

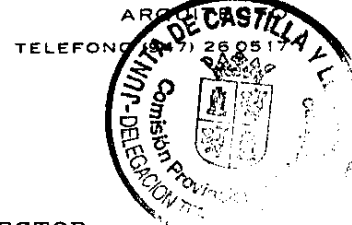
I N D I C E

1.- INTRODUCCION

- 1.1. Antecedentes
- 1.2. Adecuación a la Ley del Suelo
- 1.3. Resultado de la Fase de Avance

2.- INFORMACION URBANISTICA

- 2.1. Estructura física
 - 2.1.1. Antecedentes
 - 2.1.2. Situación y delimitación
 - 2.1.3. Topografía, Geología e Hidrografía
 - 2.1.4. Clima
 - 2.1.5. Paisaje
- 2.2. Estructura urbanística
 - 2.2.1. Infraestructura
 - 2.2.1.1. Red viaria
 - 2.2.1.2. Abastecimiento de agua
 - 2.2.1.3. Saneamiento
 - 2.2.1.4. Suministro de energía eléctrica
 - 2.2.2. Comunicaciones y transportes
 - 2.2.3. Equipamiento y servicios
 - 2.2.4. Planeamiento vigente
- 2.3. Estructura socio-económica



3.- SITUACION JURIDICA Y URBANISTICA DEL SECTOR

- 3.1. Justificaci6n del Planeamiento
- 3.2. Adecuaci6n al Planeamiento vigente
- 3.3. Parcelaci6n existente

4.- PLANEAMIENTO PROPUESTO

- 4.1. Objetivos y criterios de la ordenaci6n
- 4.2. Directrices de la Ordenaci6n
- 4.3. Ordenaci6n propuesta
 - 4.3.1. Zonificaci6n y parcelaci6n
 - 4.3.2. Red viaria
 - 4.3.3. Infraestructuras
- 4.4. Plan de Etapas
- 4.5. gesti6n
- 4.6. Estudio econ6mico-financiero



1.- INTRODUCCION

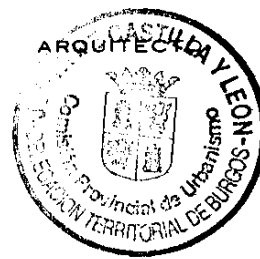
1.1. ANTECEDENTES

El presente Plan Parcial de Ordenación Industrial del Sector nº 2 de Villalmanzo (Burgos), se hace en cumplimiento del contrato suscrito entre GESTION URBANISTICA DE BURGOS, S.A. (GESTUR) y el técnico redactor, de fecha 18 de Octubre de 1.989.

Anteriormente fueron redactadas y aprobadas las correspondientes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas definitivamente con fecha 14 de Abril de 1.987 (publicado en el B.O.P. del 18 de Mayo), así como el Plan Parcial de Ordenación Industrial del Sector nº 1 colindante, aprobado definitivamente con fecha 4 de Febrero de 1.988 publicado en el B.O.P. de 9 de Marzo.

Como estudio de apoyo complementario a los anteriores documentos se elaboro también un Estudio del Medio Fisico, que sirvió de base para la asignación de usos urbanísticos al territorio municipal, y que fue redactado por el Geólogo D. Juan Francisco García Miguel.

Posteriormente fue redactado el preceptivo Proyecto de Urbanización del Sector nº 1, en Enero de 1.988, habiéndose finalizado las obras en Junio del pasado año 1.989.



La documentación del presente Plan Parcial comprende, básicamente, Memoria escrita, Ordenanzas Reguladoras y Planos y su tramitación deberá efectuarse con arreglo a lo establecido en el Artículo 138 del Reglamento de Planeamiento.



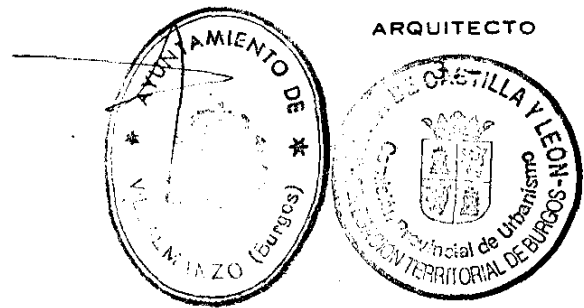
1.2. ADECUACION A LA LEY DEL SUELO

El presente Plan Parcial se ha redactado conforme a lo establecido en la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan y en concreto a las determinaciones estipuladas en el Art. 13 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y Art. 45 del Reglamento de Planeamiento, teniendo en cuenta, así mismo, el Anexo de Reservas de Suelo para Dotaciones en Planes Parciales.

1.3. RESULTADO DE LA FASE DE AVANCE

El Pliego de Prescripciones Técnicas que rigen en el contrato de asistencia técnica, para la realización del presente Plan Parcial de Ordenación Industrial se establecía que una de las fases del desarrollo del trabajo sería el Avance del planeamiento en estudio, al objeto de que tanto la entidad promotora, como el Ayuntamiento, dispusieran de suficientes elementos de juicio para conocer la orientación concedida al trabajo.

Cumplimentada tal cláusula en Marzo de 1.990, el Avance fué estudiado por GESTUR, acordándose efectuar ligeras modificaciones en el trazado viario, que han sido recogidas en el presente documento.



2.- INFORMACION URBANISTICA

2.1. ESTRUCTURA FISICA

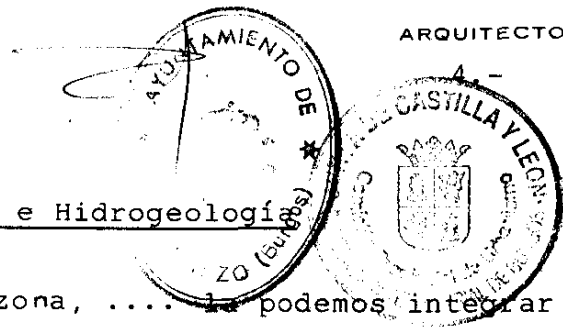
2.1.1. Antecedentes

Según lo expuesto anteriormente, la entidad promotora del polígono encargó previamente a un equipo especializado el estudio en profundidad del medio físico del término municipal de Villalmanzo, como base indispensable para el planeamiento posterior. El equipo redactor de este Plan Parcial, consciente de su importancia operativa, ha hecho suyo éste estudio, como soporte del planeamiento físico.

Nos remitimos por lo tanto aquí a dicho estudio, indicando únicamente algunos datos de carácter general, que estimamos de interés y que en su mayor parte han sido obtenidos del referido trabajo.

2.1.2. Situación y delimitación

Los terrenos comprendidos dentro del ámbito de este Plan Parcial, que alcanzan una superficie de 70.076 m²., están situados al Oeste del Núcleo Urbano de Villalmanzo, al otro margen de la Autovía Madrid-Burgos, teniendo como límites más significativos el Sector nº 1, y concretamente, el eje de su vía perimetral más al Oeste; camino rural existente, al Norte (excluido); y arrollo Valdemansilla, al Oeste, cerrando una figura irregular que semeja un triángulo (ver plano nº 4).



2.1.3. Morfología, Geología e Hidrogeología

La Morfología General de la zona, la podemos integrar dentro de una tipología alomada, de relieves relativamente suaves, surcada por arroyos intermitentes de dirección Norte a Sur, donde las pendientes topográficas no llegan a sobrepasar el 7% y donde los fenómenos que conforman o alteran esta Morfología son de carácter exógeno y fundamentalmente gravitacionales, favorecidos por el transporte de arroyadas estacionales, aunque en general la estabilidad es bastante elevada.

La red de drenaje viene marcada por el río Arlanza, como río principal de la zona y los arroyos que la surcan. En esta zona concretamente, dan un cierto aspecto de red en espaldera, lo que hace que se comporten como insecuentes, con respecto al río principal, y que el drenaje tenga una gran influencia por los fenómenos de percolación, que permiten el paso del agua a través de los materiales detríticos, hasta un sustrato más impermeable.

La Geología de la zona, la enmarcamos dentro del Terciario General de la Cuenca del Arlanza, perteneciente fundamentalmente al Mioceno margoso-detrítico. Son materiales que se consideran prácticamente permeables, a excepción de los niveles del muro y que mantienen una escorrentía superficial activa y favorable, que solamente la enmascaran los materiales aluviales que conforman la Tercera Terraza del río

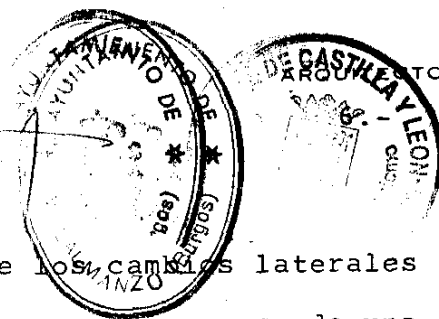


Arlanza, cuyo espesor oscila entre pocos centímetros y dos metros de potencia, ocupando prácticamente la superficie de los terrenos, y conformada la citada terraza, por canturreal cuarcítico redondeado y bastante rubefactado, engastado en arenas y limos algo arcillosos e igualmente rubefactados.

Se trata pues de materiales básicamente monogénicos y poliméticos generados, bien a través de una roca madre, como pueden ser cuarcitas de la Sierra de la Demanda, o bien, producto de giptogénesis de la rañas Plistocenas, que reúnen las calizas del Pontiense terminal, en los Páramos de la Cuenca del Duero.

Estos materiales, fosilizan un Paleorelieve, generado sobre los materiales cohesivos de arcillas y margas, con intercalaciones de arenas y areniscas del Mioceno. Su deposición se deberá a la colmatación de la Cuenca del Duero y posterior erosión por la red del Plioceno y actual de drenaje de arroyos y río Arlanza.

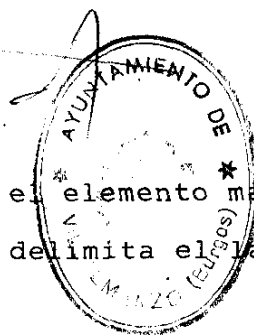
Las conducciones constructivas de la zona, dadas las litologías existentes, son aceptables, aunque presentan problemas de tipo litológico, sobre todo, en los segundos metros a partir de la superficie, ya que los materiales están poco litificados y consolidados. En general, son conducciones constructivas aceptables, aunque tengan algunos niveles con problemas de índole geomorfológica por haberse formado algún que otro coluvión o canchal, a partir de los elementos de



los aterrazamientos. En función de los cambios laterales de facies, por los que se pasa de margas a arenas, de una forma insensible, podemos encontrar algunos puntos con problemas geotécnicos, por capacidad de carga, e incluso algunos problemas geológicos de nivel de base local, o al menos estacional, debido a la permeabilidad de los elementos detríticos gruesos, que descansan sobre un sustrato prácticamente impermeable, de margas del Mioceno, y que están ligados de una forma directa o indirecta, a la red de drenaje superficial.

Aparte de la pequeña película de la tercera terraza del Pleistoceno, que marca un nivel de base para aguas de gran influencia estacional, existen una serie de niveles acuíferos marcados fundamentalmente por los niveles detríticos de la base de Lindoboniense, que están embebidos en agua, con dirección de corriente Noreste-Suroeste, y Este-Oeste, en las que las primeras son más importantes y se encuentran próximas a la cota de -140, y -160 m., pudiendo favorecer la captación de caudales importantes para abastecimiento de zonas rurales o industriales.

Por los datos obtenidos alrededor, puede observarse que en algunos puntos, acercándose hacia Lerma, llega a tener característica de artesianismo, y que los caudales son de una relativa impotancia, llegando incluso, potencialmente a soportar regadíos de cierta magnitud.



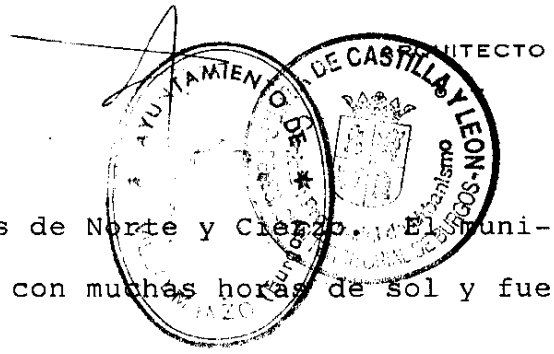
En cuanto a la red superficial, el elemento más significativo es el Arroyo Valdemansilla, que delimita el lado Oeste del Suelo Urbanizable Industrial.

2.1.4. El Clima

El término de Villalmanzo presenta, por su ubicación, clima mediterráneo de meseta o continental, con inviernos largos y veranos cortos. Los datos climatológicos obtenidos en la estación más próxima (Lerma) dan una temperatura media de 11,3º C., con una máxima y mínima absoluta de 39-40º C., y -18º C. respectivamente. Las precipitaciones oscilan alrededor de los 430 mm. anuales, con un máximo en primavera (130 mm.) y mínimo en verano (84 mm.).

Los datos obtenidos más significativos, son los siguientes:

Temperatura media anual	3º 11"
Temperatura media mes más frío	0º 3"
Temperatura media mes más cálido	5º 20"
Duración media períodos de heladas	7 meses
E.T.P. media anual	660 mm.
Precipitación media anual	432 mm.
Déficit medio anual	103 mm.
Duración media periodo seco	5 meses
Precipitación de invierno	25%
Precipitación de primavera	30%
Precipitación de otoño	25%
Precipitación de verano	20%



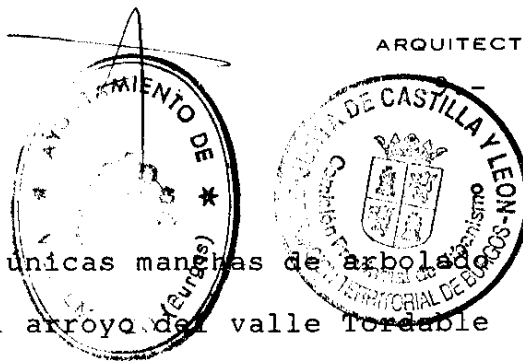
Los vientos dominantes son los de Norte y Cierzo. El municipio pertenece a una comarca con muchas horas de sol y fuertes heladas en invierno.

2.1.5. El Paisaje

El paisaje del término municipal de Villalmanzo es de carácter homogéneo, formando parte de una amplia región natural que se extiende entre las estribaciones de la Sierra de las Mamblas y su conjunción con las Sierras de Carazo hasta Villahoz, al Oeste de la Provincia, en las proximidades de las Tierras de Campos.

De topografía típicamente alomada, presenta una red de afluentes dendríticos, de arroyos intermitentes, que nacen en los bordes de las calizas del páramo y que han escarbado fácilmente barrancos sobre materiales de poca consistencia, con fondos de valle planos cuando nos acercamos a sus desembocaduras en el Arlanza, en los que se asientan algunos cultivos. Las pendientes son cortas y suaves hacia el Sur y cortas pero más bruscas al Norte, con algunos escarpes debidos a los bancos de caliza. Los taludes más abruptos aparecen cubiertos por herbáceos y aromáticas. En la parte Norte tenemos una zona de monte bajo.

Como eje principal de atención tenemos el río Arlanza y su valle, aunque el citado río y su masa arbórea no están



en el término municipal. Las únicas manchas de arbolado de ribera, se encuentran en el arroyo del valle foreable y en la desembocadura del arroyo de Valdemansilla. Culminan las superficies de erosión, más o menos planas, configurando los páramos calcáreos, con desarrollo de cultivo de cereal. Como elementos destacados del conjunto están algunos cerros aislados o parcialmente conectados con los páramos.

Dominan los colores pardos claros y terrosos, debido a la ausencia de vegetación y a la presencia de materiales calcáreos que dan luminosidad a los materiales que les rodean.

La accesibilidad a la zona viene marcada por la poca complejidad topográfica. Como eje principal de acceso está la Carretera Nacional N-1, que atraviesa el término municipal de Norte a Sur, pasando por el borde del núcleo de población, asentado en el rellano de la terraza del valle principal, al pie de la ladera suroeste.

Se trata pues, de una zona de carácter agrícola, de vegetación natural escasa, con presencia de un único núcleo urbano y cuyo eje principal es paralelo al río Arlanza.

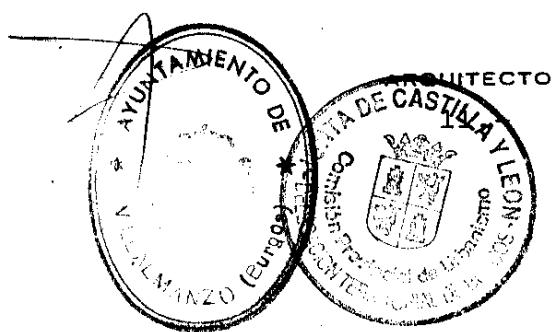
En lo que se refiere estrictamente a los terrenos objeto del Plan Parcial, dada su pequeña entidad, no presentan elementos paisajísticos notables de significación, pudiendo citarse el Arroyo Valdemansilla, que lo delimita al Oeste, como elemento más caracterizador. De topografía alomada, presentan buenas



condiciones para los asentamientos industriales previstos. En la actualidad son soporte de distintos cultivos de secano y algún viñedo, aunque en buena parte se encuentran sin cultivar.

La cota más baja, de 843 m., se encuentra en el vértice Sur del Sector, en el propio Arroyo Valdemansilla, y la más alta, de 859 m., en las zonas medias colindantes con el camino rural existente, que forma el lindero Norte del Sector.

Dicha zona más alta deberá ser rebajada hasta cotas en torno a los 854 m., para enrasar adecuadamente con el vial limítrofe del Sector nº 1 descendiendo suavemente hasta la cota 853 m., en la intersección del Arroyo Valdemansilla con el citado camino rural.



2.2. ESTRUCTURA URBANISTICA

2.2.1. Infraestructuras

2.2.1.1. Red viaria

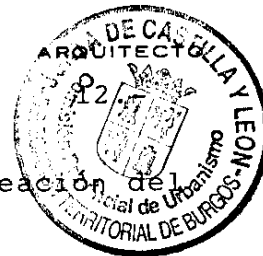
El Sector tiene acceso desde la Autovía Madrid-Burgos (enlace a diferente nivel), a través de la red viaria del Sector nº 1, actualmente en pleno servicio, lo que asegura al sector un alto nivel de accesibilidad.

2.2.1.2. Abastecimiento de agua

La red de abastecimiento de agua habrá de realizarse nueva en su totalidad, enlazando con la recientemente construida en el Sector nº 1.

Dado que Villalmanzo padece problemas graves de desabastecimiento en algunos periodos del año, el Ayuntamiento acordó encomendar a la Oficina Técnica de Ingenieria "Estudios y Proyectos", un proyecto de nueva captación y depósito regulador para el abastecimiento de agua al Núcleo Urbano y al futuro Polígono Industrial, redactado por el Ingeniero de Caminos D. Javier Ramos García en Marzo de 1.987, que plantea la solución al problema de abastecimiento mencionado y para-

lamente al surgido como consecuencia de la creación del nuevo polígono industrial.



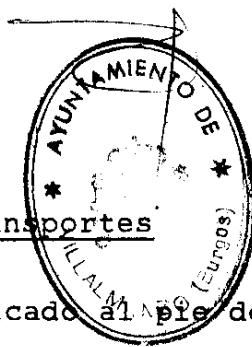
Nos remitimos a dicho proyecto, en el que se definen suficientemente las soluciones técnicas precisas, significando únicamente que el abastecimiento al polígono industrial se efectúa desde la red urbana, mediante un ramal que cruza bajo la Carretera N-1 (actual Autovía). El caudal estimado para el uso industrial es de 0,3 litros/seg./Ha., dotación que aunque pueda resultar aparentemente escasa para la concepción clásica de los polígonos industriales, es acorde con las últimas estimaciones para pequeños polígonos, como es el caso que nos ocupa.

2.2.1.3. Saneamiento

Al igual que la red de agua potable, el saneamiento deberá realizarse en su totalidad, enlazando igualmente con la red del Sector nº 1 y llevando los vertidos a la red municipal, a través del emisario construido con motivos de las obras de urbanización del Sector nº 1.

2.2.1.4. Suministro de energía eléctrica

El suministro de energía eléctrica será facilitado por la empresa Iberduero, para lo cual se redactará en su momento el oportuno proyecto técnico específico. En el caso que nos ocupa, y a nivel de Plan Parcial, entendemos suficientes las estimaciones o vinculantes recogidas en los presentes documentos.



2.2.2. Comunicaciones y transportes

Villalmanzo se encuentra ubicado al pie de la Autovía Madrid-Burgos, que atraviesa el término municipal entre los kms. 203 al 210, a 36 kms. de Burgos capital, 44 kms. de Aranda de Duero y 2,5 kms. de Lerma, por lo que su accesibilidad por carretera es inmejorable.

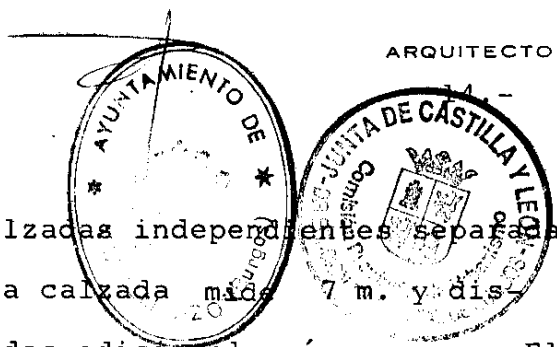
Existe también una carretera de carácter local que une Villalmanzo con Santa Inés en regular estado, y con un tráfico de servicio local.

El medio usual de transporte público son los autobuses, de los que existe una nutrida red, perteneciente a la Empresa Continental Auto, S. A.

La estación de ferrocarril más próxima es Lerma, a 2,5 kms.

En Villalmanzo se ha construido enlace completo a diferente nivel para acceso al pueblo, a la carretera de Santa Inés, y especialmente, para prestar la necesaria accesibilidad al futuro Polígono Industrial.

Por su interés, exponemos las características técnicas de dicha Autovía a su paso por el término municipal de Villalmanzo.



La Autovía consta de dos calzadas independientes separadas por una zona de mediana. Cada calzada mide 7 m. y dispone de dos zonas pavimentadas adicionales ó arcenes. El arcén derecho o exterior mide 2,5 m. y el izquierdo o interior 1 m.. La zona de arcenes va separada de la zona de calzada por una raya continua blanca.

Se ha adoptado un ancho de la zona de mediana de 11 m., medidos entre las rayas blancas de separación de arcenes interiores. En el caso de Villalmanzo este ancho de mediana varía en dos zonas:

- Zona de cruce del Polígono Industrial, en la que los 11 m. habituales se reducen a 5 m..
- Zona en curva a la altura del P.K. 207. La mejora de la curva en la calzada nueva ha obligado a ampliar el ancho de media a hasta 26 m.

En el tramo correspondiente a Villalmanzo la carretera antigua tendrá sentido único, reservándose para la dirección Burgos-Madrid, a lo largo de todo el término municipal. La nueva calzada, se utiliza para la dirección Madrid-Burgos y esta por tanto situada en el margen de levante o derecho de la carretera antigua.

En la Autovía no están permitidos los cruces de las calzadas de circulación al mismo nivel. En consecuencia, tanto en las intersecciones de los caminos rurales como en las salidas o accesos a los núcleos habitados, para rea-



lizar los giros a la izquierda se han construido estacionamientos o puentes, para facilitar dichos cruces. Ello supondrá una gran ventaja para el desarrollo de actividades agrícolas o ganaderas, ya que dejarán de producirse las actuales situaciones de peligro de accidentes. Por otra parte, se ha procurado que el número de cruces sea suficiente para evitar recorridos inútiles y en todo caso evitar que ninguna finca tenga dificultades de acceso, habilitando para ello caminos suplementarios inmediatos a la Autovía.

2.2.3. Equipamiento y Servicios

Villalmanzo cuenta con el equipamiento propio del nivel municipal. La proximidad de Lerma (2,5 Kms.) contribuye a satisfacer otras dotaciones inexistentes o deficitarias.

Aunque el terreno no dispone de ningún tipo de equipamiento ni servicio para el uso industrial, el Plan Parcial contempla las dotaciones requeridas en el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo (Anexo de Reservas de Suelo para Dotaciones).

2.2.4. Planeamiento vigente

El término municipal de Villalmanzo cuenta con Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente el 14 de Abril de 1.987, en las que se encuentran clasificados como Suelo Urbanizable Industrial los terrenos objeto de este Plan Parcial.



Los presentes documentos se han elaborado de conformidad con las determinaciones establecidas en dicho Planeamiento, que se concretan en la Norma siguiente:

NORMA 1ª : "INDUSTRIAL"

1.- Será de aplicación esta Norma en el Suelo así clasificado y calificado (sectores industriales nºs. 1 y 2), con arreglo a la delimitación establecida en la parte gráfica de las presentes Normas.

2.- El uso será industrial, para industria de tipo medio y ligero, en las que se desarrollen actividades no incluidas en las categorías de Insalubres, Nocivas y Peligrosas o que por su distancia y medidas correctoras puedan autorizarse al amparo del Art. 15 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. No se da limitación de superficie edificada ni de potencia instalada.

Se toleran almacenes, comercio, oficinas, comedores, siempre que sean de servicio exclusivo de la fábrica. La vivienda se tolerará para guarda vigilante, propietarios o personal directivo, no pudiendo admitirse más de una por industria. Se considerarán incompatibles las instalaciones ganaderas semi-industriales.

3.- Las alineaciones y rasantes serán las que establezca el Plan Parcial.



4.- Los retranqueos a linderos serán de 3 m. en parcelas inferiores a 2.000 m^2 y de 5 m. en parcelas de mayor superficie.

5.- La parcela mínima será de 400 m^2 para la industria ligera y 1.000 m^2 para la industria media. La superficie ocupada no podrá exceder del 60% de la parcela, salvo en parcelas "nido" para construcciones adosadas en hilera, que podrá alcanzar el 100%.

6.- La altura máxima de naves será de 10 metros, medida desde la rasante a la parte inferior de los elementos estructurales de cubierta, con tolerancia de elementos funcionales que requieran mayor alzado o justificación expresa de la necesidad de mayor altura en la totalidad o parte de la construcción por razones de viabilidad técnica o funcional.

7.- Los viales serán los que se proyecten en el correspondiente Plan Parcial, con anchos mínimos entre cerramientos de parcelas de 14 m. en las arterias principales, 9 m. en las vías colectoras y 7 m. en las secundarias o de reparto. Los accesos se apoyarán en el enlace y otros previstos en el proyecto de la futura Autovía Madrid-Burgos, sin perjuicio del acondicionamiento de otros de carácter provisional hasta la construcción del citado enlace a diferente nivel.



8.- Los aparcamientos se establecerán de acuerdo con lo dispuesto en el Anexo de reservas de suelo para dotaciones en Planes Parciales del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

9.- La composición será libre, pero atendiendo al carácter rural en que se encuentra, deberá extremarse al máximo su diseño, en especial en lo que se refiere al aspecto cromático, al objeto de ocasionar las menores distorsiones posibles, prohibiéndose los acabados blancos y la uralita o similar, salvo que sea de color rojo-teja.

10.- Los cerramientos de las parcelas que den a viales u otros espacios públicos responderán a un diseño único que establecerán los correspondientes planes parciales y proyectos de urbanización, de modo que a partir de 1 m. de altura, el resto del cierre será diáfano (verja, malla, etc.) con una altura máxima de 2 m..

11.- Los Planes Parciales que desarrollen estos Sectores deberán referirse a la totalidad de los mismos, pero estableciendo los polígonos o fases que procedan, atendiendo especialmente a los aspectos de estructura crecedera y economía de la inversión en infraestructuras.



2.3. ESTRUCTURA SOCIO-ECONOMICA

Villalmanzo tiene un marcado carácter agrícola, que determina los modos de vida de sus habitantes. Con una población activa de 220 habitantes, lo que supone un 45% del total, 180 de ellos, es decir el 76,36 % de dicha población activa, trabaja encuadrado en el sector primario. Este fenómeno condiciona de forma decisiva la estructura social de la población.

La propiedad del suelo está relativamente dividida (predominan las parcelas de 1 a 5 Has., con un 66 %) y es explotada por el núcleo familiar, si bien existe algo de mano de obra contratada aunque en proporción muy pequeña.

No obstante, está prevista la ubicación, dentro del término municipal, de un Polígono Industrial, cuyo Plan Parcial de Ordenación es el objeto de este trabajo. Esta circunstancia podría alterar a corto o medio plazo el modo de vida de la población.

Los recursos naturales están vasados actualmentne, en la explotación agrícola y en menor grado, en la ganadería. El comercio es precario, aunque se considera suficiente para las necesidades de la población. En este sentido, hay que tener en cuenta la influencia del núcleo colindante de Lerma, de cierta importancia como centro comercial de la comarca.



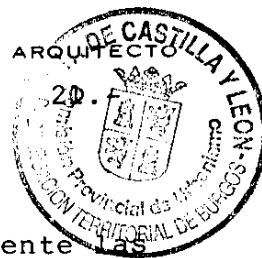
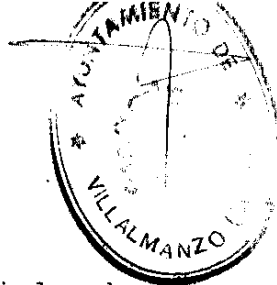
Los sectores secundario y terciario, de mucha menor importancia, se agrupan en su práctica totalidad en las siguientes actividades.

- 5 talleres de vehículos, 1 gasolinera en la carretera N-1, 4 almacenes, 4 tiendas, 3 bares y 1 restaurante.

No son significativos, pero indican, especialmente en el sector de mecánica, una incipiente infraestructura industrial.

Es indudable que en la actual estructura social de Villalmanzo influye la emigración sufrida, que obedece fundamentalmente a la falta de trabajo fijo, muy difícil de encontrar en la comarca debido a la escasez de industrias y explotaciones grandes; a la inseguridad en la producción y venta de productos agrícolas y ganaderos; y por otra parte, la posibilidad de mayores ingresos en las ciudades; la imposibilidad de dar adecuada educación a los hijos en el medio rural y por fin, la falta de distracciones y escasez de mujeres que quieran casarse y vivir en el medio rural.

Como conclusión, podemos decir que la estructura social de Villalmanzo es de carácter familiar, cuya actividad es eminentemente agrícola y que explota sus propiedades, más bien pequeñas. No obstante, este aspecto podría modificarse de prosperar la actividad industrial proyectada en el futuro polígono. La población por las razones antes expuestas, está envejecida.

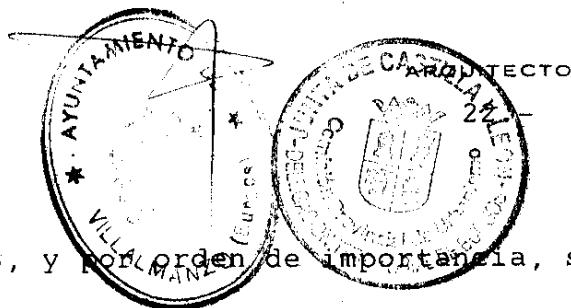


El equipo comercial e industrial cubre razonablemente las necesidades de la población, apareciendo los siguientes establecimientos:

1. Hostal-restaurante.
5. Talleres de vehículos.
1. Gasolinera.
3. Almacenes.
3. Bares.
1. Pescadería.
3. Panadería.
1. Estanco.
2. Carnicería.
1. Librería.
1. Tejidos y confección.
1. Calzado.
1. Venta de automóviles, tractores y maquinaria agrícola.
1. Distribuidor de butano.

En lo referente a la agricultura, es de destacar la potencia agrícola relativa de Villalmanzo. El suelo destinado a cultivos presenta, con 2.150 Has., el 90 % del término. Su distribución genérica es la siguiente:

- Cereales	.....	1.900 Has.
- Pastos	.....	150 Has.
- Viñedos	.....	100 Has.

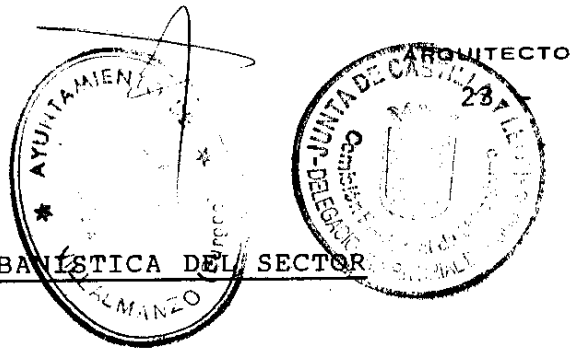


En relación con los cereales, y por orden de importancia, se cultivan la cebada, el trigo y la avena. En cuanto a los pastos, destaca la alfalfa con 30 Has.. El suelo destinado a huertas no es significativo y es estrictamente familiar. Se debe destacar la importancia relativa que tradicionalmente ha tenido el viñedo y la elaboración de vinos, si bien esta actividad se encuentra en decadencia.

Respecto a la ganadería, predomina el porcino con 6.000 cabezas, de las que 4.500 son cerdas de cría. Le sigue en importancia las aves de corral, con una granja de 42.000 aves de capacidad. El ganado lanar ocupa el tercer lugar, en donde el ovino es único, con 600 cabezas repartidas en varios rebaños. Respecto al bovino, se contabilizan 50 cabezas. Sólomente existen 4 animales de trabajo.

El parque móvil según los datos facilitados por el Ayuntamiento para el año 1.985, es el siguiente:

- Turismos	.....	151
- Camiones	.....	8
- Furgonetas	.....	4
- Motocicletas	.....	2



3.- SITUACION JURIDICA Y URBANISTICA DEL SECTOR

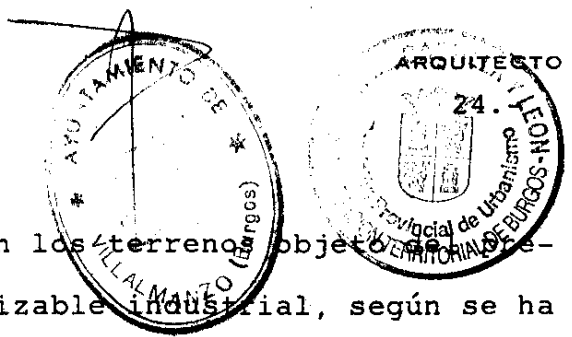
3.1. JUSTIFICACION DEL PLANEAMIENTO

El primer y fundamental objetivo que pretende el presente Plan Parcial de Ordenación Industrial es la transformación del sector objeto del mismo, clasificado como suelo urbanizable industrial por las vigentes Normas Subsidiarias, en suelo urbano de carácter industrial, según las determinaciones del planeamiento de rango superior ya mencionado. Ello posibilitará , en primer lugar, la ejecución del planeamiento en cuanto al desarrollo del suelo urbanizable y, en segundo lugar, se da respuesta a la razonable demanda existente de este tipo de suelo.

Consecuentemente, y de acuerdo con la legislación vigente, es precisa la redacción del presente Plan Parcial, como instrumento de ordenación específico del sector, que deberá tramitarse conforme a lo establecido en los Artículos 138 y 139 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

3.2. ADECUACION DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

La normativa vigente en el término municipal de Villalmanzo, está constituida por las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas definitivamente en Abril de 1.987.



Las citadas Normas clasifican los terrenos objeto de la presente Plan, como suelo urbanizable industrial, según se ha dicho.

En las normas urbanísticas, se establecen las determinaciones de carácter general, que se han tenido en cuenta para la redacción del presente Plan Parcial, que corresponden a la norma 1.a "INDUSTRIAL", cuyo contenido se ha detallado en el punto 2.2.4. de la presente Memoria. Consecuentemente, los presentes documentos se han elaborado de acuerdo con tales determinaciones.

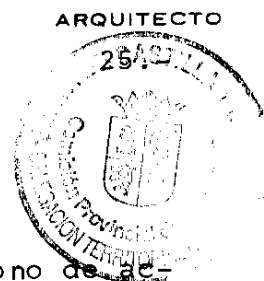
3.3. ANALISIS DE LA PARCELACION EXISTENTE

En la actualidad, la inmensa mayoría de las fincas que conforman el Sector, han sido ya adquiridas por GESTUR BURGOS, S. A. restando unicamente las que se exponen a continuación:

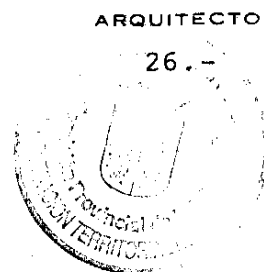
<u>Nº CATASTRAL</u>	<u>PROPIETARIO</u>	<u>SUP. AFECTADA</u>
3.595	D. Fidel Marcos Diez.	600 m2.
3.655	Dña. Rosa Marcos Ortega.	642 m2.
3.656	D. Julián Marcos Ortega.	754 m2.

No obstante, en la fecha actual, GESTUR BURGOS, S. A. sigue las negociaciones para su adquisición por vía de acuerdo, esperándose la pronta resolución favorable de las mismas,

JOSE LUIS IZQUIERDO DOBARCO



en cuyo caso nos encontraríamos ante un polígono de ac-
tuación de propietario único.



4.- PLANEAMIENTO PROPUESTO

4.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION

El presente Plan Parcial, tiene como objeto fundamental desarrollar un sector de carácter industrial, con las peculiaridades señaladas anteriormente, dotado de todos los servicios y equipamientos necesarios para constituir un conjunto autosuficiente.

La ordenación del conjunto como respuesta formal a la implantación física de usos, volúmenes o infraestructuras, se ha basado en las directrices establecidas en las Normas Subsidiarias, las orientaciones de GESTUR BURGOS, S. A. y los criterios del propio Equipo Redactor.

4.2. DIRECTRICES DE LA ORDENACION

Las directrices de la ordenación que se propone se resumen en los puntos siguientes:

- 1.- En cuanto a la delimitación territorial, se refiere el ámbito del Plan Parcial al sector definido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villalmanzo, dentro de las limitaciones que impone el que esta definición se haya establecido a la escala 1:1000.



- 2.- Urbanísticamente el proyecto se estructura por una sencilla red viaria, que procura una perfecta circulación rodada asegurando las operaciones de carga y descarga, maniobra, aparcamiento y tránsito rodado por el interior del polígono.
- 3.- Dadas las peculiaridades de la demanda prevista, el planeamiento de rango superior ha permitido la existencia de parcelas nido de 400 m^2 de superficie mínima. No obstante se prevé la posibilidad de dar acogida a empresas medianas con mayores necesidades de superficie.
- 4.- Otro de los objetivos que ha presidido la confección de los presentes documentos, ha sido la sintetización de las propuestas formuladas, tanto a nivel urbanístico como bajo el punto de vista del diseño o del trazado de infraestructuras, en aras del abaratamiento y viabilidad económica del Proyecto.

4.3. ORDENACION PROPUESTA

De acuerdo con las conclusiones extraídas del Avance, de las indicaciones del Ayuntamiento y de GESTUR, así como de los criterios del propio Equipo Redactor y siguiendo las directrices expuestas anteriormente, se formula la propuesta que se recoge en los presentes documentos y que, en síntesis, se describe seguidamente.

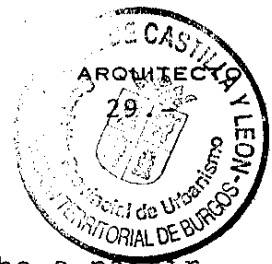


4.3.1. Zonificación y Parcelación

De conformidad con lo establecido en el Planeamiento de rango superior, se ha establecido una parcelación muy sencilla, que acoge parcelas desde un mínimo de 400 m^2 , clasificadas en dos categorías: Categoría I, parcelas superiores a 1.000 m^2 y Categoría II, parcelas entre 400 y 1.000 m^2 . No obstante, se permite la agrupación de parcelas, que permitirá acoger actividades con necesidades de mayor espacio.

Se han obtenido 48 parcelas de uso industrial cuya superficie es la siguiente: (1)

- Parcela nº 70	2.377,50 m ² .
- Parcela nº 71	486,00 m ² .
- Parcelas nºs. 72 a 75	482,40 m ² .
- Parcela nº 76	460,94 m ² .
- Parcela nº 77	482,54 m ² .
- Parcelas nºs. 78 a 81	504,00 m ² .
- Parcela nº 82	834,00 m ² .
- Parcelas nºs. 83 a 101	432,00 m ² .
- Parcela nº 102	630,00 m ² .
- Parcelas nºs. 103 a 108	2.100,00 m ² .
- Parcela nº 109	2.763,00 m ² .
- Parcela nº 110	1.022,00 m ² .
- Parcela nº 111	1.625,00 m ² .
- Parcela nº 112	1.965,00 m ² .
- Parcela nº 113	2.040,00 m ² .
- Parcelas nºs. 114 a 116	1.950,00 m ² .
- Parcela nº 117	3.282,50 m ² .



- (1) La numeración de las parcelas se ha hecho a partir del 70 por evitar equívocos con las parcelas del Sector nº 1 (ver plano nº 6).

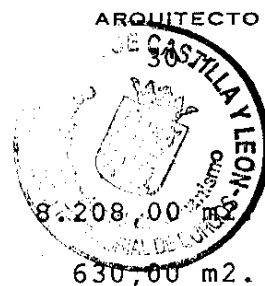
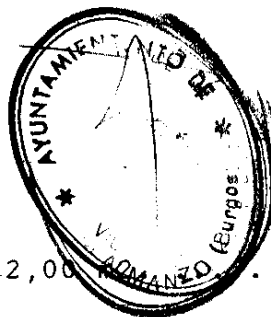
En consecuencia la parcelación queda distribuida de la forma siguiente:

CATEGORIA I

- 1 parcela de 2.377,50 m2.	2.377,50 m2.
- 6 parcelas de 2.100,00 m2.	12.600,00 m2.
- 1 parcela de 2.763,00 m2.	2.763,00 m2.
- 1 parcela de 1.022,00 m2.	1.022,00 m2.
- 1 parcela de 1.625,00 m2.	1.625,00 m2.
- 1 parcela de 1.965,00 m2.	1.965,00 m2.
- 1 parcela de 2.040,00 m2.	2.040,00 m2.
- 3 parcelas de 1.950,00 m2.	5.850,00 m2.
- 1 parcela de 3.282,50 m2.	3.282,50 m2.
SUBTOTAL CATEGORIA I	33.525,00 m2.

CATEGORIA II

- 1 parcela nido de 486,00 m2.	486,00 m2.
- 4 parcelas nido de 482,40 m2.	1.929,60 m2.
- 1 parcela nido de 460,94 m2.	460,94 m2.
- 4 parcelas nido de 504,00 m2.	2.016,00 m2.
- 1 parcela nido de 482,54 m2.	482,54 m2.
- 1 parcela nido de 834,00 m2.	834,00 m2.



- 19 parcelas nido de 432,00 m2.	8.208,00 m2.
- 1 parcela nido de 630,00 m2.	630,00 m2.
SUBTOTAL CATEGORIA II	15.047,08 m2.

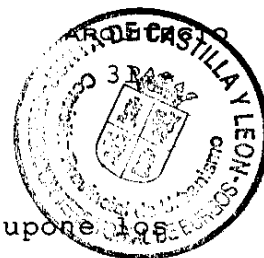
TOTAL 48 PARCELAS CON UNA SUPERFICIE DE 48.572,08 M2.

El resto de superficie hasta los 70.076 m2. del Sector, se distribuye de la forma siguiente:

- Zona deportiva	1.450,00 m2.
- Equipamiento comercial	930,00 m2.
- Equipamiento social	820,00 m2.
- Espacios libres de dominio y uso público	7.540,00 m2.
- Viario y aparcamientos	10.763,92 m2.

Como síntesis de lo anteriormente expuesto se presenta la siguiente relación de superficies:

- Sup. del área apta para la urbanización	145.300,00 m2.
- Sup. del Sector nº 2, objeto de P.P. ..	70.076,00 m2.
- Sup. destinada a parcelas edificables .	48.572,08 m2.
- Sup. destinada a viales y aparcamientos	10.763,92 m2.
- Sup. destinada a zonas verdes	7.540,00 m2.
- Sup. destinada a zona deportiva	1.450,00 m2.
- Sup. destinada a equipamiento comercial	930,00 m2.
- Sup. destinada a equipamiento social ..	820,00 m2.



Esta distribución en la ocupación del suelo supone las siguientes porcentajes:

	Sup. (m2.)	%
- Parcelas industriales	48.572,08	69,31
- Viario y aparcamientos	10.763,92	15,36
- Zonas verdes	7.540,00	10,76
- Zona deportiva	1.450,00	2,07
- Equipamientos	1.750,00	2,50
TOTAL	70.076,00	100,00

Se da cumplimiento a lo establecido en el Artículo 11 del Anexo al Reglamento de Planeamiento en cuanto a los módulos mínimos de reserva para dotaciones en Planes Parciales que desarrolla suelos industriales, ya que:

-- Sistema de espacios libres de uso y

dominio público (zonas verdes): 10,76 % (> 10 %)

-- Servicios de interés público y social:

- Parque deportivo 2,07 % (2 %)

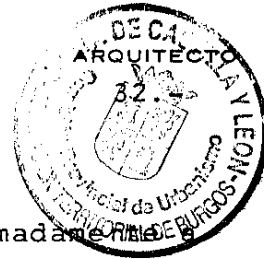
- Equipamiento comercial 1,33 % (1 %)

- Equipamiento social 1,17 % (1 %)

TOTAL 4,57 % (4 %)

-- Plazas de aparcamiento: (Ver Art. 29.1.B.c. de Orden.)

Se ha proyectado una reserva de 4.302 m2. en espacios exteriores anejos a la red viaria pública, que teniendo en cuenta la necesaria previsión para vehículos de gran



tamaño y zonas de maniobra, equivalen aproximadamente a 170 plazas (25 m2./plaza), prestandose el resto en el interior de las parcelas, hasta superar el estándar de una plaza por cada 100 m2. de edificación, según se especifica seguidamente.

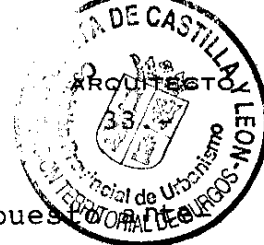
Teniendo en cuenta la superficie edificable por parcela, que es del 60 % en las parcelas de Categoría I (de más de 1.000 m2) y del 100 % en las parcelas de Categoría II (inferiores a 1.000 m2.), resulta una superficie edificable máxima en planta de :

-- Categoría I :	33.525,00 m2. x 60 %	=	20.115,00 m2.
-- Categoría II:	15.047,08 m2. x 100%	=	15.047,08 m2.
TOTAL	.....		35.162,08 m2.

Con objeto de computar la superficie edificable que pudiera emplearse en entreplantas y equipamientos (comercial y social), incrementaremos la cifra anterior en un 3%, obteniéndose:

35.162,08 m2. x 1,03 = 36.216,94 m2., lo que equivale a 362 plazas de aparcamiento.

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 7, apartado d), del Anexo de Reservas de Suelo para Dotaciones del Reglamento de Planeamiento, en los espacios exteriores solamente se puede situar un máximo de 50% del total, que sería de 181 plazas, no superándose esta cifra, ya que el nº de plazas al



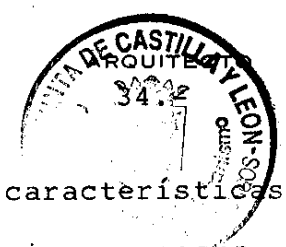
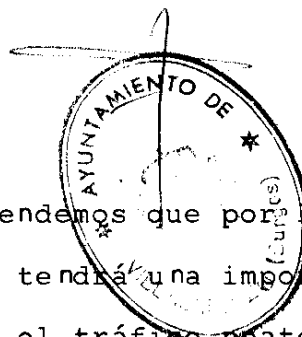
exterior estimadas es de 170,4 según se ha expuesto anteriormente. Las plazas reservadas para usuarios minusválidos se establecerán dentro de cada parcela, en la proporción de un 2%, con objeto de evitar desplazamientos largos a dichos usuarios hasta su punto de destino.

4.3.2. Red viaria

Como ya se ha indicado en otros apartados de la presente Memoria, durante la elaboración del avance se vió la conveniencia de simplificar al máximo el sistema viario, al objeto de abaratar los costes de ejecución. En consecuencia, se ha proyectado una red muy sencilla, con una calle principal de penetración prolongación de la existente en el Sector nº 1, que coincide con el acceso a distinto nivel (puente) de la Autovía, de 7 m. de anchura de calzada; dos transversales, que dan servicio a las distintas parcelas, de 6 m. cada una de ancho de calzada; y por fin, de otra del mismo ancho a lo largo del límite Norte, lindando con un camino rural, que enlaza las dos transversales referidas anteriormente. Dicha red viaria se puede apreciar en el plano nº 8, así como en el plano de cotas.

Al no estar previstas cargas importantes, se prevé en principio, un firme flexible, que presenta ventajas de ejecución y fácil mantenimiento así como un menor costo, formado por una capa de 40 cms. de todo-uno compactado y capa de 5 a 7 cms. de espesor de aglomerado asfáltico en dos tongadas.

La red peatonal se prevé de características convencionales



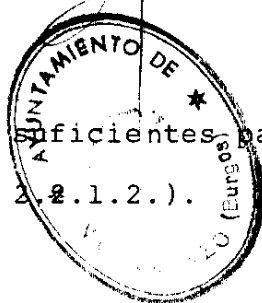
y bajo costo, ya que entendemos que por las características del polígono proyectado, tendrá una importancia muy secundaria, resultando mínimo el tráfico peatonal. Todo ello, sin perjuicio de lo que en su día establezca el correspondiente proyecto de urbanización, que podrá modificar estas propuestas.

4.3.3. Infraestructuras

Se establecen los correspondientes esquemas, orientativos (pero no vinculantes para el posterior Proyecto de Urbanización), de las redes de saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y abastecimiento de agua. En este sentido, se han seguido las directrices establecidas en el planeamiento superior con los consiguientes matices en función de las características propias del polígono que nos ocupa, y el necesario enlace con las redes ya construídas en el Sector nº 1.

La red de saneamiento es de carácter unitario y asegura la evacuación, a pie de parcela, de las distintas actividades que se instauren. Dicha red entronca con la del Sector nº 1, enlazando a su vez con la red municipal, a través de un emisario recientemente construído, que cruza la Autovía. La red de agua potable es convencional, discurriendo por el acerado y zonas de aparcamiento, al objeto de asegurar un fácil mantenimiento y disponiendo de acometidas a pie de parcela. El suministro está garantizado desde la red general del municipio, ya que los caudales disponibles, según el proyecto de abastecimiento elaborado con anterioridad a es-

te Plan Parcial, serán suficientes para los requisitos de polígono (ver apartado 2.2.1.2.).



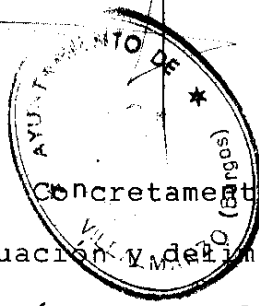
Las redes de alumbrado y suministro de energía eléctrica se han previsto de acuerdo con las indicaciones que la compañía suministradora ha facilitado anteriormente para polígonos de semejantes características, pudiendo ser en principio del tipo aéreo, a expensas de lo que en su momento determine con mayor detalle. El proyecto de urbanización que posteriormente se redacte, desarrollará convenientemente estos aspectos aquí esbozados, previéndose también otros servicios como teléfono, gas, etc.

4.4. PLAN DE ETAPAS

Habida cuenta del tamaño y características del Plan Parcial, se ha previsto una única etapa, pudiéndose, no obstante, efectuarse la urbanización paulatinamente, si fuese aconsejable, a medida que se vaya ocupando el polígono, incluso simultáneamente con la edificación, de acuerdo con lo previsto al efecto en la legislación vigente.

4.5. GESTION

El sistema de Actuación es el de Expropiación. En la actualidad se está negociando el justiprecio, por vía amistosa, entre afectados y GESTUR-BURGOS, S.A., entidad que gestionará la ejecución del polígono. En relación con lo dispuesto en el art. 199 del Reglamento de Gestión Urbanística, se señala que tanto la delimitación del polígono de expropiación como la relación de los propietarios afectados, figuran en



el presente Plan Parcial. Concretamente en los apartados 2.1.2. de la Memoria (Situación y Delimitación) y 3.3. (Parcelación existente), así como en el plano nº 4 sobre Estado actual y Delimitación del Sector. No obstante, si la totalidad de las fincas del Sector fueran adquiridas por GESTUR, con dicha acreditación, podrá actuarse siguiendo el sistema de compensación, aplicándose el caso de propietario único.

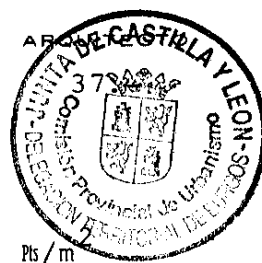
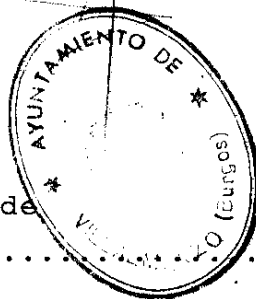
4.6. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

En base a los datos de polígonos de similares características y particularmente, del recientemente construido colindante con el Sector, se ha efectuado una estimación de costes que ofrece el siguiente resultado:

-- Expropiaciones (300 Pts/m².) 21.022.800 Pts.

-- Urbanización: Se obtiene por aplicación a las diferentes superficies tratadas (viales y zonas verdes) un coste unitario por metro cuadrado, incluyendo parte proporcional de todas las redes de servicios, movimientos de tierra, beneficio industrial y gastos generales, según el siguiente detalle:

Calzadas	....	4.911,92 m ² .	x 8.900 Pts/m ² .	=	43.716.088 Pts.
Acerado	.....	1.550,00 m ² .	x 8.450 Pts/m ² .	=	13.097.500 Pts.
Aparcamientos		4.302,00 m ² .	x 8.100 Pts/m ² .	=	34.846.200 Pts.
Zonas verdes		7.540,00 m ² .	x 2.000 Pts/m ² .	=	15.080.000 Pts.
TOTAL EJECUCION CONTRATA	.....				106.739.788 Pts.



Repercusión media del coste de
expropiación estimado

300 Pts/m

Repercusión del coste de urbanización
por m² de suelo bruto (Total Polígono) .. 1.523,20 Pts/m²

Repercusión del coste de urbanización
por m² de suelo neto edificable (parcelas
industriales) 2.197,55 Pts/m²

Para financiar la operación de expropiación y urbanización de los terrenos ordenados por el presente Plan Parcial, la entidad gestora, es decir, Gestión Urbanística de Burgos, S. A., cuenta con recursos suficientes propios para efectuarla, pudiendo recurrir a créditos y ayudas oficiales para complementar dicha financiación.

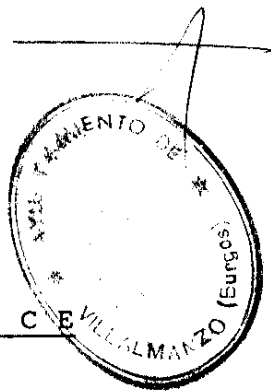
No obstante, la posibilidad de urbanizar por fases, e ir obteniendo recursos a través de la venta de parcelas facilitará la operación, en su caso.

Estas consideraciones, unidas a la modestia relativa de los montantes económicos previstos, demuestran la viabilidad del presente Plan Parcial.

El Arquitecto

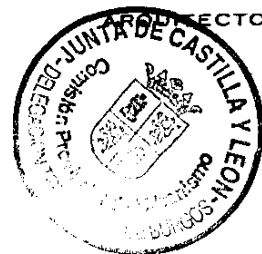
Fdo. José Luis Izquierdo Dobarco

I N D I C E



CAPITULO I.- DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

- Art. 1º.- Contenido
- Art. 2º.- Ambito Territorial
- Art. 3º.- Ambito Temporal
- Art. 4º.- Revisión o modificación
- Art. 5º.- Administración actuante
- Art. 6º.- Alcance normativo
- Art. 7º.- Edificaciones anteriores
- Art. 8º.- Tramitación Administrativa
 - 8.1. Actos sujetos a licencia municipal
 - 8.2. Procedimiento tramitación de. licencias
 - 8.3. Transmisibilidad de las licencias
 - 8.4. Caducidad de las licencias
 - 8.5. Prórroga de licencias
 - 8.6. Procedimiento de tramitación de licencias
 - 8.7. Actos y obras sin licencia
 - 8.8. Suspensión de licencias
 - 8.9. Personas responsables



CAPITULO II.- DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

Art. 9º.- Régimen urbanístico del suelo

Art. 10º.- Usos pormenorizados

Art. 11º.- Ajuste de límites

Art. 12º.- Estudios de Detalle. Formación y aprobación

Art. 13º.- Parcelaciones

13.1. Concepto

13.2. Parcelas indivisibles

13.3. Licencia de parcelación

13.4. Proyecto de parcelación

13.5. Infracciones

Art. 14º.- Reparcelaciones

14.1. Concepto y tramitación

14.2. Agrupaciones

Art. 15º.- Normas Generales de Urbanización

15.1. Proyectos de Urbanización

15.1.1. Definición

15.1.2. Limitaciones

15.1.3. Condiciones

15.1.4. Tramitación y contenido



CAPITULO III.- NORMAS GENERALES DE URBANIZACION

Art. 16º.- Vías rodadas y sendas peatonales

16.1 Definiciones

Art. 17º.- Aparcamientos

Art. 18º.- Dominio y uso de las vías

Art. 19º.- Características y condiciones de las vías y sendas

Art. 20º.- Costes y conservación de la urbanización

Art. 21º.- Abastecimiento de agua y redes de riego

Art. 22º.- Saneamiento

Art. 23º.- Depuración y vertido

Art. 24º.- Energía eléctrica y alumbrado público

Art. 25º.- Otras redes de servicios

Art. 26º.- Tratamiento de residuos

CAPITULO IV.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

Art. 27º.- Definiciones

27.1 Solar

27.2 Alineaciones Oficiales

27.3 Alineación actual

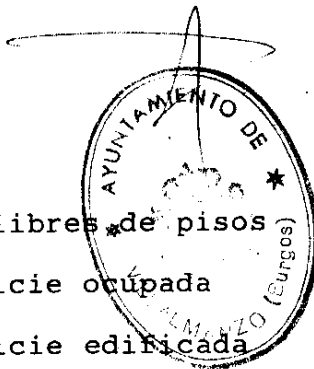
27.4 Fincas fuera de línea

27.5 Parcela edificable

27.6 Retranqueos

27.7 Línea de edificación

27.8 Altura de edificación



- 27.9 Altura libres de pisos
- 27.10 Superficie ocupada
- 27.11 Superficie edificada
- 27.12 Superficie total construída
- 27.13 Edificabilidad
- 27.14 Volumen de construcción
- 27.15 Volumen edificable
- 27.16 Numero de plantas
- 27.17 Porches aporticados
- 27.18 Balcones y miradores.

Art. 28º.- Condiciones generales a todas las zonas

Art. 29º.- Condiciones de uso. Clases de usos.

29.1 Usos pormenorizados

Art. 30º.- Condiciones de Edificación. Ocupación y volumen

- 30.1 Solares edificables
- 30.2 Parcela mínima
- 30.3 Reparcelación
- 30.4 Edificación parcial de parcelas
- 30.5 Retranqueos
- 30.6 Separación entre edificios
- 30.7 Patios
- 30.8 Cerramientos de parcelas
- 30.9 Altura de edificación
- 30.10 Construcciones permitidas por encima de la altura
- 30.11 Altura de las diferentes plantas
- 30.12 Entreplantas
- 30.13 Sotanos y semisotanos
- 30.14 Vuelos



- 30.15 Volumen edificado
- 30.16 Fondo edificable
- 30.17 Condiciones para edificar
- 30.18 Tipos de obra

Art. 31º.- Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas

- 31.1 Alineaciones y rasantes
- 31.2 Prohibición y ocupación del terreno vial
- 31.3 Ocupación de la vía pública por causa de las obras
- 31.4 Injertos y acometidas a los servicios municipales
- 31.5 Urbanizaciones
- 31.6 Protección de servicios generales
- 31.7 Limpieza de obras
- 31.8 Protecciones a colocar en los edificios en construcción
- 31.9 Construcciones provisionales

Art. 32º.- Condiciones higienico-sanitarias

Condiciones de habitabilidad de las viviendas

- 32.1 Vivienda
- 32.2 Distribución
- 32.3 Iluminación y ventilación
- 32.4 Dimensiones y mínimos
- 32.5 Aislamientos
- 32.6 Abastecimiento de aguas y red de evacuación
- 32.7 Patios

1



Art. 33º.- Condiciones estéticas

33.1 Generales

33.2 Estética de los edificios industriales

33.3 Composición de los frentes de fachada

Art. 34º.- Condiciones de seguridad y protección

34.1 Instalaciones de protección contra el fuego

Art. 35º.- Condiciones de servicios y dotaciones de los edificios

35.1 Contenido

35.2 Agua potable

35.3 Energía eléctrica

35.4 Servicio de teléfonos

35.5 Saneamiento

35.6 Otros servicios

Art. 36º.- Otras disposiciones

36.1 Servicio de carteria

36.2 Recogida de basuras

36.3 Señalización de fincas

36.4 Servidumbres urbanas

36.5 Servidumbres de fincas

36.6 Construcciones bajo espacios de uso públicos

36.7 Condiciones de las instalaciones

36.8 Elementos decorativos

36.9 Aleros y cornisas

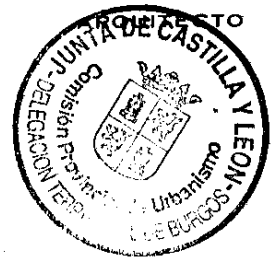
36.10 Marquesinas

36.11 Portadas, escaparates y vitrinas

36.12 Muestras

36.13 Banderines

36.14 Contadores



Art. 37º.- Normas de protección medio ambiental

- a) Emisiones gaseosas
- b) Aguas residuales

CAPITULO V.- NORMAS PARTICULARES

Art. 38º.- Normas Particulares. Industrias I categoria

- 38.1 Tipología
- 38.2 Parcelas que comprende
- 38.3 Usos
- 38.4 Parcela mínima
- 38.5 Separación entre bloques
- 38.6 Composición de las parcelas
- 38.7 Ocupación de la parcela
- 38.8 Altura máxima edificación
- 38.9 Edificación parcial de las parcelas
- 38.10 Condiciones estéticas

Art. 39º.- Normas Particulares. Industria II categoria (Nido)

- 39.1 Tipología
 - Parcelas que comprende
 - Usos
 - Alineaciones exteriores
 - Altura de la edificación
 - Sotanos y semisotanos
 - Salientes y vuelos de fachada
 - Condiciones estéticas



Art. 409.- Normas Particulares. Espacios y servicios comunes

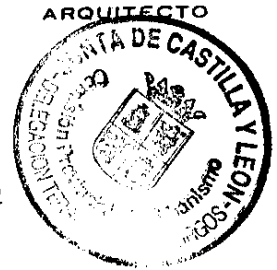
Tipología

Parcelas que comprende

Usos

Volumen

Condiciones estéticas



CAPITULO I.- DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

Art. 1º.- En este capítulo se regulan aquellos aspectos exigidos en el art. 13.3. de la vigente Ley del Suelo referidos a "Ordenanzas reguladoras necesarias para su ejecución" y art. 61 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, así como aquellos aspectos exigidos en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Villalmanzo.

Art. 2º.- Ambito Territorial.

El territorio objeto de las presentes ordenanzas está definido en la Memoria y Planos del presente Plan Parcial, correspondiendo su delimitación sensiblemente con la señalada en las Normas Subsidiarias como Suelo Urbanizable Industrial, Sector nº 2.

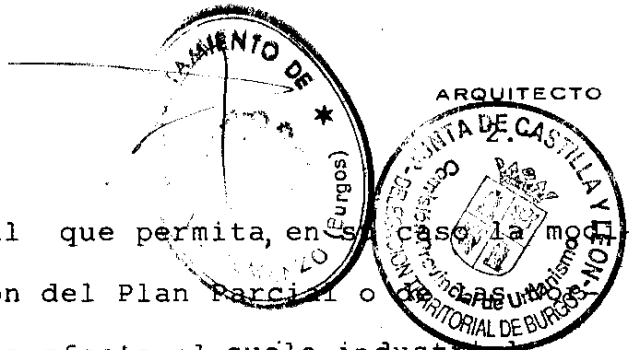
Art. 3º.- Vigencia

El periodo de vigencia es indefinido, hasta su modificación ó revisión, específicamente para el Sector, a través de la modificación de las propias Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

Este Plan Parcial entrará en vigor el día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el B.O.P..

Art. 4º.- Revisión o modificación

a) Para su incorporación proceso de seguimiento y control del desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito municipal, se realizará un análisis de la



demanda de suelo industrial que permita, en su caso, la modificación parcial o revisión del Plan Parcial o Planes Subsidiarias, en cuanto afecta al suelo industrial.

b) La modificación de las previsiones de parcelación exigirá exclusivamente la tramitación del correspondiente Proyecto de Parcelación.

Art. 5º.- Administración actuante

Será el Ayuntamiento de Villalmanzo, siendo la entidad colaboradora GESTION URBANISTICA DE BURGOS, S. A. (GESTUR).

Art. 6º.- Alcance Normativo

El presente Plan Parcial contiene los siguientes documentos:

- 1.- Memoria justificativa de la Ordenación y sus determinaciones.
- 2.- Planos de información y proyecto.
- 3.- Ordenanzas reguladoras.

Tendrán valor normativo preferente los planos de ordenación y las Ordenanzas reguladoras (en segundo lugar).

Art. 7º.- Edificaciones e instalaciones anteriores

No existen edificaciones anteriores. No obstante, cualquier instalación anterior que no sea coincidente con las determinaciones del Plan Parcial, será considerada como "fuera de ordenación".



Art. 89.- Tramitación administrativa

8.1 Actos sujetos a Licencia Municipal

Estan sujetos a previa Licencia Municipal, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

- 8.1.1. Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- 8.1.2. Las obras de ampliación de edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
- 8.1.3. Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- 8.1.4. Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- 8.1.5. Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios cualquiera que sea su uso.
- 8.1.6. Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 de la Ley del Suelo.
- 8.1.7. Las obras de instalación de servicios públicos.
- 8.1.8. Las parcelaciones urbanísticas.
- 8.1.9. Los movimientos de tierra, tales como desmontes, ex-



planación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obra a ejecutar en un proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.

- 8.1.10. La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- 8.1.11. El uso del suelo, sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
- 8.1.12. La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
- 8.1.13. La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados en ruina inminente.
- 8.1. 14 Las instalaciones subterráneas, dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso al que se destine el subsuelo.
- 8.1.15. La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
- 8.1.16. Y en general, los demás actos que señalan específicamente las presentes Normas Urbanísticas.

8.2 Procedimiento para el otorgamiento de licencia

- 8.2.1. El procedimiento de otorgamiento de licencia se ajustará a lo establecido en el art. 9 del Regla-

mento de Servicios de las Corporaciones Locales, correspondiendo la competencia para otorgar la licencia al Ayuntamiento de Villalmanzo.

8.2.2. En todo expediente, las licencias solamente se podrán conceder directamente (esto es, sin otro requisito que la presentación al Ayuntamiento del Proyecto Técnico correspondiente, ajustado a las determinaciones que afectaren de este Plan Parcial) en el suelo que tenga condición de solar por contar con los servicios especificados en el Apartado 27.1. de estas Ordenanzas.

8.2.3. La motivación de la denegación de Licencias deberá fundarse en el incumplimiento de las normas ó de cualquiera de los requisitos formales que deba contener el proyecto o la solicitud.

8.2.4. Cuando se pretenda edificar en suelo urbano que no sea solar (véase definición del Apartado 27.1), el solicitante deberá cumplir las siguientes condiciones, teniendo en cuenta lo expuesto en el art. 20 de estas Ordenanzas.

a) En la solicitud de licencia deberá comprometerse expresamente a la urbanización y edificación simultáneas.

b) Prestará fianza equivalente al 15 por 100 de las obras de urbanización, según evaluación que él mismo formule, que podrá ser rectificada por el Ayuntamiento en caso de separarse sensiblemente de los precios reales.



c) En la solicitud se comprometerá a no utilizar la edificación hasta tanto no estén concluidas las obras de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se realicen para todo o parte del edificio.

d) El compromiso de urbanizar alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachadas del terreno, sino a todas las infraestructuras necesarias para que pueda dotarse al edificio de los servicios públicos para su consideración de solar, realizadas hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

e) El incumplimiento de la obligación de urbanizar simultáneamente, comportará la caducidad de la Licencia sin derecho a la indemnización, así como la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado b).

8.2.5. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de la Ley del Suelo ni de las presentes Ordenanzas.

8.2.6. Cuando en el supuesto del número anterior, el petionario de la licencia ejecute las determinaciones del proyecto, no habrá lugar a indemnización a su favor si se ordenare posteriormente la suspensión de actividades o la demolición de lo realizado.



- 8.2.7. La Administración municipal otorgará o denegará la licencia a la vista de cuantos datos obren en el expediente administrativo, y contra la resolución no cabrá otro recurso que el jurisdiccional, previo el de reposición.
- 8.2.8. La resolución por la que se otorgara o deniegue la licencia de construcción, se notificará, en todo caso al Colegio Profesional que hubiere intervenido en el trámite del visado del proyecto correspondiente.
- 8.2.9. Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad sin perjuicio de terceros.
- 8.2.10. Si se solicita durante la ejecución de las obras de urbanización, se requerirá que se cumplan los requisitos del punto 8.2.4..

8.3 Transmisibilidad de las licencias

Las licencias de obra, instalación o servicio serán transmisibles. A tal efecto, el titular y el transmitido deberán comunicarlo por escrito al Ayuntamiento, quedando ambos sujetos a las responsabilidades que se deriven para el titular en el caso de no hacerlo.

Aquellas licencias concernientes a las cualidades de un sujeto o al ejercicio de las actividades sobre bienes de dominio público, no serán transmisibles salvo en casos especiales y previo expediente que se instruya al efecto y con la aprobación del Ayuntamiento.



8.4. Caducidad de Licencias

Las licencias caducarán sin necesidad de previa declaración municipal en los siguientes supuestos:

- a) Por no iniciar las obras en el término de doce meses a partir de la notificación de su otorgamiento.
- b) Por no haber concluido la obra en los plazos que se fije en la licencia salvo supuestos de fuerza mayor, no imputables al titular y constructor, debidamente justificados, en los que se podrá solicitar prórroga.

8.5. Prórroga de Licencias

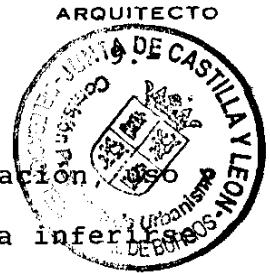
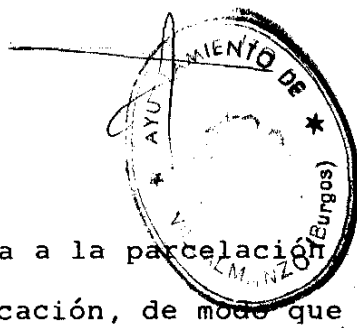
Se concederá a petición del titular en los supuestos del apartado b) anterior. Su duración se estima en función de la posible duración de la obra pendiente autorizada.

8.6 Procedimiento de tramitación de Licencias. Documentación de los proyectos.

Las solicitudes de licencia se presentarán en el Ayuntamiento acompañadas de un proyecto técnico, por triplicado

El plano de situación deberá contener la información fidedigna necesaria para determinar con claridad la situación urbanística del predio en que se sitúa el proyecto.

En particular, deberá contener sobre plano a escala comprendida entre 1/200 y 1/1.000 con topografía al menos esquemática:



- a) Información relativa a la parcelación, ocupación, uso y alturas de la edificación, de modo que pueda inferirse con claridad el grado de consolidación de la manzana o del area de edificación en la que esté incluido el proyecto o de la que se encuentre próximo.
- b) Información relativa al grado de urbanización de la parcela de que se trate, con expresión de los servicios de pavimentación, saneamiento, abastecimiento de agua, alumbrado y energia eléctrica en la vía a la que la parcela da frente.
- c) Al proyecto se acompañará FICHA URBANISTICA, cuyo modelo se transcribe en la página siguiente y en la que se reflejarán todas y cada una de las circunstancias urbanísticas que concurren en el predio y las que definan el proyecto.

LOCALIDAD

AYUNTAMIENTO

SITUACION DE LA FINCA

PLANEAMIENTO:

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA ☐ (1)

Adaptación o Revisión (fecha)

NORMAS SUBSIDIARIAS:

PROVINCIALES ☐

MUNICIPALES ☐

DELIMITACION DE SUELO URBANO:

CON ORDENANZAS ☐ (1)

SIN ORDENANZAS ☐ (1) (2)

CON ALINEACIONES ☐ (1) (2)

PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA ☐ (1) (2)

PLAN PARCIAL ☐ (1) (2)

PLAN ESPECIAL ☐ (1) (2)

ESTUDIO DE DETALLE ☐ (1) (2)

PROYECTO DE URBANIZACION ☐ (1) (2)

PROYECTO DE REPARCELACION ☐ (1) (2)

PROYECTO DE COMPENSACION ☐ (1) (2)

..... ☐ (3)

CLASIFICACION DEL SUELO:

URBANO ☐ (1)

URBANIZABLE PROGRAMADO ☐ (1)

URBANIZABLE NO PROGRAMADO ☐ (1)

URBANIZABLE (APTO PARA LA URBANIZACION) ☐ (1) (4)

NO URBANIZABLE ☐ (1)

NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION ☐ (1)

..... (6)

GRADO DE URBANIZACION:

SERVICIOS URBANOS (en calle a la que da frente la parcela): (1) (5)

PREVISIONES DE EJECUCION

PAVIMENTACION CALZADA ☐ (7)

ENCINTADO ACERAS ☐ (7)

RED DE SANEAMIENTO ☐ (7)

RED DE ABAST. DE AGUA ☐ (7)

RED DE ENERGIA ELECTRICA ☐ (7)

ALUMBRADO PUBLICO ☐ (7)

GARANTIAS DE EJECUCION (8)

EL AROUITECTO:

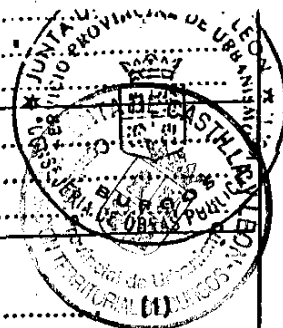
EL PROPIETARIO PROMOTOR:

V.º B.º POR EL AYUNTAMIENTO:

NOTAS: (1) Señálese con X lo que proceda; (2) Describese el título, área o Unidad Urbana de actuación; (3) Describese cualquier otra figura de planeamiento anterior a la Ley del Suelo de 1975; (4) En caso de Normas Subsidiarias; (5) Señálese en metros la distancia del punto más próximo de la red; (6) Para clasificaciones de suelo en Planes no adaptados a la Ley del Suelo de 1975; (7) Describanse las soluciones previstas en el Proyecto; (8) Describese la garantía establecida; aval, depósito, giro, contribuciones especiales, etc.; (9) El Técnico municipal si no existiere, el Secretario o el Alcalde.

PROYECTO DE
PROPIETARIO O PROMOTOR
DOMICILIO

TECNICO REDACTOR
COLEGIO Y NUMERO DE COLEGIADO
FECHA DE VISADO



CONDICIONES DE USO DEL EDIFICIO O EDIFICIOS PROYECTADOS:

USO PRINCIPAL (1)
USOS EN REGIMEN DE COMPATIBILIDAD

CONDICIONES DE VOLUMEN:

TIPO DE ACTUACION (2)
INDICE EDIFICABILIDAD m.²
SUPERFICIE PARCELA NETA A ALINEACIONES m.²
SUPERFICIE SEMIVIALES PERIMETRALES m.²
VOLUMEN TOTAL EDIFICABLE

EDIFICACION PROYECTADA (PREVISTA) Volumen m.³ (3) Superficie m.² (3)

* EN SOTANOS Y SEMISOTANOS
EN PLANTA BAJA
EN PLANTAS ALTAS
TOTAL PROYECTADO
INDICE POR M.² DE PARCELA m.²

OCCUPACION DE LA PARCELA %
PORCENTAJE m.
DISTANCIAS A LINDEROS

FONDO EDIFICADO: m.
EN PLANTA BAJA m.
EN PLANTAS ALTAS

ALTURAS DE LA EDIFICACION
N.º DE PLANTAS m.
ALTURA EN M. m.
ALTURA DE PLANTA BAJA m.
VUELO MAXIMO

CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS

DIMENSIONES PATIOS (4)
RELACION SUP. ILUMINACION HUECO/SUP. LOCALES
DIMENSIONES Y SUPERFICIE MINIMA HABITACION

CONDICIONES ESTETICAS

INCLUSION EN AREA DE PROTECCION DELIMITADA
CATALOGACION DEL EDIFICIO
DISTANCIA A ELEMENTOS CATALOGADOS
INCIDENCIA EN VISTAS SOBRE BIENES DESCRITOS ART. 98 DEL REGLA-
MENTO DE PLANEAMIENTO (5)
CONDICIONES SINGULARES DE DISEÑO

OTRAS CONDICIONES:

ESCRITURA PROPIEDAD PARCELA (6)
COMPROMISOS PATIOS MANCOMUNADOS (6)
FIJACION MUNICIPAL ALINEACIONES (6)
COMPROMISO EJECUCION URBANIZACION

NOTAS: (1) Describase; (2) Describase si es en solar y ordenanza aplicable; (3) Volumen y superficie construida; (4) Señálese para el local en que la relación sea mínima; (5) Señálese si se adoptan; (6) Señálese si se aporta.



8.7. Actos u obras sin Licencia o no ajustada a la misma

8.7.1. Cuando los actos de edificación o uso del suelo se efectuasen sin Licencia u orden de ejecución, o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, y siempre que no hubiere transcurrido más de 4 años desde su total terminación, el Alcalde o la autoridad que tenga también atribuidas legalmente competencias, podrá disponer su suspensión inmediata.



8.7.2. El acuerdo de suspensión se comunicará al Ayuntamiento en el plazo de tres días, si aquel no hubiese sido adoptado por el Alcalde.

8.7.3. En el plazo de dos meses, contados desde la notificación de la suspensión, el interesado habrá de solicitar la oportuna licencia o en su caso, ajustar las obras a la licencia u orden de ejecución.

8.7.4. Si transcurrido el plazo de dos meses el interesado no hubiera instado la expresada licencia o, en su caso, no hubiese ajustado las obras a las condiciones señaladas en la misma o en orden de ejecución, el Ayuntamiento podrá acordar la demolición de las obras a costa del interesado y proceder a impedir definitivamente los usos a los que diera lugar. De igual manera se procederá si la licencia fuera denegada por ser su otorgamiento contrario a las prescripciones de las Presentes Ordenanzas.



8.7.5. A los efectos de las presentes Ordenanzas se considerará que unas obras amparadas por la licencia están totalmente terminadas:

a) Cuando sean de nueva planta, a partir de la fecha de expedición del certificado final de las obras, suscrita por el facultativo o facultativos competentes, y, a falta de este documento, desde la fecha de notificación de la licencia de ocupación o de la cédula de habitabilidad.

c) En los demás casos, a partir de la fecha de expedición del certificado final de obras en las condiciones del apartado anterior, ó a falta de éste, desde que el titular de la licencia comunique al Ayuntamiento la finalización de las obras.

En defecto de los citados documentos se tomará a todos los efectos como fecha de terminación la que resulte de cualquier comprobación de esta situación por parte de la Administración Municipal.

8.7.6. Al término de cualquier obra de edificación, sea de nueva planta o de reforma, y antes de ponerla en uso, deberá solicitarse el certificado de comprobación de obras que se concederá previa inspección y comprobación de que la obra se ajuste al proyecto autorizado.



8.8. Suspensión de licencias

8.8.1. El Alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución y consiguientemente la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos actos administrativos constituyan manifiestamente una infracción urbanística grave, cualquiera que sea la fecha de otorgamiento de la licencia o de la orden de ejecución.

8.8.2. En todo caso, procederá en el plazo de tres días, a dar traslado directo de dicho acuerdo a la Sala de lo Contencioso Administrativo, a los efectos prevenidos en los números 2 y siguientes del artº. 118 de la Ley de Jurisdicción Contencioso-Administrativo.

8.9. Personas responsables

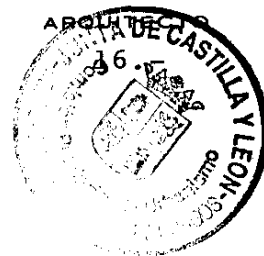
8.9.1. En las obras que se ejecutasen sin licencia o con inobservancia de sus cláusulas serán sancionados por infracciones urbanísticas el promotor, el empresario de las obras y el Técnico director de las mismas (Art. 57.1. del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Suelo).

8.9.2. En las obras amparadas en una licencia cuyo contenido sea manifiestamente constitutivo de una infracción urbanística grave serán igualmente sancionados: el facultativo que hubiere informado favorablemente el proyecto y los miembros de la Corporación que hubiesen



votado a favor del otorgamiento de la licencia de esta
informe técnico previo, o cuando éste fuera desfa-
vorable en razón de aquella infracción, o se hubiese
hecho la advertencia de ilegalidad prevista en la le-
gislación de Régimen Local (Art. 57.2 del Reglamento
de Disciplina Urbanística).

- 8.9.3. Las personas jurídicas serán sancionadas por las in-
fracciones cometidas en sus órganos o agentes y asu-
mirán el coste de las medidas de reparación del orden
urbanístico vulnerado, sin perjuicio de las indemni-
zaciones por daños y perjuicios a terceros a que
haya lugar (Art. 57.3 del Reglamento de Disciplina
Urbanística).



CAPITULO II.- DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

Art. 9º.- Régimen Urbanístico del Suelo

El suelo comprendido en la delimitación del Plan Parcial se clasifica como Urbanizable Apto para la urbanización en las Normas Subsidiarias Municipales y devendrá Suelo Urbano a la Aprobación definitiva del Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, a medida que se ejecuten dichas obras de urbanización.

Art. 10º.- Usos pormenorizados

Su delimitación se realiza en los planos correspondientes , en función de las siguientes zonas y categorías:

a) Espacio industrial

- Parcelas industriales categoria I (industria media).
- Parcelas industriales categoria II (pequeña industria, talleres, etc...).

b) Espacios libres de dominio y uso público

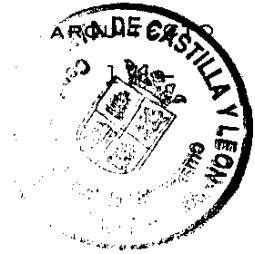
- Zonas verdes
- Peatonales.

c) Espacios de servicio, interés público y social

- Equipamiento comercial
- Equipamiento deportivo
- Equipamiento social

d) Aparcamientos

e) Red viaria



Art. 11º.- Ajuste de límites

La delimitación del Polígono sobre el plano topográfico básico a escala 1/1000, recoge en detalle la prevista en las Normas Subsidiarias municipales para el Sector nº 2 del Suelo Urbanizable industrial (escala 1/10.000). Dicha delimitación se establece con precisión en los planos que forman parte del presente Plan Parcial.

La delimitación de parcelas está recogida en el plano de parcelación, sin perjuicio de su modificación por Proyectos de Parcelación posteriores.

Art. 12º.- Estudios de detalle. Formación y aprobación.

De acuerdo con el art. 14 de la Ley del Suelo y concordantes de sus Reglamentos, podrán formularse Estudios de Detalle cuando fuere preciso para completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en los Planes Parciales.

Podrán formularse por los particulares con la finalidad, contenido y documentación establecidos en los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo y en el apartado 6 de la Instrucción nº 1 de la Dirección General de Urbanismo - Febrero 1.978 y se tramitarán de acuerdo con lo señalado en el artículo 140 de dicho Reglamento.



Los Estudios de Detalle serán redactados de oficio por el Ayuntamiento o Entidad urbanística especial actuante por los particulares.

La aprobación inicial de los Estudios de Detalle es de competencia de la Corporación Municipal interesada.

La apertura del trámite de información pública se anunciará en el "Boletín Oficial" de la provincia y en uno de los periodicos de mayor circulación de la provincia, y se notificará personalmente a los propietarios y demás interesados directamente afectados, comprendidos en el ámbito territorial del Estudio de Detalle.

Dentro del periodo de información pública, podrá ser examinado el Estudio de Detalle por cualquier persona y formularse las alegaciones que procedan.

A la vista del resultado de la información pública, la Corporación Municipal aprobará definitivamente el Estudio de Detalle, si procede, introduciendo, en su caso, las modificaciones que resultasen pertinentes. Dicho acuerdo se comunicará a la Comisión Provincial de Urbanismo en el plazo de diez días.

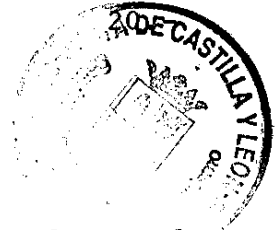
La Corporación Municipal interesada ordenará publicar el acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia.

Serán de aplicación a los Estudios de Detalle lo establecido para los Planes Parciales en cuanto a la procedencia de diligenciar los planos y documentos que los integren.



Art. 139.- Parcelaciones

- 13.1. Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes en las condiciones establecidas en el artículo 94 de la Ley del Suelo y su remisión al 96 de la misma Ley.
- 13.2. Parcelas indivisibles
- a) Serán indivisibles las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas en el Plan (1.000 m^2 en la categoría I y 400 m^2 , para las "nido" ó categoría II), salvo si los lotes resultantes se adquieren por los propietarios de terrenos colindantes con el fin de apropiarlos y formar una nueva parcela.
 - b) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de las determinadas como mínimas en el plan, salvo que el exceso sobre el mínimo pueda segregarse y sea adquirido por los propietarios de los terrenos colindantes formando una nueva parcela.
 - c) Resto de condiciones señaladas en el artículo 95 de la Ley del Suelo.
- 13.3. Licencia de parcelación
- Toda la parcelación urbanística estará sujeta a la previa licencia municipal que se otorgará a la vista del proyecto presentado a tal efecto y de acuerdo con las determinaciones anteriormente señaladas, y artículo 96 de la Ley del Suelo.



13.4. Proyecto de parcelación

El Proyecto de parcelación estará integrado por los documentos siguientes:

a) Plano acotado de la finca o fincas a parcelar a escala igual o mayor de 1:500 en su estado actual, con detalles de las edificaciones, cercas, etc..

Si fuera necesario para el mejor conocimiento de la parcelación a efectuar, podrá exigirse la presentación del plano topográfico con curvas de nivel de metro en metro.

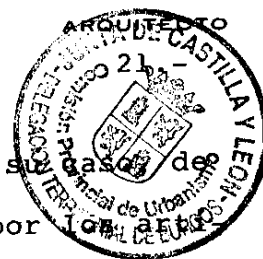
b) Plano de parcelación acotando las parcelas y señalando sus accesos, linderos y planeamiento aprobado.

c) Memoria descriptiva de la finca existente y de cada una de las nuevas parcelas, en la que se justifique que la nueva parcelación se ajusta a la ordenanza aplicable.

13.5. Las infracciones cometidas se sancionarán de acuerdo con los artículos 66 a 70 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Suelo.

Art. 149.- Reparcelaciones

14.1. Se entenderá por reparcelación la agrupación de las fincas comprendidas en el polígono para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes en la forma que establecen los artículos 97 a 102 de la Ley del Suelo y concordantes



de los Reglamentos. Se tramitará , en su caso, de acuerdo con el procedimiento señalado por los artículos 101 a 114 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo.

- 14.2. Se permite la agrupación de parcelas para formar una de mayores dimensiones en todas las categorías.
- 14.3. La parcelación contenida en el plano de proyecto correspondiente del Plan Parcial tiene carácter indicativo por lo que, en atención a la debida flexibilidad frente a la demanda podrán agruparse o dividirse las parcelas con las solas limitaciones de los artículos anteriores.

Art. 15º.- Normas generales de la urbanización

En este artículo se recogen las normas que regularán el contenido y características del Proyecto de Urbanización que se redacte como desarrollo del Plan Parcial.

15.1. Definición

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen la finalidad de llevar a la práctica las propuestas de las Normas Subsidiarias y Estudio de Detalle, en el Suelo Urbano, y de los Planes Parciales, en el Suelo Urbanizable (Artículo 15 de la Ley del Suelo).



15.2. Limitaciones

Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen de suelo y edificación.

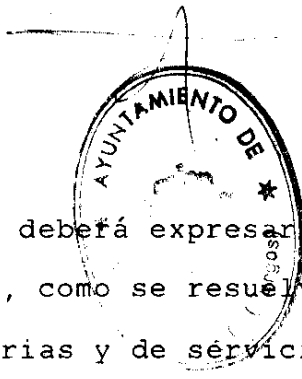
No podrán modificar, en ningún caso, las previsiones de las Normas y Planes Parciales que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras (Artículo 15.1 y 2 de la Ley del Suelo).

15.3. Condiciones

Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización serán las definidas en el Artículo 70 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

15.4. Tramitación y contenido

- a) Se tramitarán de acuerdo con lo establecido en el apartado 1.5.3. de las Normas Subsidiarias Municipales una vez aprobado definitivamente este Plan Parcial.
- b) Se tramitarán con estricta sujeción al artículo 41 de la Ley del Suelo, a las disposiciones contenidas en la Sección Quinta del Capítulo Tercero del Título IV del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo y Real Decreto de Adaptación de Planes Generales y de Agilización de la tramitación urbanística.
- c) Su contenido técnico, para que puedan ser aprobados inicialmente, deberá ajustarse a lo establecido en las Normas Subsidiarias Municipales en su apartado 3.2.1..



En todo caso, deberá expresarse con suficiente claridad y detalle, como se resuelven las conexiones con las redes viarias y de servicios ya en funcionamiento o en proyecto, acompañando las autorizaciones necesarias, en su caso.

CAPITULO III.- NORMAS GENERALES DE URBANIZACION

Art. 169.- Vías rodadas y sendas peatonales

A efectos de la aplicación de las condiciones de diseño y construcción que se establecen en este capítulo, las vías rodadas y sendas peatonales, se clasifican y definen en los siguientes tipos, de acuerdo con la clasificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio.

A) Vías rodadas

- 1) Vía arterial. Es la vía cuya función es garantizar la conexión y comunicación con la red de carreteras.
- 2) Distribuidores locales. Son las vías cuya función es recoger y distribuir el tráfico generado en el sector. Tienen este carácter las vías de servicio interior y las penetraciones en el polígono, con ancho mínimo de calzada de 6 metros.
- 3) Dado el carácter de la carretera de acceso, la Autovía Madrid-Irún, se cumplirá estrictamente los retranqueos para la edificación exigibles de acuerdo con la Ley y el Reglamento de Carreteras, en su caso.



B) Sendas de peatones y aceras

B-1 Sendas de peatones. Son los itinerarios pavimentados que se establecen para el uso exclusivo de peatones, en trazados y espacios independientes del sistema de vías rodadas.

B-2 Aceras. Son las zonas laterales a las vías rodadas para la circulación de peatones.

Art. 17º.- Aparcamientos públicos

Son los espacios destinados a estacionar vehículos automóviles en los lugares señalados en el Plan, en zonas anejas a la red viaria.

Art. 18º.- Uso y dominio de los viales

Todas las vías definidas dentro de los artículos 16 y 17 serán de dominio y uso público, cualquiera que sea la persona o entidad que ejecute su apertura y urbanización.

Art. 19º.- Características y condiciones de las vías y sendas

- a) La distancia entre cerramientos en parcelas situadas a uno y otro lado de la vía será la señalada en los planos .
- b) El ancho mínimo de calzada será de 6 mts.
- c) Radios mínimos de giro a eje de calzada en intersección,, 10 m.
- d) Aceras en los lados de las calzadas mínimo: 1,00 m.
- e) Aparcamientos: vehículos ligeros 4,50 x 2,20 m. mínimo.



Art. 209.- Costes y conservación de la Urbanización

- a) Los propietarios de terrenos estarán obligados a sufragar los costes de urbanización de acuerdo con lo indicado en el capítulo III, Artº 58, al 62 y 64 del Reglamento de Gestión.
- b) En particular, la valoración de los costes de ejecución de los entronques a las redes existentes imputables al conjunto del polígono, serán acordes a las valoraciones derivadas del Estudio Económico-Financiero.
- c) La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos será de cargo del Ayuntamiento, una vez que se haya efectuado la cesión de aquellas.
- d) El Ayuntamiento podrá exigir por vía de apremio, las cuotas que se adeuden por los particulares.
- e) La autorización de edificar en las parcelas previa a su consideración como solar podrá darse en los supuestos de los Art. 39.2., 40 y 41 del R.G., previo cumplimiento de los Art. 46.2 del mismo y Art. 83 de la Ley del Suelo.
- f) Para controlar la correcta realización de las obras de urbanización por los titulares establecidas en las licencias de obras, conforme a lo dispuesto en las presentes Ordenanzas, se realizarán por el Ayuntamiento las visitas y comprobaciones que sean precisas.



- g) Cesión de las obras de urbanización: Concluidas las obras de urbanización, se procederá por el promotor a ponerlas a disposición del Ayuntamiento mediante el escrito correspondiente donde se comprometerá a cederlas gratuitamente, juntamente con los terrenos que ocupan.

Dicha cesión afectará solamente a los viales y redes de servicios del Plan Parical y no comprenderá las obras realizadas en el interior de las parcelas, que seguirán siendo de propiedad particular y a las que se dará el mismo tratamiento legal que a la edificación.

Al escrito mencionado se unirá el documento público acreditativo de la propiedad de los terrenos que habrán de cederse al Ayuntamiento.

Recibido dicho escrito, se comprobará por el Ayuntamiento la correcta realización de las obras de urbanización para proceder, en caso afirmativo, a levantar un acta de recepción provisional.

Levantada el acta de recepción provisional de las obras por haberse concluido estas correctamente o por haberse corregido los defectos existentes, comenzará a correr el plazo de garantía, que vendrá fijado en el proyecto de urbanización y que en ningún caso será inferior a tres meses.

Durante el plazo de garantía deberá el promotor atender a la conservación ordinaria de las obras de urbanización y a la reparación de cuantos desperfectos o deficiencias pudieran observarse.

A su conclusión, deberá el Ayuntamiento recibir definitivamente las obras de urbanización, mediante la aprobación del acuerdo pertinente, donde se resolverá además, la cancelación de la fianza que se hubiere constituido en garantía de su realización.

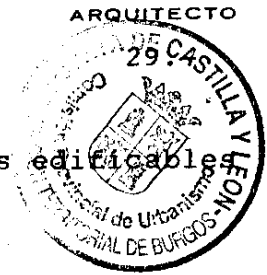
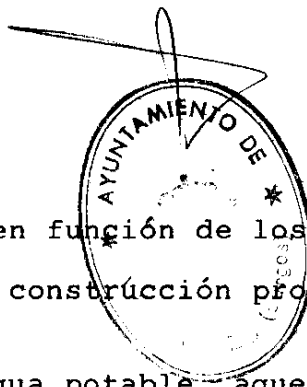
La formalización de la cesión, se realizará en documento público notarial.

A partir de la recepción definitiva de las obras de urbanización, quedarán las mismas y el terreno correspondiente, afectados al dominio público municipal, serán conservadas por el Ayuntamiento y su uso será regulado por éste sin que el autor de las obras pueda reclamar indemnización alguna, aunque tales obras sean usadas también por otros particulares.

También se producirá una afectación tácita al dominio público de todas aquellas obras de urbanización y de los terrenos que las soportan, aun sin el cumplimiento de las formalidades anteriormente reseñadas, siempre que se trate de aquéllas que deben cederse gratuitamente al Ayuntamiento y hubiere transcurrido el plazo de seis meses desde la presentación del escrito a que se hace referencia al principio del presente epígrafe. El transcurso del plazo señalado equivaldrá a la recepción definitiva de las obras.

Art. 21º.- Abastecimiento de agua y Redes de riego

La dotación mínima de agua potable no será nunca inferior a 200 litros/habitante y día, debiendo justificarse el nú-

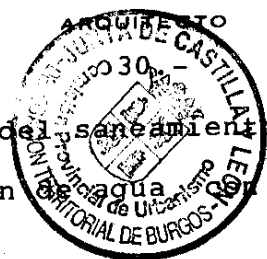


mero de habitantes en función de los volúmenes edificables previstos y tipo de construcción proyectada.

- Se entiende por agua potable, aquella que cumple las condiciones de potabilidad establecidas por el organismo competente de Sanidad, que son aquellas que cumplen las características previstas en el Código Alimentario (Cap. 27 de dicho Código).
- Para riego y otros usos se dotará la cantidad de agua que justifique las características de la ordenación.
- Para industrias se dotará un caudal mínimo de 3.700 l./día para cada una de las industrias establecidas. En cualquier caso el caudal no será inferior a 0,3 l./seg/Ha.. El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo medio por tres, para tener en cuenta las variaciones del consumo.
- Será preciso demostrar documentalmente la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea procedente de la red municipal o manantial, pozo, etc..
- La capacidad de los depósitos debe calcularse para el consumo total de un día punta.
- La presión mínima en el punto más favorable de la red será de una atmósfera.

Art. 229.- Saneamiento

- Se tendrá en cuenta la correspondiente Norma Tecnológica de la Edificación, así como el punto 3.2.2 c) de las Normas Subsidiarias Municipales.



- El caudal a tener en cuenta para el cálculo del saneamiento será el mismo que el calculado para la dotación de agua, a excepción de la prevista para el riego.

- Todas las conducciones serán subterráneas, seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público, y no se situarán bajo las calzadas sino bajo aceras y jardines.

- La evacuación de aguas residuales se establecerá mediante una red de alcantarillado, adecuada a la zona que ha de servir, quedando expresamente prohibidas las soluciones de fosa séptica.

- Cuando el afluyente no vierta directamente al colector municipal, sino al río o algún arroyo o cauce público, deberá preverse el correspondiente sistema de depuración y será necesario acompañar la oportuna concesión del Ministerio de Obras Públicas con el expediente aprobado y el proyecto ajustado a las condiciones de vertido que imponga el mismo.

- No se permitirá el vertido de aguas a cauces normalmente secos, ni aún con previa depuración, debiendo arbitrarse en cada caso las soluciones técnicas más idóneas a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción.

- La distancia a la estación depuradora se ceñirá a lo dispuesto en la vigente legislación que contempla estos casos (Circular de la Comisión Central de Saneamiento, - B.O.E. de 10 de Mayo de 1.968).

- El sistema de conducción de aguas sucias podrá ser separatorio o unitario.

- Los Proyectos de la red, estarán sujetos a las siguientes condiciones mínimas:

- Velocidad del agua a sección llena: 0,50-3 m/s, cámaras de descarga automática en cabeceras con capacidad de --- 0,50 m³ para las alcantarillas de 0,30 m. y de 1 m³ como mínimo para las restantes.

- Arquetas en cambios de dirección y de rasante en alineaciones rectas a distancia no superior a 50 m.

Art. 23º.- Depuración y vertido

El vertido de aguas residuales se realizará a través de depuradora. Serán de obligatorio cumplimiento los siguientes parámetros de calidad de las aguas residuales a sus límites respectivos (1):

Parámetro	Unidad de medida	Concentración a no sobrepasar en más del 50% de muestras	10 % de muestras
Grasas y aceites	mg/l	10	20
Turbidez	UJT	50	75
PH	Unidad PH	entre 6-9 t. momento	
Cadmio	mg/l	0,5	1,00
Cromo total	mg/l	1,5	3,00
Cobre	mg/l	0,5	1,00
Plomo	mg/l	7,5	15,00

Parámetro Unidad de medida

Concentración a no
sobrepasar en más
del 50% de muestras

10% de
muestras

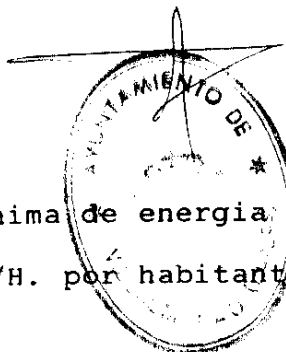
Mercurio	mg/l	0,05	0,10
Niquel	mg/l	5,5	11,00
Plata	mg/l	0,025	0,05
Zinc	mg/l	3,5	7,00
Arsenio	mg/l	3,0	0,00
Cianuros	mg/l	5,00	10,00
Cloro residual (total)	mg/l	1,00	2,00
Compuestos fenó- licos	mg/l	0,5	1,00
Amoniaco (con nitrogeno)	mg/l	40,00	60,00
Hidrocarburos clorados	mg/l	0,003	0,006
Toxicidad	ut	7,5	10,00

(1) Normas de la Dirección General de Sanidad

La Entidad Gestora del polígono (GESTUR) se reserva la facultad de considerar, para cada caso particular de vertido, qué componentes del mismo deben eliminarse en su totalidad o reducirse a niveles de concentración tan bajos que no pueda producirse contaminación en la zona.

Art. 24º.- Energía Eléctrica y Alumbrado Público

La dotación mínima de energía eléctrica para el uso industrial será de $0,04 \text{ Kw/m}^2$, con un coeficiente de simultaneidad del 0,50.



La dotación mínima de energía eléctrica para uso doméstico será de 0,6 Kw/H. por habitante.

Se preverá un 5% de consumo industrial para servicios de alumbrado público, bombeo, depuración y otros servicios especiales.

Las líneas de distribución para el alumbrado público, privado y transformación serán preferentemente subterráneas, pudiendo ser aéreas cuando la viabilidad del Polígono lo aconseje y lo autorice la Compañía suministradora.

Respecto a las líneas de alta tensión, cuando sean tendidos aéreos, deberán respetarse las servidumbres y la prohibición de construir a menos de 5 metros del conductor.

Como estándar de potencia en la instalación de alumbrado se utilizará el de 1 watt/m². El nivel de iluminación de las vías se fijará de acuerdo con la importancia de su tráfico. A este efecto, la iluminación media para el alumbrado público (a 1-1,50 metros del pavimento) será:

- En vías principales (vías arteriales) 10 lux
- En vías secundarias (distribuidores locales y vías de acceso) 5 lux

Art. 259.- Otras redes de servicio

Podrá preverse cualquier otro tipo de servicio, teléfono, gas, etc. Sus canalizaciones irán preferentemente enterradas, con las excepciones señaladas en el artículo anterior. Su aprobación lo sería por el Ayuntamiento previa presentación del correspondiente proyecto técnico.



Art.- 269.- Tratamiento de residuos

Para el cálculo del volumen de los desperdicios y basuras se tomará como promedio aproximado la cantidad de 0,5 Kg/habitante/día. Se considerará una densidad de 50 trabajadores/Ha..

Se recomienda una recogida en autocamiones acondicionados que vertirán en estaciones de recogida (definitivas e intermedias), situadas a una distancia mínima de 2 kilómetros del suelo urbano.

CAPITULO IV.- NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION

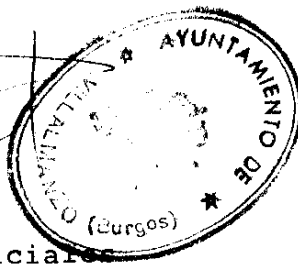
Art. 27º.- Definiciones

A efectos de estas Ordenanzas cuantas veces se empleen los terminos que a continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresa en los apartados siguientes:

27.1. Solar

Es la superficie de Suelo Urbano apta para la edificación, urbanizada con arreglo a las normas establecidas por este Plan Parcial y que cumplen con las siguientes condiciones:

- Que tenga acceso rodado pavimentado.
- Que tenga abastecimiento de agua, con canalización, al borde del terreno, pendiente únicamente de las obras de acometida; y con dotación suficiente para el uso asignado a la edificación que pudiera construirse.
- Que tenga evacuación de aguas, mediante alcantarillado municipal por el borde del terreno y vertido conforme a la dotación anterior.
- Que tenga suministro de energia eléctrica, mediante red de baja tensión, con capacidad de suministro suficiente para el uso asignado a la edificación que pudiera construirse.
- Que tenga señaladas alineaciones y rasantes.



27.2. Alineaciones oficiales

Son las líneas que se fijan como tales en los planos correspondientes, y que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, públicos o privados, vías, calles y plazas.

27.3. Alineación actual

Son los linderos de las fincas con los espacios viales existentes.

27.4. Finca fuera de la línea

Aquella en la que la alineación oficial corta la superficie de la finca, limitada por las alineaciones actuales.

27.5. Parcela edificable

Es la parte de solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

27.6. Retranqueos

Es el ancho de la faja de terreno, expresado en metros, --- comprendida entre las lindes del solar y las líneas de edificación.

27.7 Línea de edificación. Ocupación de solar.

Es la que delimita la superficie susceptible de ocupación en planta por la edificación. Ocupación de solar expresada en tanto por ciento, es la relación entre la superficie delimitada por las líneas de edificación y la del solar.

27.8. Altura de edificación

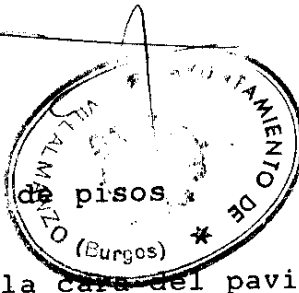
Es el número máximo de plantas de la edificación, incluyendo la planta baja.

Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de unidades; por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las Ordenanzas señalen ambos tipos, habrán de respetarse las dos.

Para determinar la altura de un edificio, se tomará ésta por la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante señalada por el terreno, hasta el plano inferior del alero de cubierta, o en naves, a la parte inferior de los elementos estructurales de cubierta, según se establece en las Normas Subsidiarias Municipales.

Si la rasante de la calle a que dá la fachada del edificio originase en algún punto de la fachada una diferencia de cota de más de sesenta centímetros por encima del que corresponde al punto medio de la fachada, la altura del edificio se determinará a partir del plano situado sesenta centímetros bajo la rasante del punto más alto, es decir el punto cuya diferencia de cota por encima de la del punto medio sea mayor.

Si al aplicar esta regla se originan diferencias de cota de más de tres metros entre puntos determinados de la fachada, se dividirá ésta en tantas partes como sea preciso para no sobrepasar dicha medida.



27.9. Altura libre de pisos.

Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.

27.10. Superficie ocupada

Es la comprendida dentro de los límites de las líneas externas de la construcción, sin inclusión de los cuerpos volados.

27.11. Superficie edificada por planta

Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta.

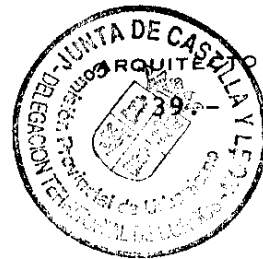
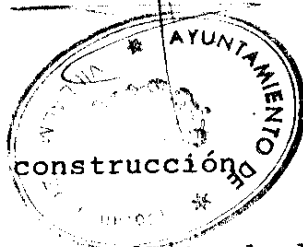
27.12. Superficie total construída

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas.

27.13. Edificabilidad

Es la relación del total de m^2 de superficie construída a m^2 de parcela neta, esto es, una vez descontadas las superficies ocupadas por viales y las cesiones para usos públicos o reservas para uso deportivo. En el cálculo de los m^2 totales de superficie construída, no se incluirán los semi-sótanos que sobresalgan menos de 1 m. de la rasante del terreno, ni soportales libres al acceso público y sin cerramiento, ni las construcciones de maquinaria de ascensores, climatización, cajas de escalera y chimeneas.

En la medición de la edificabilidad se incluirán los cuerpos volados y las terrazas.



27.14. Volumen de construcción

Es el resultante del producto de la superficie ocupada del solar por la altura definida anteriormente deduciéndose el volúmen de patios, espacios abiertos o porches porticados.

27.15. Volumen edificable

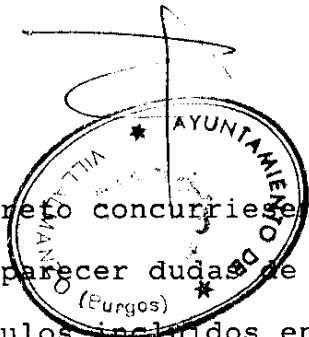
Es el asignado a cada parcela en las normas particulares de cada zona y en los planos correspondientes.

Art. 28º.- Condiciones generales a todas las zonas

a) Además de los preceptuados en las presentes Ordenanzas Reguladoras, los usuarios de las industrias deberán atenerse a las restantes normas y prescripciones establecidas en la legislación siguiente:

- Ordenanza General de Higiene y Seguridad del Trabajo de 9 de marzo de 1.971 (B.O.E. de 16-3-71) y demás disposiciones complementarias.
- Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y peligrosas, de 30 de Noviembre de 1.961 (Decreto 2114/1.961).
- Reglamento de Policía de aguas y sus cauces y demás disposiciones complementarias.

b) Cuando la aplicación de las distintas Normativas vigentes, existe contradicción en la edificabilidad de una determinada parcela, prevalecerá aquella que contemple menor aprovechamiento.



c) Si en un caso concreto concurren circunstancias especiales que hagan aparecer dudas de interpretación sobre uno o varios artículos incluidos en las presentes ordenanzas, se estará a lo que dictaminen los Servicios Técnicos de la Entidad Gestora en dicho caso concreto, y/o los servicios técnicos municipales ó en su defecto el S.A.U.M. de la Excma. Diputación Provincial.

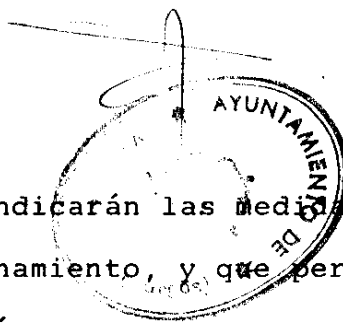
Art.- 299.- Condiciones de uso. Clases de usos

Los usos que pueden alojarse en los edificios que se construyan, serán:

- a) Industrial
- b) Vivienda
- c) Garaje-aparcamiento
- d) Comercios
- e) Oficinas
- f) Público y cultural
- g) Deportivo
- h) Servicios

a) Uso de industria:

Únicamente quedan excluidas las definidas como insalubres, nocivas y peligrosas en el Decreto de 30 de Noviembre de 1.961 (Decreto 2414/1.961). No obstante, podrán ser autorizadas aquellas industrias que estando afectadas por el citado Reglamento, acompañen a la solicitud de adjudicación informe favorable de la Comisión Provincial de Colaboración del Estado con las Corporaciones Locales u organismo compe-



tente, en el que se indicarán las medidas correctoras necesarias para su funcionamiento, y que permitan su emplazamiento dentro del polígono.

b) Uso de vivienda

Queda prohibido el uso de vivienda. Se excluyen de esta prescripción las destinadas a personal encargado de la vigilancia y conservación de las diferentes industrias, propietario o personal directo.

La superficie construída total destinada a cada vivienda, no será inferior a 45 m², ni superior a 150 m².

Se exigirá en ambas Categorías de Industrias (I y II), una entrada independiente de la general de oficinas para la vivienda, no pudiendo construirse más que una por industria, de acuerdo con lo establecido por las Normas Subsidiarias Municipales.

c) Uso de garajes.

Se permite el uso de garajes.

d) Uso de comercios.

No se permite el uso de comercial minorista.

Se exceptúa la zona de equipamiento comercial especificada en la Ordenanza correspondiente de Normas Particulares.

En casos especiales, debidamente justificados, se podrá permitir el establecimiento de instalaciones de comercio al por mayor, previo informe favorable de la Corporación Municipal y de la entidad gestora (GESTUR).

e) Uso de oficinas

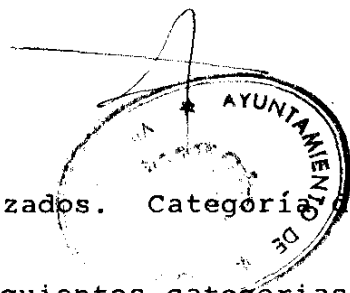
Se permite el uso de oficinas relacionadas directamente con las industrias establecidas, con arreglo a lo preceptuado en las Ordenanzas correspondientes de las Normas particulares, que se exponen más adelante.

f) Uso público y cultural

Se permiten actividades docentes y culturales de interés público y directamente relacionadas con la actividad industrial. Quedan prohibidos los espectáculos públicos con fines lucrativos.

g) Uso deportivo

Las instalaciones deportivas estarán al servicio preferentemente de los usuarios del Polígono, sin perjuicio del establecimiento de convenios para su explotación más intensiva como servicio público y previa autorización de la Corporación Municipal. No se autorizarán instalaciones cerradas, por lo que todas ellas, lo serán abiertas o al aire libre. Se prohíben las instalaciones deportivas con fines lucrativos.



29.1. Usos pormenorizados. Categoríade Industria

Se establecen las siguientes categorías:

A) Categoría de Industria

- Industria media con superficies de parcela superiores a 1.000 m², y aparcamientos en el interior de las parcelas.
- Industria pequeña o nido con superficie de parcela superior a 400 m² e inferior a 1.000 m².

B) Usos dentro de las parcelas

Dentro de las parcelas, se establecen los siguientes criterios de ordenación de los distintos usos:

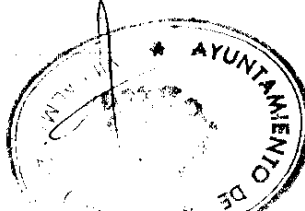
- Edificios para nav es de fabricación y almacenaje (a)
- Bloques representativos (b)
- Espacios libres para aparcamientos (c)
- Construcciones accesorias (d)

a) Edificios para naves de fabricación o almacenaje.

La superficie de estos edificios no tiene limitación, siempre que, en cualquier caso, se aseguren los porcentajes establecidos los apartados siguientes de las presentes Ordenanzas y las limitaciones impuestas por las Normas Subsidiarias Municipales.

b) Bloques representativos

Comprenden los destinados a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, laboratorios de investigación y,



en general, todos los usos relacionados con la industria y que no se dediquen a procesos de fabricación.

c) Espacios libres para aparcamientos

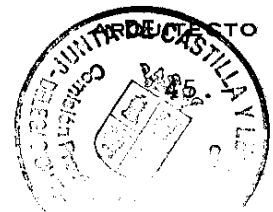
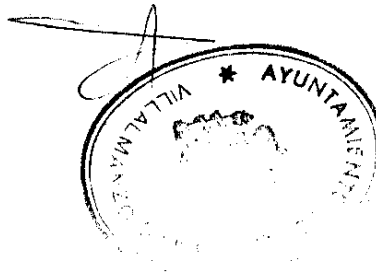
La superficie destinada para aparcamientos dentro de cada parcela, incluida la parte proporcional de accesos, no será inferior al 10% de la superficie total construida. Dichas superficies quedarán pavimentadas y señalizadas, con una superficie rectangular mínima, por plaza de aparcamiento, de 2,20 x 4,50 m. Se incluirán así mismo plazas de aparcamientos para usuarios minusválidos en proporción del 2% del total, con unas dimensiones de 3,30 x 4,50. Estos extremos quedarán recogidos en los correspondientes proyectos de edificación, siendo un requisito más para la concesión de licencia municipal.

Los espacios destinados a aparcamientos de camiones y vehículos articulados, en su caso, cumplirán los requerimientos exigibles según estándares para su maniobra.

d) Construcciones accesorias

Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, viviendas, vestuarios, servicios médicos, comedores y todos aquellos servicios auxiliares exigidos por la normativa vigente.

Su emplazamiento forma y volumen deberán ajustarse debidamente y responderán a diseño justificado.



C) Espacios comunes

Corresponden a:

- Espacios libres de dominio y uso público (a)
- Servicios de interés público y social (b)
- Red viaria (c)

a) Espacios libres de dominio y uso público

A ellos pertenecen las reservas de terreno para parques y jardines públicos. Se permite el paso de tendidos aéreos de conducción eléctrica.

Su ejecución, cuidado y mantenimiento correrán a cargo de la asociación de propietarios del polígono, en su caso, o del Ayuntamiento. Para dicha ejecución será necesaria la formulación y aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización, salvo cuando se incluyera en el Proyecto de Urbanización del Sector.

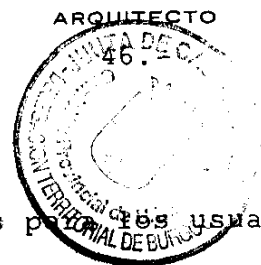
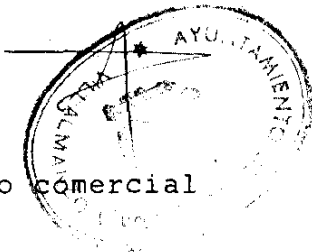
b) Servicios de interés público y social

A ellos pertenecen las reservas de terrenos para:

- b.1. Parque deportivo
- b.2. Equipamiento comercial
- b.3. Equipamiento social

b.1. Parque deportivo

Uso estrictamente deportivo. Se admiten toda clase de instalaciones de este tipo, excepto las que requieran edificios cerrados, según lo expuesto anteriormente en este artículo 29.g).



b.2. Equipamiento comercial

Estará constituido por servicios de interés personal de los usuarios del polígono, tales como:

- Exposición y venta de productos industriales
- Cafetería y restaurante
- Oficinas bancarias
- Farmacia, etc.

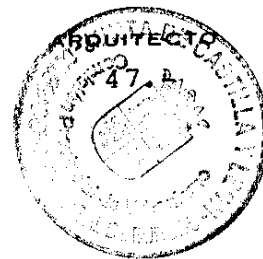
b.3. Equipamiento social

Estará constituido por servicios de interés general tales como:

- Servicios médico - sanitarios
- Correos, telégrafos y telex
- Guardería
- Retén de bomberos
- Central de mecanización contable
- Capilla, biblioteca, sala de juntas, etc.

En cualquier caso, la superficie edificable máxima admisible para el conjunto b.2. y b.3. será de 1 m²/m² y 0,3 m²/m² en zona b.1.

La dotación mínima obligatoria de plazas de aparcamiento será de una por cada 100 m² construídos, no pudiéndose situar al exterior de las parcelas, en zonas anejas a la red viaria, más del 50% del número total de plazas necesarias.



c) Red viaria

Salvo en casos excepcionales debidamente justificados, queda prohibido el estacionamiento en las vías públicas de tráfico, que deberá quedar resuelto en el interior de las parcelas, con la salvedad de las zonas previstas en el Plan Parcial para este uso específico.

Las operaciones de carga y descarga de mercancías deberán efectuarse en el interior de las parcelas o en las zonas destinadas a espacios de maniobras.

Art. 30º.- Condiciones de Edificación.

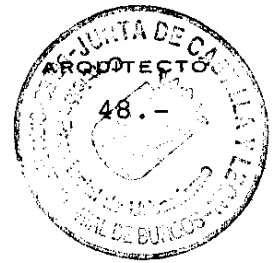
30.1. Solares edificables

Los terrenos estarán sujetos a la limitación de no poder ser edificadas hasta que merezcan la calificación legal de solar tal y como se define en las presentes normas.

Además de ello, para que un solar sea edificable se requerirán las condiciones siguientes:

- a) Que esté enclavado en zona edificable
- b) Que disponga de la superficie y dimensiones mínimas que se requieren según su zona urbanística de emplazamiento.

Las facultades del derecho de propiedad en orden a la realización de obras y al ejercicio de usos, se efectuarán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la Ley del Suelo, en sus reglamentos, en el Plan Parcial de Ordenación y en las presentes Ordenanzas.



30.2. Parcela mínima

Se establece como parcela mínima indivisible la de 400 m² para zonas de parcelas nido y de 1.000 m² para el resto.

30.3. Parcelación

La parcelación del Plan Parcial tiene caracter indicativo en base a las necesidades evidentes de adaptación a las condiciones reales de mercado.

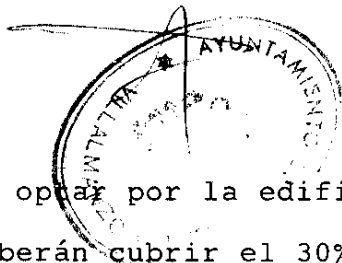
Se permite el agrupamiento de parcelas para formar una de mayores dimensiones.

Se podrán parcelar las de categoría I para transformarlas en otras de II categoría con las siguientes condiciones:

- a) Deberán tratarse manzanas completas.
- b) Se conservará la edificabilidad máxima admisible de la manzana original.
- c) Se respetarán las alineaciones establecidas en la manzana original o en todo caso se adoptarán otras mas restrictivas en cuanto a la superficie total delimitada.
- d) Para verificar el cumplimiento de los puntos anteriores, será preceptiva la presentación del correspondiente Estudio de Detalle.

30.4. Edificación Parcial de Parcelas

Cuando con arreglo a los programas de desarrollo de las diferentes industrias, no sea necesaria para éstas edificar integralmente el área completa de las parcelas, las empresas



interesadas podrán optar por la edificación parcial de las mismas, si bien deberán cubrir el 30% en planta, de los m² de la parcela, una vez deducidas las zonas correspondientes a los retranqueos en fachadas y colindantes y atenerse a los porcentajes señalados en los apartados correspondientes a composición de las parcelas y a todas las normas y prescripciones de las restantes.

En lo que se refiere al frente de fachada principal, será preceptivo que se cubra con edificaciones (bloque representativo o naves de fabricación) un mínimo de los 2/3 del frente útil de fachada, entendiéndose por tal el resultante de deducir los retranqueos laterales al frente de parcela.

En las industrias de Categoría II (Nido) será obligatoria la edificación total de la parcela en una sola fase, recomendándose la redacción de un anteproyecto previo del conjunto.

30.5. Retranqueos

Los retranqueos a linderos serán de 3 m. en parcelas inferiores a 2.000 m² y de 5 m. en parcelas de mayor superficie.

En industrias nido las edificaciones podrán adosarse en hilera sin retranqueo alguno.

Los espacios de retranqueo podrán utilizarse como aparcamiento pavimentado y señalizado de acuerdo con lo estipulado en las presentes Ordenanzas. Podrán tolerarse marquesinas con un vuelo máximo de 3 m. en proyección horizontal abiertas por su frente y laterales, en casos debidamente justificados.



Queda prohibido usar de estos espacios como depósitos de materiales, vertido de desperdicios o cualquier clase de instalación auxiliar provisional o definitiva, ya que deberán quedar libres para la circulación perimetral entorno a la parcela.

Los retranqueos expresados se contarán desde los límites de parcelas que se establezcan.

Las alineaciones de los frentes de fachada, y las líneas medianeras laterales objeto de retranqueo, se materializarán con cerca tipo, excepto en los lugares de acceso a las industrias, que habrán de cubrirse con puertas practicables diáfanos y altura de 2 m., según 30.8.

En cuanto al resto de condiciones se tendrán en cuenta las condiciones estéticas y de composición de los frentes de fachadas.

30.6. Separación entre edificios.

En el caso de que no vayan adosados a otros, los edificios deberán separarse entre si como mínimo 3 m.

30.7. Patios

Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en la planta de aquellos se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual a la altura de la más alta de las edificaciones que lo limitan, cuando tengan huecos destinados a habitaciones de viviendas o locales de trabajo.



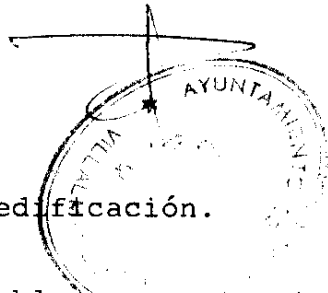
En caso de que no existan huecos o éstos pertenezcan a zonas de paso o almacenes, los patios pueden componerse según el criterio anterior, reduciendo el diámetro del círculo a la mitad de la más alta de las edificaciones. La dimensión mínima de los patios no será nunca inferior a 4 m.

30.8. Cerramientos de parcelas

El tipo de cerca será de tela metálica sobre basamento macizo de fábrica de 1,00 m. de altura con zócalo de hormigón. La altura media total de la cerca deberá ser de 2 m. contados desde la rasante del terreno, en el punto medio del frente principal o linde que se determine. Cuando los accidentes del terreno lo hagan necesario, el basamento macizo de fábrica se escalonará entre 0,20 y 1 m.

La construcción del cerramiento común a dos parcelas, correrá por cuenta de la industria que se establezca primero, debiendo abonarle la segunda el gasto proporcional de la obra antes de que proceda a la construcción de edificio alguno.

En el supuesto de parcelas colindantes con grandes diferencias entre las cotas del terreno medidas en los puntos medios del frente de fachada, se construirán muros siguiendo el límite de la parcela para la contención de tierras a sufragar por partes iguales entre los propietarios de las dos parcelas. En caso de construir un propietario antes que los colindantes, deberá justificar en el proyecto la diferencia, del nivel con aquellos.



30.9. Altura de la edificación.

La altura máxima del bloque representativo constitutivo del frente de fachada será de 10 m. contados desde la rasante de la calle en el punto medio del frente de fachada, hasta el intradós del último forjado.

El número máximo de plantas que se admite sobre la rasante de calle será de tres, y la altura mínima libre de cada una de ellas será de 2,50 m.

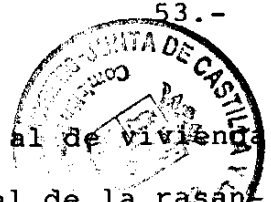
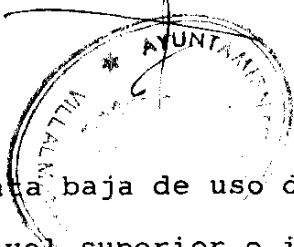
En las parcelas superiores a 1.000 m² la situación y composición de los bloques representativos será libre, siempre que el retranqueo frontal de los mismos sea superior a 3 m. En cualquier caso ninguna edificación rebasará los 10 m. de altura medidos en la forma que se indica anteriormente (art. 27.8.)

30.10. Construcciones permitidas por encima de la altura.

Podrán elevarse por encima de la altura máxima fijada en estas Ordenanzas para los edificios, chimeneas, torres de refrigeración y elementos de instalaciones, etc. que guardarán con el conjunto las adecuadas condiciones de estética, e incluso superarla en parte o la totalidad de la construcción por razones de viabilidad técnica o funcional de acuerdo con lo previsto en las Normas Subsidiarias Municipales.

30.11. Alturas de las diferentes plantas.

La altura mínima de la planta baja, si no es usada para vivienda, medida desde la rasante de la acera, será de 4 m.



El suelo de la planta baja de uso distinto al de vivienda podrá disponerse a nivel superior o inferior al de la rasante de la acera, con una variación máxima de 1,50 m., salvándose el desnivel con rampas o escaleras situadas siempre dentro del local.

Las plantas destinadas a vivienda y todas las altas de los edificios, cualquiera que fuere su uso, tendrán una altura mínima de 2,50 m., salvo lo dispuesto para entreplantas.

30.12. Entreplantas

Se podrán disponer entreplantas con 2,20 m. de altura libre como mínimo siempre que la planta baja de la que depende disponga de una altura libre de 2,20 m.

Si la entreplanta se destina a uso permanente para las personas o público no podrá ocupar más del 20% de la superficie de la nave. En todo caso, la entreplanta quedará vinculada a la nave y no contará con accesos independientes.

30.13. Sótanos y semisótanos.

Se permiten sótanos cuando se justifiquen debidamente. Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo.

Se permiten semisótanos, cuando se justifiquen debidamente de acuerdo con las necesidades.

Se podrán dedicar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor de 1/8 de la superficie útil del local.



ARQUITECTO



Quedan prohibidas las viviendas en los sótanos.

30.14. Vuelos.

No se permitirá salir de la fachada de los edificios con ningún cuerpo avanzado, más que en vuelos por encima de las plantas bajas y a una altura como mínimo sobre la acera de 3 m.

El vuelo máximo permitido será de 1,5 m. en todos los casos y podrá establecerse sobre la totalidad de la fachada.

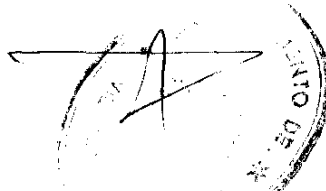
Se prohíben los vuelos en el frente de fachadas de industrias tipo nido, salvo su exigencia generalizada en el previo Estudio de Detalle, de acuerdo con las Normas Particulares expuestas en estas Ordenanzas.

30.15. Volumen edificado.

Es el definido en estas Ordenanzas.

No se computarán a efectos de volumen los siguientes conceptos:

- a) Los cuerpos de remate de edificio para alojar maquinaria de ascensores e instalaciones generales del edificio.
- b) El espacio situado bajo las cubiertas inclinadas cuando este no tenga uso, o lo sea de trastero.
- c) Las plantas diáfanas abiertas y cubiertas, cualquiera que sea su situación en el edificio y se destinen a lugar de tránsito público o privado o aparcamiento y figure con este uso en el proyecto.



d) Los porches porticados de uso público o privado.

30.16. Fondo edificable.

Los edificios que se construyan tendrán un fondo libre, salvo los bloques representativos que quedan limitados según su situación adosada o exenta, respetándose en todo caso los límites impuestos por alineaciones y retranqueos.

30.17. Condiciones para edificar.

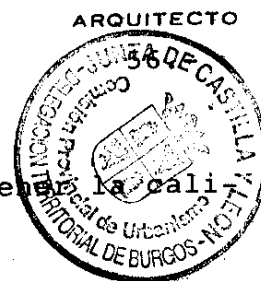
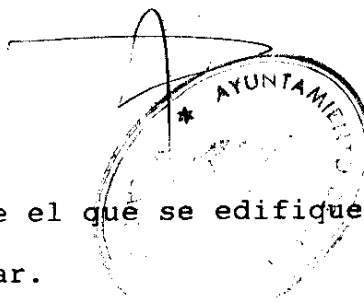
El proyecto de edificación podrá incluir un informe geotécnico que deberá aportar las siguientes especificaciones:

- 1.- Espesor de las formaciones litológicas
- 2.- Nivel del acuífero
- 3.- Características medias y amplitud de variación de:
 - Densidad
 - Cohesión
 - Angulo de rozamiento
 - Módulo de deformación, instantánea y diferida
- 4.- Agresividad real y potencial del agua del acuífero
- 5.- Acciones que producen las superestructuras
- 6.- Deformaciones admisibles de las superestructuras
- 7.- Características de apisonado y capacidad de soporte

30.18. Tipos de obra.

a) Obras de nueva planta

Las obras de nueva planta cumplirán todo lo dispuesto en estas Ordenanzas.



El terreno sobre el que se edifiquen deberá tener la calificación de solar.

De conformidad con lo establecido en el artículo 22 del Reglamento de Servicios de las Entidades Locales, cuando con arreglo al proyecto presentado, la edificación de un inmueble se destine específicamente al establecimiento de actividades determinadas, no se concederá licencia de obras sin la autorización de la apertura, si fuere procedente, y siempre que se acredite que se ha dado cumplimiento a los requisitos exigidos en las disposiciones legales de rigor.

b) Obras de reforma.

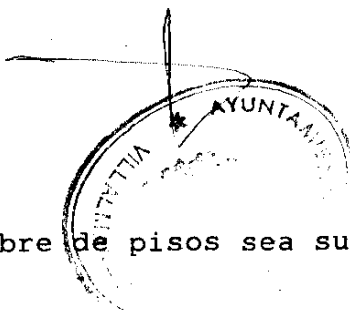
En fincas que no estén fuera de ordenación se consentirán obras de reforma, ampliación y consolidación de acuerdo con las condiciones específicas establecidas para cada ordenanza.

c) Obras de conservación de edificios.

Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato.

Los propietarios vendrán obligados a proceder a su reparación y saneamiento siempre que lo disponga la Autoridad Municipal, previo informe técnico.

En edificios fuera de ordenación se permiten obras siempre que no impliquen aumento de volumen edificado o de su valor de expropiación. Las obras de reforma solo se admitirán



cuando la altura libre de pisos sea superior a 2,20 m.

Art. 31º.- Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.

31.1. Alineaciones y rasantes.

Los edificios que se construyan de nueva planta deberán sujetarse a las alineaciones y rasantes que resulten de lo establecido en estas Ordenanzas, en el Plan Parcial de Ordenación Urbana; Estudios de Detalle; proyectos de urbanización y proyectos de edificación.

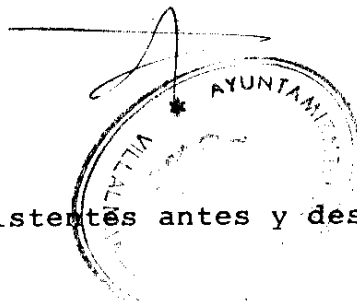
31.2. Prohibición de ocupación de terreno vial.

No podrá sobresalir fuera de las alineaciones oficiales, ningún cuerpo avanzado que forme parte integrante de la construcción excepto lo dispuesto sobre vuelos, miradores, porches y marquesinas.

31.3. Ocupación de la vía pública por causa de las obras.

En caso de ser necesaria la colocación de vallas en la vía pública, se solicitará del Ayuntamiento el oportuno permiso de ocupación. La Licencia señalará en función de la anchura de la vía y de su tráfico, tanto peatonal como de vehículos, la porción de la misma que puede ser ocupada. Este permiso caducará con la terminación de las obras.

En todo caso deberá quedar libre o habilitado un paso peatonal de 1 m. de ancho como mínimo, debidamente enlazado con



con las aceras existentes antes y después de la zona ocupada.

Si dicho paso no pudiera establecerse sobre la acera, por resultar la misma totalmente ocupada, deberá el interesado habilitar un paso artificial, debidamente protegido y señalizado, que cumpla las características señaladas.

La ocupación de vía pública habrá de cesar antes de la finalización de las obras si hubiere desaparecido su necesidad, en cuyo caso se adoptarán por el interesado las medidas de protección para usuarios de la vía pública que sean precisas.

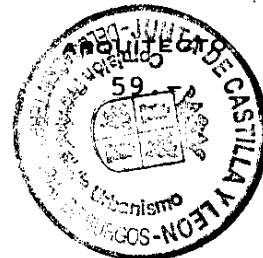
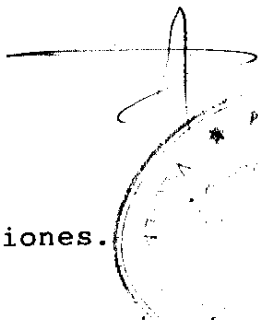
Por la Alcaldía se determinará el momento en que esta ocupación habrá de desaparecer.

La vía pública deberá dejarse en perfectas condiciones y reparados los desperfectos que su ocupación hubiere ocasionado.

31.4. Injertos y acometidas a los servicios municipales.

Los injertos y acometidas a los servicios municipales de redes de distribución de agua o de evacuación de residuos se efectuarán de acuerdo con las instrucciones que señalen los servicios técnicos municipales. Realizadas estas operaciones no se ocultarán hasta que merezca su informe favorable por los mismos técnicos.

La unión definitiva de estos injertos a las redes generales se efectuará por el personal municipal una vez otorgada la licencia de primera utilización.



31.5. Urbanizaciones.

Las urbanizaciones se ejecutarán respetando el proyecto correspondiente que hubiere merecido la aprobación municipal y las normas contenidas en estas ordenanzas.

31.6. Protección de servicios generales.

Cuando en las inmediaciones de las fincas que se traten de derribar, reformar o construir se hallen dispuestos servicios generales, como conductos eléctricos, telefónicos, conducciones de agua o saneamiento, etc. que puedan ser perjudicados por la ejecución de las obras, los propietarios están obligados a dar cuenta a las compañías suministradoras correspondientes y al Ayuntamiento, para evitar daños que puedan ocasionarse al vecindario o público en general o a estos servicios.

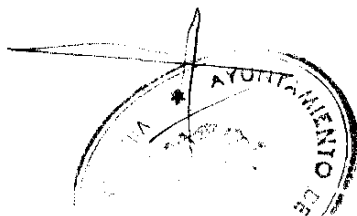
31.7. Limpieza de obras.

No se permitirá en ningún caso depositar escombros, tierras ni materiales en la vía pública. Los frentes de las obras deberán permanecer limpios permanentemente.

El propietario de la obra, igualmente, será responsable de la suciedad que puedan producir los vehículos que transportan materiales provenientes de las mismas y deberá adoptar las medidas necesarias para su limpieza.

31.8. Protecciones a colocar en los edificios en construcción.

Durante la construcción de los edificios y siempre que el



cierre del solar estuviere a menos de tres metros del punto más saliente de cada fachada, deberán instalarse en las mismas los adecuados dispositivos para impedir la caída hasta el suelo de elementos o restos de la edificación, garantizando de esta forma la seguridad de personas y vehículos.

31.9. Construcciones provisionales.

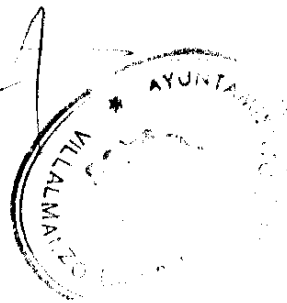
1.- En el interior de los solares, en los que se vayan a efectuar obras, se permitirá con carácter provisional, la construcción de pequeños pabellones, de una sola planta, dentro de las alineaciones, destinadas a guardería, depósito de materiales o elementos de la construcción. El otorgamiento de la licencia de obra principal llevará implícita la autorización para realizar las obras provisionales necesarias.

2.- Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.

Art. 32º.- Condiciones Higienico - Sanitarias

Condiciones generales de habitabilidad de las viviendas.

32.1. Toda vivienda o apartamento será exterior, con al menos dos habitaciones (una de ellas salón o comedor) que de a la calle u otro espacio libre de uso público. No se permiten viviendas en sótanos o semisótanos, esto es, con solado por debajo de 1 m. de la rasante del terreno medido en el punto medio de la fachada del local.



32.2. Distribución.

En ningún caso la cocina servirá de paso al obligatorio cuarto de baño.

32.3. Iluminación y ventilación.

Toda pieza habitable de día o de noche tendrá iluminación y ventilación directa al exterior por medio de un hueco de superficie no inferior a $1/10$ de la superficie de la planta, el cual será practicable al menos en la mitad de su superficie.

Se admite también el empleo de galerías, en cuyo caso el hueco de comunicación entre las habitaciones y la galería no será inferior a $1/5$ de la superficie de cada una de aquellas (siendo practicable al menos en su mitad) y el hueco de la galería no será inferior al doble de la suma de todos aquellos huecos (siendo practicable al menos en su cuarta parte).

32.4. Dimensiones mínimas.

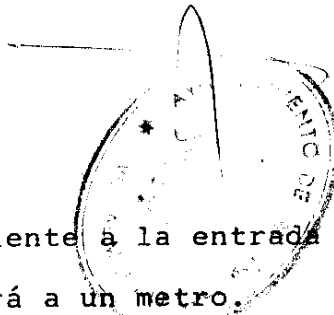
Las dimensiones útiles mínimas de las distintas habitaciones serán las siguientes: dormitorios de una sola cama, 6 m² de superficie y 15 m³ de cubicación.

Dormitorios de dos camas, 10 m² de superficie y 25 m³ de cubicación.

Cuarto de estar, 12m².

Si la cocina y cuarto de estar constituyen una sola pieza, ésta tendrá una dimensión mínima de 16 m².

La anchura mínima de pasillo será de 0,80 m. salvo en la



parte correspondiente a la entrada en la vivienda, cuya anchura se elevará a un metro.

La altura de todas las habitaciones, medida del pavimento al cielo raso, no será inferior a 2,50 m. excepto en edificaciones donde por razones justificadas de composición sólo pueden llegar a los 2,40 m. de altura mínima.

En las viviendas que tengan habitaciones abuhardilladas la altura mínima de los paramentos verticales será de 1,20 m., a efectos del conjunto de su superficie, y la cubicación mínima de cada una de ellas no podrá ser inferior a lo señalado anteriormente.

32.5. Aislamientos.

En todo edificio destinado a viviendas, por el tipo de construcción adoptado y materiales empleados, se asegurará el aislamiento térmico para protegerlo de los rigores de las temperaturas extremas propias de la región en que está emplazado, debiendo cumplirse las disposiciones vigentes en estos aspectos, y en particular la correspondiente N.B.E.

Las plantas bajas de las casas destinadas a vivienda o apartamento estarán aisladas del terreno natural mediante una cámara de aire o una capa impermeable que proteja de las humedades del suelo.

32.6. Abastecimientos de agua y red de evacuación.

La vivienda estará dotada de abastecimiento de agua corrien-

te potable de la red municipal y de red de saneamiento en
truncada con la red municipal, con los niveles de dotación
señalados en las Normas Subsidiarias.

32.7. Patios.

- 1.- Las superficies destinadas a patios, en edificios cuyo uso sea vivienda, tendrán un lado mínimo de 3 m. y una superficie mínima de 16 m².
- 2.- Si a los patios dan cocinas y baños o escaleras de acceso solamente, la superficie mínima podrá reducirse a 9 m².
- 3.- No se permitirá reducir la superficie mínima de los patios con galerías, terrazas en voladizo ni salientes de ningún género.

Art. 33º.- Condiciones estéticas.

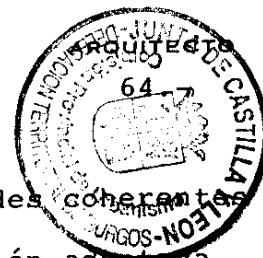
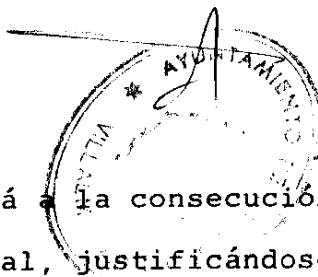
33.1. Generales.

La responsabilidad del conjunto estético de edificios en el Municipio corresponde al Ayuntamiento y, por tanto, cualquier clase de actuación que le afecte deberá someterse a su criterio, que se acomodará a lo establecido en el artículo 73 del texto refundido de la Ley del Suelo.

Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas.

A) Sectores de nueva ordenación

En los sectores de nueva ordenación a través de Estudio de



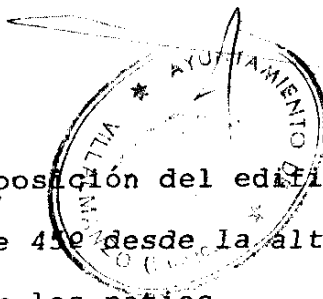
Detalle: se tenderá a la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, justificándose la solución adoptada según dos aspectos:

- a) Justificación de la estructura espacial - básica que abarque tanto los espacios abiertos como cerrados.
- b) Justificación de los criterios para disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde los puntos más importantes de contemplación, junto con los materiales constructivos alternativos de edificación y ajardinamiento.

B) Por características ambientales

En general, y en base a las características ambientales específicas de la zona se cumplirán las siguientes prescripciones:

- a) El acabado de las fachadas y medianerías cualquiera que sea el material empleado, será a base de tonos dentro de la gama de tierras, quedando prohibidos los blanqueos generales en toda clase de edificios.
- b) Las cubiertas serán tratadas con materiales de color o en cualquier caso, los faldones vistos tendrán un acabado tono rojizo, de aspecto similar a la teja cerámica admitiéndose el empleo de fibrocemento o chapas pintadas o prelacadas como materiales de cubrición propios de edificios industriales. Se exigirán que todos aquellos cuerpos contruidos sobre cubierta, tales como los castilletes de escaleras, torres de refrigeración, depósitos de agua, chimeneas, etc. queden in-



tegrados en la composición del edificio o queden inscritos dentro del plano de 45º desde la altura máxima, tanto por la fachada como por los patios.

c) La Corporación Municipal exigirá que todas las nuevas construcciones cumplan estos requisitos antes de ser puestas en uso, al mismo tiempo que podrá acordar la aplicación de las regulaciones anteriores a cualquier edificación ya existente que, en forma notoria y permanente, esté en contraposición con estas Normas, de acuerdo con el artículo 182 de la Ley del Suelo.

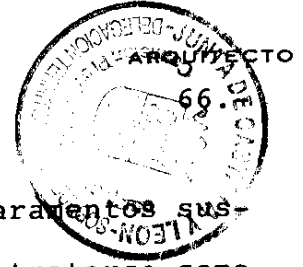
d) En el caso de edificios de diseño singular la Comisión Provincial de Urbanismo podrá autorizarlos con informe previo del Colegio Oficial de Arquitectos, Delegación de Burgos, atendiendo básicamente, a criterios paisajísticos, ambientales y culturales.

C) Otras condiciones

Estas condiciones generales de estética tienen carácter acumulativo con las que se señalan en otros apartados de estas Ordenanzas y Normas Subsidiarias.

33.2. Estética de los Edificios Industriales

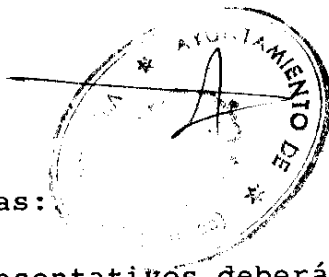
- a) Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.
- b) Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Las empresas o propietarios quedarán obligados a su buen mantenimiento y conservación.



- c) Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como fachada, debiendo ofrecer la debida calidad de obra terminada.
- d) Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores. En todo caso, los rótulos empleados se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. Las empresas y propietarios son los responsables en todo momento de su buen estado de mantenimiento y conservación.
- e) Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle, quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado. Se entienden por paramentos de fachada los que dan frente a cualquier vía pública.
- f) Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca de la estética del conjunto, para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.
- g) Los espacios libres de edificación deberán tratarse en todas sus zonas de tal manera que las que nos queden pavimentadas, se completen con elementos de jardinería, decoración exterior, etc. siempre concretando su uso específico.

33.3. Composiciones de los frentes de fachada.

Los frentes de fachada de las edificaciones se ajustarán a



las siguientes normas:

a) Los bloques representativos deberán ubicarse junto a la vía de acceso a la parcela, con su fachada principal dentro de la alineación establecida.

Frontalmente, los bloques representativos se retranquearán 3 m., como mínimo, contados a partir del límite de la parcela, a excepción de los de Categoría II o Industrias Nido.

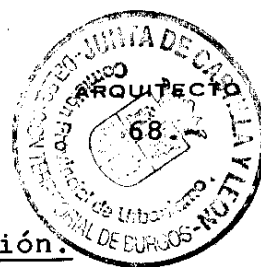
En las parcelas que tengan fachada a dos o más calles, las edificaciones se retranquearán así mismo 3 m., como mínimo, en cada una de las fachadas, excepto en parcelas Nido.

b) En aquellas partes en las que el frente de fachada útil no se haya cubierto con el edificio representativo, aquel deberá completarse con naves de fabricación o almacenaje en su totalidad. En cualquier caso, el límite de la parcela se materializará con el cerramiento tipo que se fije para el polígono.

c) Los espacios libres obtenidos a causa de los retranqueos podrán destinarse a aparcamientos, zonas verdes o ambos.

Su cuidado y mantenimiento correrán por cuenta de los propietarios y la Administración del polígono velará por el exacto cumplimiento de esta Ordenanza.

Queda prohibido usar los espacios libres indicados en el párrafo anterior como depósitos de materiales, vertido de desperdicios o, en general, todo lo que pueda dañar la estética del polígono.



Art. 349.- Condiciones de seguridad y protección.

34.1. Instalaciones de protección contra el fuego.

Será de obligado cumplimiento la Norma Básica de la Edificación "Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios", aprobada por R.D. 2059/1.981/ de 10 de Abril, B.O.E. de 18 de Septiembre de 1.981.

Serán de uso obligatorio, como mínimo, las siguientes instalaciones:

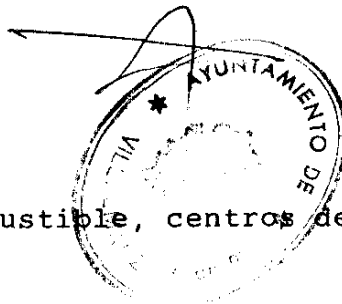
a) Extintores manuales

Son aparatos de manejo manual que contengan en su interior una carga (espuma química, polvo seco, anhídrido carbónico, etc.), que impulsada por presión, permita sofocar fuegos incipientes. Llevará incorporado un soporte para su fijación a paramentos verticales y el modelo a utilizar deberá estar homologado por el Ministerio de Industria.

La carga de los extintores se sustituirá cada año, o después de un incendio.

El número mínimo de extintores a colocar se determinará como sigue:

- En bloque representativo: un extintor por planta, situado en la caja de escalera y como mínimo cada 200 m² construidos o fracción.
- En naves de fabricación o almacenaje: un extintor cada 200 m² o fracción.
- Además se colocará un extintor, como mínimo, en cada uno de los locales que alberguen contadores de electricidad,



depósitos de combustible, centros de transformación, etc.

b) Equipos de manguera.

Son instalaciones de extinción de incendios formados por una conducción independiente del resto de la fontanería y que tendrá, como mínimo, las siguientes características:

b.1. Toma de la red general, con llave de paso y válvula de retención.

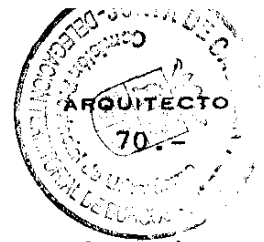
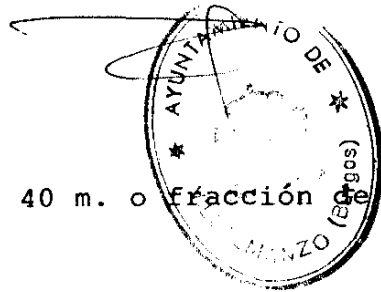
b.2. Conducción de diámetro mínimo 70mm, capaz de soportar una presión de 15 atmósferas.

b.3. Equipo de mangera, con el correspondiente armario de alojamiento, instalado en paramentos verticales, a 120 cm. del pavimento y con las características especificadas en la Norma UNE 23.091.

Si la presión existente en la conexión efectuada con la red general de distribución de agua al polígono, fuese inferior a 5 atmósferas, se intercalará en la instalación un grupo de presión alimentado por un depósito enterrado de 3.000 litros de capacidad mínima y que asegure la existencia de una presión mínima de 5 atmósferas en la red antincendios. El grupo de presión y el depósito de agua se situarán siempre bajo la rasante del pavimento y en las zonas de retranqueo de parcelas o espacios libres de la misma, no permitiéndose su ubicación en el interior de oficinas o naves.

El número mínimo de equipos de manguera a instalar se determinará como sigue:

- Bloque representativo: en cada planta, se instalará un



equipo cada 40 m. o fracción de longitud de fachada principal.

- Naves de fabricación o almacenaje: en cada planta se instalará un equipo por cada 40 m. o fracción de longitud de fachada principal.

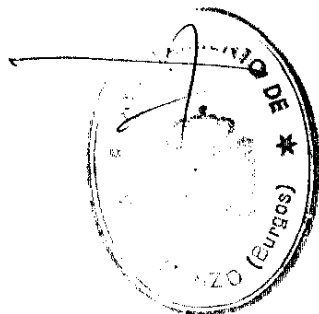
- Naves de fabricación o almacenaje: en cada planta se instalará un equipo por cada 600 m² de nave, situados a una distancia no superior a 40 m. uno de otro y con un mínimo de dos equipos, para naves inferiores a 600 m². En este caso, ambos equipos se instalarán junto a las puertas de entrada y salida de la nave y por el interior de la misma.

- En las parcelas de categoría II (industrias nido) se instalarán dos equipos de manguera con toma directa a la red general del polígono, pudiendo prescindir del grupo de presión y depósito de reserva especificado anteriormente.

Art. 359.- Condiciones de servicios y dotaciones de los edificios.

35.1. Contenido.

En esta ordenanza se regulan los servicios y dotaciones mínimas obligatorias que han de contener los edificios cualquiera que sea su uso, sin perjuicio de otras derivadas de las Ordenanzas Generales de la Edificación y de otras exigencias provenientes de la legislación vigente.



35.2. Agua potable.

Independientemente de las normas y condiciones que se exija para la instalación interior general del edificio y para las particulares de los locales y viviendas, en la construcción de los edificios se cumplirán las siguientes previsiones:

a) Cada edificio tendrá una sola acometida a la red general de distribución del servicio público. En el punto de acometida se intercalará una "llave de registro", alojada dentro de arqueta situada en la vía pública, provista de tapa de registro; esta tapa y su bastidor serán de hierro fundido, con la inscripción "agua potable", y su dimensión no será inferior a un cuadro de 20 cm de lado.

En casos justificados se podrán autorizar varias acometidas a un mismo edificio o conjunto de edificios, debiendo cumplir cada una de ellas todo lo precedente.'

b) Las columnas generales o montantes se alojarán en espacios de uso común del edificio, y serán registrables.

c) En cada edificio se podrá instalar un contador general que mida el suministro de agua a todo el edificio, o contadores divisionarios para cada local independiente o vivienda.

En todo caso los contadores se instalarán en espacios de fácil acceso y de uso común de inmueble. En el supuesto de contadores divisonarios éstos tendrán su instalación centralizada por plantas en forma de baterías alojadas en armarios con puertas de dimensiones suficientes para permitir su instalación y sustitución, además de la llave de registro



precintable y la llave de paso general de cada local.

d) El caudal instalado en cada vivienda no será inferior a 1,4 litros por segundo, y los caudales instantáneos mínimos de cada uno de los aparatos domésticos, con independencia de los demás, serán:

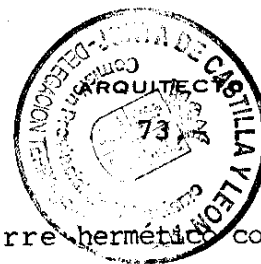
- Lavabo, bidé y cisterna de inodoro 0,10 l/sg
- Ducha, fregadero y lavadero, lavadora y lavavajillas 0,20 l/sg
- Bañera 0,30 l/sg

e) Los materiales de las tuberías de conducción de agua deberán poder resistir una presión mínima de trabajo de 15 Kg/cm².

f) Cuando no quede garantizada con la presión de la red pública el suministro de agua a todos los servicios del inmueble con los caudales indicados anteriormente, deberá dotarse al inmueble de una instalación que lo garantice, sea con grupos sobre elevación con depósito abierto, o bien, con depósito cerrado con aire a presión.

En el primer caso, se colocarán depósitos acumuladores de agua en la parte más alta del edificio de manera que se asigne una presión correcta en toda la instalación con un mínimo de 4 m. de altura sobre el techo de la planta más alta a alimentar.

Cualquiera que sea el sistema que se emplee, las bombas de sobrelevación no podrán alimentarse directamente de la red interior o acometida del inmueble, sino que lo hará de un depósito construido con material que no sea absor-



vente ni poroso, que dispondrá de tapa de cierre hermético con capacidad para poder entrar a limpiar, y el nivel de agua estará en comunicación con la atmósfera. El tubo de alimentación verterá como mínimo a 15 cm. por encima del borde superior del rebosadero. El rebosadero verterá libremente a un desagüe sin contacto con éste, separado entre si al menos, 15 cm. La parte más baja dispondrá de un desagüe de fondo. En el caso de edificios o locales con uso especial que exija un consumo o una previsión de agua mayor, el Ayuntamiento podrá exigir otras determinaciones.

g) En todos los inmuebles existirá uno o varios puntos de toma de agua, con grifo y llave de paso de diámetro no menor de 12,7 mm. y pileta con desagüe, suministrado directamente con la presión de la red del servicio público. Estos puntos de toma de agua estarán situados en lugares de uso común.

35.3. Energía eléctrica.

La instalación de energía eléctrica a todos los inmuebles se realizará cumpliendo los reglamentos vigentes y las normas que dicte el organismo administrativo competente, así como las autorizadas por la Entidad suministradora. No obstante, en la construcción de los edificios habrá de preverse lo siguiente:

El cuadro general de distribución, con sus aparatos de desconexión, y los contadores de todas las edificaciones, así como los de los servicios generales, se ubicarán en lugar cerrado para este fin exclusivo, y de uso común del inmueble.



ble. El local tendrá fácil acceso y la instalación se realizará de modo que resulte cómoda la lectura de contadores y el uso de los interruptores generales y particulares.

Así mismo, todas las líneas generales, desde la acometida al cuarto de distribución y medida, y las líneas de distribución a las columnas generales habrán de discurrir por áreas de uso común y ser fácilmente identificables.

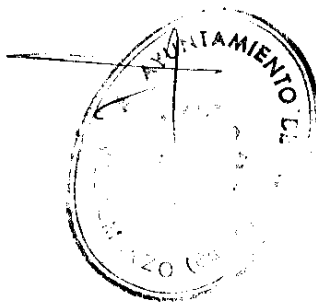
35.4. Servicios de teléfonos.

a) Todas las Industrias y locales independientes de cada inmueble deberán permitir la posibilidad de instalación de servicio de teléfono de la Compañía Telefónica Nacional. A tal efecto en la construcción del edificio se dispondrán los alojamientos de canalizaciones desde un cuadro general de entrada al edificio y las canalizaciones de derivación hasta el interior de los locales.

b) Para el cumplimiento del punto anterior se estará a las normas de instalación que emita la Compañía Telefónica Nacional.

35.5. Saneamiento.

Todo edificio deberá estar previsto de instalación de recogida y eliminación de aguas residuales, que se verterán en la red general, a través del correspondiente pozo de registro y realizando los vertidos según prescripciones contenidas en el apartado de Normas Higiénicas.



35.6. Otros servicios.

Los restantes servicios de que pueda dotarse el inmueble, tales como agua caliente, gas, televisión, etc. se instalarán de forma que no ocasionen molestias a los restantes usuarios y conforme a la normativa específica que se aplica a cada uno de ellos.

Art. 36º.- Otras disposiciones

36.1. Servicio de Cartería.

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia de acuerdo con las normas vigentes.

36.2. Recogidas de basuras.

Las basuras se depositarán en bolsas cerradas, impermeables y resistentes a la rotura en puntos que a tal efecto señale el Ayuntamiento cada 150 m. como máximo, y en las horas que para ello se establezcan.

36.3. Señalización de las fincas.

Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada, con el número que la corresponda de la vía en que esté situada, perfectamente visible durante el día y la noche.

36.4. Servidumbres urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo, en las fincas y los propietarios vendrán obligados a



consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad. Los servicios técnicos municipales procurarán evitar molestias y avisarán a los afectados con la mayor antelación que cada caso permita.

36.5. Servidumbre entre fincas.

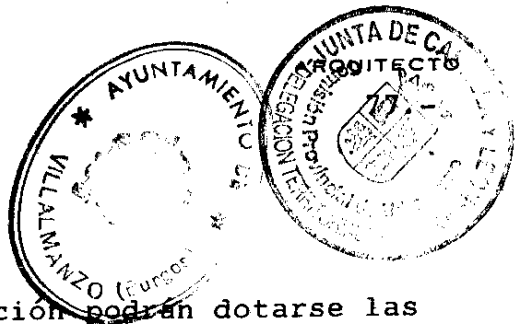
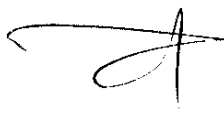
Si por razón de la ordenación del polígono se producen servidumbres de vistas, luces, vuelos, accesos de los edificios construídos en un predio sobre los predios colindantes, o pasos de conducciones de los servicios del polígono, o bien si se producen servidumbres peatonales y de tráfico de vehículos sobre las parcelas destinadas a aparcamiento de propiedad privada, deberán éstas quedar definidas al tiempo de su constitución como fincas independientes.

36.6. Construcciones bajo espacios de uso público.

Si excepcionalmente se construyen sótanos bajo espacios libres de uso público, deberá preverse una sobrecarga mínima de uso de 1.000 Kg/m².

36.7. Condiciones de las instalaciones.

Toda clase de instalaciones, subidas de humos, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, etc., se realizarán en forma que garanticen, tanto al vecindario como a los viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, ruidos, etc.



36.8. Elementos decorativos.

Por razones de estética o composición podrán dotarse las fachadas de elementos decorativos tales como jardineras, retallos, etc. que no podrán sobresalir más de 25 cm más que los vuelos autorizados.

36.9. Aleros y cornisas.

Los aleros y cornisas podrán volar 50 cm más que los vuelos en fachada.

36.10. Marquesinas.

Las marquesinas se emplazarán a una altura mínima sobre las aceras de 2,50 m y podrán volar la anchura de las aceras menos 50 cm.

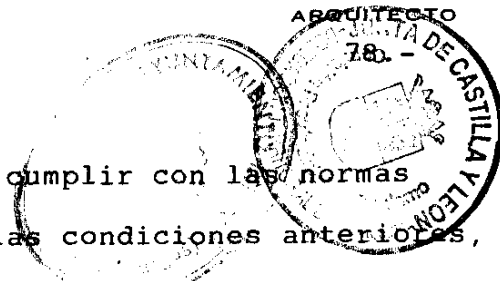
36.11. Portadas, escaparates y vitrinas.

Se permitirá su instalación, si bien solamente podrán sobresalir 0,25 m. de la línea de fachada.

36.12. Muestras.

Se entiende por tales, los anuncios paralelos al plano de la fachada. Quedan prohibidos en tela u otros materiales que no reunan las mínimas condiciones de dignidad o estética.

En los edificios para uso industrial en la parte correspondiente de la fachada podrán instalarse con libertad de dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos, o descompongan la ordenación de la fachada.



Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a 3,00 m. sobre la rasante de la calle o terreno.

36.13. Banderines.

Se entiende por tales los anuncios perpendiculares al plano de la fachada.

En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3 m. Su saliente máximo será igual al fijado para los vuelos. Su altura será libre.

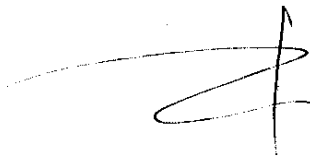
36.14. Contadores.

Los contadores de servicios, como agua, energía eléctrica, etc., se instalarán en cuarto independiente para cada servicio, situado en planta baja o sótano con accesos independientes desde el acceso u otros elementos comunes. Dichos cuartos tendrán unas dimensiones mínimas suficientes para examinar, reparar, montar y desmontar los contadores y estarán dotados de luz adecuada acordes con las que fijen las empresas suministradoras correspondientes.

Art. 379.- Normas de protección Medio - Ambiental

a) Ruidos.

Se admitirán ruidos siempre que no sobrepasen los 55 decibelios, medidos en el eje de las calles contiguas a la parcela industrial que se considere.



b) Emisiones gaseosas.

Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen en el polígono, se ajustarán a los valores máximos admitidos por la Ley 38/1.972 de 22 de Diciembre (B.O.E. 26-12-72) de protección del ambiente atmosférico y su Reglamento aprobado por Decreto 833/1.975 de 6 de Febrero (B.O.E. 22-4-75) para la contaminación atmosférica producida por las industrias.

c) Aguas residuales.

Los materiales en suspensión no excederán de 30 mg/litro. El efluente no tendrá, en ningún caso, una temperatura superior a 30° C. quedando obligadas las industrias a realizar los procesos de refrigeración necesarios para no sobrepasar dicho límite.

Quedan prohibidos los vertidos de compuestos cíclicos hidróxilos y sus derivados halógenos.

El límite tolerable para detergentes biodegradables tensoactivos LAS, estará comprendido entre 10 y 50 mg./litro.

Los parámetros de calidad de las aguas residuales y sus límites, serán los recogidos en el artículo 23 de estas Ordenanzas.

CAPITULO V.- NORMAS PARTICULARES

Art. 38º.- Normas Particulares. Industrias de Categoría I

38.1. Tipología.

El tipo de actuación corresponde a parcelas integradas por edificios industriales concebidos para albergar industrias de Categoría I : Industria media con superficie de parcela superior a 1.000 m2., con las condiciones señaladas en estas Ordenanzas, Memoria y Planos.

38.2. Parcelas que comprende.

Las parcelas afectadas son las que se especifican en el apartado 4.3.1. de la Memoria.

38.3. Usos

Preferente: a) Industrial

Compatible: b) Vivienda

c) Parque - aparcamiento

d) Comercios

e) Oficinas

f) Público y cultural

g) Deportivo

h) Servicios

a) Uso industrial: quedan excluidas las definidas como insalubres, nocivas y peligrosas en el Decreto de 30 de Noviembre de 1.961 (Decreto 2.414/1.961), con las salvedades del art. 29 a) de estas Ordenanzas.



- b) Uso de vivienda: queda prohibido el uso de vivienda. Se excluyen de esta prescripción únicamente las destinadas a personal encargado de la vigilancia y conservación de las diferentes industrias, propietarios o personal directivo. En estos casos, se tolera una vivienda por industria como máximo. La superficie construída total destinada a cada vivienda no será inferior a 45 m². ni superior a 150 m².
- c) Uso de garajes: se permite el uso de garajes.
- d) Uso de comercios: no se permite el uso comercial minorista. En casos especiales, debidamente justificados, se podrá permitir el establecimiento de instalaciones de comercio al por mayor, previa aprobación de la Corporación Municipal e informe favorable de GESTUR.
- e) Uso de oficinas: se permite siempre que estén directamente relacionadas con las industrias establecidas.
- f) Uso público, cultural y deportivo: se permiten, quedando prohibidas aquellas actividades con fines lucrativos.

38.4. Parcela mínima.

Para las industrias de esta categoría (I) será de 1.000 m².

38.5. Separación entre bloques dentro de una misma parcela.

Deberán separarse los edificios entre si, como mínimo 6 m., excepto en los casos en que vayan adosados a otros.

38.6. Composición en el interior de las parcelas.



Dentro de las parcelas, se establecen los siguientes criterios de composición:

- Edificio para naves de fabricación o almacenaje
- Bloques representativos
- Espacios libres para aparcamientos
- Construcciones accesorias

- Edificios para naves de fabricación o almacenaje.

La superficie a dedicar a estos edificios no tiene limitación, siempre que en cualquier caso, se aseguren los porcentajes establecidos en los apartados siguientes del presente artículo.

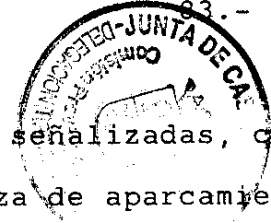
- Bloques representativos.

Comprende los destinados a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, laboratorios de investigación y en general, todos los usos relacionados con la industria y que no se dediquen a procesos de fabricación, y vivienda, en su caso.

Los bloques representativos tendrán como máximo 10,00 m. de profundidad en el caso de que se hallen adosados a naves u otros edificios y 20 m. en el caso de que sean exentos con iluminación por ambas bandas.

- Espacios libres para aparcamiento.

La superficie destinada para aparcamientos previstos dentro de cada parcela incluida la parte proporcional de accesos, no será inferior al 10% de superficie total construida.



Dichas superficies quedarán pavimentadas y señalizadas, con una superficie rectangular mínima, por plaza de aparcamiento de 2,20 x 4,50 m.

- Construcciones accesorias

Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, viviendas, vestuarios, servicios médicos, comedores, y todos aquellos auxiliares exigidos por la normativa vigente.

Su emplazamiento, forma y volumen deberán justificarse debidamente y responderán a diseño acertado.

38.7. Ocupación de la parcela.

Podrá alcanzar el 60% del total, con los retranqueos señalados en el artículo 30.5.

38.8. Altura máxima de la edificación.

La altura máxima del bloque representativo del frente de fachada será de 10 m. contados desde la rasante de la calle en el punto medio del frente de fachada, hasta el intradós del último forjado.

El número máximo de plantas que se admite sobre rasante de calle será de tres, y la altura mínima libre de las dos superiores será de 2,50 m. e irán ubicadas sobre una baja de 4 m. de altura mínima libre que será diáfana o tendrá uso industrial.

3



38.9. Edificación parcial de parcelas Industria

Cuando con arreglo a los programas de desarrollo de las diferentes industrias, no sea necesaria para éstas edificar íntegramente el área completa de las parcelas, las empresas interesadas podrán optar por la edificación parcial de las mismas, si bien deberán cubrir el 30% en planta de los m². de la parcela, una vez deducidas las zonas correspondientes a los retranqueos en fachadas y colindantes y atenerse a los porcentajes señalados en las normas y prescripciones de estas ordenanzas.

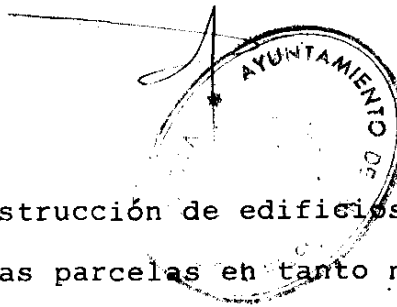
En lo que se refiere al frente de fachada principal, será preceptivo que se cubra con edificaciones (bloque representativo o naves de fabricación) un mínimo de los 2/3 del frente útil de fachada, entendiéndose por tal el resultante de deducir los retranqueos laterales al frente de la parcela.

38.10. Condiciones de estética.

Los frentes de fachada de las edificaciones se ajustarán a las siguientes normas:

1.- Los bloques representativos deberán ubicarse junto a la vía de acceso a la parcela, con su fachada principal dentro de la alineación establecida, de acuerdo con los retranqueos del artículo 30.5.

En las parcelas que tengan fachada a dos o más calles, las edificaciones se retranquearán a todas ellas, según lo expuesto en el mencionado artículo 30.5.



No se admite la construcción de edificios representativos en el interior de las parcelas en tanto no se haya completado, a base de ellos, el frente principal de las mismas, considerando éste como el situado junto a la vía de acceso.

2.- En aquellas partes en las que el frente de fachada útil no se haya cubierto con el edificio representativo, aquel deberá completarse con naves de fabricación o almacenaje en su totalidad.

En cualquier caso, el límite de la parcela se materializará con el cerramiento tipo que se fije para el polígono.

3.- Los espacios libres obtenidos a causa de los retranqueos, podrán destinarse a aparcamientos, zona verde o ambos.

Su cuidado y mantenimiento correrán por cuenta del propietario y la administración del polígono, y el Ayuntamiento velará por el exacto cumplimiento de esta Ordenanza.

Queda prohibido usar los espacios libres indicados en el párrafo anterior como depósitos de materiales, vertido de desperdicios o, en general, todo lo que pueda dañar la estética del polígono.

Art. 399.- Normas Particulares. Industria de Categoría II.
Industrias Nido.

- Tipología.

El tipo de ordenación corresponde a manzanas integradas por edificios industriales concebidos para albergar cualquier

tipo de industria pequeña, con aprovechamiento total del solar.

Será obligatoria la edificación total de la parcela en una sola fase.

- Parcelas que comprende.

Son las señaladas en el plano de parcelación, y comprenden las que se especifican en el apartado 4.3.1. de la Memoria de este Plan Parcial.

- Usos.

- a) Se permite el uso de vivienda, de guarda, propietario o personal directivo, en proporción de una por industria; cumplirá las condiciones legales de higiene y habitabilidad y tendrá acceso independiente de la actividad industrial principal, con un máximo de 150 m². y mínimo de 45 m².
 - b) Se prohíbe el uso público de oficinas. Se consienten solamente las oficinas propias de cada industria.
 - c) Se prohíbe el uso de espectáculos, salas de reunión y uso público religioso.
 - d) Se permite el uso comercial al pormenor, siempre que este uso no afecte a más del 50% de la superficie construible en la parcela.
 - e) Se autoriza la instalación de pequeña industria.
- Ocupación de la parcela: 100%.
- Alineaciones exteriores.

[Handwritten signature]



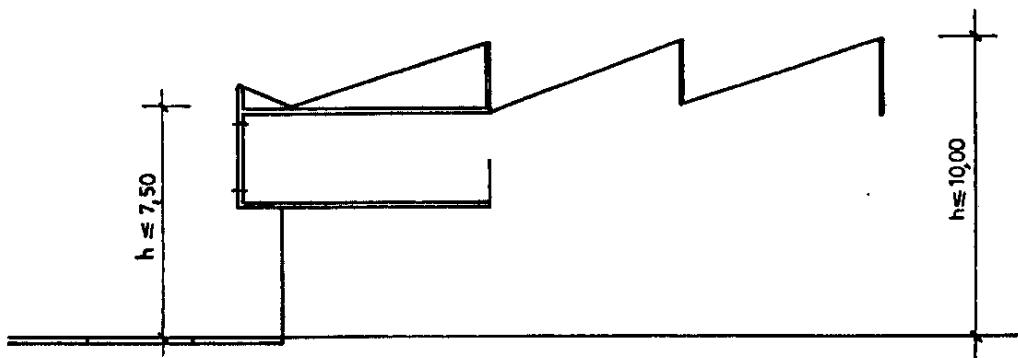
Las alineaciones exteriores a que han de sujetarse las edificaciones son las definidas en los planos de este Plan Parcial.

Estas alineaciones deben quedar como l3mite de las propiedades particulares, materializ3ndose por el paramento exterior de los muros de fachada de la construcci3n.

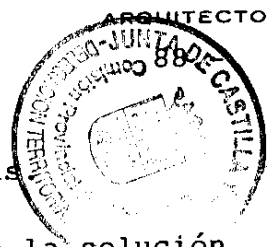
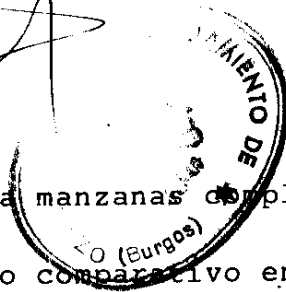
- Altura de la edificaci3n.

La altura m3xima permitida ser3 de 7,5 m., medida sobre la vertical desde el punto de la rasante de la 3rea situado en la mitad de las alineaciones de fachadas anterior o posterior hasta el plano inferior del forjado del techo o cielo raso de la 3ltima planta, situado en primera crujia.

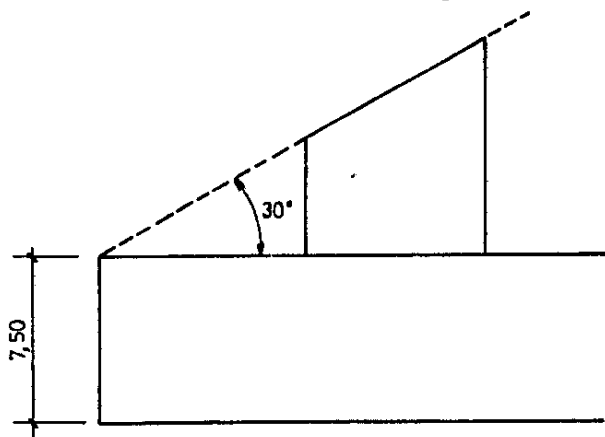
Una vez se3alada dicha m3xima se deja libertad al proyectista para resolver la cubierta a la altura que le convenga, siempre que no exceda en ning3n punto de un m3ximo de 10 m.



En casos especiales debidamente justificados, podr3n permitirse mayores alturas que las establecidas, siempre que concurran las siguientes condiciones:

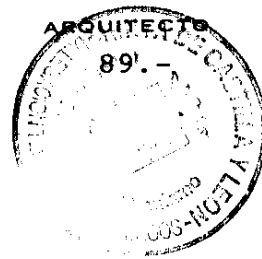
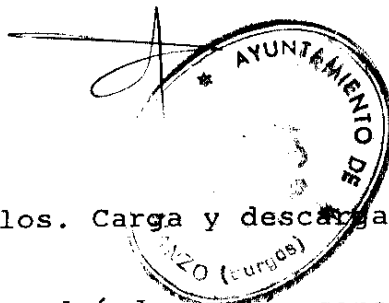


- a) Que las obras afecten a manzanas completas
- b) Que se presente estudio comparativo entre la solución propuesta y la permitida por la ordenanza, demostrando que el volúmen total no es superior al permitido por ésta. El volúmen se obtendrá multiplicando la superficie de ocupación en planta baja por la altura de edificación especificada en las presentes Ordenanzas.
- c) Que las partes en que sobrepase la altura reglamentaria, queden dentro de la superficie incluida por un plano a 30º trazado desde la altura máxima permitida normalmente.



En cualquier caso, esta concesión ha de someterse a la aprobación del Ayuntamiento, sin cuya sanción favorable no tendrá validez. El tratamiento se extenderá a la manzana completa y deberá definirse en el correspondiente Estudio de Detalle.

Siempre que estén debidamente justificados y respondan a un diseño acertado, se autorizarán las construcciones auxiliares necesarias para el funcionamiento de la industria, tales como chimeneas, depósitos elevados, etc.

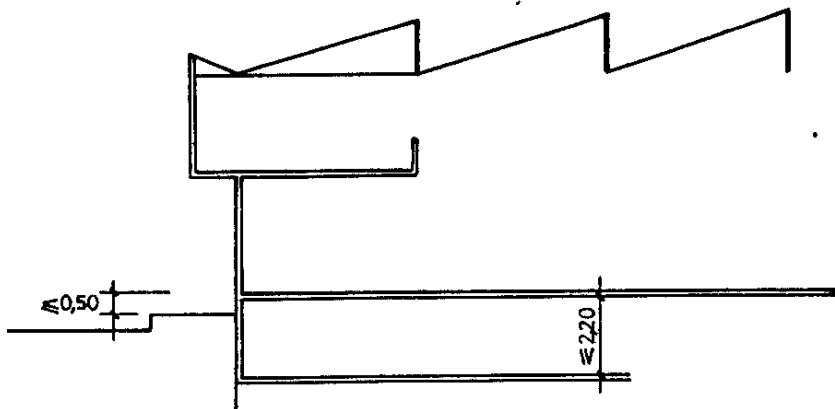


- Acceso de vehículos. Carga y descarga.

La edificación dispondrá de portón capaz para el acceso de camiones y camionetas para su descarga en el interior de la nave.

- Sótanos y semisótanos.

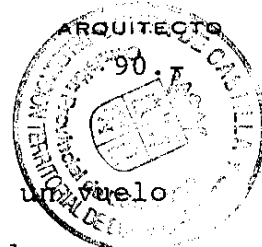
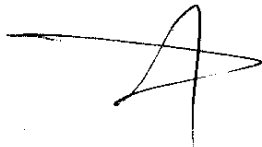
Se autoriza la construcción de sótano o semisótanos no habitables, para almacenamiento, con una altura libre mínima de 2,20 m. y una cota de planta baja no superior a 50 cm. sobre el nivel de la acera, medido en el punto medio del frente de fachada principal.



- Salientes y vuelos a fachadas.

No se consiente salir de las alineaciones oficiales del Plan Parcial con ningún cuerpo avanzado en las plantas de la edificación salvo los casos siguientes:

- a) La decoración de jambas tendrá como saliente máximo 0,10m.
- b) Se permite rejas con saliente máximo de 0,20 m.



c) Se autorizan cuerpos volados de fábrica con un vuelo máximo de 1,00 m. sobre la alineación de fachada, siempre que salven la altura máxima de 3 m. medida sobre la acera. Si no existe acera en la alineación de fachada, no se autorizarán tales cuerpos volados. La longitud en planta de los cuerpos volados podrá alcanzar la totalidad de la línea de fachada excepto 0,60 m. a cada lado del eje de medianería. La existencia de cuerpos volados deberá estar recogida en un previo Estudio de Detalle de la manzana, no pudiéndose autorizar individualmente.

- Condiciones estéticas.

Serán de aplicación las condiciones generales en sus apartados de estética de los edificios industriales y composición de los frentes de fachadas.

Art. 402.- Normas Particulares. Espacios y servicios comunes.

- Tipología

Corresponde a:

- Espacios libres de dominio y uso público
- Servicios de interés público y social
- Red viaria
- Parcelas que comprende.

Parque deportivo

Equipamiento comercial



Equipamiento social.

- Usos.

Son los definidos en el apartado "Usos pormenorizados": Uso "espacios comunes", de estas Ordenanzas.

- Aparcamientos.

En cada parcela se dispondrán aparcamientos en proporción de 1 plaza /100 m2. edificados.

- Volúmen o superficie edificables.

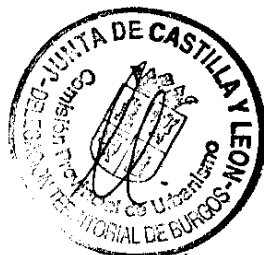
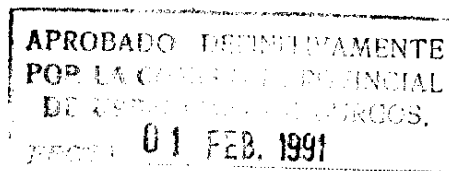
La superficie máxima edificable será de :

- 1,0 m2/m2. en servicios de interés público.
- 0,3 m2/m2. para la zona deportiva.

La altura máxima será de 7,50 m. y P.B.+1.

- Condiciones estéticas.

Su composición será libre, debiendo señalarse su carácter singular.





Con las presentes Ordenanzas, así como con el resto de documentos escritos, Memoria, Plan de Etapas y Estudio Económico - Financiero, y documentos gráficos en Planos de Información y de Proyecto, queda definido el contenido del Plan Parcial del Sector nº 2 Industrial de Villalmanzo (Burgos).

Burgos, Abril de 1.990.

EL ARQUITECTO

Fdo.: Jose Luis Izquierdo Dobarco.

APPROBADO EN CONVENCION
POR LA COMISION PROVINCIAL
DE URBANISMO DE BURGOS.
FECHA 01 FEB 1991

