominación propuestos: Colectivo escolar.

Definición propuesta en las Normas Subsidiarias vigentes, denominación y definición: Empleo de local destinado a la formación, enseñanza o investigación, en sus diferentes grados.

10 bis. Número y denominación propuestos: Colectivo sanitario y asistencial.

Definición propuesta en las Normas Subsidiarias vigentes, denominación y definición: Empleo del local destinado a la asistencia a la población enferma (hospitales, centros de salud, etc.) o necesitada de cuidados específicos (niños, ancianos, discapacitados, etc.).

10 ter. Número y denominación propuestos: Colectivo cultural y general.

Definición propuesta en las Normas Subsidiarias vigentes, denominación y definición: Corresponde al conjunto de usos de carácter colectivo.

11. Número y denominación propuestos: Deportivo.

Definición propuesta en las Normas Subsidiarias vigentes, denominación y definición: Empleo de instalación o espacio libre para la práctica deportiva.

12. Número y denominación propuestos: Recreo, ocio y expansión.

Definición propuesta en las Normas Subsidiarias vigentes, denominación y definición: Empleo de espacios libres destinados para la población a los fines señalados, como las plazas públicas.

13. Número y denominación propuestos: Parque y jardín.

Definición propuesta en las Normas Subsidiarias vigentes, denominación y definición: Empleo de terrenos destinados al recreo y la contemplación, con arbolado y plantas de adorno.

14. Número y denominación propuestos: Vialio y comunicación.

Definición propuesta en las Normas Subsidiarias vigentes, denominación y definición: Empleo de espacio de carácter público para el tránsito de personas, la circulación de vehículos y el transporte de mercancías.

15. Número y denominación propuestos: Especiales.

Definición propuesta en las Normas Subsidiarias vigentes, denominación y definición: No incluíbles en ninguna de las categorías anteriores».

Las definiciones se ajustan, en algunos casos, para evitar posteriormente problemas de interpretación. Así, por ejemplo, conviene desvincular la definición de la vivienda de «la vida familiar» (hay múltiples viviendas ocupadas no por una familia). O distinguir hostelería (bares, etc.) de hospedaje, etc.

1. Uso de vivienda. —

«- Aspectos regulados: Condiciones generales.

Normas propuestas. Regulación en las Normas Subsidiarias vigentes: Alojamientos (estudios, apartamentos, viviendas). 1. Todos los alojamientos deberán cumplir como mínimo las condiciones de diseño y calidad establecidos en la normativa de protección oficial. En las viviendas de protección pública será de aplicación únicamente su propia normativa y, en las cuestiones que ésta no regule, serán exigibles con carácter supletorio las condiciones de los apartados siguientes.

Categorías. 1.^a Vivienda unifamiliar; 2.^a Vivienda colectiva; 3.^a Apartamento.

Artículo 30.2. Al objeto de garantizar el uso independiente del alojamiento, los distintos usos posibles en un mismo edificio deberán ser separados o compartimentados satisfactoriamente de acuerdo con la presente ordenanza. Sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa vigente sobre vivienda, no es objeto especificado de esta ordenanza la distribución interior de cada espacio destinado a alojamiento dentro de sus propios límites.

- Aspectos regulados: Superficies

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

- Aspectos regulados: Localización.

Normas propuestas. Regulación en las Normas Subsidiarias vigentes: No se admiten alojamientos en sótano o semisótano, y todo alojamiento deberá ser exterior, considerando como tales los espacios libres públicos (calles, plazas, parques públicos, etc.).

Artículo 30.4. Vivienda exterior: Toda vivienda o apartamento ha de ser exterior y cumplirá, por tanto, una de las condiciones siguientes: 1) que tenga huecos a una calle o plaza; 2) que recaiga a un espacio libre unido a una calle o plaza en cuya planta pueda incluirse un círculo de 6 m. de diámetro y que su profundidad sea igual o menor que vez y media la anchura; 3) que recaiga a un espacio exterior urbano cuyo ancho sea, como mínimo, igual a una vez y media la altura de la edificación circundante, y se pueda inscribir un círculo de diámetro 9 m.

- Aspectos regulados: Instalaciones.

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

2. *Uso de residencia colectiva.* —

«- Aspectos regulados: Condiciones generales.

Normas propuestas. Regulación en las Normas Subsidiarias vigentes: Deberán cumplir las condiciones del artículo anterior que le sean de aplicación. Además, deberá contar con una estancia común mínima de 16 m.² o 2,5 m.² por persona; un aseo (ducha o baño) por cada 10 personas o fracción, y dormitorios de al menos 4 m.² por persona».

Respecto a la regulación de la vivienda, comentemos algunas cuestiones. La primera, la denominación. Se ha preferido el nombre «alojamiento» para incluir tanto la vivienda tradicional, como los apartamentos y estudios en una misma definición. Conviene, por otra parte, separar la definición de la vivienda de «la vida familiar» (las actuales Normas parecen vincularlo en su definición). Como criterios de calidad es excesivamente poco lo que se exige en la actualidad. Lo primero, relacionarlas con lo que se exige para las viviendas de protección oficial, como cautela mínima. Téngase en cuenta que no hay en la actualidad norma alguna que exija nada respecto al tamaño o la compartimentación mínima de las viviendas libres, más allá de la escuetísima Orden de 1942. Lo segundo, en relación al tamaño, sobre el que conviene decir algo. Si se trata de apartamentos, se extiende hasta los 50 m.²; y si estudios (hasta los 35 m.²); pero distinguiendo (y también en las escrituras públicas) los distintos nombres, para evitar equívocos. Si se habla de vivienda: cuando sea de 50 a 65 m.², hablaremos de vivienda mínima; si su superficie está entre 65 y 80 m.²: vivienda pequeña; de 80 a 100, vivienda media; de 100 a 120, grande; y de más de 120 m.², muy grande.

Otro tema a considerar se refiere a la exteriorización (dentro del apartado «localización»). Actualmente se permiten viviendas que, digámoslo con claridad, no son exteriores. Que una vivienda «recaiga a un espacio libre unido a una calle o plaza en cuya planta pueda incluirse un círculo de 6 m. de diámetro», con más o menos profundidad, no significa que se trate de una vivienda exterior, una vivienda que participe del espacio continuo, libre y público, con lo que no se garantiza tampoco esa relación directa con la calle. Es conveniente, además, seguir prohibiendo la vivienda en sótanos y semisótanos. Respecto a las instalaciones, hoy la normativa general estatal ni siquiera obliga a tener baño completo (sólo aseo), ni un estar adecuado. El artículo 23.7. de las actuales Normas obliga a «todo edificio» a contar con agua, saneamiento y energía eléctrica, además de «ascensores y montacargas de acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente»; se trata de una norma superflua (lo dispuesto en la legislación vigente ya obliga, se diga o no se diga; además de que la propia Ley del Suelo exige que toda parcela urbana cuente con los servicios citados).

Por otro lado, el tema de la vivienda colectiva se regula escueta, pero adecuadamente.

3. *Uso de comercio y servicios.* —

«-Aspectos regulados: Condiciones generales.

Normas propuestas. Regulación en las Normas Subsidiarias vigentes: Los hipermercados y grandes superficies comerciales cumplirán lo determinado en la Ley específica aprobada para Castilla y León.

Cumplimiento de distintas disposiciones y reglamentos aplicables específicos.

- Aspectos regulados: Superficies.

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

Superficie mínima de 15 m.². (Ver artículo 42).

- Aspectos regulados: Otras dimensiones.

Normas propuestas. Regulación en las Normas Subsidiarias vigentes: La altura libre interior mínima de la zona destinada al público en los locales comerciales es de 2,7 m. En el resto, 2,5 m.

- Aspectos regulados: Localización y comunicaciones.

Normas propuestas. Regulación en las Normas Subsidiarias vigentes: En las galerías comerciales o pasajes los espacios de acceso público a los locales tendrán una dimensión mínima de paso libre de 4 m.

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

Prohibida la comunicación directa con viviendas.

- Aspectos regulados: Instalaciones.

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

En los usos de comercio y servicios, oficinas y hospedaje se plantea una ordenación mínima. El uso comercial está regulado en las actuales Normas en el artículo 36.

4. *Uso de oficina.* —

«- Aspectos regulados: Condiciones generales.

Normas propuestas. Regulación en las Normas Subsidiarias vigentes: Condiciones generales: Cumplimiento del Reglamento de Actividades Clasificadas.

- Aspectos regulados: Otras dimensiones.

Normas propuestas. Regulación en las Normas Subsidiarias vigentes: La altura libre interior mínima de locales de oficina es, en planta baja, de 2,70 m.; en el resto de las plantas, de 2,50 m.

- Aspectos regulados: Localización.

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

- Aspectos regulados: Instalaciones.

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

5. *Uso de hospedaje.* —

«- Aspectos regulados: Condiciones generales.

Normas propuestas. Regulación en las Normas Subsidiarias vigentes: El uso básico de hospedaje habrá de cumplir las condiciones establecidas en estas Normas para los usos de vivienda colectiva y de hostelería en lo que les sea de aplicación, además de cumplir la legislación sectorial».

6. *Uso de espectáculo, reunión y hostelería.* —

«- Aspectos regulados: Condiciones generales.

Normas propuestas. Regulación en las Normas Subsidiarias vigentes: Sin perjuicio de la reglamentación sectorial que le sea propia, es de aplicación lo señalado para el uso básico comercio.

Uso hostelería: Cumplimiento de distintas disposiciones y reglamentos aplicables específicos.

- Aspectos regulados: Instalaciones.

Normas propuestas. Regulación en las Normas Subsidiarias vigentes: Los conductos de ventilación de evacuación de humos no podrán servir ni servirse de los de otros locales o viviendas del edificio en que esté situado el local».

Para los usos de espectáculo y reunión se confía en la aplicación de la normativa sectorial. En las actuales Normas están regulados en el artículo 35. Al hacer la referencia al uso comercial se incorporan ahora las determinaciones relativas a localización, altura libre interior o instalaciones precisadas para aquél. La especificación sobre los conductos de ventilación trata de atender a un problema reiterado en este tipo de locales.

7. *Uso de taller, industria y almacén.* —

«- Aspectos regulados: Niveles.

Normas propuestas. Regulación en las Normas Subsidiarias vigentes: Taller: Nivel 1 (superficie máxima construida: 250 m.²), y nivel 2 (superficie máxima construida: 500 m.²).

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

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

Industria: Categorías. 1.^a, pequeña industria (200-300 m.² en edificios o manzanas con otros usos, 600-1.500 m.² en manzanas exclusivas industriales); 2.^a, industria en general (1.500-2.000 m.² en manzana exclusiva industrial; 2.000-8.000 m.² en zonas industriales).

Talleres artesanos: Categorías. Única, que no superará los 2 CV de potencia ni los 30 decibelios.

Almacenes: Categorías. 1.^a, sin producción de olores ni molestias, 2.^a, materias que puedan causar molestias o insalubridad, 3.^a, materias nocivas o peligrosas.

- Aspectos regulados: Localización.

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

- Aspectos regulados: Instalaciones.

Normas propuestas. Regulación en las Normas Subsidiarias vigentes: Servicios sanitarios: cumplirán lo dispuesto en la Legislación sobre Seguridad y Salud en el trabajo.

- Aspectos regulados: Aparcamientos.

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

Deberá preverse el aparcamiento de todos los vehículos vinculados a la actividad industrial, al taller o al almacén en el interior de la parcela. Las plazas de aparcamiento se localizarán en los espacios libres interiores de parcela, en retranqueos laterales o posteriores. Sólo se permitirá la localización en el interior de la edificación cuando se garan-

tice fehacientemente la dedicación de un espacio exclusivo para este uso, separado del espacio de producción o almacenamiento».

La normativa sobre el uso de taller, industria y almacén también se replantean, con criterios de fácil aplicación. En las actuales Normas están regulados en los artículos 32, 33 y 34. Se mantiene la diferenciación establecida en ellas entre los tres usos básicos, aunque graduándolos de una forma algo diferente. De hecho, entre los usos de taller e industria se propone una articulación de las superficies que no deje lugar a dudas: menos de 500 m.²; taller; más: industria (aunque también pueda haber industrias con superficie menor, pero nunca talleres con superficie mayor). Respecto a las industrias se organizan los niveles de manera que no queden dudas, pues ahora podría darse el caso de alguna instalación de, por ejemplo, 400 m.² que no quedaría recogida en ninguna categoría. Las superficies críticas se mantienen básicamente, aunque se ajustan algunas ligeramente. Se elimina la definición de los talleres relacionada con la potencia instalada o los decibelios producidos, por inconveniente (no tiene nada que ver el ruido producido con el hecho de que se trate de un taller o no). Y respecto a los almacenes se establecen diferenciaciones urbanísticas de superficie y situación en vez de las actualmente planteadas, relacionadas con los productos almacenados: esta cuestión ya está contemplada en la Ley de Actividades Clasificadas, que la ordenación urbanística asume.

8. *Uso agrícola-ganadero.* —

«- Aspectos regulados: Localización.

Normas propuestas. Regulación en las Normas Subsidiarias vigentes: 1. Sólo se permiten explotaciones ganaderas en el Suelo Rústico especificado. Las instalaciones situadas dentro del Suelo Urbano se declaran fuera de ordenación, sin perjuicio de lo previsto en el punto siguiente. 2. Se admite el uso agrícola-ganadero vinculado a la vivienda en el casco tradicional. No se permitirá la estabulación de ganado de cerda y vacuno. No se permitirá el uso de explotación ganadera de carácter comercial vinculada a la vivienda, tanto en Suelo Urbano como Urbanizable.

Explotación ganadera: Sólo se permite en los suelos calificados para este uso. Dentro de Suelo Urbano, será declarado fuera de ordenación.

Agrícola-ganadero vinculado a vivienda: Sólo se permite en los casos tradicionales. En el artículo 30: "No se permitirá el uso de explotación ganadera de carácter comercial vinculada a la vivienda, tanto en Suelo Urbano como Urbanizable. No se permitirá la estabulación de ganado de cerda y vacuno".

En las actuales Normas está regulado en los artículos 37 y 38. Se propone mantener lo especificado en la Normativa actual.

9. *Uso de garaje.* —

«- Aspectos regulados: Condiciones generales.

Normas propuestas. Regulación en las Normas Subsidiarias vigentes: Queda prohibido todo almacenamiento de material de cualquier clase, combustible o no, y realizar en estos locales cualquier actividad que no obedezca estrictamente al acceso, estancia o limpieza de vehículos.

Categorías. 1.^a, hasta 3 vehículos, 2.^a, hasta 600 m.² de superficie, 3.^a, entre 600 y 2.000 m.².

- Aspectos regulados: Superficies.

Normas propuestas. Regulación en las Normas Subsidiarias vigentes: Las plazas de estacionamiento, equivalentes a un rectángulo en planta, tendrán unas dimensiones libres mínimas de 4,50 x 2,20 m., debiendo quedar señalizadas en el pavimento al igual que los pasillos de acceso a los vehículos y las direcciones de circulación. Las plazas que tengan en al menos uno de los laterales un elemento de cierre y se accedan por uno de los lados menores tendrán anchura mínima de 2,50 m.

La anchura mínima de las calles o espacios de acceso a las plazas de aparcamiento dispuestas perpendicularmente se fija en 5 m. en todo su recorrido. Para plazas más anchas o dispuestas en sentido oblicuo se admitirán anchuras inferiores.

El número de coches no podrá exceder del correspondiente a 20 m.² por coche.

- Aspectos regulados: Otras dimensiones.

Normas propuestas. Regulación en las Normas Subsidiarias vigentes: La altura mínima libre de obstáculos, incluidas luminarias de todo tipo y otras instalaciones, es de 2,20 m. en cualquier punto.

La pendiente máxima de las rampas es del 16% en las rectas y del 12% en las curvas. La anchura mínima de las rampas se fija en 3 m., con el correspondiente sobreancho en las curvas. El radio mínimo de curvatura, medido en el eje de 1ª rampa, se fija en 6 m. La superficie será antideslizante.

Altura libre: 2,30 m., "salvo en paso de instalaciones". Las rampas rectas no sobrepasarán el 16% de pendiente, y las rampas en curva, el 12%, medidas por su línea media. En salidas directas a aceras la rampa de salida debe terminarse en un tramo de pendiente inferior al 2% de 3 m. de longitud dentro del edificio.

- Aspectos regulados: Localización y comunicaciones.

Normas propuestas. Regulación en las Normas Subsidiarias vigentes: Los garajes podrán disponerse en cualquier planta, sin perjuicio de las incompatibilidades de uso contenidas en este Plan.

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

Los garajes-aparcamientos, hasta la categoría 2.ª inclusive, podrán utilizar el portal del inmueble cuando su uso sea exclusivamente para los usuarios del edificio, en cuyo caso el portal tendrá una anchura de 3 m.

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

Artículo 31. Situaciones: 1.ª, anexo a vivienda unifamiliar, uso exclusivo de la misma; 2.ª, en planta baja, semisótano o sótano de edificio, en edificio de otro uso o de vivienda colectiva; 3.ª A, en parcela interior o patio de manzana en edificación cerrada; 3.ª B, en espacio libre privado anexo a edificio de otro uso en edificación abierta; 4.ª, en edificio exento o manzana completa.

- Aspectos regulados: Instalaciones.

Normas propuestas. Regulación en las Normas Subsidiarias vigentes: Los garajes en que se prevea permanencia de personal laboral y, en todo caso, los que superen los 1.500 m.² de superficie, contarán con dos aseos independientes, dotados con inodoro y lavabo.

Se establecen condiciones de ventilación e iluminación».

La regulación del garaje se establece en el artículo 31 de las actuales Normas. Básicamente se mantienen sus disposiciones, con escasos ajustes.

10. *Usos colectivos escolar, sanitario y asistencial, cultural y general.* -

«- Aspectos regulados: Condiciones generales.

Normas propuestas. Regulación en las Normas Subsidiarias vigentes: Sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones vigentes para cada tipo de actividad, los locales destinados a usos de equipamiento cumplirán las condiciones de los usos básicos cuyas características les sean más afines, tanto a la actividad principal como a las auxiliares».

Los usos dotacionales constituyen un problema específico que, con excepción del deportivo, no se contemplan en las Normas vigentes. Se replantean atendiendo a lo que puede suponer conflicto. También se plantea un uso colectivo general. La regulación de los usos de recreo y ocio se plantea de nuevo. Se distingue parque y jardín. El viario y comunicación y los usos especiales constituyen los últimos elementos del repertorio de usos básicos.

11. *Uso deportivo.* -

«- Aspectos regulados: Condiciones generales.

Normas propuestas. Regulación en las Normas Subsidiarias vigentes: Los locales destinados a usos deportivos cumplirán las condiciones asignadas a los usos básicos de espectáculo y reunión.

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

- Aspectos regulados: Localización.

Normas propuestas. Regulación en las Normas Subsidiarias vigentes: No se regula.

Artículo 30. Se permiten en planta baja de edificios de viviendas y patio de manzana, los gimnasios y similares, siempre que no puedan ser considerados como espectáculo público».

Este es el único uso dotacional que se contempla en las actuales Normas. No se ve la necesidad de limitar la instalación del uso deportivo, sin perjuicio del cumplimiento, cuando sea el caso, de las exigencias de la reglamentación de espectáculos, o de las actividades clasificadas (en relación con el ruido).

12. *Uso de recreo, ocio y expansión.* -

«- Aspectos regulados: Condiciones generales.

Normas propuestas. Regulación en las Normas Subsidiarias vigentes: Sus condiciones son las correspondientes a viario y comunicación, parques y jardines y espectáculos y reunión, en lo que sea de aplicación en cada caso».

13. *Uso de parque y jardín.* -

«- Aspectos regulados: Condiciones generales.

Normas propuestas. Regulación en las Normas Subsidiarias vigentes: Al menos el 50% de la superficie será dedicada a la vegetación. Se admite también usos de recreo, ocio y deportivo.

- Aspectos regulados: Instalaciones.

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

- Aspectos regulados: Otras condiciones.

Normas propuestas. Regulación en las Normas Subsidiarias vigentes: Al menos el 65% de la superficie de cada parcela destinada a este uso será permeable, terminada en terriza u otro material permeable, siempre que el tamaño de la parcela fuese superior a los 300 m.²».

Este uso no está regulado en las actuales Normas. Las determinaciones que se proponen se refieren en su mayoría a condiciones de ecología urbana.

14. *Uso de viario y comunicación.* -

«- Aspectos regulados: Condiciones generales.

Normas propuestas. Regulación en las Normas Subsidiarias vigentes: Como criterio general se establecen normas de tráfico lento, debiendo adecuarse el diseño de las vías urbanas a las siguientes velocidades específicas: arterias: 50 km./h.; resto de las calles: 30 km./h.

- Aspectos regulados: Superficies.

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

- Aspectos regulados: Instalaciones.

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

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

Parece conveniente definir normas sobre el carácter de los espacios de viario. En primer lugar, la defensa frente a la circulación rápida, impropia de las áreas residenciales. En segundo lugar, la transcripción de las determinaciones de la norma básica estatal de protección de incendios (NBE-CPI), para garantizar mejor su cumplimiento. En tercer lugar, impulsando los desarrollos peatonales.

15. *Uso especial.* -

«- Aspectos regulados: Condiciones generales.

Normas propuestas. Regulación en las Normas Subsidiarias vigentes: Sólo se admiten las actividades expresamente grafadas en los planos de ordenación o señaladas en los documentos escritos, y los usos básicos que las complementen, siempre que estén directamente vinculadas a aquéllas. Sus condiciones serán las de los usos básicos más afines».

La definición de esta categoría de usos permite la previsión de actividades no habituales, sin forzar su inclusión en cualquiera de los ya establecidos. Aquí se incluirían, por ejemplo, los servicios urbanos.

COMPATIBILIDAD ENTRE USOS BASICOS

«- Regla general.

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

- Vivienda y otros usos.

En las Normas Subsidiarias vigentes, denominación y definición: No se regulan otras limitaciones que las especificadas en el resto de las casillas de este cuadro.

Artículo 30. Usos tolerados. Garajes-aparcamiento (distintas situaciones, enumeración prolija), hostelero (hasta 20 habitaciones), comercio (sólo en planta baja o 1.ª o en edificio anexo), deportivo (en planta baja).

- Vivienda e industria, vivienda y almacén.

En las Normas Subsidiarias vigentes, denominación y definición: Sin perjuicio de lo determinado para los usos pormenorizados por estas Normas, pueden coexistir en un mismo edificio todos los usos básicos excepto la vivienda junto al almacén o industria de los niveles 2 y superiores.

Artículo 30. Usos tolerados en edificios de vivienda: talleres artesanos (con limitación de superficie -hasta 10 m.² interior y 200 m.² en patio de manzana- y de potencia), industrias (200-600 m.², también limitada la potencia instalada), almacenes (hasta 100 m.²).

- Vivienda y discotecas o salas de fiestas.

En las Normas Subsidiarias vigentes, denominación y definición: Tampoco se admiten discotecas y salas de fiesta en edificios con viviendas.

- Viviendas y despachos profesionales.

En las Normas Subsidiarias vigentes, denominación y definición: Desde los accesos comunes en edificios de viviendas sólo se podrá dar acceso a los destinados a otros usos básicos distintos de vivienda, vivienda colectiva o despachos profesionales, que en su conjunto no excedan de una superficie construida de 300 m.².

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

- Vivienda e instalaciones ganaderas.

En las Normas Subsidiarias vigentes, denominación y definición: Se admite el uso agrícola-ganadero vinculado a la vivienda, sólo en el caso de la tipología unifamiliar y sin carácter comercial. En cualquier caso queda prohibido el ganado de cerda y vacuno.

Uso de explotación ganadera: Usos tolerados. Incompatible con el uso de vivienda. Uso agrícola-ganadero vinculado a vivienda. Usos tolerados. Prohibido el ganado de cerda».

La ordenación de las compatibilidades de usos es una cuestión complicada, ya que puede pecarse tanto por exceso como por defecto. A la vista de la relación del artículo 30 de las actuales Normas Subsidiarias se considera que, por lo general, llevan a una casuística excesiva e innecesariamente compleja, que se propone reducir. A la vez que considerar otros supuestos muy específicos (los casos tan conocidos de las discotecas, o los posibles problemas surgidos entre despachos profesionales y vivienda en edificios multifamiliares). Se mantiene la regulación de las compatibilidades entre vivienda y usos agrícolas y ganaderos, pero se suprimen las limitaciones a los garajes, comercio, hostelería o uso deportivo; bien sea porque no se encuentran las razones que aconsejaron su implantación (por ejemplo, ¿por qué limitar a 20 habitaciones la compatibilidad con la vivienda del uso de hospedaje?), o bien porque no se considera razonable esperar que se den determinadas combinaciones.

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

2.9.4. - Usos permitidos y existentes.

USOS PERMITIDOS Y EXISTENTES

«Parámetro: Usos permitidos y existentes

Criterios generales de regulación: 1. Los usos que las Normas asignan a diferentes zonas se consideran usos propuestos. Las actividades que existieran en los edificios, terrenos o instalaciones con anterioridad a su Aprobación Inicial se consideran usos existentes.

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

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

De la misma forma que con las edificaciones, conviene regular la situación de las Normas respecto a los usos existentes disconformes con ellas: ¿pueden mantenerse, pueden modificarse, hasta qué punto, hasta qué momento? La regulación que se propone trata de cubrir esa laguna.

2.10. - CRITERIOS GENERALES SOBRE LA URBANIZACION.

Ni las Normas Urbanísticas Municipales (en las áreas que ordena en detalle) ni el Plan Parcial pueden eludir el trabajo propio de los proyectos de urbanización correspondientes. El trabajo propio de estos instrumentos técnicos exige una definición y unas bases de partida que no puede realizarse desde los planes generales o parciales. Conviene evitar esquemas precipitados que no van a ningún lado, y que sin embargo con demasiada frecuencia provocan conflictos al redactor del proyecto de urbanización.

En este tema las Normas Urbanísticas Municipales tienen dos tipos de preocupaciones. Por un lado, tratar de condicionar aquellos elementos fundamentales para garantizar que el proyecto de urbanización será coherente con el planteamiento que los documentos de ordenación detallada hagan para los espacios públicos. Y en segundo lugar, predimensionar la urbanización para estar seguros de su viabilidad técnica y económica. La primera de estas preocupaciones exigirá así valorar las secciones de calle acordes con la jerarquía de viario propuesta, con su uso previsible (mayor o menor intensidad de tráfico peatonal o rodado, tipo de calle: calles propias de la red general, calles residenciales, de coexistencia o peatonales, previsión -en su caso- de itinerarios específicos para bicicletas, etc.), y otras características, como la presencia de arbolado, porcentaje de superficies blandas o drenantes, etc. Evidentemente ciertos asuntos que tienen que ver con la funcionalidad de estos espacios (itinerarios sin barreras urbanísticas, anchos de carriles rodados, etc.; para las aceras hay que contar con zonas funcionales diferentes: banda de circulación, zonas estanciales, bandas de servidumbre de la edificación o de servicio de la calzada) deben quedar claramente definidos. En el plano donde se determina el viario nunca habrá de esperarse que la definición de los perfiles vaya más allá de un primer tanteo; pero, sin embargo, deberá quedar clara la definición de aquellas características que se considera que deben respetarse, si no se quiere contradecir la idea que se persigue con la redacción del planeamiento. Y algo parecido puede decirse de las redes técnicas de servicios urbanos. Es importante marcar las condiciones que se refieren al nivel de cada servicio: caudal de agua potable necesario, características del saneamiento (separativo o unitario, con previsión o no de espacios de almacenamiento intermedios -tanques de tormentas-, exigencias de drenaje natural -laguna-, etc.), niveles de iluminación (mínimos, pero también máximos), sistema previsto para recogida de residuos, condiciones que deben respetar las compañías de servicios privadas, etc.

2.10.1. - Los espacios de las calles.

Compete a las Normas Urbanísticas Municipales adelantar el trazado geométrico de la urbanización en las áreas que ordena detalladamente. Pues ha de dejar fijadas de forma inequívoca las dimensiones y alineaciones de las parcelas privadas. Es el momento de reservar espacios razonables para los distintos usos de la calle: espacios suficientes para el paseo y la estancia peatonal, para el arbolado, para el tráfico rodado y el aparcamiento, pero también, en su caso, para las bicicletas. Algunos parámetros básicos (ordenados según prioridades) que se definen en los manuales al uso son los siguientes.

Espacio del peatón. -

Es decir, aceras, andenes -si son elevadas-, paseos -arbolados-. Para diseñar los espacios de movimiento del peatón se utiliza el con-

cepto de bandas: de circulación (con trazado rectilíneo y dimensión mínima neta absoluta de 1,20 m.), estancial (puede ser discontinua; para terrazas, bancos, cabinas, quioscos, marquesinas), de servidumbre de la edificación (0,5 m. mínimo; con escarpantes, hasta 3 m.) y de servicio de la calzada (de diseño muy variado; desde 0,75 a 2 m. en vías importantes; con líneas de alcorques, setos bajos o altos, etc.), y de separación entre distintas bandas (servidumbres de mordientes de los coches en la acera, 0,65 m., etc.).

Espacio de vehículos motorizados. —

Nos referimos a la calzada, con o sin mediana. Como parámetro de referencia de cálculo recuérdese el de 3.000 vehículos/hora que se pueden mover en condiciones adecuadas en una autovía de 4 carriles (2 en cada sentido). O dicho de otra forma, no parece que vayan a necesitarse 4 carriles en ningún caso. Las pendientes máximas dependen de la velocidad y de la importancia de la vía.

En vías colectoras urbanas, se ha admitido hasta el 7%; y en vías locales, para tráfico restringido, hasta el 12-15% en tramos muy cortos. La anchura de los carriles es una dimensión crítica. Lo habitual, en principio, 3 m.; pero en algunos casos puede reducirse (y así se ha hecho) hasta incluso 2,5 m. En áreas industriales, 3,5 m.; y en vías de cierta importancia o donde se prevea el paso de autobuses se plantean carriles de 3,5 m.

Se han considerado sobrecanchos de los carriles en las curvas (en principio, de 0,5 m., según la curvatura). Y se han previsto en algunos casos carriles de servicio, para separar tráfico de paso y locales, y facilitar el acceso o el aparcamiento. La separación de estos carriles con los principales se hace mediante una banda de separación (similar a la mediana), de 1,5 m. mínimo. Cuando se han diseñado fondos de saco su longitud no supera los 100 m.

Espacio de aparcamiento, y de carga y descarga. —

Las dimensiones de las plazas de aparcamiento que se han considerado son, como mínimo, de 2,2 x 4,5 m. Se han planteado líneas de aparcamiento discontinuas, que respiren cada cierta distancia con espigones separadores o pasos de peatones. Para carga y descarga se prevén bandas de 12 a 15 m. próximas a algunas esquinas. Puede considerarse para el cálculo que en torno al 10% de las plazas de la calle sean de carga y descarga.

Espacio de árboles y mobiliario urbano. —

La plantación de arbolado exige cuidar su ubicación: bueno es que se calibren su distancia a las fachadas de los edificios próximos. Habría que pensar siempre en plantar árboles con suficiente espacio alrededor, de tal forma que no fuera preciso ningún tipo de poda. La dimensión de los alcorques es un elemento fundamental, para el árbol y para el ambiente general de la calle (drenaje, blandura). Se han previsto marcos de plantación en las alineaciones de árboles de 5 y 7,5 m.

Las reservas para el mobiliario urbano se refieren a los múltiples contenedores, los elementos clásicos (buzones, quioscos, paneles indicadores), y para las fuentes, que habría que recuperar. No está de más pensar en franjas flexibles para todos estos usos, compartidas con el arbolado. Es el área apropiada para los bancos.

Nombre	Dimensiones mínimas y máximas (en metros)
Espacio del peatón	Mínimo: 1,20 m. netos.
Banda de circulación	1,20 mínimo.
Banda estancial	Variable.
Banda de servidumbre de la edificación	0,75 mínimo.
Banda de servicio de la calzada	0,75 mínimo.
Grandes recorridos peatonales	3 m. mínimo (con las excepciones señaladas en el plano).
Recorrido pavimento de madera	2,5 m. mínimo.
Espacio de las bicis	Mínimo: 3 m.
Espacio de los vehículos motorizados	Carriles entre 2,5 y 3,5 m.
Espacio de aparcamientos	Plazas mínimas de 2,2 x 4,5 m.; máximas de 2,5 x 5 m.
Carga y descarga	Bandas de 12 a 15 m.
Bandas verdes	Alcorques de anchura mínima 1,20 m.
Árboles en alineación	Intervalo mínimo, en alineaciones: 4 m.

Coexistencia. —

En vías con baja intensidad de tráfico automóvil (hasta 100-200 vehículos/hora punta) se han previsto, frecuentemente, espacios de coexistencia. Si la calle tiene menos de 7-8 m., no disponer aceras, y plan-

tear la coexistencia y la plataforma única, donde cabe admitir el paso del transporte público y, con cautela, también de bicicletas. Para pacificar el tráfico rodado hay múltiples mecanismos, como el estrechamiento de la calzada en los cruces (orejas), la pavimentación diferenciada también en los cruces, los trazados en slalom, la delimitación de los planos de borde, etc.

Intersecciones y enlaces. —

La cuestión clave en su resolución es la de considerar las preferencias, las prioridades entre los distintos modos que acceden (debe decidirse si se plantean pasos de peatones «realizados», que mantengan su cota y son los vehículos los que deben subir en el cruce). Los redondeos mínimos del bordillo para el giro de vehículos ligeros exigen un radio de 1,6 m.; para microbuses y furgonetas, hasta 6,2 m.; y para autobús (en maniobra normal), 8 m. Los tipos de encuentros a nivel planteados son: intersecciones elementales, intersecciones canalizadas e intersecciones semaforizadas; y entre las canalizadas y semaforizadas, destacan las rotondas. Los cruces de circulaciones a distinto nivel pueden ser: enlaces completos y con pasos superiores e inferiores. En los pasos de peatones, el ancho mínimo es de 4 m. Deben ubicarse con una frecuencia y situación que evite rodeos. Un criterio de trazado útil, la ortogonalización en las bifurcaciones. Puede pensarse en la conveniencia de rotondas de glorieta partida. El radio mínimo de la isleta (o «platillo»), 25 m. Los radios de redondeo de las vías de acceso, 25 m. En las principales avenidas deben preverse no menos de 11 m. de anchura de calzada circular (de trenzado).

Los radios de giro deben diseñarse pensando en el camión de la basura o en el autobús. Como se ha dicho, en las calles principales se imponen radios de giro (mínimo: para permitir la maniobra de estos vehículos; y máximo: para no castigar al peatón) en torno a los 8 m. (radio del bordillo, cuando las calzadas sean estrictas).

2.10.2. — Accesibilidad y supresión de barreras.

En la definición de los firmes, las circunstancias varían para cada uno de los elementos de una sección tipo. Las aceras, con tráfico en principio mayoritariamente peatonal, y multitud de servicios bajo su superficie (pocas veces se construyen de forma definitiva, y con frecuencia requieren reparaciones), avalan en principio un tipo de firme no necesariamente muy resistente, y por el contrario con suficiente flexibilidad para facilitar las futuras obras. Un firme como el adoquín o las losas sobre zahorra compactada, por ejemplo. Para las calzadas, y a pesar de la multitud de solicitudes (de tráfico pesado, aunque con poca intensidad de uso, giros y maniobras bruscas, etc.), pero con servicios suficientemente profundos (es el espacio reservado habitualmente para el saneamiento), resulta competitivo preferir los firmes flexibles, incluso con subbases granulares (aglomerados sobre zahorra artificial, aunque sea más sensible a los socavones por fugas de agua). Para los aparcamientos hay que tener en cuenta la influencia de los giros de las ruedas en posición estática, o la presencia de ciertos servicios no tan profundos como el saneamiento (agua, gas), que pueden llevar a preferir el firme rígido. Y para las «franjas naturales», que habría que reivindicar como un elemento que habría de estar presente con más frecuencia en las secciones-tipo de nuestras calles, la preferencia debería ser obvia: terrazas y tierra vegetal, con árboles y vegetación.

Un asunto fundamental a la hora de decidir las bandas, la pavimentación y la ubicación del mobiliario, la accesibilidad y supresión de barreras. Hay una normativa específica que lo regula: el capítulo II de la Ley autonómica 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras, se refiere expresamente a los proyectos de urbanización, a los que exige una serie de requisitos que el capítulo II del Reglamento de 2001 (Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras; BOCyL de 4 de septiembre). Interesa destacar especialmente cuatro aspectos, relativos a la definición de los itinerarios peatonales, su pavimentación, los vados y pasos de peatones, y las plazas de aparcamiento de minusválidos.

El concepto básico es el de itinerarios peatonales. La Ley los define (artículo 14) como «aquellos espacios públicos destinados al tránsito de peatones o mixto de peatones y vehículos», y establece que deberán ser «accesibles a cualquier persona, para lo cual se tendrá en cuenta la anchura mínima de paso libre de cualquier obstáculo». Una anchura mínima que el Reglamento concreta (artículo 16) en 1,20 m., a lo que se añade un gallo exigible en ese mismo recorrido de 2,20 m. Unos «espacios de paso libre mínimos» que además deberán disponer al menos cada 50 m. zonas en las que sea posible inscribir un círculo de 1,50 m. de diámetro, libre de obstáculos. La pendiente longitudinal, «en

la medida en que la topografía lo permita» será inferior o igual al 6%. Si la acera lindara con un jardín o espacio público deberá rematarse con un bordillo elevado al menos 10 cms. sobre la misma; y si hay peligro de caída, deberá establecerse un elemento protector, aunque sea vegetal (denso), de al menos 1 m. de altura.

La pavimentación se condiciona en cuanto a su carácter antideslizante. Pero también se exige la instalación de «pavimento táctil» («de botones»), en vados, al comienzo y final de rampas y escaleras, en paradas de autobuses, etc. Tendrá una anchura entre 0,9 y 1,2 m. y llegarán hasta la edificación. Su finalidad es la de advertir a los ciegos, por su textura, la presencia de cruces de calles, rampas o paradas. En la norma se plantea, además, evitar la tierra sin compactar, la grava o los guijarros sueltos; pero no debe confundirse con la tierra compactada (para la que se exige una compactación igual o superior al 90% PROC-TOR). Los vados se prevén «para resolver desniveles inferiores o iguales a 0,15 m.». En el artículo 23 del Reglamento se determina con detalle su formación (pavimento, forma, resaltes, pendientes, embocadura) y tipos; como también se definen las características de los pasos de peatones. Baste aquí con señalar que el ancho mínimo de tales pasos es de 1,80 m., que su directriz no ha de ser oblicua, y que pueden plantearse «al nivel de la calzada» (lo habitual), pero también «al nivel de la acera», conservando su rasante (en cuyo caso, todo él estará acabado con pavimento táctil, de botones o similar); y para el resto de condiciones, remitimos al Reglamento.

Respecto a las plazas de aparcamientos «reservadas» (artículo 5 del Reglamento), serán, como mínimo, una por cada 40 o fracción; y siempre que se prevean al menos 10, deberá reservarse al menos una plaza (sólo hemos visto que se haga esta reserva en tres Planes Parciales de toda la región). La dimensión mínima de estas plazas es de 4,50 por 2,20 m., y deberán situarse lo más cerca posible de los accesos peatonales. Hay que prever, además, la denominada «área de aparcamiento» de cada plaza: un espacio contiguo que sirve para realizar con comodidad las maniobras de entrada y salida al vehículo, así como el espacio necesario para acceder a su parte trasera. Sus dimensiones mínimas varían entre 1,20 y 1,50 m., según que el lado del rectángulo de la plaza al que se anexas sea, respectivamente, el mayor o el menor.

CONDICIONES DEL VIARIO

«- Red: Proyectos de urbanización.

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

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

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

- Red: Reparto equitativo del viario.

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

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

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

- Red: Calzadas.

Normas propuestas. Regulación en las Normas Subsidiarias vigentes: Anchos: de 2,80 a 3,25 m. por carril, en general. Dimensión tipo: 3 m. En el área mixta de Pradales-Ventas pueden plantearse carriles de hasta 3,50 m.

- Red: Aparcamientos.

Normas propuestas. Regulación en las Normas Subsidiarias vigentes: Tamaño de las plazas: de 4,2 a 4,5 m. de largo; y de 2,2 a 2,4 de ancho. Se dispondrán preferentemente en línea.

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

- Red: Espacio de los peatones.

Normas propuestas. Regulación en las Normas Subsidiarias vigentes: Se respetarán los recorridos previstos en el plano. El tratamiento arbolado de los paseos proyectado en plano es indicativo en su detalle, pero exigible como planteamiento.

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

- Red: Bicicletas.

Normas propuestas. Regulación en las Normas Subsidiarias vigentes: Se dispondrán actuaciones múltiples, en distintos tramos, para favorecer la movilidad ciclista segura y cómoda. El ancho mínimo de los carriles bicis específicos es de 3 m.

- Red: Arbolado y mobiliario.

Normas propuestas. Regulación en las Normas Subsidiarias vigentes: Se dispondrá, siempre que el ancho del viario lo permita, alcorques corridos y superficies lineales de terriza, permeables.

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

- Red: Cruces y modos.

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

- Red: Calles de coexistencia.

Normas propuestas. Regulación en las Normas Subsidiarias vigentes: Se dispondrán calles de coexistencia, según lo especificado en el plano. En las áreas residenciales se proyectará el viario adecuado para un tráfico lento.

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

En las actuales Normas se controlan las características del viario en el artículo 61.5, y sólo en lo que se refiere a las nuevas urbanizaciones. No suelen aplicarse normas de movilidad, de manera que, por ejemplo, las dimensiones de las aceras se vinculan no al tránsito peatonal sino a que «puedan disponerse las canalizaciones de todos los servicios urbanos». La preocupación no es el tráfico peatonal, sino el rodado; de forma que se establece que «siempre que sea posible y la anchura de las calles y aceras lo permita, se intentará diseñar de tal manera que den lugar a aparcamientos públicos». O también, «siempre que la anchura de las aceras lo permita se tratará de proyectar pequeños jardines con arbolado y diferentes plantaciones».

En las Normas propuestas se replantea toda esta cuestión, de manera que se atiende prioritariamente al tránsito peatonal, y se dibujan en plano los diferentes recorridos e itinerarios, la posibilidad de plantaciones y líneas de arbolado, etc. De forma que no queden al albur del «siempre que sea posible» y se confirme desde el propio plano su posibilidad y, consecuentemente, obligación. Frente al modelo de calle con dos aceras, calzada central y dos bandas de aparcamiento, que en las actuales Normas se recomienda («en las calles de más de 10 m. se intentará hacer una distribución de calzada, aceras, aparcamientos y parterres siempre que se pueda») se establece la norma del reparto equitativo de la sección y la extensión de las calles de coexistencia, de plataforma única, más ajustadas al modelo de urbanismo sostenible. Téngase en cuenta que en la casi totalidad del casco histórico, las calles presentan aceras mínimas que no suelen llegar prácticamente nunca a un metro de anchura, y que en algunos casos sólo se trata de un somero encintado.

2.10.3. - Infraestructuras.

El espacio público acoge las redes técnicas bajo su superficie. El urbanismo subterráneo de cada ciudad habrá de responder a grandes rasgos, a cuatro tipos diferentes de solicitudes: el ciclo del agua (suministro de agua potable, riego, alcantarillado y drenaje), la energía (alumbrado público, gas y electricidad), comunicación (telefonía básica y cable, semáforos), y residuos (basuras).

El ciclo del agua es uno de los que más exige la gestión directamente pública. A este ciclo corresponde el saneamiento. En ciudades como las de Castilla y León, con un régimen de lluvias poco abundantes, no está justificado en general el sistema separativo. Y sí, en cambio, para evitar los problemas de contaminación de la primera agua de lluvia, y para conseguir un dimensionado más ajustado de la red, la incorporación de tanques de tormentas o estanques de retención. La construcción de estaciones depuradoras (EDAR) está llevando a afinar el grado de impermeabilización de los mismos, no tanto para evitar fugas que contaminen el terreno, sino para que no entre agua del freático. Tradicionalmente el saneamiento va por el eje de la calle, sin interferencias a su alrededor. Se plantea, en la Normativa, favorecer, cuando sea posible, la evacuación superficial de aguas de lluvia y la disposición de tanques de tormentas y lagunas de drenaje. Téngase en cuenta que sobre esta cuestión hay normas de obligado cumplimiento, como el Pliego de prescripciones técnicas generales para tuberías de saneamiento de poblaciones (O.M. 15/9/1986). Aquí, sólo: la cautela de los 30 cm., y normas ecológicas. Para el resto, basta con cumplir las normas estatales (sobre las determinaciones sobre velocidad del agua, etc., de las actuales Normas). Respecto a la depuración, se siguen prohibiendo los pozos negros.

Las Normas Urbanísticas prevén como dotación urbanística de carácter general la ejecución de la Estación Depuradora de Aguas Residuales en la localización grafiada tanto en el plano de ordenación de suelo urbano y urbanizable, como en el plano general (dotaciones urbanísticas y estructura de usos). La ubicación se corresponde con el polígono 23, parcela 20.

El trazado de las redes de abastecimiento de agua tiene también sus reglas. Interesan redes malladas. Los hidrantes contra incendios condicionan el dimensionamiento de los diámetros más que la demanda de agua; demanda que sin embargo conviene ajustar en términos más realistas. Se tiende ahora a evitar sobredimensionamientos de la red por los problemas que genera, porque reduce las garantías de potabilidad. Compensa utilizar materiales duraderos, como la fundición (aunque sea más cara), un material que debería disponerse siempre en las conducciones principales. Conviene un trazado claro y separado de las demás redes de infraestructuras. Puede reservarse la franja de aparcamientos para la red de agua (la franja opuesta, al otro lado de la calle, se reserva para el gas). Aunque cada vez se valora más tener en calles de cierta anchura conducciones separadas de agua para cada mano. Cada vez más Ayuntamientos están montando su sistema de riego independiente, para no potabilizar en balde. En la Normativa se plantea la necesidad de contemplar la instalación de hidrantes contra incendios, situados en lugares accesibles, fuera del espacio destinado a circulación o aparcamiento. Se distribuirán de tal forma que la distancia desde cualquier punto del espacio público, medida a lo largo de espacios accesibles de uso público hasta el hidrante más cercano sea inferior a 100 m. Recordemos que también hay normas estatales (Pliego de P. T. G. para Tuberías de Abastecimiento de Agua, O.M. 28/7/1974; y norma básica nCPI). Se pone el acento, por tanto, en la importancia del carácter mallado y en los hidrantes.

En el ciclo de la energía el alumbrado público suele gestionarse directamente por el operador público. Gas y electricidad son de propiedad y gestión privadas. Las conducciones del alumbrado público son poco exigentes (son zanjas muy superficiales y van ligadas a la colocación de las farolas). Es más importante el impacto de estas luminarias y su relación con los centros de transformación junto a los que se colocan los centros de mando, que siempre se procura aglutinar. El abastecimiento eléctrico exige siempre en un Plan Parcial la construcción de centros de transformación, trazados de media uniéndolos los centros, además de los lógicos trazados de baja tensión. Es una red que debe compartir con los servicios de telecomunicación la franja de las aceras (otra parte de la acera debería reservarse libre para la zona blanda: arbolado, etc.). Se insiste en que su canalización será obligatoriamente subterránea, no admitiéndose la instalación de líneas sobre postes o fachadas. Los elementos accesorios de esta red (centros de transformación, seccionamiento, etc.) se diseñarán totalmente subterráneos, y preferentemente en suelo público calificado como viario y comunicación. Respecto de la red de alumbrado público se establece nuevamente que la canalización de este servicio será preferentemente subterránea, no admitiéndose la instalación de líneas sobre postes. Se admite instalar líneas sobre fachadas cuando las luminarias se soporten en las fachadas de los edificios en vez de columnas o báculos. Y se recuerda que para la situación de los puntos de luz en las aceras se deberá respetar el paso mínimo establecido en la normativa autonómica de supresión de barreras, de 1,20 m. de ancho y 2,20 de alto.

Las redes de telecomunicación deben canalizarse a través de una franja única. Algunas ciudades empiezan a plantear la recogida de residuos mediante sistemas neumáticos: otro elemento que reivindica su espacio en la sección de la calle. Un punto crítico, en el que pone el acento en la Normativa, se refiere a la problemática derivada de la multiplicidad de compañías de servicio. Por ello se plantea que las condiciones que se establezcan para la ocupación del dominio público local deberán someterse a los principios de igualdad de trato y de no discriminación entre los distintos operadores de redes. Y se obliga a establecer una canalización única para todos los servicios de telefonía y comunicaciones, que será obligatoriamente subterránea.

Como decimos, de todas estas cuestiones hay disposiciones estatales que ya lo regulan. Se trata aquí únicamente de poner el acento en los elementos críticos, insuficientemente regulados o sobre los que conviene insistir: los peligros de la red de gas (ha habido accidentes), el llevar a subterráneo los elementos eléctricos, cuidar que el alumbrado público no invada en exceso las aceras. Respecto a la telefonía: equidad y coherencia (canalización única).

En todo caso es básico un sentido de la medida (más aún en una situación de fácil tendencia al despilfarro en determinadas circunstancias; así por ejemplo los niveles de iluminación exigidos en los últimos tiempos en muchos espacios urbanos -y no digamos en las autopistas- son descabellados; la obsesión por la seguridad lleva a querer mantener el estado diurno las 24 horas del día) y de jerarquía (por ejemplo, siempre será prioritario cumplir con las exigencias mínimas en cuanto a dotación de hidrantes que a satisfacer las demandas crecientes de riego). Los estándares dependen de la cultura y de la historia. Unos estándares que pueden servir hoy, aquí, son: Saneamiento y abastecimiento de agua potable: 200 litros por habitante y día, y un coeficiente de punta de 2,5. Riego: 5 litros por m.² de superficie verde (césped). Abastecimiento eléctrico: 5 Kw/vivienda, con un coeficiente de simultaneidad de 0,5. Alumbrado público: 20 lux/m.² en el viario principal; y 15/10 en el secundario. En zonas peatonales, 8 lux/m.². En los jardines basta iluminar los paseos principales y las zonas de juegos infantiles y deportivas.

En las actuales Normas la regulación de las infraestructuras está recogida en el apartado 3.3.6, «Características de las obras de urbanización», referidas únicamente al Suelo Urbanizable. En el artículo 61 se establecen concretamente las disposiciones sobre cada una de las redes. Sobre los estándares planteados en ellas ya se ha comentado más arriba su adecuación o inadecuación (por ejemplo, se prevé una dotación de 300 litros/habitante/día, excesiva; o una red generalizada separativa, etc.): consideramos más ajustados (y modernos) los propuestos ahora.

NORMAS DE URBANIZACION. REDES DE INFRAESTRUCTURAS

«- Red: Red de saneamiento.

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

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

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

Sección mínima de alcantarillado de 30 cm. de diámetro.

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

Misma redacción.

- Red: Red de abastecimiento de agua potable.

Normas propuestas. Regulación en las Normas Subsidiarias vigentes: Se tenderá al establecimiento de redes completamente malladas, de forma que se pueda conseguir el suministro de cualquier punto por dos itinerarios diferentes.

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

La red hidráulica que abastezca a los hidrantes debe permitir el funcionamiento simultáneo de dos de ellos consecutivos cualquiera,

durante dos horas, cada uno con un caudal de 1.000 litros/minuto, de forma que la presión de agua se mantenga por encima de los 10 m.c.a.

- Red: Red de riego.

Normas propuestas. Regulación en las Normas Subsidiarias vigentes: Se preverá red de riego con abastecimiento no dependiente de la red de agua potable, mediante captaciones superficiales o profundas, diseñada y dimensionada para atender a la totalidad de las necesidades de riego de los espacios libres públicos y parcelas privadas. Los materiales y disposición de esta red la identificarán de forma inequívoca, diferenciándola claramente de la de agua potable.

Agua para riegos, piscinas, industrias y cualquier otro uso que se justificará de acuerdo con los usos de cada polígono señalado en las presentes Normas y en los correspondientes Planes Parciales o especiales.

- Red: Red de gas natural.

Normas propuestas. Regulación en las Normas Subsidiarias vigentes: Los materiales y disposición de esta red la identificarán de forma inequívoca, y se cuidará especialmente su disposición y protección con el fin de evitar accidentes.

- Red: Red de energía eléctrica.

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

Las redes de distribución de energía eléctrica de alta tensión serán, a ser posible, subterráneas.

- Red: Red de energía eléctrica.

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

- Red: Red de alumbrado público.

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

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

- Red: Red de telefonía básica y telecomunicaciones.

Normas propuestas. Regulación en las Normas Subsidiarias vigentes: Las condiciones que se establezcan para la ocupación del dominio público local deberán someterse a los principios de igualdad de trato y de no discriminación entre los distintos operadores de redes.

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

La mayor parte de las nuevas disposiciones derivan de la propuesta general de modernizar las redes y el servicio. Así, por ejemplo, la exigencia de tendidos eléctricos subterráneos o la inclusión de normas de carácter ecológico en el tratamiento del ciclo del agua; y eliminación de regulaciones obsoletas o innecesarias (potencia, algunos elementos de cálculo, etc.).

2.10.4. – Tratamiento de parques y jardines.

Los espacios libres de Roa incluyen los siguientes tipos:

«- Tipo: Espacio representativo.

Enumeración, características: La Plaza Mayor, en torno a la Colegiata de Santa María. Una plaza pavimentada, con vegetación y mobiliario urbano adecuado, que tiene un carácter central e identificativo del municipio.

- Tipo: Parque urbano.

Enumeración, características: Parque urbano de la avenida del Padre Useras, junto al polideportivo y la plaza de toros. Tamaño adecuado y buena ubicación. Cuenta con juegos infantiles y algunos árboles si bien debería de explotarse más todo el atractivo de esta zona integrando el espacio libre en torno a la biblioteca pública.

- Tipo: Espacio de borde urbano, cornisa.

Enumeración, características: Cornisa de Roa o junto a la travesía, en el límite del casco histórico. Se ha tenido especial atención a los miradores de la cornisa este, que se presentan pavimentados casi en su totalidad. El ubicado en Corredera del Espolón, que alberga la estatua del Cardenal Cisneros, constituye un espacio amplio con mobiliario urbano y grata vegetación.

- Tipo: Plazas de barrio y ensanchamientos viarios.

Enumeración, características: Son las siguientes plazas: Puerta Palacio, Puerta La Villa, España, Eduardo Llopis, San Miguel, San Vicente, Padroncillo, Pozo, Rondas, Tercio y Estudio. A excepción de la plaza de España, creada junto con el polígono 30 Años de Paz (un espacio cuidado, con vegetación, pavimentado y con mobiliario urbano), las demás se constituyen por la agregación de manzanas irregulares que en muchos casos se quiebran formando la plaza. Se trata, por tanto, de espacios libres insuficientemente valorados y necesitados de mejoras. Lo mismo ocurre en espacios de ensanchamiento de las vías de comunicación o aperturas de manzanas en las calles de la Alhóndiga, del Hospital y del Cortijo.

- Tipo: Espacios vecinales semiprivados.

Enumeración, características: Callejones o fondos de saco, hacia los que la edificación tradicional vuelca sus fachadas, pero en donde se olvida toda actuación como en las plazas anteriormente descritas, excepto en aquellos acondicionados por los propios vecinos.

- Tipo: Espacios libres en manzana abierta.

Enumeración, características: Es de destacar la zona SO en donde se concentran la mayoría de las dotaciones. Es una zona de nuevo crecimiento del municipio y el espacio público está más cuidado. Así, la manzana de la plaza de Eduardo Llopis, en la que se sitúa el Centro de Salud; una manzana abierta, muy cuidada y con mucha vegetación».

Una cuestión fundamental es relacionar los espacios verdes y el ahorro en el consumo de agua. Se propone aplicar a los parques y espacios verdes, en general, técnicas de xerojardinería. En muchas ciudades de climas semiáridos el mantenimiento de los jardines consume entre el 40 y el 50% del total de las aguas urbanas. La demanda es creciente y se está demostrando insostenible. De hecho, el problema de la escasez de agua se va perfilando, cada vez más, como uno de los temas preocupantes de este siglo que empieza.

El xeriscape (término inglés) o la xerojardinería (traducido al español) se basa precisamente en el ahorro de agua en parques y jardines, en la optimización de su uso. En sólo una década estas técnicas y este tipo de jardines se han desarrollado con rapidez en algunos países (en ciertos casos se ha hecho obligatorio por ley realizar todos los nuevos jardines urbanos de acuerdo a los principios de la xerojardinería).

Al contrario de lo que pueda pensarse intuitivamente, la xerojardinería no consiste solamente en el uso de plantas autóctonas, sino también en la introducción de nuevas tecnologías que permiten optimizar el diseño del jardín, su conservación y su buen funcionamiento ambiental. Los temas fundamentales son: 1. La planificación y el diseño, por el cual el parque o jardín debe dividirse en zonas diferenciadas según la agrupación de especies vegetales con similares necesidades de agua (consumo bajo, moderado y elevado). 2. El análisis del suelo (capacidad de drenaje, de retención del agua, de penetración de la humedad), que permitirá la selección adecuada de plantas y, si es necesario, la ejecución de enmiendas del suelo. 3. La selección adecuada de plantas (principalmente autóctonas o especies adaptadas). 4. Las zonas de césped prácticas: el césped utilizado no como relleno, sino buscando su mayor beneficio funcional: para prevenir la erosión en zonas de pendiente, por ejemplo. Praderas, en lugar de cespederas. 5. Riego eficiente. Hay que olvidarse del riego por aspersión, una técnica que demanda gran cantidad de agua porque buena parte de ella se pierde por evaporación. Hay que llevar el agua hasta la raíz de la planta (mediante goteo o microaspersores), con lo que se elimina la evaporación y la escorrentía. 6. El uso de acolchados o cubiertas para el suelo (mulching, según el término inglés). El uso de esta suerte de mantillo es vital en un jardín eficiente en agua. No sólo conserva la humedad del suelo, previene la erosión y protege las raíces del frío o el calor excesivos, sino que también ayudan a reducir las malas hierbas que compiten por el agua. Las mejores cubiertas son las orgánicas, como ácidulas de pino, trozos de corteza, restos de vegetación, compost, etc. Pero, además, la elección de una cuidada combinación de colores y texturas puede dar grandes resultados en cuanto al diseño del jardín o el parque. 7. Mantenimiento adecuado, que reduzca al mínimo el uso de fertilizantes, pesticidas y otros productos para mantener la vitalidad de las plantas.

Tipo	Regulación propuesta
SUELO URBANO, EXISTENTES	
Espacio representativo	Caracterizarla como elemento representativo central.
Parque urbano	Explotar su atractivo como espacio verde; organizar las distintas actividades y atmósferas (contemplativo, recreativo, etc.).
Espacio de borde urbano, cornisa	Diseño conjunto, integrando la Corredora del Espolón.
Plazas de barrio y ensanchamientos viarios	Tratamiento unitario.
Espacios vecinales semiprivados	Tratamiento unitario.
Espacios libres en manzana abierta	Diseño urbanización.
SUELO URBANO, PROPUESTOS	
Parque de la Cruz de San Pelayo	Tratamiento forestal.
SUELO URBANIZABLE, PROPUESTOS	
Parques forestales	Áreas de carácter más suburbano o rústico, en las que se desarrolla menos obra y mantienen el tono de las arboledas.
Estanques	Láminas de agua de los ríos y cauces públicos y de los estanques de retención, etc.
Rosaledas	En áreas arqueológicas del Suelo Urbanizable. No-table colorido.

2.10.5. — Calidad de la urbanización.

Las compañías privadas suministradoras de determinados servicios, además de los costes, condicionan las soluciones concretas de diseño. Afortunadamente sus soluciones empiezan a estar reguladas por la Administración mediante pliegos o condiciones de diseño, para evitar arbitrariedades. En esta normalización, y en lo que atañe a todo el proyecto en su conjunto, juegan siempre un papel clave las posteriores condiciones de mantenimiento. En cierto modo la Administración aprende de lo que le indican sus servicios de mantenimiento para imponer condiciones a los proyectos y construcción de los espacios que le incumben.

En cualquier caso hay que tener presente que la calidad de la urbanización, en todos los campos (no sólo en lo que atañe a las anteriormente citadas compañías), debe tener cierto nivel de calidad. Pues con frecuencia, «lo barato es caro». Es cierto que hay urbanizaciones económicas muy dignas (un ejemplo típico: la pavimentación estricta de las calzadas y aceras; estas últimas con una banda pisable, los llamados «andenes», dejando el resto como alcorque corrido para el arbolado); una solución a recuperar por sus buenas cualidades ecológicas.

Pero el problema se encuentra en ciertas soluciones intermedias: la obsesión por pavimentar toda la superficie, por ejemplo, con el dinero contado; lo que significa excesivo recurso al hormigón (en bordillos, impreso o como sea), que por supuesto es mucho más caro que las soluciones blandas de las que hablábamos antes, y con resultados funcionales y estéticos aberrantes (y sobre todo que en absoluto compensan: es un querer y no poder).

Algo excesivamente frecuente, cuando se pretende ahorrar descuidando ciertos detalles de la urbanización que echan al traste los esfuerzos económicos realizados en el grueso de la obra. Un ejemplo: es normal que los bordillos de las aceras sean de granito, por cuestiones de resistencia; para los alcorques, en cambio, se acude al hormigón para ahorrar cuatro euros, pero empujando con ello todo el resultado. Mejor sería un alcorque más generoso, con un encintado, aunque sea mínimo, de piedra; o una pletina metálica. Se peca por una rancanería mal entendida (mal entendida porque al final se gasta dinero, pero con resultados inadecuados: unos resultados indignos).

Un desequilibrio semejante se produce cuando se ensayan soluciones excesivamente rebuscadas, pero no suficientemente elaboradas (por problemas de coste, de nuevo un quiero y no puedo). A la larga, o incluso en un plazo corto, acaban planteando problemas de mantenimiento con un resultado económico desastroso. Ocurre, por ejemplo, con no pocos espacios pretendidamente «de diseño» (donde es posible apreciar un esfuerzo de innovación), sin contar con los medios ni con la experiencia adecuada para llevar a buen puerto la propuesta. Es esta la expresión más cruda de que lo barato sale caro en no pocas ocasiones. Se peca por ingenuidad.

OBRAS DE URBANIZACIÓN

«- Red: Edificación y urbanización simultáneas.

Normas propuestas. Regulación en las Normas Subsidiarias vigentes: Se podrá solicitar la licencia de edificación con anterioridad a la adquisición de la condición de solar cuando se asegure la ejecución

simultánea de la urbanización mediante las garantías y compromisos establecidos en la normativa urbanística.

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

- Red: Inspección municipal.

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

- Red: Aceptación municipal.

Normas propuestas. Regulación en las Normas Subsidiarias vigentes: Corresponde solicitar la aceptación de la urbanización al agente urbanizador, sea éste público o privado. Tal solicitud será acompañada de la siguiente documentación: ... Ver relación.

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

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

- Red: Periodo de garantía y aceptación definitiva.

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

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

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

2.11. — CRITERIOS GENERALES DE CATALOGACIÓN.

En la Memoria informativa de Roa (julio 2002) se valoró la edificación existente, diseñando un «precatálogo» que incluía los siguientes elementos urbanos («que ayuden a preservar las huellas del pasado histórico y tradicional, ya que constituyen sus actuales señales de identidad y pueden servir de referencia a las nuevas construcciones»).

ELEMENTOS DEL PRECATÁLOGO

«- Elementos: Edificios singulares.

Explicación: La Colegiata, la iglesia de San Esteban, la ermita de San Roque o La Alhóndiga. Demandarían un nivel de protección integral.

- Elementos: Tipos tradicionales.

Explicación: Las tipologías están estrechamente relacionadas con las formas de vida que las generaron. En este sentido su valor histórico y testimonial es alto, puesto que explican y evocan el ambiente y la vida del pasado. Para asegurar su pervivencia se hace necesaria una protección estructural de los edificios más representativos y mejor cuidados de cada tipo, con especial atención a aquellos que presenten elementos de estilo característicos, mejores materiales y un diseño más cuidado.

- Elementos: Conjuntos urbanos.

Explicación: Es el caso de los edificios soportados de la Plaza Mayor. Sería conveniente una protección estructural que asegurase el mantenimiento del diseño exterior (soportales, huecos abalconados, materiales de acabado, etc.) y de la distribución de usos en el interior.

- Elementos: Tejido tradicional.

Explicación: Aunque sin características arquitectónicas relevantes es el principal configurador de la trama urbana. Sería necesaria una protección ambiental que tuviera en cuenta aspectos relacionados con su parcelario, alineaciones y alturas de edificación».

2.11.1. – Relación de elementos catalogados. Categorías.

Justificación y criterios. –

La Constitución Española, en su artículo 46, dice: «Los poderes públicos garantizarán la conservación y promoverán el enriquecimiento del patrimonio histórico, cultural y artístico de los pueblos de España y de los bienes que la integran, cualquiera que sea su régimen jurídico y de su titularidad. La Ley Penal sancionará los atentados contra ese patrimonio». La Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, en el artículo 3, apartado 2 dice: «Las Entidades Locales tienen la obligación de proteger y promover la conservación y el conocimiento de los bienes integrantes del Patrimonio Cultural de Castilla y León que se ubiquen en su ámbito territorial». E igualmente, la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, en su artículo 37 sobre Protección del Patrimonio Cultural dice: «El planeamiento urbanístico tendrá como objetivo la protección del patrimonio cultural, y a tal efecto incluirá las determinaciones necesarias para que:

a) Se favorezca la conservación y recuperación del patrimonio arqueológico, los espacios urbanos relevantes, los elementos y tipos arquitectónicos singulares y las formas tradicionales de ocupación humana del territorio, conforme a las peculiaridades locales.

b) En Suelo Urbano, se mantenga la trama urbana, las alineaciones y las rasantes existentes, salvo en los ámbitos que se delimiten para realizar actuaciones de reforma interior orientadas a su descongestión, a la mejora de las condiciones de habitabilidad, a la rehabilitación de las construcciones, o a la obtención de suelo para dotaciones urbanísticas.

c) En las áreas de manifiesto valor cultural, y en especial en los conjuntos históricos declarados como Bien de Interés Cultural, se asegure que las construcciones de nueva planta y la reforma, rehabilitación y ampliación de las existentes sean coherentes con las constantes y tipos arquitectónicos, en particular en cuanto a altura, volumen, color, composición y materiales exteriores».

Con el fin de dar cumplimiento a las determinaciones anteriormente señaladas se redacta el presente Catálogo de edificios y elementos urbanos, que afecta a la totalidad del ámbito de las Normas Urbanísticas Municipales de Roa. El catálogo identifica, relaciona exhaustivamente y señala determinaciones normativas específicas que tienen por objeto la conservación y puesta en valor del patrimonio edificado, arqueológico y etnológico del municipio de Roa por constituir un valor esencial de la identidad de la comunidad raudense.

Categorías y niveles de catalogación. –

El catálogo contiene 88 fichas individualizadas reunidas en torno a tres grandes categorías:

– Yacimientos arqueológicos: se incluyen todos los yacimientos arqueológicos existentes en el término municipal de Roa, tanto los localizados sobre la estructura urbana consolidada y la que se propone (Suelo Urbano y Urbanizable) como los situados sobre el Suelo Rústico.

– Patrimonio Etnológico y Vías Pecuarias: en este apartado se incluyen elementos y pequeñas edificaciones vinculados a las formas de vida tradicionales (tejares, norias, lagares...). En este capítulo se incluyen también las vías pecuarias por constituir un elemento de capital importancia del patrimonio natural y cultural vinculado a la actividad trashumante.

– Edificios, Inmuebles Catalogados. Se incluyen en esta categoría los Bienes de Interés Cultural declarados en Roa, a saber: La Colegiata, la muralla y los escudos y elementos heráldicos de las fachadas. Completan el catálogo una serie de edificios singulares de alto valor histórico o cultural, representativos de la arquitectura tradicional y de especial relevancia en la trama urbana, así como los tres puentes existentes en el término municipal.

Se establecen varios niveles de catalogación en función de las actuaciones permitidas en los mismos, sin perjuicio de otras declaraciones o protecciones fijadas por la Administración y la legislación en vigor aplicable:

A. Protección integral. Comprende las edificaciones cuyo valor arquitectónico y/o histórico, que por razón de su calidad, antigüedad, escasez o rareza deban conservarse en toda su extensión, tanto inte-

rior como exteriormente. Estas edificaciones o elementos de gran interés conservan la estructura y acabados originales o bien que han sufrido alteraciones que pueden ser restituidas a su estado original. Se permiten en esta categoría las obras de consolidación, conservación, restauración y reforma restringida, siempre y cuando en este último caso no se afecten elementos significativos.

B. Protección estructural. Comprende las edificaciones de valor arquitectónico y/o histórico, cuyas fachadas deben conservarse en su estado actual o con pequeñas modificaciones; y que constan de otra serie de componentes cuya conservación se pretende según los casos. Estos elementos podrán estar constituidos en cada caso por las fachadas interiores, patios, escaleras, forjados, artesonados, solados, acabados, etc.

C. Protección ambiental. Comprende aquellos edificios de valor arquitectónico, que por su carácter, situación en relación con su entorno, deben ser objeto de protección, al menos en lo que a su aspecto exterior se refiere.

D. Protección de elementos singulares.

E. Protección etnológica.

F. Yacimientos arqueológicos.

La regulación normativa genérica es la que sigue:

NORMAS DE PROTECCION. CATALOGO

«- Red: Protección de edificios, elementos urbanos, restos arqueológicos.

Normas propuestas. Regulación en las Normas Subsidiarias vigentes: No podrán ser objeto de demolición los inmuebles sujetos a normativas de protección y los declarados bienes de interés cultural, debiendo mantenerse en las condiciones de conservación debidas para el uso a que se destinen, o para el uso que quede indicado en las fichas de catálogo.

En estos inmuebles, si se declarasen en estado de ruina, se deberán llevar a cabo las actuaciones permitidas necesarias para su adecuación al uso o usos. En la resolución de declaración de ruina se fijará el plazo máximo para la solicitud de licencia para la ejecución de dichas obras.

- Red: Alcance del catálogo.

Normas propuestas. Regulación en las Normas Subsidiarias vigentes: Determinados inmuebles están adscritos a un régimen especial de uso que contempla la finalidad de su conservación parcial, y a cuyas determinaciones se vincula su utilización. A estos efectos y como documentos complementarios de estas Normas Urbanísticas, y de acuerdo con las disposiciones legales vigentes, se establece un Catálogo de bienes protegidos.

- Red: Régimen urbanístico general de los elementos catalogados.

Normas propuestas. Regulación en las Normas Subsidiarias vigentes: La inclusión de un inmueble en este Catálogo supone su adscripción a un régimen especial de conservación del mismo, caracterizado por: a) Obligación de que el régimen de intervención en el inmueble respete la conservación de los elementos del mismo que en cada caso se determina según el grado de catalogación y condiciones particulares del mismo. b) La posible declaración de ruina de un edificio catalogado total o parcialmente excluye la aplicación del criterio de la unidad predial para su demolición; en este caso, las posibles intervenciones de demolición y reconstrucción en el mismo, deberán respetar las determinaciones proteccionistas de las presentes Normas Urbanísticas u otros planeamientos que se redacten.

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

- Red: Edificabilidad de los elementos catalogados.

Normas propuestas. Regulación en las Normas Subsidiarias vigentes: En los elementos catalogados la edificabilidad depende de los tipos de actuación que sobre ellos se lleven a cabo. Para los niveles de protección integral y estructural la edificabilidad del predio será la existente en el mismo. En el nivel de protección ambiental la edificabilidad deriva de las condiciones de edificación establecidas en el plano».

2.11.2. – Bienes de interés cultural declarados.

Especial consideración exigen los Bienes de Interés Cultural (BIC) declarados en el término de Roa, que se relacionan a continuación:

BIENES DE INTERES CULTURAL DECLARADOS

Relación	Categoría	Fecha del BOCyL
1. La Colegiata	Monumento	07/03/1980
2. Complejo Arqueológico	Zona Arqueológica	25/08/1993
3. Escudos, emblemas y piedras heráldicas	Disposición Adicional Segunda de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico	

Las Normas Urbanísticas definen un entorno de protección tanto para la Colegiata como para la Muralla, que se grafía en los planos de ordenación. Para estos ámbitos se establecen unas condiciones normativas específicas que tienen por objeto garantizar la preservación y conservación del BIC.

Entorno de la Ex-Colegiata de Santa María. —

Es el edificio religioso fundamental de Roa. Todavía en el siglo XX había tres: Santa María de la Asunción (la Colegiata), San Esteban y la Santísima Trinidad. La última fue abatida en 1948 para levantar en su lugar un grupo de escuelas que tiempo adelante serán sede del Instituto de Formación Profesional. En lo antiguo, sin embargo, cuenta Lope-ráez, la villa tuvo cinco parroquias. Además de las citadas, otra cuyo rastro había desaparecido ya en el siglo XVIII: la de San Vicente, título que lleva una placetilla, situada en el cuadrante suroeste de la población. Y una quinta, la de San Juan Bautista, cuya fábrica fue reconvertida en hospital hacia 1565. Las iglesias marcan, como en tantos lugares, la historia urbana de Roa y explican su estructura.

La regulación del entorno de la Colegiata se pormenoriza en cuat-ro ordenanzas figurativas específicas.

ORDENANZA ESPECIFICA DE LA PLAZA MAYOR

«- Parámetros: Parcelas, alturas, patios.

Regulación: Conforme a la ordenanza general de aplicación, con control específico de alturas, formación de patios y volumen edificable.

- Parámetros: Composición general de la fachada.

Regulación: Mantenimiento de las pautas tradicionales: equilibrio entre lleno y hueco, composición mediante ejes verticales, ritmos homogéneos de huecos.

- Parámetros: Soportales.

Regulación: Establecimiento de soportales conforme al modelo tradicional (dos plantas bajo los portales); regulado en alzados.

- Parámetros: Cubiertas y buhardillas.

Regulación: Aplicación de un tipo de cubierta tradicional, que se generaliza para formar un conjunto homogéneo.

- Parámetros: Terrazas en cubierta.

Regulación: Abiertas hacia los patios de manzana; no afectan al paisaje en esta zona.

- Parámetros: Huecos y balcones.

Regulación: Predominio en el diseño de huecos de la dimensión vertical.

- Parámetros: Plantas bajas, pasos a patio.

Regulación: Diseño libre de las plantas bajas (área de comercios y escaparates), con la única exigencia de mantener las directrices verticales de composición de huecos.

- Parámetros: Materiales y colores.

Regulación: Colores ocres y terrosos.

- Parámetros: Otros detalles constructivos.

Regulación: Se admiten elementos tradicionales (impostas, recer-cados, canecillos, etc.), pero ni se imponen ni se recomiendan».

ORDENANZA ESPECIFICA DE LA CALLE SANTA MARIA

«- Parámetros: Parcelas, alturas, patios.

Regulación: Conforme a la ordenanza general de aplicación, con control específico de alturas, formación de patios y volumen edificable.

- Parámetros: Composición general de la fachada.

Regulación: Mantenimiento de las pautas tradicionales: equilibrio entre lleno y hueco, composición mediante ejes verticales, ritmos homogéneos de huecos.

- Parámetros: Cubiertas y buhardillas.

Regulación: Aplicación de un tipo de cubierta tradicional, abuhar-dillado, que se generaliza para formar un conjunto homogéneo.

- Parámetros: Terrazas en cubierta.

Regulación: Abiertas hacia los patios de manzana; no afectan al paisaje en esta zona.

- Parámetros: Huecos y balcones.

Regulación: Predominio en el diseño de huecos de la dimensión vertical.

- Parámetros: Plantas bajas, pasos a patio.

Regulación: Diseño libre de las plantas bajas (área de comercios y escaparates), con la única exigencia de mantener las directrices ver-ticales de composición de huecos.

- Parámetros: Materiales y colores.

Regulación: Colores ocres y terrosos.

- Parámetros: Otros detalles constructivos.

Regulación: Se admiten elementos tradicionales (impostas, recer-cados, canecillos, etc.), pero ni se imponen ni se recomiendan».

ORDENANZA ESPECIFICA DE LA CALLE CARDENAL CISNEROS

«- Parámetros: Parcelas, alturas, patios.

Regulación: Conforme a la ordenanza general de aplicación, con control específico de alturas, formación de patios y volumen edificable.

- Parámetros: Composición general de la fachada.

Regulación: Mantenimiento de las pautas tradicionales: equilibrio entre lleno y hueco, composición mediante ejes verticales, ritmos homogéneos de huecos.

- Parámetros: Cubiertas y buhardillas.

Regulación: Aplicación de un tipo de cubierta tradicional, que se generaliza para formar un conjunto homogéneo.

- Parámetros: Terrazas en cubierta.

Regulación: Abiertas hacia los patios de manzana; no afectan al paisaje en esta zona.

- Parámetros: Huecos y balcones.

Regulación: Predominio en el diseño de huecos de la dimensión vertical.

- Parámetros: Plantas bajas, pasos a patio.

Regulación: Se mantiene el predominio del lleno sobre el hueco, también en plantas bajas; máxima superficie de huecos: 50%.

- Parámetros: Materiales y colores.

Regulación: Colores ocres y terrosos.

- Parámetros: Otros detalles constructivos.

Regulación: Se admiten elementos tradicionales (impostas, recer-cados, canecillos, etc.), pero ni se imponen ni se recomiendan».

ORDENANZA ESPECIFICA DEL RESTO DEL ENTORNO DE LA COLEGIATA

«- Parámetros: Parcelas, alturas, patios.

Regulación: Conforme a la ordenanza general de aplicación, con control específico de alturas, formación de patios y volumen edificable.

- Parámetros: Composición general de la fachada.

Regulación: Mantenimiento de las pautas tradicionales: equilibrio entre lleno y hueco, composición mediante ejes verticales, ritmos homogéneos de huecos.

- Parámetros: Huecos y balcones.

Regulación: Predominio en el diseño de huecos de la dimensión vertical.

- Parámetros: Plantas bajas, pasos a patio.

Regulación: Diseño libre de las plantas bajas (área de comercios y escaparates), con la única exigencia de mantener las directrices ver-ticales de composición de huecos.

- Parámetros: Materiales y colores.

Regulación: Colores ocres y terrosos.

- Parámetros: Otros detalles constructivos.

Regulación: Se admiten elementos tradicionales (impostas, recer-cados, canecillos, etc.), pero ni se imponen ni se recomiendan».

Entorno de los restos de muralla. —

Las murallas de Roa son descritas por Juan Loperráez Corvalá (1978) como «tapias antiguas de cal y canto, sosteniendo los ángulos que forman algunos cubos y torreones, construido todo sin duda por los años de mil doscientos noventa y cinco». Pascual Madoz, por su parte, ya dejó constancia de su existencia en una zona donde hoy ni

están ni se adivinan: «Al S. de la v. se distinguen vestigios de un castillo que debió ser muy fuerte; en él hay un pozo tan profundo que no ha podido encontrarse el suelo, creyéndose reciba las aguas del Duero por medio de algún conducto subterráneo. Contiguo a esta fortificación existía un palacio, que según dicen era magnífico, aún se conservan algunos cubos que servían de comunicación con el castillo (...). Desde este edificio, como centro común, partían las murallas que circundaban la v., y aún hoy, aunque en estado casi ruinoso la rodean». Aporta además detalles valiosos sobre sus principales características: «eran altas de bastante espesor, coronadas de almenas. Por dentro de esta muralla había una especie de terraplén sostenido y defendido por otra muralla más pequeña, pero de mayor espesor que la anterior; la parte exterior estaba ocupada por una contra-muralla, cuyos residuos manifiestan haber sido muy fuerte». Y finalmente ofrece puntual información acerca de su comunicación con el exterior: «Seis puertas tiene la v. encajonadas en la muralla, que manifiestan haber sido fuertes en extremo, existiendo en su arco interior imágenes de santos, según era costumbre en los tiempos ant. Al S. y O. se hallan las puertas de San Esteban y del Palacio; al N. está la de San Juan; al NO. la de Guzmán; al O. la del Arrabal (antiguamente de la Fuerza); algo mas abajo hacia el S. aparece la de San Miguel, con la efígie de este santo en el arco interior, la cual sigue tapiada desde la última guerra civil; durante ella varias veces fueron demolidas y reedificadas las mencionadas puertas».

En el caso de los restos de murallas les será de aplicación la legislación vigente en materia de patrimonio histórico, al tratarse de Bienes de Interés en la categoría de Monumento por ministerio de ley. Las obras que se realicen sobre inmuebles o solares colindantes a estos elementos de protección tenderán de forma obligatoria a su recuperación, consolidación y puesta en valor en el paisaje urbano, así como a facilitar su visita.

Para todo tipo de obras de edificación y/o urbanización, anteriormente a la concesión de la licencia correspondiente (reforma, demolición, etc.) se deberá efectuar un Análisis Arqueológico de las estructuras arqueológicas de interés, que habrá de contar con la licencia preceptiva, además de su pertinente autorización administrativa. Los resultados, junto con el informe final por parte de la Consejería de Cultura, deberán presentarse anexos al proyecto de edificación, demolición, etc. En caso de resultados positivos, se realizará durante la ejecución de las obras un seguimiento arqueológico de la intervención sobre las estructuras emergentes o bien continuar, coordinadamente con las obras, con la intervención sobre estructuras emergentes.

ORDENANZA ESPECIFICA DE LA CORNISA NORTE, HACIA SAN BLAS

«- Parámetros: Parcelas, alturas, patios.

Regulación: Conforme a la ordenanza general de aplicación, con control específico de alturas, formación de patios y volumen edificable.

- Parámetros: Composición general de la fachada.

Regulación: Zócalo de carácter sólido, que integre (sin mimetizar) los restos de la muralla, hasta la altura definida en los planos. Por encima del zócalo, acabados en tierra, ladrillo visto o enfoscados. Se admiten también otros materiales o soluciones de carácter más ligero. Este segundo cuerpo puede volar (con el límite indicado en el plano) sobre el zócalo.

- Parámetros: Huecos y balcones.

Regulación: Se admiten huecos en el zócalo, que no superen el 5% de la superficie, medida en áreas cuadradas de como máximo 100 m.². En la parte superior se admite todo tipo de huecos.

- Parámetros: Materiales y colores.

Regulación: Colores ocres y pétreos en zócalo; libre en planta superior».

ORDENANZA ESPECIFICA DE LA CORNISA DORICA

«- Parámetros: Parcelas, alturas, patios.

Regulación: Conforme a la ordenanza general de aplicación, con control específico de alturas, formación de patios y volumen edificable.

- Parámetros: Composición general de la fachada.

Regulación: Creación de un zócalo hasta una altura determinada en los planos de ordenación. Por debajo, carácter sólido, con limitación de huecos (sólo los de acceso, garaje y de servicio, con un porcentaje máximo de hueco sobre macizo del 10%, medido en paños de 200 m.² como máximo).

- Parámetros: Cubiertas y terrazas.

Regulación: Según se especifica en planos de ordenación de alzados. Aplicación de un tipo de cubierta tradicional, que se generaliza para formar un conjunto homogéneo.

- Parámetros: Huecos y balcones.

Regulación: En la parte superior se admite todo tipo de huecos. Se recomienda la formación de galerías abiertas al paisaje.

- Parámetros: Materiales y colores.

Regulación: Colores ocres y pétreos en zócalo; libre en planta superior».

ORDENANZA ESPECIFICA DEL RESTO DEL ENTORNO DE LA MURALLA

«- Parámetros: Parcelas, alturas, patios.

Regulación: Conforme a la ordenanza general de aplicación, con control específico de alturas, formación de patios y volumen edificable.

- Parámetros: Composición general de la fachada.

Regulación: Fachadas tranquilas, se prohíbe todo tipo de vuelos.

- Parámetros: Materiales y colores.

Regulación: Colores ocres y terrosos».

2.11.3. — Zonificación arqueológica.

La declaración de una zona arqueológica obliga a definir una serie de condiciones de ordenación específicas (artículo 43 de la Ley de Patrimonio Cultural) que en el caso del patrimonio arqueológico implican la definición de: 1.^º) Zonificación de áreas de interés arqueológico. 2.^º) Compatibilidad de los usos con la conservación. 3.^º) Requisitos técnicos. Estas Normas Urbanísticas constituyen, por tanto, respecto a la Zona Arqueológica de Roa el instrumento de planeamiento a que se refiere el artículo 43 de la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

A partir de la delimitación de Zona Arqueológica declarada y de los informes técnicos disponibles en el Servicio Territorial de Cultura de Burgos alusivos a las numerosas intervenciones arqueológicas motivadas en Roa por obras y proyectos de edificación, se ha realizado una prospección intensiva de aquella Zona y sus inmediaciones. El alcance de la misma, tomando como centro el propio del casco histórico de Roa, se cifra en torno a los 1.150 m. de radio, y su intensidad en una equidistancia entre líneas de batida de 25/30 metros²⁵.

De ocho de las diez áreas que componen la Zona Arqueológica se ha cuestionado su consideración como yacimiento de carácter primario o se ha corregido su delimitación. Suponen excepción el área I, correspondiente al recinto histórico de la villa, y la II, Las Eras de San Blas, espacio singular desde un punto de vista topográfico y aparentemente bien preservado. Tales precisiones son posibles hoy merced a la experiencia acumulada en sondeos practicados en esas áreas y también a la minuciosidad de la prospección intensiva a la que nos referimos.

De forma complementaria, el término de Roa ha sido objeto de una prospección selectiva sistemática con miras a la actualización de sus fondos arqueológicos. Se han explorado todos los hallazgos catalogados en 1994. También los que, aun siendo conocidos, no constaban en inventario. Entre estos últimos se incluye una larga nómina de yacimientos revelados por entrevistas mantenidas con los lugareños. Puede afirmarse, en consecuencia, que la metodología aplicada ha permitido confeccionar con cierto grado de detalle una zonificación y una normativa arqueológicas que cumplen las determinaciones exigidas por el artículo 43.5 de la Ley de Patrimonio.

Las fichas resultantes de esta revisión general, punto de partida del catálogo arqueológico y etnológico que aquí se presenta, se depositan a los efectos oportunos, junto con la memoria correspondiente a estos trabajos, en el Servicio Territorial de Cultura.

2.11.4. — Protección del patrimonio arqueológico.

La riqueza e interés del patrimonio arqueológico que atesora la villa y su entorno es uno de los distintivos inequívocos de lo roadense. La privilegiada localización de Roa, su trayectoria como núcleo de población desde tiempos vacceos, así como la en general buena conservación de sus vestigios justifican sobradamente su declaración como Bien de Interés Cultural con la categoría de Zona Arqueológica (BOCyL de 25/08/1993).

25. A la inspección de la superficie del terreno mediante esa estrategia se ha añadido la de los cortes, ribazos o vallados que por su grado de erosión pudieran revelar datos del subsuelo. En ciertos puntos de estos cortes se han practicado controles estratigráficos sobre secciones de tierra de unos 20 cm. de anchura y de tanta profundidad como permitieran la propia del ribazo y su pendiente. Los controles, por su ubicación estratégica, han funcionado a manera de mirillas en zonas que por su cobertura vegetal oponían resistencia a la prospección. Han permitido determinar la bondad de imágenes arqueológicas particularmente débiles en superficie; pronunciarse acerca de la existencia o no de niveles arqueológicos intactos; y conocer la potencia, mínima o absoluta, del depósito arqueológico de algunos yacimientos.

El cerro sobre el que en la actualidad se asienta la población se sabe ocupado como hábitat permanente desde la primera mitad del primer milenio a. C. En torno a ese poblado vacceo fraguará, en época celtibérica, un oppidum, una de las principales plazas fortificadas que asisten al paso de los conquistadores romanos en sus progresiones por el valle del Duero. Huellas de romanización se hacen patentes en alguna de las unidades domésticas de este floreciente núcleo. El descubrimiento en el paraje de La Loma de la necrópolis correspondiente a la población celtibérica -uno de los frutos rendidos por la prospección al que se ha sometido la Zona Arqueológica- viene a sumarse al también reciente de la necrópolis hispanovisigoda de Las Tenerías. Distintas muestras de este complejo arqueológico, sazonado en épocas medieval y moderna con la que se ha de considerar etapa propiamente histórica de la villa, aparecen diseminados, no sin cierta discontinuidad, por superficies que en conjunto alcanzan las 30 Has. de extensión.

Los yacimientos al margen de la Zona Arqueológica, esparcidos ampliamente por el término municipal, pero con una concentración sensible hacia el NE del núcleo de Roa, en torno al eje del Duero, son también numerosos. Algunos de ellos cubren edades más remotas de las representadas en aquélla, singularmente la del Cobre y la del Bronce, con ejemplos asimismo de notable extensión. Entre los de épocas más recientes destaca por su rareza el tardorromano de Fuentelayo, y por su visibilidad los despoblados de San Julián, Durón, Valera, Pico del Egido, El Escolano y San Andrés, aldeas que debieron coexistir durante algún tiempo con la villa medieval y moderna de Roa. Instalaciones fabriles modestas en su género (tejares en su mayoría), materia de estudio que se disputan la arqueología y la etnología, completan el inventario. En él no faltan tampoco hallazgos descritos en 1994 como aislados, que se confirman faltos de contexto arqueológico tras la prospección ahora realizada y de los que por tanto puede afirmarse, con las cumplidas reservas para cualquier registro de superficie, que no albergan yacimiento.

Las Normas Urbanísticas establecen una zonificación arqueológica que, en función del estado de conservación previsible de los restos, identifica tres categorías distintas que de mayor a menor protección son las siguientes:

- Grado de Protección 1, Reserva Arqueológica, Zona A.
- Grado de Protección 2, Bajo Cautela Arqueológica, Zona B.
- Grado de Protección 3, Libre de Cautelas Arqueológicas, Zona C.

La inclusión de una parcela, solar, viario o espacio público en alguna de estas categorías implica de forma genérica el control de cualquier tipo de obra de edificación de nueva planta y el establecimiento de un régimen característico de usos sobre el subsuelo. Estas condiciones se matizan pormenorizadamente en función de la clasificación urbanística, de forma que:

- Sobre el Suelo Rústico supone la prohibición o el control de las remociones de tierra, cualquiera que sea la actividad que las ocasione, con la excepción de la arada de incidencia regular.

- Sobre el Suelo Urbano y Urbanizable supone el seguimiento arqueológico de 3 tipos de obras: 1) de demolición total o parcial, 2) de edificación que supongan remoción del subsuelo y obras de nueva planta, 3) de urbanización e infraestructuras.

La normativa reguladora define pormenorizadamente las intervenciones arqueológicas, estableciéndose 6 tipos de intervenciones distintas: prospección, control de las labores de demolición y desescombro, sondeos, excavación, seguimiento del movimiento de tierras y registro estratigráfico. La normativa impone, en función del estado de conservación de los restos arqueológicos y del tipo de obra de que se trate, cuáles son las intervenciones arqueológicas exigidas.

Por su especial trascendencia en la conservación de los restos arqueológicos se ha definido una ocupación y régimen de usos bajo rasante, cuyo objetivo es la configuración de áreas de reserva arqueológica sobre los espacios que albergan los restos arqueológicos de mayor interés. La normativa establece un grado de ocupación bajo rasante que oscila entre la prohibición absoluta (Zona A de reserva arqueológica) y la ocupación autorizada según el régimen de usos general (Zona C, libre de cautelas arqueológicas).

Por otro lado, se definen los requisitos técnicos que se exigirán para autorizar las intervenciones arqueológicas. Además de la autorización administrativa previa exigida por la Ley de Patrimonio de Castilla y León (artículo 44.2), se define la documentación que debe contener cada una de las propuestas de intervención arqueológica, asumiéndose simultáneamente las condiciones estipuladas en los Pliegos de Condi-

nes Técnicas exigidos por la Comunidad Autónoma. Por último, se establece una certificación arqueológica que acreditará que las intervenciones realizadas coinciden con las que figuran en el proyecto para el que se solicitó licencia urbanística.

La correcta tutela (conservación, estudio y difusión) del patrimonio arqueológico de la villa de Roa constituye uno de los principios directores de la propuesta de ordenación de las Normas Urbanísticas. El interés de los restos arqueológicos se considera uno de los principales activos de competitividad territorial y estratégica del municipio; en coherencia con este planteamiento la normativa identifica y evalúa el patrimonio susceptible de ser investigado con metodología arqueológica, diagnostica las actuaciones que inciden sobre su conservación y normaliza un régimen de intervención con el único objeto de garantizar una correcta tutela de estos bienes. En definitiva, con las Normas Urbanísticas se imbrica la protección y conservación del patrimonio arqueológico con la propuesta de ordenación urbanística.

La intervención y puesta en valor del patrimonio arqueológico es una tarea técnicamente compleja que exige contar con un Servicio Municipal de Arqueología que responda adecuadamente a las exigencias derivadas de la normativa reguladora. Indudablemente el seguimiento de las intervenciones arqueológicas, la valoración de sus resultados y las propuestas de intervención a que hubiere lugar, exigen un servicio técnico y profesional, con una dotación mínima de personal (arqueólogo municipal). Entre las funciones de este servicio destaca la necesidad de agilizar las actuaciones sobre todas aquellas áreas del término municipal que albergan restos arqueológicos, o la coordinación de todas estas tareas con la Administración autonómica (competente en materia de cultura...).

En definitiva, la adecuada gestión de la acción urbanística en el término de Roa debe tener en cuenta la oportunidad de desarrollo estratégico que representa para el municipio la puesta en valor de sus restos arqueológicos. Oportunidad que debe conjugarse con la necesaria agilidad en el desarrollo urbanístico de un centro urbano como Roa, localizado en el área de influencia de Aranda de Duero, que constituye uno de los principales centros urbanos de la región.

2.11.5. - Protección del patrimonio etnológico y vías pecuarias.

En cumplimiento de las determinaciones establecidas en la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León, estas Normas definen un nivel de protección específico «Elementos Etnológicos» e incorporan una ficha individualizada de cada uno de los elementos que integran este patrimonio, con objeto de garantizar una adecuada preservación y puesta en valor de los elementos protegidos.

La diversidad de este patrimonio justifica la inclusión de elementos muy distintos que, sin embargo, forman parte de las costumbres tradicionales o formas de vida en las que se reconoce la colectividad; se han diferenciado tres categorías: instalaciones fabriles, ingenios o construcciones religiosas. Las instalaciones fabriles son la categoría más numerosa (8 elementos) destacando expresamente la presencia de tejares; completan la relación de elementos protegidos otros dos elementos: la noria, incluida en la categoría de ingenio y la construcción religiosa del Conjuradero.

Completan el catálogo de patrimonio etnológico del municipio de Roa las vías pecuarias clasificadas según el Proyecto de Clasificación de 1953. La tradicional presencia de una superficie de viñedo extensa y del regadío vinculado a la vega del Duero explican que en Roa no se haya llevado a cabo la concentración parcelaria, y que no se hayan eliminado los trazados de las vías pecuarias.

Se ha mantenido la tradicional estructura de comunicación y articulación del terrazgo, sustanciada de forma particular en la presencia de las vías pecuarias. Las Normas Urbanísticas definen como uno de los niveles de protección estas vías e incorporan también una ficha individualizada de cada una de ellas (trazado, superficie...) para garantizar su preservación. Son 7 vías pecuarias de diferente importancia en función de su anchura: 1 cañada, 1 cordel, 3 veredas y 2 cordeles, junto con sus correspondientes abrevaderos y descansaderos vinculados a las rutas trashumantes.

2.11.6. - Protección de edificios catalogados.

En este apartado se incluyen 24 fichas organizadas en torno a dos tipos de elementos: edificios (18 fichas) y elementos singulares (6 fichas: dos correspondientes a la muralla y el cubo de San Juan; tres a puentes y otra a escudos, emblemas y piedras heráldicas). Como para el resto de los elementos incluidos en el catálogo de estas Normas se establece un nivel de protección (integral, estructural, ambiental, elemento singular) en función de las características y condiciones, determinán-

dose para cada uno de ellos los tipos de actuaciones posibles y los criterios de intervención para cada uno de los elementos catalogados.

Entre las actuaciones posibles se diferencian 5 tipos: restauración, conservación, rehabilitación, consolidación y reconstrucción que se definen en el epígrafe correspondiente a los tipos de actuaciones en Bienes Inmuebles.

De los 18 edificios catalogados en este apartado la mayoría (17, quedando fuera la ermita de la Virgen de la Vega) se corresponden con inmuebles que por sus características tipológicas, constructivas configuran la escena urbana.

Entre los inmuebles catalogados se incluyen todos los Bienes de Interés Cultural declarados en el municipio: Colegiata, Muralla y los escudos y piezas declaradas. Tanto para la Colegiata como para la Muralla estas Normas definen un entorno de protección para el que se han establecido unas ordenanzas y condiciones específicas, además de incluirse las prohibiciones establecidas para los monumentos en la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

El objetivo de esta normativa es la preservación y contemplación de los bienes declarados de interés cultural.

TIPOS DE ACTUACIONES

«- Tipos: Definiciones de las diferentes actuaciones posibles.

Normas propuestas: En función de lo señalado en los distintos niveles de protección y en las fichas del catálogo, se definen las siguientes actuaciones: Conservación, Consolidación, Restauración, Rehabilitación y Reconstrucción.

- Tipos: Actuaciones de Restauración.

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

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

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

- Tipos: Actuaciones de Conservación.

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

- Tipos: Actuaciones de Rehabilitación.

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

Las actuaciones de rehabilitación, incidentes en los espacios interiores del edificio, podrán suponer la redistribución de los mismos, siempre que conserven los elementos determinantes de su configuración tipológica.

- Tipos: Actuaciones de Consolidación.

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

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

- Tipos: Actuaciones de Reconstrucción.

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

NIVELES DE PROTECCION

«- Nivel: Nivel de protección integral.

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

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

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

- Nivel: Nivel de protección estructural.

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

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

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

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

- Nivel: Nivel de protección ambiental.

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

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

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

- Nivel: Nivel de protección de elementos singulares.

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

Las obras permitidas sobre el elemento son las de Restauración, Consolidación y Reconstrucción, cuando así lo permita la ficha correspondiente. Se admite la reconstrucción del edificio en las condiciones generales de edificación que determine la ordenanza de zona, siempre que el elemento considerado se mantenga o resitúe en su ubicación original. No obstante la ficha del catálogo correspondiente podrá definir condiciones complementarias para la nueva edificación, que

incluso modifiquen esas condiciones generales. Se admite, en casos muy excepcionales y siempre que se justifique con un informe técnico (de ruina o riesgos de seguridad), la reconstrucción parcial del elemento catalogado, que dicho informe considere necesaria».

2.12. – INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DE SUELO.

En la reglamentación de los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos, para apoyar la política municipal de rehabilitación del casco antiguo de Roa, se ha establecido un plazo de 6 años con la finalidad de potenciar la rehabilitación y construcción en las zonas de casco urbano tradicional (Suelo Urbano consolidado). En cambio en los sectores de Suelo Urbanizable se ha ampliado al máximo legal el plazo para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

2.12.1. – Áreas de tanteo y retracto.

Suprimido por acuerdo de aprobación provisional.

2.12.2. – Patrimonio municipal de suelo.

De acuerdo con los objetivos específicos definidos se plantea la delimitación de áreas susceptibles de engrosar el Patrimonio Municipal de Suelo de Roa. Su objetivo es el de contribuir a la regulación del mercado inmobiliario e impedir la especulación. Pero también puede tener la finalidad de obtener reservas de suelo para la ejecución de los sistemas generales y de las demás dotaciones urbanísticas públicas.

Integran el patrimonio público de suelo los siguientes bienes: los de naturaleza patrimonial clasificados como Suelo Urbano o como Suelo Urbanizable por las Normas Municipales; los obtenidos mediante cesión gratuita en ejecución del planeamiento (al margen de los de dominio público); los bienes obtenidos mediante el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto; y los obtenidos mediante expropiación o compra con la finalidad expresa de incorporarlos al Patrimonio Municipal de Suelo. En todos ellos deben entenderse incluidos tanto los terrenos como los edificios y demás bienes inmuebles.

Este patrimonio tiene carácter de patrimonio separado y vinculado a sus fines específicos (citados más abajo). Los terrenos, derechos y demás bienes de los patrimonios públicos de suelo, así como los fondos adscritos a los mismos, deben destinarse a fines de interés social previstos en los instrumentos de ordenación del territorio o de planeamiento urbanístico vigentes, entendiendo incluidos los siguientes:

- a) Construcción de viviendas con protección pública.
- b) Ejecución de sistemas generales u otras dotaciones urbanísticas públicas.
- c) Retribución a los urbanizadores de actuaciones urbanísticas.
- d) Compensación a propietarios cuyos bienes hayan sido objeto de expropiación, ocupación directa, o estén incluidos en unidades de actuación en las que el aprovechamiento lucrativo total sea inferior al aprovechamiento que les corresponde.
- e) Enajenación a favor de propietarios de bienes incluidos en la misma unidad de actuación, cuando el aprovechamiento lucrativo total de la unidad sea superior al aprovechamiento que corresponde a dichos propietarios.
- f) Conservación, gestión y ampliación del propio patrimonio o de otros patrimonios públicos de suelo, entendiendo incluidos los siguientes conceptos.
- g) Con carácter excepcional, otros fines de interés social que estén previstos en los instrumentos de ordenación del territorio o de planeamiento urbanístico vigentes.

El Ayuntamiento puede utilizar el procedimiento de expropiación forzosa para la ampliación de su patrimonio público de suelo, sea cual sea su forma de gestión.

Delimitación. –

Las Normas Urbanísticas Municipales delimitan una serie de reservas de terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Delimitado, para su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo.

Ámbito	Necesidad	Bienes afectados	Propietarios afectados
Todos los sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Delimitado	Ampliar el Patrimonio Municipal de Suelo, para intervenir en el mercado	(Por determinar)	(Por determinar)

Con la Aprobación Definitiva de las Normas Urbanísticas Municipales se producen los siguientes efectos:

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

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

Transcurrido el plazo de cuatro años señalado en el apartado anterior sin que se haya iniciado el procedimiento expropiatorio ni se hayan ejercido derechos de tanteo o retracto, la delimitación de la reserva queda sin efecto.

En la actualidad los bienes inmuebles municipales son:

PROPIEDADES MUNICIPALES DE ROA		
N.º y nombre	Situación	Superficie (m.² en planta, parcela)
1. Casa Consistorial	Plaza Mayor 13	130 (dominio y servicio público)
2. Emisora	Plaza Mayor 15	132 (dominio y servicio público)
3. Escuelas Cava	La Cava	210 (dominio y servicio público)
4. Pabellón Polideportivo	Cava 5	1.364 (dominio y servicio público)
5. Plaza de Toros	La Cava	3.400 (dominio y servicio público)
6. Matadero	Tinte 27	496 (dominio y servicio público)
7. Centro de Formación Profesional	Cardenal Cisneros 9	1.110 (dominio y servicio público)
8. Consejo Regulador	Hospital 4	1.460 (dominio y servicio público)
9. Colegio Cardenal Cisneros	Padre Manjón 4	4.360 (dominio y servicio público)
10. Residencia de Jubilados	Zacarías Delgado s/n	3.320 (dominio y servicio público)
11. Polideportivo-Piscinas	Camino del Polideportivo	24.850 (dominio y servicio público)
12. Vivienda social	Barrio XXV Años de Paz 7	68 (patrimonial)
12 bis. Vivienda social	Barrio XXV Años de Paz	68 (patrimonial)
26. Vivienda	Av. de la Paz Española 7	120 (patrimonial)
27. Centro de Salud	Padre Manjón 2	1.620 (dominio y servicio público)
28. Casa de Cultura	Plaza de España 12	264 (dominio y servicio público)
29. Fuente Plaza Mayor	Plaza Mayor	
31. Fuente Plaza Puerta de la Villa	Plaza Puerta de la Villa	

2.12.3.– Porcentaje de viviendas con algún régimen de protección pública.

De acuerdo con la Ley 10/2002, de 10 de julio, se establecen los porcentajes que deben destinarse a viviendas con algún régimen de protección en los sectores de Suelo Urbanizable Delimitado de uso predominante residencial en las fichas correspondientes. También se alcanzan además unos índices de variedad urbana que, en ausencia de regulación reglamentaria, se han considerado los convenientes para este municipio.

3. – ORDENACIÓN DETALLADA DE LAS ÁREAS HISTÓRICAS PROTEGIDAS

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

3.1. -- CRITERIOS DE ACTUACIÓN.

Se aplica el que podríamos denominar «principio de reconocimiento». Supone la valoración positiva de mucho de lo realizado hasta ahora. En su origen algunas actuaciones habrán podido ser el fruto de otros intereses, incluso en algún caso de la ilegalidad, pero eso no quita para que sea un espacio de residencia o de trabajo en el que también se han volcado esfuerzos y esperanzas. En consecuencia este principio exige valorar lo existente e integrarlo adecuadamente en el nuevo orden. No se trata de dar prioridad al pasado sobre el presente, sino de eludir cualquier consideración (tan frecuente) de lo existente como «caos» carente de todo valor. La fórmula a aplicar será la de actuar como si se hubiera previsto ahora la construcción de esos elementos del pasado que se mantienen o integran, como si tales piezas formasen parte activa de nuestro presente. Sin rendirse a ello, aprovechar lo existente para el proyecto. Y hacerlo sin dejar «sobrantes». Intentar, en consecuencia, que todo tenga su sitio, y que lo existente adquiriera sentido en el proyecto planteado.

Esta forma de plantear la ordenación urbana se expresa también en la valoración de ciertos detalles, algunas mínimas diferencias que podrían escapar a un observador menos atento, pero que aquí se han intentado retener. Significa la contemplación positiva del espacio urbano actual («como en una contemplación positiva amorosa», según la curiosa expresión del urbanista Pierre Sansot); la valoración de ciertos detalles que expresan siempre esfuerzo e ilusión que probablemente se pusieron al concebirlas o realizarlas. Detalles que no hacen sino dar forma urbana a una idea del decoro, de una dignidad urbana muy exigente y todavía vigente.

3.2. — ORDENACION DETALLADA DE LA UNIDAD N.º 1, CASI ROMA.

Esta zona se propone ordenar conforme a esa expresión: casi Roma. En efecto, entre Roa y Roma sólo falta la «m». Pero también se plantea que no falte mucho en la forma de organizar la evolución urbana de una área histórica. Alojar una dulce vida urbana en un sistema de edificios donde menudean las terrazas, tanto a patios de manzana como a calles y plazas. Terrazas de vida, visualmente interrelacionadas y abiertas unas a otras y al paisaje (al horizonte, si hay suerte, y hacia el espacio urbano o los jardines interiores, si hay menos). Porque se trata de una propuesta que sólo se cumple adecuadamente si se comienzan a ajardinar los patios interiores. Unos patios también interconectados, recorribles en el futuro, en una secuencia alternativa a la de las calles mismas.

Básicamente se aplica una ordenanza propia de la zona, denominada de «casco centro». Las alturas se regulan en un documento específico («Ordenanzas de edificación: alzados»). Y los fondos edificables se concretan en el plano de ordenación.

3.2.1. — Ordenación de cada plaza y calle de la zona.

Plaza Mayor. —

Ya destacaba Madoz, a mediados del siglo XIX, los edificios señeros situados en la plaza: «las casas consistoriales, la cárcel, edificio hermoso y capaz, y varias casas de particulares con 2 órdenes de balcones y soportal sostenido por columnas de piedra, obra recientemente hecha». Cita además un «hospital con 5 camas para pobres de ambos sexos de la villa [y una] cátedra de latinidad, que constá existía ya en 1463» y que es probable fuese el mismo «estudio de gramática fundado por el concilio tridentino» al que se refiere Yribarren en su respuesta a Tomás López.

Sigue siendo el núcleo principal de la villa, y el más significativo espacio urbano. En su ordenación se ha tratado de mantener sus características tradicionales más valiosas, aunque sin renunciar a impulsar determinadas mejoras. Entre las primeras: el ámbito porticado, con su doble altura interior; la coherencia morfológica entre huecos y pórticos; la presencia de buhardillas; la secuencia armoniosa de casas diversas; los usos comerciales en la planta baja. Entre las mejoras: regularizar la altura de cornisa, promover nuevos tipos de viviendas. En una ordenanza específica se establecen las pautas de composición y acabado de las fachadas. Además, se ha buscado mantener la continuidad formal con la ordenación de las calles Santa María y Cardenal Cisneros. Y en el encuentro con División Azul una terraza a calle anuncia el tipo de edificación propuesta como dominante en toda la zona centro de Roa.

En el espacio interior se propone mantener los árboles existentes, y plantar otros más que intensifiquen ese carácter arbolado del lugar. Convendría recuperar el centro de la plaza para la población, como espacio vacío, desplazando en consecuencia tanto el mobiliario urbano como las esculturas que lo ocupan hacia otros lugares de la misma plaza menos dominantes. En cualquier caso, el diseño de esta plaza se resolverá mediante concurso público de ideas.

Calle de Santa María. —

Una de las calles de mayor vitalidad de Roa. Tiene bastante comercio (hay varios bares, una oficina bancaria, una droguería, una vinoteca, una carnicería, una hamburguesería, un estanco, etc.). Cuenta con edificios muy interesantes y bien cuidados. Una rinconada muy próxima a la Plaza Mayor conforma un espacio atractivo. De nuevo el muestrario de rejas, balcones y cornisas es llamativo. Los acabados son variados (aparte de la multiplicidad de las plantas bajas): dominan el ladrillo visto y los revocos (en colores curiosos). Algunos edificios son especialmente acertados; como el del n.º 5, de buena composición; o el del n.º 3, con una balconada muy peculiar. También se destaca el del n.º 2: un edificio recientemente construido, en el que se aprecia el interés por cuidar la imagen urbana, dentro de un volumen adecuado.

Se propone una renovación que siga de algún modo las pautas de la Plaza Mayor. Por ejemplo, con el planteamiento de buhardillas en uno de sus lados (las hay incluso en algún edificio reciente, como el del n.º 19). Hacia el interior del patio de manzana se plantean terrazas. No se modifican las alineaciones, ni siquiera en los puntos de arranque de la calle, pues aunque se podría ganar en rectitud, se perdería gravemente en pintoresquismo. (De hecho, los edificios n.º 14, con un cuerpo volado interesante, y el de Plaza Mayor, 12, que se adelanta de la alineación para construir soportales, son algunos de los ejemplos más notables de la villa).

Calle Cardenal Cisneros. —

En ella se encuentra uno de los edificios más valiosos de la ciudad. Enlaza la Plaza Mayor y otra (desconocemos la denominación) en el encuentro con General Mola, cuenta con tramos muy distintos. Un frente tranquilo, en los primeros números pares. Al otro lado, desde el edificio de esquina de la Plaza Mayor se disponen otras casas de B+2 alturas, con soluciones de fachada diversas: en un caso, balconadas corridas; otro, con dos series ordenadas de balcones; y un tercero (el del Centro de Estudios Fórum), con huecos de diferente factura y disposición. Más adelante, un tramo curvo con detalles valiosos, aunque en algún caso demasiado envejecidos (las puertas, por ejemplo). Y por último, la casa que cierra la plazoleta junto al equipamiento (el edificio de Electrónica Calvo).

Esta calle se organiza en su primer tramo en continuidad de la Plaza Mayor, guardando algunos de sus patrones de diseño (nuevamente hay que hablar de las buhardillas, y las terrazas hacia el interior). Para la parcela donde se encuentra E. Calvo se prevé que la edificación pueda coger mayor altura, abriendo (ahora sí) las terrazas hacia la pequeña plazoleta. Un espacio, el de la plaza, en el que podrían disponerse algunas plazas de aparcamiento, pero que ante todo debería arbolarse convenientemente, haciéndola más amable.

Calle de Santo Domingo. —

Una calle fundamental, clave. Enlaza las dos entradas al núcleo principales: en plazas Puerta la Villa y Puerta Palacio. Da cuenta de su importancia en la vida civil de la villa el hecho de que los dos cines de la localidad se encuentren en su recorrido. También hay bancos, farmacias, etc. Hay en ella algunos edificios asumidos, aunque no son todavía demasiados. Y, a pesar de la importancia de esta calle, sólo cuenta con un edificio catalogado, en la esquina con Alhóndiga. A poco de iniciar la andadura en esta calle se abre una pequeña plaza, que la pauta: la del Pozo, en el acceso hacia la Ex-Colegiata.

El paisaje de la calle es muy variado. Hay, por de pronto, mucho balcón de hierro (algunos especialmente interesantes). Pero también se ven edificios propios de hace algún tiempo (varias décadas), que sin llegar a ser propicios para su catalogación, sí es necesario comentarlos: así el de la vuelta a 18 de Julio, de ladrillo visto y esquina redondeada (con terraza superior); o el que le sigue (n.º 25), de composición muy clara y equilibrada. Otro, curioso, es el n.º 19. El edificio del cine Alegría es problemático, y la mejor prueba está en las dificultades que parecen haber tenido para organizar la salida de emergencia. Hay otras casas bastante austeras en su imagen, pero atractivas (un ejemplo, entre tantos: la del n.º 3 de esta misma calle).

La ordenación distingue dos ámbitos: en los tramos más próximos a la Puerta de la Villa (a poniente), la calle será rematada con dos líneas de terrazas (hay precedentes clarísimos de este tipo de soluciones en la calle: por ejemplo, en el encuentro con la calle Fresco); mientras que en el otro extremo, hacia el este, la calle se cierra con fachada recta y tejado, volcándose, en este caso, las terrazas hacia los interiores.

Los soportales que ahora aparecen en algunos edificios aislados no tienen garantía alguna de continuidad en nuevas edificaciones. Pero, teniendo en cuenta que no parece posible plantear el arbolado de la calle (no tiene suficiente dimensión), se propone la construcción de soportales, en las dos aceras, de un ancho mínimo de 3 m., para que, con el tiempo, sea más cómodo sucurrir, tanto en tiempo frío como en el verano. Esos soportales deberían prolongarse como marquesina en el encuentro con la calle Fresco, donde la edificación está algo retranqueada.

La calle descendiendo levemente hacia la Puerta de la Villa. Su trazado en planta es sinuoso, pero ni puede ni conviene plantear corrección alguna a las alineaciones existentes. Es importante que el tratamiento de la urbanización sea netamente peatonal, evitando las minúsculas aceras que ahora presenta.

Calle de la División Azul y Travesía de General Mola. —

La calle de la División Azul tiene tramos muy diferentes. Uno primero, en el arranque desde la Plaza Mayor, se alternan edificios de hace pocos años con otros antiguos, bien conservados. El encuentro con la Travesía de General Mola está muy deteriorado, y parece susceptible de remodelación (como de hecho se plantea en estas Normas). Los edificios catalogados, situados frente a esa misma embocadura, de poca altura, son muy atractivos. Desde ellos, en el nuevo tramo de calle se alternan edificaciones bien conservadas con otras en peores condiciones. Hay una pollería y una carnicería (en la esquina con Queipo de Llano). También hay algunos edificios nuevos (por ejemplo, el del n.º 14, de tres alturas, que guarda una buena proporción con la anchura de la calle y tiene una composición agradable). En este último tramo de la calle menudean los tiestos y las flores en fachada.

La posible renovación de la calle se plantea con tres alturas y terrazas hacia el interior de las manzanas. Por otra parte, la Travesía de General Mola se endereza y plantean, aquí sí, dos líneas de terrazas enfrentadas, que así permiten una mayor altura aunque la calle tenga una latitud reducida.

Calle y plaza de la Alhóndiga. —

Un espacio extraño, con una topografía algo movida (hay hasta 6 m. entre las confluencias con las calles Escuelas y Santo Domingo) y edificios de todo tipo. Algunos nuevos (como el n.º 4, de B+2 plantas, y que al no desbordar la altura razonable no se considera «asumido»). Otros solares están vacantes incluso con tapias y traseras rurales (ya desvencijadas, pero bonitas). Hay edificios con una estética propia de hace 15 ó 20 años. Pero lo más llamativo es el edificio catalogado de la plaza, de construcción entramada vista, espectacular; y también, con otro rango (no se catalogan), los edificios de enfrente, que conforman la plaza (advirtiéndose la solución achaflanada y protegida de la planta baja del encuentro con Escuelas). Un conjunto muy sólido, con pocos huecos (domina de una forma muy marcada el lleno, la masa, sobre el vacío), sin comercio.

La propuesta que se hace abre terrazas en la fachada este de la calle y plaza, mientras que en el otro frente se abren hacia el interior ajardinado. Aunque, insistimos, se valora el conjunto edificado que cierra la plaza hacia las Escuelas, no ha parecido bastante como para condicionar la edificación. Por el contrario, se trata de un espacio con grandes posibilidades de mejorar, y la ordenación propuesta podría facilitarlo. En cualquier caso, se recomienda aprovechar o reutilizar los edificios existentes citados, cuya altura está muy próxima a la planteada como máxima.

El espacio interior de la plaza no está aún completamente pavimentado. Esta plaza es uno de los lugares que el Ayuntamiento considera adecuados para aparcamiento de vehículos. Pero convendría evitar que un espacio que podría tener tanto interés, frente al edificio catalogado, se limitase a servir de depósito de vehículos; máxime cuando las nuevas edificaciones podrían disponer de sus propios garajes. Es una plaza especialmente adecuada para ser arbolada.

Plaza del Pozo. —

Esta pequeña plaza podría ser un lugar de estancia muy apreciable. Es reducida, pero por su posición (de acceso a la Mayor desde Santo Domingo; y detrás del ábside de la Ex-Colegiata) y proporción (menos de 300 m.² rodeados de edificaciones de 2-3 plantas), puede formar un recinto de gran interés. Se proponen, en consecuencia, dos remates de terrazas enfrentadas que den más vida al espacio.

En cuanto a la urbanización, nos permitimos sugerir la construcción de un pozo: ya no quedan, y son elementos muy sugerentes.

Plaza del Tercio y plaza del Estudio. —

Se trata de otras dos pequeñas plazas urbanas de esta zona. Aunque tienen actualmente un carácter bien diferenciado, están articuladas por una banda de edificación de pequeñas parcelas pasantes. Antes de nada, queremos comentar que el tratamiento previsto en ambos casos es muy semejante al expresado para la plaza del Pozo, con bandas enfrentadas de terrazas altas.

En la primera de ellas hay dos edificios de dos plantas (altas) que forman un frente interesante, de cornisa continua; mientras que en los otros dos laterales la sustitución parece más inmediata. En un callejón se accede a un garaje (de una sola planta), junto a otro edificio rematado con terraza. Un edificio asumido, de ladrillo oscuro y greca blanca, entre esta plaza y la del Estudio, completa el conjunto.

La plaza del Estudio es más amplia. En ella hay dos edificios catalogados, aunque corresponden a otra ordenanza (de casco norte). También es interesante el del n.º 2. Es un espacio muy renovado en época reciente. Incluso en estos momentos (julio de 2003) se está construyendo un nuevo edificio (planta baja más 3 pisos y bajo cubierta: demasiado alto, rompe el carácter de la zona). Las dos plazas pueden conseguir un carácter muy atractivo.

Calle Azorín. —

Muy estrecha, de trazado en L. En ella se encuentra el Aula Arqueológica. Con edificios de una o dos alturas, hay varios ejemplos de terrazas en cubierta. También hay edificios muy cuidados y detalles que denotan un especial interés por el espacio urbano: por un lado, una serie de edificios nuevos que incluyen algunas pautas de integración con la edificación tradicional (canecillos de madera -incluso bajo los vuelos de los balcones-, aplacados de piedra, enmarcado de huecos,

rejería, incluso soluciones de esquinas en planta baja, etc.). Por otro lado, flores en las ventanas (por ejemplo, en los números 1, 3 y 4).

La propuesta de las Normas consiste en articular las terrazas en un cuerpo de edificios.

Calle Joyería. —

De traza ligeramente curva, la calle Joyería está marcada por el Corralón y lo que en él se haga. Es curioso el ornamento del n.º 13. Por lo demás, se trata de una calle que forma parte de dos de los ámbitos definidos en estas Normas, y que se ordena en consecuencia de forma algo diferenciada según tramos. En el primero se acude al mecanismo de las terrazas de remate, característico de la mayor parte de la zona central del núcleo tradicional. En el frente del Corralón se prevén las edificaciones continuas, adosadas, con una altura algo inferior a la anterior (7,5 m.).

Calle General Mola. —

Una calle bastante larga, que se inicia en la plaza de Puerta Palacio y corre hasta San Esteban. Nos permite ver el efecto de la aplicación generalizada de las actuales Normas; a la altura del n.º 18, donde hay dos edificios recientemente construidos, con 4 plantas, enfrentados.

Esta calle cuenta con un edificio catalogado (frente a la Travesía, n.º 23 y 25), junto a otras notables construcciones. El edificio de esquina con Santo Domingo es interesante; pues aunque expresa un modo de construir que en la actualidad no suele apreciarse demasiado, en su momento supuso una apertura a la modernidad, que sin duda tenía su valor. Ahora ha quedado algo descolocado respecto a las tendencias arquitectónicas y urbanísticas, pero encaja bien, salvo por el exceso de volumen, en el paisaje variopinto de una ciudad dinámica como Roa.

El edificio de esquina con Cardenal Cisneros es, en su sencillez, muy apreciable. Los edificios 6 y 8, de tres alturas, insisten (como en tantos lugares de Roa), en esas pautas comentadas de integración: canecillos, fachadas planas, etc. El tramo de los números 19-21-23 parece muy equilibrado y coherente.

En la propuesta, en el alzado de los números pares se abren la Travesía y General Varela con sus terrazas a ambos lados; mientras que Cardenal Cisneros, Santo Domingo y San Esteban llegan rectas, con toda su altura. En el alzado de los impares se observa cómo las alturas propuestas son coherentes con las edificaciones existentes (salvo, naturalmente, las «asumidas»).

Calle Arrabal, calle Queipo de Llano, calle San Esteban. —

Estas tres calles siguen una misma traza. La ordenación depende de los tramos. A la calle Arrabal vierten edificaciones que se abren posteriormente, hacia los patios de manzana, en terrazas (y que también procuran pasos hacia esos mismos patios, aunque éstos sólo se sugieren). En el tramo de Queipo de Llano accede la calle Joyería, con sus terrazas enfrentadas. Y en la calle de San Esteban, que tiene una topografía complicada (hasta 6 m. de diferencia en los distintos puntos de la rasante), la ordenación ya depende de numerosos factores exteriores: la presencia de la iglesia, que aconseja la disposición de terrazas próximas para contribuir a reducir la altura efectiva junto a ella; el tamaño tan exiguo de algunas manzanas, que fuerza asimismo la ordenación, etc.

La calle Arrabal es colorista. En ella se encuentran algunos pubs, como Zeus o Tótem, pero no parece que sea suficiente especialización. Algunos tramos son especialmente agradables, como el que contiene a los números 8, 10, 12 y 14, por ejemplo. También hay algunas ruinas (no pocas), y un edificio asumido, el del n.º 6, que muestra de forma bien expresiva los efectos volumétricos de la aplicación de la actual ordenanza: parece demasiado volumen edificado para tan escasa anchura de calles (un efecto que no queda paliado con las soluciones de cornisas). No muy distinto es el caso de Queipo de Llano: casas vacías y nuevas, entre otras en buenas condiciones de uso, construidas hace algunas décadas.

Calle de la Parra. —

Esta calle discurre entre Cardenal Cisneros y Puerta de San Esteban. Claramente es una calle de dos plantas (ver los edificios significativos, al margen de las nuevas construcciones). Hay tres edificios asumidos, grandes. Es una calle estrecha y con un trazado curvo que acentúa su carácter cerrado. Se plantea la previsión de congruencia con el nombre: empujados generalizados. Es una calle estrecha, con parcelas pasantes hacia la cornisa. Hay que cuidar y dar prioridad a los edificios que se abren a ésta, con sus alturas propias (y su escala de nivel ciudad), pero cuidando que no ahoguen el discurrir de esta

calle de La Parra. Las alturas, las que corresponden a la cornisa; excepto en la esquina de San Esteban, donde tanto por la estructura de las parcelas (ahí ya no son pasantes) como por la profundidad total de la manzana, se puede prever el tipo de edificación estándar de la zona. La altura en estas dos parcelas, conforme al ancho de la calle: planta y piso, 7 m. Los cierres, con vegetación, nunca completamente opacos.

En edificaciones del otro lado (que se abren hacia patio de manzana), profundidad 14 m., que son 15 si contamos la banda del empujado. Así además las terrazas altas del patio de manzana de General Mola ven sobre estos edificios. Se cumple el objetivo general de aumentar las vistas largas. (Dolce vita). La catalogación de los edificios de la mitad de la calle, además de por sus valores intrínsecos (ver ficha), abre vistas a todas las terrazas de la calle Travesía de General Mola.

Calle del General Varela. —

Se organiza la calle con dos frentes de terrazas altas enfrentadas, a partir de los edificios asumidos que abren hacia la Plaza Mayor. Se prevén varias bancadas para resolver la diferencia de cotas entre la entrada y salida de la calle.

Calle del Fresco. —

Calle de acceso a la Plaza Mayor desde Santo Domingo. Un gran edificio en el centro, asumido, condiciona todo su carácter (y lo hará durante mucho tiempo aún). En ese mismo frente se prevén terrazas altas, mientras que en la otra mano se plantean las terrazas hacia el interior de la manzana.

Plaza de Puerta Palacio. —

Un espacio de gran vitalidad urbana que alberga edificios asumidos, construidos hace pocos años y de gran volumen. Toda la plaza está condicionada durante mucho tiempo por esas edificaciones. Una pieza próxima a la calle Escuelas se reorganiza ahora, planteando un sistema de terrazas desde las que aprovechar las vistas que se abren hacia el paisaje.

3.3. — ORDENACION DETALLADA DE LA UNIDAD N.º 2, MENOS RAUDA.

Rauda es el nombre antiguo de la villa de Roa. Pero también significa veloz... Y precisamente se toma esta expresión para denominar esta segunda unidad, caracterizada por un aspecto mucho más rural que la anterior, donde los cambios hacia una mayor urbanidad llevan un paso mucho más atemperado que en aquella. La propuesta se hace eco de esa condición, y la adopta como su principal valor. Determinados aspectos de la vida urbano-rural cobran aquí gran importancia y se intentan consolidar. Desde luego en lo que se refiere a la tipología de edificación. Pero también en algunos detalles, como los emparrados, los bancos en la puerta, los pequeños patios arbolados (con higueras, por ejemplo) cuya vegetación es visible desde la calle, hacia la que se proyecta por encima de las tapias, etc.

3.3.1. — Ordenación de cada plaza y calle de la zona.

Calle del 18 de Julio y Puerta de San Juan. —

La calle 18 de Julio es una de las principales del casco histórico de Roa. Desde la puerta de San Juan corta en perpendicular a toda la trama histórica, hasta Santo Domingo. Con seguridad, procede de uno de los ejes constitutivos del trazado original de la villa. En la actualidad sigue teniendo importancia. Es de cierta anchura (en comparación con las de su entorno), bien alineada, contundente. Un primer tramo, junto al acceso de la puerta de San Juan (donde sólo quedan algunos restos, hay una plaza y algunos edificios un tanto desaliñados), es de mayor anchura (unos 9 m.). Después, un tramo central, muy interesante, de unos 4 m. de latitud. Y por último, el acceso hacia Santo Domingo, ya más estrecho (el ancho se reduce en algunos casos hasta menos de 3 m.).

Es una calle que tiene cierta pendiente de un 4,5%, descendiente desde el cruce con Cuerno hasta Santo Domingo. La edificación es respetuosa, por lo general, con sus dimensiones. Tan sólo se considera como "asumido" el edificio de esquina con Escuelas (y más por el volumen resultante que por el número de plantas). Pero las edificaciones de los números 1, 3, 5 y 7; ó 2, 4, 10, 12, 14, 16, etc., son muy adecuadas al carácter de la calle. Es más: convendría que el edificio n.º 10, con fachada de piedra, la conservase.

La ordenación de esta calle ha sido fácil. El control de alturas parece sencillo, a la vista de la actuación que ha habido hasta el presente: basta con mantener el tono volumétrico en las nuevas edificaciones. Y lo mismo cabe decir respecto a los pequeños patios a calle. Los balcones del edificio n.º 5 están, en nuestro criterio, en el límite de lo admisible para una calle de esta anchura.

El tratamiento de la urbanización es, como en tantos otros sitios, un tanto triste. Desde luego es necesario valorar y apreciar lo que, hace no tanto tiempo, supuso la pavimentación de este núcleo urbano: una excepcional mejora frente al suelo generalizado de tierra que hasta entonces había. Sin embargo, si se observa con ojos de hoy, es mejorable al menos en dos aspectos: el primero, que el hecho de que las aceras sean tan estrechas es peor solución que si desapareciesen y todo el espacio fuese resuelto con plataforma única. El segundo, la conveniencia de tratar de alguna manera más sutil el conjunto de la urbanización, impermeabilizando algo menos toda la plataforma urbana. Desde luego, en 4 m. no es posible disponer líneas de arbolado. Pero sí podría pensarse en algún otro tipo de vegetación que significase la importancia de la calle y de paso la amabilizase algo más.

Queda pendiente, por otra parte, el asunto de los cables: un auténtico déficit en todo el casco, que habrá que resolver en conjunto. Un ejemplo del mal efecto de estos cables: en la esquina con Estudios.

Calle del Señor y calle de las Escuelas (o de la escuela). —

Estas calles tienen algunas esquinas notables (sus edificios se han catalogado), como la que forman con Damas o la de Cantarería (n.º 13). En el tramo final de Escuelas, ya cerca de El Portillo, se comparte la ordenanza de casco norte (a un lado de la calle) con la de centro (al otro lado). También llega la ordenanza de casco central en la trasera del cine Alegría. E igualmente aparecen en ellas algunos patios verdes y un edificio asumido (esquina con 18 de Julio). Tienen, por tanto, casi de todo.

La zona de Señor es bastante llana, pero en la de Escuelas la cota varía hasta 7 m. de un punto a otro, lo que obligará a banqueros en las alturas máximas de la edificación.

En la calle Señor algunos edificios contribuyen de forma notable a la calidad del paisaje urbano. Como el n.º 3. En la calle Escuelas hay algunos edificios peculiares que no queremos dejar de reseñar. Así el n.º 25, de esquina con los Corrales, rematado en terraza curva. O la reja del balcón del n.º 26. O los balcones, también curvos, del n.º 9. O, finalmente, la extraña solución de la planta baja del n.º 5. En esta calle, por cierto, se puede ver el horizonte lejano desde bastante dentro del casco, a través de la embocadura hacia El Portillo (unas vistas del horizonte que podrían aprovecharse en las terrazas planteadas en ese último tramo de la calle).

Calles de la Ren (o Renz), del Hospital, del Cuerno y de los Corrales. —

Esta serie de calles tiene un trazado peculiar. Se inicia en un fondo de saco (en la Ren), se curva luego hacia arriba (en las proximidades del Consejo Regulador), luego discurre como vía más o menos rectilínea (con ciertos movimientos), y finalmente se vuelve hacia abajo, siguiendo la directriz del corte del terreno, y buscando la calle Escuelas.

Es un conjunto tranquilo (como toda esta zona). Alguna parra en fachada (como en la vuelta de Renz con Hospital) justifica esta recomendación. También vemos en estas calles alguna solución peculiar, como los cierres de huecos del n.º 17 de la calle Hospital. Hay edificios de vivienda resueltos en una sola planta, como el n.º 17 de la calle Cuerno.

La ordenación responde al criterio de mantener el tono de las alturas, organizar el sistema de patios verdes (en algún caso, como en el citado n.º 17 de Hospital, se dibuja un pequeño patio verde, a pesar de que hay un edificio recientemente construido: se hace para que vaya calando en la ordenación la necesidad de disponer tales patios, aunque es obvio que a corto plazo no podrá conseguirse: el edificio construido no queda, por tanto, afectado de ningún modo). Se recomienda la disposición de emparrados o bancos en fachada en determinados tramos; y se intentan organizar los fondos de parcela que afectan a los restos de la muralla y cierre hacia el paisaje norte, actualmente tan descontrolados y que sin embargo caracterizan fuertemente la imagen general de la villa.

Un caso singular, valioso: el breve árbol plantado en el callejón de los Corrales, frente a los n.º 12 a 16. Amabiliza la calle enormemente.

Calle del Cortijo. —

Es una calle subsidiaria, como lo demuestra el hecho de que en ella se formen los hastiales de algunos edificios que ofrecen sus mejores fachadas a otras calles. Sin embargo, tiene su interés. El ensanchamiento central constituye un espacio de estancia muy valioso, además de otros elementos urbanos, que también conviene mantener, como el acceso de carruajes establecido. Insistimos: es importante valorar el espacio (con lugares de arbolado: aquí sí cabe bien, y mobiliario urbano, superando la pavimentación genérica que ahora tiene).

Calle de las Morerías (o Morería). —

Calle de cierre del entramado urbano en el noroeste. Tiene un espacio entrante a poco de iniciarse en la Señor. Aunque cuenta con edificios interesantes (como los números 23 -demasiado alto, quizá- ó 27, entre otros), hay también numerosas ruinas que desentonan (un ejemplo, el n.º 15). Una muestra del interés por valorar la calle, la serie de macetas alineadas delante del n.º 7.

No hay rastro alguno de la procedencia de esta calle, ni referencia a su nombre (algún arabesco, por ejemplo).

Calle de las Damas. —

Calle en pendiente (cae 5 m, hacia Santo Domingo, en menos de 100 m. de desarrollo), su ordenación es sencilla. En la esquina con la calle Señor hay un edificio catalogado que la cualifica.

Calle Cantarería. —

Se trata de una de las calles que acceden a Santo Domingo y que, como otras, al hacerlo reducen la sección. En el otro extremo, junto a la calle Escuelas, un par de edificios catalogados marcan la pauta.

La pendiente es muy notable (cae hacia Santo Domingo). Tiene cierta presencia comercial, aunque alguno de los locales cerró hace ya algún tiempo. Realmente curiosa la solución de los escaparates del n.º 4. El bar La Calleja anima esa parte de acceso al centro, si bien los dos escalones (el bordillo y otro escalón más) que se han dispuesto en el pavimento lo dificultan claramente.

La ordenación planteada es de explicación obvia: se siguen las características previstas para la zona, con los correspondientes banqueros derivados de la fuerte pendiente.

Calle Alta. —

Un frente de fachada de gran interés se constituye en los impares de la calle. Forman un conjunto tranquilo y bien asentado, con pocos huecos, sin comercio, alguna trasera y, al concluir, junto a Escuelas, un buen grupo de macetas en la planta baja y acerca lo alegra. La ordenación de este tramo parece clara. Se trata, además, de una manzana que por el otro lado vierte hacia la calle 18 de Julio (igualmente bien alineada) y que deja en su interior amplios espacios que podrían ajustarse convenientemente y cualificarían de manera determinante a todos los edificios de estas calles.

Al otro lado la calle Alta se divide en dos manzanas. La primera, cerca de Escuelas, tiene patios a calle que se mantienen en parte (como patio verde, en la esquina a plaza de las Rondas).

Plaza de las Rondas. —

El tratamiento del esquinazo entre Cuerno y plaza de las Rondas, con la planta baja redondeada mientras se mantiene el ángulo arriba, debería ser objeto de protección (obviamente no se hace así para no distorsionar el futuro proyecto de una nueva edificación, pero posiblemente merecería la pena mantenerlo).

La plaza de las Rondas tiene una planta extraña, pero claramente aprovechable como lugar de aparcamiento (pocas plazas) y sobre todo de estancia (con bancos, arbolado, quizás alguna fuente). En su área este se prevé la disposición de un emparrado que la caracterice. Actualmente son todo traseras.

Es peculiar el frente de una sola planta constituido por los edificios n.º 1 y 2. Como también resulta llamativo el extraño edificio en esquina del n.º 7.

Calle del Tercio. —

La zona que hemos denominado «Menos Rauda» (aunque quizá sea, paradójicamente, la que mejor conserve las características de la vieja Rauda) se completa con el enclave situado entre la calle del Tercio y el polideportivo. Este área se organiza conforme a la ordenanza genérica del casco norte, si bien en los patios se permite la construcción de instalaciones, de acuerdo con la pauta actualmente existente.

3.4. — ORDENACIÓN DETALLADA DE LA UNIDAD N.º 3, Ex-ex.

Ex-ex, que no Essex (un condado inglés) es una unidad que discurre entre dos ex: un antiguo edificio nobiliario, llamado ahora El Corralón, y los restos (prácticamente sólo el solar) del primitivo castillo. Del expalacio al excastillo. No tiene esta zona ni la vitalidad del área central ni el encanto de la lentitud del espacio del norte. Posee, sin embargo, una característica morfológica que la marca y que podría tomarse como excusa de orden: la disposición lineal de las manzanas, que se despliegan de un ex al otro ex, y que podría enfatizarse para organizar el área en su conjunto. Por lo demás, serían de aplicación la mayor parte de las ordenanzas de la zona «Menos Rauda», con la que comparte buen número de sus características.

*3.4.1. — Ordenación de cada plaza y calle de la zona.**Corredora del Palacio. —*

Esta calle juega un papel importante en el funcionamiento del núcleo urbano de Roa. Enlaza los accesos desde Padre Manjón hacia la bajada al puente viejo. Sin embargo, no ha consolidado una fachada urbana clara en ninguna de sus dos aceras. En el frente hacia el casco tradicional se plantea la construcción de una fachada de baja altura en la que destacan los elementos longitudinales que llegan desde las calles del Palacio, Fuerza o Malcocinado. En la otra acera se plantea el mismo tipo de solución.

Calle de la Cruz. —

La calle de la Cruz tiene un trazado dividido en bastantes tramos. La ordenación planteada es de aplicación directa de las propuestas antes comentadas. Por un lado, cuando afectan las bandas o cintas que vienen desde el palacio, éstas se hacen expresivas en el cruce con esta calle que las corta transversalmente. En segundo lugar, la fachada del Corralón queda a expensas de la ordenación específica de tal equipamiento. Por último, al llegar a San Esteban, las terrazas previstas frente a la iglesia (que separan la edificación en una calle demasiado estrecha) están afectadas por la ordenanza figurativa del entorno de la muralla.

Calle Fuerza, calle San Vicente, plaza de San Vicente. —

El conjunto de las dos calles, Fuerza y San Vicente, con la plaza de este mismo nombre, se dirigen desde Escuderos hacia la puerta de la Cava. En el primer tramo, cerca del palacio, la calle Fuerza se plantea como un sistema de alineación corrida y altura homogénea. El siguiente tramo (denominado ya San Vicente) sigue esta pauta, si bien en la parcela del Corralón se espera a la determinación concreta del volumen edificado, a partir de la ordenanza específica que le corresponde. La plaza de San Vicente es una encrucijada singular, en la que abren la calle del Agujero; por un lado, se encuentra un edificio protegido que la condiciona, se pasa también hacia otro callejón (que en el futuro comunicará con Joyería) y se extiende hacia el norte en una V que desemboca en Queipo de Llano. La mayor parte de la plaza está afectada por la ordenanza de casco centro (con su altura correspondiente), mientras que la calle San Vicente (último tramo) queda caracterizada por esta misma ordenanza, a un lado, y la de casco sur al otro.

Calle del Agujero, plaza de San Miguel. —

La calle del Agujero ocupa una posición marginal, de no fácil acceso. La ordenación planteada mantiene en ella, sin embargo, la misma pauta de cintas longitudinales algo más altas (1 m.) que la pauta genérica en todo su recorrido. Se mantiene, sin embargo, como balcón o mirador el frente de calle hoy ineditado como consecuencia de una topografía imposible. Y se resuelve el enlace con la plaza de San Vicente aprovechando la solución actual, que establece unos cuerpos de garaje entre pequeñas edificaciones junto a una vía muy estrecha.

La plaza de San Miguel se encuentra junto a la antigua puerta de ese mismo nombre, muy cerca de donde se encuentra uno de los mayores paños de la muralla antigua. Esta pequeña plaza se ordena como un espacio de estancia, con superficie verde y edificaciones de diferentes alturas que evidencian el discurrir de las bandas edificables antes comentadas.

Calle del Palacio. —

La ordenación de esta calle no resulta, en modo alguno, problemática. Al mantenerse las alineaciones y haber dispuesto la pauta de alturas, quedan definidos los alzados correspondientes sin mayor dificultad.

Calle los Escuderos o Escoberos. —

Esta calle, sin embargo, es más difícil. Tiene una planta complicada, fruto de las numerosas tensiones de su configuración. A un lado, un callejón de acceso a unas brevísimas parcelas. Luego, tras cruzarse con Fuerza, un quiebro importante de 90°. Más adelante, un cruce de forma extraña con la calle del Palacio. Y desde ahí, ya menos extraña, hasta Malcocinado. La ordenación de alturas bascula entre los 6,5 y los 7,5 m. (según corresponda). Pero el efecto deseado de enfatizar ciertos recorridos queda aquí menos claro por el mismo enrevesamiento de la planta.

Calle Malcocinado, plaza del Padroncillo. —

La calle Malcocinado constituye las traseras de la fachada o cornisa hacia el Duero, en su tramo más alto. En ese frente la ordenación es clara: 6,5 m. en todo el frente (con un solo escalonamiento o bandada), hasta la edificación asumida del borde último. Sin embargo en

el frente opuesto, después de un primer tramo regular, pronto llegan los callejones (calle Padroncillo), y tras el cruce con la calle de la Cruz, se abre en ella la plaza del mismo nombre, plaza del Padroncillo. En este frente la ordenación de alturas también sigue una pauta homogénea (los 7,5 m. que corresponden a la banda edificada: se elevan además, para desde la mayor altura de cornisa poder acceder a las vistas del paisaje). En la calle del Padroncillo, la altura correspondiente es la de dos plantas y 6,5 m.; lo mismo que en la plaza (de carácter más recogido, más rural incluso), donde se prevé la disposición de empujados en las fachadas. En el último tramo, al otro lado de la calle, se aplica la ordenanza de casco centro, ya que se inicia allí la zona central del núcleo. La altura, en ese caso, se eleva hasta la propia de tal circunstancia, y se dibujan en los extremos las correspondientes terrazas hacia la calle. Obsérvese, por tanto, el dominio de las zonas sobre las calles en la definición del carácter (mixto, por tanto) de algunas de estas vías urbanas.

3.5. — ORDENACION DETALLADA DE LA UNIDAD N.º 4, CORNISA DÓRICA.

El cuidado de la imagen lejana de Roa parece obligado. La villa se ve desde muy lejos, y lo que destaca por encima (literalmente) de todo es el frente edificado que vierte hacia el Duero. Haciendo un (nuevo) juego de palabras hemos denominado al conjunto de estas edificaciones como «cornisa dórica»: cornisa por su condición de límite topográfico; dórica porque mira al Duero. No es fácil plantear un orden nuevo para este conjunto. En primer lugar porque está muy tocado, y muy recientemente tocado: algunos edificios perdurarán muchos años hasta que puedan ser sustituidos por otros que se hayan proyectado ya con mayor visión de conjunto. Pero en segundo lugar porque los accesos principales de la mayoría de estos edificios se producen desde las calles de atrás (Malcocinado, Parra, Portillo). No son, por tanto, edificaciones propiamente asentadas sobre el Espolón o la carretera de acceso, sino que lo que hacia esos ámbitos vierte son las traseras de unos edificios pensados desde las calles interiores. Por todo ello se ha planteado la zona como compromiso entre las vías de atrás y la imagen de delante.

3.5.1. — Ordenación de cada plaza y calle de la zona.

Corredera del Espolón. —

El paseo del Espolón es un recorrido entre líneas de plátanos, abierto al mirador sobre el río Duero, bien cuidado y de gran interés. Está, sin embargo, un escalón más bajo que la rasante de acceso a las edificaciones de la manzana que se cierra con la calle Parra. Se ordena el conjunto edificado con una serie de construcciones entre medianeras coronadas con terrazas y áticos retranqueados que miran igualmente hacia el paisaje abierto.

Travesía del Palacio. —

Calle de cierre del casco por el sur. Da frente a la parcela del palacio, una edificación que la condicionará totalmente. En la entrada, dos edificios con ordenanza de cornisa. Y en el otro extremo, edificaciones unifamiliares del sector San Miguel.

Carretera de acceso en dirección hacia la corredera del Palacio. —

La ordenación se plantea de forma semejante a la de la Corredera del Espolón. Aunque sin poder desarrollar un paseo semejante al Espolón, por falta de sección viaria. Se propone una alineación de plátanos junto a la calzada para matizar el encuentro entre ésta y el zócalo de las edificaciones.

Calle del Portillo. —

Los edificios asumidos marcan el carácter descompuesto de esta vía de cornisa. De hecho, sus medianeras se ven desde cualquier lugar y no ofrecen una buena imagen de la villa. Se plantea una ordenación que trate de coser los espacios entre edificios altos construidos recientemente, sin comprometer el futuro de la zona.

3.6. — RESTOS ARQUEOLÓGICOS. PARQUES ARQUEOLÓGICOS.

Hay tres yacimientos arqueológicos que se prevén desde estas Normas como parques: las Eras de San Blas (ficha 2), la Necrópolis (ficha 11) y el solar celtibérico de la salida hacia Pedrosa (ficha 7).

3.6.1. — Parques arqueológicos.

Las tres zonas se proponen como parques visitables. Con accesos controlados, conexiones visuales, y una previsión de un recorrido que, permitiendo trabajar en los yacimientos a los investigadores, haga comprensible su contenido a los visitantes.

El itinerario peatonal conllevará la instalación de rampas, pasarelas y escalinatas que deberán resolverse con la necesaria discreción en este tipo de actuaciones. Con el número mínimo de intervenciones se hará llegar al público información para entender la historia de los

pueblos que habitaron este lugar. El itinerario podrá sugerir caminos preexistentes. Y convendría ilustrar y sugerir, mediante los elementos construidos, la superposición de épocas y culturas presentes aquí. Se formarán pabellones destinados a intensificar las impresiones de los visitantes, quienes en su paseo a través del parque abandonan por un momento la realidad del entorno, para después experimentarla de manera diferente en el interior de los pabellones (referencia: Parque museo arqueológico de Kalkriese, Alemania, 2001; proyecto de Annette Guseo y Mike Guyek).

4. — ORDENACION DETALLADA DEL RESTO DE LAS AREAS

4.1. — CRITERIOS DE DISEÑO Y COMPOSICIÓN EN DETALLE.

Pautas de composición. —

Se ha intentado desarrollar un diseño urbano específico, propio de cada lugar y condiciones. Se plantea el problema de que, con esa práctica, pudiera resultar un repertorio excesivamente amplio de soluciones. Pero, al no existir una idea de ciudad que domine (una idea global de la ciudad), es lógico que se llegue a una multiplicidad de planteamientos. Coherentes entre sí, pero sin que tengan que acudir en apoyo de una idea formal dominante. Al contrario, pensados como distintas formas de plantear el espacio residencial, como distintos modos y oportunidades de diseño diferentes.

Se sigue decididamente la preferencia por la retícula como pauta básica de composición. Se ha preferido este tipo de soluciones a los planteamientos focalizados en determinados puntos y a las disposiciones de un paisajismo más anecdótico, por inconveniente para un municipio que ya dispone de numerosos ámbitos cuyas características paisajísticas son determinantes. En cuanto al estilo debe reseñarse la existencia de propósitos de fondo en todas las propuestas. Pero lo que ha dominado ha sido la búsqueda de una forma urbana nueva, pero susceptible de ser aceptada por la mayor parte de la población.

4.2. — ORDENACION DETALLADA DEL RESTO DE LAS UNIDADES URBANAS (5 A 11).

En el punto 25 del volumen de la Memoria informativa se da cuenta de los datos básicos de este apartado, en los que se ha fundado la ordenación establecida en estas Normas Municipales.

Las Normas vigentes consideraban algunos tipos básicos (en los artículos 23 y 24). En ellas se establece una primera zonificación en función de los usos predominantes de cada ámbito delimitado, dentro de Suelo Urbano, que se sintetiza en los siguientes cuadros.

ZONAS URBANAS, SEGUN LAS NORMAS VIGENTES

«1. Número y denominación: Edificación de uso mixto, de varias plantas, ocupando el perímetro de las manzanas o parcelas.

Tipología edificatoria: Edificación cerrada.

2. Número y denominación: Edificación de uso mixto, de varias plantas, en edificios exentos con espacio libre entre ellos.

Tipología edificatoria: Edificación abierta.

3. Número y denominación: Edificación predominantemente residencial de poca altura.

Tipología edificatoria: Unifamiliar.

Condiciones de edificación: Se establecen en plano. «El Ayuntamiento velará por el respeto a los valores estéticos del municipio».

La ordenación planteada en las distintas zonas, era entonces la siguiente:

«- Número y denominación: Zona 1. Casco Antiguo.

Tipología edificatoria: La memoria del documento justifica su delimitación dentro de Suelo Urbano en el cumplimiento del artículo 10.a) de la Ley del Suelo; donde se diferencia la zona del entorno de la Iglesia de Santa María, para la que se remite a la definición de un Estudio de Detalle que determine la ordenación de las edificaciones adosadas a la Iglesia.

Uso predominante: Vivienda colectiva y apartamentos. Usos incompatibles: explotación de ganado de cerda e industria en 2.ª categoría y 1.ª desde 600 m.².

- Número y denominación: Zonas 2.

Tipología edificatoria: La memoria del documento justifica la delimitación del Suelo Urbano, en sus zonas 2 y 3, en que se ajusta al artículo 10.b) de la Ley del Suelo y principalmente por estar comprendida en área consolidada por la edificación en más de sus dos terceras partes. Ambas zonas requieren proyecto de urbanización previo a la edificación.

Uso predominante: Vivienda unifamiliar, colectiva y apartamentos.
Usos incompatibles: Explotación ganadera, industria y almacenes

- Número y denominación: Zonas 3.

Tipología edificatoria: La memoria del documento justifica la delimitación del Suelo Urbano, en sus zonas 2 y 3, en que se ajusta al artículo 10.b) de la Ley del Suelo y principalmente por estar comprendida en área consolidada por la edificación en más de sus dos terceras partes. Ambas zonas requieren proyecto de urbanización previo a la edificación.

Uso predominante: Industria en 2.ª categoría. Usos incompatibles: Vivienda en 2.ª y 3.ª categoría.

- Número y denominación: Zona industrial.

Tipología edificatoria: Para todas las categorías no vinculadas al uso de vivienda (en manzana o zona exclusiva industrial): se establece una edificabilidad de 0,8 m.²/m.² y ocupación máxima del 80%. Para el resto de situaciones (pequeña industria o industria de servicios): Hasta 8.000 m.², ocupación máxima del 40%.

Uso de almacenes: hasta 8.000 m.² de edificación, ocupación del 40%; de 8.000 a 15.000 m.², el 30% y más de 15.000 m.² de edificación, el 25%.

A continuación se ofrecen algunas explicaciones pormenorizadas sobre la ordenación del Suelo Urbano en sus diferentes áreas o unidades, planteada en las presentes Normas Municipales. Se parte, obviamente, de lo establecido con carácter general en el punto 3.3.1.

4.2.1. – Unidad urbana n.º 5, La Cava.

Este espacio estuvo ocupado por una laguna hasta finales del siglo XIX, en que fue desecada y saneada. Tenía entonces muy mala fama, por considerar al estanque como causa de insalubridad. En 1909 ya acogió el nuevo espacio saneado la fiesta de los toros. Y en la actualidad, efectivamente, está instalada en ese mismo espacio una plaza de toros fija. Convendría, a medio plazo, recuperar el agua característica del lugar, aunque ahora como elemento valorizador del espacio urbano (y como estanque de retención de agua de lluvia).

En el punto 3.3.1 de la presente Memoria se determinaba para esta zona una ordenación diversificada en cada uno de sus ámbitos, manteniendo el carácter dotacional y comercial. En principio se mantienen, por tanto, las pautas existentes.

La pieza dotacional en torno a la plaza de toros se plantea como un futuro enclave más comercial, en el que, como se ha dicho, se pueda modificar la morfología recuperando la laguna. En torno de este espacio se intensifica el carácter comercial en los bajos edificados, que se ordena con edificación entre medianerías. La salida hacia las eras de San Blas es difícil; una problemática que se agudiza si finalmente se constituyese como uno de los principales accesos a la villa. En cualquier caso, ahora no se plantean grandes operaciones, sino que se actúa con cautela para que una futura reordenación, más intencionada, no quedase ahora comprometida.

4.2.2. – Unidad urbana n.º 6, Las Cruces.

En el punto 3.3.1 de la presente Memoria se determinaba para esta zona mantener el carácter diferenciado de las dos macromanjanas, con ordenación unifamiliar en una y multifamiliar en la segunda. Así la calle de las Cruces, que da nombre a la unidad y la divide en dos partes, quedará con una morfología propia, en la que una banda es de edificación multifamiliar mientras que la otra continúa siendo unifamiliar. La calle subraya así las diferencias entre los dos barrios que une y separa.

El polígono en torno a la plaza de España se plantea como conjunto con proyecto. La macromanzana inferior, como edificación entre medianerías en torno a un gran patio de manzana.

4.2.3. – Unidad urbana n.º 7, Eduardo Llopi.

En el punto 3.3.1 de la presente Memoria se determinaba para esta zona la obligación de enfatizar el carácter central de la plaza de Eduardo Llopi, como centro de esta unidad, y mantener el carácter de cada uno de los polígonos que la conforman.

Este área es exclusivamente residencial, a excepción del Centro de Salud situado en el centro. En ella se distinguen tres conjuntos básicos de edificaciones o polígonos de viviendas edificados en tres épocas diferentes, que se ordenan como conjuntos con proyecto. La zona toma el nombre de la plaza que queda en su centro, y que hay que hacer que sea más representativa.

4.2.4. – Unidad urbana n.º 8, La Loma.

Es una zona de carácter residencial, conformada en su mayor parte por viviendas unifamiliares aisladas de una o dos alturas y bajo-cubierta. En el punto 3.3.1 de la presente Memoria se determinaba para esta zona conservar su condición de barrio de unifamiliares, con las excepciones determinadas en el plano. Se actúa en consecuencia.

4.2.5. – Unidad urbana n.º 9, San Antón.

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

En el punto 3.3.1 de la presente Memoria se determinaba para esta zona mantener el carácter básicamente unifamiliar, con la posibilidad de integrar los otros usos complementarios o alternativos. Se ha definido un vial interior y previsto dos cortes en la zona, para dar coherencia con el área contigua (urbanizable), rompiendo así una manzana excesivamente larga.

4.2.6. – Unidad urbana n.º 10, San Roque.

Este área está formada en torno a la ermita de San Roque, al otro lado del río. Tiene una urbanización muy incipiente, con edificaciones de una sola altura casi en su totalidad. En el punto 3.3.1 de la presente Memoria se determinaba para esta zona mantener el carácter mixto residencial-productivo. Pero también hay que pensar en su función futura, que si finalmente se desarrolla este área como nuevo ámbito urbano, el papel del espacio próximo a la ermita será fundamental, especialmente como enclave comercial y dotacional.

4.2.7. – Unidad urbana n.º 11, Estación de ferrocarril.

En el punto 3.3.1 de la presente Memoria se determinaba para esta zona el mantenimiento del carácter actual.

En el barrio de la Estación los retranqueos de la carretera BU-122 propuestos obedecen a dos situaciones, coincidentes con cada uno de los márgenes de la misma. El margen izquierdo en dirección a Roa, donde se sitúan la vieja harinera (edificio catalogado) y algunas parcelas edificadas y consolidadas con naves auxiliares de distintas actividades dentro de la zona de afección, e incluso en la de dominio público de la carretera. Para estos casos se han establecido retranqueos de la alineación (donde se situará el vallado), a 7 m. del eje de la calzada actual, que salvan la zona de dominio público establecida por Ley (3 m. desde la arista exterior de la explanación). Además se han dibujado líneas de retranqueo de la edificación a 12 m. desde el eje.

En el tramo que ocupa el edificio catalogado se mantiene, por supuesto, la alineación actual que marca su fachada. Se actúa del mismo modo con la nave situada al otro lado del ferrocarril, y con las mismas naves de carga y descarga, por su vinculación histórica a la red ferroviaria. Marcan la alineación propuesta sin que se obligue en este tramo al retranqueo de la edificación a 18 m., según Ley.

Para el resto de las parcelas de este margen incluidas en la delimitación de Suelo Urbano se fija una distancia menor de retranqueo para conseguir una cierta continuidad en todo el tramo.

El margen contrario, más libre de edificaciones y sin el condicionante de ningún edificio catalogado, nos permite fijar la línea de retranqueo a 21 m. desde el eje de la calzada actual (18 m. aproximadamente desde la arista, salvo en el tramo central, en la parcela donde se encuentran los silos de grano cilíndricos: aquí se reduce a 19 m.).

4.3. – ORDENACIÓN DETALLADA DE LOS SECTORES.

4.3.1. – Primeras propuestas.

La ordenación detallada de los sectores de desarrollo del oeste del núcleo de Roa se ha pensado desde el primer momento de forma conjunta. Es decir: no una ordenación autónoma de cada uno de ellos, sino integrada. En el Avance se dispuso, como croquis, una solución de grandes volúmenes concentrados.

La primera propuesta definida tras el Avance, que se entregó en agosto de 2003, se organizaba como una retícula regular. Definía manzanas aproximadamente rectangulares donde se alojaban bloques de varias plantas en edificación abierta. A la vista de tal propuesta el Ayuntamiento indicó al equipo redactor la preferencia por la edificación unifamiliar, aunque también deberían preverse parte de las viviendas en edificación de varias plantas.

Una segunda solución se presentó al Ayuntamiento en marzo de 2004. La ordenación era clara, pero podría suscitar cierto rechazo, porque se basaba en la creación de un gran parque central, muy amplio,

que obligaría a reducir el tamaño de las parcelas edificables y, en consecuencia, podría levantar algunas resistencias entre los propietarios (actuales y futuros) del sector. Se preparó un panel explicativo y justificativo de la propuesta, pero ese panel nunca llegó a hacerse público, al preferir el Ayuntamiento una propuesta menos arriesgada, más fácilmente asumible por la población, que plantease parcelas de mayor tamaño y redujese el parque a lo estrictamente necesario. Denominado «Nueva arboleda de Roa» (tal era la denominación que se sugería para el conjunto de los tres sectores: números 2, 3 y 4), se pretendía explicar y justificar en los siguientes términos:

4.3.2. – «Nueva arboleda» de Roa.

Propósito general:

– Conseguir un tratamiento unitario y coherente del conjunto de nuevas áreas residenciales planificadas al oeste de la villa.

– Desarrollarlo mediante un proyecto específico para esta población, que no se limite a repetir más de lo mismo, de lo ya visto en cualquier otro lugar. Explotar las vistas, como principal activo del lugar.

Planteamiento:

– Crear una nueva arboleda en torno al núcleo urbano existente, en la que se integren los edificios. Una arboleda bordeada por una vía de ronda, de carácter paisajista; y atravesada por un paseo peatonal, que recorre el parque (una vía «en busca de un antiguo buscar» -Alejandra Pizarnik-, pautada con episodios de un lujo distinto: reflejos del sol, un pozo, etc.).

– Criterios concretos aplicados al proyecto, que respondan al objetivo de cumplir los principios de sostenibilidad, economía, funcionalidad y modernidad:

– Sostenibilidad: La propuesta es una solución modélica desde el punto de vista de la sostenibilidad urbana. La densidad de 30 viviendas por hectárea (la máxima permitida por la Ley), la creación de un gran parque, el tratamiento de la urbanización, la edificación (cubiertas verdes, bioclimática), las infraestructuras (drenaje, sistema de calefacción) y la movilidad, la convivencia con otros usos (el taller, etc.) forman una solución (modélica) desde ese punto de vista.

– Economía: La solución del gran parque interior, además de sus ventajas medioambientales y de mejorar el aspecto, reduce considerablemente el coste de la urbanización.

– Funcionalidad: Movilidad, servicios, tipos específicos, integración en el bosque.

– Modernidad: Investigación tipológica (además de sostenibilidad, economía -urbanismo social, generalizable-, y respeto a los restos arqueológicos).

– Cultura: Yacimientos arqueológicos. Rescatar idea de arboleda en torno a los núcleos. Idea de mejora con la urbanización.

Descripción:

– Organización de la edificación: El sistema de bloques. Formación de manzanas de 40 x 50 m., de las que emergen en una o dos de sus esquinas cubos de 15 x 12 m. de planta y 15 m. de altura. El zócalo de la pieza, constituido por edificaciones unifamiliares adosadas, de una o dos plantas. En los cubos, dos viviendas por planta, con dos terrazas cada una. En todos los casos, cubierta verde. La disposición de las torres y el control de las alturas de la edificación garantizará que todas las viviendas disfruten de vistas largas.

– Tipo de parque: Parque forestal. Con césped de festucas (poco exigente de riego), dominado por tres especies de árboles: chopos (de rápido crecimiento), pinos (que, al conservar la hoja, mantienen el aspecto verde también en invierno), etc. Además, en cada zona se notará la presencia de algún tipo de árbol que la caracterice. Junto al actual barrio de «los Nogaes», este mismo árbol, el nogal; en la zona de los actuales almendros, el almendro, naturalmente; tilos junto a los depósitos, etc.

– Sistema viario: Acceso rodado por las vías actualmente existentes (carreteras de acceso) y desde la nueva vía de borde. En el interior del área, creación de un paseo peatonal que la recorre de norte a sur, aprovechando tramos de caminos actuales (en las eras, en la subida a los almendros, etc.). El diseño de la vía de borde garantizará un tráfico pacificado (mediante lomos, estrechamientos de la calzada, etc.). En su recorrido se dispondrán miradores y marquesinas o pérgolas hacia el paisaje abierto, para favorecer las vistas.

– Sistema de aparcamientos: La mayor parte de los aparcamientos públicos, situados en los bordes de la zona. Los aparcamientos privados, en garajes colectivos situados en el primer sótano.

– Organización de los equipamientos: Las nuevas viviendas contarán, por sectores, con espacios de equipamiento privado que albergarán instalaciones deportivas (posibles piscinas, pistas de tenis, etc.), de ocio y/o culturales. Equipamientos públicos de nueva generación...

– Tipos de viviendas: Dos tipos básicos: grandes apartamentos en los cubos, con dos terrazas en las esquinas; y unifamiliares adosadas en el zócalo de la pieza. De estas últimas, dos subtipos: uno, con edificaciones de una sola planta; y otro, en dos. Algunas piezas se diseñarán para viviendas especializadas: ancianos, jóvenes, etc.

– Imagen: Variedad. Cada una de las piezas, bloques o manzanas será objeto de un diseño específico, sin que se admita la repetición del mismo diseño en piezas diferentes. Así, la imagen general será reconocible y estará ordenada, pero tendrá suficiente variedad. Interurbanizar.

– Infraestructuras: Calefacción de distrito, drenaje natural, disposición de contenedores (o sistema neumático de eliminación de residuos), red telemática, etc.

Referencias:

– La Visión Zen, de Christopher Alexander, Un lenguaje de patrones. Con el siguiente texto: «La arboleda tamiza las vistas y las atempera. Evita devorarlas por completo, ofreciendo percepciones filtradas y cambiantes de los paisajes lejanos. Evita que la visión, de obvia y evidente, se desvanezca demasiado pronto».

4.3.3. – Propuesta finalmente planteada.

La propuesta que ahora se presenta responde a las últimas indicaciones municipales. Esta tercera solución es la que se presenta para la Aprobación Inicial. La organización básica, que recoge parte de los elementos estructurales de la propuesta anterior, se funda en la disposición de un vial de borde, de carácter paisajístico, que lo cierra, articula y conlleva buena parte de las plazas de aparcamiento requeridas por la legislación. En el interior del área así definida (desde el vial hasta el Suelo Urbano) se disponen las manzanas de casas bajas adosadas, con patio posterior jardín. Unos bloques lineales cierran el conjunto hacia el exterior, y otra serie de edificaciones terciarias y dotaciones proporcionan variedad en los frentes de manzana. Un gran parque y dotación se sitúa en las zonas altas de los Depósitos y Almendros, y otro en la parte exterior de la Guindalera. Y una calle atraviesa estos dos sectores longitudinalmente. Además, un gran paseo enlaza todos estos parques, discuriendo desde la Cruz de San Pelayo hasta las instalaciones dotacionales municipales deportivas (piscinas, campo de fútbol, etc.). Este paseo articulador debe tener un significado simbólico claro en el conjunto de las nuevas áreas. Por último, el otro gran elemento estructural lo forman las dos superficies de interés arqueológico que se incluyen en estas áreas. Su tratamiento como rosaledas les permite mantener el carácter sin afectar a los restos protegidos. Su disposición y colorido recuerda a unas alas de mariposa que, con el movimiento de los bloques lineales de los sectores 2 y 3 dotan de movimiento a estas áreas.

4.3.4. – Infraestructuras.

La incidencia en las infraestructuras es la siguiente. En la zona oeste de Roa en la margen derecha del río se van a desarrollar cuatro sectores de suelo, con una superficie total de 33,96 Has.

Los sectores son:

1. Sector 4, La Guindalera: Superficie total adoptada para cálculo de 110.216,73 m.².
2. Sector 3, Los Almendros: Superficie total adoptada para cálculo de 147.956,47 m.².
3. Sector 2, Los Depósitos: Superficie total adoptada para cálculo de 81.447,25 m.².

Para todos los sectores la edificabilidad adoptada para cálculo es de 0,50 m.²/m.². La densidad máxima de viviendas 30 viv./Ha. Se pretende prediseñar las necesidades de estos sectores en cuanto a las redes de servicios urbanos de Saneamiento, Abastecimiento y Riego, Energía Eléctrica y por último Red de Telefonía.

En cuanto a la red de saneamiento, se pretende prediseñar obteniendo un posible trazado de los colectores, un cálculo aproximado de caudales circulantes, y por lo tanto con las pendientes previsibles en el trazado indicado, diámetro de los colectores emisarios y su valoración aproximada.

Para la red de abastecimiento de agua potable, incendios y riego, se valoran las necesidades previsibles, el trazado de la arteria de refuerzo, y su valoración.

Igualmente para la red de energía eléctrica, se estiman las necesidades de potencia, así como el desvío de líneas existentes a nivel de presupuesto previo.

Para la red de telefonía solamente se estima una valoración económica de la misma en cada sector, considerando una repercusión por número de viviendas máximo en cada sector.

Lo mismo se hace para valorar las redes de saneamiento, abastecimiento y energía eléctrica para cada sector, es decir multiplicar su número máximo de viviendas por un valor unitario de repercusión por vivienda para cada una de estas redes de servicios urbanos. El resultado de este presupuesto estimativo se acompaña en hojas aparte, sector a sector, y globalmente.

Red de saneamiento. — Se prediseña la red de saneamiento de tipo unitario, en cuanto a trazado de los grandes colectores. El diseño definitivo sólo puede producirse en cada proyecto de urbanización en los que se calcularán las redes, por poder ya establecerse las pendientes del viario, y por lo tanto de los colectores y en definitiva sus diámetros.

El material a emplear en la red de saneamiento será de PVC hasta diámetro de 50 cm. y de hormigón armado el resto. Para las aguas residuales deberá considerarse un caudal de evacuación no inferior al ochenta por ciento del caudal de suministro de agua potable, mientras que para la determinación de los caudales de escorrentía procedentes de lluvias deberá considerarse, para cada una de las cuencas en las que se subdivide el estudio, el aguacero de cálculo correspondiente a su período de retorno.

$$Q = c \cdot i \cdot A$$

en la que:

- Q: Caudal en lts/seg.
- c: Coeficiente de escorrentía.
- i: Intensidad de lluvia, en lts/seg./Ha. para una duración de aguacero igual al tiempo de concentración del ramal considerado, y para el período de retorno fijado.

A: Superficie en hectáreas, del área tributaria al ramal que se calcula.

Del diseño de los posibles trazados de los colectores, y de los cálculos, que se acompañan en hojas aparte, se llega a la estimación de tres colectores emisarios cuyas características principales son:

— Emisario Los Nogales, de 70 cm. de diámetro y unos 631 metros de longitud. Este colector incorpora las aguas de saneamiento del sector La Guindalera y aproximadamente una tercera parte del sector Los Almendros. Su trazado es a través de caminos existentes hasta la parcela en que se construirá la futura Estación Depuradora de Aguas Residuales del municipio.

— Emisario La Loma - Depósitos, de 70 cm. de diámetro y unos 428 metros de longitud. Este colector incorpora las aguas de saneamiento del sector denominado Depósitos y aproximadamente dos terceras partes del sector Los Almendros. Su trazado es a través de las calles de la Guardia Civil y Padre Manjón.

— Emisario Refuerzo de Roa, de 100 cm. de diámetro y 1.141 metros de longitud. Este colector incorpora las aguas de saneamiento del emisario principal del municipio, y por su mismo trazado y posteriormente a través de caminos existentes hasta la parcela en que se construirá la futura Estación Depuradora de Aguas Residuales del municipio.

Dadas las dificultades de programar el desarrollo de la EDAR, se proyecta, como solución provisional para poder desarrollar la unidad de actuación n.º 1 del sector 4 un colector de 40 cm. de diámetro, según plano.

Red de abastecimiento. — El abastecimiento de agua potable se realizará conectando las zonas mediante una arteria general de 200 mm. de diámetro, de fundición, desde los depósitos. Se pretende que a la larga el agua para el riego sea, fundamentalmente, de captaciones del río Duero, fundamentalmente en las zonas próximas al mismo. No obstante para nuestros sectores, y teniendo en cuenta además su lejanía del río, se prevé que serán tomadas las aguas para riego de la red de abastecimiento de agua potable, por lo que habrá que tenerlo en cuenta para su cálculo.

Para la estimación de los caudales se parte del número máximo de viviendas en cada sector, de una ocupación por vivienda de 2,4 habitantes, y de un consumo diario de 200 litros/hab.; mientras que el caudal de abastecimiento de dotacionales y de riego de zonas verdes diario se estima en 0,5 litros por metro cuadrado de superficie bruta.

La red incluirá un sistema de protección contra incendios en vía pública, mediante hidrantes. Para el proyecto de estos elementos de protección contra incendios a situar en vía pública, se siguen las instrucciones de la norma NBE CPI 96. Según la citada normativa, al tener una población superior a los cinco mil (5.000) habitantes, deberán proyectarse hidrantes de cien (100) milímetros. La separación máxima entre hidrantes no será superior a doscientos (200) metros, medidos por vía pública y estarán situados en esas.

Dichos hidrantes van acoplados a la red general de abastecimiento mediante conducciones independientes y cada uno de ellos será capaz de suministrar un caudal de 1.000 litros por minuto (16,67 litros por segundo) para los de 100 mm.

Por otro lado, aquella normativa propone las condiciones de cálculo para la red en el supuesto de incendio, estableciendo que, en dicha hipótesis, se considerará que funcionan simultáneamente los dos hidrantes más próximos al punto de la red que posea la menor presión disponible, durante dos horas y con una presión disponible no inferior a diez (10) metros de columna de agua (m.c.a.).

El diseño del posible trazado de la arteria de refuerzo, y de los cálculos de la dotación de agua necesaria se acompañan en hojas aparte. Dicha arteria de refuerzo será de fundición de 200 mm. de diámetro, con una longitud aproximada de 1.336 metros. Parte de los depósitos existentes y discurrirá por los nuevos sectores, hasta conectar con la tubería de 140 mm. de diámetro existente en la Avenida del Cid cruce con calle Padre Manjón.

Red de energía eléctrica. — Para el cálculo de las necesidades de potencia eléctrica, se estiman unas dotaciones por vivienda de 5 Kw., y un 10% más para tener en cuenta la dotación de energía eléctrica de usos comunes y alumbrado público. Estos cálculos se acompañan en hojas aparte. Se prevé la necesidad de desvío de líneas existentes en los sectores.

Red de telefonía. — Estas redes de telecomunicaciones darán servicio a los posibles distintos operadores, suministradores de estos servicios urbanos, mediante la instalación de conducciones bajo las aceras, según la normativa municipal.

4.3.5. — Gestión.

4.3.6. — Los sectores, uno a uno.

Se exponen a continuación las características de los diferentes sectores planteados con ordenación detallada.

Sector 1, Cruz de San Pelayo. —

Sector de Suelo Urbano No Consolidado, que se organiza conforme a lo aprobado anteriormente. La idea es que forme parte del Suelo Urbano, pero que se haga cargo de la urbanización del entorno y su conexión con la trama, a modo de zona verde del sector. El ámbito arqueológico se incorpora con las cautelas propias de este tipo de suelos de reserva.

«— Determinación: Organización general: Según plano. Se sitúa el espacio libre en el área de la Cruz de San Pelayo, que se organizará como mirador.

Justificación: La localización del espacio libre es obvia.

— Determinación: Uso global: residencial. Uso predominante: vivienda unifamiliar aislada.

Justificación: El porcentaje de vivienda garantiza el carácter de la zona. El uso predominante responde al mantenimiento básico del carácter ya existente de la zona.

— Determinación: Estructura viaria: Según plano.

Justificación: Se asume el trazado planteado en la modificación de las Normas anteriores. El trazado del vial que discurre desde la Cruz hacia el casco urbano tradicional responde a indicaciones del Ayuntamiento. Otros viales se trazan buscando la continuidad con el sector próximo de Los Depósitos».

Sector 2, Los Depósitos. —

Sector residencial, organizado en torno a dos vías principales longitudinales. Se describe bien en la Normativa. Interesa ahora justificar esas determinaciones.

«- Determinación: Parámetros numéricos.

Justificación: Se va a los máximos que permite la legislación.

- Determinación: Estructura viaria.

Justificación: Condicionada por la topografía. Una sola vía lo atraviesa con carácter segregado. Otra lo cierra. El resto de las vías, de coexistencia para formar un entorno no agresivo. El paseo peatonal recorre los principales espacios dotacionales.

- Determinación: Espacios libres y equipamientos.

Justificación: Se aprovecha el espacio más alto. Los depósitos existentes se integran en este ámbito. El edificio puente del acceso desde la carretera de Pedrosa se sitúa estratégicamente en el punto de encuentro con otras áreas urbanas. Se forma una plaza. El ámbito de interés arqueológico se trata como espacio libre (rosaleda), pues tal era uno de los principios de partida.

- Determinación: Estructura de usos y tipología edificatoria.

Justificación: Dominan las viviendas adosadas. El edificio de bloque de pisos abre la zona al paisaje y le da fachada. Los pequeños enclaves de terciario (y pequeños dotacionales), salpicados por todo el espacio, conforman un tejido menos rígido».

Sector 3, Los Almendros. —

La zona se organiza de forma integrada con el sector anterior.

«- Determinación: Parámetros numéricos.

Justificación: Se va a los máximos que permite la legislación.

- Determinación: Estructura viaria.

Justificación: Una vez decidido el recorrido de la vía de borde, el resto de las vías forman trama de forma coherente con la topografía. En algunos casos, como la vía central que lo atraviesa, manteniéndose prácticamente horizontales. El paseo peatonal principal recorre los ámbitos más significativos. Se da continuidad a las calles existentes que acceden desde la carretera de Mambrilla.

- Determinación: Espacios libres y equipamientos.

Justificación: El ámbito de interés arqueológico se trata como espacio libre (rosaleda), pues tal era uno de los principios de partida. Otro de los equipamientos se sitúa en el acceso a la ciudad desde la carretera de Mambrilla.

- Determinación: Estructura de usos y tipos de edificación.

Justificación: Dominan las viviendas adosadas. El edificio de bloque de pisos abre la zona al paisaje y le da fachada. Otro bloque conforma el espacio libre de la rosaleda. Los pequeños enclaves de terciario (y pequeños dotacionales), salpicados por todo el espacio, conforman un tejido menos rígido. En el encuentro con el Suelo Urbano se plantean viviendas aisladas para completar las manzanas de esa tipología y recoger casas existentes».

Sector 4, La Guindalera. —

Un sector organizado en coherencia con el polígono próximo.

«- Determinación: Parámetros numéricos.

Justificación: Se va a los máximos legales. La decisión de destinar una de las unidades de actuación mayoritariamente para viviendas protegidas condiciona la ordenación del sector.

- Determinación: Estructura viaria.

Justificación: La vía de cierre de los sectores adyacentes se integra hacia el interior. Fuera queda el recorrido peatonal del paseo arbolado. Se proponen calles de tráfico segregados (con calzada y aceras) junto a otras de coexistencia, para que el resultado sea más amable, más adecuado a áreas netamente residenciales.

- Determinación: Espacios libres y equipamientos.

Justificación: El parque principal, abierto al paisaje. Otros espacios libres para mejorar la integración con la nave de carácter industrial. Un espacio dotacional, completando la gran superficie del campo de fútbol y las piscinas. Otros más reducidos, salpicados por el sector. Se forma una pequeña plaza en el espacio de contacto con la citada gran zona dotacional municipal.

- Determinación: Estructura de usos y tipos de edificación.

Justificación: Un bloque lineal da fachada al parque y se abre al paisaje. Domina la vivienda unifamiliar adosada».

En este sector está prevista una actuación municipal con un 75% de VPP.

Sector 5, San Miguel. —

Se denomina San Miguel por encontrarse al pie de la antigua puerta a la villa del mismo nombre, según figura en el plano de Coello de 1868. Interesa señalar la existencia de restos arqueológicos en la zona (especialmente en el camino de las Tenerías). Se realizó una ordenación pormenorizada por este equipo redactor y justificada en la anterior entrega de la documentación para la Aprobación Inicial (agosto de 2003). La posterior aprobación del Plan Parcial redactado al amparo de las Normas Subsidiarias anteriores hace que ahora debe ser incorporado este sector como ámbito con el planeamiento asumido. Las condiciones con que se hace esta operación se corresponden, lógicamente, a las definidas en el propio documento del Plan Parcial citado.

4.4. — ORDENACION DETALLADA DE LAS UNIDADES DE NORMALIZACION DE FINCAS.

Se determinan en las presentes Normas cuatro unidades de normalización (definidas en los artículos 97 y 216 y ss. del RUCyL). Consisten en la agrupación de terrenos colindantes de Suelo Urbano en ámbitos de gestión unitaria. Las aquí definidas tienen el carácter de «unidades aisladas de urbanización y normalización» (definidas en el artículo 222 del RUCyL), ya que todas ellas tienen por objeto tanto adaptar la configuración física de las parcelas a las determinaciones del planeamiento, como completar su urbanización a fin de que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar. La iniciativa prevista es la gestión privada, por lo que han de ser los propietarios de los terrenos incluidos en cada una de ellas quienes asuman en conjunto la condición de urbanizador, y como tal elaboren a su costa el Proyecto de Normalización, ejecuten la actuación, previa aprobación del Proyecto por el Ayuntamiento, y la financien por sus propios medios, en proporción al aprovechamiento que les corresponda. Los terrenos necesarios para regularizar las vías públicas existentes deben cederse gratuitamente al municipio.

4.4.1. — Ordenación de cada unidad.

Unidad de normalización n.º 1, «Consejo Regulador». —

El objetivo general es el de regularizar los espacios afectados por la ampliación de los edificios sede de la Denominación de Origen Ribera del Duero, mejorando un acceso posterior y estructurando el área para una mejor funcionalidad e imagen de las edificaciones resultantes. El edificio objeto de conservación marca la pauta, y se clasifican los nuevos espacios edificables como equipamiento (privado). El resto de la superficie de la unidad quedará como superficie de viario y espacio libre.

Unidad de normalización n.º 2, «Puerta de la Villa». —

El objetivo general es el de regularizar las calles en este punto de la villa en el que convergen la carretera de Pedrosa y la prolongación de Las Cruces, donde actualmente se concentran numerosas edificaciones abandonadas o en muy mal estado. Se plantea organizar un acceso peatonal hacia el interior de la manzana, donde también puede edificarse. De manera que la ordenación resultante presenta una mejor geometría, un mejor aprovechamiento del espacio urbano y no afecta en nada a las instalaciones del vecino Instituto.

Unidad de normalización n.º 3, «Las Lomas». —

El objetivo general es el de regularizar los accesos a las edificaciones, a partir de las construcciones existentes y el viario iniciado. La normalización planteada es conforme a un acuerdo previo del Ayuntamiento con los propietarios afectados.

Unidad de normalización n.º 4, «Balcones». —

El objetivo general es mejorar el sistema viario y las condiciones de la edificación en un ámbito conflictivo del espacio urbano, donde los quiebrós de la calle de los Balcones, muy estrecha, dificultan la aplicación directa del sistema de ordenación previsto en la zona. En consecuencia se prevé la regularización y enderezamiento de la calle, y organización de un sistema de terrazas que retranquean la planta superior de los nuevos edificios.

4.5. — ORDENACION DETALLADA DE ALGUNAS DOTACIONES GENERALES.

Las distintas zonas de las dotaciones generales que se prevén en las presentes Normas Municipales podrán gestionarse de forma unitaria o en fracciones independientes. Aunque podrá optarse por el fraccionamiento de una zona sólo a efectos de facilitar su obtención.

A continuación se enuncia la ordenación detallada de cada una de las dotaciones generales definidas, pero también la de otras zonas o equipamientos que, aunque jurídicamente no se puedan considerar como tales, tienen un papel urbano conjunto que supera el estrictamente

local, y debe, en consecuencia, plantearse ahora en un diseño conjunto de ciertos detalles.

En todas las dotaciones comentadas más adelante se han de aplicar, en primer lugar, las normas genéricas del uso a que se refieran. También las condiciones expresadas a continuación, si bien como condiciones de detalle (modificables, en consecuencia, por el Ayuntamiento), o como solución indicativa.

4.5.1. – *Sistemas fluviales.*

Para los tramos urbanos de los ríos y arroyos se han planteado las soluciones recomendadas en los textos sobre naturaleza y ciudad. Las riberas son enclaves de singular interés ecológico (comunidades vegetales, valores paisajísticos, efectos microclimáticos) que deben preservarse garantizando la continuidad del acceso público y la reforestación, sin canalizar: «canalizar los ríos es nefasto ya que sólo sirve para aumentar la escorrentía rápida y las avenidas y hace desaparecer el bosque de ribera al provocar su desconexión con el acuífero subálveo asociado». La vegetación controla el flujo de agua de los ríos y contribuye a su regulación. Desde consideraciones de ecología urbana se plantea, además de la prohibición de pavimentos, plantar los árboles haciendo entrantes y salientes del agua (sobre todo si están próximos a ella); separar, en lo posible, los paseos de la orilla («unos pocos metros entre el paseo y el agua pueden marcar una gran diferencia»); permitir el acceso al agua sólo en zonas concretas; y dejar en estado natural tantas zonas como sea posible. Sólo así se preservarán los hábitats de muchas especies de flora y fauna que dependen del agua, y mejorará el aspecto general urbano.

4.5.2. – *Sistema de elementos viarios.*

Es preciso controlar, desde lo local, en lo posible, el desarrollo de la nueva autovía si discurre por el término de Roa. El cuidado que se ponga en el tratamiento de las márgenes y en la forma, diseño, localización y garantías de los pasos transversales (inferiores) va a ser determinante de la calidad futura del espacio territorial de Roa.

El diseño detallado de los espacios próximos tiene que tener las suficientes cautelas como para garantizar que no se corta el sistema de movimiento peatonal en todo el ámbito, y que los requerimientos del tráfico rodado no se imponen sobre cualquier otra consideración de calidad territorial o paisajística. El diseño del nuevo puente debe contemplar, obviamente, el paso de vehículos. Pero también, el tránsito cómodo y seguro de peatones, y las conexiones con la red de caminos adecuadas.

4.5.3. – *Sistema de cuñas verdes y praderas urbanas.*

Conforme al modelo adoptado de ciudad (o de villa), se plantean como dotaciones generales una serie de espacios verdes, con ciertas cuñas y praderas de borde.

Por de pronto, el tratamiento del parque de la Cava responde a la idea de parque urbano tradicional, formalista. Las laderas del frente este de la villa deben tratarse adecuadamente, con terrazas y plantas. Sobre todo en los muros de contención existentes, cuya imagen está tan deteriorada por la ausencia de la vegetación prevista. Hay que reconsiderar radicalmente tales muros, que tanto afean el acceso al núcleo tradicional.

Las cuñas verdes se plantean como parques mucho menos formalizados, más espontáneos. Profusamente arbolados, pero con especies menos húmedas que las del parque tradicional (pinos, por ejemplo).

4.5.4. – *Sistema de grandes áreas dotacionales.*

Ya se han ido comentando las características de las grandes dotaciones previstas para la ciudad de Roa. Por un lado, los grandes equipamientos tradicionales (Ayuntamiento, polideportivos y otras zonas deportivas, Centro de Salud, Instituto, etc.), sobre los que poco hay que decir ahora. Por otro lado, las nuevas dotaciones del Palacio y el Corralón (Hospitalón y Castillo, como se prefiere denominar), cuyo diseño queda muy abierto. El nuevo área dotacional del Duero debe ser objeto de un estudio específico global, antes de la instalación de ningún equipamiento en ella. Y sobre las Eras de San Blas y otras dotaciones «arqueológicas» también se han explicado algunas de sus características. De los depósitos de agua o de la nueva EDAR tampoco hay que decir mucho, salvo la exigencia de respeto paisajístico que deben garantizar.

Quedan por comentar las características de los centros nuevos integrados de equipamiento, que deben ser objeto, igualmente, de tratamiento conjunto (forman parte de la nueva imagen de la ciudad).

5. – LA ORDENACION, EN NUMEROS

5.1. – DATOS DE SINTESIS. CUADRO GENERAL DE CARACTERÍSTICAS.

5.1.1. – *Cuadro general de características.*

	Superficie (en has.)	Observaciones
CLASIFICACION DEL SUELO		
Suelo urbano	85,967	1,87%
Suelo urbanizable	122,56	2,80%
Suelo rústico	4.376,673	95,33%
Total término municipal	4.585,2	100%
Número de unidades urbanas: 11. Número de sectores: 15.		
DATOS		
Población estimada, de cálculo (n.º de habitantes, incluida población estacional)	4.256	Horquilla entre 3 y 5.000

ANUNCIOS URGENTES

JUNTA DE CASTILLA Y LEON

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 a D.ª M.ª Pilar Manso Gutiérrez, autorización administrativa previa y se aprueba el proyecto de ejecución de la planta fotovoltaica en Tubilla del Lago (Burgos). Expediente: FV/34.

Antecedentes de hecho. –

Con fecha 4 de septiembre de 2005 doña M.ª Pilar Manso Gutiérrez, solicitó autorización administrativa previa y aprobación del proyecto de ejecución 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 fecha 23 de agosto de 2005 en el «Boletín Oficial» de la provincia, el anuncio de información pública para autorización administrativa y aprobación del proyecto de ejecución.

Por parte del Servicio Territorial de Industria, Comercio y Turismo de Burgos, se remitió copia del proyecto al Ayuntamiento de Tubilla del Lago, remitiendo informe favorable con fecha 17 de octubre de 2005.

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 competente en materia de industria, energía y minas.

2. – En la tramitación de este expediente se han tenido en cuenta las siguientes disposiciones legales:

– Ley 54/97, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.

– 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.

– 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.

Vista la propuesta de la Sección de Industria y Energía, este Servicio Territorial de Industria, Comercio y Turismo resuelve:

Autorizar a doña M.ª Pilar Manso Gutiérrez la instalación fotovoltaica conectada a red cuyas características principales son:

– Emplazamiento: Parcela 25.061, polígono 507. 09453 Tubilla del Lago.

– Potencia nominal: 96 kW.

– Paneles: 600, marca Photowatt, modelo PW 1.650-9 de 165 Wp.

– Inversores: 3, marca Fronius, modelo IG-400.

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 el proyecto y documentación técnica presentada, con las variaciones que en su caso se soliciten y autoricen, así como las condiciones establecidas para la conexión.

2.ª – El plazo máximo para la solicitud de la puesta en servicio será de un año, contado a partir de la presente Resolución.

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 Servicio.

4.ª – La Administración dejará sin efecto la presente Resolución en cualquier momento que observe el incumplimiento de las condiciones impuestas en ella.

Esta Resolución se dicta sin perjuicio de que el interesado obtenga cualquier otra autorización, licencia, permiso, contrato o acuerdo que la legislación vigente establezca.

Contra la presente Resolución, que no pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso de alzada, en el plazo de un mes, a partir del día siguiente a la recepción de la presente notificación, ante el Ilmo. Sr. Director General de Energía y Minas, conforme a lo dispuesto en los artículos 107 y 114 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero.

Burgos, 26 de octubre de 2005. – El Jefe del Servicio, Mariano Muñoz Fernández.

200508608/8715. – 252,00

AYUNTAMIENTO DE BURGOS

Sección Fiscal de Bienes Inmuebles

Notificación por comparecencia

Intentada la notificación, por dos veces, a los interesados o a sus representantes, no se ha podido realizar por causas no imputables al Ayuntamiento. Por tal motivo, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 112.2 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, por este anuncio se cita a los interesados o a sus representantes para ser notificados por comparecencia de las liquidaciones que se relacionan a continuación en el lugar y plazo siguientes.

Lugar: Ayuntamiento de Burgos. Sección de I.B.I. (Plaza Mayor, s/n).

Plazo: Quince días naturales, contados desde el siguiente al de la publicación del anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia. Transcurrido dicho plazo sin comparecer, la notificación se entenderá producida a todos los efectos legales el día siguiente al del vencimiento del plazo señalado.

Organo responsable de la tramitación: Ayuntamiento de Burgos, Sección I.B.I.

Concepto: Impuesto bienes inmuebles de naturaleza urbana.

N.º Valor	N.I.F.	Contribuyente	Importe
5502678/0	27481418	ALFARO FERRE, FERNANDO	175,63
5513532/0	13124701	ARAGÜES GONZALEZ, JOSE MARIA	15,15
5513533/0	13124701	ARAGÜES GONZALEZ, JOSE MARIA	17,66
5513534/0	13124701	ARAGÜES GONZALEZ, JOSE MARIA	58,15
5513551/0	13127642	CALVO BUSTILLO, SANTIAGO ABEL	194,38
5513552/0	13127642	CALVO BUSTILLO, SANTIAGO ABEL	14,26
5505659/0	A2814518	FINANCIERA ESPAÑOLA URBAN. Y CONST., S.A.	1.626,09
5505660/0	A2814518	FINANCIERA ESPAÑOLA URBAN. Y CONST., S.A.	1.820,32
5501207/0	13135920	GARCIA PESQUERA, MARIA JESUS	313,24
5501209/0	13135920	GARCIA PESQUERA, MARIA JESUS	37,14
5500651/0	A0905054	GEOFI, S.A.	1.025,67
5500652/0	A0905054	GEOFI, S.A.	1.148,18
5513519/0	12865403	GOMEZ IÑIGUEZ, VICTORIA	43,03
5513569/0	71263229	GONZALEZ MARTINEZ, MATIAS	124,18
5513573/0	13137099	GONZALEZ RUIZ, AZUCENA	21,64
5513574/0	13137099	GONZALEZ RUIZ, AZUCENA	25,23
5513663/0	B0930001	HIPOLVICT, S.L.	183,27
5513664/0	B0930001	HIPOLVICT, S.L.	213,64
5501231/0	13135782	IZARRA MARTINEZ, GEMMA	121,97
5505638/0	B0926659	JEMIAN, S.L.	2.132,80
5500646/0	13109739	LAGUNA MATA DE LA, MAYORICO	216,28
5503529/0	33183814	MATO MATO, MANUEL	46,40
5503530/0	33183814	MATO MATO, MANUEL	19,06
5501242/0	13116325	MINGUEZ BURGOS, ROSA MARIA	486,95
5501243/0	13116325	MINGUEZ BURGOS, ROSA MARIA	45,34
5501244/0	13116325	MINGUEZ BURGOS, ROSA MARIA	8,15
5501245/0	13116325	MINGUEZ BURGOS, ROSA MARIA	1.114,43
5501246/0	13116325	MINGUEZ BURGOS, ROSA MARIA	516,92
5513559/0	12888748	ORCAJO ARENALES, FERNANDA	24,23
5513560/0	12888748	ORCAJO ARENALES, FERNANDA	28,25
5509511/0	13156523	PEREZ GONZALEZ, CARLOS	16,17
5509538/0	13156523	PEREZ GONZALEZ, CARLOS	6,64
5509569/0	13156523	PEREZ GONZALEZ, CARLOS	135,71
5509575/0	13156523	PEREZ GONZALEZ, CARLOS	8,62
5501183/0	B8173510	PROVIMAR SUR, S.L.	148,09
5501184/0	B8173510	PROVIMAR SUR, S.L.	148,09
5501185/0	B8173510	PROVIMAR SUR, S.L.	162,33
5501186/0	B8173510	PROVIMAR SUR, S.L.	162,33
5513514/0	02188581	RUIZ DE TEMIÑO ROJAS, JOSEFINA GLORIA	8,28
5513515/0	02188581	RUIZ DE TEMIÑO ROJAS, JOSEFINA GLORIA	147,88
5501200/0	13148047	SAN MIGUEL CALLEJA, CESAR ENRIQUE	62,52
5501201/0	13148047	SAN MIGUEL CALLEJA, CESAR ENRIQUE	46,11
5501202/0	13148047	SAN MIGUEL CALLEJA, CESAR ENRIQUE	46,11
5501203/0	13148047	SAN MIGUEL CALLEJA, CESAR ENRIQUE	46,11
5501204/0	13148047	SAN MIGUEL CALLEJA, CESAR ENRIQUE	46,11
5501205/0	13148047	SAN MIGUEL CALLEJA, CESAR ENRIQUE	39,82
5501206/0	13148047	SAN MIGUEL CALLEJA, CESAR ENRIQUE	39,82
5503517/0	13127118	SANTOS SANCHO, YOLANDA	88,43
5503518/0	13127118	SANTOS SANCHO, YOLANDA	99,00
5503519/0	13127118	SANTOS SANCHO, YOLANDA	7,75
5503520/0	13127118	SANTOS SANCHO, YOLANDA	8,68
5513650/0	13044747	VELASCO TRIMIÑO, CARLOS FELIPE	137,46

Burgos, 15 de noviembre de 2005. – El Alcalde, P.D. el Teniente de Alcalde, Angel Ibáñez Hernando.

200508749/8676. – 159,00

Gerencia de Urbanismo e Infraestructuras

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 30 de enero de 2003, adoptó por mayoría, el siguiente acuerdo:

Autorizar la firma del convenio urbanístico para materializar los aprovechamientos urbanísticos municipales del Area de Transformación A.T. 8.10 «Dina Plast» en el Sector S-3 «Casa de

la Vega» y en la parcela M4-D del Plan Parcial Gamonal Norte, a suscribir entre el Ayuntamiento de Burgos y la mercantil Grupo Residencial Los Jardines, S.A.

De conformidad con el artículo 94 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, se da publicidad a citado convenio que ha sido suscrito el día 7 de marzo de 2003 y elevado a escritura pública el día 24 de octubre de 2005, indicando que dicho convenio se haya en régimen de consulta en la Gerencia de Urbanismo e Infraestructuras, sita en la quinta planta del Ayuntamiento de Burgos, Plaza Mayor s/n, en días y horas hábiles (excepto sábados y festivos).

CONVENIO URBANÍSTICO PARA MATERIALIZAR LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS MUNICIPALES DEL AREA DE TRANSFORMACION A.T. 8.10 «DINA PLAST» EN EL SECTOR S-3 «CASA DE LA VEGA»

En Burgos, a 7 de marzo de 2003:

Reunidos:

– De una parte:

D. Angel Olivares Ramírez, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Burgos, asistido por el Sr. Secretario General, D. Juan Antonio Torres Limorte.

– De otra parte:

D. Jesús Arranz Acinas, mayor de edad, casado, vecino de Burgos, con D.N.I. número 12888272-S, interviene en nombre y representación de las siguientes Entidades Mercantiles:

«Grupo Residencial Los Jardines 8.10, S.L.», domiciliada en Burgos, en Plaza de España, n.º 1, constituida en virtud de Escritura Pública otorgada en Burgos, el día 29 de agosto de 2000, ante el Notario D. Julián Sastre Martín, como sustituto por ausencia reglamentaria de D. Juan José Fernández Saiz, bajo el número 3.328 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Burgos, al tomo 435, libro 226 de la sección 8 de Sociedades, folio 135, hoja número BU-7749, inscripción 1, con C.I.F. n.º B-09374786.

Las facultades de D. Jesús Arranz Acinas, para otorgar el presente contrato y obligarse en nombre y representación de la entidad «Grupo Residencial los Jardines 8.10, S.L.», resultan de su condición de Administrador Solidario de la Entidad, según consta en la misma Escritura.

«Construcciones Arranz Acinas, S.A.», domiciliada en Burgos, en Plaza de España, n.º 1, constituida en virtud de Escritura Pública otorgada en Burgos el día 29 de diciembre de 1970, ante el Notario que fue de Burgos, D. Carlos Huidobro Gascón, adaptados sus estatutos a lo dispuesto en el R.D. Legislativo 1564/89, de 22 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, en virtud de escritura autorizada por el notario D. Juan José Fernández Saiz, el día 7 de abril de 1992, bajo el número 507 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Burgos, al tomo 250, libro 41, folio 55, hoja número BU-1385, 11.ª, con C.I.F. número A-09007238.

Las facultades de D. Jesús Arranz Acinas, para otorgar el presente contrato y obligarse en nombre y representación de la entidad «Construcciones Arranz Acinas, S.A.», resultan de su condición de Administrador Solidario de la Entidad, según consta en la escritura autorizada por el notario D. Juan José Fernández Saiz, el día 25 de febrero de 2001, bajo el número 2.162 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Burgos, al tomo 450, libro 241, folio 61, hoja número BU-1385, inscripción 22.

«Arranz Acinas Constructora Social, S.A.», domiciliada en Burgos, en Plaza de España, n.º 1, constituida en virtud de Escritura Pública otorgada en Burgos, el día 29 de diciembre de 1970, ante el Notario que fue de Burgos, D. Carlos Huidobro Gascón, adaptados sus estatutos a lo dispuesto en el R.D. Legislativo 1564/89, de 22 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, en virtud de escritura autorizada por el notario D. Juan José Fernández Saiz, el día 7 de abril de 1992, bajo el número 506 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Burgos, al tomo 250, libro 41, folio 121, hoja número BU-1407, 8.ª y con C.I.F. número A-09007303.

Las facultades de D. Jesús Arranz Acinas, para otorgar el presente contrato y obligarse en nombre y representación de la entidad «Arranz Acinas Constructora Social, S.A.», resultan de su condición de Administrador Solidario de la Entidad, según consta en escritura autorizada por el notario D. Juan José Fernández Saiz, el día 9 de octubre de 2001, bajo el número 3.238 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Burgos, al tomo 250, libro 41, folio 124, hoja número VU-1407, inscripción 11.

Se incorpora fotocopia de la citada documentación en el Anexo V.

Ambas partes intervienen en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Burgos y de las Sociedades citadas, reconociéndose ambas partes capacidad legal para el otorgamiento del presente Convenio y

EXPONEN:

I. – Que las Mercantiles «Grupo Residencial Los Jardines 8.10, S.L.», Construcciones Arranz Acinas, S.A. y Arranz Acinas Constructora Social, S.A.», pertenecen todas ellas al grupo de empresas Arranz Acinas.

Las mercantiles citadas realizarán entre ellas los acuerdos internos necesarios para posibilitar las permutas citadas en el presente Convenio.

II. – Que la Mercantil «Grupo Residencial Los Jardines 8.10, S.L.» es propietario al 100% del pleno dominio por título de compraventa con carácter privativo de los terrenos del Area de Transformación 8.10 «Dina Plast», por agregación y compra en escritura n.º 4.645 otorgada en Burgos el 24 de noviembre de 2000, ante el notario D. Juan José Fernández Saiz, y aporta una superficie de 6.634,50 m.², careciendo el Excmo. Ayuntamiento de Burgos de propiedades en la citada Area de Transformación 8.10.

Que en el Area de Transformación 8.10 «Dina Plast», de acuerdo con el Estudio de Detalle aprobado y recogido en el Proyecto de Actuación correspondiente:

– A la Mercantil citada le corresponde una edificabilidad de 5.366,70 m.² construidos resultante de la aplicación de las dos plantas y media posibles sobre la superficie del área de movimiento de 2.146,62 m.² definida en el mismo Estudio de Detalle.

– Al Ayuntamiento de Burgos se le adjudica suelo en el que poder consolidar 536,67 m.² construidos, correspondiente a una superficie de 214,66 m.² del área de movimiento, y de superficie total 400,58 m.², considerando que participa en el resto de la ordenación proyectada, al ser un proyecto unitario, del garaje mancomunado, incluida la parte proporcional de rampas y calles de acceso a ella comunes y zonas de juegos y estancia también compartidas con la totalidad de las futuras edificaciones equivalentes, en proporción al 10%, de cesión obligatoria y gratuita a la Administración actuante. Este aprovechamiento pertenece al Ayuntamiento de Burgos, en virtud del artículo 17.2 b) de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y es el correspondiente al 10% de la participación de la comunidad en plusvalías generadas por la actuación urbanística de los Entes Públicos.

El aprovechamiento urbanístico del Ayuntamiento de Burgos en este Area de Transformación 8.10 es de 536,65 m.² de edificabilidad, de acuerdo al Proyecto de Actuación aprobado definitivamente en aplicación del artículo 79.c) de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, materializándose dicho aprovechamiento en la parcela lucrativa A1, de acuerdo al Proyecto de Actuación aprobado y recogido en la ficha correspondiente, estando exenta de contribuir a los gastos de urbanización.

Se incorporan las fichas del Proyecto de Actuación aprobado en el Anexo I.

III. – Que en el Sector S-3 «Casa de la Vega», la mercantil «Arranz Acinas Constructora Social, S.A.», aporta una superficie de 10.266,75 m.²s (2,8932%).

Que en dicho Sector S-3 «Casa de la Vega», de acuerdo con el Proyecto de Actuación, aprobado inicialmente con fecha 16 de octubre 2002:

— A la Mercantil citada le corresponde un aprovechamiento homogeneizado de 3.137,50 m.²c, lo que supone una edificabilidad de 2.365,63 m.² en VL (vivienda libre) y de 1.017,56 m.² edificables en VRP (vivienda sometida a régimen de protección pública).

La edificabilidad correspondiente a la citada Mercantil en Vivienda con Régimen de Protección se cifra en 1.017,56 m.² y se materializa, de acuerdo con el Proyecto de Actuación en la parcela R2-12, con una cuota de urbanización del 0,703756% y un saldo provisional en el coste de la urbanización de 112.487,00 euros.

Se incorporan las fichas del Proyecto de Actuación aprobado en el Anexo II.

IV. — Que en la parcela M4-D del Plan Parcial «Gamonal Norte»:

— La mercantil «Construcciones Arranz Acinas, S.A.» es propietaria del 3,7408% del pleno dominio, según consta en el Registro de la Propiedad n.º 3 de Burgos, tomo 4.031, libro 698, folio 175, inscripción 6.ª de fecha 16/08/2001.

La ficha de características de la parcela M4-D del P.P. «Gamonal Norte» recoge para esta parcela 2.210,76 m.² de edificabilidad con uso alojamiento con las compatibilidades del P.G.O.U., número máximo de viviendas: 16 y ordenanza MC6 12,7.

La edificabilidad correspondiente a «Construcciones Arranz Acinas, S.A.» en la parcela M4-D del P.P.G.N., de acuerdo con los datos registrales, se cifra en 82,7001 m.² con la carga de costos de urbanización que le pertenezcan por su participación en la Junta de Compensación del citado Plan Parcial, siendo la inscrita y afecta a esta Junta de 1.724,17 euros que corresponde a una cuota de 0,0306%.

La ficha de características de la parcela M4-D del P.P. «Gamonal Norte» se adjunta como Anexo III, junto con la nota registral.

V. — Que de acuerdo con la valoración efectuada por los servicios técnicos municipales de la Gerencia de Urbanismo, el aprovechamiento municipal en el Área de Transformación 8.10 es de 536,67 m.² de edificabilidad equivalente a 1.102,4795 m.² de edificabilidad VRP (vivienda en régimen de protección) en el Sector S-3.

Se adjunta como Anexo IV.

VI. — Que la edificabilidad correspondiente a «Arranz Acinas Constructora Social, S.A.», en Vivienda con Régimen de Protección en el Sector S-3 «Casa de la Vega» cifrada en 1.017,56 m.² (12 viviendas VRP) y que se materializa, de acuerdo con el Proyecto de Actuación en la parcela R2-12 no alcanza el total de la valoración municipal a obtener en dicho sector, existiendo una diferencia de 84,92 m.² de edificabilidad VRP o 63,69 m.² de edificabilidad VL (vivienda libre), ambas referidas al Sector S-3.

Se adjunta como Anexo IV.

VII. — Que «Construcciones Arranz Acinas S.A.» propone materializar esta diferencia de aprovechamiento urbanístico (63,69 m.² VL del Sector S-3) a cargo del porcentaje que posee en la parcela M4-D del P.P. «Gamonal Norte» que, de acuerdo con la valoración efectuada, equivalen a 33,4619 m.² VL en el P.P.G.N.

VIII. — Que todos los aprovechamientos correspondientes al Excmo. Ayuntamiento de Burgos se entregan y reciben libres de gastos de urbanización.

Con la intención de ambas partes de permutar el aprovechamiento municipal del Área de Transformación 8.10 «Dina Plast» (536,65 m.²c), en los correspondientes aprovechamientos urbanísticos en el Sector S-3 «Casa de la Vega», y en la parcela M4-D del Plan Parcial «Gamonal Norte», a fin de agruparlos a aprovechamientos que el Excmo. Ayuntamiento de Burgos posee en las áreas y sectores mencionados u obtener parcela independiente al objeto de cumplir las determinaciones de los bie-

nes pertenecientes al Patrimonio Municipal del Suelo, se suscribe el presente Convenio de acuerdo con las siguientes

ESTIPULACIONES:

Primera. — El Ayuntamiento de Burgos cede el aprovechamiento urbanístico cuantificado en 536,67 m.²c edificables que le corresponden en el Área de Transformación 8.10 «Dina Plast», libres de gastos de urbanización, al haber sido obtenidos en virtud del artículo 17.2.b) de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, a la mercantil «Grupo Residencial Los Jardines 8.10, S.L.».

Segunda. — La Mercantil «Arranz Acinas Constructora Social, S.A.», cede al Ayuntamiento de Burgos en el Sector S-3 «Casa de la Vega», la cantidad de 1.017,56 m.² edificables (12 viviendas VRP), libres de gastos de urbanización, de acuerdo a la valoración efectuada por los servicios técnicos de la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Burgos, deviniendo la Corporación Municipal a ser propietaria de dicha edificabilidad total, a materializar en la parcela R2-12 de dicho Sector, de acuerdo al Proyecto de Actuación aprobado inicialmente o que se sumarán a los aprovechamientos que se adjudiquen al Excmo. Ayuntamiento de Burgos al objeto de materializarlos en una única parcela.

Tercera. — La Mercantil «Construcciones Arranz Acinas, S.A.», cede al Ayuntamiento de Burgos en la parcela M4-D del Plan Parcial «Gamonal Norte», la cantidad de 33,4619 m.² edificables (VL), libres de gastos de urbanización, de acuerdo a la valoración efectuada por los servicios técnicos de la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Burgos.

Cuarta. — La Mercantil «Grupo Residencial Los Jardines 8.10, S.L.», deberá soportar los gastos de urbanización e instalación de servicios que le corresponden por las parcelas aportadas para el presente Convenio en el Sector S-3 «Casa de la Vega» y en el P.P. «Gamonal Norte».

Quinta. — Este Convenio no se podrá aprobar de manera definitiva hasta tanto no se aprueben, también de manera definitiva, los Proyectos de Actuación del área de transformación A.T. 8.10 «Dina Plast» y del Sector S-3 «Casa de la Vega».

Y con la intención que los comparecientes manifiestan de obligarse a su tenor, la firman en Burgos a 7 de marzo de 2003.

Por Grupo Residencial Los Jardines, S.A., Fdo.: Don Jesús Arranz Acinas. — El Alcalde de Burgos, Fdo.: Don Angel Olivares Ramírez.

Burgos, 22 de noviembre de 2005. — El Alcalde Accidental, Francisco Javier Lacalle Lacalle.

200508778/8717. — 600,00

Ayuntamiento de Santibáñez del Val

La Asamblea Vecinal de este Ayuntamiento, ha aprobado inicialmente, por mayoría legal, su presupuesto anual para el ejercicio de 2005. En cumplimiento con los artículos 112, número 3, de la Ley 7/1985, de 2 de abril; 169, número 1 del R.D.L. 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales y Real Decreto 861/1986, de 25 de abril, se somete el expediente a información pública y audiencia de los interesados, en este Ayuntamiento, por el plazo de quince días, contados a partir del siguiente hábil al de la inserción del anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia, durante los cuales podrán presentarse las alegaciones, reclamaciones y sugerencias que estimen oportunas.

Si, transcurrido el plazo anteriormente expresado, no se hubieran presentado reclamaciones, se considerará aprobado definitivamente este presupuesto.

Santibáñez del Val, a 21 de noviembre de 2005. — El Alcalde, Ignacio Sanz Alamo.

200508752/8685. — 68,00

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 212 del R.D.L. 2/2004, de 5 de marzo, texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, y el artículo 116 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, quedan expuestas al público, en este Ayuntamiento, por plazo de quince días hábiles, a partir del siguiente a la fecha de inserción de este anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia, la cuenta general del presupuesto y la liquidación correspondiente al ejercicio de 2004, a los efectos de su examen y reclamaciones.

En ese plazo y ocho días más podrán formularse por escrito, ante el Pleno de la Corporación, los reparos y observaciones que procedan, por las personas naturales y jurídicas legitimadas para ello.

Santibáñez del Val, a 21 de noviembre de 2005. — El Alcalde, Ignacio Sanz Alamo.

200508753/8686. — 68,00

Ayuntamiento de Pinilla de los Barruecos

Aprobación provisional de la ordenanza reguladora de la tasa por expedición de certificación electrónica de datos catastrales

En Secretaría-Intervención de este Ayuntamiento, y a los efectos del artículo 17.1 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se regula el texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, se halla expuesto al público el acuerdo provisional de aprobación de la ordenanza reguladora de la tasa por expedición de certificación electrónica de datos catastrales, acordado por el Pleno de Pinilla de los Barruecos, en sesión de 20 de octubre de 2005.

Los interesados legítimos a que hace referencia el artículo 18 de la Ley citada podrán examinar el expediente y presentar las reclamaciones que estimen oportunas, contra la aprobación provisional, con sujeción a las normas que se indican:

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

b) Oficina de presentación: Ayuntamiento.

c) Órgano ante el que se reclama: Pleno.

La ausencia de alegaciones dará lugar a la aprobación definitiva de dicha ordenanza.

En Pinilla de los Barruecos, a 21 de noviembre de 2005. — El Alcalde, Juan Izquierdo Martín.

200508786/8723. — 68,00

Aprobación provisional de modificación de ordenanza de tránsito de ganado

En Secretaría-Intervención de este Ayuntamiento, y a los efectos del artículo 17.1 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se regula el texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, se halla expuesto al público el acuerdo provisional de modificación de la ordenanza de tránsito de ganado, en su artículo 8 (tarifas), acordado por el Pleno de Pinilla de los Barruecos, en sesión de 20 de octubre de 2005.

Los interesados legítimos a que hace referencia el artículo 18 de la Ley citada podrán examinar el expediente y presentar las reclamaciones que estimen oportunas, contra la aprobación provisional, con sujeción a las normas que se indican:

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

b) Oficina de presentación: Ayuntamiento.

c) Órgano ante el que se reclama: Pleno.

La ausencia de alegaciones dará lugar a la aprobación definitiva de dicha ordenanza.

En Pinilla de los Barruecos, a 21 de noviembre de 2005. — El Alcalde, Juan Izquierdo Martín.

200508787/8724. — 68,00

Junta Administrativa de Melgosa de Burgos

Subasta de arrendamiento de fincas rústicas

Aprobado por la Junta Vecinal el pliego de condiciones económico administrativas para el arrendamiento del aprovechamiento agrícola de fincas rústicas sitas en Melgosa de Burgos, mediante subasta pública, sistema tradicional de pujas a la llana, se expone al público por el plazo de ocho días hábiles, a contar desde el siguiente a la publicación del presente anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia, a efectos de examen y reclamaciones que contra el mismo puedan presentarse.

1. — *Publicidad de pliegos:* Junta Administrativa de Melgosa de Burgos.

2. — *Plazo de exposición y presentación de reclamaciones:* Ocho días hábiles a contar desde el siguiente a la publicación del presente anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia.

3. — *Órgano al que deben dirigir las reclamaciones:* Junta Administrativa de Melgosa de Burgos.

Simultáneamente se anuncia subasta pública conforme al siguiente contenido:

a) *Objeto de la subasta:* Arrendamiento del aprovechamiento agrícola de fincas rústicas sitas en Melgosa de Burgos.

b) *Plazo de arrendamiento:* Cinco campañas agrícolas comenzando la campaña 2005/2006 y finalizando la 2009/2010.

c) *Tipo de licitación:* El fijado para cada finca en el pliego de condiciones aprobado al efecto, que podrá ser mejorado al alza.

d) *Forma de adjudicación:* El sistema de adjudicación será el tradicional de pujas a la llana.

e) *Lugar y fecha de celebración de la subasta:* Dependencias de la Junta Administrativa de Melgosa de Burgos, el domingo siguiente a la finalización del plazo de exposición, a las 17 horas. El acto será público.

En Melgosa de Burgos, a 9 de noviembre de 2005. — El Alcalde Pedáneo, Celestino Saiz Saiz.

200508479/8718. — 124,00

Ayuntamiento de Atapuerca

Por acuerdo del Pleno de este Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 14 de diciembre de 2005, ha sido aprobado el «Pliego de cláusulas administrativas particulares para contratar en procedimiento abierto, por subasta y carácter de urgencia, las obras de "acondicionamiento sala de exposiciones"», cuyo documento es objeto de exposición pública a efectos de examen y reclamaciones que se estimen pertinentes durante el plazo de ocho días, contados a partir del siguiente al de la inserción de este anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia.

Simultáneamente se anuncia licitación, si bien se aplazará cuanto resulte necesario en el supuesto que se formulen reclamaciones contra citado pliego que en extracto son las siguientes:

PLIEGO DE CLAUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES PARA CONTRATAR EN PROCEDIMIENTO ABIERTO, POR SUBASTA Y CARACTER DE URGENCIA, LAS OBRAS DE SALA DE EXPOSICIONES

Objeto del contrato: Constituye el objeto de la subasta, procedimiento abierto, tramitación urgente, de conformidad con lo establecido en el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas y el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas y, por tanto, del contrato que al efecto se formule conforme a este pliego

de cláusulas, las obras de acondicionamiento de Sala de Exposiciones, conforme a la documentación técnica, redactada por el Arquitecto D. Carlos Miranda Barroso.

La referida documentación técnica y el pliego de cláusulas de prescripciones técnicas, planos, cuadros de precios, juntamente con el presente pliego de cláusulas administrativas, formarán parte del contrato de adjudicación de obra, que en su día se otorgue.

Tipo de licitación: El presupuesto de contrata de la obra asciende a la cantidad de 60.579,68 euros (sesenta mil quinientos setenta y nueve euros con sesenta y ocho céntimos).

En la oferta de los licitadores, se entenderán comprendidos a todos los efectos el Beneficio Industrial, los Gastos Generales, y Honorarios de Dirección Facultativa, así como los Tributos de cualquier índole que graven los diversos conceptos, incluido el I.V.A., de acuerdo con lo dispuesto en el art.25 del Reglamento de este impuesto.

Garantía provisional: Para tomar parte en la subasta será preciso adjuntar a la proposición, justificante acreditativo de haber constituido garantía provisional del 2% del tipo de licitación; es decir, 1.211,59 euros, en la forma determinada en el art.55 del RGCAP, art. 35.b del TRLCAP, arts. 56 y 57 del RGCAP.

Garantía definitiva: La garantía definitiva será del 4% del precio de adjudicación y podrá constituirse de cualquiera de las formas previstas en el artículo 36 de TRLCAP y 55 a 57 del RGCAP.

La constitución de la garantía definitiva deberá acreditarse dentro de los quince días hábiles siguientes a la notificación de la adjudicación de la presente subasta. El incumplimiento de este requisito, por causa imputable al adjudicatario dará lugar a la resolución del contrato.

Lugar, y plazo de presentación de proposiciones: En la Secretaría del Ayuntamiento, en horario de oficina los lunes de 17.00 a 20.00 horas, señalando como último día de presentación las 17.00 horas del lunes siguiente al decimotercero día natural, contados desde el siguiente a la publicación del presente anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia, salvo que dicho día fuese inhábil a los efectos administrativos, en cuyo caso se prorrogará al siguiente lunes hábil y siempre que no se presentaren reclamaciones contra el pliego de condiciones. El pliego de cláusulas administrativas particulares y prescripciones técnicas estarán a disposición de los interesados en la Secretaría del Ayuntamiento, hasta el último día de presentación de proposiciones. Se entiende que el sábado es hábil a todos los efectos.

En el supuesto de resultar desierta la subasta, se iniciará un segundo periodo de presentación de proposiciones el día natural siguiente a aquél en que venció el primer periodo de presentación de proposiciones y este segundo periodo tendrá las mismas características del anterior.

Modelo de proposición: Cada licitador presentará un sobre cerrado que, puede ir lacrado, en el que figurará la siguiente inscripción: «Proposición para tomar parte en la subasta, convocado por el Ayuntamiento de Atapuerca para adjudicar las obras de "Acondicionamiento de Sala de Exposiciones"».

Dentro del sobre indicado, se incluirán otros dos sobres.

Sobre A: Con la inscripción: Documentación acreditativa de la personalidad del contratista, garantía constituida, solvencia y antecedentes, en relación con su capacidad y para la realización de la obra. Debiendo contener, lo siguiente:

- D.N.I. o fotocopia compulsada.
- Escritura de poder, bastantada y legalizada, en su caso, si se actúa en representación de otra persona.
- Escritura de constitución de la sociedad, inscrita en el Registro Mercantil, y Número de Identificación Fiscal, cuando concurre una sociedad de esta naturaleza.
- Resguardo de constitución de garantía provisional.
- Declaración responsable de no estar incurso en las causas de prohibición para contratar, previstas en el art.20 de TRLCAP.
- Justificante de hallarse al corriente del pago de cuotas con la Seguridad Social y con la Hacienda Pública.

Sobre B: Se titulará «Proposición económica para optar a la subasta de adjudicación de las obras de "Acondicionamiento de Sala de Exposiciones" de Atapuerca», se incluirá la proposición económica, sujeta al siguiente modelo:

El abajo firmante, D. (en nombre propio o en representación de), con domicilio en y D.N.I. n.º teniendo conocimiento de la convocatoria de subasta anunciada por el Ayuntamiento de Atapuerca para las obras de "Acondicionamiento de Sala de Exposiciones" anunciado en el «Boletín Oficial» de la provincia de Burgos, número de fecha en plena posesión de mi capacidad jurídica y de obrar, tomo parte en la misma y me comprometo a ejecutar las obras por la cantidad de (en letra y número) euros, lo que supone una baja del% sobre el Proyecto que sirve de base para la obra.

Y a cuyos efectos hago constar:

1.º) Que cumplo todas y cada una de las condiciones exigidas en el pliego de cláusulas, para la adjudicación del contrato.

2.º) Que acepto plenamente todas las cláusulas de los pliegos y todas las demás obligatorias que se deriven, si resulto adjudicatario del contrato.

3.º) Adjunto la documentación exigida.

Cláusula especial: Cada licitador únicamente podrá presentar una sola proposición, y caso que el precio más bajo fuera ofertado por más de un licitador, la propuesta será la que resulte del sorteo entre éstos.

Apertura de pliegos: Se efectuará por la Mesa de Contratación, en acto público, que tendrá lugar en el Ayuntamiento, a las 20.30 horas del lunes hábil, finalizada la presentación de proposiciones. La Mesa de Contratación procederá en este acto público a la apertura de las ofertas previamente admitidas, y por la Presidencia, se procederá a la apertura de los sobres A y B, dando lectura de la proposiciones formuladas, elevándolas por el Secretario de la Corporación a la preceptiva acta y haciendo la propuesta de adjudicación la Presidencia al postor que oferte el precio más bajo, de conformidad con lo establecido en el art.82 del TRLCAP sin que esta adjudicación provisional cree derecho alguno a favor del adjudicatario, mientras no se le haya adjudicado por acuerdo del Ayuntamiento.

Resto condiciones: Tablón de Anuncios del Ayuntamiento.

Atapuerca, 21 de noviembre de 2005. – El Alcalde, Fernando Gómez Aguado.

200508688/8720. – 372,00

Ayuntamiento de Santo Domingo de Silos

El Pleno de este Ayuntamiento, en sesión ordinaria de fecha 23 de noviembre de 2005, ha aprobado inicialmente el presupuesto general, bases de ejecución, y la plantilla de personal funcionario y laboral para el ejercicio económico 2005, cuyo estado de gastos e ingresos, nivelados, ascienden a la cantidad de 423.950 euros.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 169 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que aprueba el texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales y el artículo 20 del Real Decreto 500/1990, de 20 de abril, se expone al público el expediente y la documentación preceptiva por plazo de quince días desde la publicación de este anuncio, a los efectos de reclamaciones y alegaciones.

De conformidad con el acuerdo adoptado el presupuesto se considerará definitivamente aprobado, si durante el citado plazo no se presentan reclamaciones.

En Santo Domingo de Silos, a 24 de noviembre de 2005. – El Alcalde, Jesús Martínez Andrés.

200508780/8721. – 68,00

Junta Vecinal de Pesquera de Ebro

Aprobación de la ordenanza fiscal reguladora para la prestación del servicio público de suministro de agua potable a domicilio

En cumplimiento de lo estipulado por el acuerdo definitivo adoptado por esta Junta Vecinal de fecha de 23 de noviembre de 2005, se procede a su publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley reguladora de las Bases de Régimen Local, entrando en vigor una vez transcurrido el plazo previsto en el art. 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril.

Contra este acto administrativo, que es definitivo en vía administrativa, se puede interponer en el plazo de dos meses a contar desde de día siguiente al de la publicación del presente edicto, recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Burgos. No obstante, lo anterior, también se puede interponer cualquier otro recurso que se considere conveniente.

El texto íntegro de la ordenanza elevada definitivamente, es el que seguidamente se detalla:

ORDENANZA FISCAL REGULADORA DE LA TASA POR SUMINISTRO DOMICILIARIO DE AGUA POTABLE

TÍTULO 1. – DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.º – *Fundamento y naturaleza*: En uso de las facultades concedidas por los artículos 133.3 y 142 de la Constitución y por el artículo 106 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 15 a 19 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido regulador de las Haciendas Locales, esta Junta Vecinal establece la tasa por suministro de agua a domicilio, que se regirá por la presente ordenanza fiscal, cuyas normas atienden a lo previsto en el artículo 57 del citado Real Decreto Legislativo 2/2004.

Artículo 2.º – *Hecho imponible*: Constituye el hecho imponible de la tasa, la prestación del servicio de recepción obligatoria de suministro de agua a domicilio, así como suministro a locales, establecimientos industriales y comerciales y cualesquiera otros suministros de agua que se soliciten a la Junta Vecinal.

Artículo 3.º – *Sujeto pasivo*:

1. Son sujetos pasivos los contribuyentes y el sustituto de éste, como las personas físicas y jurídicas, así como las entidades a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, sobre la Ley General Tributaria, que soliciten o que resulten beneficiadas o afectadas por el servicio municipal de suministro de agua.

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

Artículo 4.º – *Responsables*:

1. Responderán solidariamente de las obligaciones tributarias del sujeto pasivo las personas físicas y jurídicas a que se refieren los artículos 41 y 42 de la Ley General Tributaria.

2. Serán responsables subsidiarios los administradores de las sociedades y los síndicos, interventores o liquidadores de quiebras, concursos, sociedades y entidades en general, en los supuestos y con el alcance que señala el artículo 41 y 43 de la Ley General Tributaria.

Artículo 5.º – *Exenciones*:

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

Artículo 6.º – *Devengo*:

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

Artículo 7.º – *Declaración e ingreso*:

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

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

3. El cobro de cuotas se efectuará por cada particular con el abono en cuenta que dispone esta Junta Vecinal a tal efecto.

Artículo 8.º – *Infracciones y sanciones*: En todo lo relativo a la calificación de infracciones tributarias, así como de las sanciones que a las mismas correspondan en cada caso, se estará a lo dispuesto en los artículos 183 y siguientes de la Ley General Tributaria, Ley 58/2003, de 17 de diciembre.

TÍTULO II. – DISPOSICIONES ESPECIALES

Artículo 9.º – *Cuota tributaria y tarifas*.

1. Los periodos establecidos para la lectura de los contadores son los siguientes:

- Periodo A: Desde el día 1 de octubre hasta el 30 de junio del ejercicio siguiente.
- Periodo B: Desde el día 1 al 31 de julio del mismo ejercicio.
- Periodo C: Desde el día 1 al 31 de agosto del mismo ejercicio.
- Periodo D: Desde el día 1 al 30 de septiembre del mismo ejercicio.

2. La cuota tributaria correspondiente a la concesión de la licencia o autorización de acometida a la red de agua, se exigirá por una sola vez y consistirá en la cantidad fija de 330 euros. Dicha cuota tendrá una vigencia de 3 años, transcurridos los cuales se fijará una nueva cuota.

3. Las cuotas tributarias a exigir por la prestación del servicio de suministro de agua, son las siguientes:

- Cuota fija anual para uso doméstico por importe de 30,00 euros.
- Cuota fija anual para actividad económica por importe de 60,00 euros.

En función de los metros cúbicos consumidos en cada uno de los dos periodos establecidos a continuación, se aplicará al exceso producido las siguientes tarifas:

Tarifa A. – Tarifa establecida para los meses comprendidos entre el 1 de julio al 30 de septiembre:

Uso doméstico:

- Desde 0,80 m.³ a 50 m.³ de agua consumida: 0,30 euros.
- Desde 51 m.³ a 75 m.³ de agua consumida: 0,60 euros.
- Desde 76 m.³ en delante de m.³ de agua consumida: 1,00 euro.

Actividad económica:

- Desde 1,40 m.³ a 50 m.³ de agua consumida: 0,35 euros.
- Desde 51 m.³ a 75 m.³ de agua consumida: 0,65 euros.
- Desde 76 m.³ en delante de m.³ de agua consumida: 1,05 euros.

4. Los recibos que se giren para el pago de las cuotas será uno dentro del año natural a 31 de diciembre, en el cual se computará la suma total de los datos de consumo de agua potable que surja tras la lectura y control del contador producidos independientemente durante los periodos de lectura de los contadores estipulados, y aplicándole las tarifas establecidas para cada periodo en esta Ordenanza.

Disposición final. – La presente ordenanza fiscal, aprobada por esta Junta Vecinal en sesión de fecha de 4 de mayo de 2005, se elevó a definitiva en sesión de fecha de 23 de noviembre de 2005 y entrará en vigor tras su publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia, a partir del día 1 de enero de 2006, permaneciendo vigente hasta su modificación o derogación expresas.

En Pesquera de Ebro, a 24 de noviembre de 2005. – El Alcalde Pedáneo, Moisés Jesús Crespo Gallo.

200508785/8722. – 200,00