

REGISTRADO CON EL
Nº - 2788.07
EL ARQUITECTO DE VISADO.



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CASTILLA Y LEÓN - ESTE
Demarc. de BURGOS

18 JUN 2007

VISADO

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

VILLAGONZALO ARENAS

APR.12.01

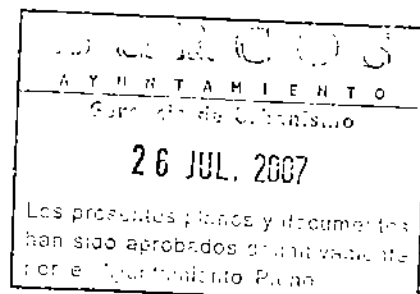
BURGOS

JUNIO DEL AÑO 2007

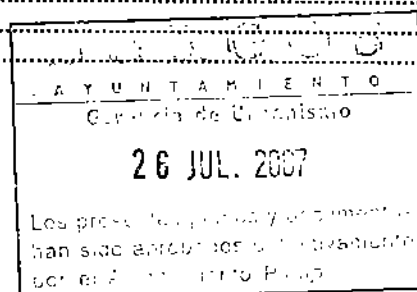
**VOLUMEN III
NORMATIVA URBANÍSTICA**

**PROMOTOR
CYPPGF S.L.**

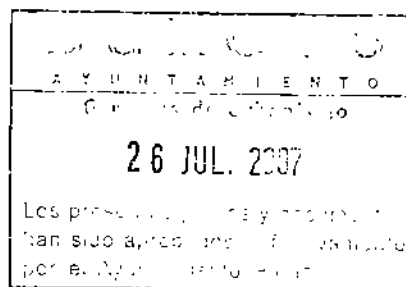
LEONARDO IGNACIO GONZÁLEZ FERRERAS (ARQUITECTO, COLEG. Nº1.060)



VOLUMEN III. NORMATIVA URBANÍSTICA.....	4
TITULO I: NORMAS GENERALES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN.....	4
CAPITULO I. EL PLAN ESPECIAL: DEFINICIÓN Y ALCANCE	4
. OBJETO.....	4
. ÁMBITO TERRITORIAL.....	4
. NATURALEZA Y EFECTOS.....	4
. VIGENCIA.....	5
. REVISIÓN Y MODIFICACIONES.....	5
. INTERPRETACIÓN.....	6
. DOCUMENTACIÓN Y VALOR RELATIVO DE LOS DOCUMENTOS.....	6
CAPITULO II. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO.....	8
. DEFINICIÓN DE SUELO URBANO.....	8
. DERECHOS, DEBERES Y LIMITACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO.....	8
. PLAZOS DE CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS.....	13
CAPITULO III. ORDENACIÓN GENERAL DEL ÁREA.....	14
. SUELO URBANO (SU).....	14
SECCIÓN 1. DETERMINACIONES ESTABLECIDAS EN EL SUELO URBANO.....	14
SECCIÓN 2. SISTEMAS LOCALES.....	14
. CONCEPTO.....	14
. OBTENCIÓN DE SUELOS DOTACIONALES.....	15
. TITULARIDAD Y RÉGIMEN DE USO.....	15
CAPÍTULO IV. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN.....	16
SECCIÓN 1. GESTIÓN URBANÍSTICA	16
. MODALIDADES DE GESTIÓN.....	16
ACTUACIONES INTEGRADAS.....	16
OTRAS MODALIDADES DE GESTIÓN.....	16
. PROYECTO DE ACTUACIÓN.....	16
. PROYECTO DE URBANIZACIÓN.....	16
. PROYECTO DE REPARCELACIÓN.....	17
. PROYECTO DE EXPROPIACIÓN	18
TITULO II: NORMAS GENERALES DE USOS, URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN	18
CAPÍTULO I: NORMAS GENERALES DE USOS.....	18
- REGULACIÓN DE USOS.....	18
- TIPOS DE USOS.....	18
- CLASES DE USOS	19
- CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS	19
- CONDICIONES DEL USO RESIDENCIAL	21
- CONDICIONES DEL USO INDUSTRIAL.....	25
- CONDICIONES DEL USO TERCIARIO.....	28
- CONDICIONES DE USO DOTACIONAL.....	33
- CONDICIONES DE USO COMUNICACIONES.....	40
- CONDICIONES DE USO DE GARAJE-APARCAMIENTO.....	46
- CONDICIONES DE USO DOTACIONAL DE PARQUES Y JARDINES.....	53
CAPÍTULO II: NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.....	55
- ÁMBITO DE APLICACIÓN.....	55
- RED VIARIA EN SUELO URBANO O URBANIZABLE.....	55
- SENDAS PÚBLICAS PARA PEATONES. VIARIO PEATONAL.....	55
- RED VIARIA.....	58
- ESPACIOS LIBRES.....	59
- EQUIPAMIENTO.....	60
- OTRAS CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO.....	60
- BASES DE CÁLCULO PARA LAS REDES.....	62



CAPÍTULO III: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.....	65
- NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.....	65
.SECCIÓN 1ª. CONDICIONES DE PARCELA.....	66
.SECCIÓN 2ª. CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.....	67
.SECCIÓN 3ª. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA.....	68
.SECCIÓN 4ª. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y DE APROVECHAMIENTO.....	69
.SECCIÓN 5ª. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.....	70
.SECCIÓN 6ª. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE.....	74
.SECCIÓN 7ª. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.....	78
.SECCIÓN 8ª. CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS.....	82
.SECCIÓN 9ª. CONDICIONES AMBIENTALES.....	85
.SECCIÓN 10ª. CONDICIONES ESTÉTICAS.....	87
TÍTULO III: NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.....	92
. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.....	92
.SECCIÓN 1ª. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.....	92
.SECCIÓN 2ª. NORMAS PARTICULARES DE PROTECCIÓN.....	96
.SECCIÓN 3ª. SUBVENCIONES Y AYUDAS.....	98
.SECCIÓN 4ª. ENTORNO MONUMENTOS.....	98
.SECCIÓN 5ª. LISTADO DE ELEMENTOS CATALOGADOS.....	99
.SECCIÓN 6ª. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.....	100
.SECCIÓN 7ª. INVENTARIO ARQUEOLÓGICO.....	103
. ELEMENTOS CATALOGADOS EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL.....	105
TÍTULO IV: ORDENANZAS DE APLICACIÓN EN EL ÁREA.....	106
CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES PRELIMINARES.....	106
. DEFINICIÓN.....	106
. APLICACIÓN.....	106
. MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA.....	106
. DOTACIONES.....	106
. SISTEMAS LOCALES.....	106
. ORDENANZAS DE APLICACIÓN.....	107



TITULO I: NORMAS GENERALES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

CAPITULO I. EL PLAN ESPECIAL: DEFINICIÓN Y ALCANCE

. OBJETO

El Plan Especial APR 12.01 Villagonzalo Arenas tiene por objeto proceder a la ordenación urbanística de la totalidad del APR 12.01 en los términos previstos por la legislación vigente, concretar los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase de suelo delimitando las facultades urbanísticas del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades, y regular las condiciones que deben cumplir las actuaciones urbanísticas a realizar en desarrollo de Plan, todo ello dentro del marco conceptual establecido por el P.G.O.U. de Burgos en cuanto que el modelo territorial que se quiere implantar está orientado a la consecución de unos mayores estándares de calidad urbana.

Para llevar a cabo este objeto, el Plan Especial establece las siguientes determinaciones:

- a) Prevé los sistemas locales al servicio del sector: vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos.
- b) Cataloga los elementos que deben ser conservados o recuperados, con las medidas de protección que procedan en cada caso.
- c) Califica las parcelas, entendiéndose como tal la asignación de uso, intensidad de uso, tipología edificatoria y condiciones de urbanización y edificación.
- d) En los ámbitos declarados con Bien de Interés Cultural, el régimen de protección exigible según la legislación sobre patrimonio histórico.
- e) Establece una relación de los usos del suelo declarados fuera de ordenación.

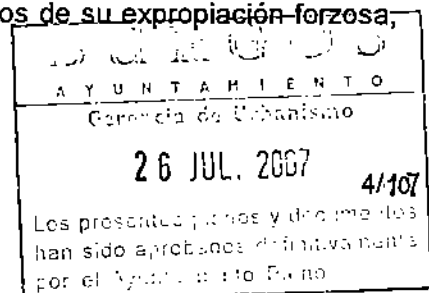
. ÁMBITO TERRITORIAL

El ámbito territorial del presente Plan Especial se extiende a la totalidad del ámbito delimitado por el PGOU de Burgos, cuya denominación es APR. 12.01. Villagonzalo Arenas.

. NATURALEZA Y EFECTOS.

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

- Publicidad: Cualquier ciudadano tiene derecho a la información urbanística y a consultar la totalidad de la documentación del Plan Especial, que, a tal efecto estará, en ejemplar integral debidamente diligenciado, a disposición de público.
- Ejecutividad: el Plan Especial será inmediatamente ejecutivo desde su entrada en vigor.
- Vinculación: el Plan Especial es de obligado cumplimiento tanto para los particulares como para las Administraciones Públicas, los cuales estarán obligados a su cumplimiento sin perjuicio de la prevalencia, en su caso, de los instrumentos de ordenación del territorio y de la planificación sectorial.
- La obligatoriedad del Plan implica el deber, jurídicamente exigible por cualquier persona física o jurídica, en uso de la acción pública, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto por las Administraciones Públicas como por los particulares, siendo nula cualesquier reserva de dispensación.
- Declaración de utilidad pública: la publicación en el Boletín Oficial de Burgos del acuerdo de aprobación definitiva del Plan Especial apareja la declaración de utilidad pública e interés social de las obras previstas en él mismo y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos necesarios para su ejecución, a efectos de su expropiación forzosa, ocupación temporal e imposición de servidumbres.



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

. VIGENCIA

1. El Plan Especial entrará en vigor al día siguiente de la fecha de publicación integra en el Boletín Oficial de la Provincia de su memoria vinculante y normativa, y de la relación de todos los demás documentos que integran el Plan Especial.
2. Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de las facultades de modificación y revisión de la Administración competente, ya sean ejercidas de oficio o a instancia de otras Administraciones Públicas o de los particulares.

. REVISIÓN Y MODIFICACIONES

Se entiende por revisión del Plan Especial toda alteración de su contenido que lleve aparejada la total reconsideración de la ordenación general establecida, y suponga, por consiguiente, la introducción de cambios sustanciales en las determinaciones relativas a la calificación del suelo, los sistemas locales o el catálogo de elementos protegidos.

En este sentido no se prevé la revisión y modificación.

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

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

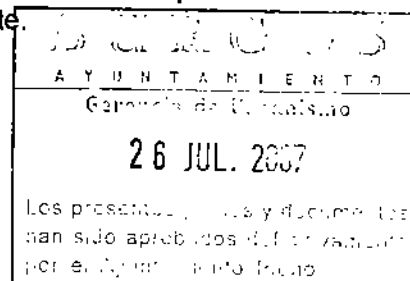
Se considera modificación del Plan Especial la alteración, adición o supresión de determinaciones del mismo que no constituyan revisión por no llevar aparejada la adopción de nuevos criterios que supongan la total reconsideración de la ordenación general establecida.

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

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

- a) la aprobación o modificación de Ordenanzas Municipales que desarrollen o complementen aspectos determinados del Plan Especial;
- b) las que se introduzcan en el Catálogo de bienes protegidos como resultado del hallazgo de bienes en los que sean de aplicación la normativa sectorial en materia de Patrimonio Histórico.

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



5/107

. INTERPRETACIÓN.

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

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

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

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

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

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

f) Contradicciones gráficas:

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

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

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

4. Las alineaciones del viario tendrán carácter vinculante.

. DOCUMENTACIÓN Y VALOR RELATIVO DE LOS DOCUMENTOS

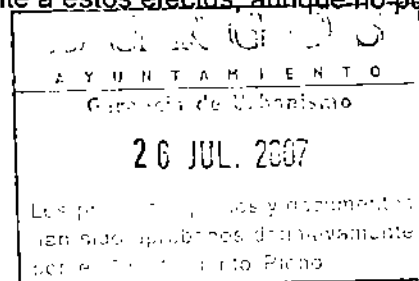
El presente Plan Especial consta de la siguiente documentación, cuyo valor relativo se especifica a continuación:

Volumen I. MEMORIA JUSTIFICATIVA

Esta documentación presenta un carácter marcadamente justificativo del grado de cumplimiento de las propuestas del Plan Especial Villagonzalo Arenas respecto de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos.

Volumen II. MEMORIA VINCULANTE

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



Volumen III. NORMATIVA URBANÍSTICA

La normativa urbanística recoge todas las determinaciones escritas de carácter obligatorio aplicables a las diferentes intervenciones en el campo edificatorio y urbanístico dentro del área de planeamiento remitido APR.12.01 Villagonzalo Arenas.

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

Se recoge en este documento el CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS.

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

Volumen IV. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

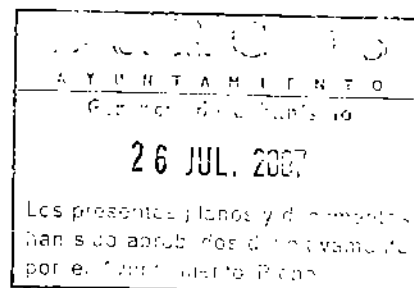
Recoge las determinaciones escritas sobre programación, valoración y financiación de objetivos y propuestas, debiendo entender que dichas especificaciones son meramente estimativas en lo que respecta a las previsiones de inversión y evaluación de costes.

Volumen V. ESTUDIO DE LAS CONSECUENCIAS SOCIALES Y ECONÓMICAS DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN ESPACIAL

Recoge el grado de incidencia de aspectos socioeconómicos en la población que supone el desarrollo propuesto y su posterior ejecución del Plan Especial.

VI. PLANOS DE ORDENACIÓN

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



CAPITULO II. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

SECCIÓN 1. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO

. DEFINICIÓN DE SUELO URBANO.

Se consideran como Suelo Urbano aquellas áreas que cumpliendo las condiciones establecidas en el artículo 8 de la Ley estatal 6/1998, de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y 11 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, son clasificadas como tal Suelo Urbano por el Plan General de Ordenación Urbana de Burgos en los planos de ordenación urbana.

Todo el ámbito correspondiente al APR. 12.01 se califica como Suelo Urbano no consolidado por el PGOU de Burgos.

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

Los propietarios de Suelo Urbano podrán ejercer todos los derechos y cumplir todos los deberes y limitaciones previstos en los artículos 13 y 14 de la Ley 6/1998 de Régimen del Suelo y Valoraciones, 17 y 18 de la Ley de Urbanismo y concordantes, una vez aprobado definitivamente, en su caso, el planeamiento de desarrollo.

Conforme se determina en el Capítulo 1.2 de la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, los derechos en suelo urbano son los siguientes:

CAPITULO 1.2.- REGIMEN URBANISTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Art. 1.2.1. - Contenido del derecho de propiedad

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

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

Art. 1.2.2. - Clasificación del suelo

El Plan General clasifica el suelo del municipio de Burgos en urbano, Urbanizable y Rústico según la delimitación definida en los planos n.º 3 "CLASIFICACION DEL SUELO, REGULACION PORMENORIZADA DE USOS GLOBALES Y REGIMEN Y GESTION DE LOS SUELOS URBANIZABLES Y RÚSTICOS" y n.º 4 "CLASIFICACION, CALIFICACION, REGULACION Y GESTION DEL SUELO Y LA EDIFICACION, EN SUELO URBANO".

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos de la aplicación del régimen jurídico de la propiedad establecido en la Ley del Suelo de 1998 y en la legislación vigente.

Según la realidad de hecho y el destino previsto por el Plan General se distinguen las siguientes clases de suelo:

1. Suelo Rústico.

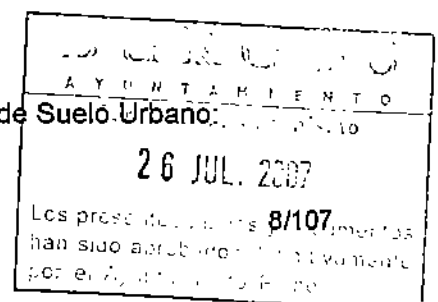
.....

2. Suelo Urbanizable.

.....

3. Suelo Urbano.

El Plan General distingue dos categorías en esta clase de Suelo Urbano:



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

B. Suelo urbano No Consolidado, constituido por los demás terrenos que se puedan clasificar como Suelo Urbano, y que a efectos de su consolidación se agruparán en ámbitos denominados Sectores. En particular, se incluirán en esta categoría los terrenos urbanos en los que sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones urbanísticas, que deban ser objeto de equidistribución entre los afectados, así como aquellos sobre los que el planeamiento urbanístico prevea una ordenación sustancialmente diferente de la existente.

B.1. Áreas con planeamiento incorporado (A.P.I.) son aquellas que, poseen, con anterioridad a la elaboración del Plan General un mecanismo de planeamiento y gestión aprobado, que el Plan General recoge e incorpora a sus determinaciones. Tal es el caso de los Sectores en desarrollo del Plan anterior.

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

B.3. Unidades de actuación (U.A.) son aquellos ámbitos de Suelo Urbanizable o Suelo Urbano No Consolidado que precisan de un instrumento de gestión para completar su desarrollo, previo a la edificación. Sus determinaciones de planeamiento vienen definidas en las fichas correspondientes del Plan General ("Anexo Normas Urbanísticas, Fichas"). Dentro de las Unidades de Actuación se contemplan también aquellas actuaciones sobre áreas de intervención (A.I.) que tienen por objeto la obtención del suelo de sistemas locales, bien por expropiación, bien por ocupación directa.

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

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

Art. 1.2.3. - Calificación del suelo

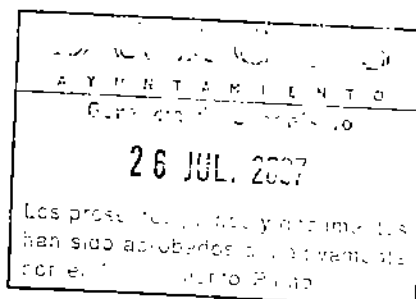
Las parcelas o fincas pertenecientes a las distintas clases de suelo se califican mediante la asignación de usos globales o pormenorizados, entendiéndose por uso global el predominante o característico de un área y por uso pormenorizado el detallado y preciso para una zona o parcela.

En suelo rústico se regulan los usos característicos de cada categoría de esta clase de suelo.

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

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

- Residencial.
- Industrial.



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

Art. 1.2.4. - Construcciones e instalaciones de carácter provisional

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

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

Edificios fuera de ordenación.

Los edificios existentes erigidos con anterioridad a la Aprobación Definitiva del planeamiento urbanístico que resultaren disconformes con el mismo, serán calificados como fuera de ordenación de acuerdo con la legislación vigente.

Clases de situaciones de fuera de ordenación

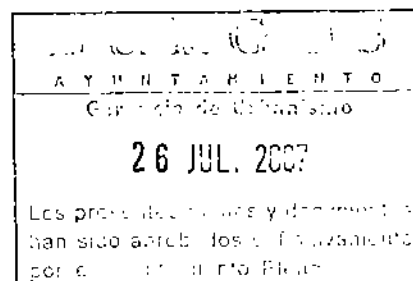
El presente Plan General, a los efectos de determinar el régimen de obras permisibles, diferencia dos grados para la situación de fuera de ordenación:

1. Usos fuera de ordenación: aquellos usos emplazados en terrenos que en virtud del nuevo planeamiento urbanístico deban ser objeto de cesión o expropiación, o en construcciones o instalaciones para las que se haya dispuesto expresamente su demolición.
2. Usos disconformes con el planeamiento: son aquellos en los que se produce disconformidad por causas distintas a las señaladas en el párrafo precedente.

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

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

- a) En los edificios que se encuentren en situación de fuera de ordenación se sujetarán al régimen de obras directamente dispuesto en la Ley, no estableciéndose régimen alternativo alguno en el presente Plan general, si bien se podrán admitir obras destinadas exclusivamente al cumplimiento de las condiciones de seguridad exigidas en estas Normas o en normativas sectoriales aplicables, condicionando la concesión de la licencia a la renuncia expresa del incremento del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras.
- b) El régimen dispuesto en el apartado precedente será aplicable desde la aprobación definitiva del Plan General, incluso para aquellos ámbitos pendientes de desarrollo de planeamiento, siempre que la disconformidad resulte de determinaciones vinculantes contenidas en las correspondientes fichas de instrucciones. En otro caso, se admitirán las obras parciales de consolidación reguladas en el artículo 1.3.2.7.B.1, pero condicionando la concesión de la licencia a la renuncia expresa al incremento del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras ».



Art. 1.2.6. - Estado ruinoso de las edificaciones

Artículo 1.2.6. - Declaración de ruina.

Procederá la declaración de ruina total o parcial de un inmueble cuando el coste de las obras necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad y estabilidad exceda del deber legal de conservación, entendido como la mitad del coste de reposición del bien, excluido el valor del suelo, y así mismo cuando dichas obras no puedan autorizarse por estar declarado el inmueble fuera de ordenación.

La declaración de ruina se producirá de oficio o a instancia de cualquier interesado, previa tramitación de procedimiento con audiencia al propietario, a los ocupantes y a los demás titulares de derechos, así como a la Administración competente en materia de defensa del Patrimonio Histórico.

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

En caso de incumplimiento de los plazos señalados en la declaración de ruina, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria de las medidas dispuestas en ella, o bien resolver la sujeción del inmueble al régimen de venta forzosa, salvo si la demora implicase peligro, en cuyo caso se aplicará lo dispuesto para la ruina inminente.

La determinación del deber legal de conservación se llevará a cabo mediante:

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

2. La determinación del deber legal de conservación se llevará a cabo mediante:

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

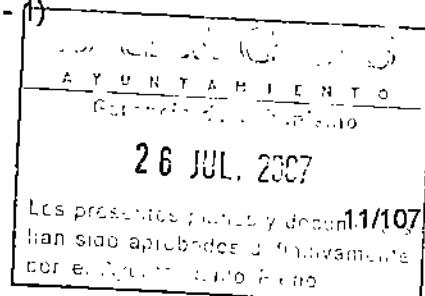
B. La proporción de cada uno de los elementos que deba ser reconstruido expresada, igualmente, de forma porcentual.

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

Son obras de reparación las que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad y, en especial, las que tienen por objeto consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados de aquél que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

En su caso, el coeficiente de depreciación por edad del bien se calculará con arreglo a la siguiente fórmula:

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



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

La determinación objetiva del valor de la reparación se determinará por aplicación de una tabla de precios unitarios actualizada al año de la valoración, que servirá también de base para la determinación del valor actual. En tanto dicha tabla no se elabore, se aplicarán los módulos elaborados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este.

3. Inmuebles catalogados

La declaración de ruina de un inmueble catalogado conlleva su conservación o rehabilitación.

4. Declaración de ruina

La declaración de una edificación en estado de ruina se adoptará de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, tras expediente contradictorio que será instruido de oficio o a instancia de parte interesada, en el que se dará audiencia a la totalidad de los interesados en el mismo y que pondrá fin una resolución del Ayuntamiento en la que se adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:

- a) Declaración del inmueble en estado de ruina, ordenando su demolición; si existiera peligro en la demora se acordará lo procedente respecto al desalojo de sus ocupantes.
- b) Declaración en estado de ruina de parte del inmueble, cuando tenga independencia constructiva del resto, ordenando su demolición.
- c) Declaración de no haberse producido situación de ruina, ordenando la adopción de las medidas necesarias destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato público y ordenando al propietario la ejecución de las obras que a tal fin procedan y que se contemplarán en la resolución.

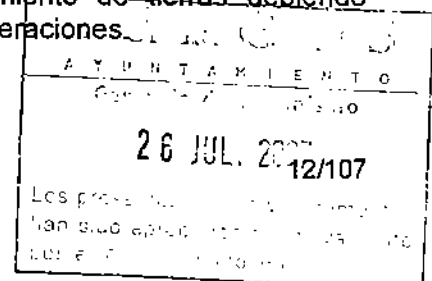
La orden de desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad y seguridad del inmueble no llevará implícita la declaración de ruina del mismo.

C. Ruina inminente

Cuando la amenaza de ruina inminente ponga en peligro la seguridad pública o la integridad de un inmueble afectado por declaración de Bien de Interés Cultural, el Ayuntamiento podrá ordenar el inmediato desalojo y apuntalamiento del inmueble, y las demás medidas necesarias para evitar daños a las personas y a los bienes públicos; entre ellas sólo se incluirá la demolición parcial cuando sea imprescindible, y en ningún caso cuando afecte a un inmueble declarado Monumento.

El Ayuntamiento será responsable de las consecuencias de las medidas citadas en el número anterior, sin que ello exima al propietario de su responsabilidad en la conservación del inmueble, incluida la obligación de costear los gastos realizados por el Ayuntamiento, hasta el límite del deber legal de conservación, entendido como la mitad del coste de reposición del bien, excluido el valor del suelo.

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



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

Obligación de demoler

La declaración en estado de ruina de un edificio o parte del mismo, impone al propietario la obligación de demoler total o parcialmente la edificación en el plazo que se señale, sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades de todo orden en que pudiera haber incurrido como consecuencia del incumplimiento o negligencia en el cumplimiento del deber de conservación.

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

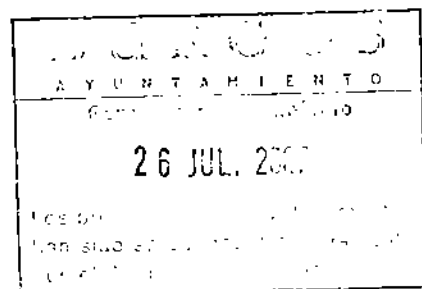
El derribante deberá notificar fehacientemente a los propietarios e inquilinos de los predios colindantes las obras de derribo que se proponga efectuar, con el fin de que puedan adoptar las medidas de precaución especial procedentes.

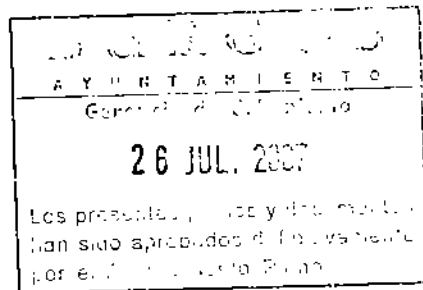
Art. 1.2.7. - Regulación de derechos y cargas de la propiedad del suelo

Los derechos y obligaciones de los propietarios de los terrenos se regulan de modo diferenciado en función de la situación en que dichos terrenos se encuentren respecto de la clasificación del suelo y la calificación que resulta de la ordenación establecida por el P.G. y se corresponden con los enunciados en la Ley; el cumplimiento de los derechos y obligaciones se efectuará ajustándose a lo dispuesto en la legislación vigente así como con las especificaciones que en esta materia contiene la presente normativa urbanística. En su caso, se tendrá especialmente en cuenta el contenido y determinaciones de la Ley de Patrimonio Histórico Español, en relación con los B.I.C.

. PLAZOS DE CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS.

El plazo de cumplimiento de los deberes urbanísticos en suelo urbano no consolidado será de cuatro años.





CAPITULO III. ORDENACIÓN GENERAL DEL ÁREA.

SECCIÓN 1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

SUELO URBANO (SU).

De acuerdo con lo establecido en el art. 12 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, todo el suelo del área de planeamiento remitido se categoriza como suelo urbano no consolidado.

Dentro del suelo urbano, se incluyen en esta categoría de suelo urbano no consolidado:

- a) Los terrenos que no teniendo la condición de solar, pueden alcanzar dicha condición mediante actuaciones de gestión urbanística integrada.
- b) Los terrenos que sustentan dotaciones urbanísticas propias de las zonas urbanas en las condiciones establecidas por el planeamiento urbanístico, así como los terrenos donde se prevea ubicar dichas dotaciones mediante actuaciones de gestión urbanística.

SECCIÓN 1. DETERMINACIONES ESTABLECIDAS EN EL SUELO URBANO.

1) Delimitación del perímetro del suelo urbano.

2) Calificación pormenorizada de los usos del suelo:

- Usos dotacionales:

red viaria y peatonal

zonas verdes y espacios libres de dominio y uso públicos,

equipamientos de carácter público o privado, destinados a usos docente, social o deportivo.

aparcamientos públicos.

infraestructuras sociales y energéticas, y

- Áreas residenciales y de usos terciarios.

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

- alineaciones y rasantes,

- condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y los que deben cumplir estas para su ejecución material,

- obras admisibles, condiciones de las edificaciones, las instalaciones y las urbanizaciones,

- régimen de los usos predominantes, compatibles y prohibidos,

- definición de los elementos de las dotaciones urbanísticas, locales de equipamientos, espacios libres y servicios urbanos.

SECCIÓN 2. SISTEMAS LOCALES

CONCEPTO

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

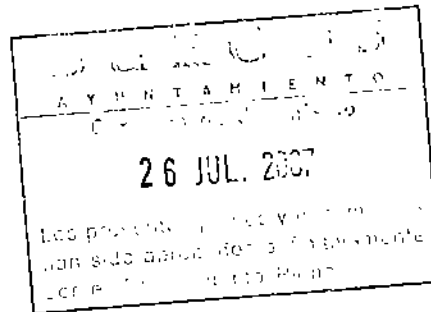
Pertencen a los Sistemas Locales los suelos sobre los que se disponen los sistemas, los elementos, las actividades o instalaciones que no prestan servicios que cubren necesidades del conjunto municipal o del núcleo urbano, sino que únicamente cubren necesidades de un determinado área o sector.

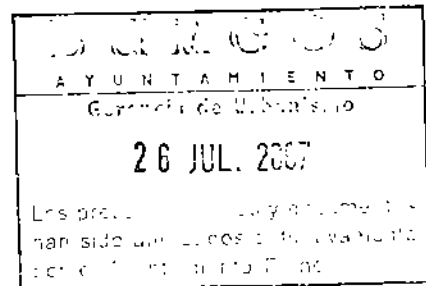
OBTENCIÓN DE SUELOS DOTACIONALES

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

TITULARIDAD Y RÉGIMEN DE USO

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





CAPITULO IV. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN.

SECCIÓN 1. GESTIÓN URBANÍSTICA

MODALIDADES DE GESTIÓN

ACTUACIONES INTEGRADAS

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

Para la ejecución del Plan Especial y su planeamiento de desarrollo, y de acuerdo con las determinaciones del mismo para las distintas Unidades de Actuación, se actuará con arreglo a alguno de los sistemas de actuación establecidos en la Legislación urbanística, según se determine en el correspondiente Proyecto de Actuación, que incorporará alguno de los sistemas previstos en la Ley 5/1999 (L.U.C.yL), y que son los siguientes:

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

OTRAS MODALIDADES DE GESTIÓN

Ocupación directa.

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

Convenios Urbanísticos

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

Principio de transparencia en las negociaciones con la Administración

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

PROYECTO DE ACTUACIÓN

CONTENIDO

El Proyecto de Actuación se ajustará en todo caso a las determinaciones exigidas por el artículo 75 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y 240 a 249 del Reglamento de Urbanismo, aprobado por Decreto 22/20004 de 29 de enero, sin perjuicio de las especialidades que en cada caso concreto se deriven del sistema de gestión escogido.

PROYECTO DE URBANIZACIÓN

CONTENIDO

El Proyecto de Urbanización se ajustará en todo caso a las determinaciones exigidas por el artículo 95 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y 253 del Reglamento de Urbanismo, aprobado por Decreto 22/20004 de 29 de enero.

URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN SIMULTÁNEA

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

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

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

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

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

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

PROYECTO DE REPARCELACIÓN

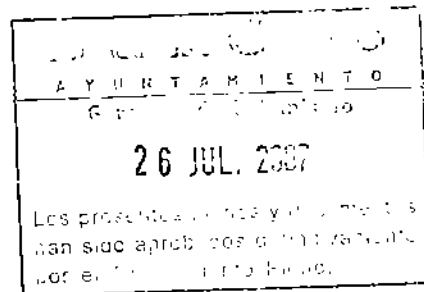
CONTENIDO

El Proyecto de Reparcelación se ajustará en todo caso a las determinaciones exigidas por el artículo 75 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y 253 del Reglamento de Urbanismo, aprobado por Decreto 22/20004 de 29 de enero, sin perjuicio de las especialidades que en cada caso concreto se deriven del sistema de gestión escogido.

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN

CONTENIDO

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



TITULO II: NORMAS GENERALES DE USOS, URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I: NORMAS GENERALES DE USOS

Se regulan en capítulo 1.4 del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos.

CAPITULO 1.4. - NORMAS GENERALES DE USO

Art. 1.4.1. - Regulación de usos

Las condiciones de los usos son aquellas a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en aquellos lugares en que así lo permita el Plan General o el planeamiento de desarrollo del mismo.

El Plan General regula de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como suelo urbano mediante las condiciones de uso establecidas para cada norma zonal en el capítulo correspondiente.

En el suelo urbanizable, con carácter global para las zonas que lo constituyen, concretándose su pormenorización en los planes parciales que lo desarrollen.

En el suelo no urbanizable se determinan los usos admisibles para cada categoría del mismo.

Las condiciones de los usos serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece.

Además de las condiciones que se señalan para cada uso deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y de su entorno y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentren.

En todo caso, deberán cumplir la normativa supramunicipal que legalmente les fuere de aplicación y, en especial la legislación sobre accesibilidad arquitectónica y sobre movilidad y transporte vigentes.

Art. 1.4.2. - Tipos de usos

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

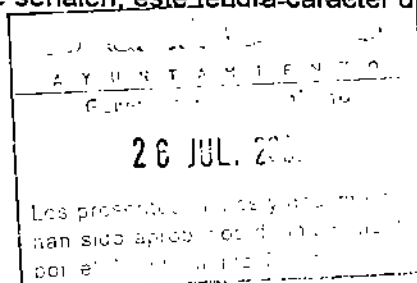
- Uso global es aquel que el P.G. asigna con carácter dominante a un sector de suelo urbanizable y que es susceptible de ser pormenorizado a través del Planeamiento Parcial que lo desarrolle.

- Uso pormenorizado es aquel que el P.G. asigna a un área o sector de suelo urbano.

Por su grado de idoneidad para su localización un uso puede ser considerado como Característico, Complementario, Alternativo o Prohibido.

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

- Uso complementario o compatible es aquel que puede coexistir con el uso característico sin que ninguno de ellos pierda las peculiaridades que le son propias. Todo ello sin perjuicio de que su interrelación pueda obligar a fijar una restricción de su intensidad relativa respecto del uso característico. Cuando un uso característico pueda ser sustituido íntegramente por otro complementario en las condiciones que se señalen, éste tendrá carácter de uso alternativo.



- Uso alternativo es el que se admite en un determinado ámbito de ordenación y que puntualmente puede sustituir al uso característico y desarrollar la edificabilidad específica regulada, en su caso, para su implantación.

- Uso prohibido es aquel que por su incompatibilidad con los usos característicos o complementarios o bien por sus propias características debe quedar excluido de un determinado ámbito. Su precisión puede quedar establecida por su expresa definición en la zona de que se trate, o bien por exclusión al no figurar en la relación de usos característicos o complementarios.

Art. 1.4.3. - Clases de usos

A los efectos de esta normativa urbanística los espacios edificables podrán ser destinados a una o varias de las clases de usos que se relacionan a continuación:

- Uso residencial.
- Uso industrial.
- Uso terciario.
- Uso dotacional.
- Uso de comunicaciones.
- Uso de garaje-aparcamiento.
- Uso de parques y jardines.

Art. 1.4.4. - Condiciones comunes a todos los usos

1. Actividades permisibles.

Solamente podrán instalarse en las diferentes clases de suelo las actividades que por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas según lo dispuesto en la legislación vigente, en la normativa sectorial aplicable y cumplan las condiciones que impone la legislación vigente en materia de Seguridad e Higiene en el Trabajo, accesibilidad arquitectónica y movilidad y transporte, debiendo satisfacer, en todo caso, las condiciones que se establecen en este Plan General.

2. Diferentes usos en un mismo edificio.

Cuando el uso característico esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fueren de aplicación.

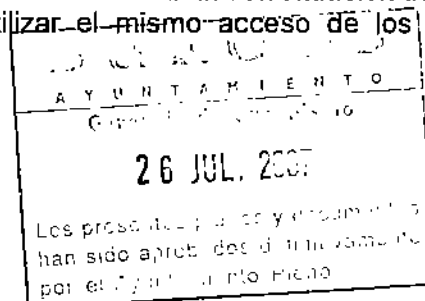
Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran a un edificio que albergue varios usos, se tendrá en cuenta el uso que tuviera mayor superficie útil.

Cuando en las normas zonales u ordenanzas de los planes de desarrollo se establezca, para usos situados en dos plantas contiguas, su necesaria conexión, se entenderá que ésta se resuelve siempre que estén comunicadas directamente entre sí mediante accesos que cumplan las condiciones exigidas por la normativa aplicable.

Cuando el régimen de usos compatibles admita usos distintos al residencial en situaciones de plantas inferiores a la baja, primera y plantas de pisos, para su admisión será necesario que los locales tengan acceso independiente desde el exterior o estén unidos a locales de uso distinto al residencial situados en planta baja. En ningún caso se admitirán usos de carácter recreativo o comercial sobre viviendas.

La clase de uso terciario de Oficinas y de atención sanitaria en situación de plantas inferiores a la baja y baja, podrán utilizar ~~el mismo acceso de los~~ edificios residenciales donde se ubiquen.

3. Ventilación e iluminación.



Sin perjuicio de lo exigido por la normativa de Seguridad e Higiene en el Trabajo, salvo que las condiciones técnicas de la actividad lo exijan o dispongan de un sistema de ventilación mecánica o climatización, no se dispondrá ningún lugar de estancia o de trabajo a más de ocho (8) metros de distancia de un hueco de ventilación e iluminación naturales.

4. Situación de las actividades.

Ninguna actividad que no sea necesaria para el servicio de un edificio podrá establecerse en plantas de sótano, salvo que esté vinculada a un local situado en planta baja al que deberá estar unido espacialmente, al menos, por un hueco con una zona de contacto de superficie mínima equivalente al veinte por ciento (20%) de aquella planta baja, entendiéndose por zona de contacto la superficie común de la proyección horizontal de dos plantas separadas contiguas en altura. En dicho hueco podrá situarse únicamente la escalera o parte de ella, siempre que la superficie de ésta en planta no sea superior al 50% de la superficie mínima equivalente de contacto.

5. Accesos desde la vía pública.

En construcciones de nueva planta, el acceso a los locales destinados a usos no residenciales situados en zonas de uso característico residencial, habrá de realizarse de forma independiente, sin utilizar para ello las escaleras o ascensores de acceso a las viviendas.

El Ayuntamiento mediante resolución razonada, cuando la instalación de un determinado uso pueda generar elevada concentración de vehículos, podrá exigir la disposición de espacios de carga y descarga o espera de vehículos en la parcela del edificio y fuera por tanto del espacio público, o bien denegar la autorización de uso si no pudiera resolverse en las condiciones señaladas.

Serán de aplicación las condiciones establecidas en la legislación vigente en materia de supresión de barreras arquitectónicas y accesibilidad.

6. Normas exigibles y condiciones de tramitación.

La localización y desarrollo de otros usos en edificios de uso característico residencial ha de efectuarse de modo que sean perfectamente compatibles y no perturben ni deterioren la calidad de vida y el entorno ambiental de quienes habiten las viviendas.

En estos supuestos será exigible el cumplimiento de la siguiente normativa, en lo que fuere de aplicación:

- Código Técnico de la Edificación CTE-SI Seguridad en caso de incendio.
- Código Técnico de la Edificación CTE-SU Seguridad de utilización.
- Código Técnico de la Edificación CTE-HE Ahorro de energía.
- Ley 5/1993, de 21 de octubre, de Actividades Clasificadas de Castilla y León y disposiciones que complementan y desarrollan la misma.
- Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras.
- Reglamento de Instalaciones Protección contra Incendios (R.D.1.942-93)
- Real Decreto 556/1989 de 19 de Mayo sobre medidas mínimas de accesibilidad en los edificios.
- Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.
- Reglamento de Actividades Calificadas y Normas Complementarias.
- Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.
- "Condiciones de Seguridad en los edificios" de esta normativa.
- Ordenanza Municipal de ruidos y vibraciones.
- El contenido del apartado 1 del artículo 1.4.4. de estas Normas.
- Cualquier otra legislación que resulte aplicable.

26 JUL. 2007

Los proyectos de Ley y Decretos
han sido aprobados por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid
el día 26 de Julio de 2007

Art. 1.4.5. - Condiciones del uso residencial

1. Definición, clases, tipos y categorías.

Es USO RESIDENCIAL el que sirve para proporcionar alojamiento permanente y estable a las personas.

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

a) Vivienda: cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias.

Tipo 2. Vivienda libre, cuando no esté sometida a ningún régimen específico de protección por el Estado o la Comunidad Autónoma.

Dentro de la Clase de Vivienda, según su organización en la parcela, se distinguen dos categorías:

- Categoría 1.ª: Vivienda en edificación unifamiliar, cuando en la unidad de parcela se edifica una (1) sola vivienda en edificio aislado o agrupado a otros pero con acceso peatonal independiente y exclusivo, de forma que no se utilizan accesos peatonales comunes para acceder a las distintas dependencias de las viviendas y que, con su parcela vinculada, constituirán una unidad predial, sin perjuicio de que, en el subsuelo, puedan contar con garajes u otros elementos comunes al servicio de las mismas.

- Categoría 2.ª: Vivienda en edificación colectiva, cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una vivienda, agrupadas con acceso común a sus dependencias, no precisando parcelas vinculadas que constituyan una unidad predial.

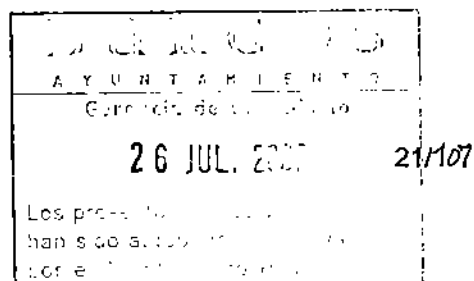
b) Residencia Comunitaria: Clase del uso residencial destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familia, incluidas las casas de huéspedes.

2. Condiciones de la clase de vivienda.

Estas condiciones son de aplicación en obras de nueva planta o de reforma y rehabilitación.

a) Vivienda exterior.

a.1) Todas las viviendas de nueva construcción deberán ser exteriores, para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que abran directamente o a través de porche cubierto a espacio abierto o a patios con luces rectas en todos los puntos del hueco que cumplan las condiciones que se establecen en estas Normas y, al menos, dos piezas habitables recaerán sus huecos sobre la calle, plaza o alternativamente, sobre espacio libre público, o espacio urbano exterior accesible desde la vía pública que tenga unas dimensiones mínimas tales que en él pueda inscribirse una circunferencia de, al menos, doce metros (12 m) de diámetro, para permitir el acceso y maniobra de vehículos de protección civil (bomberos, ambulancias, etc.). En apartamentos, si este solamente tiene una pieza habitable, ésta recaerá obligatoriamente al exterior con arreglo a las condiciones señaladas anteriormente, y si tiene más de una pieza habitable, al menos dos de ellas recaerán al exterior en dichas condiciones.



a.2) Ninguna vivienda colectiva de nueva construcción tendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel inferior a la cota de rasante del terreno en contacto con ella. A estos efectos, los desmontes necesarios, cumplirán las mismas condiciones de separación de la construcción que se imponen a los patios.

b) Programa de la vivienda.

- **Cocina:** Las dimensiones mínimas no serán inferiores a las que resultan aplicables para las viviendas de protección oficial.

- **Pasillos:** Sus dimensiones mínimas no serán inferiores a las que resultan aplicables para las viviendas de protección oficial. Podrán existir estrangulamientos de hasta ochenta centímetros (80 cm.), siempre que su longitud no exceda los treinta centímetros (30 cm.), y en ningún caso enfrentados a una puerta.

- **Trasteros:** Se permitirá el destino a trastero de espacios situados bajo cubierta, o en sótanos y semisótanos, con las siguientes limitaciones: los trasteros bajo cubierta no podrán abrir huecos al exterior. La ventilación e iluminación se hará a través de los pasillos o distribuidores a que den acceso o por cualquier otro sistema.

b.1) Se entiende como vivienda mínima la que está compuesta por un vestíbulo, una cocina, una estancia-comedor, un cuarto de aseo y un dormitorio principal o dos dormitorios sencillos.

b.2) Se entiende por apartamento el compuesto por una estancia-comedor-cocina que también podrá ser dormitorio y un cuarto de aseo completo. Su superficie útil no podrá ser inferior a veinticinco metros cuadrados (25m²), dentro de los cuales no se incluirán terrazas, miradores ni tendedores.

b.3) Las habitaciones o piezas que compongan la vivienda o apartamento cumplirán las siguientes condiciones:

- **Estancia:** Tendrá una superficie útil no menor que doce metros cuadrados (12m²), y su forma será tal que pueda inscribirse una circunferencia de diámetro no inferior a dos metros y ochenta centímetros (2,80m).

- **Estancia-comedor:** Tendrá una superficie útil no menor que catorce metros cuadrados (14m²), cumpliendo asimismo la condición anterior.

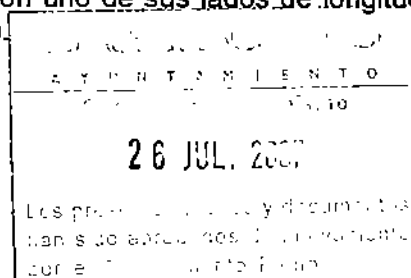
- **Estancia-comedor-cocina:** Tendrá una superficie útil no menor que veinte metros cuadrados (20m²), cumpliendo el resto de las condiciones anteriores y con la posibilidad de disponer la cocina en armario.

- **Cocina:** Las dimensiones mínimas no serán inferiores a las que resultan aplicables para las viviendas de protección oficial.

- **Cocina-comedor:** Tendrá una superficie mínima de ocho metros cuadrados (8m²).

- **Dormitorio principal:** Tendrá una superficie de al menos diez metros cuadrados (10m²), con uno de sus lados de longitud libre no menor que dos metros y cincuenta centímetros (2,50m).

- **Dormitorio doble:** Cuando además del dormitorio principal, haya algún dormitorio doble, éste tendrá una superficie de al menos ocho metros cuadrados (8m²), con uno de sus lados de longitud libre no menor que dos metros (2m).



22/107

- Dormitorio sencillo: Tendrá, como mínimo, una superficie de seis metros cuadrados, (6m²), con uno de sus lados de longitud libre no menor que dos metros (2m).
- Cuarto de aseo: Tendrá una superficie mínima de dos y medio metros cuadrados (2,5m²). Dispondrá, al menos, de un lavabo, una ducha o bañera y un inodoro. El acceso será independiente de cualquier otra pieza, salvo que exista más de uno, en cuyo caso, los demás podrán tener acceso desde dormitorios.
- Pasillos: Sus dimensiones mínimas no serán inferiores a las que resultan aplicables para las viviendas de protección oficial. Podrán existir estrangulamientos de hasta ochenta centímetros (80 cm.), siempre que su longitud no exceda los treinta centímetros (30 cm.), y en ningún caso enfrentados a una puerta.
- Tendederos: Excepto si existiese tendedero común, o el tendido de la ropa pudiera hacerse en el patio de parcela, toda vivienda de más de un dormitorio estará dotada de una superficie cubierta y abierta al exterior de, al menos un metro cincuenta centímetros cuadrados de superficie (1,50m²) y noventa centímetros (90cm) de dimensión mínima destinados a tender ropa, que no será visible desde el espacio público, por lo que si da frente al mismo, estará dotada de un sistema de protección visual que dificulte la visión de la ropa tendida.
- Vestíbulo: Tendrá una superficie mínima de un metro y cuarenta centímetros cuadrados (1,40m²) y un lado libre mínimo de un metro y diez centímetros (1,10m).
- Trasteros: Se permitirá el destino a trastero de espacios situados bajo cubierta, o en sótanos y semisótanos, con las siguientes limitaciones: los trasteros bajo cubierta no podrán abrir huecos al exterior. La ventilación e iluminación se hará a través de los pasillos o distribuidores a que den acceso o por cualquier otro sistema.

b.4) Altura de techos.

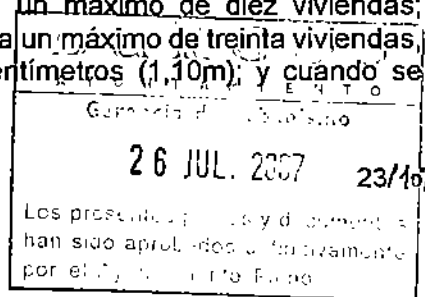
La distancia libre mínima entre el suelo y el techo, medida verticalmente, será de dos metros y sesenta centímetros (2,60m) al menos en el setenta (70%) por ciento de la superficie útil de cada vivienda, pudiendo reducirse hasta dos metros y treinta centímetros (2,30m) en aseos, baños, pasillos y despensas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

b.5) Accesos comunes a las viviendas.

En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio exterior a través de espacios comunes que deberán cumplir la vigente legislación en materia de supresión de barreras arquitectónicas y accesibilidad.

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

Los desniveles se salvarán mediante rampas del ocho por ciento (8%) de pendiente máxima en tramos no superiores a tres metros (3m) de longitud y mediante escaleras que tendrán un ancho mínimo de un metro (1 m), cuando por ellas se acceda a un máximo de diez viviendas; cuando se acceda a más de diez y hasta un máximo de treinta viviendas, su ancho será de un metro y diez centímetros (1,10m); y cuando se



acceda a más de treinta viviendas se dispondrá de una escalera con ancho mínimo de un metro y veinte centímetros (1,20m). En los casos de mayor longitud de las rampas éstas tendrán una pendiente máxima del seis por ciento (6%).

En los edificios de viviendas en los que sea obligatorio el empleo de ascensores, se instalará al menos uno por cada veinte viviendas. Los ascensores deberán cumplir con lo establecido en el R.D. 556/1989 de 19 de mayo. Cuando se disponga de un solo ascensor, éste deberá cumplir las dimensiones y características de cabina para permitir el acceso de personas con minusvalías.

b.6) Dotación de aparcamientos.

En el Suelo Urbano Consolidado que cuenten con ordenación detallada aún en el caso de que esta haya de completarse mediante Estudio de Detalle, los edificios de viviendas deberán disponer de una plaza de aparcamiento por cada unidad de vivienda o por cada cien metros cuadrados (100m²) construidos de otros usos. Se exceptúan de este precepto los solares cuya superficie sea inferior a 250m² o cuando se justifique técnicamente la imposibilidad de cumplir con las exigencias de esta dotación en la propia parcela, en cuyo caso se procurará disponer de plazas de aparcamiento necesarias en los espacios exteriores cuando ello sea posible, todo ello según lo establecido en el artículo 1.4.10. apartado 5, epígrafes B.2. y B.3. de estas Normas.

En el Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable se tendrá en cuenta la legislación urbanística aplicable.

Las plazas de aparcamiento que se vinculen a la construcción deberán ser, como mínimo, igual al número final de unidades de alojamiento que se construyan, con independencia de la superficie de éstas.

La aplicación de equivalencias se limitará al treinta por ciento (30%) del número de viviendas asignadas por el Plan.

3. Condiciones de la clase de Residencia comunitaria.

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a Residencia comunitaria serán las mismas que las establecidas para la clase de vivienda, siempre que su superficie total no rebase los quinientos metros cuadrados (500m²) construidos, en cuyo caso, les serán de aplicación complementariamente, las correspondientes a los edificios o locales destinados a hospedaje.

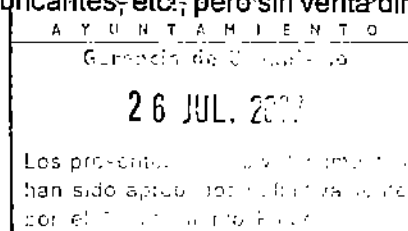
Art. 1.4.6. - Condiciones del uso industrial

1. Definición, clases, categorías y situaciones.

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

a) Producción industrial.

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



24/107

b) Almacenaje y comercio mayorista.

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

c) Talleres de reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico.

Comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con objeto de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Estos servicios pueden llevar incluida su venta directa al público o hacerse mediante intermediarios. Corresponden a este apartado las actividades íntegras incluidas en el epígrafe sesenta y siete (67) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE) y las funciones a que se refiere la definición de actividades incluidas en el epígrafe novecientos setenta y uno (971) y las que cumplen funciones similares.

d) Talleres artesanales y de oficios artísticos.

Comprenden actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público a través de intermediarios. Corresponden a este apartado funciones o actividades adecuadas a la definición incluida en los epígrafes novecientos sesenta y seis (966) y novecientos setenta y uno (971) y las que asimismo lo sean por razón de su escala de producción y formas de trabajo incluidas en los epígrafes tres (3) y cuatro (4) de la CNAE y las que cumplieren funciones similares.

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

a) Industria en general. Cuando la actividad se desarrolla en establecimientos especialmente preparados para tal fin, bien ocupando todo el edificio o determinados locales dentro de él.

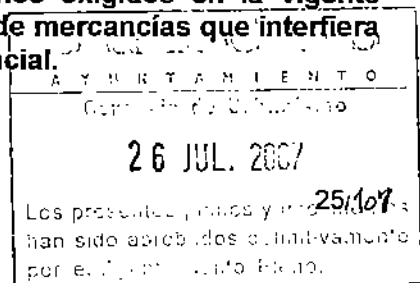
b) Talleres domésticos. Cuando la actividad se desarrolla por el titular en su propia vivienda utilizando para ello alguna de sus piezas.

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

Dentro del uso industrial se consideran las siguientes categorías:

- Categoría 1.^a. Instalaciones compatibles con la vida familiar y con el uso residencial en general por tener una superficie inferior a ciento cincuenta metros cuadrados (150 m.2), potencia instalada inferior a cinco (5) C.V. y cumplan los niveles de ruidos y vibraciones exigidos en la vigente Ordenanza Municipal de Ruidos y Vibraciones por lo que no crean ni transmiten molestia alguna, no originan peligro ni requieren contacto con el público en general.

- Categoría 2.^a. Instalaciones en pequeños talleres e industrias de servicios, independientes pero compatibles con el uso residencial que sobrepasan las limitaciones de la categoría 1.^a sin superar la superficie de mil metros cuadrados (1.000m2), potencia instalada de veinte (20)C.V. y cumplan los niveles de ruido y vibraciones exigidos en la vigente Ordenanza Municipal, y que no crean tráfico de mercancías que interfiera con el desenvolvimiento de la función residencial.



- **Categoría 3.^a. Instalaciones compatibles con el uso residencial pero que requieren independencia absoluta de accesos y ambientes. Sobrepasan las limitaciones de las categorías 1.^a y 2.^a sin superar los tres mil metros cuadrados (3.000m²) de superficie, cien (100)C.V. de potencia y cumplan con los niveles de ruidos y vibraciones de la vigente Ordenanza Municipal.**

- **Categoría 4.^a. Instalaciones urbanas incompatibles con el uso residencial por sobrepasar las limitaciones de las categorías anteriores, sin superar los niveles de ruidos y vibraciones exigidos en la Ordenanza Municipal correspondiente y que no son peligrosas, insalubres, nocivas o de carácter agropecuario.**

- **Categoría 5.^a. Instalaciones incompatibles con las áreas urbanas por ser peligrosas, insalubres o nocivas de acuerdo con su definición en el Reglamento de 30 de noviembre de 1961 u otra legislación sectorial.**

Atendiendo a su lugar de ubicación se consideran las siguientes:

Situaciones:

- **Situación 1.^a. En la propia vivienda o en plantas superiores de un edificio residencial.**

- **Situación 2.^a. En plantas de sótano, semisótano o planta baja de un edificio residencial.**

- **Situación 3.^a. En edificio exclusivo.**

- **Situación 4.^a. En manzana exclusivamente industrial.**

- **Situación 5.^a. En polígonos industriales.**

- **Situación 6.^a. En suelo no urbanizable.**

Las limitaciones que se fijan para la industria no rigen para las instalaciones de acondicionamiento doméstico, las cuales podrán disponer de los elementos y potencia adecuados a su función, siempre que queden instalados con las convenientes precauciones técnicas, a fin de evitar que causen molestias al vecindario. Se entenderán comprendidas en este grupo las instalaciones de ascensores, montacargas, calefacción y sus accesorios de generadores, instalaciones de acondicionamiento de aire u otras análogas.

La medición del nivel de ruidos se efectuará de acuerdo con lo establecido en la vigente Ordenanza Municipal de Ruidos y Vibraciones.

2. Aplicación.

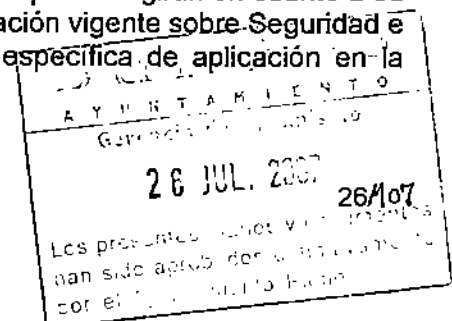
Las condiciones que se señalan para el uso industrial serán de aplicación a los edificios o construcciones de nueva planta o en las obras de reestructuración.

3. Dimensiones de los locales.

A los efectos de aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción o almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como todos aquellos vinculados de forma directa a dichas actividades; quedarán excluidos expresamente las superficies ocupadas por instalaciones o dispositivos destinados a la depuración de emisiones gaseosas o líquidas, a oficinas, exposición y venta de productos y aparcamiento de los vehículos que no estén destinados al transporte de los productos.

4. Servicios de aseo.

Las instalaciones industriales dispondrán de aseos que se regirán en cuanto a su tamaño y capacidad por lo establecido en la legislación vigente sobre Seguridad e Higiene en el Trabajo, al ser ésta la normativa específica de aplicación en la



materia. Deberá disponerse, en cada caso, al menos un aseo para personas con minusvalías.

5. Circulación interior.

Las escaleras, pasos horizontales y rampas tendrán, salvo indicación expresa en la normativa sectorial aplicable, una anchura no menor que un metro (1 m) cuando den acceso a un local con capacidad hasta cincuenta puestos de trabajo y de un metro y treinta centímetros (1,30 m) cuando su capacidad sea superior a dicha cifra. En todo caso deberá cumplirse lo especificado para este uso en la vigente normativa de protección contra incendios.

6. Dotación de aparcamientos.

En el Suelo Urbano Consolidado que cuenten con ordenación detallada, aún en el caso de que esta haya de completarse mediante Estudio de Detalle, la dotación se realizará en función de su superficie construida según el siguiente cuadro.

Tramo	Reserva de plazas
Hasta 2.000m ²	1 plaza cada 100m ²
Hasta 5.000m ²	1 plaza/100m ² hasta 2.000m ²
1 plaza/150m ² para el resto	
Hasta 15.000m ²	1 plaza/100m ² hasta 2.000m ²
1 plaza/150m ² hasta 5.000m ²	
1 plaza/200m ² para el resto	
Más de 15.000m ²	1 plaza/100m ² hasta 2.000m ²
1 plaza/150m ² hasta 5.000m ²	
1 plaza/200m ² hasta 15.000m ²	
1 plaza/300m ² el resto	

En el Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable se tendrá en cuenta la legislación urbanística aplicable.

7. Ordenación de la carga y descarga.

Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los quinientos (500m²) metros cuadrados, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos y mercancías en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas permanentes de un (1) metro.

Para superficies superiores a mil metros cuadrados (1.000m²) deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada quinientos metros cuadrados (500m²) más de superficie de producción o almacenaje.

8. Condiciones de los talleres domésticos.

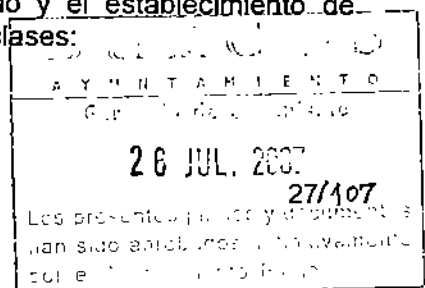
Serán de aplicación a los talleres domésticos las condiciones de la vivienda a la que estén anexos.

Art. 1.4.7. - Condiciones del uso terciario

1. Definición, clases, categorías y situaciones.

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

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



a) Hospedaje. Cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

Esta clase de uso, a los efectos de las presentes Normas y atendiendo a las diferentes modalidades de alojamientos, se remite a las vigentes Normas sectoriales en la materia.

b) Comercio. Tienen la consideración de establecimientos comerciales, los locales y las construcciones o instalaciones dispuestas sobre el suelo de modo fijo y permanente, cubiertos o sin cubrir, exentos o no, exteriores o interiores a una edificación, con escaparates o sin ellos, donde se ejerzan regularmente actividades comerciales de venta de productos al por mayor o al por menor, o de prestación de servicios de tal naturaleza al público, así como cualquiera otros recintos acotados que reciban aquella calificación en virtud de disposición legal o reglamentaria.

Dentro del uso de Comercio se recogen como categorías las que se establecen en el Plan General de equipamientos de la Junta de Castilla y León que desarrolla la Ley 2/1996 de 18 de junio, de equipamientos comerciales.

- Categoría 1.^a. Locales comerciales. Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos de dimensión no superior a ciento veinte (120m²) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y quinientos (500m²) metros cuadrados en los no alimentarios.

- Categoría 2.^a. Mediano comercio y agrupación comercial. Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados en un mismo espacio con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales de superficie comprendida entre valores superiores a ciento veinte (120m²) metros cuadrados y setecientos cincuenta (750m²) metros cuadrados en comercio alimentario y entre valores superiores a quinientos (500m²) y los dos mil quinientos (2.500m²) metros cuadrados en comercio no alimentario.

- Categoría 3.^a. Grandes establecimientos comerciales. Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que individual o colectivamente alcancen una superficie de venta al público superior a dos mil quinientos metros cuadrados (2.500m²).

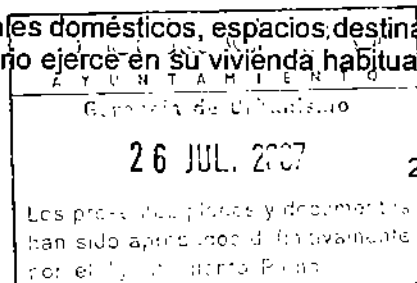
c) Oficinas. Corresponde a las actividades que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros análogos, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean estos de carácter público o privado. Se incluyen aquí actividades puras de oficina o ligadas a otras actividades de carácter diferente al de oficina que consumen un espacio propio e independiente.

Asimismo se incluyen las oficinas de carácter público, como las de la Administración del Estado, Autonómica o Local, servicios de residencial, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras que presenten características análogas con la definición anterior.

Atendiendo al prestatario del servicio, se distinguen las siguientes categorías:

- Categoría 1.^a. Oficinas privadas, cuando es una entidad privada la que presta el servicio.

- Categoría 2.^a. Despachos profesionales domésticos, espacios destinados a la actividad profesional que el usuario ejerce en su vivienda habitual, en



las condiciones reguladas en el uso residencial. En ningún caso en los despachos profesionales pueden desarrollarse actividades comerciales o de oficinas que ofrezcan un servicio de venta al público.

d) Salas de reunión y espacios recreativos. Cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos tales como discotecas, salas de fiesta y baile, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar, así como salas de espectáculos propiamente dichos como teatros, cines, circos, etc. en sus diferentes modalidades.

e) Otros servicios terciarios. Se incluyen en esta clase de uso terciario aquellas actividades que cumplan básicamente la función de dar un servicio al ciudadano de carácter no dotacional, tales como servicios higiénicos personales, sanitario como clínicas odontológicas sin hospitalización, o educativo no reglado, u ocupación del tiempo de ocio no encuadradas en alguna de las clases anteriores.

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

Las instalaciones y actividades de hospedaje, comercio, oficinas, salas de reunión y otros servicios terciarios, en razón de su posible ubicación se atenderán a las siguientes situaciones:

- Situación 1.^a. En la propia vivienda o en las plantas superiores a la primera de un edificio.
- Situación 2.^a. En plantas sótano o semisótano, baja o primera de un edificio.
- Situación 3.^a. En edificio exclusivo, entendiéndose como tal el destinado a un único uso. Cuando se permitan varios usos no residenciales en régimen de edificio exclusivo, se entenderá como posible la mezcla de dichos usos en un solo edificio.
- Situación 4.^a. En manzana exclusiva.

2. Aplicación.

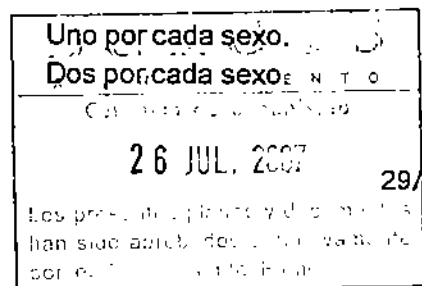
Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios son de aplicación a los locales que resulten de llevar a cabo obras de reforma o de nueva planta.

2.bis. Aseos

Las dotaciones de servicios sanitarios serán acordes con la legislación vigente relativa a Seguridad y Salud en el Trabajo, así como la correspondiente a la Supresión de Barreras Arquitectónicas. Cuando el número de aseos a instalar lo permita, al menos una unidad por sexo dispondrán de las características específicas para la utilización por minusválidos. Los servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo de independencia o zona de aislamiento conforme a la descripción contenida en la NBE-CPI. La superficie mínima de los servicios sanitarios será de 1,50m².

La dotación mínima de aseos se establece en función de la actividad tal y como se señala en el cuadro siguiente:

Actividad	Superficie (útil)	Nº de aseos
Hostelería	Hasta 200m ²	Uno por cada sexo.
	Desde 200m ² hasta 500m ²	Dos por cada sexo.



A partir de 500m2, por cada 300m2 o fracción	Uno
Alimentaria	
Hasta 100m2	Uno
Desde 100m2 hasta 200m2	Uno por cada sexo.
A partir de 200m2, por cada 200m2 o fracción	Uno
General	
Desde 15m2 hasta 150m2	Uno
Desde 150m2 hasta 500m2	Uno por cada sexo.
A partir de 500m2, por cada 500m2 o fracción	Uno

La unidad mínima de aseo estará constituida por un inodoro y un lavabo. En los aseos destinados a uso de hostelería, al menos uno deberá disponer de las características y accesibilidad para su uso por personas con minusvalías físicas.

3. Condiciones de HOSPEDAJE.

Las actividades comprendidas en esta clase de uso se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable vigente. Con carácter general se deberá cumplir la normativa legal en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y protección contra incendios.

4. Condiciones del COMERCIO.

Con carácter general se deberá cumplir la normativa legal en materia de supresión de barreras arquitectónicas y protección contra incendios.

Asimismo se exigirá el cumplimiento de las normas reguladoras contenidas en la Ley 2/1996 de equipamientos comerciales y en el Plan General de Equipamientos de la Junta de Castilla y León que la desarrolla.

Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

4.1 Circulación interior.

a) Los locales comerciales no podrán servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de una vivienda unifamiliar.

b) En los locales comerciales de la categoría 1.ª definida en el artículo 4.7.1. apartado b), todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un metro (1m); los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.

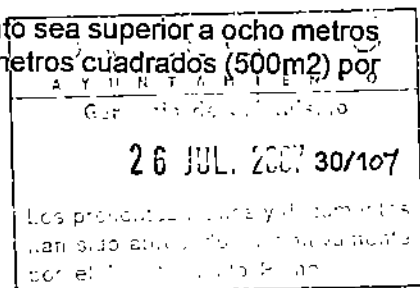
c) En los locales de categorías 2.ª y 3.ª, los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta centímetros (140cm); los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.

4.3. Escaleras.

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos metros cuadrados (500m2) de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta metros cuadrados (250m2), con una anchura de, al menos, ciento treinta centímetros (1,30m), que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

4.4. Ascensores.

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho metros (8m) se dispondrá un elevador por cada quinientos metros cuadrados (500m2) por



encima de esa altura, que podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador.

4.5. Aseos.

Las dotaciones de servicios sanitarios serán acordes con la legislación vigente relativa a Seguridad e Higiene en el Trabajo. En todo caso, dispondrán de un retrete y un lavabo por cada quinientos (500) metros cuadrados o fracción, que se instalarán con absoluta independencia para cada sexo. Al menos dos unidades por sexo dispondrán de las características específicas para la utilización por minusválidos. Los servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y por consiguiente deberán instalarse con un vestíbulo de independencia o zona de aislamiento. La superficie mínima de los servicios sanitarios será de 1,50 m.2.

4.6. Aparcamientos.

a) En el Suelo Urbano Consolidado que cuenten con ordenación detallada, aún en el caso de que esta haya de completarse mediante Estudio de Detalle se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100m2) de superficie comercial en las categorías 1.ª y 2.ª definidas en el artículo 4.7.1. apartado 1.b, salvo en el caso de reforma de locales de categoría 1ª. Si la superficie destinada al comercio alimentario supera los cuatrocientos metros cuadrados (400m2), se dotará de una plaza por cada cincuenta metros cuadrados (50m2).

b) Para los comercios de la categoría 3.ª se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cincuenta metros cuadrados (50m2) de superficie comercial no alimentaria y una plaza por cada veinticinco metros cuadrados (25m2) de superficie comercial alimentaria.

c) En el Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable se tendrá en cuenta la legislación urbanística aplicable

d) En los edificios existentes en que sea imposible cumplir esta exigencia, sea cual fuere su categoría, el Ayuntamiento podrá eximir de su cumplimiento total o parcial, previa justificación técnica.

4.7. Ordenación de la carga y la descarga.

Cuando la superficie de venta alcance los mil metros cuadrados (1.000m2) o los quinientos (500) en los comercios alimentarios, se dispondrá, dentro del local, de una dársena con una altura libre mínima de tres metros y cuarenta centímetros (340cm) que se aumentará en una unidad por cada mil metros cuadrados (1.000m2) o fracción superior a quinientos (500); las dársenas tendrán de dimensiones mínimas siete metros (7m) de longitud y cuatro (4) de latitud, dispuestas de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer al acceso de vehículos.

En los edificios existentes en que se justifique técnicamente la imposibilidad de su cumplimiento el Ayuntamiento podrá eximir de todo o parte de esta exigencia.

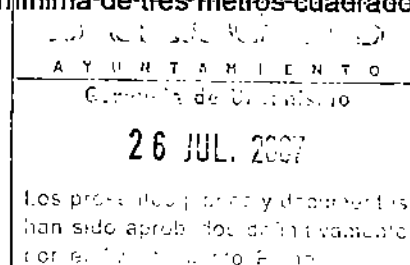
4.8. Pasajes comerciales.

Las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura superior a cuatro metros (4m).

4.9. Almacenaje de productos alimentarios.

Los locales en que se trafique con alimentos dispondrán de un almacén o trastienda, para su conservación debidamente acondicionados, con una superficie de, al menos, el diez por ciento (10 %) de la superficie de venta del local destinado a estas mercancías, con una dimensión mínima de tres metros cuadrados (3m2).

4.10 Grandes superficies comerciales.



31/107

- a) No se permitirá la implantación de grandes superficies de alimentación salvo en las zonas y condiciones de tamaño que el Plan establezca expresamente.
- b) En todo caso, la concesión de la licencia de edificación podrá supeditarse a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre el tráfico y la estructura comercial existente tanto en el entorno inmediato como en otros puntos de la ciudad que puedan ser previsiblemente afectados.
- c) Se cumplirá igualmente la legislación sectorial vigente de la Comunidad Autónoma recogida en la Ley 2/1966 y Planes que la desarrollan.

5. Condiciones de las OFICINAS.

Con carácter general se deberá cumplir la normativa legal en materia de supresión de barreras arquitectónicas y accesibilidad, así como la de protección contra incendios.

5.1. Dimensiones.

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

5.2. Accesos interiores.

- a) El sistema de comunicación y circulación interior resolverá como mínimo las condiciones exigidas por la normativa vigente de aplicación en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y protección contra incendios y cumplirán, asimismo, las condiciones exigidas en las normativas sectoriales aplicables.
- b) Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos, un metro y treinta centímetros (1,30m).
- c) La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochenta y dos centímetros y medio (82,5cm).

5.3. Escaleras.

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una (1) por cada quinientos metros cuadrados (500m²) de superficie del piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta metros cuadrados (250m²), y deberá localizarse en los lugares que provoquen menos recorrido.

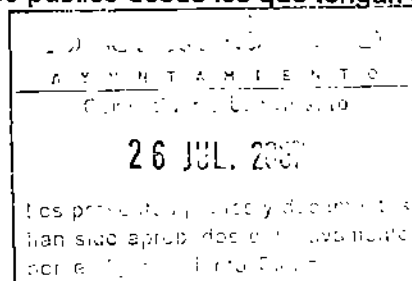
5.4. Ascensores.

Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho metros (8m) se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos metros cuadrados (500m²) de la superficie situada por encima de dicha altura. Al menos un ascensor deberá cumplir la normativa de accesibilidad para personas discapacitadas.

5.5. Aseos.

- a) Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien metros cuadrados (100m²) un inodoro y un lavabo; por cada doscientos metros cuadrados (200m²) más o fracción superior a cien (100), se aumentará un inodoro (1) y un lavabo (1) separándose, en este caso para cada uno de los sexos.
- b) En ningún caso podrá comunicarse directamente con el resto del local, para lo cual deberá instalarse, un vestíbulo o espacio intermedio.
- c) En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, excluidos los espacios comunes de uso público desde los que tengan acceso.

5.6. Aparcamientos.



En el Suelo Urbano Consolidado que cuenten con ordenación detallada, aún en el caso de que esta haya de completarse mediante Estudio de Detalle se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m.2) de superficie de oficinas, cuando esta no sea utilizable por el público. En el caso de su utilización por el público, se dispondrá una plaza (1) por cada cincuenta metros cuadrados (50 m.2).

En el Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable se tendrá en cuenta la legislación urbanística aplicable.

5.7. Condiciones de los despachos profesionales anejos a las viviendas.

Serán de aplicación a los despachos profesionales domésticos las condiciones de la vivienda a que estén anexos, salvo que se trate de edificios existentes.

6. Condiciones de las SALAS DE REUNION y OTROS SERVICIOS TERCIARIOS.

6.1. Condiciones de aplicación.

Cumplirá las condiciones de la normativa sectorial aplicable y las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, así como la normativa vigente en materia de protección contra incendios, accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

En todo caso les será de aplicación la vigente Ordenanza Municipal de ruidos y vibraciones.

Art. 1.4.8. - Condiciones del uso dotacional

1. Definición y clases.

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

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

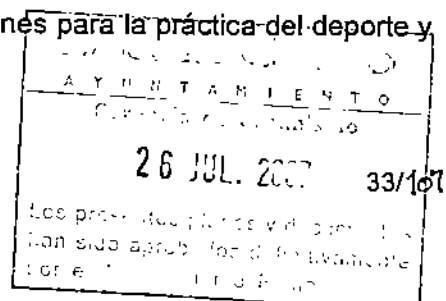
Clase 1.^a. Equipamientos sociales: Cuando la dotación se destina a proveer algunas de las siguientes prestaciones sociales:

a) Educación: que comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación.

b) Cultura: que comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, recintos feriales,...).

c) Salud y bienestar social: comprendiendo el primero la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización, excluyendo los que se presten en despachos profesionales, y correspondiendo el segundo a la prestación de asistencia no específicamente sanitaria, mediante servicios sociales, incluyéndose aquellos centros destinados a la atención a las personas mayores y a la Tercera Edad regulados por la legislación sectorial correspondiente.

d) Deporte: comprende las instalaciones para la práctica del deporte y el desarrollo de la cultura física.



e) Ocio: comprende las instalaciones destinadas al recreo de las personas mediante actividades lúdicas y culturales (teatro, cinematógrafo, circo, parques zoológicos, parques de atracciones,...).

f) Religioso: comprende los edificios destinados a la celebración de los diferentes cultos.

Clase 2.^a. Equipamientos de servicios urbanos: Cuando la dotación se destina a la provisión de algunos de los siguientes servicios:

a) Mercados de abastos y centros de comercio básico: mediante los que se proveen productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.

b) Servicios de la Administración: mediante los que se desarrollan las tareas de gestión de los asuntos del estado en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.

c) Otros servicios urbanos: mediante los que se cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (bomberos, policías y similares) y se mantiene el estado de los espacios públicos (almacenes de limpieza y recogida de basuras y similares) y en general todas las instalaciones para la provisión de servicios para los ciudadanos.

d) Defensa: mediante el que se da acogida al acuartelamiento de los cuerpos armados y sus dependencias administrativas.

e) Cementerios y tanatorios: mediante los que se proporciona el enterramiento o la incineración de los restos humanos.

Clase 3.^a. Servicios infraestructurales básicos: cuando la dotación se destina a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras tales como suministro de agua o energía, saneamiento, gas, telefonía, etc.

2. Aplicación.

2.1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que, a tal efecto, se representan en la documentación gráfica del Plan General en los planos de Clasificación, Regulación pormenorizada de usos globales y Régimen y Gestión de los suelos urbanizables y no urbanizables.

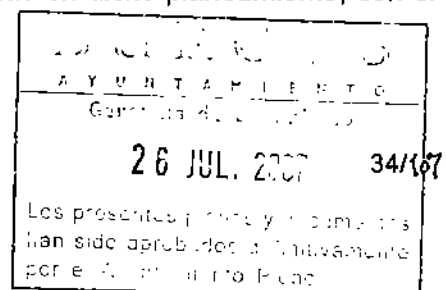
2.2. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

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

2.4. Cuando la parcela con calificación de equipamiento no estuviera incluida en ninguna zona de normativa particular, ni regulado su aprovechamiento en la presente sección se entenderá sometida a las condiciones de obra de nueva planta de la Norma Zonal 4, "Edificación Abierta" con una edificabilidad de dos metros cuadrados por cada metro (2 m²/m²). El resto de los parámetros se definirá a través de un Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes.

2.5. Con carácter general, salvo mención expresa se entenderán públicas las dotaciones que consten en el planeamiento.

En el suelo en el que el Plan General haya establecido la ordenación detallada, las dotaciones exigibles serán las que vengan fijadas en dicho planeamiento, con el carácter que este determine.



Cuando se precise planeamiento de desarrollo para establecer o modificar la ordenación detallada, todas las dotaciones locales, hasta el límite establecido en los estándares exigidos en la legislación urbanística aplicable, tendrán el carácter de público y tendrán que ser objeto de cesión gratuita.

Para el supuesto de que dichas dotaciones superen los estándares exigibles, el planeamiento de desarrollo concretará su carácter público o privado.

3. Compatibilidad de usos.

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

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

4. Sustitución de equipamientos existentes.

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

4.2. Los usos dotacionales existentes podrán sustituirse cumpliendo las siguientes condiciones:

a) Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo dotacional, para sustituirse por cualquier otro uso autorizado en la zona en que se encuentre.

b) Si está situado en edificio exclusivo, con las mismas condiciones, para cualquier otro uso de carácter dotacional, previa justificación de la innecesariedad del existente.

5. Equipamiento de contingencia.

Se consideran así aquellas parcelas calificadas como de equipamiento sin que se concrete su uso pormenorizado. Su localización en el plano se indica con las siglas (CO).

En las parcelas de equipamiento de contingencia podrá disponerse cualquier uso de los comprendidos en las clases 1.ª y 2.ª del apartado 1.2. del artículo 1.4.8.

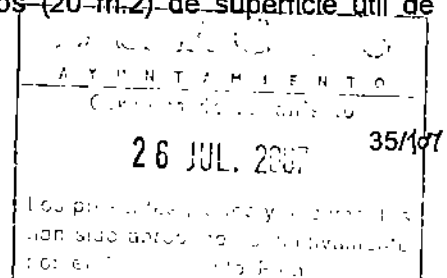
6. Plazas de aparcamiento, carga y descarga.

A. Los usos dotacionales dispondrán, en todo caso, de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m.2) de superficie construida, que serán incrementadas si así resultase de las siguientes condiciones y a salvo de lo que determine la legislación urbanística aplicable:

a) En las dotaciones en que pueda presuponerse concentración de personas, al menos, una plaza por cada veinticinco (25) personas de capacidad, para todos los usos excepto el religioso, para el que será suficiente una plaza por cada cincuenta (50) personas.

b) En el equipamiento sanitario con hospitalización, y en los Centros de Asistencia a la Tercera Edad que lleven aparejada la residencia permanente, habitual o temporal y atención diurna, al menos una plaza por cada cinco (5) camas.

c) En los mercados de abastos y centros de comercio básico, al menos una plaza por cada veinte metros cuadrados ~~(20 m.2) de superficie útil de venta.~~



- B. Los equipamientos educativos que se dispusieran en edificios exclusivos contarán con una superficie, fuera del espacio público, capaz para la espera, carga y descarga de un autobús por cada doscientas cincuenta (250) plazas escolares o fracción superior a ciento veinticinco (125).
- C. Los mercados de abastos y centros de comercio básico dispondrán, por cada diez (10) puestos de ventas, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías, con una altura libre mínima de tres metros (3 m) y con una superficie de dimensión mínima de siete (7) metros de longitud, y cuatro (4) de latitud que se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de vehículos.
- D. Los locales destinados a autoescuela contará con el aparcamiento necesario para la guarda de su parque de vehículos.
- E. Todos los usos dotacionales cumplirán la normativa y legislación específica en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.
- F. En el caso de que el Ayuntamiento aprecie fundadamente la imposibilidad de cumplir con la dotación de aparcamientos en cualquiera de las circunstancias anteriores podrá eximir en todo o en parte de su cumplimiento.

7. Condiciones particulares.

En el conjunto de parcelas destinadas a equipamiento próximas a la fachada norte del Monasterio Santa María la Real de las Huelgas; Colegio Los Parralillos, Residencia Padres Amigonianos y Residencia Padres Salesianos, en el caso de producirse alguna ampliación o cambio de uso de las edificaciones existentes, deberán separarse lo más posible de la tapia del Monasterio sin superar las dos plantas y seis (6) metros de altura máxima y sin que puedan generarse vistas al Monasterio. Asimismo deberá justificarse el impacto visual sobre el Monasterio planteándose las medidas correctoras necesarias para limitar el impacto visual.

A. Equipamiento EDUCATIVO.

Los edificios dotacionales destinados al uso educativo regulado por la legislación específica en esta materia no superarán la altura de cuatro (4) plantas, salvo que, para poder disponer de un espacio libre mínimo, se debiera dejar la planta baja libre, en cuyo caso, ésta no contará a efectos de la medición de altura. Edificabilidad máxima dos (2)m²/m². Ocupación máxima del cincuenta por ciento (50%). Cuando las condiciones de la parcela no permitan hacer compatible esta regulación con el cumplimiento de la normativa específica en materia escolar, se podrá tramitar un Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes que, sin superar la edificabilidad máxima, resuelva funcionalmente los problemas planteados.

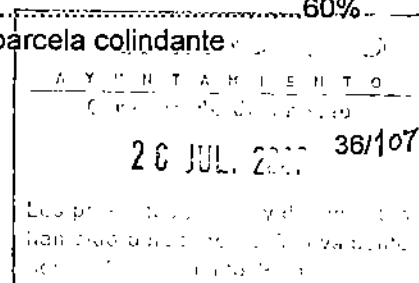
B. Equipamiento de SALUD Y BIENESTAR SOCIAL.

El conjunto de terrenos delimitado por las instalaciones del Hospital General Yagüe, el Centro de Especialidades y la parcela colindante, calificadas como equipamiento por el Plan General se regulará por los siguientes parámetros:...En el caso de los equipamientos a que se refiere el artículo 1.4.8.1.2. Clase 1ª.c), se establece una altura máxima de la edificación de cuatro (4) plantas.

Parcela del Hospital

Superficie.....	20.175m ²
Uso.....	equipamiento salud (hospital)
Edificabilidad total.....	3m ² /m ²
Ocupación en planta.....	60%

Parcela Centro de Especialidades y parcela colindante



Uso.....	equipamiento salud
Edificabilidad total.....	7m2/m2
Ocupación.....	90%
N.º de plantas.....	8

C. Equipamiento DEPORTIVO.

C.1. En las parcelas que se destinen a equipamiento deportivo la edificabilidad máxima será de un metro cuadrado (1m2) por cada dos metros cuadrados (2m2) de parcela neta, con una ocupación máxima del setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie de la parcela para todas las instalaciones incluso las descubiertas.

Deberá destinarse, al menos un veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la parcela para ajardinamiento y arbolado.

La altura máxima será la que requiera el carácter de la instalación sin superar, en su caso, la máxima permitida en la norma zonal que le sea de aplicación.

C.2. Si se disponen instalaciones deportivas en edificios con otros usos se cumplirán las condiciones de aplicación de la norma zonal en que se localicen.

D. Equipamiento RELIGIOSO.

En las parcelas que se destinen a equipamiento religioso, las superficies dedicadas a actividades complementarias, incluidas las de residencia, diferentes a las de culto propiamente dicho, no podrán alcanzar una superficie superior al cincuenta por ciento (50 %) de la superficie construida destinada a éste.

E. MERCADOS Y CENTROS DE COMERCIO BASICO.

Los mercados cumplirán, además de las condiciones que por su carácter tuviere establecidas el Ayuntamiento, las correspondientes al comercio contenidas en estas normas.

F. SERVICIOS DE LA ADMINISTRACION.

Los servicios de Administración en que se desarrollen actividades de los tipos integrables en la definición de oficinas, cumplirán las condiciones que las normas establecen para éstas.

G. INSTALACIONES PARA LA DEFENSA.

Son las áreas calificadas como dotacional, identificadas con las siglas (DF).

En lo que fuere de aplicación cumplirán las condiciones correspondientes a las actividades que se desarrollen en sus instalaciones. No se superará una edificabilidad de un metro cuadrado (1m2) por cada dos metros cuadrados (2m2) de superficie de la parcela.

H. SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES BASICOS.

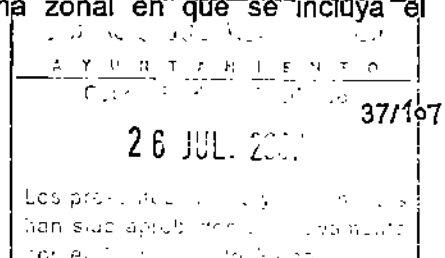
1. Desarrollo y ejecución.

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

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

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

Las parcelas con calificación de uso dotacional servicios infraestructurales básicos se regularán por las condiciones de la norma zonal en que se incluya el



equipamiento. En los suelos urbanos incluidos en A.P.I., que no tuvieran establecidas condiciones específicas, se regirán por las condiciones de la Norma Zonal 4 grado 2.º, con limitación a dos (2) en el número máximo de plantas.

Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuere menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones, la constitución de algunas servidumbres previstas en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas por el artículo 68 de la L.R.S.O.U. A estos efectos, las determinaciones del Plan General sobre instalaciones de infraestructura, llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos o instalaciones correspondientes.

b.6) Telecomunicaciones

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

Será exigible con la excepción de las viviendas unifamiliares que se construyan en parcelas independientes.

En el Suelo Urbano y Urbanizable, toda instalación de nueva planta de tendido de telecomunicaciones se ejecutará de forma subterránea, quedando expresamente prohibida su instalación aérea.

Los Proyectos de Urbanización y de obras ordinarias que tengan por objeto la urbanización, contendrán la previsiones necesarias para la prestación del servicio requerido en el momento en que se redacten y las necesidades para un horizonte temporal de diez años, previendo también para esta última circunstancia las canalizaciones necesarias, que se cederán al Ayuntamiento para su explotación.

2. Condiciones específicas:

2.1. Abastecimiento de energía eléctrica.

A. Alcanzan estas condiciones a las de transporte, que comprende los tendidos de líneas y sus estructuras de soporte, y aquellas en la que se lleva a cabo el cambio de tensión de la energía transportada.

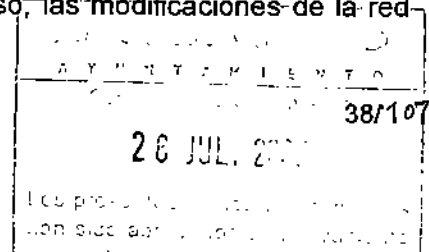
B. En cualquier clase de suelo, toda instalación de nueva planta, salvo la de carácter provisional, tanto de transporte de alta tensión como de transformación deberá implantarse en los lugares que se señale por el planeamiento, dando origen a sus correspondientes servidumbres.

Si como consecuencia de imprevisiones en el Planeamiento, fuera necesaria la implantación de nuevas instalaciones eléctricas no previstas en el planeamiento, deberá demostrarse que la actuación necesaria no tiene cabida en las reservas que el Plan hubiera contemplado, así como que con su implantación no se dañan las condiciones medio-ambientales que el Plan General se propusiera mantener o mejorar.

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

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

D. Los Proyectos de Urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica contemplarán, en su caso, las modificaciones de la red



necesarias para que las condiciones del área sean las correspondientes al suelo urbano que se fijan en el apartado E de éste mismo artículo. La ejecución de las obras se acompañarán en el tiempo con las del resto de la urbanización dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

- E. En el suelo urbano las instalaciones de abastecimiento de energía eléctrica serán subterráneas. En las áreas de uso industrial podrán autorizarse, previa justificación pormenorizada, tendidos aéreos, debiendo, en todo caso, discurrir éstos por los trazados que se señalaren por el Ayuntamiento mediante el instrumento que corresponda.
- F. Cuando por necesidades del servicio sea necesario disponer subestaciones en el centro de gravedad de las cargas, se dispondrán bajo cubierto en un edificio debidamente protegido y aislado, salvo que se dispusiera en terrenos destinados a tal fin o cumpliera las instrucciones de seguridad que se señalasen.
- G. La estaciones de Transformación se dispondrán, bien bajo cubierto en edificios adecuados tal y como se ha señalado en el párrafo anterior, o bien en localizaciones subterráneas, salvo en los suelos industriales en los que se hiciese reserva expresa de localización con la especial condición de poder ser instalada a la intemperie.

2.2. Abastecimiento de agua.

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

La fuente de suministro será la red pública de abastecimiento y distribución de agua. Cuando la conexión a la citada red no sea posible, previamente a la concesión de licencia municipal de obras deberá acreditarse la disponibilidad de suministro alternativo autorizado por la Administración competente de acuerdo con el uso previsto en el edificio.

Las redes de distribución en suelo urbano y urbanizable serán subterráneas y su trazado estará de acuerdo con las previsiones del Ayuntamiento y de las Compañías suministradoras.

Las grandes líneas de suministro de agua que forman parte de las grandes infraestructuras constitutivas de la Estructura General del Plan General, estarán protegidas por las siguientes protecciones y servidumbres.

Bandas de Infraestructura de Agua. Son las bandas de suelo paralelas a las grandes conducciones, sobre las que no se podrán establecer estructuras de instalaciones eléctricas o colectores sin permiso de la compañía suministradora.

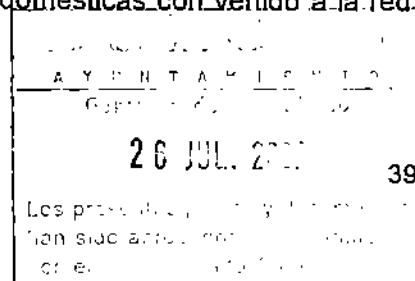
Franjas de Protección. Son franjas de diez metros (10m) de ancho a partir de los límites de las Bandas de Infraestructura de Agua, sobre las cuales será necesario el permiso de la compañía suministradora para la implantación de cualquier tipo de estructura, instalación eléctrica o colector, a fin de evitar riesgos para la infraestructura de agua.

2.3. Saneamiento.

Todo edificio o actividad dispondrá de un sistema de evacuación hasta la red pública de alcantarillado de las aguas residuales generales.

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

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



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

Todos los edificios dispondrán de una instalación de recogida y evacuación de aguas pluviales hasta la red pública de alcantarillado. En edificación aislada este vertido podrá realizarse a la propia parcela.

La red de saneamiento tendrá, en todo caso, carácter separativo.

2.4. Telefonía.

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

2.5. Gas.

El trazado del gasoducto existente a su paso por el término municipal de Burgos se encuentra sujeto a las servidumbres y limitaciones que establece la concesión Administrativa otorgada a la compañía suministradora por el Ministerio de Industria y Energía, recogida en el Reglamento General del Servicio Público de Gases y Combustibles, especialmente su artículo 20. aprobado por el Decreto 2.913/1973, de 26 de octubre y Orden de 17 de diciembre de 1985.

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

Asimismo ha de tenerse en cuenta la Ley y el Reglamento de actividades clasificadas de Castilla y León, Ley de 21 de octubre de 1993 y Reglamento de 14 de julio de 1994.

Art. 1.4.9. - Condiciones del uso comunicaciones

1. Definición y clases.

1.1. Uso comunicaciones tienen los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y el vehículo de transporte, así como los que permiten las permanencia de éstos estacionados.

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

Clases:

a) Red viaria: Cuando se destina a facilitar el movimiento de los peatones, de las bicicletas, los automóviles y de los medios de transporte colectivo en superficies habituales en las áreas urbanas así como el estacionamiento de vehículos.

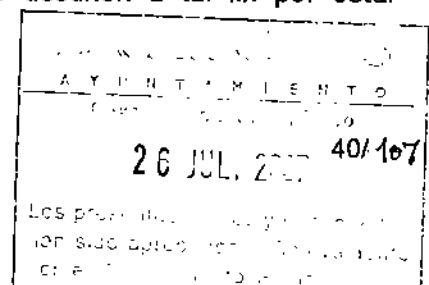
b) Instalaciones ferroviarias: cuando se destinan a facilitar el movimiento y el transporte por ferrocarril.

c) Instalaciones aeroportuarias: Son las destinadas a facilitar el movimiento y estacionamiento de las aeronaves y el transporte por vía aérea. Quedan reguladas por el Plan Especial del Aeropuerto de Villafraía.

2. Aplicación.

2.1. Las condiciones que se señalan para la circulación serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica constituida por los Planos del Plan General.

2.2. Serán también de aplicación en los terrenos que, aún sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados en aplicación de estas Normas.



3. Red viaria.

Teniendo en cuenta que a excepción de las alineaciones, el diseño gráfico de la red viaria del Plan General puede ser precisada con mayor detalle por los instrumentos de desarrollo, Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización, etc., sus características deberán ajustarse, en general, a la siguiente regulación:

A. Dimensiones y características de las sendas públicas de peatones, de nuevo trazado.

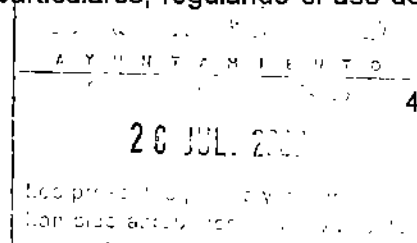
- A.1. La anchura mínima pavimentada de aceras para la circulación de peatones será de un metro y cincuenta centímetros (1,50 m) libres de obstáculos. En las calles en las que sean previsibles concentraciones de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura mínima será de tres metros (3m).
- A.2. Las vías de circulación tendrán una pendiente transversal mínima del uno por ciento (1%) para la evacuación de aguas pluviales y una máxima del cuatro por ciento (4%).
Estos límites podrán sobrepasarse, previa justificación técnica de su necesidad.
- A.3. Las aceras con anchura mínima libre de tres metros (3m) deberán acompañarse de alineaciones exteriores de árboles. Sobre esta misma alineación deberá preverse la instalación de las farolas de alumbrado público, bancos, papeleras, cabinas, buzones, etc.

B. Jerarquización de la red viaria y dimensiones características.

- B.1. Quedan definidas en los planos de red viaria, alineaciones, y rasantes.
- B.2. El nuevo viario que se proyecte presentará las dimensiones y características que se deriven de las intensidades de circulación y del medio que atraviesen. La anchura mínima entre alineaciones será de diez metros (10m).
- B.3. Los márgenes de las vías, cuando discurran por los suelos no urbanizables, estarán sometidos a las limitaciones que determinan la ley 25/1988 del 29 de julio de Carreteras, y la ley 2/90 del 16 de marzo de la Junta de Castilla y León. Cuando discurran por suelos urbanizables y urbanos, en tanto no se apruebe el Estudio de Delimitación de Tramos Urbanos y Travesías, que se tramitará a continuación de la aprobación Definitiva del Plan General, la línea de edificación, en los márgenes de las carreteras del estado, será la establecida en la Ley 25/1998, de 20 de junio, de Carreteras, excepto en el Area de Planeamiento Incorporado API 16.01 que será la establecida en el Plan General. El resto de los márgenes de las vías que discurran por suelos urbanos y urbanizables estarán sometidos a las condiciones que el Plan General establece.

C. Condiciones específicas de las calles particulares.

- C.1. Se definen como tales la de propiedad privada que figuren con este carácter en los Planes Parciales y Estudios de Detalle. Mientras conserven esta calificación el Ayuntamiento podrá ejercer sobre ellas la oportuna inspección y vigilancia para garantizar su correcto mantenimiento y función.
- C.2. Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala la Ley del Suelo además de los de jardinería y redes de riego. Los proyectos se ajustarán a la Normativa Municipal sobre la materia.
- C.3. Las Autoridades Municipales estarán facultadas para imponer y exigir la utilización pública de la calle o calles particulares, regulando el uso de las



41/107

mismas conforme a las necesidades de la ciudad, pudiendo los propietarios proponer su entrega y conservación al Ayuntamiento, previa la cesión gratuita a éste, libre de cargas y gravámenes de dichas calles, las cuales deberán estar dotadas de la totalidad de los servicios señalados en el punto anterior y en perfectas condiciones de urbanización.

- C.4. Si con posterioridad a la apertura de una calle particular se modificare el plan de ordenación del ámbito en el que se encuentren incluidas, se mantendrá su calificación urbanística de terreno vial a todos los efectos, incorporándose ésta al Patrimonio Municipal, de acuerdo con el sistema de actuación previsto en dicha ordenación.
- C.5. En ningún caso podrá admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a aumento de volumen o altura o densidad de edificación, distintas a las fijadas en el planeamiento.
- C.6. Podrán disponerse calles en fondo de saco que tendrán una longitud máxima de cincuenta metros (50 m) y trazado sencillo, evitando curvas pronunciadas. En su final se proyectarán espacios suficientes que permitan el giro de los vehículos con radio mínimo de seis metros (6 m). Se preverá la instalación de servicios complementarios o de infraestructuras. No podrán servir a más de cien (100) viviendas y su anchura mínima entre alineaciones será de diez metros (10m).

D. Estaciones de autobuses.

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

La edificabilidad de estas instalaciones no superará la cuantía de un metro cuadrado por cada metro de suelo (1m²/m²).

En todos los casos se cumplirán las condiciones que para cada uso se establecen en estas Normas.

- D.2. La ocupación no superará el sesenta por ciento (60%) de la parcela.
D.3. La altura máxima será de diez metros (10m).
D.4. En cualquier caso, el Ayuntamiento podrá exigir la tramitación de un Estudio de Detalle para justificar la ordenación de los volúmenes resultantes.

E. Estacionamientos en la vía pública.

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

* Unidireccional (a uno o ambos lados):

- Aparcamiento en línea, 3,00 metros.
- Aparcamiento en batería, 5,00 metros.
- Aparcamiento en espiga, 4,00 metros.

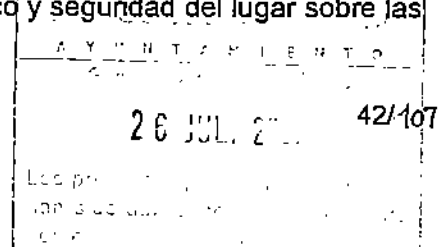
* Bidireccional:

- Aparcamiento en línea, 4,50 metros.
- Aparcamiento en batería, 6,80 metros.
- Aparcamiento en espiga, 5,00 metros.

- E.2. En los estacionamientos deberá plantarse un árbol por cada tres (3) plazas de aparcamiento que además de aportar sombra, ayude a la buena disposición de los vehículos.

F. Áreas de servicio, aparcamientos disuasorios y otros servicios del automóvil.

Con carácter general, sin perjuicio de las localizaciones previstas en este Plan General, el Ayuntamiento podrá autorizar otras en las bandas laterales del viario, en función de las condiciones estéticas, de tráfico y seguridad del lugar sobre las



que se podrán disponer instalaciones. Sus características deberán justificarse mediante la tramitación de un Estudio de Detalle.

Con carácter particular y específico, de acuerdo con la Instrucción Técnica Complementaria MI-IP-04 "Instalaciones fijas para la distribución al por menor de carburantes y combustibles petrolíferos en instalaciones de venta al público" aprobada por Real Decreto 2201/1995, se entenderá por:

F.1 Estación de Servicio: aquella instalación destinada a la venta al público de gasolinas, gasóleos y lubricantes que distribuya tres o más productos diferentes de gasolinas y gasóleos de automoción. Deberá disponer de los aparatos necesarios para el suministro de agua y aire, ubicados dentro del recinto de la instalación.

F.2 Unidad de Suministro: aquella instalación de venta al público de gasolinas, gasóleos y lubricantes que distribuyan menos de tres productos diferentes de gasolinas y gasóleos de automoción.

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

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

Como regla general, las estaciones de Servicio y Unidades de Suministro no podrán ser ubicadas en el interior de edificios destinados a alojamiento, ni en sus patios.

Las nuevas implantaciones cumplirán la limitación siguiente: no habrá ninguna otra Estación de Servicio o Unidad de Suministro a menos de 900 metros de cualquier otra instalación existente de las definidas en los apartados F.1 y F.2.

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

Cumplirán las determinaciones de la Ley 25/1998, de Carreteras, el Reglamento General de Carreteras, la Ley de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León y el resto de cuanta normativa Sectorial le sea de aplicación.

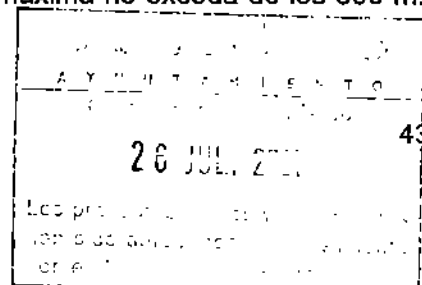
a) Estaciones de Servicio o Unidades de Suministro que dispongan de más de dos (2) surtidores, aunque cada uno de ellos pueda distribuir todos los diferentes productos de gasolinas y gasóleos de automoción.

Se permiten toda clase de obras en los edificios. Se permiten obras de nueva planta.

Parcela mínima: será la existente en las localizaciones actuales y de 2.000 m.2 en las de nueva implantación. En Suelo Rústico y en Suelo Industrial la parcela mínima será de 3.000 m.2, sin usos compartidos y siempre en parcela vinculada al sistema general viario. En todos los casos de nueva implantación, el frente mínimo de parcela a la alineación o viario principal será de 60 m. Dicha parcela será independiente.

La edificabilidad no superará los 300 m.2 y, en todo caso, los dos metros cúbicos por cada dos metros cuadrados de parcela (2m.3/m.2 de parcela).

Las superficies cubiertas no cerradas no computarán a los efectos de edificabilidad, siempre que su superficie máxima no exceda de los 300 m.2 y



su altura máxima no supere los 5,50 m. medidos desde la rasante definitiva del viario hasta la cara inferior de la formación de cubierta.

Alturas: solo se permite edificar en planta baja, con una altura máxima de 4,50 m. medidos desde la rasante definitiva del viario hasta la cara inferior del último forjado.

La altura mínima libre de piso será de 3,50 m.

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

Si disponen de locales de servicios complementarios, tales como servicio de lavado y engrase, venta de accesorios y/o reparación de neumáticos, deberán disponer de una plaza de aparcamiento pro cada 50 m.2 de superficie cerrada y al menos seis plazas por cada túnel de lavado automático y tres plazas por cada túnel de autolavado.

El uso de autoservicio (alimentario, prensa, etc.) se permite en superficie cerrada no superior a 15 m.2 útiles.

Sólo en Suelo Rústico, podrán emplazarse servicios complementarios de cafetería.

Los túneles de lavado automático y los de autolavado no computarán a efectos de edificabilidad. Sin embargo, la superficie cubierta destinada a lavado de vehículos no podrá superar el 15% de la superficie de parcela afectada por el uso de Estación de Servicio o Unidad de Suministro.

Además se respetarán las reservas de plazas de aparcamiento para minusválidos establecidas en la normativa reguladora de supresión de barreras. Las dimensiones y tamaños se atenderán a lo dispuesto con carácter general en este Plan.

La instalación, en lo referente a ruidos, se atenderá a lo dispuesto en este Plan General y a la Ordenanza Municipal de Ruidos y Vibraciones.

Aseos: dispondrán como mínimo de un aseo por cada sexo, dotado de inodoro y lavabo, con vestíbulo de independencia. Al menos un aseo tendrá las características requeridas para su utilización por personas con minusvalías. Esta dotación mínima deberá ser incrementada en función de los usos complementarios y de la superficie cubierta cerrada de que disponga, con un inodoro para cada sexo por cada 200 m.2 o fracción.

Las Estaciones de Servicio o Unidades de Suministro de nueva implantación dispondrán de un área ajardinada con acondicionamiento vegetal, destinada a la defensa ambiental y al acompañamiento del viario. Esta área no tendrá una superficie menor al 10% de la parcela afectada por el uso de Estación de Servicio o Unidad de Suministro.

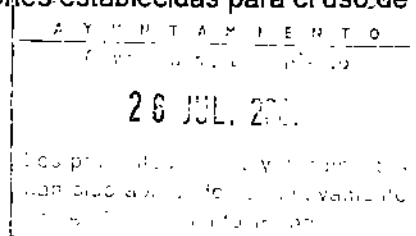
b) Estaciones de Servicio o Unidades de Suministro que dispongan de un máximo de dos (2) surtidores, aunque cada uno de ellos pueda distribuir todos los diferentes productos de gasolinas y gasóleos de automoción.

Se permiten toda clase de obras en los edificios. Se permiten obras de nueva planta.

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

No podrán tener locales con usos o servicios complementarios.

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



44/107

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

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

No podrán ocupar una superficie mayor de 250 m.2, ni disponer de una superficie cubierta y cerrada superior a 10 m.2. Esta superficie cubierta y cerrada tan sólo podrá acoger usos estrictamente vinculados al servicio propio de la Estación de Servicio o Unidad de Suministro sin uso por el público, tales como almacén, pequeña oficina y/o aseo.

Tan sólo se podrá edificar en planta baja y la altura máxima de la edificación será de 4,50 m., medidos desde la rasante definitiva del viario hasta la cara inferior del forjado superior. La altura libre mínima de piso será de 3,00 m.

No dispondrán de superficie cubierta no cerrada, salvo la necesaria para proteger a los surtidores que será además obligatoria, en cuyo caso la altura desde la rasante definitiva hasta la cara inferior de la formación de cubierta no superará los 4,50 m.

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

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

G. Centros del transporte.

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

H. Área ajardinada de acompañamiento al viario.

Que corresponde a las áreas de carácter vecinal con acondicionamiento vegetal destinadas a la defensa ambiental, al reposo de los peatones y al acompañamiento del viario.

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

4. Instalaciones ferroviarias.

Las instalaciones ferroviarias están compuestas por los terrenos e infraestructura de superficie o subterránea dispuesta para el modo de transporte de personas y mercancías por carril. Comprende las zonas así calificadas en los planos de este Plan General.

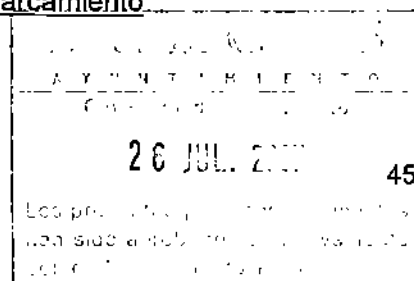
5. Instalaciones aeroportuarias.

Las instalaciones aeroportuarias de Burgos comprenden los terrenos incluidos en la delimitación del Plan Especial del Aeropuerto de Villafraía aprobado por la Junta de Castilla y León con fecha 29 de agosto de 1997 y se regulan de acuerdo con las determinaciones del mismo.

Asimismo, el futuro desarrollo de la reserva de suelo para futura ampliación de dichas instalaciones, delimitada en el Plan General, deberá ser objeto de un Plan Especial que recoja la solución a las necesidades de aquélla.

Art. 1.4.10. - Condiciones del uso de garaje-aparcamiento

1. Definición y clases.



AYUNTAMIENTO
26 JUL 2007
Los procedimientos de...

Cuando por las características del soporte viario, por la tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad o de la existencia de plaza en estacionamiento público próximo; la dotación de plazas de aparcamiento reglamentarias sea técnicamente imposible de cumplir o suponga una agresión al medio ambiente o a la estética urbana, el Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá considerar cumplida la dotación de aparcamiento de los edificios mediante las plazas que hubiere en la vía o espacios públicos sobre o bajo rasantes.

En el Suelo Urbano No Consolidado y en el Suelo Urbanizable en todo caso serán de aplicación aquellos estándares a que obliga la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León.

E. Plaza de aparcamiento.

E.1. Se entiende por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano y horizontal con las siguientes dimensiones según el tipo de vehículo que se prevea.

Tipo de vehículo Longitud (m) Latitud (m)

Automóviles grandes 5,00 2,40

Automóviles pequeños 4,50 2,25

En los aparcamientos públicos la totalidad de las plazas tendrá unas dimensiones de cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50 m) de longitud por dos metros y cuarenta centímetros (2,40 m) de ancho como mínimo.

E.2. La superficie mínima obligatoria de aparcamiento será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinticinco (25) el número de las plazas de aparcamiento que se dispongan, incluyendo así las áreas de acceso y maniobra.

E.3. En todos los aparcamientos se dispondrá, al menos, el quince por ciento (15%) de sus plazas para automóviles grandes.

E.4. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

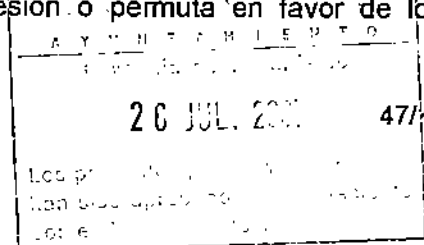
4. Condiciones particulares de los aparcamientos públicos.

A. Iniciativa.

A.1. Solamente podrán disponerse aparcamientos públicos por iniciativa municipal o previa autorización del Ayuntamiento, o por concesión administrativa, en su caso.

A.2. La autorización municipal estará condicionada por un estudio del impacto sobre las condiciones ambientales y circulatorias. Se condicionará también por la existencia real del déficit a paliar; por el hecho de que la actuación no desnaturalice el uso de la superficie bajo la que se construya, si es bajo rasante, ya sea espacio público o zona verde; por el compromiso de reconstruir las características urbanísticas de la situación previa existente en superficie, en el caso de que ésta se encuentre consolidada; por el compromiso de otorgar simultáneamente a tal superficie el destino urbano que el Plan fije, en el caso de que no lo hubiere alcanzado; y por el compromiso de reparar las posibles pérdidas que la actuación pudiera causar.

A.3. Los aparcamientos subterráneos para residentes en subsuelo de dominio público y régimen de concesión podrán ser rescatados por el Ayuntamiento mediante el acuerdo correspondiente, lo que implicará la alteración automática de la calificación jurídica demarcal de dicho subsuelo, pasando a bienes patrimoniales en régimen de cesión o permuta en favor de los



respectivos titulares del derecho de uso, de conformidad con la legislación aplicable.

B. Accesos.

B.1. Se diseñarán los accesos de forma que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada, paradas de transporte público, etc.

B.2. Los accesos podrán ser:

Vial de sentido único de tres metros y cincuenta centímetros (3,50 m) de anchura mínima si es de directriz recta y de cuatro metros (4 m) si es curva, utilizándose exclusivamente como entrada o como salida de vehículos del garaje.

Vial de sentido alternativo, exclusivamente de directriz recta, de iguales características y dimensiones que el de sentido único, utilizándose indistintamente como entrada o como salida de vehículos.

Vial con dos sentidos diferenciados de circulación, uno de salida y otro de entrada. Su anchura total mínima, si es de directriz recta será de seis metros y cincuenta centímetros (6,50 m) y si es de directriz curva de siete metros y cincuenta centímetros (7,50 m).

Estas soluciones serán aplicables a las rampas de acceso y comunicación entre plantas.

Cuando la superficie útil del garaje sea inferior a dos mil (2.000) metros cuadrados, dispondrá de un acceso formado por un vial de sentido alternativo dotado de semáforos en sus extremos.

Cuando la superficie útil de garaje esté comprendida entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) metros cuadrados dispondrá de un acceso formado por un vial con dos sentidos diferenciados o dos accesos formados por un vial de sentido único de entrada y otro de salida.

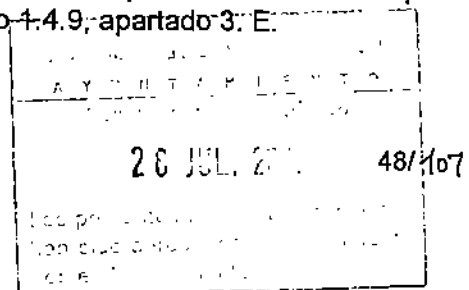
Cuando la superficie útil del garaje sea superior a seis mil (6.000) metros cuadrados dispondrá de dos accesos constituidos, cada uno de ellos. Bien por un vial con dos sentidos diferenciados o bien por cuatro viales de sentido único, dos para salidas y otros dos para entradas.

B.3. Se cumplirán, en todo caso, las disposiciones contenidas en la legislación vigente en materia de supresión de barreras arquitectónicas y de promoción de la accesibilidad para personas discapacitadas, así como la normativa vigente en materia de protección y prevención de incendios.

B.4. Los accesos para peatones deberán ser exclusivos y diferenciados de los de los vehículos, salvo en los aparcamientos cuya superficie no supere los quinientos (500) metros cuadrados. La comunicación entre plantas, si la hubiere, deberá hacerse mediante escaleras de anchura mínima de un metro y veinte centímetros (1,20 m) y mediante ascensores si el desnivel es mayor que ocho metros (8 m), debiendo disponer al menos de dos ascensores, añadiéndose otro más por cada mil (1.000) metros cuadrados en que exceda la superficie de plantas a los dos mil (2.000) metros cuadrados.

B.5. Si tienen varias plantas, en cada una de ellas deberá haber un número de accesos para peatones tal, que la distancia de cualquier punto de la planta a uno de ellos no sea superior a cuarenta (40) metros; para plantas superiores a dos mil (2.000) metros cuadrados deberán establecerse itinerarios exclusivos para peatones.

B.6. Las calles de acceso de los vehículos tendrán una anchura mínima de tres (3) metros sin perjuicio de las separaciones entre plazas enfrentadas que deberán cumplir lo dispuesto en el artículo 4.4.9, apartado 3, E.



B.7. Las rampas no tendrán una pendiente superior al dieciséis por ciento (16%) en tramos rectos, ni al doce por ciento (12%) en tramos curvos, medida a lo largo del eje del carril interior en caso de ser curvo y bidireccional. El radio de giro no podrá ser inferior a seis (6) metros. La sección de las rampas será como mínimo de tres (3) metros por cada sentido de circulación; la de acceso desde el exterior, si es bidireccional y curva tendrá una sección mínima de seis metros y setenta y cinco centímetros (6,75 m).

C. Disposición de las plazas.

Las plazas de aparcamiento se dispondrán manteniendo las dimensiones señaladas para los aparcamientos privados.

D. Altura libre de piso.

La altura libre de piso no será inferior a dos metros y cuarenta centímetros (2,40 m).

Ningún punto o elemento saliente quedará a una altura sobre el pavimento del mismo inferior a dos metros y diez centímetros (2,10 m).

E. Condiciones de seguridad.

Si se dispusieran aparcamientos públicos en locales cerrados, deberán cumplir las Condiciones de Seguridad en los Edificios que se señalan en las presentes Normas.

F. Edificación sobre rasante.

Si el aparcamiento se dispusiera sobre rasante, sus condiciones serán las de la zona en que se edifique.

G. Edificación bajo los espacios públicos.

Si el aparcamiento se dispusiera bajo espacios públicos, se atenderá a las condiciones que, en ese caso, fije el Ayuntamiento.

Si el aparcamiento se proyecta bajo espacios libres de uso público se diseñarán de forma que la cubierta pueda soportar una capa de tierra de un metro y treinta centímetros (1,30 m) de espesor con una densidad de 1,75 Kg/dm.3, salvo aprobación expresa por el Ayuntamiento de una solución de cubierta alternativa.

H. Aparcamiento en superficie.

Los aparcamientos en superficie se acondicionarán con vegetación de modo que la visión de los vehículos se integre de la mejor manera en el ambiente en que se encuentre.

5. Condiciones de los aparcamientos privados.

A. Dotación de aparcamiento.

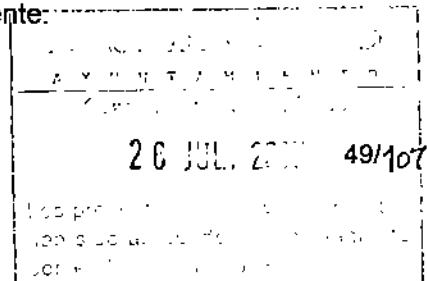
A.1. Todos los edificios y locales para los que así lo tengan previsto estas Normas en razón de su uso y de su localización, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios, en la cuantía establecida en las Normas Generales para cada uso.

A.2. En todo caso, las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, como dotación que son de los locales, se consideran inseparables de estos, a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente licencia municipal, excepto las que se justifiquen en el espacio exterior público.

B. Soluciones para la dotación de aparcamiento.

B.1. La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados mediante algunas de las soluciones siguientes:

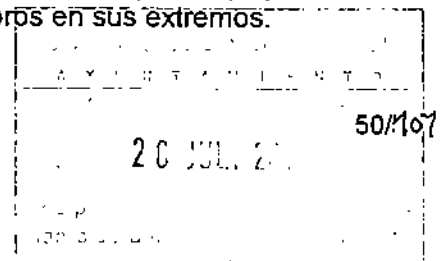
- a) En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o edificado.
- b) En un espacio comunal, sea libre o edificado, en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente:



- B.2. Cuando por las características del soporte viario, por la tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad, la dotación de plazas de aparcamiento reglamentarias sea técnicamente imposible de cumplir o suponga una agresión al medio ambiente o a la estética urbana, el Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá considerar cumplida la dotación de aparcamiento de los edificios mediante las plazas que hubiere en la vía o espacio públicos sobre o bajo rasantes, en cuyo caso estará habilitado para el establecimiento de un canon de uso preferencial.
- B.3. La edificación ya construida existente destinada a vivienda unifamiliar se exceptúa del cumplimiento de las condiciones establecidas en el apartado a) del punto B.1.
- B.4. En todos los aparcamientos privados se dispondrá, al menos, el quince por ciento (15%) de sus plazas para automóviles grandes.
- B.5. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.
- B.6. La superficie mínima obligatoria de aparcamiento será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinticinco (25) el número de las plazas de aparcamiento que se dispongan, incluyendo así las áreas de acceso y maniobra.

C. Acceso a los aparcamientos y garajes.

- C.1. Los garajes, aparcamientos y sus establecimientos anexos dispondrán en todos sus accesos al exterior de un espacio de tres (3) metros de anchura y cinco (5) metros de fondo, como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura libre mínima de dos metros y veinte centímetros (2,20m). En las calles con pendiente, dicha altura se medirá en el punto más desfavorable.
- C.2. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis por ciento (16%) y las rampas en curva del doce por ciento (12%) medidas en su eje. Su anchura mínima será de tres metros (3m), con el sobreecho necesario de tres metros y cincuenta centímetros (3,5m) en las curvas, y su radio de curvatura medido en el eje, será al menos de seis metros (6m).
- C.3. Los accesos podrán ser:
 - Vial de sentido único de tres metros (3m) de anchura mínima si es de directriz recta y de tres metros y cincuenta centímetros (3,50m) si es curva, utilizándose exclusivamente como entrada o como salida de vehículos del garaje.
 - Vial de sentido alternativo, de iguales características y dimensiones que el de sentido único, utilizándose indistintamente como entrada o como salida de vehículos.
 - Vial con dos sentidos diferenciados de circulación, uno de salida y otro de entrada. Su anchura total mínima, si es de directriz recta, será de seis metros (6 m) y si es de directriz curva de siete metros (7m).
 Estas soluciones serán aplicables a las rampas de acceso y comunicación entre plantas.
 Cuando la superficie útil del garaje sea inferior a dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie útil, dispondrá de un acceso formado por un vial de sentido alternativo, que en el caso de superar los quince (15) metros de longitud de rampa estará dotado de semáforos en sus extremos.



Cuando la superficie útil de garaje esté comprendida entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) metros cuadrados dispondrá de un acceso formado por un vial con dos sentidos diferenciados o dos accesos formados por un vial de sentido único de entrada y otro de salida.

Cuando la superficie útil del garaje sea superior a seis mil (6.000) metros cuadrados dispondrá de dos accesos independientes constituidos, cada uno de ellos, bien por un (1) vial con dos sentidos diferenciados o bien por cuatro (4) viales de sentido único, dos para salidas y otros dos para entradas.

Estos accesos podrán dar a una misma vía pública si se encuentran separados entre sí más de treinta (30) metros. En caso contrario deberán situarse en calles diferentes.

C.4. Se cumplirán, en todo caso, las disposiciones contenidas en la legislación vigente en materia de supresión de barreras arquitectónicas y de promoción de la accesibilidad para personas discapacitadas, así como la normativa vigente en materia de protección y prevención de incendios.

C.5. Los aparcamientos y garajes de menos de seiscientos metros cuadrados (600 m.2) pueden utilizar como acceso el portal del inmueble cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos establecimientos con menos de seiscientos metros cuadrados (600 m.2) podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que el ancho del acceso sea superior a cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50 m), debiendo establecerse una diferencia de nivel de diez centímetros (10 cm) entre la zona de vehículos y la peatonal, con una anchura mínima para ésta de un metro y veinte centímetros (1,20 m).

C.6. Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema. Se instalará uno por cada treinta (30) plazas o fracción superior a diez (10).

En el acceso se dispondrá un espacio de espera horizontal que tendrá un fondo mínimo de seis (6) metros y su ancho no será inferior a seis (6) metros, a fin de permitir el cruce de dos vehículos. No obstante, estas condiciones, referentes a las dimensiones del acceso, no serán exigibles cuando el número de plazas sea inferior a diez (10).

C.7. Se autoriza la mancomunidad de garajes.

C.8. Los accesos se situarán a ser posibles de tal forma que no se destruya el arbolado existente. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques correspondientes.

D. Altura libre.

La altura libre en los aparcamientos y garajes privados será como mínimo de dos metros y cuarenta centímetros (2,40 m), medidos en cualquier punto de la superficie.

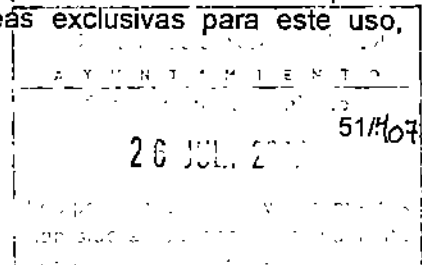
Ningún punto o elemento saliente quedará a una altura sobre el pavimento del mismo inferior a dos metros y diez centímetros (2,10 m).

E. Escaleras en los aparcamientos y garajes.

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de un metro (1,00m) para establecimientos de hasta seis mil (6.000) metros cuadrados y superior a un metro y veinte centímetros (1,20 m) en los de mayor superficie.

F. Ventilación e iluminación.

F.1. En los garajes y aparcamientos subterráneos, la ventilación natural o forzada será proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de humos o gases nocivos, en proporciones superiores a las admitidas por la normativa. Se hará por patios o chimeneas exclusivas para este uso,



estancos, con sección uniforme a lo largo de todo su trazado, contruidos con elementos resistentes al fuego que sobrepasarán un metro la altura máxima.

Si desembocan en lugares de uso o acceso al público, tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m).

Para ventilación natural se dispondrá de un metro cuadrado (1m²) de sección de chimenea por cada cuatrocientos (400) metros cuadrados de superficie de local, existiendo al menos un conducto (1) vertical en cada cuadrado de veinte metros (20m) de lado en que idealmente puede dividirse el mismo.

En garajes que se realicen en planta semisótano, se podrán ubicar huecos de ventilación de los citados semisótanos en fachada.

Se entiende por ventilación forzada a aquel conjunto de elementos que garantice un barrido completo de los locales, con una capacidad mínima de seis (6) renovaciones por hora y cuyas bocas de aspiración están dispuestas de forma que existan al menos dos (2) bocas en proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadrados de quince (15) metros de lado en que idealmente puede ser dividido el local.

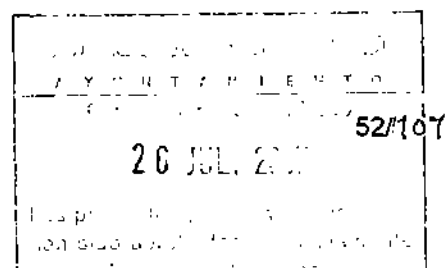
En garajes de superficie útil igual o superior a mil (1.000) metros cuadrados, se efectuará una instalación de CO con sistema de accionamiento automático de los ventiladores. Los detectores serán los establecidos por la Norma UNE correspondiente y se instalarán en los puntos más desfavorablemente ventilados y en la proporción de uno (1) por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de garaje o fracción.

El mando de los extractores se situará en el exterior del recinto del garaje o en una cabina resistente al fuego y de fácil acceso.

- F.2. En edificios exclusivos para este uso, podrá autorizarse la ventilación de las plantas sobre rasante a través de huecos en fachada a la calle, siempre que sus dimensiones y situación garanticen el nivel de ventilación adecuado. En cualquier caso, estos huecos distarán como mínimo cuatro (4) metros de las fincas colindantes y una altura desde la superficie pisable de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m).
- F.3. Los locales destinados al aparcamiento de vehículos dispondrán de un sistema de alumbrado artificial que garantice un nivel de iluminación mínimo de cincuenta (50) lux.

G. Aparcamiento en los espacios libres.

- G.1. No podrá utilizarse como aparcamiento sobre el suelo de los espacios libres de parcela o patios de manzana más superficie que la correspondiente al cuarenta por ciento (40%) de aquellos, no computando en dicho porcentaje los espacios de rodadura, siempre que dichos espacios estén debidamente diseñados de forma que se integren adecuadamente en el espacio libre restante sin dificultar su uso.
- G.2. En los espacios libres que se destinen a aparcamientos de superficie no se autorizarán más obras que las de pavimentación y las de instalación de marquesinas para los vehículos y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.
- G.3. El forjado superior de los garajes subterráneos bajo espacios libres, estará situado de forma que tenga un recubrimiento mínimo de ochenta (80) centímetros.



H. Condiciones de diseño de los espacios de circulación interior de los aparcamientos privados.

Los espacios interiores de circulación se dimensionarán de forma que permitan el fácil acceso y salida de los vehículos en ellos estacionados.

La anchura mínima de los viales de circulación en sentido único será de tres metros (3m). Si la circulación se realizase en ambos sentidos la anchura mínima del vial será de cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50 m).

En función de la situación de las plazas de aparcamiento que accedan a los viales éstos tendrán unas dimensiones mínimas de:

Tipo de plazas Ancho del vial

Aparcamiento en línea 3,00 m

Aparcamiento en batería 4,50 m

Plazas enfrentadas 5,00 m

I. Edificios protegidos.

En los edificios en que existan condiciones restrictivas derivadas del grado de protección al que se encuentren sometidos, el Ayuntamiento podrá admitir reducciones en las dimensiones establecidas en esta normativa a fin de conseguir la dotación de aparcamiento adecuada.

Art. 1.4.11. - Condiciones del uso dotacional de parques y jardines

1. Definición y clases.

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

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

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

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

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

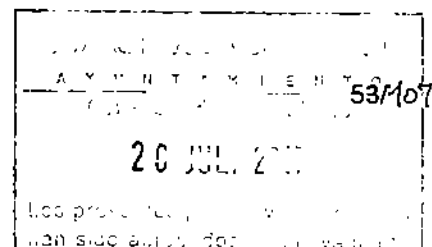
2. Parques urbanos.

A. Los parques urbanos mantendrán una primacía de la zona forestada sobre la acondicionada mediante urbanización.

B. Podrán formarse por la combinación de cualquiera de los componentes y elementos de ajardinamiento, sin perder el carácter con que se definen en el apartado 1.

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

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



3. Parques deportivos.

- A. Sus instalaciones deportivas se dispondrán preferentemente al aire libre. Su edificabilidad no superará la de cero con seis metros cuadrados (0,6m²) por cada metro cuadrado de superficie.
- B. Las áreas no ocupadas por instalaciones deportivas, cubiertas o descubiertas, representarán, al menos, el treinta y cinco por ciento (35%) de la superficie del parque deportivo y deberán acondicionarse y ajardinarse con los criterios señalados para parques y jardines.

4. Jardines.

- A. Los jardines se diseñarán dando prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de las personas.
- B. Podrán disponer de juegos infantiles y de preadolescentes, recipientes de arena y agua ornamental; su arbolado deberá manifestar sus ejes y perspectivas; contarán con cultivos de flores. No se dispondrá espacio para el deporte, ni siquiera no reglado y no se autoriza ninguna edificación.

5. Componentes para el diseño de los jardines y áreas ajardinadas.

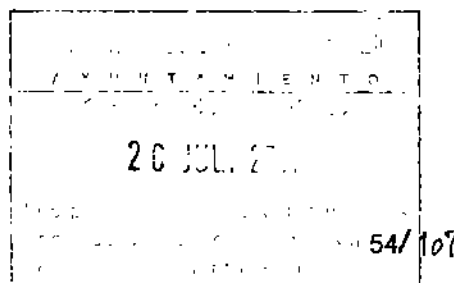
Los componentes básicos de los jardines son los siguientes:

- a) Áreas de juegos: formadas por elementos de mobiliario, áreas de arena y zonas delimitadas para juegos al aire libre.
- b) Áreas de deporte: para el ejercicio informal de deportes, sin requerimientos dimensionales reglamentarios.

6. Acceso a los edificios desde los parques y jardines.

Desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una anchura mínima pavimentada de cinco (5) metros y sobrecarga de uso de 1.500 Kg/m² que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio.

- 7. En todo caso el índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie que haya de destinarse a la plantación de especies vegetales, no será inferior al 50 por ciento.



CAPÍTULO II: NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

Se regulan en capítulo 1.6 del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos.

CAPITULO 1.6. - NORMAS GENERALES DE URBANIZACION

Art. 1.6.1. - Ámbito de aplicación

Estas Normas se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el término municipal, cualquiera que sea el proyecto que las recoja y las personas o entidades que las ejecuten.

En ningún caso los Proyectos podrán contener determinaciones sobre ordenación y régimen del suelo o de la edificación.

En lo referente al trazado y dimensiones no se podrán modificar las alineaciones y rasantes señaladas en los planos correspondientes de este P.G., sin perjuicio de los posibles ajustes de diseño geométrico de los viales que no tendrán la condición de modificaciones del planeamiento.

Art. 1.6.2. - Red viaria en suelo urbano o urbanizable

Constituyen espacios exteriores accesibles dedicados a la circulación y estancias de personas y vehículos, de carácter separativo, señalando las áreas de dominio de cada modo de transporte, o de carácter combinado, de forma que coexistan ambos.

Para las obras de urbanización de estos espacios exteriores se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

1. Materiales y tratamiento de la urbanización.

A. Sendas públicas para peatones. Vialio peatonal.

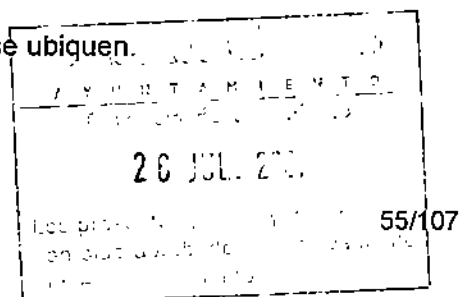
La pavimentación se realizará de manera uniforme, continua en toda su longitud y sin desnivel, con diseño tal que permita el acceso excepcional de vehículos, bien exclusivamente a los residentes o a los servicios de urgencia en cada caso.

Su pendiente transversal no será superior al dos por ciento (2%), con una pendiente longitudinal menor del once por ciento (11%), recomendándose no superar, en lo posible, pendientes superiores al ocho por ciento (8%). Cuando por las condiciones físicas del terreno se sobrepase este último valor, deberá existir un itinerario alternativo que suprima estas barreras arquitectónicas, para el normal uso por personas de movilidad reducida. Se podrán establecer escalinatas en tramos que tendrán rellanos cada metro y medio (1,5m). La altura máxima de la contra huella será de dieciocho centímetros (18cm). Exigiéndose siempre la eliminación de barreras arquitectónicas.

La solución constructiva adoptada deberá garantizar siempre un desagüe adecuado bien superficialmente (por sistema de recogida de riego central o lateral) o bien, por disposición adecuada de absorbedores.

Los materiales a utilizar pueden ser variados, debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:

- Calidad de aspecto e integración ambiental.
- Adecuación a la exposición y al soleamiento intenso del verano.
- Adecuación a las heladas, nieve y lluvia de invierno.
- Reducido coste de mantenimiento.
- Coloración acorde con el medio en que se ubiquen.



Podrán utilizarse mezclas bituminosas en su color o coloreadas, hormigón regleteado y cepillado, baldosa hidráulica o elementos prefabricados, además de piedras naturales, granitos, mármoles, o similares.

Se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, (circulación de personal, lugares de estancia, cruces de peatones).

Como complemento a los anteriores y combinándolos con las soluciones que se adopten, podrán disponerse zonas restringidas para vegetación con la finalidad de ornato o complemento a la red viaria, ejecutándose con materiales naturales, cantos rodados de tamaño no mayor de ochenta milímetros (80 mm), adoquines o piedras naturales.

La decisión de pavimentación deberá garantizar una solución constructiva que dé como resultado un suelo antideslizante.

Se significará el carácter de vía peatonal en las entradas mediante un pequeño cambio de materiales o con cualquier otro elemento diferenciador en el pavimento.

En las calles cuyo ancho y pendiente lo permita, deberán tener acceso vehículos de emergencia y podrán acceder, asimismo, los vehículos de carga y descarga o de residentes.

B. Calles de coexistencia.

Se tratarán de forma diferenciada pero sin diferencias físicas notables el área de movimiento del vehículo de la del peatón. Se utilizarán los mismos materiales para la pavimentación señalados en el apartado anterior.

Se realizarán intersecciones para paso de los peatones, de forma que el vehículo debe superarlos para continuar su marcha con la solución ya descrita. Se situarán donde sea necesario y como mínimo en los encuentros de calles.

Se señalizarán horizontalmente por medio de cambio de color y forma del pavimento, la entrada en las áreas de coexistencia.

Los materiales utilizados para pavimentación se dispondrán en soluciones constructivas que permitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites y residuos líquidos y semisólidos.

C. Calles con separación de tránsito o de reparto.

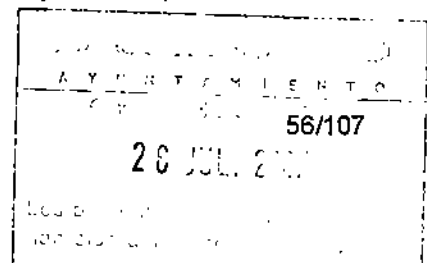
Las aceras tendrán el ancho mínimo y características señalado para cada tipo de sección, con un tránsito suave hasta la calzada, bien con la interposición de un bordillo saltable, o bien con la configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente, que garantice el encauzamiento de aguas pluviales.

En el primer caso el desnivel entre calzada y acera no será mayor de diecisiete centímetros (17cm), salvo casos excepcionales, debiéndose prever en los pasos de peatones una degradación del bordillo, en toda la longitud de aquellos, mediante un plano inclinado que no supere una pendiente del sesenta por ciento (60%) a fin de hacerlos practicables para personas discapacitadas.

En ambos casos, el pavimento de acera será continuo, con clara distinción en color y textura del de la calzada.

En todo caso y con carácter general, el trazado de la calzada será de ancho continuo, absorbiéndose las diferencias entre alineaciones en las aceras y no al revés.

El pavimento de la aceras será antideslizante, con un ancho mínimo de un metro y cincuenta centímetros (1,50m) diferenciándose por distinta cota. Cuando la dimensión de la vía no permita la existencia de aceras con ancho superior a un metro y cincuenta centímetros (1,50m) en el sesenta por ciento (60%) de su longitud, ambos soportes de tránsito, calzada y acera, se situarán en el mismo plano, diferenciándose éstas mediante el pavimento y la interposición de un bordillo saltable con solución de desnivel.



En aquellos puntos de previsible ocupación de los vehículos del espacio dominado por el peatón, se incorporarán elementos urbanos que lo impidan, como postes, jardineras, u otros similares.

La pavimentación de calzada se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que discurrirá sobre él en función de los distintos tipos de calles en cuanto a intensidad, velocidad y tonelaje, y el carácter estético de cada itinerario.

Podrán contar con aparcamiento en línea, debiendo disponer un árbol al menos cada tres (3) plazas de aparcamiento.

En su pavimentación se tendrá en cuenta el tratamiento y características de las aceras, pasos de peatones y vegetación a implantar, pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría, eligiendo entre aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico, pavimento de enlosado naturales o artificiales, hormigón ruleteado o enlistonado, de forma que haga compatible su función de soporte de tránsito con la necesaria estética de la red viaria en su conjunto.

Las tapas de arquetas, registro, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento, nivelándose con su plano.

Se admite la evacuación superficial de las aguas de lluvia, habilitándose a este fin el procedimiento más acorde con el tratamiento y jerarquía de la red viaria, de manera que se encaucen hacia un dren, cuneta o curso de agua próximos, prohibiéndose expresamente el uso de pozos filtrantes.

Se considera recomendable la incorporación del agua de escorrentía al riego de alcorques, áreas terrazas o cursos de agua próximos, bien a través de repartos en la longitud de la red o por recogidas en los puntos bajos de la red viaria.

Los materiales y elementos a incorporar en la red viaria, tendrán en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

2. Vados permanentes. Los vados autorizados en las calles con separación de tránsitos, deberán solucionarse mediante rebaje del bordillo y rampa en un desarrollo inferior a sesenta centímetros (60 cm) medidos desde el borde exterior del bordillo, dejando por lo menos tres cuartas partes (3/4) de la acera al mismo nivel que tenía de forma previa al establecimiento del vado, de manera que no se deforme en ese tramo el perfil longitudinal.

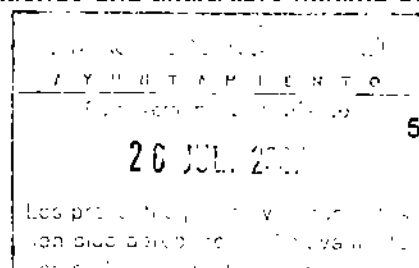
En viviendas colectivas, tan sólo se permitirán vados para acceder a garajes mancomunados.

En viviendas unifamiliares, en todos los grados y tipologías, se permitirá un vado por cada una de las viviendas, siempre que el garaje se sitúe en el interior de su respectiva parcela o espacios privados vinculados a las mismas.

3. Canalización de infraestructuras. Las canalizaciones de las infraestructuras de suministro de agua, red de saneamiento, red de energía eléctrica, alumbrado, gas, teléfono, telecomunicaciones y regulación de tráfico se situarán en la red viaria y espacios libres de dominio y uso públicos.

4. Alumbrado público. El alumbrado público podrá ser de brazo horizontal o de farola en la parte exterior de la acera, siendo obligatorio el primero, cuando la distancia entre alineaciones sea inferior a cinco metros (5 m).

Las farolas se situarán con una separación mínima de un metro y cincuenta centímetros (1,50 m) de las fachadas, permitiendo una altura libre mínima de tres



57/107

metros (3m) entre pavimento y luminaria, adecuándose a la edificación circundante.

Las luminarias serán preferentemente cerradas, armonizando su diseño y tamaño con el emplazamiento, función y altura de montaje.

Las redes de distribución serán obligatoriamente subterráneas vinculándose las obras de adecuación a tal condición a los Proyectos que se realicen.

Los componentes visibles de la red armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel de luminancia satisfará los objetivos visuales deseados de adecuación al tráfico rodado, seguridad, circulación peatonal, señalización o ambientación, estando sujetos en su aspecto exterior a informe de los servicios técnicos del Ayuntamiento.

En todo caso, será de aplicación la normativa específica municipal vigente en cada momento.

5. Alcorques. Las aceras que se establezcan según los tipos de sección se acompañarán de alineaciones de árboles plantados en alcorques construidos con este fin o en áreas terrazas continuas. La anchura mínima libre entre alcorque o borde de área terraza y alineación será de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m).

En el caso de constituirse alcorques de arbolado, éstos serán de sección cuadrada o circular, con dimensión de anchura o diámetro mínimo de un metro (1 m), manteniendo una separación en planta entre eje de alcorque comprendida entre cuatro (4 m) y seis metros y cincuenta centímetros (6,50 m), armonizando los vados y accesos existentes o proyectados, con la estética y ordenación regular.

Sus bordes se acabarán acordes con el tratamiento de la calle.

Por cada árbol, se incluirá una pica perforada y hueca de treinta milímetros (30 mm.) mínimo diámetro y una longitud de un metro (1 m), que facilite el rendimiento de agua de riego.

El alcorque se diseñará de forma que engrase con el nivel de la acera de forma continua, sin escalones o resaltes y sus bordes se acabarán acordes con el tratamiento de la calle.

6. Aparcamientos públicos no anexos a viario. Son los espacios en contacto con la red viaria destinados al almacenamiento temporal de vehículos.

Solamente podrán disponerse aparcamientos públicos por iniciativa municipal.

7. Carriles bici. En los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización que desarrollen el Plan General, se preverán carriles bici, siendo obligatoria su inclusión, tanto en suelo urbanizable como en suelo urbano, salvo que en éste se justifique la imposibilidad de su realización, garantizándose la continuidad de los itinerarios con las actuaciones colindantes.

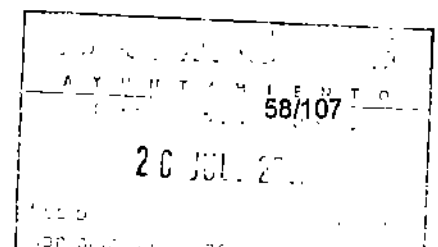
Art. 1.6.3. - Red viaria

1. Carreteras.

Los márgenes de las carreteras pertenecientes a la R.C.E., están sometidos a las limitaciones y servidumbres que determina la Ley 25/1988 de Carreteras. Las carreteras autonómicas se regulan por las determinaciones de la Ley 2/1990.

2. Caminos y redes.

Los caminos públicos definen alineaciones en ambos márgenes medidos desde el eje de los mismos y cuya anchura queda fijada en el Libro de Caminos y demás documentación obrante en el Ayuntamiento.



Todo actuación y tratamiento de caminos, deberá tener en cuenta la no ocupación de nuevos suelos salvo que fuera estrictamente necesario así como la correcta adecuación a su destino, debiendo ser informada previamente por la Sección de Hacienda y Patrimonio del Ayuntamiento.

Art. 1.6.4. - Espacios libres

Constituyen los espacios exteriores accesibles dedicados a la estancia de personas, creación de la imagen paisajística del entorno, incorporación de formaciones vegetales en uniformidad o contraste cromático y regeneración de espacios abiertos o urbanos, para proporcionar calidad ambiental en el uso del espacio público y en la observación y contemplación.

Para las obras que se realicen sobre estos espacios exteriores, se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

1. Alineaciones.

Las alineaciones son las señaladas en los planos del Plan General, sin perjuicio de los pequeños ajustes que puedan ser introducidos en los Proyectos para la correcta ejecución de encuentros, glorietas, o cualquier otro tipo de intervenciones.

2. Topografía.

Se mantendrá sin grandes alteraciones la topografía soporte tendiendo las intervenciones a evitar su degradación y vulnerabilidad, con respecto a los procesos litológicos así como la estructura y textura de los materiales sobre los que incida.

3. Materiales y tratamiento de la urbanización.

A. Plazas.

Son aquellos espacios libres interiores con tratamiento combinado de pavimento duro y blando, aterrado, ajardinado y arbolado.

Los materiales a utilizar se deberán adecuar al aspecto y características del paisaje, con el uso de piedras naturales o áridos vistos armonizando con la disposición y tipo de plantaciones.

La solución a incorporar tendrá en cuenta, en tamaño y forma, la escala del paisaje en que se sitúa.

B. Parques y jardines.

Son aquellos espacios libres, generalmente de carácter periférico con un tratamiento de pavimento blando, aterrado y ajardinado.

Queda prohibido expresamente el tratamiento duro de los pavimentos a excepción de bordillos o pequeñas áreas estanciales, y caminos o pasos que deban ser utilizados en cualquier situación meteorológica que podrán tener una pavimentación dura.

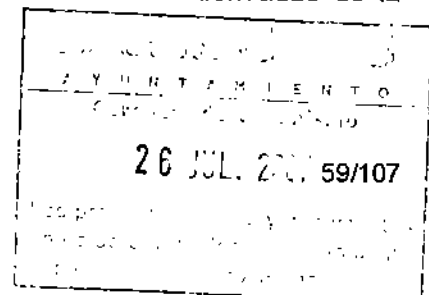
C. Espacios libres anejos a viario.

Constituyen bandas ajardinadas y arboladas de tratamiento blando, diferenciadas del viario, de paseo y estancia.

Podrán combinar el tratamiento blando, con áreas de pavimento más duro y pequeñas tiras de aparcamiento separadas por arbolado.

D. Espacios libres deportivos.

Son espacios libres de tratamiento similar al de los parques y jardines pero con una tolerancia en el tratamiento del pavimento y edificaciones derivadas de la necesidad de albergar instalaciones deportivas.



4. Arbolado.

El arbolado se podrá plantar en alineaciones, masas vegetales, áreas terrazas localizadas, zonas de ordenación natural o ajardinamiento.

En el caso de disponerse en alcorques, el volumen de excavación no será menor de un metro cúbico (1m³). Si el árbol se planta en alcorques, la superficie de éste último no será inferior a un metro cuadrado (1m²). La profundidad mínima de la excavación será de un metro (1m).

5. Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Los espacios de estancias, circulación y servicios o dotaciones de todo tipo que se incorporen, deberán adecuarse a las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales, cumpliendo la normativa específica vigente en materia de supresión de barreras arquitectónicas que les sea de aplicación, a fin de hacerlos accesibles a la totalidad de la población.

6. Infraestructuras.

Las redes de infraestructura se adecuarán a lo señalado en el artículo 1.6.7. La red de riego deberá adecuarse a la utilización racional del agua de escorrentía procurando garantizar un riego natural y eficaz que reduzca el consumo de agua y el coste de mantenimiento evitando los problemas derivados de arrastres inconvenientes.

7. Protección.

Los árboles existentes en los espacios libres deberán ser protegidos y conservados. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causas imponderables, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte. Toda pérdida de arbolado deberá ser repuesta de forma inmediata, con ejemplares jóvenes de la misma especie que la eliminada.

Tanto la eliminación como la reposición de árboles deberán estar amparadas en la correspondiente licencia o aprobación municipal.

La necesaria sustitución del arbolado por deterioro u otras causas, será realizada con carácter obligatorio a cargo del responsable de la pérdida, sin perjuicio de las sanciones a que pudiera dar origen.

Art. 1.6.5. - Equipamiento

Los distintos tipos de equipamiento deberán disponerse de forma que el suelo ocupado por edificación se integre en la ordenación urbana, completando las zonas verdes y espacios libres con acondicionamiento que facilite la incorporación al paisaje urbano.

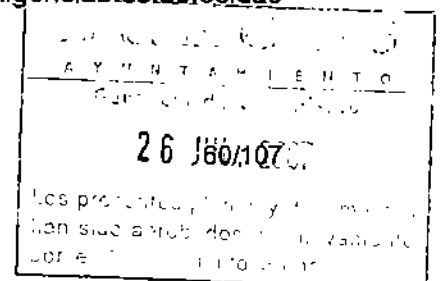
Se dispondrá en los espacios exteriores hidrantes de carga y suministro de agua que contemplen las condiciones del entorno de acuerdo con las medidas de Protección Contra Incendios que establezca el Ayuntamiento como complemento de la NBE-CPI y la R.T.2-ABA. "Regla Técnica para los abastecimientos de agua contra incendios" CEPREVEN).

En las áreas de conservación se establecerá un mobiliario urbano en los colores, materiales y texturas acordes con el entorno.

Art. 1.6.6. - Otras condiciones de equipamiento

En el espacio exterior no accesible son de aplicación las exigencias establecidas en el artículo 1.6.7., y las que a continuación se detallan:

1. Aparcamientos.



Las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, se consideran inseparables de las edificaciones, a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente licencia municipal.

La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privativos mediante alguna de las soluciones siguientes:

- En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o edificio.
- En un espacio comunal bien sea libre en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente, o edificable.

Se entenderá por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las dimensiones establecidas en el Capítulo 1.4 de esta normativa para el uso de garaje-aparcamiento.

En los espacios libres que se destinen a aparcamiento de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación, debiendo hacerse compatible este uso con el arbolado.

2. Seguridad.

Toda edificación deberá ser señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente. El Ayuntamiento señalará los lugares y el tipo y características de los carteles en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberá establecer el tamaño, forma y posición del número del edificio.

Ninguna instalación de las edificaciones, elemento de cerramiento o evacuación, podrá sobresalir del plano de alineación exterior desde la rasante de acera hasta una altura de tres metros (3 m) ni perjudicar la estética del espacio exterior.

El acceso a las edificaciones por el espacio exterior accesible, sea éste privado o público, deberá realizarse teniendo en cuenta criterios de seguridad, comodidad y sin creación de barreras arquitectónicas a los usuarios. Por tanto, se prohíbe la incorporación de escalones o resaltes de pavimento superiores a cinco centímetros (5 cm) en todo el acceso a las edificaciones, situar obstáculos en un ancho de dos metros (2 m) y hasta una altura de tres metros (3 m), pavimentación deslizante en períodos de lluvia o iluminación inadecuada.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones y medidas de seguridad en el espacio exterior no accesible privado para garantizar la protección de las personas en el acceso a edificaciones principales y auxiliares.

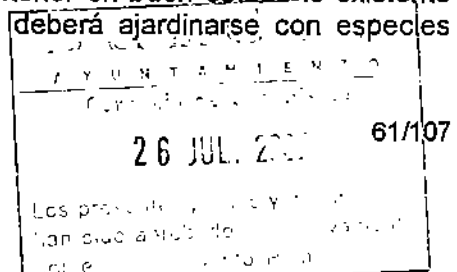
3. Vegetación.

En todos los instrumentos de planeamiento y de gestión se describirán los elementos de arbolado y jardinería existentes en el ámbito concreto de actuación, indicando su especie, estado de conservación y cuantos datos sean precisos para determinar su importancia en orden a su mantenimiento. La situación de dichos elementos se reflejará en la documentación gráfica correspondiente.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público, o privado catalogado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten.

En estos casos se garantizará que durante el transcurso de las obras se protegerán los troncos de los árboles o éstos en su conjunto con un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.

Los espacios exteriores no accesibles que se encuentren en la actualidad con vegetación arbórea, deberán conservar y mantener en buen estado lo existente cualquiera que sea su porte. En todo caso, deberá ajardinarse con especies



adaptadas a las características locales el cincuenta por ciento (50%) de la superficie exterior no accesible, prohibiéndose expresamente la incorporación de otras variedades vegetales salvo el arbolado preexistente.

Art. 1.6.7. - Bases de cálculo para las redes

1. Alumbrado.

Las lámparas a utilizar serán preferentemente de vapor de mercurio de color corregido. Se evitará el uso de lámparas de vapor de sodio de baja presión.

Se admitirá el uso de innovaciones técnicas de iluminación, siempre que aúne un buen rendimiento con buenas características cromáticas.

En sendas peatonales y alumbrados ambientales se admiten luminarias con bajo control de deslumbramiento, cuando la potencia instalada sea reducida.

Como alternativa a la utilización de circuitos de alumbrado reducido, se valorará en cada caso la inclusión de reductores de potencia.

La red de alumbrado público se adecuará a las exigencias establecidas en la Normativa sectorial correspondiente, teniendo en cuenta en su disposición y selección su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano. Los valores de luminancia que se establecen, deberán tener en cuenta el coeficiente de reflexión del pavimento.

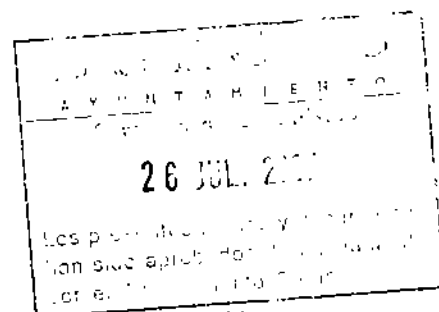
En todo caso, será de aplicación la normativa específica municipal o de orden superior vigente en cada momento.

2. Suministro de energía.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamento Electrotécnico e Instrucciones Complementarias vigentes previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MI-BT-010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes siguientes:

Sector residencial

Número de acometidas conectadas	Coefficientes de simultaneidad
1	1
2	0,95
3	0,90
4	0,85
5	0,80
6	0,75
7	0,70



Sector agropecuario

Número parcelas suministradas desde el centro de transformación	Coefficiente de simultaneidad
1-2	1
3-4	0,95
5-6	0,90
7-8	0,85

Se admitirán tendidos aéreos de media y baja tensión, con los condicionantes derivados de la legislación y normativa sectorial vigente de aplicación. En el suelo urbano y urbanizable de uso residencial el tendido se canalizará subterráneo bajo la red viaria o espacios públicos.

Los centros de transformación deberán localizarse en terrenos de propiedad privada, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona. Se exceptúan los ya existentes sobre suelo público que el Plan General asume en su totalidad, si bien se intentará progresivamente su ubicación bajo rasante. Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación y podrán ser subterráneos siempre que se resuelvan su acceso, directo desde la vía pública, y su drenaje, directo a la red de alcantarillado.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales las necesidades de la prestación del servicio lo exijan.

3. Abastecimiento de agua potable.

Cuando la procedencia de agua de suministro domiciliario no sea la red municipal, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización del Órgano competente, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía de suministro, así como compromiso y procedimiento de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones, de forma que se cumplan los requisitos de calidad expresados en el Real Decreto 1.138/1990 de 14 de septiembre.

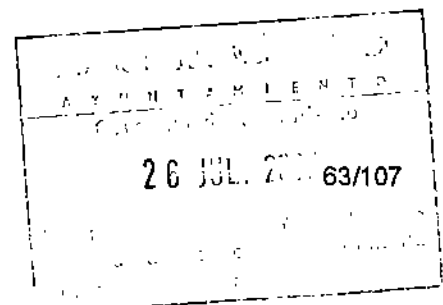
Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia superior a cincuenta metros (50m) del punto de vertido de las aguas residuales, debiendo emplazarse este último aguas abajo en relación con aquél.

Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a trece metros cúbicos (13m³) se considera piscina. Toda piscina con independencia del sistema de alimentación que utilice deberá estar dotada de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo al cauce libre o cauce público, debiendo en todo caso disponer de sistema de evacuación posterior del agua desechada.

En todo caso deberá cumplirse la normativa específica municipal vigente en cada momento.

4. Red de agua.

La previsión de abastecimiento de agua se realizará a partir de la red actualmente existente.



La disposición y trazado de la red de distribución urbana tenderá a ser mallada y cumplirá la normativa específica en vigor.

Las acometidas domiciliarias contarán con llave de paso registrable.

La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficiente elevada como para evitar, en los puntos más desfavorables la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido.

5. Red de evacuación.

Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se producirá mediante rejillas. En tramos separativos se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a ciento cincuenta milímetros (150mm.), hacia un dren, cuneta, curso de aguas próximas o bien hacia el terreno a través de pozos de filtrado que nunca se situarán bajo la calzada a fin de evitar problemas de hundimientos de la misma.

En los tramos unitarios, si los hubiera, se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose la rejilla con la tubería a través de pozos de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán rejillas o puntos de recogida de aguas pluviales.

Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, salvo justificación expresa, para una dilución 4:1 (cuatro partes de agua de lluvia y una de aguas negras) y se situarán tan próximas como sea posible a los cauces naturales.

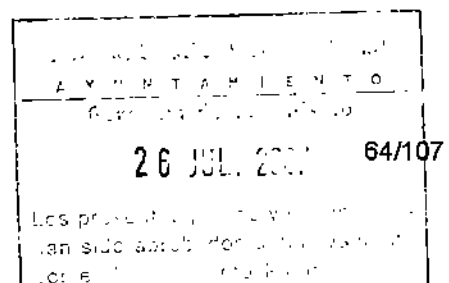
La velocidad máxima aconsejable del agua en la tubería será de tres metros por segundo (3 m/seg), pudiendo admitirse hasta seis metros por segundo (6 m/seg), en tramos cortos. La velocidad mínima recomendada será de medio metro por segundo (0,5 m/seg), a fin de evitar depósitos de material y estancamientos. Caso de ser inferior se exigirán cámaras de descarga en la cabecera de los ramales.

La red estará formada por tubos de hormigón vibropresado para secciones de cero con sesenta metros (0,60 m) de diámetro, recomendándose el uso de hormigón armado para secciones superiores. También podrán utilizarse el fibrocemento, el cloruro de polivinilo (PVC) y el polietileno. Se aconseja el uso de juntas estancas y flexibles. Los materiales cumplirán los requerimientos contenidos en el Pliego de Condiciones Facultativas para abastecimiento y saneamiento (Ministerio de Fomento) y se acreditará el cumplimiento de su correspondiente normativa de calidad. Se asentarán sobre un lecho adecuado.

En las alcantarillas de distribución la sección mínima admisible es de cero con treinta metros (0,30m). Este diámetro podrá reducirse en las acometidas domiciliarias a cero con quince metros (0,15m) o cero con diez metros (0,10m), siempre y cuando exista justificación expresa. En este último supuesto las pendientes mínimas a exigir serán del uno con veinticinco por ciento (1,25%) (1 en 80) para las tuberías de cero con quince metros (0,15m) y de uno con cuarenta metros (1,40m) (1 en 70) para las de cero con diez metros (0,10m).

Los pozos de registro se situarán en todos los cambios de alineación, rasante y en los principios de todas las alcantarillas. La distancia máxima entre pozos de registro será de cien metros (100m).

Las tuberías se situarán a una profundidad mínima de medio metro (0,5m), recomendándose a un metro (1m) o superior cuando discurra por debajo de la calzada y no se ejecute reforzada.



En el suelo urbano se prohíbe expresamente la existencia de puntos de evacuación no conectados a la red municipal.

En el suelo urbanizable la evacuación de las redes deberá acometerse a la red general bien directamente, bien mediante depuración individual o compartida intercalada, no admitiéndose la fosa séptica, prohibiéndose expresamente el uso de pozos negros estancos o filtrantes.

Los puntos de vertido de las aguas residuales en suelo no urbanizable, deberán unificarse siempre que la topografía y la proximidad de zonas habitadas lo permita, cumpliendo la normativa existente, pudiendo admitirse la fosa séptica de última tecnología.

6. Residuos sólidos.

En suelo urbanizable será preceptiva la instalación de una Red de recogida neumática de residuos sólidos urbanos que dispondrá de entronques con "vacíasbasuras" en los edificios y/o "buzones" para comercio, etc. que deberá recogerse en los planeamientos de desarrollo de esta clase de suelo.

CAPÍTULO III: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Se regulan en capítulo 1.5 del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos.

CAPITULO 1.5. - NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

Art. 1.5.1. - Definición

Son las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en sus propias características y en su relación con el entorno.

Art. 1.5.2. - Derecho a edificar

El otorgamiento de licencia municipal determina la adquisición del derecho a edificar, siempre que el Proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística recogida en el Plan General y documentos que lo desarrollen.

En el caso de que la licencia municipal autorice la urbanización y edificación simultáneas, la adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar, quedará subordinada al cumplimiento del deber de urbanizar.

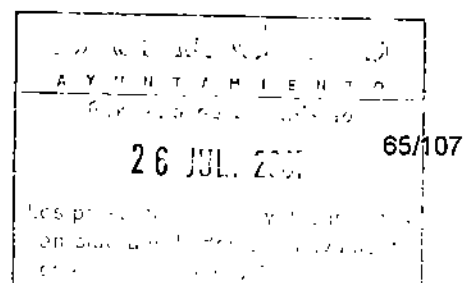
Art. 1.5.3. - Capacidad de edificar

La capacidad de edificar en un terreno está condicionada por la clasificación del suelo en que se encuentre y por su calificación urbanística y sometida a la obtención previa de licencia municipal.

En el suelo no urbanizable cabe la edificación de los terrenos que cumplan los requisitos establecidos en el Capítulo 2.2. del Título II de esta normativa.

En el suelo urbanizable son edificables los terrenos que cumplan las condiciones establecidas en el Capítulo 2.3. del Título II de esta normativa y cumplan la condición de solar.

En el suelo urbano son edificables las parcelas que cumplan los requisitos establecidos en el Capítulo 2.4. del Título II de estas Normas, tengan la consideración de solar y satisfagan las condiciones impuestas en la norma zonal en que se encuentren.



Art. 1.5.4. - Clases de condiciones

La edificación deberá cumplir las condiciones que se detallan en las Secciones siguientes de este capítulo, referentes a los siguientes aspectos:

- Condiciones de la parcela.
- Condiciones de posición del edificio en la parcela.
- Condiciones de ocupación de la parcela.
- Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.
- Condiciones de volumen y forma de los edificios.
- Condiciones de calidad e higiene.
- Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios.
- Condiciones de seguridad en los edificios.
- Condiciones ambientales.
- Condiciones estéticas.

SECCION 1.ª. - CONDICIONES DE LA PARCELA

Art. 1.5.5. - Definición

Son las condiciones que debe cumplir una parcela para poder ser edificable, entendiéndose por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registral.

Art. 1.5.6. - Aplicación

Las condiciones de la parcela son de aplicación para obras de nueva edificación y se señalan en el régimen correspondiente al uso a que se destina y en la regulación contenida en las normas zonales.

Art. 1.5.7. - Relación entre edificación y parcela

Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, de acuerdo con las condiciones urbanísticas establecidas en este P.G. bajo las que se hubiere edificado.

La segregación de fincas en las que exista edificación deberá hacerse con la indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda según el planeamiento, ya consumida por edificaciones. En el caso de que la totalidad de la edificabilidad haya sido agotada será posible la segregación pero registrando la parcela resultante como no edificable por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre o viario.

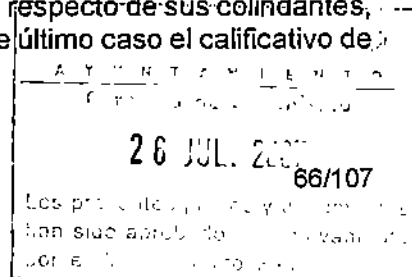
Art. 1.5.8. - Segregación y agregación de parcelas

No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles, condición que deberá quedar debidamente registrada.

Las parcelas que no cumplan la condición de parcela mínima podrán ser edificadas si satisfacen las condiciones para ser consideradas como solar y no existiese posibilidad de reparcelación con las colindantes por estar ya consolidadas por la edificación u otros elementos no alterables.

Art. 1.5.9. - Linderos

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela respecto de sus colindantes, de un espacio público o de una vía, recibiendo en este último caso el calificativo de linderos.



Los restantes linderos se consideran linderos laterales y el opuesto al frontal se denomina lindero testero de fondo.

Art. 1.5.10. - Dimensión mínima de linderos

Es la que se establece en esta normativa del P.G. o en la de los planes que lo desarrollen.

Art. 1.5.11. - Superficie de la parcela

Es la dimensión del área comprendida dentro de sus linderos.

Art. 1.5.12. - Parcela edificable

Es la comprendida dentro de las alineaciones exteriores.

Tendrán la condición de edificables aquellas parcelas que por cumplir las condiciones de planeamiento, urbanización, gestión y dimensión establecidos en este P.G. cumplan los requisitos establecidos en la Ley del Suelo para ser consideradas como solar.

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

Art. 1.5.13. - Definición

Son las que determinan el emplazamiento de la edificación dentro de la parcela y se definen en las normas zonales o bien en el planeamiento que desarrolle el Plan General.

Art. 1.5.14. - Aplicación

Son de aplicación en las obras de nueva edificación y en las que impliquen modificación de los parámetros de posición.

Art. 1.5.15. - Elementos de referencia

Son el conjunto de variables respecto de las que se determina la posición de la edificación en la parcela. Pueden ser planimétricas, altimétricas o propias del edificio.

1. Referencias planimétricas.

Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio y son:

a) Linderos.

b) Alineación exterior. Es la línea definida por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres públicos, de las parcelas edificables.

c) Alineación interior o fondo edificable. Es la línea que señala el planeamiento para establecer la separación entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación y el espacio libre interior de parcela.

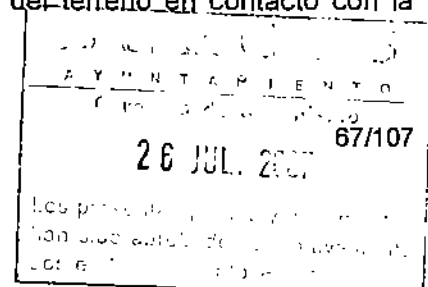
d) Edificios colindantes. Son las edificaciones inmediatas a la parcela que pueden condicionar la posición de la nueva edificación.

2. Referencias altimétricas del terreno.

Sirven para determinar la proyección vertical del arranque del edificio desde el terreno, así como para determinar la medición de sus alturas. Son:

a) Rasante. Es la línea que define el planeamiento como perfil longitudinal del eje de las vías públicas.

b) Cota del terreno. Es la altitud relativa del terreno en contacto con la edificación.



3. Referencias de la edificación.

Son las siguientes:

- a) Línea de edificación. Es la intersección del plano de cada fachada de la planta baja del edificio con el terreno.
- b) Medianería. Plano vertical de la edificación común con otra construcción posible o existente, colindante o en contacto con ella.

Art. 1.5.16. - Separación a linderos

Es la distancia en cada punto del plano de fachada entre ésta y el lindero de referencia más próximo, medida sobre una recta perpendicular a ésta.

Salvo indicación expresa en contrario en la norma zonal correspondiente o en las ordenanzas del planeamiento de desarrollo, el espacio de separación a linderos podrá ocuparse por plantas bajo rasante que, en la zona establecida como separación mínima a linderos serán enteramente subterráneas.

Art. 1.5.17. - Retranqueo

Es el ancho de la franja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación exterior, medido perpendicularmente a ésta.

Salvo indicación expresa en contrario en la norma zonal correspondiente o en las ordenanzas del planeamiento de desarrollo, el retranqueo podrá ocuparse por plantas bajo rasante que, en la zona establecida como retranqueo mínimo serán enteramente subterráneas.

Art. 1.5.18. - Separación entre edificios

Es la mínima distancia que separa sus planos de fachada.

Art. 1.5.19. - Fondo edificable

Es el parámetro que define el planeamiento para determinar la posición en que debe situarse la fachada interior de un edificio paralelamente a la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta.

Art. 1.5.20. - Área de movimiento

Es el área susceptible de ser ocupada por la edificación como resultado de aplicar las condiciones de posición del edificio dentro de la parcela edificable.

SECCION 3.ª. - CONDICIONES DE OCUPACION DE LA PARCELA

Art. 1.5.21. - Definición

Son las que establecen la superficie de parcela que puede ser ocupada por la edificación.

Art. 1.5.22. - Aplicación

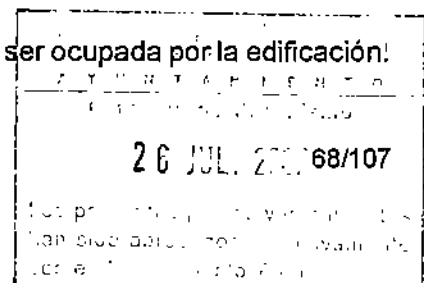
Son de aplicación para las obras de nueva edificación y para las que supongan nuevas ocupaciones de suelo. Se establecen para cada parcela en función del uso a que se destina y de la norma zonal en que se encuentre.

Art. 1.5.23. - Ocupación

Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección horizontal de los planos de fachada del edificio, deducidos, en su caso, los patios interiores de parcela que alcancen el suelo de la planta baja.

Art. 1.5.24. - Superficie ocupable

Es la superficie de parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación!



Puede definirse por un coeficiente de ocupación o bien como resultado del conjunto de las referencias de posición.

Se distingue entre superficie ocupable sobre rasante y bajo rasante.

Salvo indicación expresa en contrario en la norma zonal correspondiente o en las ordenanzas del planeamiento de desarrollo, las separaciones a linderos y el retranqueo podrán ocuparse por plantas bajo rasante que, en la zona establecida como mínimas serán enteramente subterráneas.

Art. 1.5.25. - Coeficiente de ocupación

Es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable. Tiene carácter máximo, por lo que si de la aplicación del resto de las condiciones de posición resulta una ocupación menor, será esta última la que debe aplicarse.

SECCION 4.ª - CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y DE APROVECHAMIENTO

Art. 1.5.26. - Definición

Son las que establecen la dimensión de la edificación que puede levantarse sobre una parcela.

Art. 1.5.27. - Aplicación

Son de aplicación a las obras de nueva edificación y para las que supongan variación del volumen edificado existente.

Se establecen para cada parcela en función del uso a que se destine y la norma zonal que le afecte.

Para su aplicación se utilizan los siguientes parámetros de referencia:

Art. 1.5.28. - Superficie edificable

Es el valor que señala el planeamiento para fijar la superficie total edificada que puede ser construida en una parcela, o en un área, en su caso.

Art. 1.5.29. - Superficie edificada total

Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas de un edificio.

Art. 1.5.30. - Superficie edificada por planta

Es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de un edificio.

A los efectos del cómputo de edificabilidad por planta quedan excluidos:

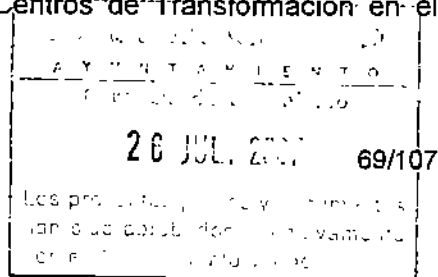
a) Los cuartos de calderas, basuras, contadores y otros análogos que sean de instalación obligatoria y estén situados en planta baja, plantas bajo rasante y/o en construcciones bajo cubierta o por encima de la altura del edificio reguladas en esta normativa.

Las superficies edificadas bajo rasante, solo y exclusivamente para el uso residencial en Categoría 1ª, de vivienda en edificación unifamiliar.

b) Los soportales, pasajes de acceso a espacios libres públicos, la red de accesos del edificio, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos y las plantas bajas porticadas abiertas.

c) Las plantas destinadas a aparcamiento dotacional obligatorio y las plantas de garaje situadas bajo rasante.

d) Los locales destinados a albergar Centros de Transformación en el edificio.



- e) Los huecos de aparatos elevadores y los patinillos de instalaciones.
- f) Los trasteros que cumplan las condiciones del artículo 1.4.5. apartado 2.b.3), en categoría de vivienda colectiva.
- g) Las superficies mínimas obligatorias destinadas a tendederos, reguladas en el artículo 1.4.5. apartado 2.b.3).
- h) Los espacios destinados a salas de comunidad en planta baja hasta una superficie máxima de dos (2) metros cuadrados por vivienda, en viviendas colectivas.
- i) Los balcones, balconadas, miradores y galerías regulados en el artículo 1.5.89., apartados a) y b).
- j) En el cómputo de la superficie construida bajo cubierta de una edificación, se descontará toda aquella superficie cuya altura libre sea menor de ciento cincuenta (150) centímetros.

Serán computables los cuerpos cerrados volados y los usos vivideros bajo cubierta.

Art. 1.5.31. - Superficie útil

Es la comprendida en el perímetro definido por las caras interiores de los paramentos terminados de un local.

La superficie útil de un edificio es la suma de las superficies útiles de los locales que lo componen.

Art. 1.5.32. - Coeficiente de edificabilidad

Es la relación entre la superficie edificable total y la superficie de la parcela de referencia.

Tiene carácter máximo, por lo que si, de la aplicación de las restantes condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultare una edificabilidad menor será ésta última la que debe aplicarse.

Art. 1.5.33. - Superficie construida

En cada planta es la superficie delimitada por el perímetro exterior del edificio definido por los paramentos exteriores de las fachadas de la edificación y, en su caso, de los muros de patio, incluidos balcones, miradores, galerías y cuerpos volados.

La superficie construida sobre rasante es la suma de las superficies construidas de las plantas sobre rasante.

La superficie construida bajo rasante es la suma de las superficies de todas las plantas construidas bajo rasante.

La superficie total construida de un edificio es la suma de las superficies construidas en la totalidad de sus plantas.

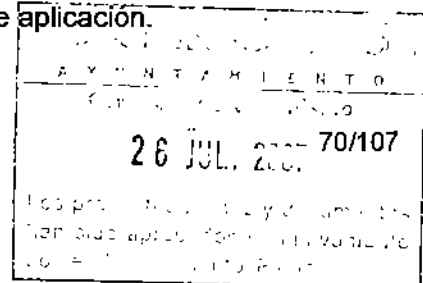
SECCION 5.ª - CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Art. 1.5.34. - Definición

Son las que definen la organización de los volúmenes y forma de los edificios.

Art. 1.5.35. - Aplicación

Son aplicables a las obras de nueva edificación y a las que se ejecuten en edificios existentes y afecten a los parámetros que en estas condiciones se establecen de acuerdo con el uso y la norma zonal que les sea de aplicación.



Art. 1.5.36. - Sólido capaz

Es el volumen definido por el planeamiento dentro del cual debe inscribirse la edificación construida sobre rasante excepto los salientes autorizados.

Art. 1.5.37. - Cota de origen y referencia

Es la cota de nivelación sobre la acera de la planta baja de un edificio, o cota cero del mismo. Sirve para referir la medición de la altura de un edificio. Si por razón de las características del terreno la planta baja debiera escalonarse, la medición de alturas se realizará independientemente para cada tramo de la misma.

Art. 1.5.38. - Altura del edificio

Es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del plano situado en la cota de referencia, medida en unidades métricas o en número de plantas.

Art. 1.5.39. - Altura de cornisa

Es la dimensión vertical, medida en metros o número de plantas, de la parte de un edificio que sobresale del terreno o de la acera, desde la cota de origen y referencia hasta la cara inferior del último forjado en el plano de fachada del edificio.

Salvo indicación en contrario en la norma zonal o en las ordenanzas del planeamiento de desarrollo, la altura de la edificación se entiende referida a la de cornisa del edificio.

Art. 1.5.40. - Altura de coronación

Es la dimensión vertical, medida en metros o número de plantas, de la parte de un edificio que sobresale del terreno, desde la cota de origen y referencia hasta el plano superior de los petos de cubierta si existen, o, en su defecto, al de la cara superior del forjado de la última planta.

Art. 1.5.41. - Medición de la altura

Cuando la altura de un edificio se defina en función del ancho de la calle a la que da frente, la medición de dicho ancho se hará entre las alineaciones de la calle en el punto medio de la parcela de que se trate.

En fachadas a plazas se tomará como ancho de calle la correspondiente a la mayor de las calles que confluyan en la misma.

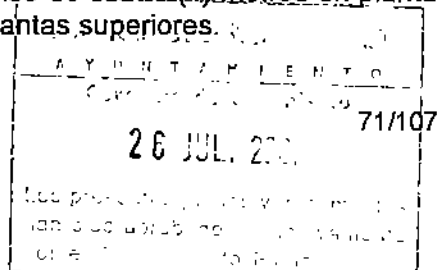
En calles en pendiente, la altura se medirá en el punto medio de la fachada si la longitud de la misma no supera los veinte metros (20 m). Si fuera superior se descompondrá la línea de fachada en fracciones de longitud igual o inferior a veinte (20) metros.

No obstante, en actuaciones de diseño unitario por manzanas o fachadas completas, se admitirá, -con objeto de enrasar cornisas, líneas de forjados y cubiertas,- que la altura se tome en el punto medio de cada fachada, sin sobrepasar una diferencia de cotas entre los puntos más extremos superior a un metro y cincuenta (1,50) metros.

En parcelas de esquina a calles de diferente ancho, la altura se medirá para cada una de las fachadas, si bien la disposición de la edificabilidad permitirá ocupar en la calle de menos ancho una longitud de fachada igual al fondo edificable con máximo de doce (12) metros.

Art. 1.5.42. - Altura máxima

Es la señalada por el planeamiento como valor límite de la altura de la edificación. A tales efectos, se contabilizará una altura de piso de cuatro (4) metros en planta baja y de tres con cincuenta (3,50) metros en plantas superiores.



Cuando se establezca por unidades métricas y número de plantas simultáneamente, habrán de respetarse ambos parámetros.

Art. 1.5.43. - Construcciones por encima de la altura

Por encima de la altura máxima de un edificio, entendida como tal la contemplada por el planeamiento, podrán admitirse las siguientes construcciones:

a) Todas las construcciones por encima de la cubierta se situarán dentro de un gálibo de 45° desde el borde superior del vuelo permitido del forjado de la última planta permitida, en fachadas y patios.

La pendiente de cubierta será siempre menor de 30°, medido desde el borde superior del vuelo del forjado de la planta inmediatamente inferior.

La pendiente de la cubierta siempre será continua, no permitiéndose dispone quiebros en la misma, ni la realización de cubiertas mansardas.

b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores y cuartos de máquinas, depósitos y maquinaria de aire acondicionado, hasta una altura máxima de tres metros y setenta y cinco centímetros (3,75 m) sobre el forjado de la última planta. Tanto los depósitos como la maquinaria de aire acondicionado deberá retranquearse un mínimo de tres (3) metros de la alineación de fachada para evitar su vista desde la vía pública.

c) Antepechos, barandillas, pérgolas y detalles ornamentales discontinuos.

d) Chimeneas de ventilación y evacuación de humos, paneles solares, pararrayos, antenas, etc., de acuerdo con las especificaciones propias de la instalación a que pertenezcan, que deberán quedar debidamente integrados en el conjunto del diseño de la cubierta.

e) Áticos. En el caso de que la norma zonal los permita deberán cumplir las condiciones establecidas en el artículo 1.5.47., punto 6.

Art. 1.5.44. - Altura de piso

Es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Art. 1.5.45. - Altura libre de piso

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado techo de la misma planta o del falso techo si lo tuviere.

La altura libre mínima en plantas sobre rasante, salvo determinaciones específicas de la norma zonal será de dos metros sesenta centímetros (2,60 m).

Art. 1.5.46. - Planta

Es la superficie de un edificio, horizontal y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

Art. 1.5.47. - Tipos de plantas

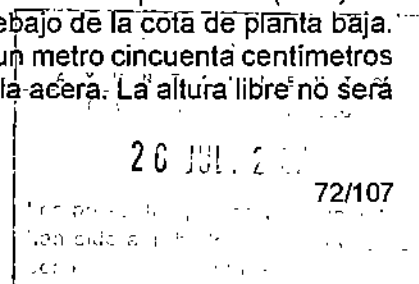
En un edificio pueden distinguirse los siguientes tipos de plantas:

1. Sótano. Aquella que tiene su techo en más de un cincuenta por ciento (50%) de su superficie edificada por debajo de la cota de planta baja de un edificio.

La altura libre no será inferior a dos metros cuarenta centímetros (2,40 m) ni la altura de piso inferior a dos metros setenta centímetros (2,70 m).

2. Semisótano. Es aquella que tiene más de un cincuenta por ciento (50%) del plano de suelo de su superficie edificada por debajo de la cota de planta baja.

La cota del pavimento no podrá estar a más de un metro cincuenta centímetros (1,50 m) por debajo de la cota de la rasante de la acera. La altura libre no será



8. Torreones. Son cuerpos de edificación situados encima de la última planta permitida, con alguna de sus fachadas coincidente en alguno de sus puntos con la fachada exterior del edificio, que cumplan las siguientes condiciones:

- Su proyección horizontal sobre la fachada exterior en que se sitúa, será inferior o igual a tres metros cincuenta centímetros (3,50 m).
- Su profundidad medida perpendicularmente desde la fachada exterior en que se sitúa será inferior a tres metros cincuenta centímetros (3,50m).
- Su altura de piso será como máximo de tres metros cincuenta centímetros (3,50m) y una sola planta.
- La separación mínima entre torreones en cada fachada será superior a tres metros cincuenta centímetros (3,50m).
- La suma de las longitudes de las fachadas de los torreones de una misma fachada será inferior a un cuarto (1/4) de la longitud de dicha fachada, incluida en dicha suma la longitud de los cuerpos de cuartos de máquinas o ascensores si los hubiere.
- Que la parcela esté calificada con la Norma Zonal 3 o la Norma Zonal 4.

Cuando se proyecten estos elementos, en ningún caso darán lugar a nuevas medianeras, u otras mayores de las ya existentes, sobre parcelas colindantes n edificación consolidada. La solicitud de licencia incluirá la documentación exigida en el artículo 1.5.86, y contará con visado colegial.

Art. 1.5.48. - Tipologías de edificación

Las normas zonales hacen referencia a las siguientes tipologías edificatorias:

1. Edificación entre medianerías. Es la que construida sobre una parcela tiene líneas de edificación coincidentes al menos con los linderos laterales.
2. Edificación aislada. Es la que está exenta en el interior de una parcela sin contacto con ninguno de sus linderos.
3. Edificación agrupada, en hilera o adosada. Es la edificación entre medianerías destinada a uso residencial a razón de una vivienda por parcela.
4. Edificación pareada. Es aquella que cumple la condición de medianera en uno de sus linderos laterales y la de aislada en los restantes.

SECCION 6.ª. - CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE

Art. 1.5.49. - Definición

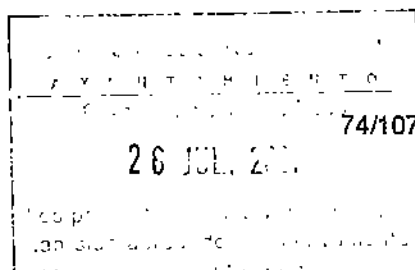
Son las que se establecen a fin de garantizar la buena construcción y el confort y salubridad de la edificación.

Art. 1.5.50. - Aplicación

Son de aplicación a las obras de nueva edificación y a las de reestructuración y acondicionamiento.

Art. 1.5.51. - Calidad de la edificación

Los proyectos de edificación deberán contener la justificación del cumplimiento de la Normativa vigente en materia de construcción, tanto municipal como de carácter general, en especial las Normas Básicas que hacen referencia al ahorro de



energía, aislamiento térmico y aislamiento acústico, y contendrán soluciones constructivas que protejan al edificio de las inclemencias atmosféricas.

Art. 1.5.52. - Condiciones higiénicas de los locales

A los efectos de esta normativa se entiende por local el conjunto de piezas contiguas destinadas a una misma actividad, considerando como pieza todo recinto independiente situado en un edificio, con acceso a través de un hueco de paso.

1. Local exterior. Es aquel que tiene alguna de sus piezas con acceso desde la vía pública, espacio libre público o espacio libre privado que cumpla las condiciones de espacio exterior accesible.

En cualquier caso deberá cumplir las condiciones de iluminación y ventilación de esta normativa.

2. Pieza habitable. Es aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo continuado de las personas, cumpla las condiciones del apartado 1., y esté situada en plantas sobre rasante, excepto las vinculadas a uso residencial en vivienda unifamiliar situadas en planta de semisótano que cumplan las demás condiciones de calidad e higiene.

3. Ventilación. Es la capacidad de renovación de aire de un local.

Puede ser natural o forzada:

a) Natural. Puede ser directa, cuando se produzca mediante huecos practicables a fachada o cubierta, o conducida, cuando se realice mediante conductos o elementos similares que sin intervención de elementos mecánicos, comuniquen la pieza con el exterior, permitiendo la renovación de aire por diferencia de presión.

b) Forzada. cuando se realice por sistemas artificiales. Se admite la ventilación forzada de piezas no habitables tales como baños, aseos, cuartos de calefacción y aire acondicionado, cuartos de basuras, contadores, despensas, trasteros y garajes, así como zonas de trabajo no continuado tales como salas de juntas, reuniones, o similares.

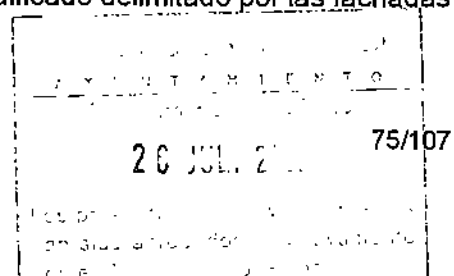
4. Iluminación. Es la forma, natural o artificial de dotar de luz a un local.

5. Ventilación e iluminación de piezas habitables. A fin de garantizar los niveles adecuados de ventilación natural y soleamiento de los locales, los huecos de ventilación e iluminación deberán ser naturales y tener una superficie no inferior a un sexto (1/6) de la superficie útil en planta del local, y la superficie practicable será, al menos, de un doceavo (1/12) de la superficie útil del local. Todas las piezas de estancia y descanso deberán tener sus huecos dotados de medios de oscurecimiento temporal.

Las cocinas y demás piezas en que se produzcan humos o gases de combustión deberán disponer de conductos independientes para su eliminación. En caso de existir calderas de gas atmosféricas, en el recinto donde se ubiquen no se podrán instalar sistemas de aspiración forzada.

Art. 1.5.53. - Condiciones higiénicas de los edificios

Patio. Se entiende por patio todo espacio no edificado delimitado por las fachadas interiores de un edificio.



Según sus características se distinguen las siguientes clases de patios:

- a) Patio de parcela cerrado. Es aquél que está situado en el interior de la edificación.
- b) Patio de parcela abierto. Es aquél que está situado en el perímetro de la edificación y tengan una embocadura abierta en toda o parte de su altura a la vía pública, a un espacio libre o a un patio de manzana.
- c) Patio de manzana. Es aquél que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela, bien mediante alineaciones o bien por aplicación de los fondos edificables, a fin de formar con los de las parcelas colindantes de la manzana un espacio libre único común para todas ellas.
- d) Patio inglés. Es el patio en fachada por debajo de la rasante de la acera o del terreno.
- e) Patio de conductos. Es el patio que garantiza la accesibilidad, registro y mantenimiento de los conductos verticales necesarios, así como la ventilación cruzada del edificio. Su superficie mínima en planta será de cero setenta y cinco metros cuadrados (0,75 m.2) y su lado mínimo será de cero con cincuenta (0,50 m).
- f) Espacio exterior accesible. Es el patio de manzana, o el espacio interior de parcela en ordenaciones de edificación abierta, que dispone de una comunicación directa y libre de obstáculos con el viario público o espacio público exterior de al menos cinco (5) metros de anchura y tres metros cuarenta centímetros (3,40 m) de altura en toda su longitud para permitir el acceso al mismo de vehículos de protección civil (ambulancias, bomberos, policía, etc.) y la maniobra de los mismos en su interior, para lo cual deberá poderse inscribir en el mismo un círculo de doce metros (12 m) de diámetro.

Art. 1.5.54. - Anchura de patios

Se entiende por anchura del patio la medida de la separación entre sus paramentos opuestos.

Esta medida deberá ser uniforme en toda la altura del patio salvo que se incremente.

La anchura mínima de patios no podrá ocuparse más que con los salientes que se establecen en la norma correspondiente.

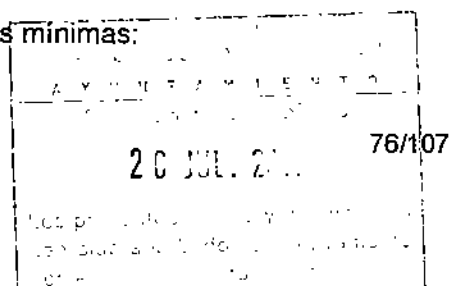
Art. 1.5.55. - Medición de la altura de patios

La altura de patios se medirá con arreglo a los criterios establecidos en la normativa aplicable para las viviendas de protección oficial, es decir, se computará la altura medida verticalmente desde el suelo de la planta más baja que ventila a dicho patio hasta la línea de coronación de la fachada.

Art. 1.5.56. - Dimensiones de los patios de parcela cerrados

1. Patios en Vivienda Unifamiliar. La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a $H/3$ con un mínimo de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m).
2. Patios en otras tipologías edificatorias. La dimensión de los patios de parcela cerrados se establece en función del uso de las piezas que abran a ellos y de la altura (H) del patio.

El cuadro siguiente determina las distancias mínimas:



Distancia mínima

<u>Uso del local</u>	<u>Relación a la altura</u>	<u>Absoluta (m)</u>
Piezas habitables	H/3	3,00
Cocinas y baños	H/4	3,00
Piezas no habit. y escaleras	H/5	3,00

En los patios de planta no rectangular su forma será tal que permita la inscripción de un círculo de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a tres metros (3m), considerando como luz recta la longitud perpendicular al paramento opuesto medida en el eje del hueco considerado. Los patios adosados a los linderos de otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el plano del lindero aún cuando no estuviera construido, permitiéndose los patios mancomunados, por acuerdo entre colindantes, debidamente inscrito como servidumbre en el Registro de la Propiedad.

3. Patios ingleses. Tendrán una anchura igual o mayor a un tercio $1/3$ de la altura H medida desde la cota más baja del suelo del local que tenga huecos de luz y ventilación al mismo hasta la rasante del terreno o acera, con un mínimo de tres (3) metros.

Si el patio estuviera rodeado por edificaciones en más de $2/3$ de su perímetro la citada altura H se medirá a la cota de coronación del cuerpo más alto que recaiga al mismo.

4. Acceso a patios. Cualquier tipo de patio contará con acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos.

5. Construcciones en los patios. En las construcciones de nueva planta y uso residencial no cabrá ocupar los patios de parcela con ningún tipo de construcción, salvo en las plantas bajas cuando lo autorice el planeamiento o la Norma Zonal correspondiente.

El planeamiento que desarrolle el Plan General podrá señalar en su ordenación la localización de usos dotacionales al servicio de los edificios en los patios de manzana de uso residencial, sin que puedan ocuparse por otro tipo de construcciones.

Los linderos de los patios podrán cerrarse con muros de hasta tres metros (3 m) de altura.

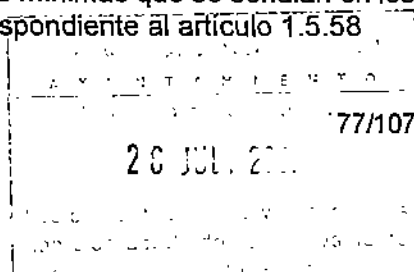
Art. 1.5.57. - Dimensiones de los patios de parcela abiertos

Se consideran patios de parcela abiertos aquellos cuya relación de forma entre la profundidad "P" y el ancho "a" de su embocadura sea: $P \geq 1,5 a$, siempre que P en cualquier punto sea igual o mayor que un metro y cincuenta centímetros (1,50 m). La embocadura del patio tendrá un ancho mayor que H/3 con mínimo de tres metros (3 m).

En los patios de parcela abiertos a fachada desde el nivel del terreno deberá materializarse la alineación mediante el cerramiento de la planta baja.

Art. 1.5.58. - Dimensiones de los patios de manzana

Los patios de manzana cumplirán las dimensiones mínimas que se señalan en los gráficos que figuran a continuación: Gráfico correspondiente al artículo 1.5.58



Art. 1.5.59. - Cubiertas en patios de parcela

Los patios de parcela cerrados podrán cubrirse con claraboyas o lucernarios translúcidos siempre que los mismos tengan un espacio perimetral abierto para ventilación con una superficie equivalente al veinticinco por ciento (25%) de la superficie del patio.

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

Art. 1.5.60. - Definición

Son las que se imponen al conjunto de la maquinaria e instalaciones de los edificios y a los locales que ocupen, para garantizar su buen uso y funcionamiento.

Art. 1.5.61. - Aplicación

Son de aplicación a los edificios de nueva planta y a las obras de acondicionamiento y reestructuración. En todo caso se cumplirán las condiciones vigentes tanto de carácter municipal o supramunicipal que sean de aplicación específica.

Art. 1.5.62. - Dotación de agua

Todo edificio deberá contar con instalación de agua corriente sanitaria con la dotación adecuada a sus necesidades, siendo de aplicación el contenido del R.D. 1.138/1990, de 14 de septiembre, sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con destino al Consumo Humano.

Asimismo, en todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y consumo doméstico.

Cuartos de contadores de agua y grupos de presión. Cuando la Compañía suministradora así lo precise, se dispondrán locales adecuados tanto para albergar los contadores individualizados de agua como las instalaciones de los grupos de presión si fueran necesarios, que deberán reunir las características exigidas por aquélla.

Todo edificio deberá contar con el abastecimiento de agua necesario para acometida de las instalaciones contra incendios.

Art. 1.5.63. - Dotación de energía

1. Energía eléctrica.

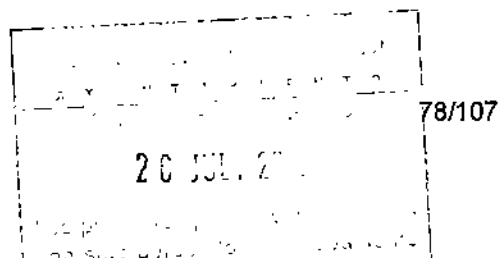
Todo edificio deberá contar con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema general de abastecimiento o a un adecuado sistema generador propio. Dicha instalación cumplirá los requisitos contenidos en las Instrucciones y Reglamentos específicos.

Centros de Transformación.

Cuando se prevea la instalación de un Centro de Transformación en un edificio, no podrá situarse a nivel inferior al de segundo sótano, debiendo, en todo caso, cumplir las Normas de Protección del Medio Ambiente y de Prevención y Protección de incendios que le sean de aplicación.

Cuartos de contadores.

En todo edificio en que hubiese instalaciones diferenciadas por el consumidor se dispondrá de un local con las características técnicas exigidas por la Compañía suministradora para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.



Puesta a tierra.

En todo edificio se exigirá la puesta a tierra tanto de las instalaciones cómo de la estructura.

2. Instalación de gas energético.

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la Reglamentación específica vigente y por las normas de la Compañía suministradora.

Cuando sea imprescindible, por razones de la normativa legal aplicable, que las conducciones de gas tengan que instalarse por las fachadas de un edificio, el Proyecto de edificación deberá prever su diseño como un elemento más de composición de dichas fachadas.

Se prohíbe la realización de instalaciones de gas en las fachadas de los edificios a espacio exterior accesible, por considerarse elementos agresivos que afectan gravemente a la estética urbana y al paisaje local.

En el caso de instalación de calderas estancas, éstas irán entroncadas a chimenea que ventilará sobre la cubierta del edificio.

3. Otras fuentes de energía.

La utilización de otras fuentes alternativas de energía, como combustibles líquidos o sólidos, llevará consigo la obligación de adecuar las instalaciones de los edificios a la vigente reglamentación específica en la materia, así cómo las normas de protección del Medio Ambiente que les sean de aplicación.

Art. 1.5.64. - Dotaciones de comunicación

1. Telefonía.

Todo edificio de nueva construcción deberá prever entre sus instalaciones la oportuna canalización telefónica, con independencia de que se realice o no la conexión a la red general.

Asimismo, en los edificios de uso residencial y vivienda colectiva se preverá la instalación de circuito cerrado interior de telefonía para conexión entre portal y cada una de las viviendas.

Se prohíbe expresamente el grapado exterior sobre fachadas o elementos ornamentales de los edificios de cables u otros elementos vistos propios de estas conducciones.

2. Radio y televisión.

En todo edificio de uso residencial o en el que se prevea la utilización individualizada de aparatos receptores de radio y TV deberá preverse la instalación de antenas colectivas de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada, así como antena parabólica de televisión vía satélite.

3. Buzones postales.

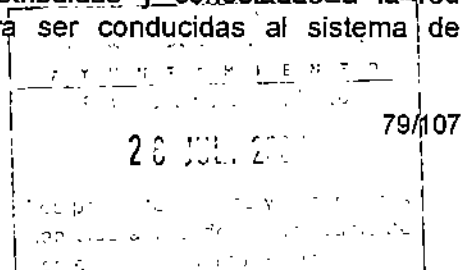
Todo edificio deberá estar dotado de buzones para la recogida de correspondencia en zona de portal accesible para el servicio de correos.

El número de buzones corresponderá con el de usuarios de viviendas y locales incrementado con dos más, uno para la comunidad de propietarios y otro para el servicio de correos.

Art. 1.5.65. - Servicios de evacuación

1. Aguas pluviales.

El desagüe de aguas pluviales deberá preverse en todos los edificios mediante una red de bajantes convenientemente distribuidas y conectadas a la red horizontal de saneamiento del edificio para ser conducidas al sistema de



alcantarillado urbano, o bien por vertido directo dentro del espacio libre de parcela en el caso de vivienda unifamiliar en tipología de edificación aislada.

2. Aguas residuales.

La instalación de recogida y vertido de aguas residuales deberá tener la capacidad adecuada a los usos a que se destina de acuerdo con la normativa vigente y deberá estar conectada a la red general de saneamiento urbano mediante arqueta de conexión al pozo de registro exterior situada en el interior del edificio o parcela. En el caso de existir aguas procedentes de garajes, aparcamientos o instalaciones análogas deberá dotarse a la red interior de una arqueta separadora de grasas previa al pozo de registro.

Las instalaciones de aguas residuales industriales deberán contar con la previa aprobación de los organismos competentes para garantizar el adecuado sistema de depuración de las mismas.

3. Evacuación de humos.

Ningún edificio podrá instalar salidas libres de humos por fachadas, patios, balcones o ventanas. Las chimeneas y demás conductos de evacuación de humos procedentes de la combustión de productos sólidos, líquidos o gaseosos, deberán estar provistos del adecuado aislamiento para evitar la transmisión de calor y se elevarán como mínimo un metro (1m) por encima de la cubierta más alta del edificio situada a menos de diez metros (10m) del emisor de acuerdo con la normativa específica vigente.

Todos los locales de carácter comercial situados en planta baja de un edificio de nueva planta deberán disponer de un conducto independiente de salida de humos de sección mínima 30x30 cm o sección equivalente y con las características exigidas en el párrafo anterior de este mismo artículo. Esta condición deberá figurar en escritura de división horizontal e inscribirse en el Registro de la Propiedad.

4. Evacuación de residuos sólidos.

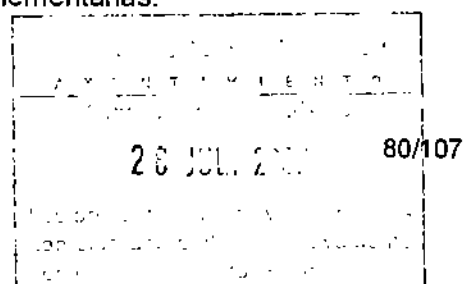
Todos los edificios de uso residencial en vivienda colectiva y los de uso terciario e industrial podrán disponer en planta baja de un local para el depósito de cubos de basura, dotado de ventilación forzada e independiente hasta la cubierta del edificio. Dicho local no es obligatorio, pero si dispone de él deberá estar alicatado en todos sus paramentos verticales y dispondrá de un sumidero y un punto de agua para riego y limpieza del mismo y la capacidad del local se determinará en función de las necesidades de los usuarios y tendrá una superficie no inferior a dos metros cuadrados (2m²).

Se prohíbe el uso de trituradores de residuos sólidos o basuras con conexión directa a la red de alcantarillado general, así como los conductos de vertido directo de basuras por gravedad desde las viviendas a locales comunitarios.

En suelo urbanizable, los planeamientos de desarrollo y los proyectos de urbanización deberán prever la instalación de una red de recogida neumática de residuos sólidos. Dicha red deberá ser prevista en el planeamiento de desarrollo y en los correspondientes Proyecto de Urbanización.

Art. 1.5.66. - Servicio de aparatos elevadores

Se comprenden en este concepto los ascensores, montacargas, montacoches, escaleras mecánicas, montaplatos, etc. destinados a la elevación vertical de personas u objetos y sometidos a la normativa recogida en el vigente Reglamento de Aparatos elevadores y disposiciones complementarias.



Todo edificio en que deba salvarse un desnivel superior a tres (3) plantas, incluidas las plantas bajo rasante, o diez metros y cuarenta centímetros (10,40m) deberá estar dotado del servicio de ascensor, exceptuando los de vivienda unifamiliar.

El número, capacidad, velocidad y número de paradas de los ascensores, que siempre serán de subida y bajada, deberá fijarse en función del número de usuarios y plantas a los que sirvan.

En todo caso, al menos un ascensor deberá cumplir las condiciones necesarias para ser utilizado por personas con minusvalías, debiendo tener acceso al mismo desde el exterior sin barreras arquitectónicas que les impidan su uso. Su cabina deberá tener una superficie mínima en planta de uno con veinte metros cuadrados (1,20m²).

Los descansillos de ascensor deberán estar en comunicación directa o a través de espacios comunes con el recinto de la escalera del edificio y el acceso al ascensor en planta baja no podrá estar a más de un metro y cincuenta centímetros (1,50m) sobre la cota de referencia de dicha planta, debiendo salvarse esta diferencia de cotas mediante rampas de pendiente inferior al ocho por ciento (8%) si son rectas y al seis por ciento (6%) si son curvas, para personas con minusvalías, además de las escaleras que fueran necesarias.

La existencia de escaleras mecánicas en un edificio no exime de la obligación de instalar el número de ascensores que sea necesario.

Cuando se disponga de escaleras mecánicas, éstas deberán cumplir las condiciones de diseño y construcción exigidas para el uso a que se destinen.

En los locales destinados a restaurantes, cafeterías, bares y similares, cuando las áreas de producción y estancia de público se encuentren en plantas diferentes se deberán instalar montaplatos con las características adecuadas al fin a que se destinan.

En los edificios en rehabilitación se podrán proponer soluciones singulares, debidamente justificadas, tendentes a permitir la instalación en ellos de aparatos elevadores.

Art. 1.5.67. - Condiciones de la dotación de aparcamiento

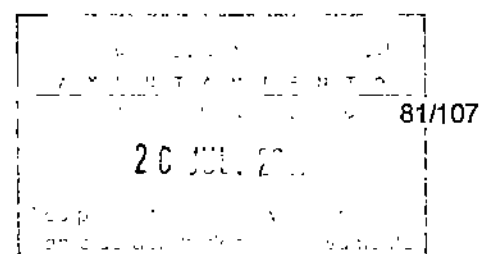
1. Todos los edificios y locales que deban disponer de esta dotación de acuerdo con lo establecido en las Normas Generales de Uso y en la Norma Zonal correspondiente, dispondrán del espacio necesario para el aparcamiento y estancia de vehículos en la proporción en ellas fijada y cumplirán las condiciones establecidas en las Normas de Uso para Aparcamientos y Garajes en los edificios.

La dotación de aparcamientos deberá hacerse en la propia parcela, bien en el espacio libre o en el edificado.

La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados comerciales o de estacionamientos públicos.

En los usos en que la reserva de dotación de aparcamiento se exprese en unidades por metro cuadrado, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie útil construida.

Para implantaciones de usos especiales no contemplados en la normativa o para aquellos edificios que requieran por sus características de singularidad un tratamiento individualizado, se determinará por el Ayuntamiento la dotación de plazas de aparcamiento, previo informe de los servicios técnicos municipales correspondientes.



2. El Ayuntamiento, previo informe técnico, en solares de menos de doscientos cincuenta metros cuadrados (250m²), podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos de locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de las plazas de aparcamiento y en los que la tipología del edificio o su nivel de protección no permitan la instalación de las plazas adicionales necesarias, o exigir sustituirlo por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.

3. Del mismo modo se podrá proceder cuando, por las características del soporte viario, por la tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad o de la existencia de plazas en estacionamiento público próximo, la disposición de la dotación de las plazas de aparcamiento reglamentaria suponga una agresión al medio urbano o sea imposible técnicamente su consecución.

Asimismo, el Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas especiales, así lo aconsejen.

SECCION 8.ª - CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS

Art. 1.5.68. - Definición

Son las que tratan de las medidas a adoptar en los edificios para la mejor protección de las personas.

Art. 1.5.69. - Aplicación

Son de aplicación a las obras de nueva edificación y a las de acondicionamiento y reestructuración.

En todo caso cumplirán la legislación supramunicipal vigente en la materia y particularmente la referente a supresión de barreras arquitectónicas y prevención y protección contra incendios.

Art. 1.5.70. - Accesos a los edificios

Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible desde la acera de enfrente de día y de noche.

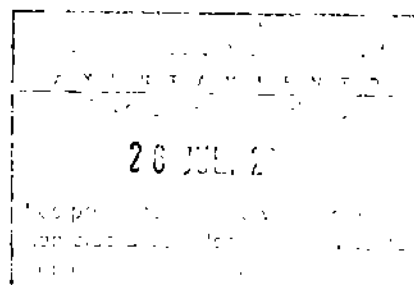
El Ayuntamiento señalará los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles e indicará la forma de exhibir el número de la calle correspondiente a cada edificio.

A las nuevas edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público en una longitud mínima de cuatro metros (4 m). La distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada al edificio, cuando se destine a vivienda colectiva, no superará los cincuenta metros (50 m) y, en este caso y en cualquier otro edificio de uso colectivo, será posible el acceso a la construcción por servicios de ambulancia, bomberos y otros.

Cuando así se determine en las normas de uso o de zona, se exigirá acceso independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso característico.

Deberán cumplir, en cualquier caso, lo establecido en el Real Decreto 556/1989 de 19 de mayo por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios.

Puerta de acceso.



Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, con sentido de apertura hacia el exterior sin interferir el libre paso por las aceras, cuya anchura, salvo en el caso de viviendas unifamiliares, no será inferior a un metro y treinta centímetros (1,30 m), con una altura que será mayor o igual a dos metros y once centímetros (2,11 m).

Circulación interior.

Se entiende por espacios de circulación interior de un edificio los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, así como con los cuartos de instalaciones, garajes u otras dependencias que integren la construcción.

Son elementos de circulación, los portales, rellanos, rampas, escaleras, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores, los cuales deberán cumplir las siguientes condiciones:

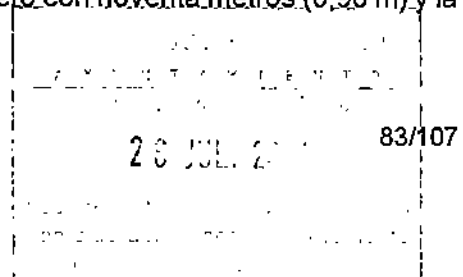
a) Portales: Deberán tener una anchura mínima de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m) hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores, en el que se pueda inscribir un cubo de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m) de lado.

b) Distribuidores: Los distribuidores de acceso a viviendas o locales tendrán un ancho superior a un metro y veinte centímetros (1,20 m). La forma y dimensiones de las zonas comunes permitirán el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

Cumplirán lo establecido en el Real Decreto 556/1989 de 19 de mayo.

c) Escaleras: Las escaleras de los edificios deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Las dimensiones establecidas en función de los usos del mismo, en la vigente norma básica NBE-CPI. de prevención y protección contra incendios.
- La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a dos metros y veinte centímetros (2,20 m).
- Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, el giro de sus hojas no invadirá la circulación de la escalera debiendo respetar el ancho mínimo de rellano.
- En zonas comunes la apertura de puertas a espacios de circulación interior se hará siempre en el sentido de evacuación.
- No se admitirán escaleras de uso público sin luz ni ventilación natural salvo los tramos situados bajo rasante y los de planta baja, a los que se añadirán los de la planta primera cuando ésta se encuentre dedicada a usos terciarios.
- Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a un metro cuadrado (1m²) y superficie de ventilación de al menos, medio metro cuadrado (0,5m²), no permitiéndose que abra a terrazas, balcones o tendedores.
- En edificios de hasta seis (6) plantas, se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico o chimenea adecuada.
- En estos casos de iluminación cenital, el ojo de escaleras será obligatorio con una dimensión mínima de ancho cero con noventa metros (0,90 m) y la



superficie en planta del lucernario de iluminación será, como mínimo, igual a los dos tercios (2/3) de la superficie en planta de la escalera.

d) Rampas. Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas se salven mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior al ocho (8%). Cuando se trate de rampas auxiliares de las escaleras su anchura podrá reducirse hasta los cero con setenta metros (0,70 m).

Art. 1.5.71. - Señalización de los edificios

En los edificios de uso público existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldaños en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro, así como la actuación de los servicios de protección civil.

Art. 1.5.72. - Supresión de barreras arquitectónicas

En todos los edificios de nueva construcción y en las obras de rehabilitación y reestructuración deberá cumplirse la legislación y normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas. Se exceptúan las viviendas unifamiliares.

Art. 1.5.73. - Prevención de incendios

Las construcciones deberán cumplir las medidas que, para cada uso, en orden a la protección contra incendios, establece la Norma Básica NBE-CPI vigente y cuantas otras normativas estuvieren en vigor en esta materia del rango que sean. Asimismo, serán de obligado cumplimiento las Normas y Ordenanzas que el Ayuntamiento tenga aprobadas o promulgue, tendentes a incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personas y la extinción del incendio si llegara a producirse.

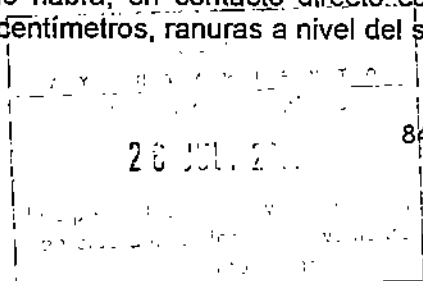
Art. 1.5.74. - Prevención contra el rayo

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos, de acuerdo con los criterios de la Norma NTE-IPP, la cual quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que deba proteger y la peligrosidad del lugar respecto al rayo. La cabeza captadora cumplirá la NF-C 17.102 Recomendación UNESA 21086.

Art. 1.5.75. - Prevención de las caídas

Los huecos horizontales en los edificios, abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a medio metro (0,5 m), así como los resaltos en el pavimento estarán protegidos por un antepecho de cero con noventa y cinco metros (0,95 m) o una barandilla de un metro (1 m); para alturas sobre el suelo superiores a veinte metros (20 m) las dimensiones de antepechos y barandillas serán respectivamente de un metro y cinco centímetros (1,05 m) y un metro y diez centímetros (1,10 m). Con iguales criterios y dimensiones se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.

Por debajo de la altura de la protección no habrá, en contacto directo con el exterior, ningún hueco superior a doce (12) centímetros, ranuras a nivel del suelo



de dimensión mayor a cinco (5) centímetros, ni elementos constructivos o decorativos que permitan escalar el antepecho o la barandilla.

La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a un metro (1 m) y su diseño garantizará la imposibilidad de caída, a través de sus elementos, para un menor de edad.

SECCION 9.ª - CONDICIONES AMBIENTALES

Art. 1.5.76. - Definición

Son aquellas que se imponen a la edificación, a las actividades y a las instalaciones a fin de evitar, en lo posible, que, de su incorrecta utilización, se deriven agresiones al medio natural.

Art. 1.5.77. - Aplicación

Estas condiciones son de aplicación a las obras de nueva edificación, acondicionamiento y reestructuración, así como a las destinadas a la implantación de nuevos usos.

Art. 1.5.78. - Compatibilidad de actividades

En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse actividades autorizadas por la vigente Ley 5/93 de 21 de octubre de la Junta de Castilla y León de Actividades Clasificadas o que dispongan de las medidas correctoras o de prevención necesarias.

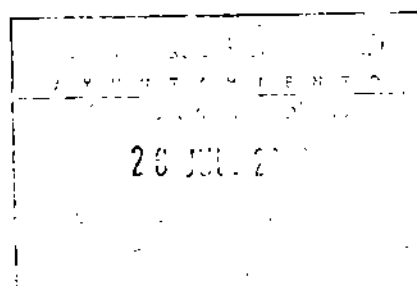
Para que una actividad pueda considerarse compatible con usos no industriales deberá:

- a) No producir emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas en estas Normas.
- b) No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o, en general, que produzcan molestias.
- c) Efectuar la eliminación de humos, gases o vapores por medio de chimeneas adecuadas.
- d) No producir transmisión de vibraciones o ruidos al exterior cuya cuantía sea superior a la establecida en el artículo 1.5.79. de estas Normas.
- e) Cumplir las condiciones de seguridad contra el fuego.

En ningún caso se permitirán aquellas actividades que emitan radiaciones o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las citadas perturbaciones.

Art. 1.5.79. - Transmisión de ruidos

El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (db A) según la Norma UNE 21/314/75 y su observación y medición se realizará en el domicilio del vecino más afectado por las molestias de la actividad, en condiciones de paro y totalmente funcionando, de día y de noche, para comprobar el cumplimiento de los límites establecidos en la correspondiente Ordenanza Municipal de Ruidos y Vibraciones.



Límites de emisión sonora transmitida al exterior

Transmisión máxima (dbA)

Actividad colindante	Día	Noche
Actividad industrial	70	55
Servicios urbanos no administrativos	70	55
Actividades comerciales	65	55
Residencia	55	45
Servicios terciarios no comerciales	55	45
Equipo no sanitario	55	45
Equipamiento sanitario	45	35

Límites de recepción sonora en el interior de locales

Recepción máxima (dbA)

Actividad	Día	Noche
Equipamiento sanitario y social	25	20
Cultural y Religioso	30	30
Educativo	40	30
Ocio	40	40
Servicios terciarios hospedaje	40	30
Oficinas	45	-
Comercio	55	55
Residencial piezas habitables	35	30
Cocinas y aseos	40	35
Accesos comunes	50	40

En todo caso, entre las veintidós (22 h) y las ocho (8 h) horas, el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de tres decibelios (3 dbA) al ruido de fondo, entendiéndose por tal el de ambiente sin los valores punta accidentales.

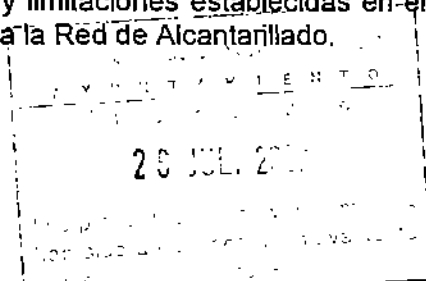
Art. 1.5.80. - Vibraciones

No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos. Para su corrección se dispondrán bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de vibraciones, así como apoyos elásticos para la fijación a paramentos. Las vibraciones en el exterior de los locales no superarán los cinco (5) Pals y junto al generador los treinta (30) Pals.

Art. 1.5.81. - Vertidos industriales

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores, deberán someterse a las prohibiciones y limitaciones establecidas en el vigente Reglamento de Vertidos no Domésticos a la Red de Alcantarillado.



SECCION 10.^a - CONDICIONES ESTÉTICAS

Art. 1.5.82. - Definición

Son aquellas que se imponen a la edificación con el propósito de mantener y mejorar la imagen de la ciudad.

Art. 1.5.83. - Aplicación

Estas condiciones son de aplicación a todas las actuaciones en el ámbito urbano y en el resto del término municipal sujetas a licencia municipal.

Art. 1.5.84. - Estética urbana

Con carácter general, el Ayuntamiento por razones estéticas de relación con el entorno, podrá exigir a las construcciones, los materiales, texturas y colores convenientes para la mejor calidad del espacio en cualquier clase de suelo, pudiendo, para ello, exigir la redacción de un Estudio de Impacto Ambiental si fuera necesario.

Art. 1.5.85. - Ornato de los edificios

Es obligación de los propietarios de los edificios, tanto públicos como particulares, conservar en estado decoroso las fachadas de los edificios, así como las medianeras y partes visibles desde la vía pública.

Cuando fueran requeridos por el Ayuntamiento para realizar obras de conservación y ornato y no lo hicieran en el plazo señalado, el Ayuntamiento podrá realizarlas por sus medios y a cargo de la propiedad, sin perjuicio de las sanciones a que hubiera lugar.

En beneficio del ornato público, los paramentos de las paredes medianeras, sea cual fuere su carácter que puedan ser visibles desde el exterior, deberán revocarse y pintarse en armonía con la fachada, empleando colores y materiales similares, recayendo esta obligación en la propiedad de los edificios, debiendo consentir la propiedad de los edificios colindantes la ejecución de dichas obras y su reparación.

Los áticos, cajas de ascensores y escaleras y cualquier otra edificación situada por encima de la altura reguladora de la edificación, deberán ser tratados en armonía con la fachada en cuanto a materiales y colores similares.

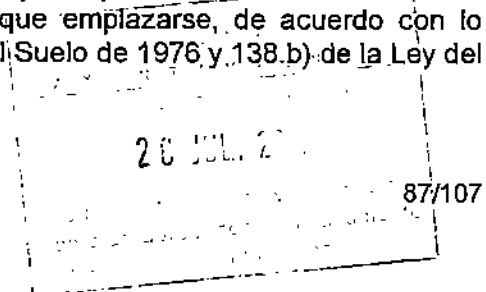
Se prohíbe expresamente la realización de instalaciones de gas vistas en las fachadas de los edificios a espacio exterior accesible, por considerarse elementos agresivos que afectan gravemente a la estética urbana y al paisaje local.

Los espacios de retranqueo, así como las terrazas, balcones, miradores, etc. no deberán ser objeto de almacenamiento de objetos o mercancías que puedan redundar en perjuicio del ornato público.

Art. 1.5.86. - Composición de fachadas y edificios

Dentro de las condiciones establecidas en las presentes Normas, será libre la composición de las fachadas de los edificios excepto en aquellas zonas en que exista una norma especial obligatoria.

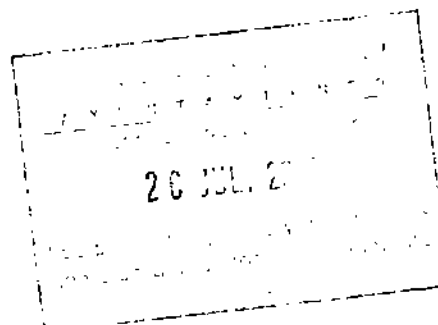
No obstante lo anterior, las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que tengan que emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 74.a) de la Ley del Suelo de 1976 y 138.b) de la Ley del Suelo de 1992.



Se cuidará especialmente la armonización de sistemas de cubiertas, cornisas, posición de los forjados, ritmos de huecos y macizos, materiales, composición, colores y detalles constructivos.

Las bajantes vistas deberán ser tratadas en cuanto a trazado y composición en el conjunto de la fachada.

A tal fin el Ayuntamiento podrá exigir la aportación de los análisis de impacto sobre el medio, con incorporación de documentos gráficos del conjunto de la calle, plaza o manzana en que se ubique, o aquellos otros aspectos que considere necesarios.



Art. 1.5.87. - Tratamiento de las plantas bajas

En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada, en especial el ritmo y disposición de los huecos respecto de los de las plantas superiores.

Art. 1.5.88. - Soportales en plantas bajas

Podrán autorizarse plantas bajas porticadas con soportales en primera crujía en edificios de nueva construcción, siempre que no alteren las alineaciones ni invadan la vía pública o así se contemple con carácter obligatorio en los planos de alineaciones, en cuyo caso la planta baja deberá estar situada a nivel de la vía pública y en continuidad con la misma, carecerá de cerramientos y el uso será público para tránsito peatonal.

Art. 1.5.89. - Salientes y entrantes en las fachadas

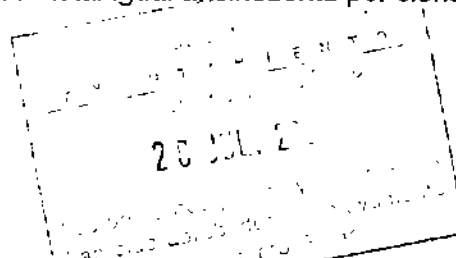
Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, galerías, terrazas cubiertas y cuerpos volados cerrados, tal y como se definen a continuación:

- a) Balcones y balconadas. Son los vuelos que arrancan desde el pavimento de la pieza a la que sirven y que se prolongan hacia el exterior en un forjado, saliente respecto de la fachada, no superior a cero con cuarenta y cinco metros (0,45 m) y cuya longitud no supere en más de cero con treinta metros (0,30 m) el ancho del vano que, a su vez, no podrá superar un metro y treinta centímetros (1,30 m). Cuando el saliente es común a varios vanos consecutivos se denomina balconada.
- b) Miradores y galerías. Mirador es el vuelo de anchura inferior a dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m) conformado en su totalidad con elementos de carpintería y acristalados, que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve y se prolonga al exterior en un cuerpo acristalado cuya bandeja no sobresale de la fachada más de cero con setenta y cinco metros (0,75 m) ni supera en longitud en más de cero con treinta metros (0,30 m) a la anchura del vano. Cuando se unen varios miradores en una o varias plantas de la fachada de un edificio conforman una galería.
- c) Terraza. Espacio abierto saliente o entrante en continuidad con el forjado de la planta correspondiente.
- d) Cuerpos cerrados volados. Son cuerpos de edificación cerrados que sobresalen en la fachada de un edificio, que no están conformados en su totalidad de carpintería y acristalados. El vuelo máximo será de un metro veinte centímetros (1,20 m).

En general y salvo restricción o autorización específica de la Norma Zonal correspondiente, desde el plano de fachada de un edificio solamente se permite sobresalir con balcones, balconadas, miradores y galerías con las dimensiones máximas establecidas en este artículo.

Se define como longitud de vuelo de cada fachada el 50% de la cantidad que resulte de multiplicar la longitud de la alineación de cada fachada por el número de plantas de la edificación, excluyendo de éstas las situadas por debajo de la planta primera y las situadas por encima de la última planta computable.

Los cuerpos volados cerrados sólo se permiten en alineaciones de fachada de nuevas edificaciones con una longitud total igual al cincuenta por ciento (50%) de



la longitud de aquélla, en cada fachada. En el resto de la fachada se podrán disponer de balcones, balconadas, miradores y galerías. La suma de la longitud resultante de vuelo se podrá disponer libremente en las distintas fachadas del edificio, sin superar el máximo del 50% en cada una.

Se permiten terrazas entrantes con profundidad no superior a su altura ni a su anchura.

En patios de manzana solamente se autorizan balcones, balconadas y galerías.

Los vuelos deberán quedar, en todo caso, a una distancia igual al saliente y como mínimo a cero con sesenta metros (0,60 m) del extremo de la fachada.

La altura libre mínima de los vuelos en fachada será de tres metros y veinte centímetros (3,20 m) medida desde la rasante de la acera en cualquier punto de la fachada.

Art. 1.5.90. - Cornisas y aleros

El saliente máximo de cornisas y aleros no excederá de cero con veinticinco metros (0,25 m) sobre los vuelos autorizados, salvo prohibición expresa en la norma zonal correspondiente.

Se recomienda el empleo de estos elementos como coronación de los edificios a fin de proteger las fachadas de las inclemencias del tiempo.

Art. 1.5.91. - Marquesinas

Las marquesinas, tanto si son comerciales o decorativas, podrán tener un vuelo máximo de un décimo (1/10) de la anchura de la vía entre alineaciones de fachadas y su altura mínima sobre la acera en el punto más desfavorable hasta su cara inferior será de tres metros (3 m). En cualquier caso su borde exterior paralelo a fachada no podrá estar a menos de cero con ochenta metros (0,80 m) del borde de la acera. No podrán ser utilizadas como terrazas ni tener barandillas. La altura mínima sobre la rasante de la acera será de tres metros (3 m).

Art. 1.5.92. - Toldos

Los toldos plegables o enrollables, tanto si son fijos o desmontables, no podrán instalarse en plantas bajas de fachadas a calles sin aceras. En las que exista acera y en las calles peatonales podrán tener un vuelo máximo que, en cualquiera de sus posiciones no supere una línea situada a cero con cincuenta metros (0,50 m) del bordillo de la acera ni sea superior a un metro y medio (1,50 m).

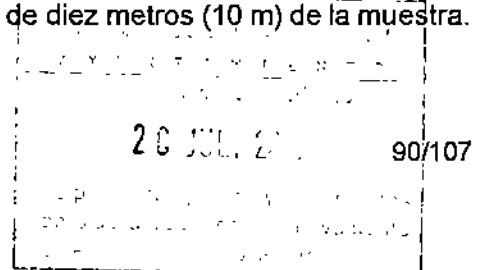
Ningún elemento de los mismos podrá quedar a altura inferior a dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m) sobre la acera, en cualquiera de sus posiciones.

Art. 1.5.93. - Portadas y escaparates

Se permiten sin que puedan sobresalir más de cero con diez metros (0,10 m) de la línea de fachada salvo que la calle sea de más de diez metros (10 m) de ancho entre alineaciones en cuyo caso podrán alcanzar el uno por ciento (1%) de dicha dimensión con un máximo de cero con treinta metros (0,30 m).

Art. 1.5.94. - Carteles publicitarios

Podrán colocarse carteles publicitarios en las plantas bajas de los edificios sobre los dinteles de huecos y puertas con un ancho máximo de un metro (1 m) y sobresaliendo un máximo de cero con diez metros (0,10 m) sobre la fachada. Las muestras luminosas además de cumplir las normas técnicas de la instalación requerirán para su instalación, la conformidad de los vecinos de pisos o locales que puedan ser afectados, situados a menos de diez metros (10 m) de la muestra.



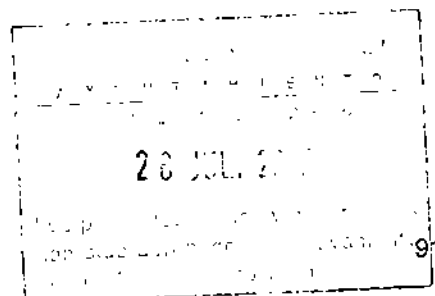
El Ayuntamiento podrá acordar la prohibición o las condiciones de colocación de carteles y muestras en los edificios, en zonas que puedan alterar la imagen o la estética urbanas (sobre cubiertas, medianerías, etc.), sin perjuicio de la formulación de un Plan Especial de Publicidad Exterior que regule su localización y diseño, entre otros aspectos.

Art. 1.5.95. - Protección del arbolado

El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algún ejemplar por causa de fuerza mayor su desaparición y posterior sustitución por otro ejemplar de similar especie y porte digno deberá incluirse en el proyecto de que se trate y se procurará que afecte a los ejemplares de menor porte y edad. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta con unidades de la misma especie y porte digno, de forma inmediata, por el causante de la pérdida, sin perjuicio de las sanciones a que diera lugar.

Art. 1.5.96. - Ajardinamiento de patios de manzana

Los patios de manzana libres de edificación deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie.



TÍTULO III: NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

Se regulan en capítulo 1.7 del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos.

CAPITULO 1.7. - NORMAS GENERALES DE PROTECCION

Art. 1.7.1. - Definición

Son el conjunto de normas destinadas a proteger el Patrimonio Histórico de Burgos entendiendo como tal el conjunto de los bienes culturales, sociales, y económicos, de carácter natural o producto de la acción del hombre, que constituyen la identidad del legado histórico de los ciudadanos.

Art. 1.7.2. - Ámbito y normativa de aplicación

Estas normas afectan al ámbito de suelo urbano delimitado como Conjunto Histórico-Artístico declarado como tal en base a la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y a aquellas zonas en otra clase de suelo, o aquellos elementos tanto arquitectónicos, cómo arqueológicos y naturales recogidos en los catálogos correspondientes de este Plan General.

En el primer caso, las normas de protección que afectan al Conjunto declarado, se recogen en el marco del Plan Especial del Centro Histórico hoy vigente (P.E.C.H.), que el Plan General hace suyo y recoge en su integridad como Norma Zonal 1 a), así como, directamente, para las áreas del Conjunto declarado y no incluidas en la delimitación del P.E.C.H. que se regulan en la Norma Zonal 1.b).

Para las zonas protegidas dentro del suelo no urbanizable, serán de aplicación las Normas Reguladoras de protección del suelo no urbanizable que se recogen en esta normativa, en función de su categoría, además de las normas de protección, en función del tipo de protección, asignado a los elementos incluidos en el catálogo del presente Plan General.

En el resto del suelo urbano serán de aplicación las normas de protección establecidas en el presente capítulo, en función del tipo de protección asignado a cada uno de los elementos, incluidos en el catálogo del presente Plan General.

SECCION 1.ª - NORMAS GENERALES DE PROTECCION

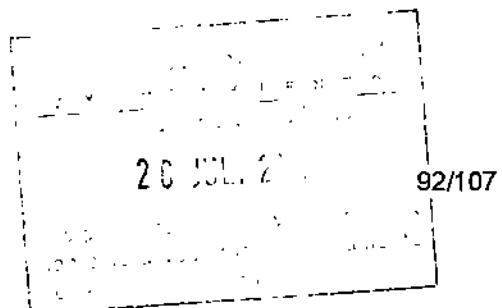
Art. 1.7.3. - Niveles de Protección

Se establecen tres niveles de protección: Integral, Estructural y Ambiental.

1. El nivel Integral protege la totalidad de cada edificio en él incluido, preservando por tanto todas sus características arquitectónicas, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio edificado.
2. El nivel Estructural protege la identidad del edificio de los elementos básicos que definen su forma de articulación, uso u ocupación del espacio.
3. El nivel Ambiental protege el conjunto del ambiente urbano, evitando las actuaciones que pudieran atentar contra la trama y la calidad imperante en los ámbitos protegidos y defendiendo la armónica integración entre lo nuevo y los elementos arquitectónicos incluidos en los niveles Integral y Estructural.

Art. 1.7.4. - Ámbitos de Protección

1. Ámbito de Protección Integral.

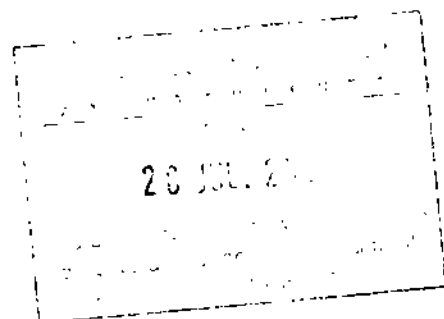


Las Normas de Protección Integral serán de aplicación sobre el conjunto de edificios o elementos así catalogados que se reseñan en los planos correspondientes (edificios y elementos de carácter monumental declarados B.I.C. o no declarados).

2. Ámbito de Protección Estructural.

Las Normas de Protección Estructural serán de aplicación sobre el conjunto de edificios o elementos de interés así calificados por sus propias características y que se reseñan en los planos correspondientes.

3. Ámbito de Protección Ambiental.



Las Normas de Protección Ambiental serán de aplicación sobre los edificios que por su integración en el conjunto caracterizan éste y conforman el carácter ambiental de sus diferentes zonas. Se reseñan en los planos correspondientes.

Art. 1.7.5. - Efectos sobre la propiedad (deber de conservar)

1. Seguridad, salubridad y ornato.

Los propietarios de toda clase de edificaciones, instalaciones, terrenos y demás elementos urbanos protegidos o no deberán mantenerlos en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente. El Ayuntamiento exigirá el mantenimiento de tales condiciones. En los edificios objeto de catalogación integral o estructural, el mal estado de conservación implicará la adopción de las medidas necesarias para su recuperación de conformidad con el nivel de catalogación del edificio, sin que en ningún caso las reparaciones a efectuar atenten contra las partes del edificio en normal estado de conservación y los edificios colindantes o supongan la desaparición, en el inmueble, de sus elementos de interés.

En todo caso se estará a lo que determina la L.P.H.E., remitiéndose al artículo 1.2.7. de las presentes Normas.

2. Declaración de ruina.

La declaración del estado ruinoso de las construcciones o parte de ellas sólo podrá llevarse a cabo en virtud de lo dispuesto en el artículo 1.2.6. de la presente normativa. En los edificios incluidos en el ámbito del P.E.C.H. y afectados por un expediente de declaración de ruina, deberán mantenerse aquellas partes o elementos de interés que deban ser conservados, y cuando ello no fuera posible deberán rescatarse los elementos decorativos tales como zócalos, recercados de huecos, comisas, peldaños de escalera, balaustradas, carpintería, cerrajería, etc., para integrarlos en el nuevo edificio, haciendo un inventario previo de los mismos y fotografía de detalles que deberán incorporarse al proyecto de sustitución. Asimismo se estará a lo dispuesto en los artículos 1.2.6 y 1.3.6. apartado 10 de las presentes Normas.

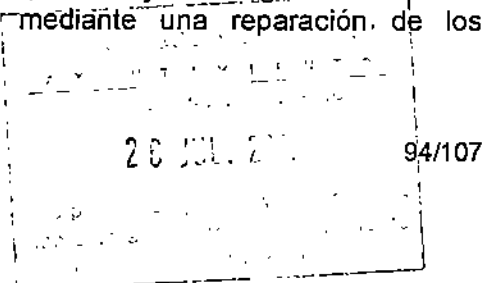
Art. 1.7.6. - Tipos de obras

Los tipos de obras que podrán realizarse en los inmuebles catalogados en el presente documento son los siguientes:

- a. Conservación.
- b. Restauración.
- c. Consolidación.
- d. Rehabilitación.
- e. Reestructuración.
- f. Pavimentación.
- g. Urbanización.
- h. Ajardinamiento.
- i. Obra nueva.

a) Son obras de conservación aquellas cuya finalidad es la de cumplir las obligaciones de la propiedad en cuanto se refiere a las condiciones de ornato e higiene de la edificación, así como las eventuales reparaciones de todos aquellos elementos e instalaciones que se consideren en mal estado (cubierta, bajantes, e instalaciones en general) y estrictas obras de mantenimiento, como reparación de solados, revoco, pintura, etc.

b) Son obras de restauración aquellas que, constituyendo el grado máximo de conservación, tienen como finalidad, mediante una reparación, de los



elementos, estructurales o no del edificio, restituir sus condiciones originales, no admitiéndose en el proceso aportaciones de nuevo diseño.

La reposición o reproducción de las condiciones originales habrá de incluir la reparación o incluso sustitución de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio en relación a las necesidades y usos a que sea destinado. En cualquier caso se estará a lo que determina el artículo 39 de la L.P.H.E.

c) Son obras de consolidación las de afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales con eventual sustitución parcial de éstos, manteniendo los elementos arquitectónicos de organización del espacio interior (disposiciones de escaleras, patios de parcela, número de viviendas, etc.), aunque haya aportaciones de nuevo diseño, y materiales siempre que se justifique adecuadamente respetándose, en todo caso el carácter, estilo, apariencia y personalidad del edificio que se consolide.

d) Son obras de rehabilitación las de adecuación, mejora de condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo en todo caso las características estructurales del edificio.

Este tipo de obra podrá suponer la adecuación de usos bajo cubiertas actuales o que completen éstas; modificación de patios interiores o de huecos que no sean fachada; apertura de patios interiores y huecos de escaleras que no afecten a la estructura portante, con excepción de forjados, y la ocupación de patios interiores cuando estos tengan dimensiones notoriamente inferiores a las permitidas como mínimas por las Ordenanzas Municipales de Uso del Suelo y Edificación.

En el caso de edificios incluidos en los niveles de Protección Integral y Estructural en los que la rehabilitación tenga por objeto su adecuación a usos públicos podrán asimismo realizarse obras de reestructuración, nuevos forjados, entreplantas y obras análogas, siempre que no alteren sustancialmente las características que motivaron la protección del edificio.

e) Son obras de reestructuración las de adecuación o transformación del espacio interior del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales, sin afectar en ningún caso a la fachada o fachadas exteriores y a sus remates.

Podrá admitirse modificación de volumen de acuerdo con la normativa vigente.

El caso extremo de obra de reestructuración sería el de vaciado del edificio, entendiéndose por tal la demolición del interior generalizada, con mantenimiento de la fachada o fachadas exteriores y sus remates.

Art. 1.7.7. - Protección de los usos

A los efectos de la protección de los usos existentes se estará a lo que se determina para cada área sujeta a ordenanza en las correspondientes normas zonales (SECCION 5.ª del Capítulo 2.4).

Art. 1.7.8. - Condiciones estéticas

Toda actuación sobre un inmueble o ámbito catalogado deberá someterse a las condiciones estéticas que se determinan para cada tipo de obra, en el Capítulo 1.5, Sección 10.ª y en particular a las que a continuación se determinan, sin perjuicio de las condiciones estéticas particulares especificadas en la norma zonal correspondiente:

1. En obras de conservación deberán respetarse íntegramente todas las características del edificio, no permitiéndose ~~la alteración o sustitución de~~ cualquiera de los elementos estructurales o de diseño.

2. Las obras de restauración y consolidación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés.

3. En las obras de restauración, además de lo determinado en los puntos 1 y 2 anteriores, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores de utilización congruentes con la calidad y uso del edificio.

4. En obras de rehabilitación deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio, así como sus características estructurales.

5. En obras de reestructuración la fachada deberá mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios.

6. En obras de pavimentación se emplearán aquellos materiales que guarden relación con el carácter de todo el conjunto apropiados al uso al que se destinan.

7. En obras de urbanización se tendrán en cuenta las determinaciones para las obras de pavimentación debiendo además cuidarse de que tanto la jardinería como el mobiliario urbano tengan una integración en todo el conjunto, prohibiéndose expresamente la realización de aceras con bordillos a diferente altura en zonas preferentemente peatonales.

8. En obras de ajardinamiento se tendrán en cuenta las determinaciones dictadas tanto para las obras de pavimentación como para las de urbanización.

Art. 1.7.9. - Protección de parcela

Se estará a lo que se determina en el Capítulo 1.5. de la Sección 1.ª.

SECCION 2.ª - NORMAS PARTICULARES DE PROTECCIÓN

Art. 1.7.10. - Protección Integral

A. Edificios y construcciones con Protección Integral.

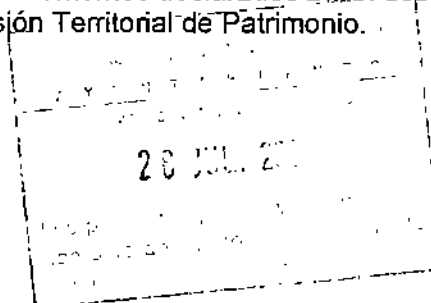
Son aquellos que se señalan como tales en la correspondiente documentación gráfica: plano n.º 4 "CLASIFICACION, CALIFICACION, REGULACION Y GESTION DEL SUELO Y LA EDIFICACION, EN SUELO URBANO " y n.º 1 "REGULACION PORMENORIZADA DEL SUELO NO URBANIZABLE", los cuales se incluyen en la SECCION 5.ª listado de elementos catalogados, identificados con la sigla (I).

B. Obras permitidas.

En edificios o elementos con Protección Integral se autorizarán con carácter preferente, obras de consolidación, restauración y conservación, tanto si afectan a la totalidad como a parte del edificio.

Asimismo, se autorizarán con carácter no preferente las obras de rehabilitación necesarias para adecuar el edificio a usos públicos dotacionales o que persigan la mejora o revitalización de usos públicos obsoletos, siempre y cuando no supongan riesgo de pérdida o daño de las características que motivaron la Protección Integral.

Quedan expresamente prohibidas todo tipo de obras y actuaciones que, afectando al conjunto del edificio, no se encuadren en las definiciones anteriores. En todo caso las actuaciones sobre los edificios o elementos declarados B.I.C. deberán ser informados favorablemente por la Comisión Territorial de Patrimonio.



Excepcionalmente se estará a lo que se determina en el artículo 1.7.6.d) anterior, no autorizándose en ningún caso obras de reestructuración tal y como se define en el artículo 1.7.6.e).

C. Protección de los usos.

A los efectos de la protección de los usos existentes se estará a lo que se determina para cada norma zonal en las correspondientes condiciones particulares (SECCION 5.ª del Capítulo 2.4.).

Art. 1.7.11. - Protección Estructural

A. Edificios y construcciones con Protección Estructural.

Son aquellos que se señalan como tales en la correspondiente documentación gráfica: plano n.º 4 "CLASIFICACION, CALIFICACION, REGULACION Y GESTION DEL SUELO Y LA EDIFICACION, EN SUELO URBANO " y n.º 1 "REGULACION PORMENORIZADA DEL SUELO NO URBANIZABLE", los cuales se incluyen en la SECCION 5.ª listado de elementos catalogados, identificados con la sigla (E).

B. Obras permitidas.

No se autorizará el derribo de la edificación, autorizándose obras de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación debiendo mantener sus fachadas y formación de cubierta así como sus elementos estructurales, tales como estructura, forjados, patios y escaleras.

Únicamente podrán modificarse las condiciones estructurales existentes en base a la particularidad de los usos propuestos o lo inadecuado de sus características y estado mediante el correspondiente proyecto y estudio justificativo.

C. Aprovechamiento.

Se mantendrá el volumen edificado, autorizándose el aprovechamiento del espacio bajo cubierta, para los usos que expresamente se permiten.

D. Alineaciones de la edificación.

La obligatoriedad de mantener el edificio determina la conservación de las alineaciones existentes, así como las tapias y cerramientos de las zonas no edificables.

E. Protección de los usos.

A los efectos de la protección de los usos existentes se estará a lo que se determina por cada norma zonal correspondiente. (SECCION 5.ª Capítulo 2.4.).

Art. 1.7.12. - Protección Ambiental

A. Ámbito de Protección Ambiental.

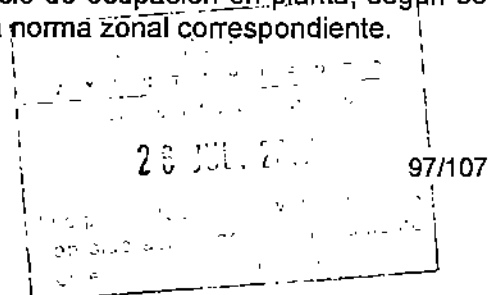
Son aquellos que se señalan como tales en la correspondiente documentación gráfica: plano n.º 4 "CLASIFICACION, CALIFICACION, REGULACION Y GESTION DEL SUELO Y LA EDIFICACION, EN SUELO URBANO " y n.º 1 "REGULACION PORMENORIZADA DEL SUELO NO URBANIZABLE", los cuales se incluyen en la SECCION 5.ª listado de elementos catalogados, identificados con la sigla (A).

B. Obras permitidas.

Se autorizan obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y reestructuración, conservando en todo caso su fachada y formación de cubierta. Asimismo podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos en fachada, siempre y cuando se mantenga el criterio compositivo de la misma.

C. Aprovechamiento.

Se autoriza un volumen edificado y superficie de ocupación en planta, según se especifica las condiciones particulares de la norma zonal correspondiente.



Se autoriza asimismo el aprovechamiento del espacio bajo cubierta con los usos que expresamente se autorizan.

D. Alineaciones de la edificación.

La obligatoriedad de mantener la fachada del edificio determina la conservación de la alineación existente.

E. Protección de los usos.

A los efectos de la protección de los usos existentes se estará a lo que se determina por cada norma zonal correspondiente (SECCION 5.ª del Capítulo 2.4.).

SECCION 3.ª - SUBVENCIONES Y AYUDAS

Art. 1.7.13. - Subvenciones y ayudas

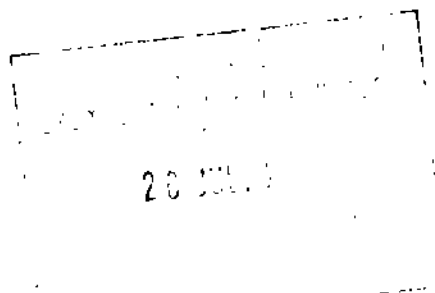
Con el fin de facilitar la participación de los ciudadanos en el cumplimiento de las determinaciones contenidas en este P.G., el Ayuntamiento en base a las determinaciones que con este fin se contienen en la L.S. y L.P.H.E. adoptará las medidas necesarias para tal fin, a través de los siguientes medios:

- Rehabilitación: Se proporcionará información y asesoramiento a los particulares para que tengan conocimiento y puedan beneficiarse ampliamente de las disposiciones vigentes para el fomento de la conservación del patrimonio edificado.
- Créditos y subvenciones: Se instrumentarán fórmulas de crédito y subvención especiales destinadas a fomentar y/o compensar las condiciones de conservación y restauración de edificios y elementos que imponga el planeamiento.
- Recursos tributarios: Dentro de los límites legales, las Ordenanzas Fiscales municipales, podrán contemplar bonificaciones en aquellos tributos que graven la propiedad de bienes inmuebles sitos en el ámbito del presente Plan, con independencia de la reguladas en la legislación del Patrimonio Histórico.
- Concursos: se realizarán concursos tanto sobre nuevos proyectos y de obras de rehabilitación como de cualquier otra realización que tenga un comportamiento positivo en la mejora del medio y ambiente urbano.

SECCION 4.ª - ENTORNO MONUMENTOS

Art. 1.7.14. - Entorno monumentos

A los efectos prevenidos en el artículo 20.4 de la L.P.H.E. se indican los Bienes de Interés Cultural (B.I.C.), incoados y declarados, localizados en el ámbito del P.G. en el listado de elementos catalogados de la Sección 5.ª del presente capítulo, debiendo recabarse Informe de la Comisión Territorial de Patrimonio previo a la concesión de cualquier licencia de obra a realizar en dichos entornos.

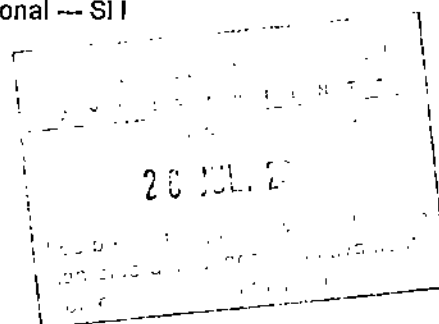


SECCION 5.^a - LISTADO DE ELEMENTOS CATALOGADOS

Listado de elementos protegidos

N.º Catálogo del P.G. — Elemento — N.º Catálogo Bellas Artes, si existe B.I.C.- Gº Protección

- 1 Iglesia de San José. Carretera de Valladolid. — E
- 2 Edificio junto al FF.CC. en carretera Valladolid. — E
- 3 Puente de Malatos. 92 E
- 4 Puente Plaza de Castilla. 90 E
- 5 Antiguas escuelas. C/ Sanz Pastor. 86 E
- 6 Casas en fila (cooperativas). C/ S. Francisco. Tres filas. 26 A
- 7 Iglesia del colegio de Venerables. 69-71 E
- 8 Iglesia de S. Pedro de la Fuente. C/ Emperador. — * E
- 10 C/V Fco. Sarmiento — A
- 12 C/V Clunia. — A
- 13 Jefatura Carreteras, Cid c/v Amaya. — E
- 14 Plaza Mayor del Barrio Illera. — E
- 15 Iglesia Barrio Illera. — E
- 16 Estación de Ferrocarril. C/ Estación. 97 E
- 17 Cementerio Municipal de S. José 98 E
- 18 Academia de Ingenieros del Ejército. — E
- 19 Antiguos Chalets. C/ Rey D. Pedro. 30 A
- 20 Iglesia de la Anunciación. C/ Clunia. — E
- 21 Restos de la factoría de Heraclio Fournier. C/Segovia. — E
- 22 Residencia Militar. C/ Vitoria. — E
- 23 Hermanas Esclavas de Jesús Avda. de Palencia. — E
- 24 Seminario Menor de San José. P.º del Empecinado. — E
- 25 Villafría (San Esteban). — I
- 26 San Pedro y San Felices (Parroquial). — I
- 27 Villayuda (antigua). — E
- 28 Villimar (San Adrián Mártir). — E
- 29 Villatoro (El Salvador). — E
- 30 Cortes (Parroquial). — E
- 31 Villalonquéjar (Magdalena). — E
- 32 Córta (Ntra. Sra. de la Asunción). — E
- 33 Castañares (S. Quirico y Sta. Julita). — E
- 34 Villagonzalo (Parroquial). — E
- 35 Torre Villagonzalo. — E**
- 36 La Cartuja de Miraflores 40 SI I
- 37 Edificio C/ Lavadores, 1 — E
- 38 Puente sobre el río Ubierna en Villalonquéjar. — E
- 39 Convento de Benedictinas de San José. C/ Emperador. — * E
- 40 Casa-Palacio de Liniers. C/ Lavadores. — E
- 41 Antiguo Edificio de la Cruz Roja — A
- 42 Casas de la "Barriada Azul". C/ Francisco Salinas 1-13. — A
- 43 Nave máquinas. RENFE — E
- 44 Casas de la "Barriada Diego Polo" — A
- 45 Barriada de Ferrovianos — A
- 46 Las Tahonas — A
- 47 Sanz Pastor — A
- 48 Hotel Villajimena — E
- 49 Barriada La Social — A
- 50 Iglesia de Santa María la Real y Antigua de Gamonal — SI I
- 51 Antiguo molino de Villayuda — E
- 52 Exconvento de Fresdelval — SI I
- 53 Ayuntamiento de Gamonal — A
- 54 Edificio Antiguo Pueblo de Gamonal — A



I: Protección Integral; E: Protección Estructural;
A: Protección Ambiental

*: Elemento perteneciente al Camino de Santiago

Complementariamente se define el área de protección de la Cartuja de Miraflores según se define en el artículo 2.2.11.5 del presente documento de Normas.

Asimismo se incluyen a continuación fichas de los elementos incluidos en el ámbito de la declaración del Conjunto Histórico-Artístico de Burgos exteriores al ámbito del PECH; los elementos declarados BIC con categoría de Monumento situados en el término municipal de Burgos y no incluidos en el ámbito territorial del Conjunto Histórico y aquellos edificios situados en el Camino de Santiago.

SECCION 6.ª - PROTECCION ARQUEOLOGICA

Art. 1.7.16. - Régimen de las áreas de interés arqueológico

A. Ámbito.

Afecta fundamentalmente a aquellas áreas en las que existen detectados o presumibles yacimientos de carácter arqueológico. Se señalan en la documentación gráfica del Plan General, plano n.º 1 "REGULACION PORMENORIZADA DEL SUELO NO URBANIZABLE" y plano n.º 4 "CLASIFICACION, CALIFICACION, REGULACION Y GESTION DEL SUELO Y LA EDIFICACION, EN SUELO URBANO".

B. Régimen.

Las áreas de suelo clasificadas como yacimientos arqueológicos se regularán a través de estas Normas Urbanísticas, de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español (B.O.E. 155 de 29-6-85) de los Reales Decretos 111/1986, de 10 de enero de desarrollo parcial de la Ley antes mencionada (B.O.E. 24 de 28-1-86), y 64/1994, de 21 de enero por el que se modifica el Real Decreto 111/1986 (B.O.E. de 2 de marzo de 1994) y de los Decretos 37/85, de 11 de abril y 58/1994, de 11 de marzo por las que se regulan las prospecciones y excavaciones arqueológicas en el territorio de la Comunidad de Castilla y León.

C. Áreas.

A efectos de protección arqueológica el territorio se divide en un área de protección integral y dos de protección secundaria, cuyos límites serán definidos en la memoria del Inventario del Patrimonio Arqueológico.

a) Área A. Protección Integral: Es la que incluye zonas en las que está probada la existencia de restos arqueológicos de valor relevante, tanto si se trata de un área en posesión de una declaración a su favor como Bien de Interés Cultural de acuerdo con la Ley del Patrimonio Histórico Español, como si consta grafiada bajo esta denominación en el plano de calificación de áreas de interés arqueológico.

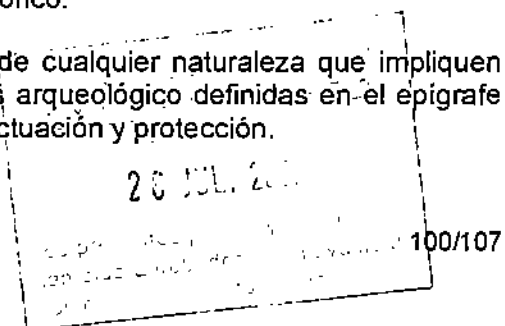
b) Área B. Es la que, aún cubriendo amplias zonas en las que está probada la existencia de restos arqueológicos, se requiere la verificación previa de su valor en relación con el destino urbanístico del terreno.

c) Área C. Es la que incluye zonas en las que la aparición de restos arqueológicos es muy probable, aunque éstos puedan aparecer dañados o su ubicación no se pueda establecer con toda seguridad.

Tanto el Inventario Arqueológico como la determinación de las diferentes áreas, se tramitarán como Norma Complementaria a este Plan General, pudiendo en su caso variar tanto su número como sus determinaciones, requiriendo el informe preceptivo y previo del órgano competente en materia de Patrimonio Histórico.

Art. 1.7.17. - Normas de Actuación y Protección

Con vistas a regular el desarrollo de las obras de cualquier naturaleza que impliquen remociones del subsuelo en las áreas de interés arqueológico definidas en el epígrafe anterior se definen unas específicas normas de actuación y protección.



1. Normas para el Área A.

a) Ante cualquier solicitud de licencia de obra que afecte al subsuelo, será obligatoria la emisión de informe arqueológico. Este puede ir precedido o no de la oportuna excavación arqueológica que debe ser decidida y valorada por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural y que controlará toda la superficie afectada.

El informe arqueológico y la excavación serán dirigidos y suscritos por Técnico Arqueólogo competente que deberá contar con un permiso oficial y nominal emitido por la Dirección General de Patrimonio y Promoción Cultural de la Consejería de Educación y Cultura de la Junta de Castilla y León.

Estas obligaciones son anteriores al posible otorgamiento de la licencia de obra, aunque el Ayuntamiento podrá expedir previamente certificado de conformidad de la obra proyectada con el planeamiento vigente.

b) El informe, tras la peritación arqueológica, deberá determinar entre los siguientes extremos:

- Dar por finalizados los trabajos, indicando la inexistencia o carencia de interés del yacimiento.
- Solicitar la continuación de los trabajos de excavación, justificados por la importancia de los restos hallados, y previendo la posterior realización de la obra solicitada.
- Solicitar la continuación de la excavación, indicando la existencia de restos que deben conservarse in situ.

c) Dicho informe deberá emitirse en un plazo máximo de 1 mes desde el momento en que el solar o terreno urbanizable o edificable quede libre de edificaciones y de escombros, convenientemente vallado y en disposición de facilitar el acceso de personas y vehículos a su interior, y será comunicado a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, que resolverá sobre la pertinencia o no de autorizar el proyecto.

Transcurridos dichos plazos podrá solicitarse el otorgamiento de licencia de obras, o si se hubiera ya solicitado, iniciarse los plazos para su tramitación reglamentaria.

Ante la necesidad de conservar restos arqueológicos "in situ", pueden darse los siguientes casos:

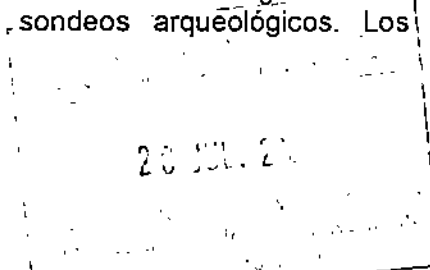
c.1) Que los restos puedan conservarse en el lugar, modificando el proyecto si ello fuere necesario. Para ello se requerirá informe previo de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural sobre la conveniencia o no de la conservación de los restos.

Si la conservación de restos in situ supone pérdida de aprovechamiento urbanístico por no poder reacomodar éste en el mismo sector, se compensará al propietario transfiriendo el aprovechamiento perdido a otros terrenos de uso equivalente que serán señalados y ofrecidos por el Ayuntamiento, o permutando el mencionado aprovechamiento con el equivalente que provenga del Patrimonio Municipal de Suelo, o expropiando el aprovechamiento perdido, o por cualquier otro procedimiento de compensación de aquel que pueda pactarse con arreglo a Derecho.

c.2) Que la relevancia de los restos hallados obligue a una conservación in situ, sin posibilidad de llevarse a cabo la obra prevista. En este caso, se procederá de igual manera que la descrita en el punto anterior para la compensación del aprovechamiento perdido, o se tramitará la expropiación conforme a los términos de la Ley de Expropiación Forzosa, valorando los terrenos con arreglo a su máximo aprovechamiento urbanístico posible, o según el aprovechamiento medio o tipo del sector, polígono o unidad de actuación, cuando este estuviere fijado. Se aplicará el premio de afección cuando proceda y si el promotor o contratista hubiesen costado la excavación, se compensarán los gastos con terreno.

2. Normas para el Área B.

Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo será obligatoria la emisión de informe arqueológico previa realización de sondeos arqueológicos. Los trabajos



arqueológicos serán dirigidos y suscritos por técnico arqueólogo competente, que deberá contar con un Permiso Oficial y nominal emitido por la Dirección General de Patrimonio y Promoción Cultural de la Consejería de Educación y Cultura.

La petición arqueológica se realizará en el plazo máximo de un mes, seguida del preceptivo informe, que se redactará de forma inmediata a la conclusión de los trabajos. El informe será comunicado a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

La finalización de los trabajos seguirá las prescripciones señaladas para las áreas A. Si los sondeos diesen un resultado negativo podrá solicitarse licencia de obras, o si ésta hubiese sido solicitada, comenzar el plazo para su tramitación reglamentaria.

Si el informe, las exploraciones y las catas practicadas diesen un resultado positivo, el lugar objeto de estos trabajos pasará automáticamente a ser considerado área A, debiendo practicarse la oportuna excavación arqueológica que controle toda la superficie.

3. Normas para el Área C.

Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo, será obligatoria la emisión de informe arqueológico suscrito por técnico competente debidamente autorizado. Serán de aplicación las prescripciones señaladas para las áreas B.

Si el informe fuera positivo en cuanto a la existencia de restos arqueológicos, se procederá a la realización de exploración y catas de prospección, y si éstas fueren asimismo positivas, el lugar objeto de los trabajos pasará automáticamente a ser considerado área A, debiendo practicarse la oportuna excavación arqueológica que controle toda la superficie.

Art. 1.7.18. - Normas de Inspección y Conservación

En cualquier tipo de obra en curso donde se realicen movimientos de tierra que afecten al subsuelo el Ayuntamiento deberá realizar inspección de vigilancia cuyos resultados serán comunicados regularmente a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

Si durante el transcurso de las obras aparecieran restos arqueológicos se aplicarían las disposiciones legales y reglamentarias vigentes. Si, una vez aparecidos dichos restos, se continuase la obra, ésta se considerará excavación clandestina a pesar de contar, en su caso, con licencia de obras e informes arqueológicos previos.

Se prohíben los usos del suelo que sean incompatibles con las características de las áreas de interés arqueológico; cualquier tipo de obra que implique grandes movimientos de tierra antes de la verificación de su interés arqueológico, así como los vertidos de escombros y basuras en áreas A, B ó C.

En áreas en las que se hayan descubierto restos arqueológicos, el criterio a seguir será el de la conservación de los yacimientos para su investigación, de forma que sólo puedan verse modificadas por actuaciones de interés público, realizada con posterioridad a las excavaciones que documenten debidamente los yacimientos.

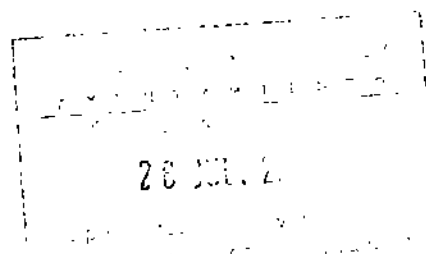
Cualquier actuación parcial sólo podrá llevarse a cabo por causas de interés público nacional, debiendo conservar testigo fundamental.

a) Sobre estas áreas se realizará un Estudio de Impacto Arqueológico previo a cualquier obra que disponga movimiento de tierras, considerando la excavación urgente de los yacimientos en caso de posible destrucción parcial.

b) No se permitirán vertidos de residuos ni escombros, sino únicamente vertidos de tierra en tongadas menores de 50 centímetros.

c) En yacimientos de especial relevancia, podrá prohibirse toda actuación que suponga vertidos de cualquier género, actividades extractivas o creación de infraestructura.

d) Cualquier actuación superficial característica de zonas verdes, parque urbano o suburbano o repoblación, llevará implícita la integración del yacimiento en forma de Museo Arqueológico al aire libre, con rango de sistema general de equipamientos para la ciudad.



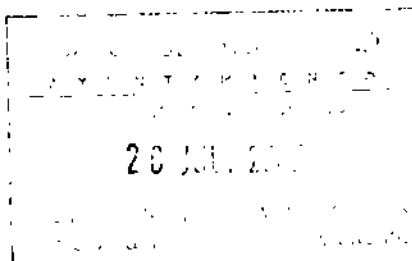
SECCION 7.ª - INVENTARIO ARQUEOLOGICO

A continuación se recoge el listado de los setenta y ocho yacimientos o sitios arqueológicos que constituyen el inventario arqueológico del término municipal de Burgos con especificación de su atribución cultural.

N.º Localización	Yacimiento	Atribución cultural	Tipología
1 Burgos Casco	Arroyuelos	Prehistórico Indeterminado	Sin diferenciar
2 Burgos Casco	Calvario I/La Judía	Paleolítico Inferior-Medio	Sin diferenciar
3 Burgos Casco	Calvario II	Prehistórico Indeterminado	Sin diferenciar
4 Burgos Casco	Carrera	Prehistórico Indeterminado	Sin diferenciar
5 Burgos Casco	Los Cascajos	Prehistórico Indeterminado	Sin diferenciar
6 Burgos Casco	Cuevas	Prehistórico Indeterminado	Sin diferenciar
7 Burgos Casco	Escobillas I	Moderno/Contemporáneo	Despoblado
8 Burgos Casco	Escobillas II	Prehistórico Indeterminado	Hallazgo aislado
9 Burgos Casco	Granja Requejo	Contemporáneo	Despoblado
10 Burgos Casco	Linde Alta	Prehistórico Indeterminado	Sin diferenciar
11 Burgos Casco	Mojabarbas I	Campaniforme Neolítico	Sin diferenciar
12 Burgos Casco	Mojabarbas II	Campaniforme	Sin diferenciar
13 Burgos Casco	Nogaleja	Prehistórico Indeterminado	Sin diferenciar
14 Burgos Casco San Vitores I		Tardorromano Villa	
15 Burgos Casco San Vitores II		Prehistórico Indeterminado	Sin diferenciar
16 Burgos Casco Traspinar		Prehistórico Indeterminado	Sin diferenciar
17 Burgos Casco Vallalbo		Paleolítico Inferior-Medio	Sin diferenciar
18 Barrio Castañares Casona		Pleno/Bajo-Medieval/Moderno	Necrópolis
19 Barrio Córtes Campo Lilaila		Prehistórico Indeterminado	Sin diferenciar
20 Barrio Córtes Fuentes Blancas		Paleolítico Inferior-Medio	Sin diferenciar
		Campaniforme/Bronce Antiguo/	Sin diferenciar
		Bronce Final (Cogotas I)	
		Altoimp./Tardorromano	Sin diferenciar
		Moderno	Sin diferenciar
21 Barrio Córtes Nava		Prehistórico Indeterminado	Sin diferenciar
22 Barrio Córtes Puertas Verdes		Prehistórico Indeterminado	Sin diferenciar
23 Barrio Córtes San Ginés I		Paleolítico Inferior-Medio	Sin diferenciar
24 Barrio Córtes San Ginés II		Paleolítico Inferior-Medio	Sin diferenciar
25 Barrio Córtes Val		Paleolítico-Medio	Sin diferenciar
26 Barrio Córtes Las Veguillas		Bronce Antiguo	Sin diferenciar
27 Barrio Córtes Alto de Muñiporro		1.ª Edad del Hierro	Sin diferenciar
28 Barrio Córtes Alto de Medianas		Calcolítico	Sin diferenciar
29 Barrio Córtes Fuente Entún/Castrillas		Prehistórico Indeterminado	Sin diferenciar
		Bajomedieval/Moderno	Sin diferenciar
27 Barrio Córtes Alto de Muñiporro		1.ª Edad del Hierro	Sin diferenciar
28 Barrio Córtes Alto de Medianas		Calcolítico	Sin diferenciar
29 Barrio Córtes Fuente Entún/Castrillas		Prehistórico Indeterminado	Sin diferenciar
		Bajomedieval/Moderno	Sin diferenciar
30 Barrio Córtes Palomares		Prehistórico Indeterminado	Sin diferenciar
31 Barrio Córtes Páramo de Rebollo I		Campaniforme	Estructura Tumular
32 Barrio Córtes Páramo de Rebollo II		Neolítico	Sin diferenciar
33 Barrio Córtes La Serna/Las Titeras		Altoimp./Tardorromano	Villa
34 Barrio Córtes Sestil		Prehistórico Indeterminado	Hallazgo aislado
35 Barrio Córtes Solohuertos		Bajomedieval/Moderno	Sin diferenciar
36 Barrio Córtes La Torre		Bajomedieval/Moderno	Fortificación
37 Barrio Córtes Torre de Telégrafos		Contemporáneo	Torre de Telégrafos
38 Barrio Villafría Arroyo Corral		Prehistórico Indeterminado	Sin diferenciar
39 Barrio Villafría Quintanas I		Paleolítico Inferior-Medio	Sin diferenciar
		Prehistórico Indeterminado	Sin diferenciar
40 Barrio Villafría Quintanas II		Pleno-Bajomedieval	Sin diferenciar

41 Barrio Villafría Raposera	Prehistórico Indeterminado	Sin diferenciar
42 Barrio Villafría Sacatierra/Socatierra	Paleolítico Inferior	Sin diferenciar
	Calcolítico/Bronce Antiguo	Sin diferenciar
43 Barrio Villafría Tejar I	Calcolítico/Bronce Antiguo	Sin diferenciar
44 Barrio Villafría Tejar II	Moderno/Contemporáneo	Sin diferenciar
45 Villagonzalo-Arenas Herradura	Paleolítico Medio	Sin diferenciar
	Prehistórico Indeterminado	Sin diferenciar
46 Barrio Villagonzalo-Arenas Torreón	Bajomedieval/Moderno	Fortificación
47 Barrio Villagonzalo-Arenas Villagonzalo-Arenas	Pleno/Bajo-Medieval/Moderno	Necrópolis
48 Barrio Villalonquéjar Espadera	Prehistórico Indeterminado	Sin diferenciar
49 Barrio Villalonquéjar Fuentes Vidales	Paleolítico Inferior-Medio	Área de
aprovechamiento de materias primas		
50 Barrio Villatoro Camino Blanco	Calcolítico/Bronce Medio	Sin diferenciar
51 Barrio Villatoro Carramolinós	Prehistórico Indeterminado	Sin diferenciar
52 Barrio Villatoro Carreras	Prehistórico Indeterminado	Sin diferenciar
	Pleno/Bajo-Medieval/Moderno	Sin diferenciar
53 Barrio Villatoro Covarejos	Paleolítico Medio	Sin diferenciar
	Prehistórico Indeterminado	Sin diferenciar
54 Barrio Villatoro Ermita de Nuestra Señora	Moderno/Contemporáneo	Ermita
55 Barrio Villatoro Fuente Llugardo I	Neolítico/Calcolítico	Sin diferenciar
56 Barrio Villatoro Fuente Llugardo II	Prehistórico Indeterminado	Sin diferenciar
57 Barrio Villatoro Granja Espinosa	Prehistórico Indeterminado	Sin diferenciar
	Pleno/Bajo-Medieval/Moderno	Despoblado
58 Barrio Villatoro Juan Abril	Paleolítico Medio	Sin diferenciar
	Prehistórico Indeterminado	Sin diferenciar
59 Barrio Villatoro La Laguna	Paleolítico Inferior-Medio	Sin diferenciar
60 Barrio Villatoro Monasterio de Fresdelval	Alto-Plenomedieval	
	Bajomedieval/Moderno	Monasterio
61 Barrio Villatoro Revenga	Paleolítico Inferior-Medio	Sin diferenciar
	Prehistórico Indeterminado	Sin diferenciar
	Bajomedieval/Moderno	Despoblado
62 Barrio Villatoro San Agustín	Prehistórico Indeterminado	Sin diferenciar
63 Barrio Villatoro San Roque/ Hornos Viejos	Moderno	Sin diferenciar
64 Barrio Villimar Arenales	Paleolítico Medio	Sin diferenciar
65 Barrio Villimar Calzada	Altoimp./Tardorromano	Calzada
66 Barrio Villimar Canaleja	Prehistórico Indeterminado	Sin diferenciar
	Moderno/Contemporáneo	Despoblado
67 Barrio Villimar Cendrera/Calzada	Tardorromano	Sin diferenciar
68 Barrio Villimar Cogolluda	Prehistórico Indeterminado	Hallazgo aislado
69 Barrio Villimar Crucero	Prehistórico Indeterminado	Sin diferenciar
70 Barrio Villimar Entenedero	Prehistórico Indeterminado	Sin diferenciar
71 Barrio Villimar Eriones/Iriones	Prehistórico Indeterminado	Sin diferenciar
72 Barrio Villimar Hoyales	Prehistórico Indeterminado	Sin diferenciar
73 Barrio Villimar Hoyo San Juan I	Calcolítico/Bronce Antiguo	Sin diferenciar
74 Barrio Villimar Hoyo San Juan II	Campaniforme	Sin diferenciar
75 Barrio Villimar Molinillo	Prehistórico Indeterminado	Hallazgo aislado
76 Barrio Villimar Torrecilla	Pleno-Bajomedieval	Sin diferenciar
77 Barrio Villimar La Trampa	Prehistórico Indeterminado	Sin diferenciar
	Paleolítico Inferior	Sin diferenciar
	Epipaleolítico	Sin diferenciar
78 Barrio Villimar Vañate/Javilla	Alto-Plenomedieval	Despoblado

Igualmente se protegen: el área de San Pedro de la Fuente, el Crucero de San Julián (incluyendo la Ermita de San Ginés y la Ermita de Santa Cruz) y la Iglesia de Santa María la Real y Antigua de Gamonal.



ELEMENTOS CATALOGADOS EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

Según se reseña en los listados precedentes:

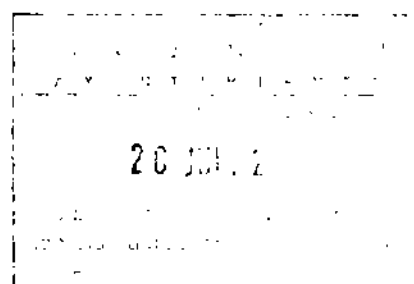
Se cataloga con un tipo de protección estructural el Torreón de Villagonzalo Arenas.

Los yacimientos arqueológicos del área de planeamiento remitido APR.12.01 de Burgos recogidos en el Catálogo de Bienes Protegidos del PGOU de Burgos son los siguientes:

46. Torreón de Villagonzalo Arenas. Fortificación.

47. Villagonzalo Arenas I. Necrópolis.

Se adjuntan fichas arqueológicas.



TÍTULO IV: ORDENANZAS DE APLICACIÓN EN EL ÁREA

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES PRELIMINARES

. DEFINICIÓN

De conformidad con las exigencias de los artículos 42 de la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y 113 a) del Decreto 22/2004 de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, las Ordenanzas del Suelo Urbano del presente Plan Especial establecen la ordenación detallada del suelo urbano no consolidado del área, regulando:

- La calificación urbanística, entendida como la asignación de usos pormenorizados, intensidad de usos y tipología edificatoria;
- Los sistemas locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos;
- Los usos fuera de ordenación;
- Los plazos para cumplir los deberes urbanísticos;
- Regulación detallada del uso, intensidad de uso y tipología edificatoria, así como demás parámetros de urbanización y edificación de los distintos ámbitos del suelo urbano consolidado.

. APLICACIÓN

Las presentes Ordenanzas son de aplicación para cualquier tipo de acto de intervención del uso del suelo, obra o actividad que se pretenda llevar a cabo en el APR.12.01 Villagonzalo Arenas (Burgos).

En cualquier caso, las condiciones establecidas en este Título tienen carácter de mínimas, por lo que se estará a lo previsto en las Normas Generales de Uso, Urbanización y Edificación, que son también aplicables salvo previsión expresa en contrario, cuando resulten más restrictivas.

. MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

Se podrá alterar la ordenación detallada contenida en las presentes Ordenanzas conforme a las siguientes indicaciones:

1. Podrán establecerse usos dotacionales en cualquiera de los ámbitos de las parcelas que resulten disconformes con las condiciones mínimas de parcela establecidas en la Ordenanza correspondiente, y siempre que las características del servicio que presta lo justifiquen.
2. Para la alteración de la posición, composición urbanística y forma de la edificación definida para cada área se podrá tramitar un Estudio de Detalle, siempre que no suponga perjuicio para las edificaciones o parcelas colindantes o para el entorno urbano en que se ubique.

En ninguna circunstancia dicha alteración supondrá incremento del número de viviendas o de la superficie edificable de los usos previstos, ni tampoco modificación del aprovechamiento urbanístico o de las cargas de urbanización.

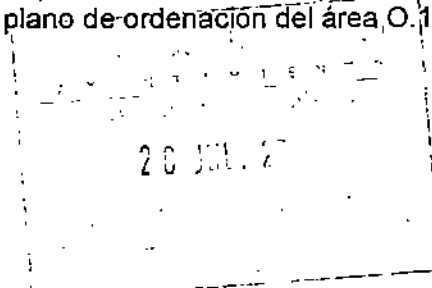
Se asegurarán, en cualquier caso, las nuevas condiciones mediante acuerdo entre propietarios afectados inscritos en el Registro de la Propiedad.

. DOTACIONES

A los efectos de este Plan Especial, los equipamientos y los espacios libres públicos que se definen dentro del ámbito de aplicación se regularán por las determinaciones específicas que se establecen en el PGOU de Burgos.

. SISTEMAS LOCALES

Se prevé reservar suelo para equipamientos públicos EQ 1 en una parcela de 4.695m² de propiedad municipal y que se grafía en el plano de ordenación del área O.1.



. ORDENANZAS DE APLICACIÓN

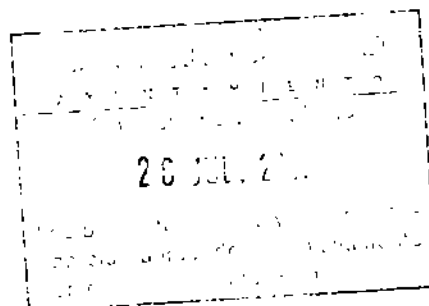
El Plan Especial APR 12.01 Villagonzalo Arenas, al objeto de regular la ordenación detallada del suelo clasificado como urbano no consolidado y ateniéndose a las determinaciones contempladas en la correspondiente ficha del PGOU de Burgos establece las siguientes Ordenanzas, que se diferencian por el valor de los parámetros que condicionan la edificación y usos del suelo:

.- Norma Zonal 10. Actividades económicas terciarias.

Será de aplicación en su grado 2.

.- Norma Zonal 6. Ciudad Jardín.

Será de aplicación en su grado 2.



Apartado 6º. Norma Zonal 6. Ciudad Jardín

Art. 2.4.33. Ámbito y características

Corresponde a las áreas grafiadas con el código 6 en el plano nº 4 "CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN, REGULACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN, EN SUELO URBANO".

Se establecen tres grados en función de la tipología edificatoria:

Grado 1º. Vivienda unifamiliar aislada.

Corresponde a zonas de manzanas parceladas interiormente y construidas con edificación exenta con retranqueo respecto de los linderos.

Grado 2º. Vivienda parcelada.

Corresponde a manzanas parceladas interiormente y construidas con edificaciones adosadas por uno de sus linderos laterales, con retranqueo respecto de la alineación exterior y los restantes linderos.

Grado 3º. Vivienda adosada en hilera o agrupada.

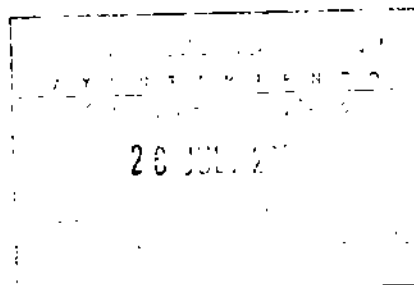
Corresponde a manzanas que admiten su parcelación y edificación de baja altura, formando líneas de casas entre medianerías, con un retranqueo uniforme respecto de la alineación exterior.

El uso característico en todos los grados es el residencial, clase de vivienda, categoría 1ª, unifamiliar.

Art. 2.4.34. Obras admitidas

Se admiten todo tipo de obras en los edificios, las de demolición y las de nueva edificación.

Se admiten las edificaciones existentes con su ordenación actual. En el caso de obras de sustitución, reestructuración o rehabilitación deberán someterse a las condiciones que se establecen en el artículo siguiente para las obras de nueva planta que le sean de aplicación en cada caso.



Art. 2.4.35. Condiciones de las obras de nueva planta

A. Alineaciones y rasantes.

Serán las fijadas en los planos correspondientes de éste Plan General o del planeamiento que lo desarrolle.

B. Parcela mínima.

Se establece en todos los grados una parcela mínima de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, admitiéndose un máximo de una vivienda por cada doscientos cincuenta metros cuadrados (250) de parcela. En cualquier caso, el frente mínimo de parcela será superior a cuatro (4) metros.

En edificación de vivienda unifamiliar aislada será de siete (7) metros y se deberá poder inscribir un círculo de 12 metros de diámetro.

Se admitirá la constitución de comunidades y la división horizontal.

C. Posición de la edificación.

La edificación deberá retranquearse, como mínimo, tres (3) metros de los linderos de las parcelas, en el grado 1º. En el grado 2º en edificación parcelada, para el lindero común, previo establecimiento en el Registro de la Propiedad de la correspondiente servidumbre y en el grado 3º para los linderos laterales, no existirá retranqueo.

En el grado 3º, en el caso de dos parcelas contiguas y previo establecimiento, inscrita en el Registro de la Propiedad, de la correspondiente servidumbre podrán autorizarse retranqueos de la edificación respecto de la medianería, a ambos lados de la misma, para formar paramentos laterales enfrentados con huecos en su caso. Este retranqueo será, como mínimo, de tres (3) metros e igual a H/3 en cada una de las parcelas.

El retranqueo respecto de la alineación exterior será:

MODIFICACIÓN

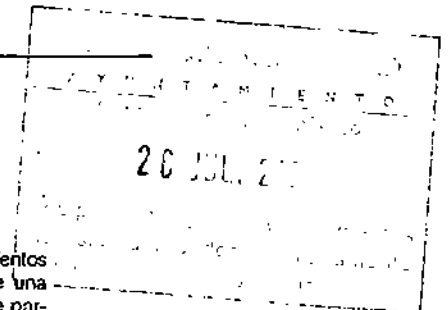
Artículo 2.4.35.-

Se da nueva redacción al primer párrafo de la letra B:

•Artículo 2.4.35. - Condiciones de las obras de nueva planta.

B. Parcela mínima.

Se establece en todos los grados una parcela mínima de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, admitiéndose un máximo de una vivienda por cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de parcela. Para el cómputo de la superficie mínima de parcela no se incluirán los espacios destinados a viales de acceso a las parcelas, aunque sí podrán contabilizarse aquellos espacios destinados a espacios libres de uso común en los términos descritos en el apartado de condiciones estéticas. En cualquier caso, el frente mínimo de parcela será superior a cuatro (4) metros. La edificabilidad de la parcela original se podrá redistribuir mediante Estudio de Detalle.



- En los grados 1º y 2º, cinco (5) metros.
- En el grado 3º, seis (6) metros mínimo.

D. Edificabilidad.

En los grados 1º y 2º la edificabilidad será de cero con cinco metros cuadrados por metro cuadrado $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de parcela.

En el grado 3º se diferencian dos niveles de edificabilidad, a) y b) aplicados a la totalidad de la parcela original sobre la que se actúe.

En el nivel a) la edificabilidad será de cero con siete metros cuadrados por metro cuadrado ($0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2$) de parcela.

En el nivel b) la edificabilidad será de un metro cuadrado por metro cuadrado ($1 \text{ m}^2/\text{m}^2$) de parcela.

En el cómputo de la edificabilidad, en todos los grados, se incluye la totalidad de los espacios edificables, con independencia de su destino, situados sobre rasante.

E. Ocupación.

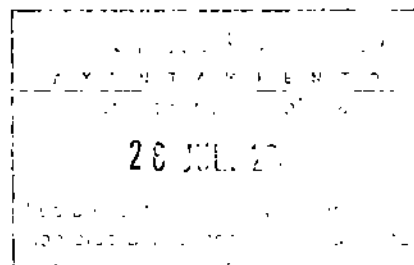
La ocupación máxima viene limitada por las líneas de retraqueo, debiéndose cumplir el resto de las condiciones de ésta norma zonal.

F. Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación, en todos los grados, será de dos plantas y media (2,5) sobre la rasante, debiendo situarse ésta última bajo la cubierta del edificio.

G. Altura de pisos.

La altura de pisos será como mínimo a dos metros ochenta centímetros, (2,80 m).



H. Condiciones estéticas.

En el grado 3º, cuando se trate de ordenaciones de viviendas en hilera el número máximo de viviendas agrupadas contiguas será de ocho (8), debiendo interrumpirse la continuidad mediante la creación de paramentos enfrentados que cumplan las condiciones impuestas en el apartado C) de éste mismo artículo.

Los espacios de recanqueo o alineaciones exteriores no podrán ocuparse, en ningún caso, con ningún tipo de construcciones, excepto las rampas de acceso a garajes.

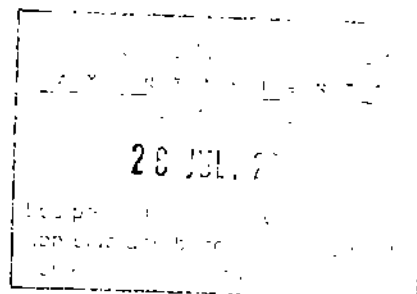
En actuaciones de vivienda en hilera podrá disponerse un espacio libre de uso común, que podrá destinarse a instalaciones deportivas o piscina, siempre que la parcela ordenada cumpla las siguientes condiciones:

1. Que la superficie de parcela adscrita a cada vivienda no sea inferior a ciento veinticinco (125) metros cuadrados.
2. La superficie resultante como diferencia entre la parcela original de la actuación y el conjunto de parcelas adscritas, se inscribirá en pro indiviso como espacio libre común a las viviendas de la actuación.
3. El espacio libre común tendrá una forma que permita inscribir en él un círculo de diámetro mínimo de diez (10) metros y tendrá una conexión con el viario exterior de al menos cinco metros (5) de ancho para permitir el acceso de vehículos de protección civil y bomberos.

Art. 2.4.36. Usos compatibles

Son usos compatibles con el característico residencial los siguientes:

- Terciario, en su clase de oficinas, categoría 2ª de despachos profesionales domésticos, en situaciones de planta baja e inferiores a la baja.
- Donacional, en todas sus clases en régimen de edificio exclusivo.



Apartado 10º. Norma Zonal 10. Actividades Económicas Terciarias

Art. 2.4.50. Ámbito y características

Corresponde a las áreas grafadas con el código 10 en el plano nº 4 "CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN, REGULACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN. EN SUELO URBANO".

Corresponde a suelos delimitados u ocupados por éste uso con carácter exclusivo.

Se establecen dos grados en función de la situación de la parcela en zonas de manzana cerrada (grado 1º) o en zonas donde la tipología edificatoria dominante sea la de edificación abierta aislada (grado 2º).

Su uso característico es el industrial, en categorías 2ª, 3ª y 4ª, en situaciones 3ª, 4ª y 5ª, en coexistencia con uso terciario de oficinas y/o comercial, entendiéndose por coexistencia la posibilidad de implantación de uno u otro uso o de ambos, en edificios diferenciados o en un mismo edificio en proporción libre.

Art. 2.4.51. Obras admitidas

Se permite toda clase de obras en los edificios.

Se admiten las obras de nueva edificación.

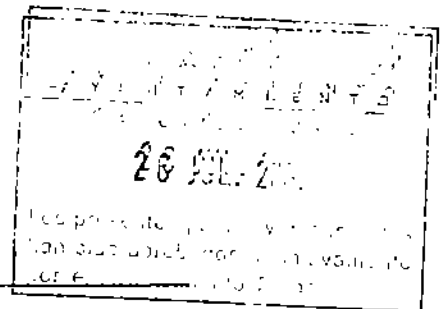
Art. 2.4.52. Condiciones de la nueva edificación

A. Alineaciones y rasantes.

Son las señaladas en el Plan General.

B. Parcela mínima.

MODIFICADO
No se señala. En el desarrollo



AYUNTAMIENTO DE BURGOS

Modificación

30

Artículo 2.4.52.-

Se da nueva redacción a la letra B:

-Artículo 2.4.52. - Condiciones de la nueva edificación.

B. Parcela mínima.

No se señala. Se admite la existente. En el caso de planeamiento de desarrollo, éste determinará la parcela mínima.

C. Posición de la edificación.

En el grado 1º la edificación deberá ajustarse a las alineaciones oficiales exteriores.

En el grado 2º deberá retranquearse de ellas de acuerdo con el Espado de Detalle de Ordenación de Volúmenes que se redacte obligatoriamente y que deberá cumplir las condiciones de edificación abierta aislada.

D. Edificabilidad.

En el grado 1º será la resultante de aplicar a la parcela de que se trata las limitaciones de altura y ocupación de la manzana cerrada.

En el grado 2º será de dos (2) metros cuadrados sobre metro cuadrado sobre parcela con una altura máxima de seis (6) plantas.

E. Altura libre de pisos.

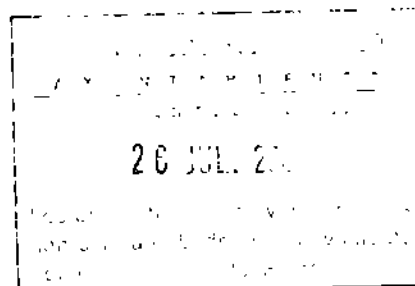
La altura libre de pisos será en todas las plantas de tres (3) metros, como mínimo.

Art. 2.4.53. Condiciones de uso

Se cumplirán las condiciones establecidas en el Plan General para el uso industrial.

Se admiten como usos compatibles:

- **Residencial:** una vivienda por instalación para uso de la propia actividad con superficie máxima de ciento cincuenta (150) metros cuadrados.
- **Terciario:**
 - Oficinas en cualquier situación.
 - Comercio en cualquier situación.



Otros servicios terciarios, en plantas baja o inferior a la baja y superficie no superior al diez por ciento (10%) del total edificado.

Se admiten como usos alternativos:

* *En grados 1ª y 2ª*

- Terciario de oficinas o comercio en edificio exclusivo cumpliendo las condiciones respectivas de uso.
Edificabilidad máxima 1,6 m²/m².
Altura máxima cinco (5) plantas.

* *En grada 2ª.*

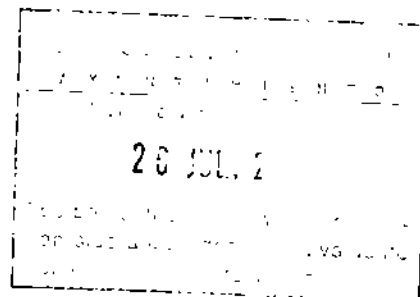
- Terciario de hospedaje en edificio exclusivo.
Edificabilidad máxima 1,6 m²/m².
Altura máxima cinco (5) plantas.
- Dotacional en edificio exclusivo.
Edificabilidad máxima 1,6 m²/m².
Altura máxima cinco (5) plantas.

Art. 2.4.54. Centro logístico de transportes (CLT)

Los suelos así calificados en los planos de ordenación son los destinados, dentro de las actividades terciarias, a concentrar y facilitar las labores de intercambio de cargas, el estacionamiento de vehículos pesados y su mantenimiento, así como los trabajos auxiliares para la preparación de mercancías en relación con los distintos modos de transporte.

Art. 2.4.55. Condiciones para su desarrollo

Para el desarrollo del Centro Logístico de Transportes en estos terrenos será necesaria la previa redacción de Planes Especiales cuyo ámbito se justificará en función de la actuación pretendida armonizando con las determinaciones de los espacios colindantes, así como con los desarrollos preexistentes.

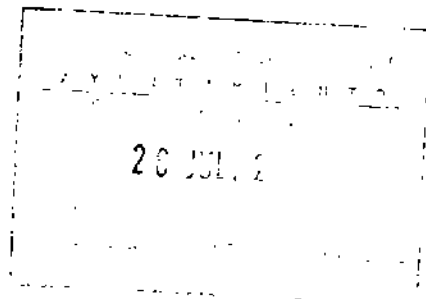


Como condiciones obligatorias para su desarrollo se considerará:

1. La edificabilidad no superará un metro cuadrado por metro cuadrado de suelo ($1m^2/m^2$).
2. El viario estructural grafado en los planos de ordenación tendrá carácter indicativo y no vinculante.

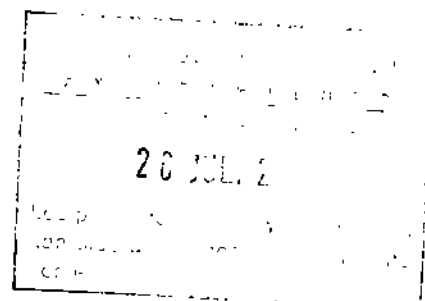
El Plan Especial determinará el resto de las condiciones de edificación y el régimen de los usos compatibles.

En el cómputo de edificabilidad se excluirán las superficies destinadas a garaje-aparcamiento cualquiera que sea su situación.



**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
VILLAGONZALO ARENAS
APR.12.01
BURGOS**

ANEJO:
FICHAS ARQUEÓLOGICAS



09-059-0006-04	BURGOS	VILLAGONZALO-ARENAS	COLORADAS
09-059-0006-06	BURGOS	VILLAGONZALO-ARENAS	HERRADURA
09-059-0006-07	BURGOS	VILLAGONZALO-ARENAS	TORREÓN
09-059-0006-08	BURGOS	VILLAGONZALO-ARENAS	VILLAGONZALO-ARENAS I
09-059-0007-01	BURGOS	VILLALONQUEJAR	VILLALONQUEJAR I
09-059-0007-02	BURGOS	VILLALONQUEJAR	VILLALONQUEJAR II
09-059-0007-03	BURGOS	VILLALONQUEJAR	VILLALONQUEJAR III
09-059-0007-05	BURGOS	VILLALONQUEJAR	CUESTA DEL CUERNO
09-059-0007-06	BURGOS	VILLALONQUEJAR	ESPADERA
09-059-0007-07	BURGOS	VILLALONQUEJAR	FUENTE VIDALES
09-059-0008-01	BURGOS	VILLATORO	VIÑA ALTA
09-059-0008-04	BURGOS	VILLATORO	CAMINO BLANCO
09-059-0008-05	BURGOS	VILLATORO	CARRAMOLINOS
09-059-0008-06	BURGOS	VILLATORO	CARRERAS
09-059-0008-07	BURGOS	VILLATORO	COVAREJOS
09-059-0008-08	BURGOS	VILLATORO	ERMITA DE NUESTRA SEÑ
09-059-0008-09	BURGOS	VILLATORO	FUENTE LLUGARDO I
09-059-0008-10	BURGOS	VILLATORO	FUENTE LLUGARDO II
09-059-0008-11	BURGOS	VILLATORO	GRANJA/ESPINOSA
09-059-0008-12	BURGOS	VILLATORO	JUAN ABRIL
09-059-0008-13	BURGOS	VILLATORO	LA LAGUNA
09-059-0008-14	BURGOS	VILLATORO	MONASTERIO DE FREDES
09-059-0008-15	BURGOS	VILLATORO	REVENGA
09-059-0008-16	BURGOS	VILLATORO	SAN AGUSTIN
09-059-0008-17	BURGOS	VILLATORO	SAN ROQUE/HORNOS VIEJ
09-059-0010-01	BURGOS	VILLIMAR	IRIONES
09-059-0010-02	BURGOS	VILLIMAR	VEGAVAL
09-059-0010-03	BURGOS	VILLIMAR	VILLIMAR I
09-059-0010-04	BURGOS	VILLIMAR	LA TRAMPA
09-059-0010-05	BURGOS	VILLIMAR	CAMINILLO
09-059-0010-06	BURGOS	VILLIMAR	CAMPILLO - ARRIGUERAS
09-059-0010-07	BURGOS	VILLIMAR	LINARES I
09-059-0010-08	BURGOS	VILLIMAR	LINARES II
09-059-0010-09	BURGOS	VILLIMAR	LINARES III
09-059-0010-10	BURGOS	VILLIMAR	Molinillo I
09-059-0010-11	BURGOS	VILLIMAR	MOLINILLO II
09-059-0010-12	BURGOS	VILLIMAR	MOLINILLO III
09-059-0010-13	BURGOS	VILLIMAR	PALOMAR
09-059-0010-14	BURGOS	VILLIMAR	SAHUCO
09-059-0010-15	BURGOS	VILLIMAR	SALINERA I
09-059-0010-16	BURGOS	VILLIMAR	SALINERA II
09-059-0010-17	BURGOS	VILLIMAR	TORMIJARES I
09-059-0010-18	BURGOS	VILLIMAR	TORMIJARES II
09-059-0010-19	BURGOS	VILLIMAR	ARENALES
09-059-0010-20	BURGOS	VILLIMAR	CALZADA
09-059-0010-21	BURGOS	VILLIMAR	CANALEJA
09-059-0010-22	BURGOS	VILLIMAR	CENDRERA/CALZADA
09-059-0010-23	BURGOS	VILLIMAR	COGOLLUDA
09-059-0010-24	BURGOS	VILLIMAR	CRUCERO
09-059-0010-25	BURGOS	VILLIMAR	HOYALES
09-059-0010-26	BURGOS	VILLIMAR	HOYO SAN JUAN I
09-059-0010-27	BURGOS	VILLIMAR	HOYO SAN JUAN II
09-059-0010-28	BURGOS	VILLIMAR	MOLINILLO
09-059-0010-29	BURGOS	VILLIMAR	TORRECILLA
09-059-0010-30	BURGOS	VILLIMAR	VAÑATE/JAVILLA
09-059-0010-31	BURGOS	VILLIMAR	ENTENEDERO

26 JUL 2011



Junta de
Castilla y León

09-059-0006-07

Provincia: BURGOS
Municipio: BURGOS
Localidad: VILLAGONZALO-ARENAS

Nombre: TORREÓN

1. LOCALIZACIÓN

Yacimiento

Accesos:

Saliendo del núcleo urbano de Villagonzalo-Arenas en dirección Se por la carretera del Polígono Industrial, el torreón se localiza en la primera tierra de labor que hay junto al casco urbano, entre la carretera y la vía del ferrocarril.

Hoja M.T.N.: Nombre: BURGOS Esc. 1/50.000 Número: 200

Coordenadas: 42° 23' 45" -- 3° 44' 0" Altitud: m.

Fotografía aérea: Esc. 1/0 Pasada: Fotografía: Fecha:

2. ATRIBUCION CULTURAL Y TIPOLOGIA DEL YACIMIENTO

Atribución Cultural	Segura	Posible	Extensión
Bajomedieval Cristiano	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,00 Has
Moderno	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,00 Has

Tipología
Lugar de habitación: Recinto Militar

3. DESCRIPCIÓN

Condiciones Geográficas

Indicios Visuales

Entorno
Cultivos herbáceos

Extensión: 0,00 Has Comparte superficie con otros términos municipales:

Descripción general

El torreón se localiza en la vega del río Ubierna, más concretamente en la terraza de la margen izquierda. Los suelos de esta zona del valle de este río son de matriz arenosa y contienen bastantes cantos rodados sobretodo de cuarcita y cuarzo, siendo utilizados como tierras de labor de secano dedicadas al cultivo cerealista en las cercanías de la torre, mientras las que se encuentran unos 200 m. hacia el S. y hacia el O. forman parte del polígono Industrial de Villalonquejar estando construidas o perdidas; el río con su típica vegetación de ribera corre al N. del torreón. Al situarse en una zona baja, la visibilidad se limita al área cercana del valle del río Ubierna y a las laderas de los páramos

La planta del torreón "consiste en un cuadrado de 9,45 m. de lado. Los muros son muy gruesos (1,90 m.), contruidos a base de mampostería con esquinas de sillarejo y rellenos de un conglomerado de calicanto. De la puerta de ingreso, en gran parte derrumbada, se conserva su arco rebajado interno. Otro tanto habría que decir de las ventanas encuadradas por ladrillos. Se aprecian bien la planta baja y el primer piso, desde cuyo inicio los lienzos disminuyen de grosor. El torreón ha desaparecido en parte por haber arrancado el vecindario sus materiales para emplearlos en construcciones particulares" (Cadiñanos, 1987: 234). El aparejo utilizado en los paramentos interiores y exteriores está formado por bloques de caliza y conglomerado trabados con argamasa de calicanto. El hueco existente entre los paramentos se rellena con un amasijo compacto de bloques de caliza y arenisca, fragmentos de teja y ladrillo macizo, todo ello imbricado en argamasa de calicanto. Las esquinas están relazadas con sillares de arenisca, muchos de ellos han sido arrancados, manteniéndose tan sólo en relativo buen estado la esquina NE.. Actualmente se conserva la planta baja y el primer piso, estando arrasadas las alturas superiores y la cubierta. Esta última suponemos que debía de estar realizada con un tejado cubierto de teja, ya que en las inmediaciones de la torre hay una gran cantidad de fragmentos de teja que dan visos de veridicidad a esta hipótesis.

Geomorfología y Litología:

	AYUNTAMIENTO VILLAGONZALO-ARENAS 20 JUL 2001
--	--

4. ACTUACIONES

Tipo de Actuación	Fecha inicio	Fecha fin	Titular
Prospección			A. Palomino, J. Rodríguez y M. Arnaiz (1995)

5. CONSERVACIÓN

09-059-0006-07

Dañado

Situación urbanística:

Suelo No Urbano

Deterioros:

Fecha	Causa	Responsable
	Erosión	
	Otras causas	

Descripción del deterioro:

6. MATERIALES ARQUEOLÓGICOS

Localización:

Sigla:

7. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Fotográfica:

Archivo de Negativos:

Planimétrica: polígono nº 57, hoja 1/1, asc. 1/20.000

Escala: 1/ 50.00

Archivo:

8. SITUACIÓN LEGAL

Propiedad:

Polígono	Año	Parcelas
57		122

	Normativa	Figura	Fecha	Medio
Protección Urbanística:				
Inscripción Monumento:				
Declaración Monumento:				

9. ELABORACION FICHA

Arqueólogo:

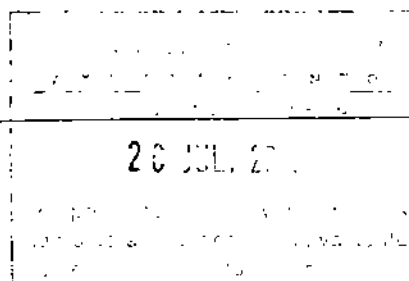
J. En. Santamaría y A. Palomino

Fecha:

14/03/96

10. BIBLIOGRAFIA

Cita
Cadiñanos Barcedi, I. (1987): p. 234





JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

Consejería de Educación y Cultura
Dirección General de Patrimonio Cultural

20 JUL 2001

INVENTARIO ARQUEOLOGICO DE CASTILLA Y LEÓN

Provincia: BURGOS.
Municipio: BURGOS.
Localidad (Barrio): VILLAGONZALO-ARENAS.
Yacimiento: TORREÓN.

A N E X O I-A

DOCUMENTACION PLANIMETRICA: M.T.N.





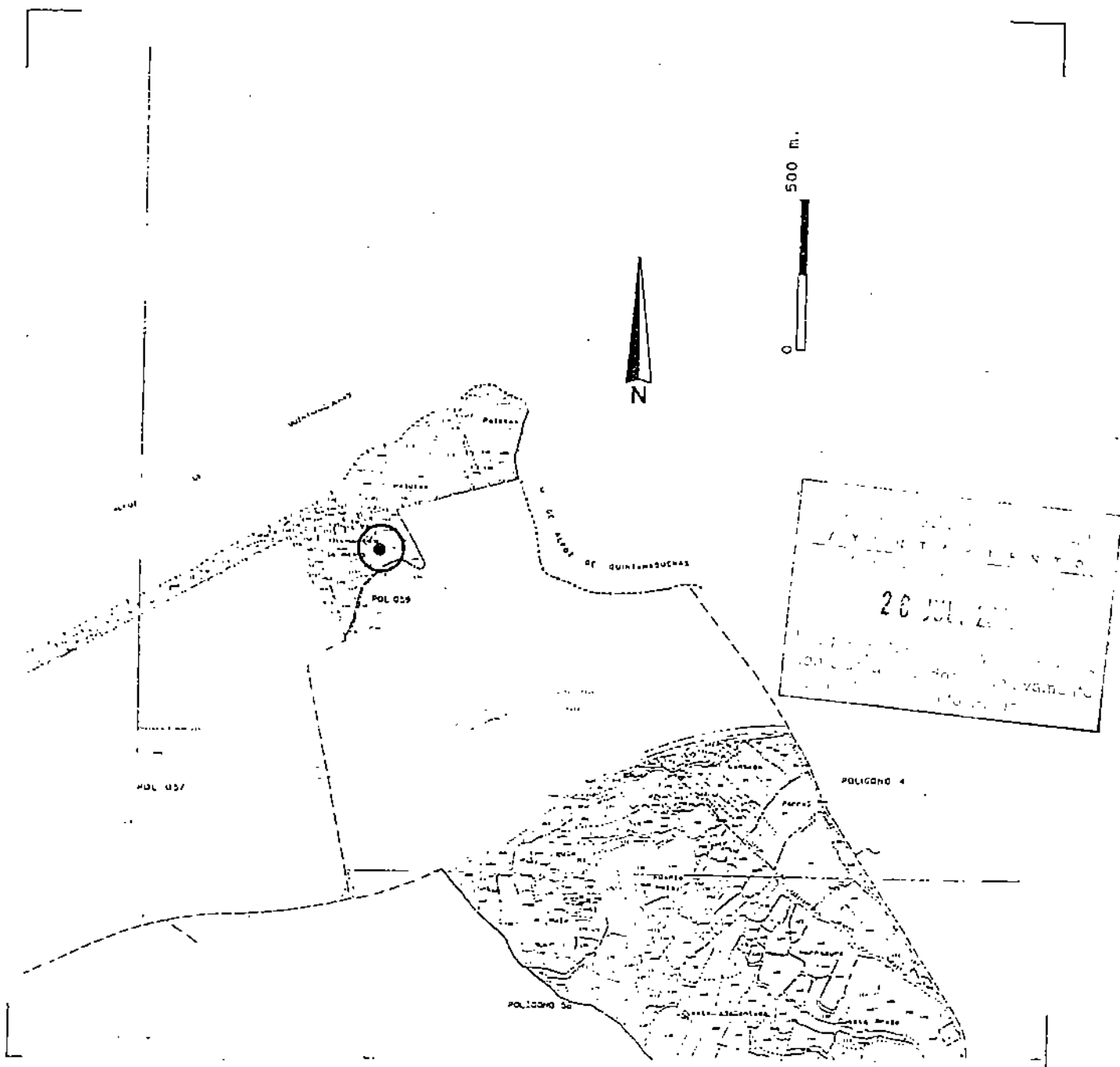
JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

Consejería de Educación y Cultura
Dirección General de Patrimonio Cultural

INVENTARIO ARQUEOLÓGICO DE CASTILLA Y LEÓN

Provincia: BURGOS.
Municipio: BURGOS.
Localidad (Barrio): VILLAGONZALO-
ARENAS.
Yacimiento: TORREÓN.
A N E X O I-B

DOCUMENTACION PLANIMETRICA: Plano parcelario, Plano yacimiento,
croquis, etc.





**Junta de
Castilla y León**

09-059-0006-08

Provincia: **BURGOS**
Municipio: **BURGOS**
Localidad: **VILLAGONZALO-ARENAS**

Nombre: **VILLAGONZALO-ARENAS I**

1. LOCALIZACIÓN

Accesos:

Yacimiento

Saliendo del núcleo urbano de Villagonzalo-Arenas en dirección SE por la carretera del Polígono Industrial se avanzan unos 200 m. En ese punto en dirección O. junto a la carretera existe un pequeño montículo sobre el que se localiza el yacimiento.

Hoja M.T.N.: Nombre: **BURGOS** Esc. 1/50.000 Número: **200**

Coordenadas: **42** ° **23** ' **40** " - **3** ° **43** ' **58** " Altitud: m.

Fotografía aérea: Esc. 1/ **0** Pasada: Fotografía:
Organismo: Fecha:

2. ATRIBUCION CULTURAL Y TIPOLOGIA DEL YACIMIENTO

Atribución Cultural	Segura	Posible	Extensión	Has
Plenomedieval Cristiano	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0,00	Has
Bajomedieval Cristiano	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0,00	Has
Moderno	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0,00	Has

Tipología
Lugar funerario: Necrópolis

3. DESCRIPCIÓN

Condiciones Geográficas

Indicios Visibles

Entorno
Cultivos herbáceos

Extensión: **0,00** Has Comparte superficie con otros términos municipales:

Descripción general

El yacimiento se encuentra en la plataforma superior y en la caída un pequeño montículo de forma particular que se ubica en las tierras de labor que sitúan entre el casco urbano de Villagonzalo-Arenas, el Polígono Industrial y la carretera. Esta zona forma parte de la vega del río Ubierna, más concretamente de la terraza de la margen izquierda. Los suelos de esta zona del valle de este río son de matriz arenosa y contienen bastantes cantos rodados de cuarcita y cuarzo, siendo utilizados como tierras de labor de secano dedicadas al cultivo cerealista en los alrededores del montículo, mientras que las que se encuentran hacia el S. y hacia el O. forman parte del Polígono Industrial de Villalonquejar estando construidas o perdidas; el río con su típica vegetación de ribera discurre a unos 200 m. al N. de este enclave. Al situarse en una zona baja, la visibilidad se limita al área cercana del valle del río Ubierna y a las laderas de los páramos que se sitúan al N. y al S. del pueblo.

El yacimiento se localizo gracias a la existencia de una gran concentración de materiales constructivos y de restos óseos humanos sobre la plataforma y la caída del montículo, concentrándose estas evidencias arqueológicas de forma exclusiva a este área. Los restos constructivos son de dos tipos, por un lado estarían las tejas curvas que son muy numerosas por toda la superficie del yacimiento y por otro los bloques calizos que nosotros creemos que formarían parte de la estructura desaparecida, pues no es la clase ni el tamaño de piedra propia de esta terraza. Los restos óseos humanos aparecen más concentrados en la plataforma superior, siendo, seguramente, los que se encuentran en la caída arrastrados de la zona alta. No se ha documentado ningún tipo de producciones cerámicas que se puedan asociar claramente a este yacimiento, aunque en sus proximidades aparecen algunas lozas y cerámicas comunes provenientes de vertidos, ya que aparecen en las mismas zonas en las que se observa la presencia de plásticos, ladrillos caravista, uralitas,

El montículo posee una forma muy similar a la de un túmulo paracircular de aproximadamente 1,50 m. de altura y unos 20 m. de diámetro en la base y 12 m. en la plataforma superior. Su lado O. está destruido en parte por un rebaje efectuado por una pala excavadora que ha cortado y dejado al descubierto la boca de un probable silo que en parte está relleno por la tierra que ha ido cayendo.

Quizás estemos ante "los vestigios de una antigua iglesia" que según Madoz se conservaban dentro del término municipal de Villagonzalo-Arenas (Madoz, 1845-50; Ed. Facsímil 1884: 489).

Geomorfología y Litología:

20 JUL 2008

5. CONSERVACIÓN

09-059-0006-08

Dañado

Situación urbanística:

Suelo No Urbano

Deterioros:

Fecha	Causa	Responsable
	Labores agrícolas	
	Obras	

Descripción del deterioro:

6. MATERIALES ARQUEOLÓGICOS

Localización:

Sigla:

7. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Fotográfica:

Archivo de Negativos:

Planimétrica:

polígono nº 59, hoja 1/1; esc. 1/20.000

Escala:

1/ 50.00

Archivo:

8. SITUACIÓN LEGAL

Propiedad:

Polígono	Año Parcelas
59	239 (zona NO.)

Protección Urbanística:

Normativa

Figura

Fecha

Medio

Inscripción Monumento:

Declaración Monumento:

9. ELABORACION FICHA

Arqueólogo:

J. Santamaría y A. Palomino

Fecha :

14/03/96

10. BIBLIOGRAFIA

Cita

Madoz, P. (1845-50; ed. Facsímil 1984): 489

20 JUL 2000

SECRETARÍA DE CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO
 INSTITUTO ESPAÑOL DE INVESTIGACIONES SCIENTÍFICAS
 C/ ALFONSO X EL SABIO, 15 - 28014 MADRID



JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

Consejería de Educación y Cultura

Dirección General de Patrimonio Cultural

20 JUL 2011

INVENTARIO ARQUEOLOGICO DE CASTILLA Y LEÓN

Provincia: BURGOS.

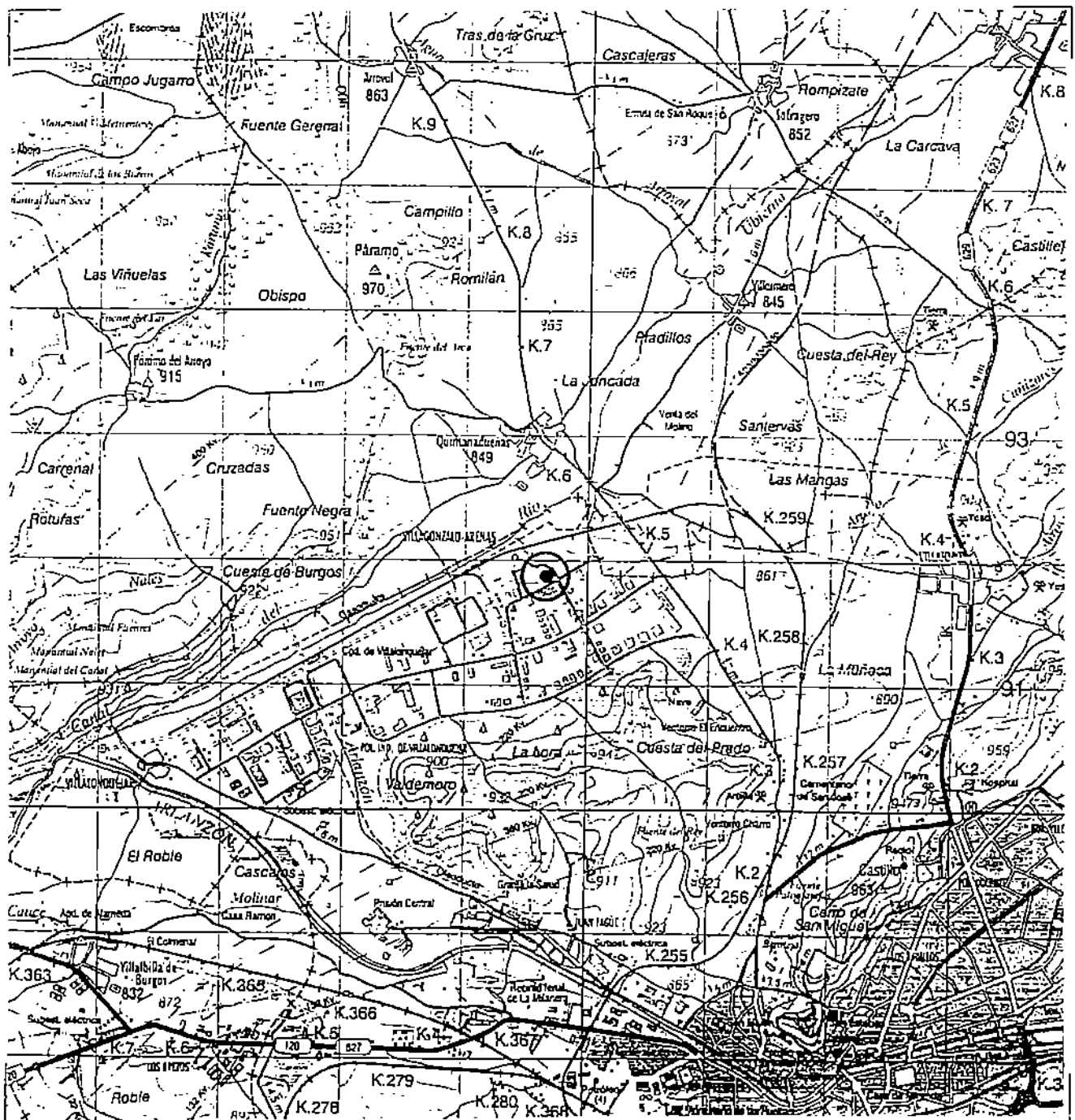
Municipio: BURGOS.

Localidad (Barrio): VILLAGONZALO-ARENAS.

Yacimiento: VILLAGONZALO-ARENAS I.

ANEXO I-A

DOCUMENTACION PLANIMETRICA: M.T.N.





JUNTA DE CASTILLA Y LEON

Consejería de Educación y Cultura

Dirección General de Patrimonio Cultural

INVENTARIO ARQUEOLOGICO DE CASTILLA Y LEON

Provincia: BURGOS.

Municipio: BURGOS.

Localidad (Barrio): VILLAGONZALO-
ARENAS.

Yacimiento: VILLAGONZALO-ARENAS I.

A N E X O I-B

DOCUMENTACION PLANIMETRICA: Plano parcelario, Plano yacimiento,
croquis, etc.

