



Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE ÁVILA

Jueves 22 de junio de 2000

FASCÍCULO PRIMERO

Número 110

ADMINISTRACIÓN: Diputación Provincial.- Sancho Dávila, 4. Teléf.: 357193. Fax: 357136

Franqueo concertado: 06/3

Depósito Legal: AV-1-1958

Número 2.272

Ayuntamiento de Maello

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

MEMORIA

1. ANTECEDENTES, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

Estas Normas Subsidiarias, que se presentan para su Aprobación Inicial y posterior tramitación, vienen a sustituir a las actualmente vigentes, redactadas en 1975, y que contienen escasas determinaciones relativas al pueblo pues su principal objetivo era posibilitar el desarrollo de las urbanizaciones.

Es evidente por tanto, la necesidad de que el municipio de Maello cuente con unas nuevas Normas Subsidiarias adaptadas a la nueva legislación urbanística y a la realidad socio-económica actual, que extiendan su consideración de forma equilibrada a todo el término municipal.

2. BASES DE PARTIDA.

2.1. SITUACIÓN ACTUAL.

ENCUADRE REGIONAL: El municipio de Maello se encuentra al este de la provincia de Avila en el límite con Segovia, en la zona de transición entre la sierra y la meseta castellana.

Apoyado en la N-VI, próximo al nudo de Villacastín, tiene en la propia Avila el polo de atracción de superior rango jerárquico.

Es también notoria su relación con Madrid favorecida por las buenas comunicaciones y las urbanizaciones existentes en el término municipal.

EL MUNICIPIO: El municipio de Maello tiene una extensión de 63,9 km². Su población actual es de 668 habitantes agrupados en un único núcleo urbano.

Además hay seis urbanizaciones, cuatro de ellas al norte sobre la N-VI y las otras dos al oeste entre el

ferrocarril y el límite del término. La relación de unas y otras con el pueblo no es muy intensa debido a la distancia, la falta de una oferta complementaria de servicios y, en el caso de las primeras, la inexistencia de una conexión directa.

La economía municipal se basa en el sector primario: agricultura (cereal de secano fundamentalmente) y ganadería (vacuno, ovino y porcino). Hay también algo de construcción animada por las urbanizaciones y un sector servicios que cubre las necesidades primarias de la población.

El paisaje del municipio de Maello tiene dos unidades claramente diferenciadas con la ribera del Voltoya como elemento de continuidad: los campos de cultivo al este y las dehesas al oeste.

EL NUCLEO URBANO: Está situado en una zona baja junto al arroyo Milano y rodeado de campos de cereales. Por el norte el horizonte queda más cerrado por los escarpes escasamente repoblados que se configuran como telón de fondo y referencia visual.

La población, que como ya se dijo es de 668 habitantes, ha venido experimentando un continuo retroceso: en 1970 eran 1.013 habitantes, en el 80 poco más de 800, en 1985 eran 798 y en 1990 la población era de 718 habitantes.

En el núcleo urbano se distinguen tres zonas: el casco tradicional, las extensiones más recientes sobre carreteras y caminos y el bº de Ciruelos, al otro lado del arroyo y sin continuidad con el resto del caserío.

En el casco predominan los usos residenciales con tipologías en consonancia con la actividad agrícola tradicional, casas con patio y anejos agrícolas. Aquí se encuentran también la mayoría de los comercios y los equipamientos existentes lo que le confiere un mínimo de animación que tiene su centro en la plaza de la Constitución y la calle de la Fuente.

En las extensiones, menos consolidadas y compactas, aparecen las nuevas tipologías residenciales y usos agropecuarios y de almacenaje en edificio exclusivo y aislado.

En el bº de Ciruelos hay una mezcla tipológica con predominio, eso sí, del uso residencial.

Las dotaciones existentes cubren las necesidades básicas de la población. Son las siguientes:

- * Colegio
- * Piscinas
- * Parque del Marqués de Linares
- * Iglesia y Ermita
- * Asistencia médica (Consultorio)
- * Ayuntamiento
- * Hogar del Jubilado
- * Salón polivalente
- * Cementerio

Como problemas a resolver, además de la falta de determinaciones en el planeamiento urbanístico, se han detectado:

- * La necesidad de integrar el bº de Ciruelos con el continuo urbano.

- * La conveniente ordenación y urbanización del márgen del arroyo Milano que constituye la principal fachada del pueblo ahora bastante desfigurada.

- * La escasa estructura y articulación de los nuevos desarrollos con el resto del pueblo.

- * El descuido del entorno del barranco Vilorio falto de vegetación y sin una clara definición del límite edificado.

LAS URBANIZACIONES: Se agrupan en dos conjuntos claramente diferenciados que en temporada pueden llegar a una población total diez veces superior a la del pueblo.

En la Dehesa de Pancorbo, al oeste, hay dos urbanizaciones con este mismo nombre escasamente colmatadas y de regular calidad con construcciones, en algunos casos, de aspecto provisional y materiales poco adecuados.

Al norte, con acceso desde la N-VI, está el conjunto de más calidad y mayor nivel de ocupación. Son cuatro urbanizaciones: dos de ellas, Coto y Pinar de Puenteviejo, bien urbanizadas y conservadas y prácticamente ocupadas en su totalidad; la tercera, el Monte de Puenteviejo es la más pequeña y tiene problemas en el acceso a partir de la entrada al Pinar; la Fontanilla está escasamente urbanizada y con una ocupación media. Está última tiene planteada una modificación del Plan Parcial que posibilite a la Comunidad Propietarios rematar la urbanización.

Por fin, y como problema general del conjunto norte indicar la conveniencia de resolver de forma integral los accesos desde la N-VI.

2.2 EL AVANCE Y LA PARTICIPACIÓN PÚBLICA.

De acuerdo con el art. 125 del Reglamento de Planeamiento, una vez elaborado el Avance, se expuso al público a fin de recoger alternativas y sugerencias al modelo propuesto.

Se presentaron 10 alegaciones que no afectaban sustancialmente a la estructura propuesta y que han sido, en buena parte, tenidas en cuenta en este proyecto.

En concreto, y respecto al Avance, se han introducido las siguientes variaciones:

- * Una pequeña ampliación del suelo urbano en la calle Labradores.

- * Nuevas clasificaciones de suelo apto para urbanizar hacia el oeste en continuidad con el pueblo, y hacia el este sobre la carretera de conexión con la N-VI.

- * Una ampliación sustancial del suelo apto para urbanizar entre las urbanizaciones de El Monte, Pinar y La Fontanilla compensada con una importante zona verde.

Además, evidentemente, se han desarrollado la ordenación y gestión apuntadas en el documento de Avance muy especialmente en el caso de las urbanizaciones.

- * A raíz de la información pública posterior a la Aprobación Inicial se ha considerado más viable clasificar como suelo urbano afectado por unidades de ejecución los sectores contiguos al pueblo.

3. CRITERIOS DE ORDENACIÓN, FINES Y OBJETIVOS.

Al márgen de los objetivos concretos para cada zona de ordenación, los criterios básicos y generales de planeamiento son los siguientes:

- * Simplificar el desarrollo de las Normas, evitando en lo posible y para el suelo urbano, figuras complementarias de planeamiento.

- * Adaptar la oferta de suelo urbano en el pueblo a las necesidades de Maello, clasificando sectores de suelo apto para urbanizar para absorber posibles desarrollos.

- * Favorecer la expansión de las urbanizaciones de segunda residencia en armonía con el medio ambiente.

- * Mantener el carácter mixto del casco regulando y compatibilizando la coexistencia de los distintos usos.

- * Proteger los valores naturales, arquitectónicos y culturales existentes en el municipio.

4. LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

4.1. CLASIFICACIÓN DE SUELO.

En el territorio municipal se han delimitado tres clases de suelo: Urbano, Apto para Urbanizar y No Urbanizable. Se trata pues, de unas Normas de tipo b,

según lo determinado en el art.91 del Reglamento de Planeamiento.

El Suelo Urbano abarca 418,10 has. de las que 365,9 corresponden a las urbanizaciones, y 52,2 al pueblo.

El Suelo Apto para Urbanizar incluye 125,1 has. divididas en cuatro sectores: uno en torno al pueblo con superficie de 1,8 has; y los otros tres en el conjunto norte de urbanizaciones con una superficie media de 40 has. aproximadamente.

Dentro del perímetro urbano del pueblo existe suelo vacante para las necesidades previsibles. Este suelo vacante, incluido en su mayor parte en unidades de ejecución para su desarrollo, se estima capaz para unas 350 viviendas que difícilmente pueden ser absorbidas por la demanda local aunque se piensa en promover la segunda residencia en el propio pueblo.

Respecto al suelo clasificado en las urbanizaciones es difícil hacer estimaciones sobre su adecuación a las necesidades. Baste decir que el nuevo suelo supone un 30% aproximadamente del suelo ya consolidado, que se consiguen casi 35 has. de zona verde, y que existe el interés de los propietarios en desarrollar los nuevos sectores.

DIMENSIONAMIENTO DEL SUELO CLASIFICADO POR LAS NNSS

CLASE DE SUELO	SUPERFICIE (Has.)
URBANO	
NUCLEO. GESTION DIRECTA	38.10
NUCLEO. UE1	1.80
NUCLEO. UE2	2.30
NUCLEO. UE3	2.10
NUCLEO. UE4	5.20
NUCLEO. UE5	2.70
URBANIZACIONES	365.90
TOTAL SUELO URBANO	418.10

APTO PARA URBANIZAR

NUCLEO	
SECTOR 1	1.80
TOTAL NUCLEO	1.80

URBANIZACIONES	
SECTOR 2	44.00
ZONA VERDE SECTOR 2	(6.20)
SECTOR 3	40.30
ZONA VERDE SECTOR 3	(11.90)
SECTOR 4	39.00
ZONA VERDE SECTOR 4	(16.60)
TOTAL URBANIZACIONES	123.30
TOTAL SUELO APTO PARA URBANIZAR	125.10

4.2. EL TERRITORIO.

La estructura territorial del municipio es básicamente estable, siendo la proliferación de urbanizaciones la única amenaza a ese equilibrio.

Estas Normas tratan de proporcionar un marco urbanístico que refuerce el equilibrio conjugando adecuadamente el binomio Protección Ambiental - Desarrollo de las Urbanizaciones.

POLÍTICAS DE ORDENACIÓN:

* Protección del valor ecológico y paisajístico de las Dehesas.

* Protección de la Ribera del Voltoya.

* Protección visual de laderas y cornisas muy especialmente la cornisa del arroyo Milano.

* Calificación como zona verde pública de las zonas más vegetadas dentro de los sectores aptos para urbanizar.

PROPUESTAS DE ACTUACIÓN:

* Recuperación como zona verde pública del pinar incluido en el sector 2 del suelo Apto para Urbanizar.

* En el sector 4 protección como zona verde pública de la ladera coincidente con la zona de más abundante vegetación (monte bajo de encinas).

* En el sector 3 creación de una zona verde de 12 has. aproximadamente para el disfrute público del paisaje de encinas adehesadas.

* Protección en las ordenanzas de estos sectores del arbolado singular existente.

4.3. EL NÚCLEO URBANO.

Para el pueblo de Maello, la propuesta trata de establecer un marco que remate y articule desarrollos ya iniciados, ordene y urbanice los espacios marginales y posibilite y compatibilice una mezcla de usos.

Todo ello dentro de un esquema unitario y con cierto nivel de calidad de vida urbana.

POLÍTICAS DE ORDENACIÓN:

La ordenación que se propone para el pueblo de Maello, se articula en torno a las siguientes políticas:

* Configuración de la fachada del arroyo Milano.

* Vegetación y urbanización de espacios libres en torno a los arroyos y barrancos.

* Integración en la estructura urbana del barrio de Ciruelos.

* Mantenimiento de la trama del casco tradicional y potenciación de su carácter y valores.

PROPUESTAS DE ACTUACIÓN:

CONFIGURACIÓN DE LA FACHADA DEL ARROYO MILANO: Se propone el encauzamiento del 2º tramo del arroyo, la construcción de un nuevo conjunto residencial sobre terreno público a lo largo de este segundo tramo, y la creación de paseos de borde con arbolado en hilera.

Todo ello en el margen izquierdo entre el cauce y el casco tradicional ocupando una zona marginal pero de gran importancia como fachada y por su centralidad.

URBANIZACIÓN DE LA LAGUNA: Esta actuación abarca los terrenos comprendidos entre la calle de Ciruelos y el arroyo en su margen derecha. Son también de propiedad municipal.

Es una actuación complementaria de la anterior que viene a definir el arroyo Milano como eje estructurante, y que además viene a integrar el barrio de Ciruelos en el conjunto urbano.

Se proyecta un bloque de viviendas siguiendo la topografía del terreno, un contenedor de equipamientos, y una zona verde intersticial con caminos peatonales que llega hasta la iglesia y el cementerio.

ADECUACIÓN DEL BARRANCO DE VILORIO: Se propone sobre todo la definición clara del límite edificable y la limpieza y vegetación de las laderas.

Es interesante la creación de una calle de borde que pone en juego nuevo suelo entre la calle de los Labradores y el propio barranco.

NUEVAS ZONAS RESIDENCIALES: Fundamentalmente se localizan en el norte sobre la carretera de Velayos, el oeste y el sur en las denominadas Eras de la Fuente.

Vienen clasificadas como suelo urbano para facilitar su gestión, e incluidas en unidades de ejecución que permitan conseguir la necesaria trama viaria.

Maello Noviembre de 1994

ESTUDIO NUMANCIA 27 S.L.

Fdo: Javier Martín Sáenz

NORMAS GENERALES

1 DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

1.1. OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS

El objeto de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento es la ordenación urbanística del territorio del Término Municipal de Maello, regulando el

uso de los terrenos y las condiciones de la edificación, teniendo como fundamento lo dispuesto en el Artículo 73 y siguientes de la Ley del Suelo.

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento suponen una nueva ordenación urbanística del territorio municipal adaptada a las nuevas circunstancias socio-económicas y al Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de Junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento tienen las siguientes características:

- Son una ordenación integral del territorio, de ámbito municipal.

- Son originarias, no derivadas o dependientes. Sólo en el caso de que se apruebe una figura de planeamiento supramunicipal que les afecte o modifique, estas Normas deberán acomodarse a sus determinaciones.

- Son inmediatamente ejecutivas.

- Son la figura de planeamiento más adecuada a las actuales características del Término Municipal de Maello.

1.2. ÁMBITO TERRITORIAL

El ámbito de aplicación de las Normas lo constituye la totalidad del Término Municipal de Maello.

1.3. VIGENCIA

Las Normas entrarán en vigor con la publicación de su Aprobación Definitiva y mantendrán su vigencia de forma indefinida sin perjuicio de las posibles modificaciones, revisiones o suspensiones de vigencia acordadas en la forma reglamentaria y conforme a las determinaciones que se exponen en artículos posteriores.

1.4. EFECTOS DE LA APROBACIÓN

La aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias les confiere los siguientes efectos:

a) **PUBLICIDAD:** Que alcanza a la totalidad de la documentación que las integra y comporta el derecho de cualquier persona a consultarlas e informarse de su contenido, así como el derecho, distinto del anterior, de obtener del Ayuntamiento en el plazo de un mes a contar desde la solicitud, informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a un sector o finca.

b) **EJECUTORIEDAD:** Una vez publicada su Aprobación Definitiva, las Normas adquieren fuerza ejecutiva, facultando el inicio de las obras en ellas previstas, declarándose éstas de utilidad pública y

habilitando, en general, a la Administración actuante para el ejercicio de las funciones enunciadas por la Ley, tales como expropiaciones o servidumbres de cualquier tipo, cuando fuesen necesarias para el cumplimiento de las determinaciones contenidas en las Normas.

c) **OBLIGATORIEDAD:** Los particulares, al igual que la Administración, quedan obligados al cumplimiento de las determinaciones de las presentes Normas de forma que cualquier actuación o intervención sobre el territorio, sea de carácter público o privado, provisional o definitivo, deberá acomodarse a las mismas de, acuerdo con lo establecido en el art 134 de la vigente Ley del Suelo.

1.5. REVISIONES DE LAS NORMAS

Se entiende por revisión de las Normas Subsidiarias la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general del territorio o de la clasificación del suelo.

Estas Normas deberán revisarse cuando se produzca alguna de las circunstancias siguientes:

- Cuando la desviación entre la realidad y las previsiones básicas de las Normas haga inviable la continuidad del modelo territorial previsto.

- Cuando la introducción de algún dato no considerado en su redacción obligue a readecuar la propuesta integral a la nueva situación.

- Cuando un instrumento de rango superior, ya sea Ley o documento de planeamiento supramunicipal, introduzca determinaciones vinculantes que afecten a la ordenación de las Normas, variando sustancialmente su estructura, o establezca de forma imperativa la revisión.

- Cuando el órgano competente de la Comunidad Autónoma así lo establezca mediante resolución motivada y previa audiencia del Ayuntamiento.

- En cualquier momento, si fuera acordado por el Ayuntamiento en sesión plenaria y con la mayoría prevista en la Ley.

1.6. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS

Se entiende por modificación puntual de las Normas Subsidiarias la alteración de alguno o algunos de sus elementos o determinaciones que no afecten a sus aspectos sustanciales.

La propuesta de modificación, que no podrá llevar aparejado ningún cambio notable en la clasificación del suelo, se producirá justificadamente y con un grado de definición similar al de las propias Normas.

1.7. SUSPENSIÓN DE LAS NORMAS

Cuando concurren circunstancias especiales, debidamente advertidas por el órgano competente de acuerdo con la legislación autonómica y, en defecto de ésta, por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Castilla-León, previos los trámites oportunos, éste podrá suspender la vigencia de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento o de los Planes y Proyectos que las desarrollen, en la forma, plazos y efectos señalados en el Artículo 102 de la Ley del Suelo y 163 del Reglamento de Planeamiento y concordantes, en todo o en parte de su ámbito, para acordar su revisión.

1.8. AFECCIONES. NORMATIVA COMPLEMENTARIA

En todo lo no regulado por estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, se aplicará la normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial, en razón de la materia que regulen.

Con carácter básico serán de aplicación la legislación de régimen local y la legislación urbanística, constituida ésta por la Ley del Suelo, sus Reglamentos y las Normas que las desarrollen, así como la normativa específica de la Comunidad de Castilla-León.

1.9. CONTENIDO DOCUMENTAL

El alcance normativo de este instrumento de planeamiento es el comprendido en los documentos que lo integran que son:

- MEMORIA
- NORMAS URBANÍSTICAS
- PLANOS
- FICHAS DE ORDENACIÓN

En caso de discrepancia entre documentos gráficos y literarios, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo y en las discrepancias entre documentos gráficos tendrá primacía el de mayor escala sobre el de menor, salvo que del texto se desprendiese una interpretación en sentido contrario.

Si la discrepancia se produce entre documentos escritos, primará el texto de las Normas Urbanísticas.

Por último y con carácter general, en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella en la que resulten: menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de conservación y protección del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba fehaciente en contrario. Todo ello en

virtud de la función social de la propiedad y del sometimiento de ésta a los intereses públicos.

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

2.1. CLASIFICACIÓN DE SUELO

Los terrenos que constituyen el Término Municipal de Maello se clasifican de acuerdo con la legislación urbanística vigente, en: Suelo Urbano, Suelo Apto para Urbanizar y Suelo No Urbanizable. Se trata por tanto, de acuerdo con el artículo 91 del Reglamento de Planeamiento, de Normas Subsidiarias de tipo b.

2.1.1. SUELO URBANO

Es aquel que, cumpliendo los requisitos exigidos por la Ley del Suelo en su artículo 10, las Normas señalan como idóneo para acoger las actividades y edificaciones de carácter urbano.

En esta clase de suelo, el planeamiento pormenoriza su ordenación física, mediante el señalamiento de alineaciones, la asignación de usos, la fijación de las condiciones de la edificación y el tratamiento de los espacios públicos.

El régimen jurídico de esta clase de suelo queda establecido en el Título I Capítulo III de la citada Ley del Suelo.

2.1.2. SUELO APTO PARA URBANIZAR

Comprende los terrenos que las Normas declaran adecuados, en principio, para ser urbanizados según las exigencias del desarrollo urbano.

Se fijan para estas áreas desde las Normas, los usos globales y el aprovechamiento tipo, así como las condiciones que deben cumplirse para proceder a su urbanización.

El régimen jurídico de esta clase de suelo queda igualmente establecido en el Título I Capítulo III de la Ley del Suelo.

2.1.3. SUELO NO URBANIZABLE

Comprende la parte del territorio municipal que no se destina a usos urbanos sino a las actividades propias del medio rural. El régimen legal de esta clase de suelo viene regulado en el Capítulo II del Título I de la Ley e implica, en síntesis, la reducción del contenido del derecho de propiedad al uso y disfrute del mismo, conforme a su propia naturaleza, es decir, a su aprovechamiento agrario o simplemente rústico.

A este respecto se obliga en el suelo No Urbanizable a respetar las incompatibilidades de usos señaladas en las Normas, a ajustarse a la legislación agraria en cuanto a divisiones y segregaciones y a limitar las construcciones a las vinculadas a los usos autorizados.

Además se establecen distintos niveles de protección en determinadas zonas, en función de sus valores forestales, naturales y/o paisajísticos. Estos espacios no podrán ser destinados a utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza y/o lesionen los valores que se quieren proteger.

2.2. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARÁCTER PROVISIONAL

Con independencia de la clasificación de suelo podrán ejecutarse en el Término Municipal aquellas obras de carácter provisional a que se refiere el artículo 136 de la Ley del Suelo, que habrán de demolerse cuando así lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, en las condiciones previstas en el citado artículo.

2.3. INCIDENCIA DE LAS NORMAS SOBRE LAS CONSTRUCCIONES PREEXISTENTES

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de estas Normas que resultaren disconformes con sus determinaciones serán considerados fuera de ordenación.

La consideración de fuera de ordenación lleva implícita la prohibición expresa de realizar obras de consolidación, mejora, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación a tenor de lo establecido en el art. 137 de la Ley del Suelo.

No obstante, podrán autorizarse obras de consolidación en aquellas construcciones preexistentes fuera de ordenación, situadas en suelo Urbano y en aquellas otras situadas en suelo No Urbanizable, cuando no estuviere prevista por la Administración su demolición o adquisición en el plazo de quince años.

3. DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

3.1. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

3.1.1. CONDICIONES GENERALES

En desarrollo de lo establecido por las presentes Normas Subsidiarias, el Ayuntamiento de Maello, o la Administración actuante en su caso, podrán proce-

der, según las distintas clases de suelo, a redactar y tramitar los siguientes planes y proyectos:

- * Planes Especiales.
- * Planes Parciales.
- * Estudios de Detalle.
- * Proyectos de Urbanización
- * Catálogos.

Los particulares podrán redactar, y elevar a la Administración competente para su tramitación, cualquiera de los instrumentos de desarrollo del planeamiento general aquí considerados.

3.1.2. PLANES ESPECIALES

3.1.2.1. CLASES

En desarrollo de las previsiones contenidas en planeamientos de rango superior al de estas Normas, podrán formularse y aprobarse Planes Especiales para resolver las finalidades consideradas en el art. 84 de la Ley del Suelo.

En desarrollo de estas Normas podrán formularse y aprobarse Planes Especiales con los siguientes objetivos:

- * Desarrollo de los Sistemas Generales en cualquier clase de suelo. En este caso, y para el Suelo Apto para Urbanizar, no se exige la previa aprobación del Plan Parcial.

- * Ordenación y protección de recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos.

- * Reforma interior en Suelo Urbano.

- * Protección del paisaje, de las vías de comunicación, del suelo y subsuelo, del medio urbano, rural y natural, para su conservación y mejora.

- * Saneamiento de poblaciones.

- * Mejora de los medios urbano, rural y natural.

- * Cualesquiera otra finalidad análoga.

También podrán redactarse Planes Especiales no contenidos en las previsiones de estas Normas con las siguientes finalidades:

- * Establecimiento y coordinación de las infraestructuras básicas relativas al sistema de comunicaciones, al equipamiento comunitario y centros públicos de notorio interés general, al abastecimiento de agua y saneamiento, y a las instalaciones y redes necesarias para el suministro de energía, siempre que estas determinaciones no supongan la definición de un nuevo modelo territorial.

- * Protección, catalogación, conservación y mejora de los espacios naturales, del paisaje y del medio físico rural, del medio urbano y de las vías de comunicación.

3.1.2.2. CONTENIDO

Los Planes Especiales contendrán, como mínimo, las determinaciones exigidas para cada clase en el Reglamento de Planeamiento, en su Título I, Capítulo NOVENO.

3.1.2.3. TRAMITACIÓN

Los Planes Especiales se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en los art. 115 y 116 de la Ley del Suelo, y en los art. 147, 148 y concordantes del Reglamento de Planeamiento.

3.1.2.4. FORMULACIÓN

La competencia para su formulación, según la clase de Plan Especial de que se trate, está regulada en los art. 143 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

3.1.3. PLANES PARCIALES

3.1.3.1. FINALIDAD

Los Planes Parciales tienen por objeto en el Suelo Apto para Urbanizar la ordenación detallada de su ámbito de acuerdo con el art. 83 de la Ley del Suelo y el 43 del Reglamento de Planeamiento.

3.1.3.2. CONTENIDO

Los Planes Parciales contendrán las determinaciones fijadas por el art. 83 de la Ley del Suelo y los art. 43 a 64 del Reglamento de Planeamiento, además de:

- * Fundamentos y objetivos por los que se divide, en su caso, el ámbito del Plan a efectos de la gestión urbanística, haciendo patente que las unidades de ejecución son susceptibles de asumir las cesiones derivadas del Plan, de hacer posible una distribución equitativa de beneficios y cargas, y de tener entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

- * La definición de los ámbitos en que, para su desarrollo, sea necesaria la posterior formulación de Estudios de Detalle.

- * Análisis de Impacto, en el que señale la repercusión de la actuación sobre el medio ambiente próximo, tanto edificado como sin edificar, así como las determinaciones para su corrección.

- * Afecciones existentes en áreas de servidumbre, protección, etc. de colectores generales, líneas de alta tensión, vías pecuarias, etc.

* Cuanta documentación adicional fuese precisa según las características propias de la estructura de propiedad, integración dentro de las Normas y cumplimiento de las determinaciones contenidas en éstas.

* La definición precisa del Plan de Etapas en que además de las determinaciones señaladas en el Art. 54.1 del Reglamento de Planeamiento habrá de incluir los distintos plazos de edificación, adecuados al desarrollo de la urbanización y a la obtención de dotaciones.

3.1.3.3. TRAMITACIÓN

Los Planes Parciales se tramitarán ante el Ayuntamiento de acuerdo con el procedimiento establecido en el Art. 116 de la Ley del Suelo, Art. 138, 139 y concordantes del Reglamento de Planeamiento.

3.1.3.4. FORMULACIÓN

La competencia para la formulación de los Planes Parciales es la establecida en el Art. 136 del Reglamento de Planeamiento.

3.1.4. ESTUDIOS DE DETALLE

3.1.4.1. FINALIDAD

Los Estudios de Detalle podrán formularse de acuerdo con el art. 91 de la Ley del Suelo y el 65 del Reglamento de Planeamiento, con la finalidad de completar o adaptar las determinaciones establecidas por las Normas en el Suelo Urbano y en los Planes Parciales.

Tendrán por finalidad:

* Señalar alineaciones y rasantes exclusivamente en los ámbitos donde no estuvieran señaladas desde el planeamiento de rango superior.

* Reajustar y adaptar alineaciones y rasantes.

* Ordenar volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

3.1.4.2. CONTENIDO

Los Estudios de Detalle, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por los Artículos 91 de la Ley del Suelo y 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, además de las siguientes:

* Ambito de actuación.

* Determinación de las Normas Subsidiarias o del Plan Parcial correspondiente, para el ámbito de ordenación:

* Calificación pormenorizada del suelo.

* Ordenanzas de usos y edificación aplicables.

* Definición de alineaciones y rasantes.

* Características particulares de la Unidad de Ejecución que le afecte.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara con el objetivo de reajustar y adaptar las alineaciones definidas en las presentes Normas, éstas no podrán configurar nuevos tramos de calles de dominio público. En éste caso, el Estudio de Detalle habrá de definir:

* Las nuevas alineaciones con definición de las características de los tramos de vías modificados (secciones dimensionadas con cotas referidas a elementos existentes).

* Justificación del mantenimiento de las características de aprovechamiento que correspondan a los terrenos incluidos en el ámbito de ordenación, según lo previsto por las Normas.

* Igualmente habrá de justificarse la no disminución de espacios libres y de dotación públicos.

* Justificación del mantenimiento de las condiciones de ordenación en predios colindantes.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara para ordenar los volúmenes de un cierto ámbito, las determinaciones de éste podrán incluir la definición de aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle. Asimismo en su documentación incluirán:

* La distribución general de espacios libres y edificados (o áreas de movimiento de la edificación) dentro de su ámbito, con indicación expresa de aquellos que se destinen a uso público y en su caso los que resulten de cesión gratuita al municipio.

* La justificación gráfica de que la ordenación se desarrolla con arreglo a las características de aprovechamiento y usos previstos en las Normas Subsidiarias.

* Justificación de que la ordenación propuesta no ocasiona perjuicios ni altera las condiciones de ordenación de predios colindantes.

* La indicación genérica del tratamiento de los espacios libres de uso público, o visible desde éstos, incluyendo tratamiento de cerramientos y vallas accesibles desde la vía pública.

3.1.4.3. TRAMITACIÓN

Los Estudios de Detalle se tramitarán ante el Ayuntamiento, el cual acordará su Aprobación Inicial y Definitiva, si procediera, de acuerdo con lo establecido al efecto en los Artículos 117 de la Ley del Suelo y 140 del Reglamento de Planeamiento.

Del acuerdo de Aprobación Definitiva dará traslado a la Comisión Provincial de Urbanismo en el plazo de diez días, a fin de cumplimentar el trámite previsto en el Art. 140.5 del Reglamento de Planeamiento.

3.1.4.4. FORMULACIÓN

La competencia para su formulación está regulada en el Art. 140.1 del Reglamento de Planeamiento.

3.1.5. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

3.1.5.1. DEFINICIÓN Y FINALIDAD

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el planeamiento general y/o especial en Suelo Urbano y en los Planes Parciales.

No podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras, teniendo en cuenta el art. 68 del Reglamento de Planeamiento.

3.1.5.2. CONTENIDO

Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones fijadas en el Artículo 92 de la Ley del Suelo y en los Artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, además de las siguientes:

- * Ambito de actuación.
- * Determinaciones de las Normas o del Plan Parcial correspondientes para el ámbito del proyecto.
- * Calificación pormenorizada del suelo.
- * Definición de alineaciones y rasantes
- * Características específicas establecidas por las Normas de Urbanización.
- * Afecciones a elementos naturales sobre los que se produce la intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.

* Definición y diseño de elementos complementarios (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.

* Definición de plazos de ejecución, terminación y Recepción Provisional contados desde la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización.

Garantías: Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por el promotor en el desarrollo del suelo Urbano, se constituirá por aquel una garantía mínima del 6% calculado con arreglo al presupuesto del

Proyecto de Urbanización cuando éste se haya aprobado definitivamente. Sin este requisito no se adquirirá el derecho a urbanizar.

3.1.5.3. TRAMITACIÓN

Los Proyectos de Urbanización se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el Artículo 117 de la Ley del Suelo y 141 del Reglamento de Planeamiento.

3.1.5.4. FORMULACIÓN

La competencia para su formulación está regulada en el artículo 141.1 del Reglamento de Planeamiento.

3.1.6. CATÁLOGOS

3.1.6.1. DEFINICIÓN Y CONTENIDO

Los Catálogos son documentos complementarios del planeamiento general o especial en los que se contendrá la relación de monumentos, jardines, parques naturales o paisajes que, por sus valores o características hayan de ser objeto de una especial protección.

3.1.6.2. TRAMITACIÓN Y FORMULACIÓN

Se efectuarán simultáneamente con el planeamiento general o especial al que complementen.

3.2. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

3.2.1. DEFINICIÓN

La ejecución del planeamiento se refiere al cumplimiento de los deberes de ceder y equidistribuir (Ejecución jurídica) y al cumplimiento del deber de urbanizar y, en su caso, edificar los terrenos que resulten aptos para ello (ejecución material).

Se desarrollará por los procedimientos establecidos en la legislación urbanística aplicable, en general en el Título IV de la Ley del Suelo y el Reglamento de Gestión, que garantizarán la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados, así como el cumplimiento de los deberes de cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas y la de aquellos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente a la Administración, al igual que el costeamiento y, en su caso, la ejecución de la urbanización.

3.2.2. PRESUPUESTOS DE LA EJECUCIÓN

La ejecución del planeamiento requiere la aprobación del instrumento más detallado exigible según la clase de suelo de que se trate.

* En Suelo Urbano será suficiente la aprobación del planeamiento general, si éste contiene la ordenación detallada; en su defecto se precisará de la aprobación del correspondiente Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle.

* En Suelo Apto para Urbanizar se requerirá la previa aprobación del Plan Parcial del sector correspondiente.

* Los Sistemas Generales se ejecutarán bien directamente o bien mediante la aprobación de Planes Especiales.

3.2.3. ÁMBITOS FÍSICOS DE LA EJECUCIÓN

En el Suelo Apto para Urbanizar la ejecución del planeamiento se realizará mediante unidades de ejecución que se delimitarán dentro de cada área de reparto en el propio Plan Parcial.

En Suelo Urbano la ejecución del planeamiento puede realizarse bien mediante unidades de ejecución o bien mediante parcelas aisladas. Las unidades de ejecución pueden venir delimitadas en el planeamiento general o delimitarse posteriormente mediante el procedimiento regulado en el art. 146.2 de la Ley del Suelo.

3.2.4. ACTUACIÓN MEDIANTE UNIDADES DE EJECUCIÓN

Las unidades de ejecución delimitadas según los requisitos exigidos en el art. 145 de la Ley del Suelo y concordantes del Reglamento de Gestión, se desarrollarán por el sistema de actuación que la Administración, de acuerdo con el art. 149 de la Ley del Suelo, elija en cada caso entre los siguientes:

- COMPENSACIÓN.
- COOPERACIÓN.
- EXPROPIACIÓN.

3.2.4.1. SISTEMA DE COMPENSACIÓN

En este sistema, los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones fijados por el Plan y se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo titular.

El procedimiento y requisitos para el desarrollo del sistema se recogen en la Sección 2ª del Capítulo II del Título IV de la Ley del Suelo, y en el capítulo II del Título V del Reglamento de Gestión.

3.2.4.2. SISTEMA DE COOPERACIÓN

En este sistema, los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria, y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos.

La aplicación del sistema viene regulada en la Sección 3ª del Capítulo II del Título IV de la Ley del Suelo y en el Capítulo III del Título V del Reglamento de Gestión.

3.2.4.3. SISTEMA DE EXPROPIACIÓN

La aplicación de este sistema viene regulada por la Sección 4ª del Capítulo II del Título IV de la Ley del Suelo, y por el Capítulo IV del Título V del Reglamento de Gestión.

3.2.4.4. DERECHO A EDIFICAR EN EL CASO DE ACTUACIONES SISTEMÁTICAS

En Suelo Urbano, cuando se actúe mediante unidades de ejecución, se adquirirá el derecho a edificar mediante el otorgamiento de la preceptiva licencia, que se concederá de acuerdo con el planeamiento, y siempre que:

- * La parcela tenga la condición de solar.
- * Haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de Aprobación Definitiva del correspondiente Proyecto de Compensación o Reparcelación. De no ser necesaria la reparcelación, bastará con el acuerdo municipal de su innecesariedad.
- * Se hayan formalizado ante notario las actas de cesión, a favor del Ayuntamiento, de los terrenos reservados para dotaciones y espacios libres de uso y dominio público, determinados como cesión gratuita y obligatoria en las Normas o en los Planes que las desarrollen.
- * Se hayan tramitado y aprobado los documentos complementarios que se requieran y formalizado los compromisos y garantías correspondientes.
- * Se hayan ejecutado, las obras del Proyecto de Urbanización o del Proyecto de Obras Ordinarias que en su caso se requiera.

Podrá también ejercerse el derecho a edificar, aun cuando la parcela no tenga la condición de solar, siempre que, además de los requisitos anteriores, se cumpla:

- * Que en la solicitud de licencia, el particular interesado se comprometa expresamente a la urbanización simultánea.

El compromiso de urbanizar alcanzará, además de a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas de terrenos sobre el que se pretende edificar, a todas las infraestructuras precisas para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios hasta el punto de enlace con las redes generales y municipales que estén en funcionamiento.

* Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas edificables objeto de licencia solicitada contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

* Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda, así como para la conexión de sus servicios con las redes generales.

La cuantía de la fianza se establece como mínimo en el 100% del presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización necesaria para que los terrenos adquieran la condición de solar.

* Que en el escrito de solicitud de licencia, el propietario o promotor solicitante se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la declaración de caducidad de la licencia sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado anterior.

En Suelo Apto para Urbanizar el derecho a edificar se adquiere mediante el otorgamiento de la preceptiva licencia, una vez aprobados los Planes Parciales, ejecutadas las obras de urbanización y realizadas las correspondientes cesiones.

En ésta clase de suelo podrá también edificarse antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados siempre que se cumplan todos los requisitos señalados anteriormente y con los efectos expresados.

3.2.5. ACTUACIÓN MEDIANTE PARCELAS AISLADAS EN SUELO URBANO

En estos casos no se requiere más que la presentación del correspondiente proyecto de edificación para

la obtención de la preceptiva licencia siempre que la parcela tenga la condición de solar, es decir, cuente con todos los servicios urbanos.

En otro caso, será exigible que el propietario de la parcela realice a su costa las obras de urbanización, pudiéndose autorizar la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación en las condiciones señaladas en el art. 40 del Reglamento de Gestión.

3.2.6. PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

Son los que tienen como finalidad la definición de las condiciones de ejecución de los edificios.

Para ello deberán tener la concreción suficiente como para que dicha ejecución sea posible sin necesidad de documentación aneja alguna. Deberán tratar, tanto la disposición exterior como la distribución interior de locales y espacios, los materiales de edificación, las instalaciones y el tratamiento del espacio sin edificar dentro de la parcela en que se localice.

Los Proyectos de Edificación contendrán, al menos, los siguientes documentos:

Memoria: Justificativa de las Soluciones de tipo general adoptadas: funcionales, formales, constructivas y económicas.

Planos: Acotados y a escala adecuada.

Deberán reflejarse las condiciones urbanísticas que afecten a la edificación según el planeamiento (alineaciones, alturas, edificabilidad, etc.) en un plano clave que se titulará Afecciones Urbanísticas, demostrando gráficamente su cumplimiento.

En otro u otros planos se justificará la concordancia de la solución con las condiciones estéticas establecidas por la Normativa.

Pliego de Condiciones: Técnicas, generales y particulares.

Presupuesto: Obtenido por aplicación de precios unitarios de obra, con una estimación ajustada de su coste de ejecución.

En cualquier caso se podrán adjuntar cuantos documentos se considere necesario añadir para la mejor comprensión de la ejecución de la edificación.

CLASIFICACIÓN DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN:

*** OBRAS EN EDIFICIOS EXISTENTES:**

- Obras de consolidación.
- Obras de restauración.
- Obras de conservación o mantenimiento.
- Obras de rehabilitación.
- Obras de reestructuración.
- Obras de reforma y/o ampliación.

* OBRAS DE DEMOLICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

* OBRAS DE EDIFICACIÓN DE NUEVA PLANTA:

- Obras de reconstrucción.
- Obras de nueva planta.

En la preceptiva petición de licencia de obras se hará constar para qué tipo de obra y obras se debe expedir, adecuándose a las definiciones que de las mismas hace esta normativa.

OBRAS EN EDIFICIOS EXISTENTES:

Obras de Consolidación: Se entenderá como obra de consolidación aquella que tenga por finalidad sanear elementos estructurales de la edificación, mediante su reforzamiento, reparación o sustitución.

Obras de Restauración: Aquellas cuya finalidad sea la de reponer a su forma original elementos de la edificación dañados o alterados por actuaciones previas que no tuvieran carácter estructural.

Obras de Conservación o mantenimiento: Obras cuya finalidad es la de mantener la edificación en las obligadas y necesarias condiciones de higiene y ornato, tales como revocos de fachadas, limpieza o sustitución de canalones y bajantes, saneamiento de conducciones e instalaciones generales, pintura, etc.

Obras de Rehabilitación: Aquellas que pretenden mejorar las condiciones de habitabilidad o redistribuir el espacio interior manteniendo las características estructurales del edificio.

Obras de Reestructuración: Son obras de reestructuración las de ordenación o transformación del espacio interior, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales, sin afectar en ningún caso a la fachada o fachadas y a sus remates.

Obras de Reforma y/o Ampliación: Son aquellas obras que afectan a la estructura formal del edificio en cualquiera de sus elementos y pretenden su sustitución alterando la distribución interior o el aspecto exterior, o modifican el elemento original añadiendo volúmenes, habitables o decorativos.

OBRAS DE DEMOLICIÓN:

Las que tienen por objeto derribar, en todo o en parte, construcciones existentes o elementos de las mismas.

OBRAS DE EDIFICACIÓN DE NUEVA PLANTA

Obras de Reconstrucción: Son aquellas obras de nueva planta que tienen por objeto la restitución integral de un edificio o parte de él, preexistente en el mismo lugar y que hubiese desaparecido.

Obras de Nueva Planta: Las que tienen por finalidad la ejecución de una edificación completa, desde la cimentación a la cubierta.

3.3. LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y ÓRDENES DE EJECUCIÓN

3.3.1. ACTOS SUJETOS A LICENCIA:

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos referidos en el Art. 242 de la Ley del Suelo, los enumerados en el Art.1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, o en las presentes Normas Subsidiarias.

Los actos relacionados anteriormente, promovidos dentro del Término Municipal de Maello por órganos del Estado o entidades de derecho público, estarán igualmente sometidos a licencia en las condiciones establecidas en el Art. 244 de la Ley.

3.3.2. RÉGIMEN GENERAL:

Las licencias urbanísticas se regirán, en general, por los Arts. 242 a 244 de la Ley del Suelo y 1 a 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que, para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en estas Normas Subsidiarias.

La denegación de las licencias deberá ser motivada y fundarse en el incumplimiento de estas Normas, de la legislación aplicable o de cualquiera de los requisitos que deben cumplir el proyecto o la solicitud.

3.3.3. PROCEDIMIENTO:

El procedimiento para la solicitud y obtención de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en el Art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

La solicitud se presentará ante el Ayuntamiento, acompañada del proyecto técnico correspondiente

Atendiendo a los diferentes tipos de licencias la solicitud deberá acompañarse de la documentación siguiente:

- **Licencias de parcelación:** Se exigirá la presentación de un Proyecto de Parcelación a escala mínima

1:500, sobre base topográfica con curvas de nivel de metro en metro como mínimo y con la inclusión de las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela, cuando así lo exija el Ayuntamiento.

- **Licencias de urbanización:** Se exigirá la presentación de Proyectos de Urbanización o Proyectos en Obras, visados y suscritos por técnico competente, realizados de acuerdo con las Normas Generales de Urbanización que se dictan en el capítulo 5 de este documento, con el contenido preciso que exigen los Arts. 53, 67.5, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, haciendo referencia expresa a lo señalado en el apartado 3 del referido Art.70.

- **Licencias de edificación (obra mayor):** Se exigirá la presentación de un Proyecto de Edificación suscrito y visado por técnico competente, ajustado a las Normas Generales de la Edificación de este documento y a las Ordenanzas específicas que afecten a la parcela.

Las licencias de edificación de obra mayor no se podrán conceder en tanto no se cumplan los siguientes requisitos:

- Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan estas Normas para que pueda ser edificada.

- Que se haya concedido previamente licencia de parcelación o alineación oficial, en las zonas en que así lo exijan las Ordenanzas o Normas Particulares.

- **Licencias de edificación (obra menor):** Se entenderán por obras menores, a los efectos de estas Normas, las que se describen en el punto 3.4.10.

Cualquier obra menor deberá ajustarse a las condiciones de volumen y estéticas señaladas en estas Normas Urbanísticas.

Para la solicitud de estas obras no será necesaria la presentación de proyecto técnico, sin embargo la instancia deberá acompañarse de:

- Plano de situación de la obra.
- Croquis acotado de lo que se pretende realizar, en la parte posterior de la solicitud, (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la edificación y de la parcela). Cuando por el tipo de obra sea necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzado de lo que se quiere hacer, acompañando planos anexos a la solicitud en los que se refleje lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones, de volumen, estéticas, etc. que se señalan en estas Normas Urbanísticas, de lo proyectado.

- Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.

- Presupuesto real de la obra.

- Firma del contratista que vaya a realizar la obra.

- **Licencias de apertura:** Será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, en las disposiciones vigentes del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y en el Reglamento de Espectáculos Públicos, así como en las demás disposiciones reglamentarias.

La ocupación de las viviendas vendrá condicionada a la obtención de la cédula de habitabilidad.

3.3.4. AUTORIZACIONES CONCURRENTES:

El deber de solicitar y obtener licencias no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos Organismos del Estado o de la Comunidad Autónoma.

Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra legislación específica, o se trate de casos como el regulado en el apartado 1 del Art. 2 del Reglamento de Disciplina, será de aplicación lo señalado en el apartado 2 de dicho Artículo. La falta de autorización o concesión, o su denegación, impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.

En todo el ámbito del suelo No Urbanizable la concesión de licencias de parcelación y de todo tipo de obras y construcción, excepto las que se considere obra menor en estas Normas, está sujeta a régimen de autorización previa de la Comisión Provincial de Urbanismo.

Para la concesión de licencias de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, se estará a lo dispuesto en el Reglamento de 30 de noviembre de 1961 y en la normativa posterior que lo desarrolla.

Este tipo de licencias no excluye el deber de solicitar y obtener licencias de construcción. Ambas licencias son independientes, al ser su función diferente.

La concesión de la licencia de apertura o autorización de actividad no prejuzga tampoco el otorgamiento de la licencia de obras, aunque sí es requisito previo la expedición de ésta, según dispone el Art. 22.3 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

3.3.5. CADUCIDAD Y PRÓRROGA:

Las licencias caducan a los seis meses de su otorgamiento si no se inician las obras o actividades autorizadas dentro de dicho plazo.

También caducarán automáticamente las licencias cuando se interrumpa por más de tres meses la obra o actividad amparada por la licencia.

Se entenderá que no se ha iniciado la obra siempre que durante el citado plazo de seis meses la actividad constructiva sea inferior al 15% de la obra. Dicho 15% se calculará en base al presupuesto de ejecución material.

Se entenderá que la obra se halla paralizada siempre que durante el citado plazo de seis meses la actividad constructiva sea inferior al 10% de la obra que restase por ejecutar en el momento en que aquella quedó paralizada. Dicho 10% se calculará como en el caso anterior, en base al presupuesto de ejecución material.

Por causa plenamente justificada, a juicio del Ayuntamiento, podrán prorrogarse dichos plazos por una sola vez y por igual período de tiempo.

En todo caso las obras deberán quedar terminadas dentro de los tres años siguientes a la fecha de la notificación de la licencia, pudiéndose prorrogar este plazo por otros 12 meses, transcurridos los cuales la licencia caducará automáticamente y será necesario iniciar de nuevo el expediente de concesión y licencia.

3.3.6. LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN Y CAMBIO DE USO:

Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la licencia o sus causahabientes, deberán solicitar, ante el Ayuntamiento, la licencia de primera ocupación, a cuya solicitud acompañarán el certificado o documento de fin de obra.

El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha realizado con sometimiento al contenido del proyecto, o en su caso a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción, otorgará la licencia de primera ocupación si el uso es conforme con las prescripciones de estas Normas, o en su caso del Plan Parcial o Especial en que se base.

Si no se ajustase al planeamiento o a las condiciones impuestas, se actuará conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Disciplina Urbanística.

Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida, alterando los de residencia, comercio, industria u oficina que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud al Ayuntamiento, en la que se alegue cómo el nuevo uso pretendido incide en el ordenamiento urbanístico y en la que se analicen los distintos impactos que pueda generar. El Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos en que se analicen tales circunstancias, acordará la concesión o la denegación de la licencia.

Ningún uso dotacional, existente o calificado, podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el

que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

Todo cambio de uso que se prevea en cualquier tipo de edificio se ajustará a:

- Si el edificio está protegido, a lo establecido en su nivel de protección.

- A lo establecido en las determinaciones de uso, del ámbito de planeamiento en que se encuentre.

- A lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. Decreto 2.414/1961 de 30 de noviembre para aquellas actividades clasificadas por el mismo.

En todo caso, se ajustará a la legislación sectorial que le sea aplicable.

3.3.7. CÉDULA URBANÍSTICA Y ALINEACIÓN OFICIAL:

De acuerdo con lo establecido en el Art. 44 de la Ley del Suelo el Ayuntamiento podrá crear la cédula urbanística, que es el documento escrito que, expedido por el Ayuntamiento, informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o sector. El impreso será el establecido oficialmente por el Ayuntamiento.

El Ayuntamiento podrá exigir, para la concesión de licencias de parcelación, la presentación, junto al proyecto de parcelación, de las cédulas urbanísticas de cada parcela, que se incluirán en el Proyecto con el contenido del Art. 168.3 del Reglamento de Planeamiento. Una vez concedida la licencia de parcelación, el Ayuntamiento podrá expedir copia de estas cédulas, previa solicitud de los particulares.

La alineación oficial se podrá solicitar a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, señale las alineaciones oficiales de las parcelas.

La solicitud deberá ser acompañada de un plano de situación y de un plano del solar a escala mínima de 1:500, con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto de las vías públicas y fincas colindantes, acotando los anchos actuales de la calle y las rasantes, debiéndose reflejar también cuántos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como los servicios urbanísticos con que cuenta.

Caso de encontrar, la información aportada con la solicitud, conforme a la realidad, la alineación será reflejada, por el técnico municipal, sobre estos planos y se someterá a su aprobación por el Ayuntamiento.

En caso de encontrar disconformidad entre esa información y la realidad, se notificará al solicitante

para que modifique la solicitud conforme a la realidad fáctica y jurídica.

3.3.8. ÓRDENES DE EJECUCIÓN:

Todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier tipo de uso. Del suelo, edificación o instalación erigida y a lo largo de todo el período de vida de éstas últimas, en condiciones que garanticen su seguridad, salubridad y ornato público.

El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la ejecución de obras en un bien inmueble, por razón del interés turístico o estético, podrá ser exigido a través de las órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento o de los Organismos Urbanísticos habilitados al efecto.

Su regulación viene establecida en los Arts. 245 y 246 de la Ley del Suelo, en relación con el 21 de dicho cuerpo legal y de los Arts. 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

3.3.9. DECLARACIÓN DEL ESTADO RUINOSO:

El Art. 247 de la Ley del Suelo establece los casos en que cesa el deber de conservación y, en su lugar, el propietario viene obligado a proceder al derribo.

El procedimiento para la declaración será el previsto en los Arts. 18 a 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

No obstante lo previsto en el Art. 247 de la Ley del Suelo y sus concordantes, la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible, se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas y edificios existentes.

3.3.10. OBRA MENOR:

A los efectos previstos en las Normas Subsidiarias tendrán la consideración de obra menor, aquellas que cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos:

- Que la obra o instalación prevista, sea del tipo que sea, cumpla y se adecúe a lo establecido en estas Normas, tanto con carácter general, como particular para la zona concreta en la que se ubique.

- Que la obra, ya sea conservación, mantenimiento o reforma, no afecte o comprometa a los elementos estructurales, portantes o resistentes de la edificación, limitándose por tanto a los elementos o características interiores secundarias de la misma.

- Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar.

- Que por su escasa complejidad o nivel técnico, y por no existir posible incidencia para la seguridad de las personas y las cosas, no resulte necesaria la redacción de un Proyecto completo, siempre y cuando:

- La instalación y obra a realizar quede perfectamente definida y garantizada su correcta ejecución, en la memoria, planos y demás documentación técnica que deban acompañar a la solicitud, según lo establecido en el apartado 3.4.3.

- El contratista o persona que vaya a ejecutar la obra demuestre el nivel técnico suficiente exigible en cada caso.

A continuación se recoge una lista, no limitativa, de las obras que tendrán la consideración de obra menor, sometidas a licencia previa municipal:

- **Las que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contigua:**

- Construcción o reparación de vados en las aceras, así como su supresión.

- Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores.

- Colocación de rótulos, muestras, banderines y anuncios luminosos.

- Colocación de anuncios y bastidores para ello, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios sujetos a licencia de obras mayores.

- Colocación de postes de todo tipo.

- Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.

- **Obras auxiliares de la construcción:**

- Establecimiento de vallas o aceras de protección de obras.

- Construcción de puentes, andamios y similares.

- Ejecución de catas, pozos u sondeos de explotación cuando no se hubiere otorgado licencia de obras mayores.

- Acotamiento de fachadas.

- Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.

- Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.

- Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.

- **Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios:**

- Ejecución de pequeñas obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética.

- Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales.

- Reparación de cubiertas y azoteas.
- Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no catalogados como edificios de interés histórico-artístico.

- Colocación de puertas y persianas en aberturas.
- Colocación de rejas.
- Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.

- Reparación o sustitución de balcones, repisas o elementos salientes.

- Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales ni a elementos de fachada visibles desde el espacio público.

- Formación de aseos en locales comerciales y almacenes.

- Construcción y modificación de escaparates que no afecten a la modificación de la dimensión de los huecos.

- Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas, en edificios que no esten amparados por licencia de obras mayores.

- Reposición de elementos alterados por accidente o deterioro de fachadas que no afecten a más del 20 % de la superficie de ésta.

Obras en las parcelas y la vía pública:

- Establecimiento de vallas o cercas definitivas.
- Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados de superficie total.

- Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido, siempre que con ello no se produzcan variaciones, en más de un metro sobre el nivel natural del terreno y menos de un metro cincuenta por debajo del mismo, en algún punto.

- Formación de jardines, cuando no se trate de jardines privados complementarios a la edificación de la parcela, que están exceptuados de licencia.

- Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública.

4. NORMAS GENERALES DEL USO Y LA EDIFICACIÓN

4.1 OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

El objeto de esta normativa general es la reglamentación del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construc-

ciones, así como de las características estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.

Será de aplicación en la totalidad del suelo del Término Municipal de Maello con independencia de su clasificación.

4.2 USOS

4.2.1. DEFINICIONES:

USO CARACTERÍSTICO: Es el que caracteriza una zona de ordenación, o el dominante en la utilización de una parcela.

USO COMPATIBLE: El que puede implantarse coexistiendo con el uso característico. La simultaneidad de implantación de usos puede establecerse sin perjuicio de que se señalen restricciones en la intensidad del uso compatible, debido a las características de la ordenación específica.

USO CONDICIONADO: Aquellos que, no siendo propios de la ordenación característica de una zona, se admiten mediante el cumplimiento de relaciones específicas con el uso característico o mediante el establecimiento de condiciones de ocupación.

USO COMPLEMENTARIO: Aquel que, por ser equipamiento o dotación del uso característico, exige la necesaria previsión de su implantación simultánea.

USO PROHIBIDO: El que no figura en la relación de usos que en uno u otro grado establecen las Normas para cada zona.

4.2.2. CLASIFICACIÓN DE USOS:

USO BÁSICO: Corresponde a los usos fundamentales:

- Residencial.
- Económico (Lucrativo).
- Dotacional.

4.2.2.1. USO BÁSICO RESIDENCIAL:

Uso de vivienda dedicado al alojamiento permanente. Se distinguen dos categorías: Colectiva y Unifamiliar.

4.2.2.1.1. COLECTIVA:

Viviendas agrupadas horizontal o verticalmente con acceso común.

4.2.2.1.2. UNIFAMILIAR:

La situada en parcela independiente.

4.2.2.2. USO BÁSICO ECONÓMICO (Lucrativo):

Comprende los usos Primario, Industrial y Servicios.

4.2.2.2.1. USO PRIMARIO: Comprende los usos siguientes:

- **AGRICOLA:** Usos correspondientes al cultivo y laboreo de la tierra.
- **GANADERO:** Usos que atienden al cuidado, crianza y aprovechamiento de los animales.
- **FORESTAL:** Usos que pretenden el aprovechamiento de los recursos de los bosques.
- **EXTRACTIVO:** Comprende los usos correspondientes a la extracción de materiales y explotación de canteras y minas.

4.2.2.2.2. INDUSTRIAL: Comprende los usos de:

- **TALLERES Y PEQUEÑOS ALMACENES:** Uso que corresponde a locales destinados a la realización de artes y oficios o a la guardería, conservación y distribución de productos sin venta directa al público.
- **INDUSTRIAS Y ALMACENES COMPATIBLES CON OTROS USOS:** Comprenden la obtención, transformación, elaboración, conservación y distribución de materias y productos que se realiza en edificio exclusivo en zona mixta.
- **INDUSTRIAS Y ALMACENES EN POLÍGONO:** Aquellas que por su actividad y/o tamaño no son asimilables por la trama urbana, siendo necesaria su localización en zonas o polígonos específicos.

4.2.2.2.3. SERVICIOS: Comprende los usos de: Terciario, Comercial, Hotelero y Servicios del Automóvil.

- **TERCIARIO:** Edificios o locales destinados a albergar usos en los que se desarrollan gestiones, estudios o cualquier otra actividad administrativa, pública o privada, incluyendo archivos, salas de reunión y otros espacios destinados a actividades complementarias de aquellas.
- **COMERCIAL:** El uso comercial comprende los siguientes usos pormenorizados:
- **COMERCIO:** Uso correspondiente a edificios y locales destinados a la venta al público.
- **ESPECTÁCULOS Y LOCALES DE REUNIÓN:** Edificios y locales cuyo uso esté regulado por el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, así como aque-

llos locales en que existan instalaciones de proyección o bien estrados o decoraciones que confieran carácter de escena. Se exceptúan aquellos usos que quedan regulados por una normativa específica.

- **BARES, CAFETERÍAS, RESTAURANTES:** Uso correspondiente a los locales destinados a ofrecer estos servicios, incluyendo posibles zonas de permanencia asociadas a los mismos.

- **USO HOTELERO:** Edificios destinados a ofrecer al público alojamiento temporal y otros servicios complementarios derivados de aquel. Se asimilan a este uso los edificios que, total o parcialmente, acogen residencias de estudiantes, comunidades religiosas u otros establecimientos similares con organización semejante a la de las instalaciones hoteleras.

- **SERVICIOS DEL AUTOMÓVIL:** Comprendiendo los siguientes usos pormenorizados:

- **GARAJE-APARCAMIENTO:** Uso que comprende los locales, edificios y espacios destinados a la estancia de vehículos automóviles no ligados a otro uso.

- **GASOLINERA:** Instalación con aparatos para el suministro público de carburantes y lubricantes.

La reparación de automóviles tiene la consideración de actividad industrial.

4.2.2.3. USO BÁSICO DOTACIONAL:

Es el uso correspondiente a las actividades relacionadas con la dotación, bien sean de carácter público o privado. Comprende los usos: Espacios libres, Equipamientos e Infraestructura.

4.2.2.3.1. ESPACIOS LIBRES:

Corresponde al uso de los espacios de relación colectiva al aire libre. Están constituidos fundamentalmente por espacios arbolados, ajardinados o amueblados para el reposo, la protección, el juego, los hitos simbólicos urbanos, o las actividades de esparcimiento con carácter no permanente.

4.2.2.3.2. EQUIPAMIENTOS:

Uso correspondiente al conjunto de actividades que permite asegurar a una población los servicios colectivos de los que tiene necesidad. Comprende los usos de Cultural-Social, Religioso, Sanitario, Asistencial, Escolar, Deportivo y Servicios Públicos:

- **CULTURAL-SOCIAL:** Espacios, edificios o locales que albergan actividades que constituyen el elemento básico de la necesaria creación, comunicación, exposición y transmisión de los conocimientos y expe-

riencias del hombre en el marco de una comunidad urbana.

- **RELIGIOSO:** Edificios o locales destinados al culto y/o actividades complementarias (administración, catequesis, vivienda de los ministros, etc.).

- **SANITARIO:** Edificios y locales que comprenden todo el conjunto de dotaciones relacionadas con la salud.

- **ASISTENCIAL:** Locales y edificios destinados a acoger los usos del conjunto de servicios sociales que facilitan la satisfacción de ciertas necesidades individuales, familiares y comunitarias de la población, principalmente niños y ancianos. Pueden ser locales específicos o acompañados de espacios de uso residencial comunitario.

- **ESCOLAR:** Se incluyen en este equipamiento los niveles de Preescolar, EGB, BUP y Formación Profesional.

- **DEPORTIVO:** Uso que incluye los espacios, locales o edificios destinados a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes o ejercicios de cultura física.

Podrá ser público o privado y tener capacidad para espectadores o restringirse a los usuarios.

- **SERVICIOS PUBLICOS:** Locales y edificios correspondientes al uso de un conjunto diverso de equipamientos prestados por la Administración o, subsidiariamente, por entidad autorizada para ello. Comprende los usos correspondientes a las actividades propias de la Administración, de la protección ciudadana y de servicios especiales como cantones de limpieza, servicio contra incendios, servicios de correos y teléfonos, cocheras, comisaría, cementerios, etc.

4.2.2.3.3. INFRAESTRUCTURAS:

Usos correspondientes a las redes de servicios precisas para proporcionar el abastecimiento de agua, energía, saneamiento, transporte o similares.

4.3. CONFORT Y SEGURIDAD

A este respecto deberá considerarse en todo caso la legislación de obligado cumplimiento.

4.3.1. CONDICIONES GENERALES:

4.3.1.1. DE LOS LOCALES Y EDIFICIOS:

4.3.1.1.1. VENTILACIÓN:

Todo local deberá tener garantizada una renovación mínima de un volumen por hora. Esto sin per-

juicio de las condiciones que se impongan para cada uso específico.

4.3.1.1.2. ILUMINACIÓN:

Ningún local podrá contar con un nivel de iluminación artificial inferior a 50 Lux medidos sobre un plano horizontal a 75 cm. del suelo. Además cumplirá las condiciones que a este respecto se fijen en función del uso.

4.3.1.1.3. PIEZA HABITABLE:

Aquella en la que se desarrollan actividades de estancia o trabajo. Toda pieza habitable deberá ser exterior, entendiéndose por tal la que dispone de huecos de iluminación y ventilación que cumplan alguno de los siguientes requisitos:

- Dar a una vía, calle o plaza.
- Dar a un patio cerrado que cumpla la normativa correspondiente a patios.
- Dar a un espacio libre permanente, público o privado, cuyas dimensiones deberán igualar al menos las condiciones del patio cerrado.

4.3.1.1.4. PIEZA NO HABITABLE:

Aquella en la que se realizan actividades que no exijan una permanencia continuada.

Las condiciones de confort exigibles pueden resolverse por medios mecánicos.

4.3.1.1.5. HABITACIÓN EN SEGUNDAS LUCES:

Aquella habitación que está conectada espacialmente con una exterior por una embocadura permanente no cancelable.

En la edificación existente, las habitaciones en segundas luces se consideran piezas habitables en la reforma o rehabilitación de viviendas, procurando en este caso la resolución por medios forzados de una ventilación que afecte al total de la superficie de estas habitaciones en segundas luces.

4.3.1.1.6. OSCURECIMIENTO DE LOCALES:

Todas las piezas habitables deberán estar provistas de los medios necesarios para el oscurecimiento temporal y discrecional de su interior.

4.3.1.1.7. USOS PERMITIDOS EN SÓTANO:

Instalaciones, garaje, trasteros y locales complementarios de otros usos cuando están conectados con

ellos y en condiciones que queden reguladas por la normativa específica.

4.3.1.1.8. USOS PERMITIDOS EN SEMISÓ-TANO:

Si hay entrada directa desde la calle, todos los usos excepto el uso residencial y el hotelero. Si no es así se aplicará el apartado anterior.

4.3.1.1.9. USOS PERMITIDOS BAJO CUBIERTA:

No se permiten bajo cubierta otros usos que los relacionados con el almacenaje o las instalaciones del edificio.

Se consideran habitables los altillos que cumplan las condiciones establecidas en el apartado 4.3.2.5.

4.3.1.2. DE LOS PATIOS:

4.3.1.2.1. PATIO DE MANZANA:

Es el espacio libre y comunal interior a la manzana. Sus dimensiones se definen por el planeamiento, debiendo ser, en todo caso, superiores a las dimensiones mínimas indicadas con carácter general.

4.3.1.2.2. PATIO DE PARCELA:

Espacio libre interior a la parcela.

4.3.1.2.3. PATIO DE LUCES:

Espacio libre incluido dentro de la edificación y destinado a dar iluminación y ventilación a las estancias que abren a él.

4.3.1.2.4. PATIO ABIERTO:

Se entiende por patio abierto aquel que se desarrolla en fachadas, con retranqueo de parte del cuerpo de la edificación, manteniéndose el resto sobre la alineación y sin solución de continuidad entre el espacio público y el privado. Quedan prohibidos en el casco tradicional.

4.3.1.2.5. DIMENSIONAMIENTO DE PATIOS:

Los patios que proporcionan luz y ventilación a cocinas y retretes serán siempre abiertos, sin cubrir en ninguna altura.

Los patios serán de forma y dimensiones que permitan inscribir un círculo cuyo diámetro no sea inferior a tres metros. No se podrán abrir huecos en los

parámetros de estos patios si no tienen una distancia mínima medida perpendicularmente al mismo y hasta el paramento opuesto de 3 m.

4.3.1.2.6. CONSTRUCCIONES EN PATIOS:

En los patios de manzana y de parcela son posibles las construcciones en planta baja destinadas a talleres, almacenes, usos agrícolas y/o ganaderos, de acuerdo con la legislación específica que sea de aplicación.

Estas construcciones tendrán una altura máxima igual a la planta baja de la edificación principal.

En los patios de luces queda prohibido todo tipo de construcción. Se exceptúan las manzanas en las que se defina en los planos correspondientes una zona libre interior de uso privado. En estos casos, sólo son posibles las construcciones relacionadas con los usos estanciales.

4.3.1.2.6.2. URBANIZACIONES.

En las urbanizaciones únicamente se permitirán las construcciones recogidas en el fichero de zonas de urbanización.

4.3.1.3. DE LA SEGURIDAD:

4.3.1.3.1. SEÑALIZACIÓN DE FINCAS:

Toda finca urbana deberá contar con la señalización correspondiente, al menos su numeración prevista de iluminación para ser visible de noche.

4.3.1.3.2. SEÑALIZACIÓN DE SALIDAS Y ESCALERAS DE EMERGENCIA EN EDIFICIOS DE USO PÚBLICO:

Será obligatorio su establecimiento, así como el de la señalización complementaria de localización de extintores, o cualquier otra necesaria para la evacuación en caso de siniestro.

4.3.1.3.3. ACCESO A LAS EDIFICACIONES DESDE ESPACIOS PÚBLICOS:

Deberá estar resuelta la accesibilidad a la edificación de los vehículos de recogida de basuras, ambulancias y coches de bomberos.

4.3.1.3.4. ACCESIBILIDAD INTERIOR:

Se refiere a los espacios de carácter colectivo que comunican entre sí unos locales del edificio con otros, o entre ellos y el exterior:

Portales, Escaleras, Rellanos, Rampas, Galerías, etc.

Con independencia de la norma reguladora de cada uso, las condiciones generales serán:

- Anchura mínima de escalera pública en edificio público: 1,5 m.

- Anchura mínima de escalera en edificio residencial colectivo: 1,0 m.

- Las escaleras interiores de uso privado de vivienda o local tendrán la anchura y el diseño que mejor convenga al usuario.

- Se admitirá la iluminación cenital de las cajas de escaleras. En este caso la ventilación se resolverá por un sistema forzado (estático o dinámico).

- La superficie mínima en planta del lucernario será aquella en la que se pueda inscribir un círculo de 1 m. de diámetro.

- La superficie mínima, en planta, del hueco (ojo de la escalera) en cada planta, deberá coincidir con la proyección del lucernario cenital.

- Cuando la escalera tenga iluminación por fachada o patio, tendrá una superficie de iluminación mayor del 15% de la superficie de la caja de escalera en cada planta. La superficie de ventilación será mayor del 5% de la superficie de la caja de escalera en cada planta. La rampa peatonal máxima admisible en cualquier edificio será del 12% de pendiente. El ancho mínimo será de 1 m.

4.3.1.3.5. BARANDILLAS, ANTEPECHOS Y BALAUSTRAS:

Las ventanas o huecos que puedan presuponer peligro de caída, deberán estar protegidas por antepechos o barandillas de altura mínima de 0,90 m.

Los elementos de protección deberán tener soluciones que impidan el paso de objetos de un diámetro mayor de 10 cm.

Cuando por debajo de la altura de protección existan cerramientos de vidrio, deberán ser templados, armados, o vidrios de seguridad.

4.3.1.3.6. SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS:

Será de aplicación el Decreto de Supresión de Barreras Arquitectónicas en todos los edificios públicos.

4.3.1.3.7. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS:

Las nuevas construcciones deberán cumplir la NBE-CPI-91. Deberá cumplirse, por la edificación existente, la Norma Básica en todo el territorio, adecuándose, en lo posible, a las determinaciones de la misma o, si no fuera posible y la peligrosidad del uso fuera evidente, forzándose la erradicación.

4.3.1.4. DE LOS SERVICIOS:

Todo servicio o instalación estará dimensionado adecuadamente para el uso que se demande.

Cuando existan dotaciones obligatorias establecidas por normativas específicas de rango superior, deberán verificarse con independencia de lo que aquí se regula.

4.3.2. CONDICIONES DEL USO RESIDENCIAL:

4.3.2.1. VIVIENDA EXTERIOR:

Sin perjuicio de las condiciones generales sobre piezas habitables y de la ordenanza específica de la zona donde se localiza, toda vivienda tendrá fachada de longitud igual o superior a 4 m. sobre calle, plaza pública o espacios libres (zonas verdes, o patios de manzana ajardinados) públicos o privados.

4.3.2.2. PROGRAMA FUNCIONAL DE LA VIVIENDA:

Serán vinculantes, como mínimo, las determinaciones que se establezcan en las Normas de Diseño de la Vivienda de Protección Oficial de Promoción Pública.

Cualquier modificación de dichas normas, sobre el programa de la vivienda, será de aplicación automática a esta Normativa, excepto en aquellos términos que queden regulados de manera específica por ella de modo más restrictivo.

4.3.2.3. VIVIENDA MÍNIMA:

Será aquella que conste de: cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo completo, un dormitorio y las superficies de almacenaje correspondientes.

4.3.2.4. SUPERFICIE MÍNIMA DE VIVIENDA:

La superficie mínima útil con exteriores no podrá ser menor de 40 m², siendo la superficie mínima útil sin exteriores de 36 m².

Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones serán las siguientes:

- Dormitorios de una sola cama	6,00 m ²	15,00 m ³
- Dormitorios de dos camas,	10,00 m ²	25,00 m ³
- Cuarto de estar	10,00 m ²	
- Cocina	5,00 m ²	
- Retrete	1,50 m ²	
- Cocina + Cuarto de estar (unidos)	14,00 m ²	

La anchura mínima de pasillo será de 0,80 m., salvo en la parte correspondiente a la entrada en el piso cuya anchura se elevará a un metro.

4.3.2.5. ALTURA:

La altura de todas las habitaciones de una vivienda, medida del pavimento al cielo raso, no será inferior a 2,50 m.

En la planta bajo cubierta las habitaciones, para ser considerados como habitables tendrán, una altura mínima de los paramentos verticales de 1,20 m. y al menos en el 50% de su superficie una altura mínima de 2,10 m., cumpliendo la cubicación mínima que se fija en la Orden de 29-2-1944 por el que se fijan las condiciones higiénicas mínimas que han de reunir las viviendas.

4.3.2.6. ACCESIBILIDAD:

El acceso se hará por espacios públicos. Toda vivienda tendrá en contacto con una calle o plaza pública un hueco practicable de 1,50 m², con anchura mínima de 0,80 m. para facilitar la entrada y salida del mobiliario.

Puerta de acceso a las viviendas: ancho libre mínimo 0,80 m.

4.3.2.7. CONDICIONES DE DISTRIBUCIÓN:

El acceso al cuarto de aseo no podrá hacerse ni a través de los dormitorios ni de la cocina.

Si el acceso al cuarto de aseo se dispone a través de la estancia-comedor, ambas dependencias deberán quedar separadas por una dependencia con doble puerta.

En las viviendas con más de un cuarto de aseo podrá accederse a éstos desde los dormitorios, debiendo, sin embargo, haber uno al que se acceda independientemente.

4.3.2.8. ILUMINACIÓN:

Los espacios destinados a estancia, tendrán huecos al exterior para iluminación natural, de dimensión no

inferior al 15% de la superficie en planta. En cocinas y dormitorios no será inferior al 10% de la planta.

4.3.2.9. VENTILACIÓN:

Los huecos exteriores serán practicables a efectos de ventilación, al menos en una superficie no inferior al 10% de la superficie en planta. En el caso de que el aseo ventile sólo por hueco al exterior tendrá las mismas condiciones de ventilación.

Las viviendas tendrán un conducto de ventilación activada (estática o dinámica) en la cocina.

Los humos procedentes de calderas o calentadores tendrán evacuación directa al exterior por medio de conductos independientes a los de ventilación.

Los aseos que no ventilen por fachada o patio, tendrán un conducto independiente o colectivo de ventilación activada (estática o dinámica).

La vivienda tendrá una capacidad de renovación de aire por conducto de un volumen por hora (sin abrir ventana).

La ventilación de la vivienda deberá afectar a toda su superficie, para lo cual habrá de estar cubierta por soluciones de diseño de ventilación cruzada o ventilación activada estática o dinámica.

4.3.2.10. CONDICIONES ACÚSTICAS:

En ningún espacio ni instalación común del edificio se emitirán ruidos con nivel sonoro mayor de 50 dB.

El nivel máximo de inmisión en vivienda será de 30 dB en horario nocturno (de diez de la noche a ocho de la mañana) y de 35 dB durante el resto del día.

Cuando exista maquinaria, estará instalada de forma que atenúe la transmisión de vibraciones al edificio, cumpliendo las condiciones que para el uso industrial se establecen.

Con las soluciones constructivas de los elementos que compongan las particiones entre viviendas y entre zonas de uso común y viviendas, se conseguirá una atenuación acústica mayor o igual que 45 dB, equivalente a 1/2 pie de ladrillo macizo o perforado en tabla (volumen de huecos inferior al 25% del total), revestido por ambas caras con guarnecido de 10 mm. de espesor.

Las fachadas y medianerías contarán con una atenuación acústica mínima de 48 dB.

Si en el edificio o en instalaciones anejas a vivienda estuviera instalada maquinaria, la amortiguación será de 48 dB. entre el generador de ruido y la vivienda.

Los usos compatibles en la vivienda y/o construcciones auxiliares cumplirán las condiciones acústicas correspondientes al uso.

4.3.2.11. REHABILITACIÓN - REFORMA DE VIVIENDA:

Las condiciones de confort y seguridad serán consideradas en cada caso, dada la importancia social de la rehabilitación.

Para ello, con el proyecto se presentará una Memoria de Confort y Seguridad en la que se justifiquen qué aspectos de la normativa se cumplen y cuáles no y por qué.

4.3.3. CONDICIONES DEL USO ECONÓMICO:

4.3.3.1. USO PRIMARIO:

Todos los usos comprendidos en esta categoría serán considerados desde la perspectiva de la necesaria protección del medio natural, por lo que deberán procurar la explotación racional de los recursos. Las normativas específicas que los desarrollen tenderán a controlar su impacto ambiental y su compatibilización con las características del medio al que afecten, así como las medidas de restitución de las condiciones previas, si fuera necesario en su caso.

4.3.3.2. USO INDUSTRIAL:

4.3.3.2.1. CONDICIONES DE LOS LOCALES:

Cumplirán las que fijen las disposiciones vigentes sobre la materia y actividad y las que se establecen en esta Normativa.

4.3.3.2.2. ILUMINACIÓN:

Se exigirá iluminación y ventilación natural, complementada por la artificial, justificada según el proyecto técnico.

Para la iluminación natural la superficie de huecos deberá ser mayor o igual al 15% de la superficie en planta del local.

4.3.3.2.3. VENTILACIÓN:

Los huecos exteriores serán practicables, a efectos de ventilación, al menos en una superficie del 7,5% de la superficie en planta del local.

4.3.3.2.4. ACCESIBILIDAD INTERIOR:

Se admitirán las soluciones específicas del uso (en escaleras, pasarelas, pasillos, etc.) siempre que queden salvadas las condiciones de seguridad.

4.3.3.2.5. CONSTRUCCIÓN:

Todos los paramentos interiores, así como los pavimentos, serán impermeables y lisos. Los materiales, estructuras y sistemas constructivos, serán tales que cumplan las NBE-CT-79, NBE-CA-81 y NBE-CPI-91 y no permitan que en el interior se sobrepasen los niveles de ruidos, vibraciones, etc., marcados por las normas ambientales en cada caso.

4.3.3.2.6. ASEOS:

Hasta 5 empleos habrá, al menos, 1 aseo. Para un número de empleos superior (de 6 a 15) habrá 2 aseos independientes, y por cada grupo adicional de 15 empleos o fracción, habrá 1 aseo más.

(Aseo = 1 retrete, 1 lavabo, 1 ducha).

4.3.3.2.7. EDIFICIO INDUSTRIAL ENTRE MEDIANERÍAS CUANDO LA ACTIVIDAD A DESARROLLAR EN ÉL PRODUZCA VIBRACIONES:

Las paredes de separación con los predios colindantes, a partir de cimientos, dejarán un espacio libre medio de 15 cm. no teniendo contacto con los edificios vecinos, excepto en fachadas, donde se dispondrá el aislamiento por juntas de dilatación y en la parte superior donde se dispondrá un cierre o protección con material elástico para evitar la introducción de escombros, basura o agua de lluvia en el espacio intermedio. La construcción y conservación de las juntas de dilatación de fachadas y la protección superior correrán a cargo del propietario del edificio industrial.

4.3.3.2.8. CONDICIONES AMBIENTALES:

No podrá utilizarse u ocuparse ningún suelo o edificio, para usos industriales que produzcan algunos de los siguientes efectos: ruidos, vibraciones, malos olores, humos, suciedad u otras formas de contaminación, perturbaciones de carácter eléctrico o de otro tipo, peligros especiales de fuego o explosión, molestia, nocividad o insalubridad, en tal grado que afecten negativamente al medio ambiente o impidan el normal desarrollo de otros usos posibles en la zona.

A tal fin los establecimientos deberán evitar o limitar los peligros y efectos, por debajo de los límites máximos que, por cada tipo de efecto y clase de local, se establecen en esta Normativa.

Los lugares de observación en los que se determinarán las condiciones de funcionamiento de cada actividad, serán los siguientes:

- En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes, en los casos de humos, polvo, residuos, cualquier otra forma de contaminación y de perturbaciones eléctricas o radioactivas.

- En el punto o puntos en donde se pueda originar el incendio o la explosión, en el caso de peligro de incendio o explosión respectivamente.

- En los límites de la línea de solar o parcela o del muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos o más próximos, en los casos en que se originen molestias por ruidos, vibraciones, deslumbramientos, olores o similares.

4.3.3.2.9. RUÍDO:

Se señalan dos límites de obligado cumplimiento de nivel sonoro máximo admisible en dB., que no podrán sobrepasarse en el desarrollo de la actividad:

- Nivel sonoro máximo en el exterior, a medir a 1,5 mts. de la fachada y/o límites de la parcela industrial.

- Nivel sonoro máximo interior, a comprobar en el interior del local industrial con las ventanas cerradas, a una distancia, si es posible, no inferior a 1,5 mts. de las paredes.

Para cada uno de los niveles sonoros máximos se fijan valores para el día y la noche (entre las 22 h. y las 8 h.) y para los distintos tipos de local industrial que aparecen en la tabla adjunta.

En todo caso, el nivel sonoro admitido en el domicilio del vecino más afectado, no podrá sobrepasar los límites establecidos en el apartado 4.3.2.10.

CLASE DE INDUSTRIA	Nivel sonoro Máximo en dB.			
	EXTERIOR		INTERIOR	
	DÍA	NOCHE	DÍA	NOCHE
Talleres y pequeños almacenes en locales en planta baja o semisótano de edificios residenciales, de servicios o equipamiento.	55	45	50	45
Industrias y almacenes en edificio exclusivo en zona mixta.	55	45	75	65
Industria y almacenes en polígono.	70	55	90	90

4.3.3.2.10. POSIBILIDADES DE FUEGO Y EXPLOSIÓN:

Todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyan inflamantes y materias explosivas, se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.

A efectos de regulación se establecen diez tipos de actividades.

Las ocho primeras se definen en función de la carga térmica y la temperatura de inflamación, y las dos últimas relacionadas respectivamente con el riesgo de activación y el riesgo de explosión.

- **Temperatura de inflamación T_i :** Es la mínima temperatura en grados Celsius y a 760 mm., a la que una sustancia combustible en contacto con el aire, desprende la suficiente cantidad de vapor para que se produzca la inflamación mediante el aporte de una energía de activación externa.

- **Carga térmica Q_t :** Es el poder calorífico de las sustancias combustibles por unidad de superficie del sector de incendio considerado. La carga térmica comprenderá, por una parte, todos los materiales combustibles que forman parte de la construcción y decoración, y por otra aquellos inherentes a la explotación de los locales incluyendo los almacenamientos. Si la carga térmica está repartida de forma desigual en un sector de incendio se adoptará la que corresponda a la zona más desfavorable, siempre que su superficie sea superior al 10% de la del sector.

La carga térmica se calculará mediante la siguiente fórmula:

$$Q_t = \frac{K_i \times P_i}{S}$$

Q_t Es la carga térmica en megacalorías por metro cuadrado (Mca/m^2).

K_i Es la masa en kilos de cada sustancia combustible (Kg).

P_i Es la potencia calorífica en megacalorías (10^6 cal. por kilo de cada sustancia combustible).

S Es la superficie del sector de incendio en metros cuadrados (m^2).

- **Riesgo de activación:** Es la medida de la probabilidad de que el riesgo de incendio se actualice. Viene determinada, por una parte por los combustibles, su grado de subdivisión y condiciones de manipulación y por otra, por la accesibilidad a los mismos de los focos de ignición por factor humano, método de trabajo e instalaciones técnicas.

- **Riesgo de explosión:** Es la medida de la probabilidad de que se produzca un fenómeno explosivo no

deseado a partir de sustancias fabricadas con finalidad de producir explosivos.

Atendiendo a estas variables se establece la siguiente clasificación de actividades:

Tipos	Carga térmica	Ti
1	0 <Qt £ 200	<50°C 2
3	500 <Qt £ 2.500	200 <Qt £ 500 <50°C
4	2.500 <Qt	<50°C
5	0 <Qt £ 100	>50°C
6	100 <Qt £ 250	>50°C
7	250 <Qt £ 2500	>50°C
8	2.500 <Qt	>50°C

9 Las clasificadas con el grado de intensidad 4 y 8 por causa de incendio.

10 Las clasificadas con el grado de intensidad 4 y 8 por causa de explosiones.

CUADRO DE ACTIVIDADES PERMITIDAS POR RIESGO DE INCENDIO O EXPLOSIÓN

Clase de local industrial	Tipo de actividad permitida
Talleres y pequeños almacenes en locales en planta baja o semisótano de edificios residenciales, de servicios o equipamiento.	1 y 2
Industrias y almacenes en edificio exclusivo en zona mixta.	1, 2 y 5
Industrias y almacenes en polígono.	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8

4.3.3.2.11. RADIOACTIVIDAD Y PERTURBACIONES ELÉCTRICAS:

No se permitirá ninguna actividad que emita peligrosas radiaciones o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de los que originen dicha perturbación. Deberán también cumplir las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.

4.3.3.2.12. VIBRACIONES:

Se prohíbe el funcionamiento de cualquier máquina o actividad que produzca en las viviendas vibraciones superiores a los umbrales de percepción de vibración.

Para la finalidad de este apartado se entiende como umbral de percepción de vibración el mínimo movimiento del suelo, paredes o estructuras capaz de originar en la persona normal conciencia de vibración por métodos directos, tales como sensaciones táctiles

o visuales de pequeños objetos en movimiento (figuras, platos, lámparas, cristales).

En caso extremo de tener que efectuar un cálculo cuantitativo, la medición de la vibración se hará en $\mu\text{m/s}^2$, por la siguiente fórmula:

$$10 \times \log_{10}(3200 \times A^2 \times N^2)$$

En la que A es la amplitud en cm. y N la frecuencia en hertzios.

No se sobrepasarán los valores del cuadro siguiente para las distintas clases de establecimientos industriales:

Clase de local industrial	Vibración máxima en $\mu\text{m/s}^2$
Talleres y pequeños almacenes en locales en planta o semisótano de edificios residenciales, de servicios o equipamiento.	5
Industrias y almacenes en edificio exclusivo en zona mixta.	15
Industrias y almacenes en polígono.	25

4.3.3.2.13. DESLUMBRAMIENTOS:

Desde los puntos de medida especificados en esta Normativa, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas o a procesos de incandescencia.

4.3.3.2.14. CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA:

No se permitirá ninguna emisión que sobrepase los índices de Ringelman (intensidad de la sombra de humo) y de emisión máxima de polvo.

Clase de local industrial	Índice Ringelman arranque normal	Emisión Máxima polvo (Kg/ Hr)
---------------------------	----------------------------------	-------------------------------

Talleres y pequeños almacenes en locales en planta baja o semisótano de edificios residenciales, de servicios o equipamiento.	1	0	1,5
Industrias y almacenes en edificio exclusivo en zona mixta.	2	1	1,5
Industrias y almacenes en polígonos	2	1	5

En ninguno de los casos se superarán las concentraciones máximas admisibles para los demás contaminantes que determina la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico de 22 de diciembre de 1972, las órdenes Ministeriales subsiguientes que desarro-

llan dicha Ley (Decreto 833/1975 y Orden 10 de agosto de 1976 y 18 de octubre de 1976).

Sin perjuicio de lo anterior, el municipio podrá establecer limitaciones más estrictas, tanto en límites de emisión como en calidad de combustibles empleados, si los niveles de inmisión registrados así lo aconsejan. Para ello podrán desarrollarse ordenanzas municipales que consideren todos estos extremos.

En todos los casos en que se supere los límites establecidos, la industria deberá efectuar las medidas correctoras pertinentes resultando dicha condición indispensable para que su clasificación corresponda a lo establecido en esta Normativa.

4.3.3.2.15. OLORES:

No se permitirá ninguna emisión de gases, ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en la línea de la propiedad de la parcela desde la que se emiten dichos olores.

4.3.3.2.16. OTRAS FORMAS DE CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA:

No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad, o que causen suciedad.

4.3.3.2.17. AGUAS RESIDUALES:

Las aguas residuales industriales, antes de verter a las redes generales de saneamiento, serán sometidas a un proceso de decantación y/o depuración previa en la propia industria cuando las condiciones y límites de composición del efluente no se ajusten a lo dispuesto en la correspondiente Ordenanza de Vertidos.

A este fin, el Ayuntamiento deberá disponer de dichas ordenanzas que atiendan a los siguientes criterios.

- Defensa obra civil (explosión, corrosión, incrustación, sedimentos)
- Defensa del personal encargado de limpieza y mantenimiento (gases, humos, vapores)
- Evitar posibles interferencias en el funcionamiento de la estación depuradora (productos tóxicos)
- Carga de contaminación (caudal y calidad), atendiendo a las características de la estación depuradora final.

Mientras no existan ordenanzas, el Ayuntamiento velará para que las medidas correctoras, a tomar por

parte de cualquier industria que pretenda utilizar la red de saneamiento y depuración, garanticen que el efluente reúna las características siguientes:

- Referente a la protección de la red de alcantarillado y a su conservación:
- Ausencia de sólidos, líquidos o gases inflamables y/o explosivos.
- No se admitirán sustancias que supongan la posible obstrucción del alcantarillado.
- El pH de las aguas residuales estará comprendido entre 6 y 9 unidades.
- La temperatura de los vertidos será inferior a 40° C
- Los sulfatos deberán ser inferiores a 1.500 ppm
- No se admitirán sustancias que puedan reaccionar en el alcantarillado de modo que resulten algunas de las incluidas en los anteriores apartados.
- Se prohíben gases procedentes de los escapes de motores de explosión.
- Referente a la protección de la estación depuradora:
- No se admitirán cuerpos que puedan producir obstrucciones en las conducciones. y grupos de bombeo.
- No se admitirán sustancias capaces de producir fenómenos de corrosión y/o abrasión en las instalaciones electromecánicas.
- No se admitirán sustancias capaces de producir espumas que interfieran las operaciones de las sondas de nivel y/o afecten a las instalaciones eléctricas, así como a los procesos de depuración.
- No se admitirán sustancias que puedan producir fenómenos de flotación e interferir los procesos de depuración.
- En relación con la composición química y biológica del efluente, será obligatorio en cualquier caso que los vertidos admitidos en la depuración no sobrepasen los límites de concentración siguientes:

Materia en suspensión	1.000 ppm Materia sedimentable 10 ml/l
DBO5	1.000 ppm
DQO	1.000 ppm
Relación DQO/DBO5	2
Sulfuros	5 ppm (S)
Cianuros	2 ppm (CN)
Formaldehído	20 ppm (HCHO)
Dióxido de azufre	5 ppm (SO2)
Cromo hexavalente	0,5 ppm
Cromo total	5 ppm
Níquel	5 ppm
Cinc	10 ppm
Plomo	1 ppm

4.3.3.2.18. BASURAS:

Si los residuos producidos por cualquier industria no pueden, por sus características, ser recogidos por el Servicio Municipal, deberán ser trasladados directamente al vertedero por cuenta del titular de la actividad.

4.3.3.2.19. ACTIVIDADES INSALUBRES, MOLESTAS Y NOCIVAS:

Para la clasificación de actividades según los conceptos de molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, se estará a lo dispuesto en el Decreto 2.414/1961 de 30 de noviembre, que será de aplicación simultánea con lo establecido en estas Normas, sin perjuicio de que vayan produciéndose las adaptaciones e interpretaciones derivadas de las nuevas legislaciones en la materia, propias del cambio tecnológico.

4.3.3.2.20. ENERGÍA:

Se podrá utilizar la energía de la fuente más adecuada a la actividad que se desarrolle, estableciendo en su caso las medidas correctoras y las reservas de combustible especiales señaladas por las disposiciones vigentes.

La potencia electromecánica está determinada por la suma de la potencia de los motores que accionan las máquinas expresadas en KW. No se computarán las instalaciones de aire acondicionado, aparatos elevadores, ventilación forzada, transportes interiores y bombas para elevación de agua.

Para los locales industriales en planta baja o semisótano en edificios de viviendas y/o usos terciarios, se establece una densidad de potencia electromecánica máxima de 0,05 KW/m². Esta densidad es de 0,1 KW/m² en el caso de actividades industriales localizadas en edificio exclusivo.

4.3.3.3. USO SERVICIOS:

4.3.3.3.1. USO TERCIARIO:

Estos usos pueden localizarse en edificios exclusivos, edificios mixtos con usos residenciales, industriales u otros servicios sin limitación de localización.

Los locales dispondrán de los siguientes servicios:

- Hasta 100 m², un retrete y un lavabo. Por cada 100 m² más o fracción, se aumentará 1 retrete y 1 lavabo.

- La luz y ventilación de los locales de trabajo será natural, pudiendo ser completada con iluminación y ventilación artificial, justificada según proyecto técnico

aprobado por el Ayuntamiento, que revisará la instalación antes de conceder la licencia de apertura del local y posteriormente en cualquier momento.

- Los huecos de iluminación deberán tener una superficie no menor del 15% de la superficie en planta del local.

- Los huecos exteriores serán practicables a efectos de ventilación al menos en una superficie no menor del 7,5% de la superficie en planta del local.

- Los locales dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con las características de la actividad, sean de aplicación por la Norma Básica de la Edificación NBE CPI 91.

- Las escaleras de comunicación entre plantas, si tienen acceso público, tendrán un ancho mínimo de 1,50 m.

4.3.3.3.2. USO COMERCIAL:

4.3.3.3.2.1. COMERCIO:

Los usos comerciales que originen molestias o generen riesgos a la salubridad o seguridad de las personas o las cosas, se regirán por lo establecido para el uso industrial (ruidos, olores, humos, vibraciones, etc..).

Estos usos pueden localizarse en edificios exclusivos, mixtos, con usos industriales u otros servicios, o en plantas bajas y/o semisótanos.

Excepto para los comercios establecidos en vivienda unifamiliar, la zona destinada al público en el local comercial no servirá de paso ni tendrá comunicación directa con ninguna vivienda, ni con los espacios comunes de la edificación, debiéndose en este segundo caso disponer de un vestíbulo con puerta de salida resistente a 90 minutos de fuego.

Los locales dispondrán de los siguientes servicios:

- Hasta 100 m², un retrete y un lavabo. Por cada 200 m² más o fracción se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de 100 m² se independizarán respecto a los sexos. No podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose de un vestíbulo de transición.

- En el caso de que el edificio sea de viviendas colectivas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y, en su caso, ascensores independientes.

- La iluminación y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz deberán tener una superficie total no menor del 15% de la superficie de planta del local accesible al público. La superficie de ventilación será no menor del 7,5% de la superficie de planta del local accesible al público.

- Si la luz y ventilación fueran artificiales se deberán cumplir las condiciones similares a las que proporcionaría el sistema natural, con un mínimo de 150 lux de iluminación y un sistema de ventilación que asegure una renovación del aire de cuatro volúmenes/hora, exigiéndose la presentación de un proyecto técnico que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento, que revisará la instalación antes de conceder la licencia de apertura del local y posteriormente en cualquier momento.

- Los locales dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con las características de la actividad, sean de aplicación por la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-91.

- Las escaleras de comunicación entre plantas, si tienen acceso público, tendrán un ancho mínimo de 1,50 m.

4.3.3.3.2.2. ESPECTÁCULOS Y LOCALES DE REUNIÓN:

Cumplirán las condiciones establecidas para los usos de carácter comercial y las instalaciones cumplirán las condiciones aplicables a los usos industriales.

Las condiciones de accesos y seguridad deberán ajustarse a la reglamentación correspondiente.

Si es un uso en edificación con vivienda, el nivel de emisión de ruidos, vibraciones o cualquier otra afección, estará regulado por la Normativa propia del uso industrial anejo a vivienda.

En cualquier caso, la instalación de un local con este uso quedará condicionada a la justificación de que se han tomado las medidas técnicas necesarias para que el nivel de molestias que genera no afecte en modo alguno al vecindario, aplicándose la Normativa de Industria.

Estos usos pueden localizarse en edificios exclusivos o en plantas bajas y/o semisótanos, pudiéndose ocupar la planta primera si está conectada con la baja.

El sótano podrá ocuparse con instalaciones si está conectado con semisótano o planta baja.

En el caso de que en el edificio existan viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y, en su caso, ascensores independientes.

Los locales dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con las características de la actividad, sean de aplicación por la NBE-CPI-91.

La iluminación y ventilación podrán ser artificiales. La iluminación general de los locales deberá alcanzar un nivel medio de 100 lux. El sistema de ventilación forzada deberá asegurar una renovación

de aire de 4 volúmenes/hora, conseguida sin enfriamiento brusco de los locales.

El Ayuntamiento exigirá un proyecto técnico de iluminación y ventilación que deberá ser aprobado. Asimismo, revisará la instalación antes de conceder la licencia de apertura del local y posteriormente en cualquier momento.

Existirá independencia de aseos para ambos sexos, no pudiéndose comunicar directamente con el resto de los locales.

El número de aseos, distribución y condiciones viene regulado por el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos.

Las escaleras de comunicación entre plantas, si tienen acceso público, tendrán un ancho mínimo de 1,50 m.

4.3.3.3.2.3. BARES, CAFETERÍAS Y RESTAURANTES:

Cumplirán las condiciones particulares del uso establecidas por la NBE-CPI-91, así como las establecidas para los espectáculos y locales de reunión.

4.3.3.3.3. USO HOTELERO:

Su regulación se hará aplicando las condiciones del uso residencial, vivienda familiar o colectiva, complementariamente con las disposiciones auxiliares en materia hotelera.

Las actividades complementarias del uso se ajustarán a las condiciones que se establecen para cada uso específico.

Cuando el uso hotelero se establezca en edificios con uso servicios, se estará a las condiciones de seguridad fijadas para el uso más restrictivo.

4.3.3.3.4. SERVICIOS DEL AUTOMÓVIL:

4.3.3.3.4.1. GARAJES:

La instalación del uso de garajes deberá ajustarse a las disposiciones vigentes en la materia.

La altura libre mínima se fija en 2,20 m. admitiéndose 2 m. mínimos en los descuelgues de vigas o instalaciones.

4.3.3.3.4.2. GASOLINERAS:

Se consideran incompatibles con cualquier otro uso dentro del mismo edificio o parcela.

Se ajustarán en cuanto a emisión de ruidos, olores, etc., a los máximos admisibles para industria en edificio exclusivo, además de a las disposiciones oficia-

les existentes que regulan las condiciones de implantación de este uso.

4.3.4. CONDICIONES DEL USO DOTACIONAL:

4.3.4.1. ESPACIOS LIBRES:

Deberán estar provistos de medidas que garanticen la seguridad de los usuarios, tendentes a conseguir las condiciones adecuadas para que éstos puedan disfrutar de estos espacios con el mínimo impacto de las actividades urbanas periféricas productoras de ruidos, humos, etc. Para ello, el diseño procurará crear barreras vegetales o elementos propios de la arquitectura de jardines para resolver las transiciones.

Serán usos compatibles con el de espacios libres, el cultural público y al aire libre y el deportivo público y al aire libre, siempre que no se alcance la cifra de 500 espectadores, quedando, en cualquier caso, regulados estos usos por las condiciones específicas que exija el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

4.3.4.2. EQUIPAMIENTOS:

4.3.4.2.1. CULTURAL-SOCIAL:

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes en la materia correspondiente.

Además les serán de aplicación las específicas de los usos de terciario, comercio y espectáculos y salas de reunión, para los diferentes usos pormenorizados que integran un complejo cultural, así como las de industria para las instalaciones.

4.3.4.2.2. RELIGIOSO:

A efectos de seguridad, las áreas de uso colectivo se regirán por las normas dadas para el comercio, espectáculos y salas de reunión.

4.3.4.2.3. SANITARIO:

Cumplirán las condiciones definidas para el uso por la Norma Básica NBE-CPI-91.

4.3.4.2.4. ASISTENCIAL:

Según los usos se aplicarán las mismas condiciones que al cultural (comercio, espectáculos y salas de reunión) y al uso hotelero (vivienda colectiva, residencial).

4.3.4.2.5. ESCOLAR:

Se adecuarán a las dadas para los locales y edificios de uso terciario.

Deberán cumplir las condiciones particulares del uso docente establecidas por la norma básica NBE-CPI-91. Las edificaciones escolares deberán ajustarse, en cuanto a las condiciones de confort y diseño, a la normativa que la Administración tenga vigente en cada momento.

4.3.4.2.6. DEPORTIVO:

Podrá situarse en planta baja y semisótano, en planta primera cuando quede unida a la baja o en edificios o espacios de uso exclusivo.

Deberán ajustarse, en las condiciones de su carácter específico deportivo, a las disposiciones vigentes sobre la materia. Deberán cumplir las disposiciones de ventilación etc., que se regularán de acuerdo con la Ordenanza de locales de espectáculos y reunión.

Los locales deberán cumplir las condiciones particulares del uso de espectáculos y locales de reunión definidas en la NBE-CPI-91.

Para los recintos deportivos será de aplicación la ordenanza del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos.

4.3.4.2.7. SERVICIOS PÚBLICOS:

Se regularán con arreglo a la normativa específica que les sea de aplicación.

4.3.4.3. INFRAESTRUCTURAS:

Se regularán por la normativa que las afecte, por las de usos específicos que les sean de aplicación y por la reglamentación de las compañías que las gestionen.

4.4. DEFINICIONES VOLUMETRICAS

4.4.1. PARÁMETROS QUE AFECTAN A LA PARCELA:

PARCELA: Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial. En función de su destino podrá ser rústica o con vocación urbana.

PARCELA MÍNIMA: Es la establecida, en su caso, por el planeamiento en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para una zona, por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de forma o superficies marcadas como mínimas conducirían a soluciones urbanísticas

inadecuadas. En el suelo No Urbanizable la parcela mínima o unidad mínima de cultivo viene definida por la legislación agraria.

De acuerdo con el Art. 258 de la Ley del Suelo, las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

PARCELA MÁXIMA: Es la determinada por el planeamiento para una zona, en base a que unidades de mayor tamaño causarían alteración en el carácter de la ordenación perseguida.

PARCELA NO EDIFICABLE: Es toda aquella que, por razones derivadas de sus características superficiales o de sus vinculaciones urbanísticas, no pueda ser edificada.

Esta inedificabilidad deberá constar en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

SOLAR: Es la parcela clasificada como urbana y definida como apta para la edificación por el planeamiento, que cumpla los requisitos de urbanización establecidos en el Art. 14 de la Ley del Suelo

LINDEROS: Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y separan unas heredades de otras.

ALINEACIÓN: Es la línea establecida por las Normas y reflejada en los planos o fichas, que separa las superficies edificables de los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público o privado.

Con el visto bueno de los Servicios Técnicos Municipales, podrán efectuarse retoques puntuales en la alineación, tales como achafflanamientos etc., siempre que no conlleven un recorte del suelo público.

RASANTE: Es el perfil longitudinal del viario definido por la realidad existente y/o el planeamiento.

4.4.2. PARÁMETROS DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

PLANO DE FACHADA: Es el plano vertical, trazado paralelamente a la directriz de la fachada y tangente a la misma en su punto más saliente, que contiene en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio.

En la definición del plano de fachada no se considerarán los salientes ni vuelos en la misma, estableciéndose únicamente para las partes de la edificación situadas sobre rasante.

LÍNEA DE EDIFICACIÓN: Es la intersección del plano de fachada con el terreno.

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN RESPECTO A LA ALINEACIÓN: Con respecto a la alineación, la edificación puede encontrarse en tres situaciones:

- **En línea,** cuando la alineación y la línea de edificación son coincidentes.

- **Fuera de línea,** cuando la línea de edificación es exterior a la alineación.

- **Remitida,** cuando la línea de edificación es interior a la alineación.

RETRANQUEO: Es el valor obligado de la distancia a que debe situarse la línea de edificación respecto a la alineación.

SEPARACIÓN A LINDEROS: Es la distancia medida entre una cualquiera de las líneas de fachada de la edificación y el lindero o linderos más próximos. Carece del carácter obligatorio propio del retranqueo al cual puede superar o igualar en dimensión.

SUPERFICIE OCUPABLE: Es aquella sobre la que puede asentarse la edificación según las limitaciones establecidas en los planos y en la ordenanza de cada zona.

EDIFICACIÓN ABIERTA: Es la edificación en bloques aislados sin patios de manzana ni de parcela, estando los bloques separados entre sí por espacios libres ajardinados de uso público o privado.

EDIFICACIÓN AISLADA: Es la situada en parcela independiente, separada de otras edificaciones por todas sus fachadas y con acceso exclusivo desde la vía pública.

EDIFICACIÓN ADOSADA: Es la situada en parcela independiente, en contigüidad con otra edificación. Se distinguen tres tipos:

- **En hilera:** Son aquellas edificaciones adosadas que tienen todas una línea de edificación coincidente con la alineación oficial, o bien retranqueada y a la misma distancia de ésta, ocupando todo el frente de la calle.

- **Agrupada:** Son aquellas edificaciones adosadas que no cumplen con la condición anterior.

- **Pareada:** Es la agrupación de edificaciones adosadas formada solamente por dos edificios.

EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA: Es la edificación adosada en hilera que ocupa todo el frente de las alineaciones que delimitan una manzana. Se pueden distinguir dos tipos de edificación, de acuerdo con las características de la manzana:

- **Manzanas cerradas compactas:** Aquellas manzanas en las que por sus dimensiones, carácter o regulación no se definen por las presentes Normas Subsidiarias alineaciones interiores que delimiten un patio de manzana, o no existiere de hecho uno definido y consolidado por la edificación existente.

- **Manzanas cerradas con patio:** Aquellas manzanas en las que sí se definen por las presentes Normas o ya existen patios de manzana consolidados por la edificación.

4.4.3. **PARAMETROS DE OCUPACION:**

FONDO EDIFICABLE EN PLANTA BAJA: Es la profundidad máxima que puede ser ocupada por la edificación, medida a la altura de rasante y perpendicularmente a la alineación en cada punto de la misma.

FONDO EDIFICABLE: Es la profundidad máxima que puede ser ocupada por la edificación sobre rasante, medida perpendicularmente a la alineación en cada punto de la misma.

Excepto en los casos en que expresamente se defina el fondo en planta baja, se considerará que el fondo edificable es también de aplicación en dicha planta.

COEFICIENTE DE OCUPACIÓN: Es la relación máxima, expresada en términos porcentuales, entre la superficie que puede ser ocupada en planta por la edificación y la superficie total de la parcela.

OCUPACIÓN BAJO RASANTE: Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar los espacios libres de la parcela, salvo limitación expresa en la ordenanza de zona correspondiente. En todo caso se asegurará la accesibilidad de bomberos, ambulancias y otros servicios públicos.

4.4.4. **PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO:**

EDIFICABILIDAD: Es la relación en m^2/m^2 entre el valor máximo total de la superficie de edificación que puede realizarse sobre una parcela y la superficie de ésta.

En el cómputo de la superficie edificada quedan incluidos:

- Todas las plantas transitables del edificio por encima de la rasante y con independencia del uso a que se destinen, se incluyen aquí los altillos, habitables o no y los semi-sótanos cuando la altura existente entre la rasante y la cara inferior del forjado de techo sea superior a 1 m.

- Los vuelos cerrados.
- Los vuelos semicerrados por tres lados el 50%.
- Los espacios ocupados por elementos estructurales o sistemas de instalaciones del edificio.

- Las construcciones en patio.

Quedan excluidos:

- Los vuelos abiertos.
- Los altillos o desvanes cuando sean el resultado de aprovechar el espacio que se produce bajo la cubierta sin incremento de volumen. (El faldón de cubierta se iniciará a la altura del último forjado horizontal y la pendiente de cubierta será igual o inferior al 40%).

- Los patios interiores.
- Los soportales de uso público.
- Los sótanos.
- Los semisótanos cuando la altura existente entre la rasante y la cara inferior del forjado de techo sea igual o inferior a 1 m.

DENSIDAD: Expresada en viviendas por Hectárea, establece el número máximo de viviendas que es posible construir por cada hectárea de terreno.

4.4.5. **PARÁMETROS DE FORMA:**

SÓTANO: Se entiende por planta sótano aquella en que la totalidad o más del 50% de la superficie construida, tiene su paramento de techo por debajo de la rasante. De forma generalizada se admite una planta sótano.

SEMISÓTANO: Una planta tiene la consideración de semisótano cuando en su totalidad o en más de su 50%, tiene el plano del suelo por debajo de la rasante y el plano del techo por encima de dicha cota. El pavimento de los semisótanos no podrá estar a una cota inferior a 1,30 mts. de la rasante.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Es la distancia entre la rasante y la cara inferior del último forjado que forma el techo de la última planta. En el caso de no existir este último forjado, la altura se medirá hasta la línea de intersección de la cara inferior de la cubierta con el plano de fachada.

ALTURA EN PLANTAS: Es la altura del edificio expresada en número de plantas incluida la baja y el altillo y excluidos los semisótanos y altillos o desvanes cuando sean el resultado de aprovechar el espacio que se produce bajo la cubierta sin incremento de volumen. (El faldón de cubierta se iniciará a la altura del último forjado horizontal y la pendiente de cubierta será igual o inferior al 40%).

ALTURA MÁXIMA: Es la máxima que pueden alcanzar las edificaciones según las distintas zonas de ordenación. Puede expresarse en metros y/o número de plantas.

La altura máxima se medirá en el centro del frente de fachada del solar.

En calles de fuerte pendiente se deberá escalonar la edificación en los tramos necesarios para evitar que la diferencia de altura entre los extremos de los tramos sea superior a 1 m.

Dichos tramos no podrán tener un frente inferior a cuatro metros y medio.

En edificios en esquina, con diferente altura máxima en ambas calles, o con un fuerte desnivel entre ellas, se permitirá mantener la mayor de las alturas máximas en la calle donde riga una menor altura, a lo largo de una longitud coincidente con el fondo de la

edificación. Cuando este no se defina, se podrá mantener la altura correspondiente a la otra calle en un frente de 12 m.

En edificios a tres calles, regirá la altura máxima intermedia.

No obstante se permitirá la adopción de otras soluciones de esquina o de calles en pendiente, sin rebasar las condiciones de aprovechamiento del solar, siempre que vengan avaladas por los servicios técnicos municipales.

En parcelas pasantes (con fachada a dos calles), la altura del edificio viene definida por la altura máxima en la calle situada a cota inferior. En parcelas pasantes la altura máxima se medirá en la rasante ideal en el punto del terreno en contacto con la edificación. Se considera rasante ideal la línea, real o ficticia que une a las dos calles.

Por encima de la altura máxima se permiten, únicamente, las siguientes construcciones:

- Las vertientes del tejado.
- Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos con las alturas determinadas, en orden a su correcto funcionamiento, por las Normas Tecnológicas del MOPU y, en su defecto, por el buen hacer constructivo.
- Las instalaciones que no hayan podido incluirse bajo cubierta. Este hecho deberá ser justificado.
- Los elementos ornamentales o remates.
- Los elementos puntuales que resulten estrictamente necesarios para el buen uso del edificio o de la explotación.

ALTURA DE PISO Y ALTURA LIBRE: Se entiende por altura de piso la distancia entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

La altura libre de planta se define como la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta o del falso techo si lo hubiese.

ALTURA DE PATIOS: Es la distancia vertical entre la cota de nivelación de la planta baja y la línea de coronación más alta de las que limitan el patio.

ALTURA DE PLANTA BAJA: Es la distancia vertical entre la cota de rasante y la cara superior del forjado de techo de planta baja. En las edificaciones situadas en el interior de parcelas no se establece limitación, en el resto la altura mínima será de 3 m. La altura máxima, para no considerar la existencia de dos plantas, será de 4,5 m. cuando la altura máxima se limite únicamente por número de plantas.

PENDIENTE MÁXIMA DE LAS CUBIERTAS: En el casco antiguo las cubiertas serán inclinadas con una pendiente máxima del 40%. En el resto no se establece limitación de pendiente. Para pendientes

superiores al 40% la altura de cumbrera no superará, en ningún punto, la altura de 4 metros desde el arranque de la cornisa. Si se pretende hacer una cubierta horizontal deberá autorizarlo la C.P.U.

4.5. CONDICIONES ESTÉTICAS

4.5.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN:

Las condiciones de este capítulo vinculan a todas las construcciones a realizar en el municipio, sin perjuicio de:

- Las disposiciones incluídas en la legislación y normativa vigentes (Ley del Suelo, de Patrimonio, etc.).
- Las disposiciones específicas sobre Suelo No Urbanizable.
- Las afecciones que pudieran derivarse de la ordenanza específica de la zona de ordenación en que la obra se incluye, contenidas en la correspondiente ficha.
- Las afecciones propias de elementos incluídos en el Catálogo de Protección, según lo dispuesto en el capítulo 9 de las Normas.

4.5.2. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN:

El proyecto para el que se solicite licencia estará obligado a incluir una justificación de su adecuación al entorno y de su calidad ambiental, a tal efecto se exigirá la documentación siguiente:

- **Memoria estética:** Donde se describan, razonadamente, los criterios que han llevado a adoptar la solución presentada.

La memoria incluirá una justificación de los materiales utilizados, de su despiece, textura y color, en función de los criterios de composición propios de la edificación y de los criterios de integración ambiental.

- **Plano:** A escala mínima 1:100, en el que constarán, debidamente destacadas o visualizadas, las determinaciones adoptadas respecto a los siguientes parámetros:

Modulación general, proporción de los elementos que definen la volumetría del edificio, ritmos de huecos y macizos, relaciones métricas entre los diferentes elementos que definen la traza vertical y horizontal de la edificación

Cualquier elemento que singularice el lenguaje formal o constructivo utilizado.

En Suelo Urbano, este documento-plano desarrollará un alzado de la calle o espacio donde se localice el edificio proyectado, en una longitud mínima de 25 m. a cada lado de la parcela a edificar y abarcan-

do siempre edificaciones completas, donde se razone la inclusión armónica del edificio en el entorno.

4.5.3. DE LOS MATERIALES:

4.5.3.1. DURABILIDAD:

Los materiales deberán tener unas características técnicas y físicas que permitan prever su mantenimiento en buenas condiciones frente a la agresividad del medio al que están expuestos.

4.5.3.2. FACHADAS:

Los materiales a utilizar procurarán adecuarse en tonalidades y texturas a la zona.

4.5.3.3. CARPINTERÍAS:

Se permite la utilización de carpinterías de aluminio anodizado en todo el término Municipal.

4.5.3.4. CERRAMIENTO DE PARCELAS Y SOLARES:

Los materiales a emplear serán los mismos que los considerados para las plantas bajas y fachadas.

4.5.3.5. CUBIERTAS:

En el casco tradicional las cubiertas se realizarán en teja curva roja o teja cerámica plana de colores rojizos: en los edificios agrícolas se permitirá el uso de materiales industriales siempre en tonalidades rojizas.

4.5.4. ELEMENTOS DE LA EDIFICACIÓN:

4.5.4.1. BASA (PLANTA BAJA):

4.5.4.1.1. CRITERIOS GENERALES:

La planta baja deberá responder a una concepción unitaria de la fachada. Los ejes de conformación formal deberán hacerse manifiestos en toda la edificación (huecos/macizos).

Los huecos de planta baja, incluso si son comerciales, deberán seguir la ley general de composición de huecos del edificio en cuanto a ejes, admitiéndose una dimensión diferente dentro de la unidad de composición del eje conjunto. Las fachadas en planta baja

podrán estar resueltas con el mismo o distinto material que en el resto, pero en cualquier caso será una resolución unitaria.

Los edificios deberán tener resuelto el cerramiento en la planta baja, aún en el caso de que vayan a ser locales comerciales. Quedan prohibidos los cerramientos provisionales de las plantas bajas. Los locales comerciales no podrán cambiar los materiales de la fachada de proyecto.

4.5.4.1.2. ESCAPARATES:

Deberán respetar la geometría de ritmos (huecos/macizos y ejes) de la edificación. Habrán de estar enrasados con la fachada, sin sobresalir de ella.

4.5.4.1.3. TOLDOS:

Se prohíben los toldos fijos. Los toldos serán de lona u otros tejidos flexibles. Podrán estar tratados para su impermeabilización.

La altura mínima, sobre la rasante de la acera, de los elementos portantes será de 2,55 m.

El toldo podrá completarse con costadillos y faldón que dejarán como mínimo libres 2,10 m. sobre la rasante de la acera.

El saliente máximo del toldo podrá ser 3/4 de la acera, respetando en cualquier caso el arbolado.

4.5.4.1.4. MUESTRAS:

Anuncios paralelos a la fachada con saliente máximo de 15 cm.. Podrán adosarse al frente de las cajas de cierre.

Quedan prohibidos los anuncios escritos a mano sobre telas, cartones, etc., y en general los provisionales.

Las muestras no podrán estar situadas más arriba de la cara superior de forjado de techo de planta baja. Se exceptúan de esta norma las edificaciones destinadas exclusivamente a usos económicos.

4.5.4.1.5. BANDERINES:

Anuncios normales al plano de fachada.

Se permiten los banderines luminosos.

En cualquier punto, la altura libre mínima sobre la rasante de la acera será 2,25 m. Su dimensión máxima será de 75x75 cm., sin sobresalir en todo caso de la acera.

No podrán instalarse banderines más que en planta baja.



Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE ÁVILA

Jueves 22 de junio de 2000

FASCÍCULO SEGUNDO

Número 110

ADMINISTRACIÓN: Diputación Provincial.- Sancho Dávila, 4. Teléf.: 357193. Fax: 357136

Franqueo concertado: 06/3

Depósito Legal: AV-1-1958

4.5.4.1.6. CERRAMIENTO DE PARCELAS Y SOLARES:

Quedan prohibidos los cerramientos que, por la mala calidad o la heterogeneidad de los materiales, provoquen imágenes de degradación.

En Suelo Urbano el cerramiento de la parcela a vía o espacio público será opaco y tendrá una altura mínima de 2,00 m., con una parte ciega mínima de 1,20 m. Los materiales a emplear serán los mismos que los considerados para las plantas bajas y fachadas.

En el caso de la edificación aislada la opacidad puede reducirse al primer metro. A partir de ahí se admiten cierres vegetales y/o metálicos.

4.5.4.1.7. HUECOS DE SEMISÓTANOS:

Seguirán la ley general de huecos de la edificación.

4.5.4.2. CUERPO INTERMEDIO (FACHADA):

4.5.4.2.1. HUECOS:

Quedarán sujetos a los ritmos, proporciones y tipologías de la edificación del entorno.

4.5.4.2.2. CUERPOS VOLADOS:

Fuera de la alineación se admiten a partir de la 1ª planta los cuerpos volados cerrados y abiertos con un vuelo máximo de 1/10 del ancho de la calle, con un máximo de 1 m., sin sobresalir, en ningún caso, de la acera y dejando siempre una altura libre desde la rasante del terreno de al menos 3,50 m.

4.5.4.2.3. INSTALACIONES EN FACHADA:

En ningún caso la disposición de elementos, tales como aparatos de aire acondicionado, etc. podrá degradar la composición general de la fachada, las soluciones apuntarán a una integración de las instalaciones, en armonía con el ritmo y proporción de los huecos y macizos.

4.5.4.2.4. TENDEDEROS:

Si la distribución de la edificación obligara a situar tendedores en fachada, el cerramiento de los mismos deberá hacerse de forma homogénea con el resto de la fachada, no debiendo distinguirse desde el exterior las actividades o elementos almacenados en ellos.

La ventilación de los tendedores podrá resolverse por medios forzados estáticos o dinámicos. En caso de dar a patios los tendedores podrán resolverse mediante soluciones singulares, barrotes, rejas, mallas, que aseguren la correcta ventilación e impidan la visión de la ropa desde el exterior.

4.5.4.2.5. MEDIANERÍAS:

Las medianerías que queden al descubierto en nueva edificación deberán ser tratadas como fachadas.

Si la nueva edificación dejara al descubierto medianerías de las edificaciones colindantes, presentará un estudio del tratamiento de las mismas, para su aprobación por el Ayuntamiento, adjuntándolo al proyecto de petición de licencia.

El monto económico del tratamiento de la medianería correrá a cargo de la edificación de nueva planta, salvo que aquella sea inevitable por cumplir la normativa.

4.5.4.2.6. PATIOS:

Los patios deberán ser tratados en sus materiales con dignidad, sobre todo aquellos que transitoria o permanentemente se hagan visibles dentro del paisaje urbano.

Quedan prohibidos los vuelos sobre patios. Cuando la construcción resultante, incluida los nulos, no deje una dimensión libre de los patios que cumpla las mínimas establecidas para los mismos.

Las construcciones permitidas en patios se regirán en lo que les sea de aplicación por esta Normativa Estética General.

4.5.4.2.7. MODIFICACIONES EN FACHADA:

Toda modificación pretendida en una fachada existente deberá responder a un proyecto unitario que necesariamente se ajustará a esta normativa.

4.5.4.3. CORONACIÓN (CUBIERTAS):

En el casco tradicional serán inclinadas, generalmente a dos aguas y pendiente máxima del 40%.

4.5.4.3.1. CORNISAS Y ALEROS:

El saliente máximo de cornisas y aleros será de 1/10 el ancho de la calle, con un máximo de 1 m. En caso de existir voladizos superiores a 75 cm. el saliente máximo de cornisas y aleros será de 25 cm. máximo respecto del vuelo.

Las cornisas y aleros no sobresaldrán en ningún caso de la acera y en caso de no existir acera el saliente máximo de cornisa y aleros será de 1/10 del ancho de la calle con un valor máximo de 50 cm.

La altura libre desde la rasante del terreno hasta el inicio de la cornisa o alero será igual o mayor a 3,5 m. En las Urbanizaciones se guiará por lo indicado en las fichas de ordenación.

En todo caso, el saliente máximo de cornisas y aleros será proporcionado al volumen de la edificación y justificado estética y funcionalmente.

4.5.4.3.2. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA CUBIERTA:

Las construcciones permitidas por encima de la cubierta deberán constituir un todo integrado con la resolución total de la edificación.

4.5.5. EDIFICIOS SINGULARES:

Se consideran edificios singulares, en general, aquellos destinados al uso dotacional y, en particular, cualquier edificio cuya importancia en el contexto urbano, social o cultural, permita concebirlo de un modo singularizado.

Los edificios catalogados por las Normas como singulares (o de protección singular) aún cumpliendo el Art.4.4.1., pueden apartarse razonadamente de alguna de las condiciones estéticas impuestas. Corresponderá a la Comisión del Patrimonio dar el visto bueno a la solución estética propuesta por el Ayuntamiento o persona o entidad propietaria del inmueble.

5. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN**5.1. GENERALIDADES****5.1.1. OBJETO:**

Se pretende determinar con estas Normas las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras y proyectos de urbanización en zonas de índole urbana, así como enunciar criterios generales de diseño para calles y espacios libres, públicos o privados.

Esta normativa general se complementa con las normas para la implantación de infraestructuras en zonas rústicas, contenidas en la normativa particular de suelo No Urbanizable.

5.1.2. ÁMBITO DE APLICACIÓN:

Estas Normas serán de obligado cumplimiento en la totalidad del suelo clasificado como Urbano o Apto para Urbanizar en los planos correspondientes.

Afectan a la realización de obras de urbanización de cualquier tipo en espacios públicos no edificables (calles, plazas, zonas verdes, etc.) y en espacios privados ambientalmente integrados en la trama urbana (calles particulares de acceso y aparcamiento, zonas interbloques, zonas ajardinadas comunitarias en contacto con la red viaria, etc.).

Se excluyen del cumplimiento de esta normativa los predios particulares aislados del espacio público mediante cerramientos adecuados a la norma.

5.1.3. GRADO DE URBANIZACIÓN:

En cumplimiento de las condiciones definidas por la Ley del Suelo para solares, los servicios mínimos exigidos son:

- Pavimentación de calzadas y encintado de aceras.
- Abastecimiento de aguas.
- Evacuación de aguas residuales.
- Suministro de energía eléctrica.
- Alumbrado público.

5.1.4. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN:

Los proyectos de urbanización se entenderán como el instrumento de diseño integral del espacio libre urbano, sin perjuicio de cumplir su inicial objetivo técnico en materia de vialidad, infraestructuras básicas, etc.

Además de la documentación mínima exigida por el Reglamento de Planeamiento, los proyectos que se redacten deberán incluir:

- Justificación ambiental, estética y funcional de la solución adoptada.

- Precisión de los servicios existentes afectados y descripción pormenorizada de las conexiones con aquellos.

- Todos los planos de información y proyecto se desarrollarán a escala mínima 1:1.000.

- Se incluirá un plano de replanteo, donde se reflejarán los vértices, alineaciones y demás datos necesarios para definir la traza, así como las estaciones taquimétricas y de nivelación.

- Se dejarán sobre el terreno bases fijas para el replanteo, durables y fácilmente localizables al realizar las obras. Los vértices, estaciones y bases de replanteo se relacionarán entre sí mediante un sistema de coordenadas apropiado.

5.2. RED VIARIA

5.2.1. TRAZADO VIARIO:

5.2.1.1. ALINEACIONES:

Se adecuarán a las definidas en los planos y, en su caso en el fichero de Alineaciones o en cualquier instrumento que desarrolle estas Normas.

5.2.1.2. RASANTES:

En general el perfil de las calles se adaptará a la topografía del terreno circundante, evitándose desniveles y movimientos de tierra innecesarios.

5.2.1.3. PENDIENTES LONGITUDINALES:

No superarán el 6% en calles de tráfico denso y en los ejes principales de actividad ni el 10% en el resto. Para inclinaciones superiores será necesario disponer un pavimento antideslizante, así como intercalar rellanos de menor pendiente que eviten tramos prolongados de pendiente excesiva.

La pendiente mínima será del 0,8% por ciento. Se admitirán excepcionalmente pendientes menores siempre que el proyecto resuelva adecuadamente el drenaje de la plataforma, utilizando ríogolas, ampliando la frecuencia de sumideros, etc. En ningún caso se aceptarán pendientes inferiores al 0,5 por ciento.

5.2.1.4. PENDIENTES TRANSVERSALES:

La pendiente transversal de las calles oscilará dentro de los intervalos siguientes:

Aceras y pavimentos de hormigón	1-2 %
Pavimentos asfálticos	1,5-2 %

Áreas no pavimentadas > 2 %

Pavimentos granulares > 2 %

En intersecciones, mantendrá su sección transversal la de mayor jerarquía, debiendo adaptar la otra su pendiente transversal a la de la primera. Las calles que confluyan en una plaza deberán adoptar su sección a la de aquella.

5.2.1.5. SECCIONES TRANSVERSALES:

Se adaptarán a lo definido en el plano de alineaciones de estas Normas o en los instrumentos de planeamiento que las desarrollen.

En general en calles de cierto tráfico y en aquellas donde el carácter de la edificación y de los usos circundantes lo aconseje, se diferenciarán nítidamente los espacios reservados al uso de vehículos y los espacios peatonales.

En el resto del viario, y muy especialmente en calles de anchura inferior a 8 m. cuyo nivel de tráfico lo permita, se recomienda una menor diferenciación entre aceras y calzada, anulando el desnivel entre ambas.

5.2.2. PAVIMENTACIÓN:

Además de transmitir al terreno las presiones debidas al tráfico y de proporcionar a éste una superficie de rodadura adecuada, la elección y diseño del pavimento tendrá en cuenta el carácter del entorno, sus colores y texturas, así como la función de la calle dentro de la estructura urbana.

Se valorará el uso de la pavimentación por elementos (adoquinados de piedra u hormigón, enlosado, cantos rodados, ladrillos, etc.) en aquellas calles donde interese moderar la velocidad del tráfico.

En aceras el pavimento a utilizar será, en general, antideslizante, admitiéndose únicamente pavimentos lisos en zonas estanciales de pendiente casi plana.

5.2.3. DIMENSIONADO DEL FIRME:

Salvo justificación en contrario, avalada por cálculos y ensayos geotécnicos realizados al efecto, se establecen las siguientes secciones mínimas de firme:

5.2.3.1. CALLES DE TRÁFICO DENSO:

Capa de rodadura: 5 cm. mezcla bituminosa en caliente Densa o Semidensa.

Capa intermedia: 7 cm. mezcla bituminosa en caliente Semidensa o Gruesa.

Base granular: 20 cm. de zahorra artificial.

Subbase granular: 20 cm. de zahorra natural.

5.2.3.2. RESTO DEL VIARIO:

Capa de rodadura: 4 cm. mezcla bituminosa en caliente Densa o Semidensa.

Capa intermedia: 4 cm. mezcla bituminosa en caliente Semidensa o Gruesa.

Base granular: 20 cm. de zahorra artificial.

Subbase granular: 15 cm. de zahorra artificial.

5.2.3.3. FIRMES RÍGIDOS:

Se admitirá la sustitución de las secciones tipo anteriores por los siguientes firmes rígidos:

CALLES DE TRÁFICO DENSO:

- Secciones estructurales R-211 y R-212 (Norma 6.2.I.C. MOPU).

RESTO DEL VIARIO:

- Secciones estructurales R-311 y R-312 (Norma 6.2.I.C. MOPU).

5.3. ZONAS VERDES Y OTROS ESPACIOS LIBRES**5.3.1. ZONAS VERDES:****5.3.1.1. TRAZADO:**

Se realizará con respeto a las alineaciones fijadas en estas Normas o en los instrumentos de planeamiento que las desarrollen.

Como criterio general se procurará mantener la topografía actual, evitando movimientos innecesarios de tierra.

No obstante podrán admitirse otras soluciones, debidamente justificadas.

5.3.1.2. TRATAMIENTO DE SUPERFICIES:

Se utilizarán preferentemente pavimentos de textura terrosa o por elementos. El uso de pavimentos asfálticos o de hormigón se limitará a aquellos casos en que la coherencia del diseño lo precise.

Las zonas terrizas, para juegos de niños o prácticas deportivas, estarán perfectamente acotadas y delimitadas. Contarán con el drenaje adecuado y su superficie será saneada y tratada con arena de miga y otros áridos de préstamo.

5.3.2. ESPACIOS INTERBLOQUES:

Su urbanización se realizará con los mismos criterios y calidades que en el resto del viario y espacios públicos.

La urbanización abarcará la totalidad del espacio, prohibiéndose los espacios residuales infraurbanizados.

Las zonas terrizas, para juego de niños o prácticas deportivas, se realizarán conforme a lo especificado para zonas verdes.

5.3.3. ITINERARIOS PEATONALES:

Se desarrollarán a través de superficies diversas: Aceras, calles peatonales, zonas verdes, etc.

El diseño de todo el itinerario será tal que permita su reconocimiento y seguimiento. Cuando discorra por aceras éstas tendrán un ancho suficiente. Cuando lo haga por zonas verdes u otros espacios libres, se cuidará especialmente la pavimentación e iluminación. Los cruces con calles de tráfico rodado se resolverán según su peligrosidad con pasos de cebra, a nivel de calzada o elevados, o con semáforos.

5.4. ILUMINACIÓN**5.4.1. CRITERIOS DE DISEÑO:**

El alumbrado no se considerará únicamente desde la óptica funcional (seguridad vial y ciudadana, orientación, etc.), sino también como un elemento caracterizador del espacio urbano, de día y de noche, debiendo cuidarse tanto la forma de iluminar como el diseño de sus elementos vistos, que deberán integrarse en tipología y escala en el entorno circundante.

5.4.2. REQUERIMIENTOS LUMINOTÉCNICOS**5.4.2.1. CALLES DE TRÁFICO DENSO:**

ILUMINANCIA MEDIA EN CALZADA	12-18 Lux
ILUMINANCIA MINIMA EN ACERA	1 Lux
UNIFORMIDAD GLOBAL CALZADA	0,4
UNIFORMIDAD LONGITUDINAL CALZADA	0,5
CROMATISMO RECOMENDADO	
LAMPARAS	Vapor Sodio Alta Presión

5.4.2.2. RESTO DE VIARIO:

ILUMINANCIA MEDIA EN CALZADA	8-14 Lux
ILUMINANCIA MINIMA EN ACERA	1 Lux

UNIFORMIDAD GLOBAL CALZADA	0,3
CROMATISMO RECOMENDADO	
LAMPARAS	Vapor Sodio Alta Presión
	Vapor Mercurio Color Corregido

5.4.2.3. ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES:

ILUMINANCIA MEDIA EN ZONAS DE TRANSITO Y ESTANCIA	4-8 Lux
ILUMINACIÓN MÍNIMA EN ZONAS DE TRANSITO Y ESTANCIA	1 Lux
ILUMINACIÓN MÍNIMA EN CUALQUIER PUNTO	0,2 Lux
CROMATISMO RECOMENDADO	
LAMPARAS	Vapor Mercurio Color Corregido
	Vapor Sodio Alta Presión

5.4.3. GEOMETRÍA DE LA INSTALACIÓN:

5.4.3.1. DISPOSICIÓN DE LOS PUNTOS DE LUZ:

La disposición será pareada al tresbolillo, unilateral, axial (luminaria suspendida sobre el centro de la calle) o multiaxial (luminarias suspendidas sobre centros de calle, calzadas, etc.).

En calles sinuosas y abiertas, propias de situaciones periurbanas, se recomienda la disposición unilateral, que facilita una mejor orientación.

En zonas susceptibles de una mayor calidad de iluminación, la disposición elegida tendrá en cuenta no sólo la eficiencia funcional, sino también los resultados estéticos y la integración de los puntos de luz en el diseño general de la calle, recomendándose disposiciones simétricas (pareada, axial o multiaxial).

5.4.3.2. SUSTENTACIÓN DE LAS LUMINARIAS:

La colocación sobre báculo o columna se utilizará preferentemente en calles amplias, cuyas aceras tengan un ancho suficiente, mayor de 2 m.

La colocación sobre brazo mural, recomendable en calles estrechas, deberá tener en cuenta el potencial obstáculo que suponen los cuerpos volados sobre fachada, pese a ello las luminarias han de quedar perfectamente alineadas. Su ubicación se realizará minimizando la intrusión luminosa en las viviendas.

La disposición axial o multiaxial de las luminarias, suspendidas mediante cables, resulta aconsejable en todo tipo de calles, por la buena orientación visual que produce y por reducir los costes de instalación y las molestias a las viviendas.

5.4.3.3. ALTURA DE MONTAJE:

No superará la altura media de cornisa de la edificación adyacente, recomendándose los siguientes intervalos:

- Calles de tráfico denso	6 - 8 m.
- Resto de viario	4 - 6 m.
- Zonas verdes y espacios libres	3 - 5 m.

Cuando se utilicen luminarias en disposición axial, la altura libre de montaje será igual o superior a 4,5 m. (5 m. en calles de tráfico denso).

5.4.4. COMPONENTES DE LA INSTALACIÓN:

5.4.4.1. LUMINARIAS:

Deberán ser cerradas. Su diseño y tamaño se adecuará a la altura de montaje y al carácter del espacio a iluminar.

Como norma general se evitará la utilización reiterada de diseños propios del alumbrado de carreteras, recomendándose modelos que, sin merma de su funcionalidad, se integren mejor en el medio ambiente urbano.

Se valorará la inclusión de reductor de potencia alternativamente a circuitos de media noche.

5.4.4.2. LÁMPARAS:

Se utilizarán preferentemente lámparas de vapor de sodio a alta presión.

En los entornos que lo requieran se podrán utilizar lámparas de vapor de mercurio de color corregido.

5.4.4.3. SOPORTES:

Serán de acero galvanizado y posteriormente pintados previa capa fosfatante de imprimación.

En sitios donde la calidad de urbanización lo requiera podrán utilizarse soportes de hierro fundido.

En disposiciones suspendidas será obligatorio disponer doble sirga de acero trenzado.

5.4.4.4. CENTROS DE MANDO:

Estarán dotados de accionamiento automático. Se procurará su inclusión en la edificación aledaña o en el propio centro transformador. Cuando ello no sea posible se cuidará su integración en el paisaje de la calle, como un mobiliario urbano más.

5.4.4.5. TENDIDOS ELÉCTRICOS:

Serán subterráneos, discurriendo bajo las aceras embutidos en canalización plástica, y disponiéndose arquetas para cruces de calzada. Excepcionalmente cuando las luminarias se coloquen en brazo mural o suspendidas podrá admitirse el grapado de cables a fachada, siempre que el carácter del entorno y la edificación así lo permitan. En todos los casos las cruces de calzada se resolverán subterráneas mediante arquetas.

5.5. JARDINERÍA Y MOBILIARIO

5.5.1. CRITERIOS GENERALES:

Las plantaciones vegetales y el mobiliario a utilizar deberán concebirse, conjuntamente con los demás elementos de la urbanización, desde una perspectiva unitaria al servicio de una solución global de diseño del espacio urbano.

La elección de las especies se hará en función de las características del terreno y de las condiciones climáticas, sin olvidar la influencia del tipo de plantación en la imagen final del espacio que se urbaniza.

5.5.2. ARBOLADO:

Se preferirán especies de hoja caduca, por el mayor confort climático que proporcionan. En su elección se tendrá en cuenta, además de su ritmo de crecimiento y otros factores de carácter estético, el desarrollo de sus raíces, con objeto de evitar daños a infraestructuras u otras instalaciones cercanas.

Los árboles utilizados tendrán el tronco recto, recomendándose una altura igual o superior a 2,5 m. Su perímetro mínimo, medido a un metro del suelo, será de 14 cm.

La plantación podrá realizarse bien en alcorques, cuya superficie no será inferior a 1 m², bien en zonas terrazas continuas.

El marco de plantación, es decir la distancia entre los árboles de la alineación, dependerá de la especie elegida y del desarrollo esperado. El mínimo recomendado será de 4 m. y el máximo de 10 m.

5.5.3. ARBUSTOS Y PLANTAS TAPIZANTES:

Son muy eficaces para la estabilización de taludes. Los arbustos tendrán una textura compacta y poseerán un adecuado tupido desde la base.

Las plantaciones de césped no son aptas en pendientes fuertes y desniveles bruscos. Por requerir una

mayor conservación se recomienda restringir su utilización a pequeñas extensiones.

Las plantas tapizantes se adaptan mejor a una topografía irregular, requiriendo además una conservación menor, por lo que constituyen una alternativa al césped en zonas no susceptibles de acceso peatonal.

5.5.4. MOBILIARIO URBANO:

Los elementos que lo conforman: bancos, papeleiras, vallas de protección, paneles publicitarios, señales orientativas, etc., deberán formar un conjunto coherente en cuanto a diseño, escala, color y textura de los materiales, no sólo entre sí, sino también en relación a otros elementos vistos de la urbanización: farolas, pavimentos, etc..

La ubicación de todos estos elementos se realizará con un criterio ordenado y global, de forma que cada uno de ellos ocupe el lugar que le corresponda en la trama urbana.

5.6. INFRAESTRUCTURA HIDRÁULICA

5.6.1. ABASTECIMIENTO:

5.6.1.1. PROCEDENCIA Y CALIDAD DEL AGUA:

Salvo causa justificada en contrario, el suministro en suelos Urbanos y Aptos para Urbanizar se resolverá desde la red municipal, conforme a los criterios reflejados en el plano de infraestructuras de estas Normas.

Cuando la procedencia del agua de suministro no sea la citada, deberá adjuntarse al proyecto la autorización del órgano competente, análisis químico y bacteriológico, descripción de su procedencia, emplazamiento y forma de captación, así como de la garantía de suministro y del procedimiento de control periódico de la potabilidad, para garantizar el cumplimiento de los requisitos de calidad expresados en el R.D. 1.423/82 de 18 de julio, R.D. 928/79 de 16 de marzo y R.D. 1.138/90 de 14 de septiembre.

Los pozos de abastecimiento de agua potable se situarán a más de 50 m. de cualquier punto de vertido de aguas residuales, debiendo emplazarse aguas arriba de éste.

5.6.1.2. DOTACIÓN:

Se justificará documentalmente en el proyecto la disponibilidad de caudal suficiente para un correcto

suministro, adoptándose las siguientes dotaciones mínimas:

ZONAS RESIDENCIALES

Dotación 250 litros/habitante y día
Factor punta 2,5

ZONAS INDUSTRIALES

Dotación 0,5 litros/segundo y hectárea
Factor punta 2,3

ZONAS DE SERVICIOS

A justificar

5.6.1.3. CONEXIONES:

Las conexiones a la red general se localizarán y resolverán conforme a los criterios del Ayuntamiento.

Se dispondrán al menos dos puntos de toma de la red general, salvo cuando ello sea desaconsejable, de forma justificada, por el escaso tamaño o la propia disposición de la actuación.

5.6.1.4. ELEVACIÓN:

Cualquier instalación colectiva de elevación deberá disponer, al menos, de dos bombas.

5.6.1.5. REGULACIÓN:

Los depósitos, caso de ser necesarios, serán capaces de regular, como mínimo, la dotación media diaria.

5.6.2. DISPOSICIÓN:

5.6.2.1. CARACTERÍSTICAS DE LA RED:

La red que se proyecte tenderá a ser mallada, al menos en los conductos de mayor jerarquía. Cualquier solución que no respete este criterio sólo será admisible tras una justificación detallada, en términos económicos y funcionales.

La red dispondrá de válvulas de cierre normalizadas, suficientes para permitir su aislamiento en polígonos. Se situará obligatoriamente una válvula de cierre en cada punto de toma a la red general.

No se admitirán conducciones de diámetro inferior a 100 mm., excepto en fondos de sacos o en calles que dispongan de conducciones de abastecimiento por ambas aceras, donde, si los cálculos justificativos así lo avalan, podrán aceptarse diámetros no inferiores a 80 mm.

La velocidad del agua en las tuberías, salvo justificación razonada en contrario, estará comprendida entre los 2,25 m/seg. y los 0,6 m/seg.

El recubrimiento mínimo de la tubería medido desde su generatriz superior, será de 1,00 m.

La tubería deberá situarse a un nivel superior al de las alcantarillas circundantes.

5.6.2.2. CARACTERÍSTICAS DE LOS MATERIALES:

Los tubos, válvulas y piezas especiales se dispondrán con el timbraje suficiente para garantizar la estanquidad y durabilidad de la red. La presión normalizada de prueba en fábrica no será nunca inferior a 10 atmósferas.

Los tubos a utilizar serán, salvo justificación en contrario, de los materiales habitualmente empleados por el Ayuntamiento.

Los materiales cumplirán las condiciones requeridas en el Pliego de Condiciones

Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU 1974).

5.6.2.3. ACOMETIDAS DOMICILIARIAS:

Deberán contar con llave de paso registrable desde la vía pública.

5.6.3. RED DE RIEGO:

Salvo justificación en contrario, informada favorablemente por los Servicios Técnicos Municipales, se exigirá red de riego independiente de la red de distribución.

En todos los puntos de toma de la red general se dispondrán llaves de paso para permitir el corte.

Los tubos serán preferentemente de polietileno, admitiéndose otros materiales siempre que se justifique su calidad y adecuación funcional.

Se exigirá en cualquier caso una presión mínima de prueba en fábrica de 10 Atmósferas para tubos, valvulería y piezas especiales.

Las bocas de riego serán del tipo normalizado por el Ayuntamiento, disponiéndose a distancias no superiores a 40 m.

5.6.4. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS:

La protección contra incendios se resolverá mediante hidrantes del tipo y el calibre habitualmente empleados por los servicios técnicos municipales. Los hidrantes se situarán a las distancias señaladas por la normativa vigente, así como junto a los edificios de equipamiento y aquellos susceptibles de mayor riesgo.

5.6.5. ALCANTARILLADO:

5.6.5.1. CARACTERÍSTICAS DE LA RED:

La red podrá ser unitaria o separativa. En urbanizaciones de baja densidad y en zonas industriales de carácter periférico, cuando la proximidad a un curso de agua así lo permita, podrá aceptarse la evacuación superficial de las aguas de lluvia por las cunetas, debiendo incluirse en el proyecto el cálculo hidráulico de las mismas.

Se dispondrán pozos de registro cada 50 m., así como en todos los cambios de alineación y rasante y en las cabeceras. Dicha distancia podrá ampliarse a 100 m. en conducciones visitables.

Se dispondrán sumideros cada 40 m. así como en todos los cruces de calle. Los sumideros, salvo criterio municipal en contrario, serán sifónicos.

No se admitirán alcantarillas de diámetro inferior a 30 cm., excepto en acometidas domiciliarias y desagües de sumideros, cuyos diámetros mínimos serán 15 cm. y 20 cm. respectivamente.

La velocidad máxima del agua será 3 m./seg. en alcantarillas. En colectores se admiten hasta 5 m./seg. en tramos cortos.

La velocidad mínima será de 0,5 m/seg. Si fuese inferior se exige la instalación de cámara de descarga en cabecera.

Los aliviaderos de crecidas se dimensionarán, salvo justificación expresa para una dilución 5:1 (cuatro partes de agua de lluvia y una parte de aguas negras), situándose tan próximos a los cauces naturales como sea posible.

Las conducciones serán subterráneas, siguiendo el trazado de la red viaria o espacios libres públicos. Salvo imposibilidad técnica el recubrimiento mínimo de la tubería, medido desde su generatriz superior, será de 1,50 m. debiendo situarse a nivel inferior al de las conducciones de abastecimiento circundantes.

5.6.5.2. CARACTERÍSTICAS DE LOS MATERIALES:

Podrán utilizarse los materiales prescritos en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de saneamiento de poblaciones (MOPU/86), en las condiciones allí señaladas.

Salvo justificación en contrario se utilizarán tuberías de hormigón vibrado, en masa para diámetros inferiores a 80 mm. y armados para tuberías de mayor calibre.

Las juntas deberán ser estancas. Se utilizará preferentemente la solución elástica mediante junta de goma. Se prohíbe la utilización de uniones rígidas de

corchete, salvo que se justifique, mediante un tratamiento adecuado, la impermeabilidad de las mismas.

Los pozos, arquetas y sumideros deberán ser estancos, debiendo tratarse adecuadamente las superficies que estén en contacto con el agua.

5.6.5.3. CONEXIONES:

Toda red de alcantarillado que se proyecte deberá necesariamente acometer a la red municipal. Dicha conexión se resolverá en un pozo de registro.

Asimismo la conexión al saneamiento de las acometidas domiciliarias y desagües de sumideros se producirá preferentemente en pozos de registro.

5.6.6. DEPURACIÓN:

La depuración de todos los vertidos urbanos y urbanizables se producirá de forma conjunta en la depuradora municipal.

De acuerdo con la Ordenanza Municipal de vertidos, podrá exigirse, en el trámite de autorización, la instalación de tratamientos previos en aquellas industrias o actividades cuyo nivel de contaminación emitido así lo justifique.

5.7. INFRAESTRUCTURA ELECTRICA

5.7.1. CONEXIONES:

Se resolverán en los términos que disponga la compañía suministradora.

5.7.2. CÁLCULO:

El grado de electrificación en vivienda y las cargas totales en edificación para cualquier uso se determinarán según la instrucción MI BT 010, aplicándose los coeficientes de simultaneidad allí considerados.

5.7.3. DISPOSICIÓN DEL TENDIDO DE MEDIA TENSIÓN:

En las zonas urbanas discurrirá bajo la acera con las protecciones reglamentarias.

5.7.4. CENTROS DE TRANSFORMACIÓN:

Se localizarán sobre terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación, admitiéndose su disposición subterránea siempre que resuelvan su acceso

directo desde la vía pública, y su drenaje, directo a la red de alcantarillado.

5.7.5. DISPOSICIÓN DEL TENDIDO DE BAJA TENSIÓN:

En Suelo No Urbanizable podrán discurrir aéreos sobre postes.

En Suelo Urbano, cuando el carácter de la urbanización así lo aconseje, se admite el grapado de cables a fachada, prohibiéndose tanto su colocación sobre palomillas como los vuelos sobre calzada, resolviéndose los cruces mediante arquetas.

No obstante lo anterior, el tendido de baja será subterráneo, discurriendo bajo las aceras, en áreas urbanas de nueva urbanización, así como en aquellas donde, bien por ser de edificación abierta o bien por su calidad ambiental, la disposición aérea pudiera causar notables interferencias visuales.

5.7.6. NORMAS DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO:

Todas las instalaciones satisfarán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos y normas vigentes, así como la normativa de la compañía suministradora siempre que no se oponga a lo aquí establecido.

5.8. TELEFONÍA Y OTROS SERVICIOS

5.8.1. TELEFONÍA:

Las conexiones, el diseño de la red y su cálculo se realizarán conforme a los criterios de la C.T.N.E.

En zonas urbanas las redes telefónicas serán siempre subterráneas, así como los distintos tipos de arquetas. Los armarios de control que resulten necesarios quedarán integrados en la edificación o en los cerramientos de parcela, evitándose su interferencia ambiental.

5.8.2. OTROS SERVICIOS:

Para los servicios no considerados en estas normas los proyectos de urbanización se adecuarán a las regulaciones y criterios que al respecto posean las compañías suministradoras.

6. NORMAS PARTICULARES PARA SUELO NO URBANIZABLE

6.1. CONDICIONES GENERALES

6.1.1. OBJETO:

El objeto de esta normativa es regular el racional aprovechamiento del medio rural, garantizando su

carácter rústico y preservando sus valores naturales o de orden cultural.

A este fin se regulan los distintos usos sobre el territorio, las construcciones a ellos vinculadas y las restricciones impuestas según los diversos niveles de protección.

6.1.2. CARÁCTER DE LAS LIMITACIONES:

Cualquiera que sea su categoría, el suelo No Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las edificaciones e instalaciones permitidas en estas Normas lo son en razón del fomento y protección de los usos propios de esta clase de suelo o de los que están asociados al mismo, así como de la regulación y control de aquellos que resultan incompatibles con el medio urbano.

Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el suelo No Urbanizable imponen estas Normas Urbanísticas, o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no conferirán derecho a indemnización alguna en cuanto no constituyan una vinculación singular que origine la disminución del valor inicial que poseyeran los terrenos por el rendimiento rústico que les sea propio por su explotación efectiva.

6.1.3. ÁMBITO DE APLICACIÓN:

El ámbito de aplicación de esta normativa es la totalidad del terreno clasificado como "No Urbanizable" en los planos de Clasificación de Suelo.

6.1.4. CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE:

El Suelo No Urbanizable queda subdividido en dos categorías:

- Suelo No Urbanizable Común.
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

Los terrenos incluidos en cada una de estas categorías se delimitan en el plano de Clasificación de Suelo a escala 1:20.000

6.2. USOS

6.2.1. CATEGORÍAS DE USOS:

En el suelo No Urbanizable se definen las siguientes categorías de usos: característicos, compatibles y prohibidos.

6.2.2. USOS CARACTERÍSTICOS:

Son aquellos que constituyen la base productiva de su aprovechamiento, es decir:

- AGRÍCOLA (secano y regadío).
- FORESTAL (arbolado autóctono o de repoblación y monte bajo)
- PECUARIO (ganadería extensiva)

La regulación que estas Normas establecen tiende a hacer compatible la preservación y fomento de cada uno de estos usos con las limitaciones derivadas de su coexistencia y de la protección de los valores ecológicos, culturales, paisajísticos y productivos de los terrenos.

6.2.3. USOS COMPATIBLES:

Aquellos que, por su propia naturaleza o por la inconveniencia de su ubicación en medio urbano, deben implantarse en el ámbito rural en coexistencia con los usos característicos, sin perjuicio de las limitaciones derivadas de la ordenación específica de la zona.

6.2.3.1. AGROPECUARIOS:

Viveros, colmenas, invernaderos, apriscos, granjas, etc.

6.2.3.2. EJECUCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS:

Con carácter transitorio y exigencia de recomponer el entorno afectado.

6.2.3.3. ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE OBRAS PÚBLICAS:

Excepto talleres, bares, hostales y similares que se instalarán en el ámbito urbano.

6.2.3.4. EXTRACTIVOS:

Siempre que se garantice la readecuación ambiental de los terrenos mediante proyecto y fianza.

6.2.3.5. ESPARCIMIENTO:

Caza, acampada, etc. Siempre con respeto al medio natural, sin admitirse instalaciones fijas.

6.2.3.6. INFRAESTRUCTURAS:

- Hidráulicas (captaciones, depósitos, embalses, conducciones, depuradoras, etc.)
- Energéticas (líneas eléctricas, gaseoductos, etc.).

- De comunicaciones (líneas telefónicas, antenas, repetidores, etc.).

Tal y como más adelante se señala la ejecución de cualquier infraestructura no prevista en las Normas podrá conllevar, a juicio de la Comisión Provincial de Urbanismo, la necesidad de tramitación de un Plan Especial.

6.2.3.7. INSTALACIONES DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL:

Ligadas a usos dotacionales que tengan reconocido por Ley o por los Organismos competentes de la Comunidad de Castilla-León su utilidad pública y/o su interés social y sea ineludible su implantación en el medio rural.

6.2.3.8. RESIDENCIAL.

Siempre que la vivienda esté vinculada a la explotación agraria o tenga el carácter de vivienda familiar y en las condiciones que más adelante se determinan.

6.2.4. USOS PROHIBIDOS:

Con carácter general aquellos que tienen su destino natural en el medio urbano, así como los que resulten incompatibles con los usos característicos del suelo No Urbanizable, o con los valores específicos que en éste se protegen.

6.3. PARCELACIONES

6.3.1. CONCEPTO DE PARCELACIÓN:

Por parcelación a efectos de esta Normativa se entiende todo acto de división material o segregación de una finca, con independencia de cuál sea su denominación a efectos de la Legislación Hipotecaria, así como de si se trata de actos con transcendencia física en el terreno o de meras declaraciones formales contenidas en documentos públicos o privados, inscritos o no en el Registro de la Propiedad.

6.3.2. CARÁCTER RÚSTICO:

En suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas acomodándose a lo dispuesto en la legislación agraria.

En ningún caso se autorizarán parcelaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con los criterios que se establecen en la norma 6.5.

6.4. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES

6.4.1. OBRAS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PERMITIDAS:

Con carácter general, y sin perjuicio de las restricciones adicionales específicas, se permiten en suelo No Urbanizable los siguientes tipos de instalaciones:

- Obras y construcciones destinadas a explotaciones agrarias, forestales o de ganadería extensiva adecuadas a la naturaleza y destino de la finca, que se regulan por las condiciones del artículo 6.4.2.

- Instalaciones y edificaciones relacionadas con los usos agropecuarios compatibles reguladas por el art. 6.4.3.

- Instalaciones y edificaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, incluyendo entre ellas las infraestructuras básicas del territorio y Sistemas Generales. Estas construcciones se regulan por las condiciones del Art. 6.4.4.

- Edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares donde no exista posibilidad de formación de un núcleo de población. Estas construcciones se regulan en el art. 6.4.5.

Las actuaciones permitidas en las edificaciones o instalaciones existentes en esta clase de suelo se regularán por lo dispuesto en el Art. 6.4.6.

Quedan prohibidas las construcciones o instalaciones no comprendidas en los párrafos anteriores. En general se prohíben las construcciones propias de las áreas urbanas, así como todas aquellas afectadas a los usos que en el Art. 6.2.4. se declararán prohibidos en esta clase de suelo.

6.4.2. EDIFICACIONES E INSTALACIONES DE EXPLOTACIONES AGRARIAS, FORESTALES O DE GANADERÍA EXTENSIVA:

6.4.2.1. INSTALACIONES DE EXPLOTACIONES AGRARIAS:

Las edificaciones o instalaciones que se podrán autorizar con carácter ordinario en suelo No Urbanizable son las destinadas a explotaciones agrarias, forestales o de ganadería extensiva adecuadas a la naturaleza y destino de la finca y ajustadas a la normativa sectorial.

En el caso de que en la finca existan otras edificaciones habrá de justificarse que la función de la que se quiere instalar no puede ser adecuadamente atendida con ninguna de las existentes.

6.4.2.2. VIVIENDAS ANEJAS:

Con carácter excepcional se podrá autorizar la edificación de viviendas familiares aisladas, siempre que se den las siguientes circunstancias:

- Que la vivienda sea necesaria para el funcionamiento de la explotación existente o de nueva instalación, en cuyo caso la autorización se solicitará en el mismo expediente.

En el caso de que en la finca existieran otras viviendas habrá de justificarse que todas son necesarias para la explotación.

- Que la vivienda quede vinculada a la explotación mencionada y a la finca a la que se adscribe.

- Que no exista riesgo de formación de un núcleo de población según se define en el Art. 6.5.2. de esta Normativa.

- En cualquier caso la superficie construida máxima será de 150 m², salvo que la composición familiar permita justificar la necesidad de un programa de vivienda mayor, necesidad que deberá apreciarse por la Comisión Provincial de Urbanismo.

6.4.2.3. PARCELA MÍNIMA:

Las construcciones a que se refieren los párrafos anteriores deberán, en cualquier caso, vincularse a parcelas independientes que reunan la condición de unidad mínima de cultivo o, en su caso, a las parcelas mínimas que establece la normativa.

Se entenderá cumplida esta condición cuando, aún disponiendo la construcción o instalación en una finca de superficie inferior a la unidad mínima de cultivo, se vinculen otras fincas a dicha instalación de forma que alcancen en conjunto la dimensión de la citada unidad mínima de cultivo.

En tales supuestos, y con carácter previo a la autorización, deberá procederse por el propietario a agrupar las diferentes fincas, describiéndolas con total precisión en el título de la agrupación, así como a inscribir la resultante como una sola finca y bajo un sólo número registral, con expresa mención de que aún no siendo colindantes, forman en conjunto una "unidad de explotación". Todo ello de conformidad con los Arts. 44 y 45 del Reglamento Hipotecario.

La concesión de la autorización urbanística determinará la indivisibilidad de la finca resultante de la agrupación y la necesidad de inscripción de dicho extremo por el propietario en el Registro, sin cuyo requisito la autorización no produciría efecto alguno.

En cualquier caso, la parcela en la que se pretende construir tendrá en sí misma una superficie mínima de 5.000 m². En las parcelas reservadas de concen-

tración se permitirá la construcción de edificaciones e instalaciones de Explotaciones agrarias, forestales o de ganadería extensiva aún no reuniendo los requisitos indicados de superficie mínima de parcela.

6.4.3. EDIFICACIONES E INSTALACIONES RELACIONADAS CON LOS USOS AGROPECUARIOS COMPATIBLES:

6.4.3.1. TIPOS DE CONSTRUCCIONES:

Se incluyen en este apartado las construcciones relacionadas con la ganadería intensiva (establos y granjas) o con la actividad agraria pero que no estén vinculados a la explotación de la finca.

Para autorizar estas instalaciones se exigirá una superficie mínima de 5.000 m². En el caso de establos y granjas, la autorización estará además supeditada a la vinculación de un terreno suficiente para garantizar el aislamiento de la explotación y la absorción como fertilizante del estiércol producido sin peligro de contaminación del suelo y de las aguas o a la existencia de instalaciones que técnicamente garanticen los mismos resultados.

6.4.4. EDIFICACIONES E INSTALACIONES DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL:

6.4.4.1. SUPUESTOS DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL:

Todas las instalaciones y edificaciones incluidas en este apartado deberán estar acogidas a uno de los supuestos siguientes:

- Su consideración de utilidad pública en aplicación directa de la legislación o de la declaración en este sentido de los Organos Administrativos competentes.

- Su consideración de interés social por la Administración actuante. En el trámite de autorización urbanística el solicitante justificará las razones que avalen la existencia de interés social.

6.4.4.2. TIPOS DE CONSTRUCCIONES:

Sólo se entrará a considerar la utilidad pública o el interés social de las construcciones o instalaciones que puedan encuadrarse en alguno de los tipos que a continuación se enumeran:

- **INFRAESTRUCTURA Y SISTEMAS GENERALES:** Infraestructuras básicas del territorio e instalaciones constitutivas de sistemas generales, municipales o supramunicipales que, parcial o totalmente, deben implantarse en el suelo No Urbanizable. Por

ejemplo, depósitos de agua, cementerios, colectores, vías de comunicación, aductores, vertederos, líneas de alta tensión, ciertas instalaciones destinadas a la Defensa Nacional, etc..

- **INSTALACIONES ASOCIADAS AL MEDIO RURAL:** Edificaciones o instalaciones de cualquier naturaleza que, por la actividad que vayan a realizar, tengan que estar asociadas al medio rural. Se pueden citar a título informativo actividades extractivas, escuela-granja, centros de estudio del medio rural o natural, instalaciones deportivas y recreativas para disfrute de éstos, centros asistenciales y sanitarios cuya terapéutica se basa en el reposo y el aire no contaminado, etc.

- **INSTALACIONES INCOMPATIBLES CON EL MEDIO URBANO:** Edificaciones o instalaciones que, por su naturaleza y especiales condiciones, o porque el ordenamiento jurídico lo imponga, no deban instalarse en el medio urbano y tengan en el suelo No Urbanizable el lugar más idóneo para su instalación. Por ejemplo las actividades consideradas como incompatibles con el medio urbano en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, o las instalaciones deportivas que, sea por su gran consumo de suelo, sea por su potencial peligrosidad o molestias sobre los espacios habitados, deben instalarse en el medio rural, como los campos de golf, autódromos, grandes instalaciones hípicas o centros de vuelo para vehículos aerolígeros.

- **VIVIENDAS ANEXAS:** Con carácter excepcional podrá autorizarse la edificación de viviendas familiares asociadas a la instalación de utilidad pública o interés social, siempre que se justifique su necesidad para el funcionamiento de la instalación y se cumplan las restantes condiciones del Art. 6.4.2.

- **SERVICIO A LAS OBRAS PÚBLICAS:** Las instalaciones vinculadas al mantenimiento y servicio de las obras públicas, salvo las que sean de titularidad pública y sin ánimo de lucro, se considerarán incluidas en este apartado a todos los efectos y en particular en cuanto a su tramitación.

6.4.4.3. PARCELA MÍNIMA:

Por su naturaleza, las instalaciones dedicadas a infraestructura y Sistemas Generales no están sujetas a ninguna limitación referente al tamaño de parcela.

El resto de las construcciones se tendrán que adscribir a un terreno con una superficie mínima de 10.000 m², que permita además cumplir las condiciones de ocupación y retranqueos fijados en el Art. 6.4.7.

6.4.5. VIVIENDAS FAMILIARES NO VINCULADAS A LA EXPLOTACIÓN AGRARIA.

En el Suelo No Urbanizable común se admitirá la construcción de viviendas familiares aisladas, de carácter no agrario, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- La parcela mínima sea superior a 5.000 m²
- No exista riesgo de formación de núcleo de población según se define en el art. 6.5.2. de esta Normativa.
- Se solucionen los vertidos al menos mediante filtro biológico.
- La tipología constructiva se integre en el medio rural, conforme a las condiciones estéticas de las Normas (art 6.4.9).
- La superficie construida no supere el 3% de la superficie de la parcela, ni la altura máxima edificada los 5 m.

6.4.6. ACTUACIÓN SOBRE EDIFICACIONES EXISTENTES:

Todas las actuaciones sobre edificaciones e instalaciones existentes con anterioridad a la fecha de aprobación de estas Normas Subsidiarias, se adecuarán a lo señalado en el capítulo 2 (Regimen Urbanístico del Suelo) de esta normativa.

6.4.7. CONDICIONES DE VOLUMEN:

6.4.7.1. SITUACIÓN EN LA PARCELA:

La disposición de las edificaciones en la parcela será tal que evitando sombras u otros inconvenientes sobre los predios colindantes y facilitando el aprovechamiento agrario, minimice el impacto ambiental sobre el entorno y facilite el ahorro de energía y el confort climático.

Con carácter general se establece un retranqueo de seis metros a cualquier lindero de la parcela, sin perjuicio de los que dimanen de las Normas y disposiciones, tanto generales como municipales que sean más restrictivas.

No obstante lo anterior para aquellas instalaciones de almacenaje, tratamiento, y/o manufactura de productos peligrosos, inflamables o explosivos (por ejemplo depósitos de gas, polvorines, fabricación de alcoholes, etc.) se establece un retranqueo mínimo a cualquier lindero de la parcela de veinte metros, siempre que la normativa específica de aplicación a dichas instalaciones no imponga condiciones más restrictivas.

En los márgenes de cauces y láminas de agua, vías pecuarias, caminos, carreteras, etc., las edificaciones se atenderán a las condiciones que al respecto se establecen en la norma 6.10.

6.4.7.2. OCUPACIÓN DE PARCELA:

Se establece una ocupación máxima en función del tipo de edificación:

- Usos agropecuarios compatibles	50%
- Edificios e Inst. de Utilidad Pública o Interés Social	20%
- Viviendas familiares no vinculadas a explotación agraria	3%
- Viviendas familiares vinculadas a explotación agraria	150 m ²

Cuando la ocupación máxima permitida sea inferior al 40% se podrá alcanzar dicho valor actuando superficialmente para desarrollar actividades al aire libre propias o anejas al uso principal (por ejemplo playas de estacionamiento, depósitos de materias al aire libre, etc.), debiendo quedar el resto en su estado natural, o bien con las operaciones propias de las labores agrícolas o con plantación de especies vegetales arbóreas características de la zona.

6.4.7.3. ALTURA:

Excepto para construcciones de utilidad pública e interés social se fija la altura máxima en una planta, con un máximo de 5 m. entre la cara superior del forjado o solera del edificio (o de cada volumen edificado) y el alero de la cubierta. La pendiente de la cubierta será inferior al 50%.

La altura máxima desde el alero a cualquier punto del terreno circundante no superará los cinco metros y medio.

Estas alturas podrán sobrepasarse en aquellas construcciones tales como silos o depósitos de agua, donde ello sea imprescindible por razones funcionales, debiéndose justificar tal necesidad en el trámite de autorización.

Para las construcciones de utilidad pública e interés social y para las industrias la altura máxima será de 8 mts. y 2 plantas (B+1). Esta altura podrá sobrepasarse excepcionalmente cuando así se requiera. Las construcciones que pretendan tener una altura superior a los 8 m. deberán ser autorizadas por la Comisión Provincial de Urbanismo.

6.4.7.4. RETRANQUEOS:

Los cerramientos deberán retranquearse como mínimo:

- Cuatro metros a cada lado del eje de los caminos públicos.

- Cinco metros de los cauces y láminas de agua.

Las edificaciones deberán retranquearse, además, cuatro metros a linderos.

En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión o arrastre de tierras.

En la proximidad de las vías pecuarias, carreteras, etc., se aplicará lo previsto en la norma 6.10.

Los cerramientos se construirán, en todo caso, de forma que no entorpezcan el campo visual de las carreteras circundantes, retranqueándose cuando ello fuera preciso.

6.4.8. CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS:

6.4.8.1. CONSTRUCCIONES DE NUEVA PLANTA:

Toda construcción que se localice en suelo No Urbanizable, cuando sus características así lo requieran, deberá resolver, con anterioridad a su autorización, el acceso, abastecimiento de agua, saneamiento y depuración apropiada al tipo de vertido, suministro de energía y evacuación de residuos sólidos, debiendo justificar las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.

Será competencia de Ayuntamiento o de la Comunidad solicitar del promotor, previamente a la autorización urbanística, la modificación de los medios adoptados para cualquiera de esos servicios y, en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando de la documentación señalada en el párrafo anterior se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.

6.4.8.2. CONSTRUCCIONES EXISTENTES:

En aquellas construcciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo, de forma incontrolada, se deberán instalar o mejorar en su caso los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento u Órgano Administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que los produzca hasta tanto no se subsane.

En el caso de las industrias existentes, el cumplimiento de este artículo será requisito indispensable para poder llevar a cabo ampliaciones y/o mejoras.

6.4.8.3. NORMATIVA APLICABLE:

Los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos de cualquier instalación se regularán por la normativa establecida en el capítulo 4 para el uso industrial.

6.4.9. CONDICIONES ESTÉTICAS:

6.4.9.1. CRITERIOS GENERALES:

Toda instalación o edificación en medio rural deberá cuidar al máximo su diseño, así como la elección de materiales, colores y texturas, con objeto de lograr una adecuada integración en el entorno.

La resolución de la edificación deberá responder, funcionalmente, al uso concreto al que se destine, huyéndose tanto del falso folclorismo como del mimetismo urbano.

En suelo No Urbanizable será de aplicación la normativa estética general con las puntualizaciones contenidas en los apartados siguientes:

6.4.9.2. CUBIERTAS, PARAMENTOS Y ELEMENTOS VISTOS:

En edificaciones e instalaciones de carácter agrario la composición de las cubiertas se adaptará en lo posible a las soluciones arquitectónicas usuales en la zona.

Las cubiertas serán en general inclinadas, a una o varias aguas.

Los vuelos no podrán superar, en ningún caso el metro.

Queda prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes en cualquier elemento o revestimiento exterior.

Se prohíbe asimismo la utilización en exteriores de materiales tales como ladrillos o bloque de hormigón con acabados propios de cara oculta.

6.4.9.3. CERRAMIENTOS:

Los cerramientos de parcela se resolverán con repeto al entorno y en armonía con las características funcionales y tipológicas de la edificación.

Se evitará en lo posible el cercado sistemático de explotaciones agrarias, poco usual en la zona.

Las parcelas cercadas lo serán con materiales estables cuya conservación durante un tiempo razonable se presuma buena.

Se admiten los cierres de alambrada, excepto de espinos, las empalizadas de madera o cañizo y los setos arbustivos, con una altura máxima, en todos los casos, de dos metros y medio (2,50 m.).

Se admiten, también, cierres de mampostería.

Quedan prohibidos los cerramientos que, por la mala calidad, la heterogeneidad o el exotismo de los materiales empleados, provoquen una imagen degradada.

Se prohíben también la utilización de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos y puntas.

6.4.9.4. ARBOLADO:

En torno a las construcciones o instalaciones que, a juicio de las administraciones competentes, pudieran originar un impacto ambiental apreciable, será exigible la plantación de arbolado, cuya disposición porte y especies, preferentemente autóctonas, se resolverán en el proyecto.

6.5. NÚCLEO DE POBLACIÓN

6.5.1. CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN:

Se entiende por núcleo de población todo asentamiento humano con una entidad tal, que pudiera requerir la implantación de servicios conjuntos de abastecimiento de agua, saneamiento, depuración o energía eléctrica, etc., propios de áreas urbanas.

6.5.2. RIESGO DE FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN:

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley del Suelo, se entenderá que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando se produzca alguno de los supuestos siguientes:

1. Que la edificación que se proyecta diste menos de 1.000 mts. del límite de un núcleo urbano, entendiéndose por tal el límite del Suelo Urbano o Apto para Urbanizar definido por estas Normas y por los Planes o Normas de los municipios colindantes.

2. Que exista otra edificación de vivienda familiar contigua o próxima. Se entenderá que las edificaciones son contiguas o próximas entre sí cuando la distancia entre ellas sea menor o igual a 150 metros.

3. Que la densidad existente en el entorno sea igual o superior a 0,5 viviendas por hectárea o cuando en un círculo de 300 metros de diámetro queden inscritas 3 o más viviendas, en el supuesto de edificación diseminada.

4. Que se produzcan parcelaciones urbanísticas, entendiéndose por tales las divisiones o subdivisiones, simultáneas o sucesivas, de terrenos en uno o más lotes, cuando concurren alguna de las siguientes circunstancias:

- Cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o cuando, aún sin tratarse de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan o proceso de urbanización unitario.

- Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentra.

- Disponer de accesos viarios, comunes o exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos metros, con independencia de que cuenten con encintado de acera.

- Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean canalizaciones subterráneas; de suministro de energía eléctrica para el conjunto, con estación de transformación común a todas ellas; de red de saneamiento con recogida única, o cuando cualquiera de estos servicios discurra por espacios comunales.

- Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos, para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.

- Tener construídas o en proyecto edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal, como vivienda unifamiliar de utilización no permanente.

- Existir publicidad claramente mercantil en el terreno o en sus inmediaciones, para la señalización de su localización y características o publicidad impresa o insertaciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de autorización o aprobación y el Órgano que la otorgó.

6.6. DESARROLLO DE LAS NORMAS

6.6.1. INSTRUMENTOS LEGALES:

Para el desarrollo de las previsiones de estas Normas en el suelo No Urbanizable sólo se podrán redactar, con carácter general, Planes Especiales, conforme a lo previsto en la Ley del Suelo.

6.6.2. DESARROLLO POR PLANES ESPECIALES:

Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en el artículo 84 de la Ley del Suelo y concordantes de Reglamento de Planeamiento, que sea compatible con la regulación establecida en el suelo No Urbanizable.

Los principales objetivos de estos Planes Especiales podrán ser pues: la protección y potenciación del paisaje, los valores naturales y culturales o los espacios destinados a actividades agrarias, la conservación y mejora del medio rural, la protección de las vías de comunicación e infraestructura básica del territorio y la ejecución directa de estas últimas y de los Sistemas Generales.

Deberán cumplir las determinaciones contenidas en estas Normas, así como en cualquier instrumento de ordenación territorial que afecte al Término Municipal. Su contenido y tramitación se ajustarán a lo previsto en el capítulo 3 de esta Normativa.

6.7. LICENCIAS Y AUTORIZACIONES URBANÍSTICAS

6.7.1. ACTOS SUJETOS A LICENCIA MUNICIPAL:

La ejecución de todas las obras y actividades que se enumeran en el capítulo 3 de esta Normativa está sujeta a la obtención previa de licencia municipal.

En particular están sujetas a licencia municipal, previa autorización en su caso por la Comunidad de Castilla-León, las parcelaciones y construcciones permitidas en Suelo No Urbanizable al amparo de estas Normas.

No están sujetos al otorgamiento de la licencia municipal previa los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales no enumerados en el Capítulo 3, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno o del aprovechamiento existentes.

6.7.2. ACTOS SUJETOS A AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA PREVIA:

Sin perjuicio de la necesaria licencia municipal, están sujetos a autorización urbanística previa las siguientes actuaciones en suelo No Urbanizable:

- Parcelaciones rústicas.
- Edificaciones o construcciones de explotaciones agrarias.
- Edificaciones aisladas destinadas a vivienda familiar.

- Construcciones o instalaciones de utilidad pública o interés social.
- Actuaciones sobre edificaciones existentes.

6.7.3. CONDICIONES DE LA AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA:

6.7.3.1. PARCELACIONES RÚSTICAS:

COMPETENCIA: La decisión de otorgar o no la autorización corresponde a la Comisión Provincial de Urbanismo, previo informe favorable de la Consejería de Agricultura, Ganadería y Montes, e informe del Ayuntamiento.

EDIFICACIONES EXISTENTES: No se podrá autorizar una parcelación rústica cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieran implantadas con anterioridad resultaran fuera de ordenación en aplicación de las determinaciones de esta Normativa.

LICENCIA Y AUTORIZACIONES ANTERIORES: Tampoco podrá autorizarse una parcelación rústica cuando, como consecuencia de la misma, resultaren incumplidas las condiciones impuestas en cualquier autorización urbanística o licencia anteriores, o alteradas sustancialmente las condiciones en base a las cuales fue autorizada anteriormente otra parcelación o edificación.

EXPROPIACIONES: No estarán sujetas al trámite de autorización las segregaciones de fincas rústicas resultantes de un expediente de expropiación.

6.7.3.2. EDIFICACIONES O CONSTRUCCIONES DE EXPLOTACIONES AGRARIAS:

Corresponde la autorización a la Comisión Provincial de Urbanismo, previo informe favorable de la Consejería de Agricultura, Ganadería y Montes, e informe del Ayuntamiento.

6.7.3.3. CONSTRUCCIONES O INSTALACIONES DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL Y EDIFICIOS AISLADOS DESTINADOS A VIVIENDA FAMILIAR.

Corresponde la autorización a la Consejería de Urbanismo y Medio Ambiente.

No será necesaria la autorización urbanística para la concesión de licencia en el caso de las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, siempre que sean de titularidad pública y sin ánimo de lucro. Las que no cumplan ambas condiciones

deberán seguir el trámite general de las instalaciones de interés social.

6.7.3.4. ACTUACIONES SOBRE EDIFICACIONES EXISTENTES:

COMPETENCIA: Las actuaciones de obra mayor o cambio de uso, necesitarán previa autorización del organismo urbanístico, correspondiente según su carácter, de la Comunidad de Castilla-León.

UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL: Para cualquier actuación de obra mayor o de cambio de uso en una edificación construida al amparo de su utilidad pública o interés social, deberá constatarse la persistencia de dichas circunstancias durante el trámite de autorización.

6.7.3.5. PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO:

Cuando la finca matriz que se pretende parcelar o donde se pretende localizar una construcción, sea colindante con una vía pecuaria, camino, cauce, laguna o embalse público, será preceptivo que, con carácter previo a la autorización, se proceda al deslinde del dominio público.

En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca la autorización condicionará el otorgamiento de la licencia a que, previamente, se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

6.7.4. EXIGENCIA DE PLANES ESPECIALES:

En el caso de que la instalación que se pretende ejecutar sea de dimensión, servicios o complejidad singulares, la Consejería de Urbanismo y Medio Ambiente podrá requerir la formulación de un Plan Especial previo a la autorización urbanística.

Para ejecutar una infraestructura o Sistema General no prevista en estas Normas Subsidiarias será necesaria la tramitación de un Plan Especial, cuando ello sea dictado por la Comisión Provincial de Urbanismo.

La tramitación y el contenido de los planes especiales se ajustará a lo prescrito en el Capítulo 3 y en la Norma 6.6.

6.7.5. EJECUCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y SISTEMAS GENERALES:

Cuando, conforme a lo dispuesto en el artículo anterior, no resulte necesaria la tramitación de un

Plan Especial, se someterán a la autorización prevista en la Norma 6.7.3.3. para las instalaciones de utilidad pública o interés social.

6.7.6. OTRAS AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS:

Las autorizaciones administrativas exigidas en la legislación agraria, de minas, de aguas, de montes, de carreteras, etc., tienen también carácter de previas a la licencia municipal, no producirán en ningún caso los efectos de la licencia ni de la autorización urbanística, ni subsanarán las respectivas situaciones jurídicas que se deriven de la ausencia de una, otra o ambas.

6.7.7. CONDICIONES DE TRAMITACIÓN:

6.7.7.1. INICIACIÓN DEL TRÁMITE:

Para obtener la autorización urbanística y la licencia municipal, tanto en el caso de parcelación como en el de construcciones, se realizará una solicitud única. Esta se presentará ante el Ayuntamiento, que remitirá el expediente a la Consejería de Urbanismo y Medio Ambiente, acompañado de informe de la Corporación. El informe desfavorable de ésta no interrumpirá el trámite del expediente, debiendo remitirse en todo caso a la citada Consejería.

Si se trata de una instalación de interés social el citado informe municipal deberá reflejar el pronunciamiento expreso del Ayuntamiento en cuanto al interés social de la instalación para el municipio.

6.7.7.2. DOCUMENTACIÓN PARA SOLICITUDES DE AUTORIZACIÓN DE PARCELACIÓN:

La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización para una parcelación rústica será la siguiente:

MEMORIA JUSTIFICATIVA: Del cumplimiento de las determinaciones específicas de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, en donde se deberá recoger:

- Objetivos de la parcelación.
- Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.
- Fincas resultantes de la segregación, describiendo para cada una de ellas, como mínimo su superficie, servidumbre y cargas.
- De existir, se describirán asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca

matriz, sus usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción. Para cada una de ellas deberá justificarse su adecuación a la naturaleza y destino de la parcela a la que se adscribe y, en el caso de tratarse de vivienda, su necesidad para la explotación agraria de la parcela y el modo en que queda establecida su vinculación a la misma.

PLANO DE SITUACIÓN: De la finca a escala adecuada, recomendándose la utilización del plano 1:10.000.

PLANO DE DETALLE: Con delimitación de la finca matriz y de las resultantes, así como localización de las edificaciones existentes, si las hubiere, siendo la escala recomendada la 1:5.000. De no haberse utilizado para esta delimitación el Plano de Catastro de Rústica, deberá aportarse éste como documento adicional.

DOCUMENTACION ADICIONAL: De estimarlo necesario, tento el Ayuntamiento como la Consejería de Urbanismo y Medio Ambiente, o la Consejería de Agricultura, Ganadería y Montes, podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a escrituras de propiedad de la finca, certificación catastral de su superficie, edificaciones existentes, deslinde de vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas o embalses públicos o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

6.7.7.3. DOCUMENTACIÓN PARA SOLICITAR LA AUTORIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES:

La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización será la siguiente:

MEMORIA JUSTIFICATIVA: Del cumplimiento de las condiciones específicas de las presentes Normas Subsidiarias, comprensiva de los siguientes extremos:

- Objeto de la edificación proyectada en relación con la explotación que se desarrolla o se proyecta desarrollar en la finca.

- Descripción de la finca, que aporte información sobre propiedad, uso actual, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.

- De existir, se describirán, asimismo, todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca, detallando usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción.

Para cada una de ellas deberá especificarse su función en la explotación agraria o instalación de que se trate, aportando en cualquier caso los planos necesarios para su correcta comprensión a escala mínima 1:5.000.

MEMORIA Y PLANOS DESCRIPTIVOS: De la edificación o instalación para la que se solicita autorización, en donde queden claramente especificados los usos previstos, superficies edificadas, alturas, huecos exteriores y distribución interior, así como los tratamientos superficiales, texturas, colores y materiales a emplear en cerramientos, cubiertas, carpinterías, y cualquier elemento exterior.

Se describirán las soluciones de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento, depuración y suministro de energía, salvo cuando las características propias de la instalación la hagan innecesario.

La escala de los planos será la adecuada para su correcta comprensión.

PLANO DE SITUACIÓN: De la finca con delimitación de ésta, recomendándose la utilización del plano 1:10.000.

PLANO DE LOCALIZACIÓN: De las construcciones previstas y existentes en relación con la finca a la escala adecuada, nunca inferior a la 1:5.000. De no ser este plano el del Catastro de Rústica se remitirá éste como documentación complementaria.

6.7.7.4. CONDICIONES PARTICULARES:

Si se trata de una instalación de utilidad pública o interés social se tendrán que justificar estos extremos, así como la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.

Si se trata de una instalación que produzca vertidos residuales de cualquier tipo al medio circundante se justificará documentalmente la solución de tratamiento y depuración de estos residuos.

Si en el expediente se incluye una vivienda deberá justificarse que con su construcción no se origine riesgo de formación de Núcleo de Población, con arreglo a los criterios de la norma 6.5.

Será imprescindible acompañar a la solicitud de la documentación acreditativa del deslinde del dominio público, si la finca es colindante con una vía pecuaria, camino, cauce, lámina de agua, etc., según se establece en la norma 6.8.

De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Consejería de Agricultura, Ganadería y Montes, o la de Consejería de Urbanismo y Medio Ambiente, podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a la acreditación de la condición de agricultor del peticionario, al plan de explotación de la finca, a la viabilidad

económica de dicha explotación, a la corrección de su impacto sobre el medio, o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

6.7.7.5. LICENCIA DE OBRAS Y PROYECTO TÉCNICO:

Una vez autorizada la instalación por el órgano competente de la comunidad de Castilla-León, el Ayuntamiento resolverá sobre la concesión de la licencia de obras. En caso de que en el expediente de autorización no se hubiese incluido el proyecto completo de la instalación, el solicitante deberá aportar dicho proyecto al Ayuntamiento en un plazo máximo de cuatro meses, pasado el cual se considerará caducada la autorización previa. Dicho proyecto se adecuará a todas y cada una de las determinaciones con que se haya otorgado la autorización, requisito sin el cual la licencia será anulable.

6.7.7.6. OTRAS CONDICIONES DE TRAMITACIÓN:

Para todas aquellas cuestiones no consideradas en el presente apartado, será de aplicación lo dispuesto en la normativa general de tramitación, norma 3.4..

6.7.8. ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL Y MICROLOCALIZACIÓN:

6.7.8.1. OPORTUNIDAD:

En la tramitación de la autorización urbanística de una instalación o edificación, si las circunstancias lo requiriesen, podrá solicitarse al promotor, por parte del Ayuntamiento o de la Consejería actuante, un estudio de Impacto Ambiental justificativo de la preservación del medio natural, en aquellos aspectos que queden afectados. Serán, asimismo, necesarios estudios de impacto en todos aquellos supuestos previstos en la normativa concurrente aplicable.

En cualquier caso será de obligado cumplimiento el Real Decreto Legislativo 1.302/1986 de 28 de junio de evaluación del Impacto Ambiental.

6.7.8.2. OBJETIVOS:

Los contenidos de los Estudios de Impacto Ambiental podrán versar sobre los impactos causados por una o varias de las siguientes variables:

- La ubicación de la instalación en el Medio.
- El volumen edificado, dimensiones, materiales empleados, colores y texturas de los acabados, etc.

- El tránsito de vehículos.
 - La emisión al medio ambiente de cualquier tipo de residuos.
 - El uso impropio del medio físico.
- Cualquier otro fin específico podrá ser considerado por la Administración actuante con objeto de lograr el tratamiento más adecuado.

6.7.8.3. MÉTODO:

La realización de los Estudios de Impacto Ambiental deberá ajustarse al siguiente esquema básico:

- **IDENTIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO SUSCEPTIBLES DE RECIBIR IMPACTO:** En donde se definirá el estado preoperacional en aquellos aspectos básicos a que pueda afectar la instalación en cuestión, tanto de tipo ambiental como de tipo social, urbano, económico, etc.

- **IDENTIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS DEL PROYECTO:** En donde se efectuará un análisis del proyecto, especificando los elementos del mismo susceptibles de producir impacto en el medio.

- **ENFRENTAMIENTO DE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO Y DEL PROYECTO:** Fase en la que se pondrán de manifiesto los impactos no deseados en el medio, producidos por el proyecto.

- **VALORACIÓN DE LAS ALTERACIONES:** Donde se valorarán todas las implicaciones parciales sobre el medio que, tanto en fase de proyecto, construcción o funcionamiento, se detecten.

- **MEDIDAS CORRECTORAS:** En donde se especificarán las medidas de todo orden encaminadas a paliar el impacto detectado, y la relación de las alteraciones inducidas generadas por las medidas correctoras.

Este método podrá dar lugar a la modificación del proyecto original en el sentido de aplicarle las medidas correctoras, quedando el citado proyecto modificado a la consideración de la Consejería de Obras Públicas y Urbanismo.

6.7.8.4. RESOLUCIÓN:

A la vista de dicho estudio, el órgano administrativo actuante resolverá sobre la procedencia de la propuesta, que en el caso de ser negativa deberá ser motivada. En cualquier caso, el promotor deberá modificar lo proyectado o propuesto de acuerdo con la citada resolución.

6.8. CONDICIONES PARA IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

6.8.1. DEL SISTEMA VIARIO:

Se incluyen aquí todas las vías de comunicación que surcan el suelo No Urbanizable, tales como caminos rurales, vías pecuarias, pistas de acceso a instalaciones, etc.

Se excluyen las carreteras definidas como tales en el plano de estructura y las que pudiera ejecutar la Administración competente.

6.8.1.1. TRAZADO:

El trazado en planta se resolverá de forma que la pista perturbe lo menos posible el aprovechamiento agrario de las fincas que atraviesa, discuriendo preferentemente por linderos.

El perfil del camino se adaptará con fidelidad al terreno, minimizando los movimientos de tierras.

La pista de rodadura tendrá, como norma general, 3 m. de anchura, con arcones cuneta de 0,5 m. a ambos lados. Si el tráfico peatonal y de vehículos así lo justifica puede ampliarse uno de dichos arcones hasta 1,5 m. para facilitar el tránsito de viandantes. Cada 600 m., o en los puntos en donde el trazado lo aconseje, pueden establecerse ensanchamientos laterales de 6 m. de longitud para facilitar cruces, giros y estacionamientos.

6.8.1.2. MATERIALES:

Se prohíbe la utilización de pavimentos asfálticos o de hormigón, propios de carreteras o vías urbanas.

Se utilizarán materiales granulares, garantizándose el aspecto férreo de la capa de rodadura.

6.8.1.3. ILUMINACIÓN.

Se prohíbe la iluminación de caminos, fuera de los límites de la propia parcela.

6.8.2. DE LA INFRAESTRUCTURA HIDRÁULICA:

6.8.2.1. ABASTECIMIENTO:

PROCEDENCIA: El abastecimiento se resolverá mediante captación independiente. No se admite la conexión a la red municipal, por cuanto induciría el riesgo de formación de núcleo de población.

Excepcionalmente ello podría aceptarse en edificaciones para usos de utilidad pública o interés social

adyacentes al casco urbano, siendo imprescindible al efecto la autorización de la Comisión de Urbanismo.

CALIDAD: Las aguas de abastecimiento deberán cumplir los criterios de calidad, que se establecen con carácter general en el Capítulo 5.

DOTACIÓN: Durante el trámite de autorización deberá justificarse la disponibilidad de un caudal suficiente según las necesidades del uso en cuestión.

6.8.2.2. DISTRIBUCIÓN Y ALCANTARILLADO:

Se prohíbe la instalación de redes de cualquier tipo, fuera del ámbito de la propia parcela.

6.8.2.3. DEPURACIÓN:

Como norma general todas las instalaciones en suelo No Urbanizable depurarán independientemente sus vertidos. No obstante, cuando el carácter de la instalación y su proximidad a algún colector municipal lo aconseje, la Comisión de Urbanismo podrá autorizar, o incluso obligar, a evacuar sus vertidos a dicho colector, para su depuración conjunta, exigiendo asimismo los tratamientos previos que considere adecuados. Al analizar dicha solución se valorará el riesgo de formación de núcleo de población que pudiera inducir el emisario al colector en los terrenos que atraviese.

El sistema de depuración exigido dependerá del carácter de las instalaciones, debiendo contratarse su validez durante el trámite de autorización.

Se admite la utilización de fosas sépticas, que deberán contar con dos cámaras, y de tanques Imhoff. Caso de que el vertido de las aguas residuales una vez tratadas, se realice por infiltración al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que ésta se realice adecuadamente (zanjas filtrantes, filtros de arena, etc.).

Se prohíbe expresamente el uso de pozos negros, estancos o filtrantes.

Se admite y se recomienda la depuración de los efluentes por filtro verde (aplicación del agua residual al terreno para riego) o lagunajes, siempre que se efectúen con el control necesario y cuenten con el visto bueno de la Consejería de Urbanismo y Medio Ambiente.

6.8.3. DE LA INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA:

6.8.3.1. LÍNEAS DE MEDIA O BAJA TENSIÓN:

Las líneas de traída de energía, bien en media o baja tensión serán aéreas. Su trazado se resolverá con

respeto al medio natural, pudiendo exigir la Comunidad de Castilla-León, durante el proceso de autorización, la redacción de un Estudio de Impacto Ambiental, si la fragilidad paisajística de los terrenos lo justifica.

Ya dentro de la propia parcela las líneas eléctricas podrán subterráneizarse, debiendo cumplir en tal caso los requisitos de seguridad que imponga la compañía suministradora.

6.8.3.2. TRANSFORMADORES:

Se situarán obligadamente en terrenos de propiedad privada. Podrán ser aéreos o no, en este último caso su ubicación y construcción cumplirán los requisitos ambientales y estéticos exigidos en la Norma 6.4.

6.8.4. DE LOS RESIDUOS SÓLIDOS:

Cualquier solicitud de autorización en suelo No Urbanizable justificará el almacenamiento y eliminación de los residuos sólidos derivados de la actividad, detallando, en su caso, la localización y características de las instalaciones previstas al efecto.

6.8.5. OTRAS INFRAESTRUCTURAS:

Para todos los aspectos o infraestructuras no considerados en esta Norma será aplicable la normativa general de urbanización, contenida en el Capítulo 5 de las Normas y en su defecto la normativa general de la Comunidad Autónoma o, en su caso, de las compañías suministradoras.

6.9. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN

6.9.1. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR SU VALOR PAISAJÍSTICO-FORESTAL. DEHESAS:

En este suelo, cuyo ámbito viene señalado en el plano correspondiente, se pretende mantener el encinar adhesado existente de gran valor ecológico y cultural y tan definitorio del paisaje municipal.

Además de las condiciones generales, se establecen las siguientes limitaciones:

- Los usos característicos son los usos agrícolas, la ganadería extensiva y los usos forestales.

- Se admiten también las edificaciones e instalaciones ligadas a las explotaciones agrarias o pecuarias.

- Se admiten las infraestructuras básicas del territorio de carácter lineal tanto municipales como supramunicipales.

- Quedan prohibidos los restantes usos y construcciones y, en particular, las viviendas familiares, la ganadería intensiva (granjas) y los usos industriales.

6.9.2. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES. RIBERA DEL VOLTOYA:

En este suelo, cuya delimitación se recoge en los planos, se pretende preservar el cauce del Voltoya y su vegetación de ribera todo ello de gran valor natural.

En este suelo, además de las condiciones generales, se establecen las siguientes limitaciones:

- Se admiten como usos característicos los agrícolas y forestales así como la ganadería extensiva.

- Se admiten las edificaciones e instalaciones ligadas a los usos característicos.

- Se admiten justificadamente las infraestructuras básicas del territorio e instalaciones de sistemas generales municipales o supramunicipales.

- Quedan prohibidos los restantes usos y construcciones y, en particular, las viviendas familiares.

6.9.3. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR SU VALOR AMBIENTAL. CORNISAS:

Se incluye en esta clase de suelo la cornisa situada al norte del pueblo de interés ambiental como referencia visual desde el núcleo urbano. La mayor parte de este suelo se corresponde con los montes consorciados para su repoblación.

En este suelo, además de las condiciones generales, se establecen las siguientes limitaciones:

- Se admiten los usos forestales y agrícolas

- Se admiten las infraestructuras básicas del territorio cuidando su impacto visual.

- Quedan prohibidos los restantes usos y construcciones, y en particular, las viviendas familiares, las instalaciones de ganadería intensiva y las naves y almacenes.

6.10. PROTECCIÓN DE ELEMENTOS

6.10.1. DE LAS VÍAS PECUARIAS:

A los efectos de aplicación de esta normativa se entiende como vía pecuaria la que fuere clasificada como tal por el organismo competente.

Su regulación se hará de acuerdo con lo establecido por la Ley 3/95 de 23 de marzo de Vías Pecuarias.

Como alternativa y complemento a su recesivo uso tradicional se propone su utilización como caminos rurales y ejes de esparcimiento, especialmente adecuados para el paseo o la bicicleta.

Se prohíbe en toda su anchura cualquier tipo de cerramiento o edificación. Se prohíben, asimismo, pavimentos asfálticos o de hormigón, así como cualquier otra solución que por su carácter urbano pudiera entrar en contradicción con el medio rural en que se inscribe la vía, excepto cuando ello se incluya en la Estructura General del Municipio.

Se autoriza la plantación de arbolado en hilera en sus márgenes, y masivo en descansaderos, recomendándose la no utilización de especies exóticas.

En los casos en que la vía no está previamente delimitada, se delimita una banda de defensa en torno a su eje teórico, cuya amplitud sería dos veces la anchura legal. Cualquier actuación dentro de dicha banda de defensa requerirá previa autorización de la Comisión de Urbanismo.

No se permite la enajenación de las vías pecuarias. Si en algún caso su anchura se demostrase excesiva, incluso para los fines propuestos en las Normas, podrá reducirse ésta, siempre que la superficie residual se destine a otros usos de utilidad pública, no revirtiendo en ningún caso a propiedad privada.

La autorización para reducir la anchura de una vía pecuaria corresponde a la Comisión de Urbanismo, previo informe favorable de la Consejería de Agricultura, Ganadería y Montes, así como del Ayuntamiento.

Esta autorización deberá contener expresamente la utilización concreta a que se destina la superficie residual.

6.10.2. DE LOS CAUCES PÚBLICOS Y SUS MÁRGENES:

Se entiende como cauce o alveo de un río, arroyo, laguna o embalse la superficie delimitada por el nivel máximo de crecida ordinaria.

A ambos lados del cauce se define una zona de uso público, de 5 m. de anchura, y una zona de policía de 100 mts.

En la zona de uso público se prohíben construcciones o cerramientos de cualquier tipo.

En la zona de policía será exigible autorización previa del Organismo de Cuenca para cualquier actuación, que en todo caso deberá ser compatible con estas Normas.

Se prohíbe levantar y sacar fuera de los cauces, las piedras o arenas existentes en los mismos en cantidad

susceptible de perjudicar la capacidad biogénica del medio.

La autorización de cualquier extracción de áridos en los márgenes conllevará un estudio de su impacto ecológico así como un proyecto de sellado, que deberán ser visados por la Comisión Provincial de Urbanismo. Se prohíben los vertidos de aguas residuales a cauces públicos sin depuración previa.

6.10.3. DE LOS ECOSISTEMAS DE RIBERA:

Se prohíbe toda destrucción o modificación de la vegetación arbórea, arbustiva, de matorral o herbácea de las orillas o márgenes de los cursos de agua.

6.10.4. DE LA VEGETACIÓN AUTÓCTONA:

Se prohíbe la modificación de la vegetación autóctona existente en el municipio, así como de cualquier otro tipo de árbol o especie arbustiva de interés.

Las talas que se realicen se adaptarán a los criterios de la Consejería de Agricultura, Ganadería y Montes, debiendo justificarse por la explotación racional y el desarrollo ecológico del ecosistema en cuestión.

6.10.5. DE LOS SISTEMAS ACUÍFEROS:

Sólo se autorizará la perforación de aquellos pozos o sondeos que se demuestren necesarios al amparo de los usos regulados por esta normativa para el medio rural.

No se permitirán nuevos pozos al servicio de los usos urbanos localizados en suelos No Urbanizables y que queden fuera de ordenación a resultas de esta normativa.

Los pozos de abastecimiento no podrán ubicarse a menos de 50 m. de fosas sépticas, pozos de infiltración o pozos negros; ni tampoco a menos de 500 m. de cualquier foco potencialmente contaminante (vertederos, emisarios no canalizados de agua residual, etc.).

No podrán construirse fosas sépticas a menos de 50 m. de cualquier pozo de abastecimiento de agua (potable o no) preexistente.

La autorización de vertederos controlados de residuos sólidos, o cualquier otra actividad potencialmente contaminante, requerirá estudio hidrogeológico previo.

Los pozos abandonados, focos potenciales de contaminación, deberán cementarse para anular posibles vías de contaminación.

Cualquier otra actividad extractiva que se autorice deberá garantizar, mediante estudio hidrogeológico

previo, la no destrucción del acuífero cuaternario subyacente.

6.10.6. DE LOS CAMINOS:

En torno al eje de todos los caminos públicos que surcan el suelo No Urbanizable se establece una banda de afección de 8 m. de anchura, en la cual se prohíben construcciones y cercados de cualquier tipo.

6.10.7. DE LAS CARRETERAS:

En los márgenes de las carreteras se establecen las zonas de Dominio Público, Servidumbre y Afección de acuerdo con la Ley de Carreteras.

Las actuaciones a realizar en dichas zonas se ajustarán a lo establecido en la citada Ley.

Igualmente se establece una línea de edificación que para las carreteras estatales viene fijada en el art. 25 de la Ley de Carreteras.

Para el resto de carreteras se aplicará la normativa autonómica que fija la línea de edificación en 18 mts.

6.10.8. DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS:

A los efectos de esta normativa consideramos la siguiente jerarquía:

Red de alta tensión	> 45 KV.
Red de media tensión	“ 15 KV.
Red de baja tensión	> 1 KV.

No se establece ninguna protección específica para la red de baja tensión.

Con respecto a las líneas de media tensión, se establecen las siguientes servidumbres, que no impedirán al dueño del predio sirviente el ejercicio de sus derechos, dejando a salvo dichas servidumbres.

- Prohibición de plantar árboles a menos de 2 m. de distancia de la proyección de la línea.

- Prohibición de construir edificios o instalaciones a menos de 6 m. de distancia de la proyección de la línea.

En torno a las líneas de alta tensión que pudieran construirse en el futuro se establecerá una franja de protección, de anchura adecuada a su voltaje según los criterios de la Comunidad y respetándose los mínimos establecidos en el Reglamento Electrotécnico de Alta Tensión.

En el interior de esta banda se prohibirá cualquier tipo de construcción, permitiéndose el cercado de la parcela que dejará a salvo la servidumbre establecida, y limitándose la plantación de arbolado.

6.10.9. DE LAS INSTALACIONES HIDRÁULICAS:

En torno a las construcciones de abastecimiento, saneamiento o riego que surcan el medio rural, en ausencia de otras protecciones, se establece una banda de defensa de 3 m. afectada de servidumbre permanente de paso, en la que se definen las siguientes limitaciones de uso:

- No se permiten trabajos de arado, cava u otros con una profundidad superior a 50 cm. Tampoco se permitirá plantar árboles o arbustos de tallo alto ni levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque tengan carácter temporal o provisional.

- Cuando las instalaciones discurren en canal, y no tuvieren una zona de defensa legalmente establecida, la zona de servidumbre estará constituida por dos bandas de 2 m. de anchura cada una, a partir de la arista de contacto del talud con el terreno natural.

6.10.10. DE LAS LÍNEAS FERROVIARIAS:

Se incluyen como anejo a continuación, las normas reguladoras del sistema ferroviario, remitidas por Renfe e incorporadas a esta normativa.

NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DEL SISTEMA GENERAL FERROVIARIO

Artículo 1º.- RÉGIMEN LEGAL ESPECÍFICO

Las líneas férreas, como las demás vías de comunicación, son objeto de regulación específica en nuestro ordenamiento jurídico, fundamentalmente mediante las disposiciones de la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres (L.O.T.T.), publicada en el B.O.E. del 31-VII-87, y su Reglamento aprobado por Real Decreto 1.211/1990 de 28 de septiembre (B.O.E. 8-X-90), con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al ferrocarril, y por lo tanto, superior al de las determinaciones del planeamiento.

Sobre esta base, y con objeto de adecuar este régimen específico del sistema ferroviario al planeamiento urbanístico, procurando su mejor integración en la ordenación del territorio, se establece la normativa que se recoge en los artículos siguientes:

Artículo 2º.- DEFINICIÓN.

El sistema ferroviario está compuesto por los terrenos, infraestructuras de superficie o subterráneas e instalaciones que sirven para la utilización de los

ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías.

- El sistema ferroviario comprende:

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

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

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

Artículo 3º.- CONDICIONES GENERALES DE USO.

El uso de los terrenos destinados al establecimiento de infraestructuras de nuevas líneas, ampliación o mejora de las preexistentes, construcción de pasos a distinto nivel, y los afectados por proyectos de conservación, entretenimiento y reposición de la línea férrea y sus instalaciones, se regulará por la legislación específica citada en el art. 1º.

Respecto de las nuevas edificaciones, o la ampliación o mejora de las existentes, el uso de los terrenos se regulará por lo dispuesto en los artículos siguientes.

Artículo 4º.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE VIALES FERROVIARIOS.

1. No se podrán edificar en la zona de viales otras instalaciones que las directamente vinculadas a garantizar el movimiento de los vehículos del sistema, tales como casetas de protección, señalización, etc.

Artículo 5º.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE INSTALACIONES FERROVIARIAS

1. En ésta zona podrán construirse edificios con uso industrial, de almacenes o de servicio terciario directamente vinculados al servicio del funcionamiento del sistema ferroviario; viviendas familiares para la custodia de las instalaciones; residencias

comunitarias para los agentes del ferrocarril y equipamientos para el uso del personal del servicio.

2. Su edificabilidad no será superior a 0,70 m²/m²s, con una ocupación máxima en planta del 50%.

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

Artículo 6.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE SERVICIO FERROVIARIO

1. Podrán construirse edificios para la prestación del servicio público tales como naves de estación y servicios terciarios complementarios, así como los destinados a la atención del usuario (hoteles, tiendas, restaurantes, etc.).

2. Su edificabilidad no superará la cuantía de 1 m²/m²s. La ocupación máxima en planta de la parte edificada será del 50% de la parcela.

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

Artículo 7.- APARCAMIENTO

Se dispondrá una (1) plaza de aparcamiento en las zonas de instalaciones ferroviarias y de servicio ferroviario, al menos, por cada cien (100) metros cuadrados construídos.

Artículo 8º.- CONDICIONES DE DESARROLLO

Para el desarrollo de actuaciones urbanísticas complejas tanto en la zona de instalaciones ferroviarias como en la zona de servicio ferroviario, deberá ser aprobado un Plan Especial, salvo actuaciones puntuales necesarias y urgentes que sean interiores y no afecten al entorno de las zonas calificadas o estén de acuerdo con los proyectos y planes existentes para éstas. Estas excepciones se desarrollarán mediante proyecto de urbanización o edificación.

Artículo 9º.- LICENCIAS DE OBRAS

Los actos de edificación y puesta en un nuevo uso de los terrenos incluídos en el sistema general ferroviario están sujetos al trámite de licencia municipal de obras y, en general, sometidas a las reglas de tramitación establecidas por el Ayuntamiento.

Los permisos y licencias administrativas precisas para la realización de las obras necesarias para la gestión del servicio ferroviario, tales como tendido y ampliación de vías, construcción de andenes y muelles de carga y descarga así como cualquier otra que no afecte al Plan general, se entenderán implícitamente concedidas conforme establece el art.º 179 de la L.O.T.T.

Artículo 10º.- LIMITACIONES AL USO DE LOS TERRENOS COLINDANTES CON EL FERROCARRIL

1. Las ordenaciones que se prevea sean cruzadas por la línea férrea, o colindantes con la misma, regularán el uso y la edificación del suelo respetando las limitaciones impuestas en el Título VIII, Policía de Ferrocarriles, del R.D. 1.211/90, de 28 de septiembre, y distinguiendo a estos efectos entre las zonas de dominio público, servidumbre y afección. Estas zonas se extienden a ambos lados de la vía y su anchura, medida siempre desde la arista exterior de la explanación del ferrocarril, es la que se indica a continuación:

Zona de dominio público: explanación más 8 metros desde la arista exterior de la explanación.

Zona de servidumbre: desde la zona de dominio público hasta 20 m. de la arista exterior de la explanación.

Zona de afección: desde la zona de servidumbre hasta 50 m. de la arista exterior de la explanación.

En suelo urbano las distancias a la arista exterior de la explanación son 5 m. para la zona de dominio público, 8 m. para la zona de servidumbre y 25 m. para la zona de afección.

En puentes, viaductos, túneles y otras obras de fábrica, se medirán las distancias desde la proyección vertical sobre el terreno del borde de las obras.

En las estaciones, estas distancias se medirán desde el vallado de las mismas, y a falta de éste, desde el límite de la propiedad del ferrocarril.

2. Las limitaciones al uso y aprovechamiento de los terrenos en cada una de estas zonas, son las siguientes:

La zona de dominio público: En esta zona solo podrán realizarse las obras necesarias para la prestación del servicio público ferroviario, y aquellas que la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, previa autorización del órgano administrativo competente. Excepcionalmente, podrá autorizarse el cruce, tanto aéreo como subterráneo por obras e instalaciones de interés privado.

La zona de servidumbre: En esta zona, no podrán autorizarse nuevas edificaciones o reedificaciones, salvo en los casos excepcionales previstos por la Ley, y si podrán autorizarse obras o actividades que no afecten al ferrocarril.

La zona de afección: Para la ejecución en esta zona de cualquier tipo de obra o instalaciones fijas o provisionales, el cambio de uso o destino de las mismas, así como la plantación o tala de árboles, se precisa previa licencia de la empresa titular de la línea, que podrá establecer las condiciones en que deban realizarse dichas obras o actividades.

3. En las áreas urbanas, se impedirá el libre acceso a las líneas ferroviarias mediante la disposición de barreras o vallas de separación de altura suficiente para el cumplimiento de su destino y, de acuerdo con la normativa establecida por el Ministerio de Transportes, no se creará ningún paso a nivel, es decir, el cruce de la red viaria o peatonal prevista en los planes con la vía férrea se realizará a diferente nivel.

Artículo 11º.- OTRAS CONDICIONES DE LAS ORDENACIONES COLINDANTES.

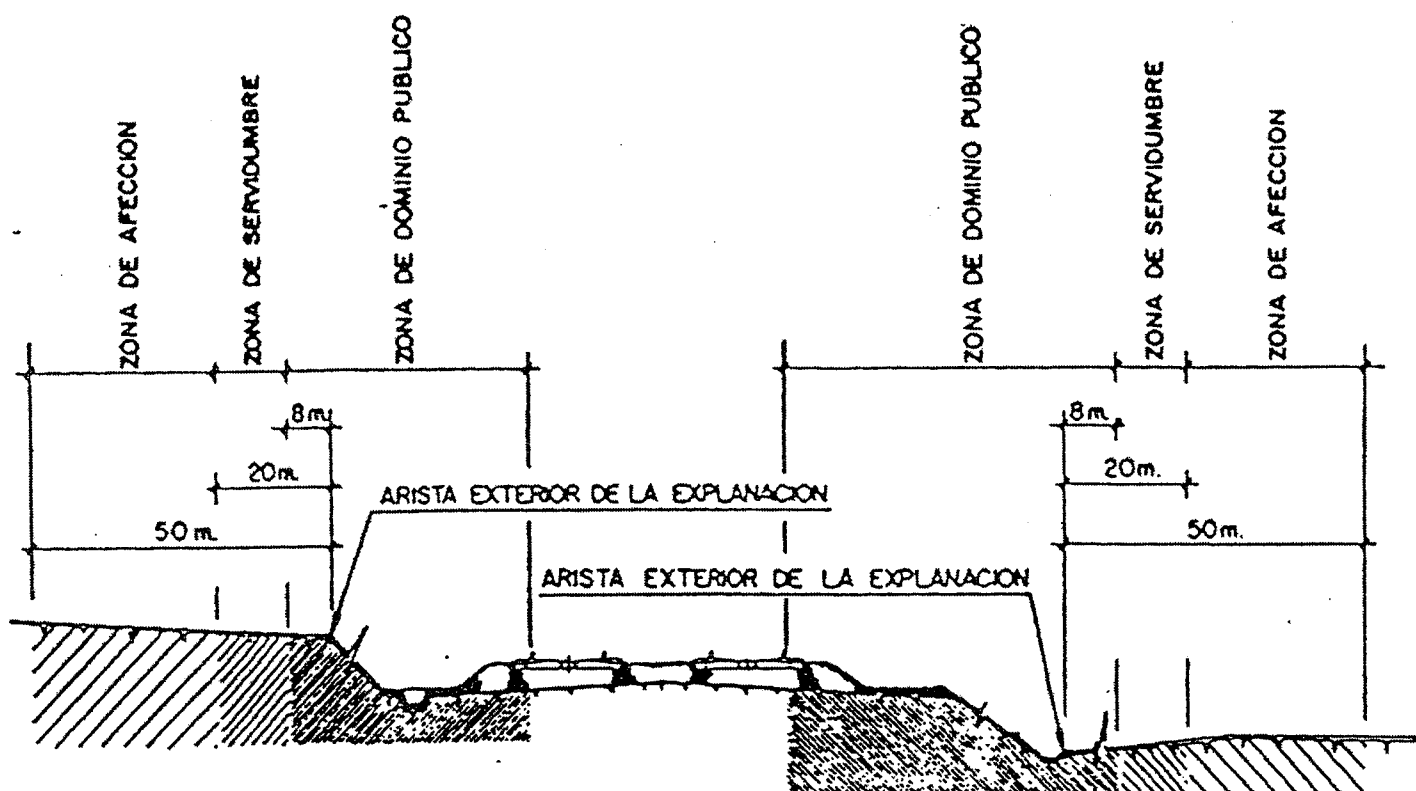
1. Las ordenaciones que se prevea que sean cruzadas por las vías férreas, o inmediatas a ella, regularán la edificación y el uso y ordenarán el suelo, respetando las limitaciones impuestas por la legislación específica ferroviaria y por la normativa ferroviaria de éste Plan.

2. En ellas, la inedificabilidad a que se refiere el apartado anterior, podrá ser ampliada o reducida respecto a áreas o sectores determinados, siempre que se respeten, en todo caso, las limitaciones impuestas por la empresa titular de la línea y previa autorización de la Administración Competente.

3. Las actuaciones urbanísticas colindantes con el sistema general ferroviario están obligadas a vallar, a su cargo, las lindes con éste o a establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes.

4. La construcción de nuevas urbanizaciones o equipamientos, cuyo acceso conlleve la necesidad de cruzar una vía férrea, implicará la obligación de construir un cruce a distinto nivel y, en su caso, la supresión del paso a nivel existente, siendo el coste de tal construcción y supresión de cuenta del promotor de la urbanización o equipamiento (Art. 287.10 del Reglamento de la L.O.T.T.).

**ZONAS DE LIMITACIÓN AL USO DE LOS TERRENOS COLINDANTES CON EL
FERROCARRIL, SEGÚN ESTABLECE EL REAL DECRETO 1.211/1990 DE
28 DE SEPTIEMBRE, (B.O.E. 8-X-90)**



NOTA:

LAS DISTANCIAS ESTABLECIDAS EN EL SUELO URBANO SON 5 MTS. PARA LA ZONA DE DOMINIO PÚBLICO, 8 MTS. PARA LA ZONA DE SERVIDUMBRE Y 25 MTS. PARA LA ZONA DE AFECCIÓN.

EN LOS CASOS DE PUENTES, VIADUCTOS, ESTRUCTURAS Y OBRAS SIMILARES, SE TOMARÁ COMO ARISTA EXTERIOR DE LA EXPLANACIÓN, LA LÍNEA DE PROYECCIÓN VERTICAL DEL BORDE DE LAS OBRAS SOBRE EL TERRENO.

7. NORMAS PARTICULARES PARA SUELO APTO PARA URBANIZAR

7.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN

Constituirán el suelo Apto para Urbanizar los terrenos que las Normas Subsidiarias de Planeamiento declaren aptos, en principio, para ser urbanizados y se delimiten como tales en los Planos.

7.2 DIVISIÓN EN SECTORES

El suelo Apto para Urbanizar para su desarrollo se divide en sectores, cuyos ámbitos se definen en los planos correspondientes.

Las Normas particulares que establecen las condiciones específicas que además de las de carácter general afecten al desarrollo de cada sector se incluyen en las fichas de ordenación.

7.3. ÁREAS DE REPARTO

Al objeto de hacer efectivo el justo reparto de cargas y beneficios entre los propietarios afectados, se delimitan de acuerdo con la Ley, en el suelo Apto para Urbanizar, Áreas de Reparto coincidentes cada una de ellas con el ámbito de un sector.

7.4 ADQUISICIÓN GRADUAL DE FACULTADES URBANÍSTICAS

En esta clase de suelo el derecho a urbanizar requiere la previa aprobación del correspondiente Plan Parcial.

El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el planeamiento o la legislación urbanística aplicable.

El derecho a edificar se adquiere con el otorgamiento de la preceptiva licencia siempre que el proyecto presentado sea conforme con la ordenación urbanística.

Por fin, el derecho a la edificación se adquiere con la conclusión de las obras conforme a la licencia.

7.4.1. EDIFICACIONES Y URBANIZACIÓN SIMULTÁNEAS:

Podrá ejercerse el derecho a edificar, antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización de la correspondiente etapa del Plan Parcial, siempre que concurren los requisitos exigidos en la legislación urbanística.

7.5. FICHAS DE ORDENACIÓN

A continuación se recogen, en forma de fichas, las condiciones específicas de ordenación de cada uno de los sectores a las que deberá acomodarse el planeamiento parcial.

Después de la descripción del área, se trazan los objetivos, se definen los usos posibles, distinguiendo entre los característicos, compatibles, complementarios y prohibidos.

Se fija la tipología de la edificación y se señalan los parámetros de volumen, así como el APROVECHAMIENTO TIPO.

8. NORMAS PARTICULARES PARA SUELO URBANO

8.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que se delimitan como tales en los planos de clasificación.

8.2. ZONAS DE ORDENACIÓN

Al objeto de detallar los usos, fijar las condiciones volumétricas y completar las características estéticas de la ordenación, se han delimitado en los planos correspondientes las distintas zonas de ordenación en que se ha dividido el Suelo Urbano de Maello. La normativa específica para cada una de ellas se recoge en la correspondiente ficha de ordenación.

8.3. CONDICIONES PARA SU DESARROLLO

El grado de definición de estas Normas en Suelo Urbano es tal que no se hacen necesarias para su desarrollo figuras intermedias de planeamiento salvo en el caso de las Unidades de Ejecución y de unos

terrenos incluidos en la zona de ordenación nº 11 para los que se exige un Estudio de Detalle para su desarrollo.

8.4. DERECHO A EDIFICAR

Con la aprobación de estas Normas y, en su caso, con el cumplimiento del deber de urbanizar y efectuar las cesiones reglamentarias, se adquiere en esta clase de suelo el derecho al aprovechamiento urbanístico.

La adquisición del derecho a edificar requiere la obtención de licencia previa presentación del correspondiente proyecto ajustado a las determinaciones del planeamiento.

9. NORMAS DE PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

9.1. ORDENANZA DE CONSERVACIÓN PERIÓDICA DE FACHADAS.

Será aplicable a toda edificación y comprenderá labores de limpieza y reparación de todos los elementos que conforman el aspecto exterior del edificio (fábricas, revocos, rejas, carpinterías, ornamentos, etc.). Asimismo deberá considerar la renovación de los acabados y pinturas.

Para las edificaciones consideradas de interés o que, sin serlo, pertenezcan a un conjunto o área de calidad, se autorizará el cambio de colores o texturas, siempre y cuando no suponga una alteración importante de la imagen del conjunto, debiendo en cualquier caso, contar con la aprobación del organismo competente.

Esta Ordenanza será aplicable también a cerramientos de parcela, medianerías, edificaciones auxiliares, etc., cuando se consideren constitutivos del ambiente urbano, o solidarios de una edificación afectada por ella.

9.2. ORDENANZA DE ELIMINACIÓN Y ATENUACIÓN DE IMPACTOS

Será aplicable a toda edificación que total o parcialmente suponga una clara alteración de la imagen urbana.

En aquellos edificios que admitan el tratamiento superficial para adecuarse al medio (enfoscados, colores y texturas), se realizará este tratamiento lo mismo que se efectuará la sustitución de elementos de diseño inadecuado (rejas, carpinterías, ornamentos, etc.). Este tipo de operaciones se extenderán asi-

mismo a cubiertas, medianerías, chimeneas, áticos, etc., cuando sea necesario.

En esta línea, se introducirán elementos vegetales u otro tipo de barreras visuales que impidan la agresión de algunas piezas sobre la escena urbana o el paisaje.

Puntualmente el Ayuntamiento podrá condicionar la licencia de obras de reforma, rehabilitación, ampliación, etc., a la supresión de aquellos elementos constructivos inadecuados para la estética urbana.

9.3. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO

9.3.1. ALCANCE Y CONTENIDO:

Se regulan en este apartado los usos y aprovechamientos de las edificaciones, espacios y elementos incluídos, por su interés cultural, ambiental y/o arquitectónico en el Catálogo de Protección, donde quedan afectados por alguno de los niveles de protección que más adelante se definen.

Aunque no se clasifican edificios en todos los niveles definidos, el interés de la Ordenanza está en entenderla como un instrumento al servicio de la protección, por lo cual podrá hacerse uso de ella en cualquier momento, para incluir, modificar o eliminar, en su caso, las edificaciones, conforme a su situación y riesgo de pérdida de los valores protegibles.

9.3.2. NIVELES DE PROTECCIÓN:

Se establecen cuatro niveles de protección:

- Integral
- Estructural
- Ambiental
- Singular

9.3.2.1. PROTECCIÓN INTEGRAL:

Este nivel de protección tiene por objeto preservar las características arquitectónicas del edificio o elemento así catalogado, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento relevante del patrimonio edificado.

9.3.2.1.1. AMBITO DE APLICACIÓN:

Se extiende a la totalidad de cada uno de los edificios o elementos así catalogados en los planos y en el Catálogo de Protección.

9.3.2.1.2. OBRAS PERMITIDAS:

Se autorizarán, con carácter preferente, obras de consolidación, restauración y conservación, afectando a la totalidad o parte del edificio:

Con carácter no preferente se autorizarán además las obras de rehabilitación, necesarias para adecuar el edificio a usos públicos dotacionales, o a otros usos, que persigan la rehabilitación del inmueble, siempre que no conlleven riesgo de pérdida o daño de sus características arquitectónicas.

9.3.2.1.3. USOS:

Mantenimiento de los usos existentes, admitiéndose su transformación en usos públicos dotacionales, tolerándose otros usos vinculados a la rehabilitación.

9.3.2.1.4. DOCUMENTACIÓN PARA SOLICITUD DE LICENCIA:

Además de la documentación general establecida en el capítulo 3, las solicitudes de licencia incluirán:

- Levantamiento, a escala no inferior a 1:100 del edificio en su situación actual, con detalles a la escala adecuada.
- Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos, con montaje indicativo del resultado final de la operación.
- Relación pormenorizada de los usos actuales y efectos sobre los usuarios.
- Estado actual de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieran reparación.

Para las obras toleradas con carácter no preferente será necesario además aportar una memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de las mismas.

9.3.2.2. PROTECCIÓN ESTRUCTURAL:

Este nivel protege la apariencia del edificio y favorece la conservación de sus elementos básicos.

9.3.2.2.1. AMBITO DE APLICACIÓN:

Se extiende a la totalidad de cada uno de los edificios o elementos así catalogados en los planos y en el Catálogo de Protección.

9.3.2.2.2. OBRAS PERMITIDAS:

Se autorizarán, con carácter preferente obras de consolidación, restauración, conservación y rehabilitación.

Con carácter no preferente se autorizarán las obras de reestructuración.

9.3.2.2.3. USOS:

Se estará a lo dispuesto en la correspondiente normativa específica de la zona de ordenación en que se ubique.

9.3.2.2.4. DOCUMENTACIÓN PARA SOLICITUD DE LICENCIA:

Además de la documentación general establecida en el capítulo 3, las solicitudes de licencia incluirán:

- Descripción fotográfica del edificio y de sus elementos más característicos.
- Relación pormenorizada de los usos actuales y efectos sobre los usuarios.
- En obras de reestructuración, alzado del tramo de calle representativo de la situación actual y de la propuesta.

9.3.2.3. PROTECCIÓN AMBIENTAL:

Este nivel protege el ambiente urbano de las zonas más características de Maello.

9.3.2.3.1. AMBITO DE APLICACIÓN:

Se extiende a la zona de ordenación nº 1 correspondiente al casco tradicional de Maello y a la zona 9b correspondiente a la plaza central de la urbanización Coto de Puenteviejo.

9.3.2.3.2. OBRAS PERMITIDAS:

Se autorizarán todo tipo de obras al servicio de los usos autorizados.

9.3.2.3.3. USOS:

Se estará a lo dispuesto en la correspondiente normativa específica de la zona.

9.3.2.3.4. DOCUMENTACIÓN PARA SOLICITUD DE LICENCIA:

Además de la documentación general establecida en el capítulo 3, las solicitudes de licencia incluirán una memoria donde se justifique especialmente la adecuación al entorno, natural y edificado, de la obra proyectada, así como el cumplimiento de la normativa estética.

9.3.2.4. PROTECCIÓN SINGULAR:

Este nivel protege los edificios y elementos singulares, de uso dotacional y de propiedad pública, de valor cultural, ambiental o arquitectónico.

9.3.2.4.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN:

Se extiende a la totalidad de cada uno de los edificios o elementos así catalogados en los planos o en el Catálogo de Protección.

9.3.2.4.2. OBRAS PERMITIDAS:

Se autorizarán, con carácter preferente, obras de consolidación, restauración y conservación, afectando a la totalidad o a parte del edificio o elemento.

Con carácter no preferente se autorizarán además las obras de rehabilitación necesarias para adecuar el edificio a usos públicos dotacionales, o a otros usos que persigan la rehabilitación del inmueble, siempre que no conlleven riesgo de pérdida o daño de sus características arquitectónicas.

9.3.2.4.3. USOS:

Mantenimiento de los usos existentes, admitiéndose su transformación en usos públicos dotacionales, tolerándose otros usos vinculados a la rehabilitación.

9.3.2.4.4. DOCUMENTACIÓN PARA SOLICITUD DE LICENCIA:

Además de la documentación general establecida en el capítulo 3, las solicitudes de licencia incluirán:

- Levantamiento, a escala no inferior a 1:100 del edificio en su situación actual, con detalles a escala adecuada.

- Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos, con montaje indicativo del resultado final de la operación.
- Relación pormenorizada de los usos actuales y efectos sobre los usuarios.

- Estado actual de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieran reparación.

Para las obras toleradas con carácter no preferente será necesario además aportar una memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de las mismas.

9.3.3. AUTORIZACIÓN PREVIA:

Cualquier actuación sobre los edificios o elementos incluidos en el Catálogo de Protección, en cual-

quiera de sus niveles, requerirá autorización previa de la Comisión del Patrimonio.

9.3.4. MODIFICACIONES DEL CATÁLOGO:

El catálogo podrá ser modificado, durante el período de vigencia de las Normas, para la inclusión de nuevas piezas (edificios o elementos), excluir alguna de las ya catalogadas o modificar las condiciones de protección, siguiendo los trámites de una modificación puntual de las Normas y cumpliendo las siguientes condiciones:

9.3.4.1. INCLUSIONES:

Para la inclusión de una nueva pieza en el catálogo, deberá elaborarse un informe por el arquitecto que el Ayuntamiento designe (Preferentemente el arquitecto municipal) indicando las características del edificio, conjunto edificado o elemento que aconsejen su protección, así como el nivel adecuado de ésta. Dicho informe tras su aprobación por el Ayuntamiento será remitido a la Comisión del Patrimonio.

9.3.4.2. EXCLUSIONES:

Para la exclusión de una pieza ya catalogada deberá presentarse por la propiedad de la misma, solicitud al respecto, firmada por un técnico competente indicando el por qué de la no vigencia de las razones que sirvieron para su catalogación.

Dicho informe, una vez corroborado por el técnico municipal competente y aprobado por el Ayuntamiento, será elevado a la Comisión del Patrimonio que resolverá sobre la procedencia o no de la exclusión. La exclusión nunca podrá basarse en la declaración de ruina.

9.3.4.3. MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE PROTECCIÓN:

Para la modificación de las condiciones de protección en general o de alguna de las piezas en particular, se procederá de igual forma que lo prescrito en el apartado anterior para las exclusiones.

9.4. DISCIPLINA URBANÍSTICA

A los edificios, conjuntos y elementos catalogados en cualquiera de los cuatro niveles de protección, les

serán de aplicación las siguientes normas de disciplina y gestión urbanística:

- Para el mantenimiento de los mismos, cuyo coste correrá a cargo del propietario, serán de aplicación los artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística en cuanto a facultades de la administración. Lo mismo será de aplicación en aquellos casos en que se lleve a cabo una actuación de rehabilitación sobre edificios no catalogados.

- Caso de producirse la ruina física de una de las piezas sometidas a protección integral, siendo aconsejable su derribo según informe del técnico competente, aquel deberá realizarse en las siguientes condiciones:

- Levantamiento previo de planos detallados del edificio.

- Numeración previa de las piedras o sillares de fachada si fuera el caso, o de cualquier otro elemento en que se estime necesario, de forma que se posibilite su reconstrucción arqueológica si procede. Sobre la parte de solar ocupada por el elemento o edificio protegido integralmente no se podrá erigir más que dicha reconstrucción.

- Caso de producirse sin la preceptiva licencia el derribo total o parcial de una de estas piezas protegidas, serán de aplicación los artículos 29 y 30 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

- A los edificios catalogados y a los que sin estarlo estén sometidos a un proceso de rehabilitación integral, les serán de aplicación:

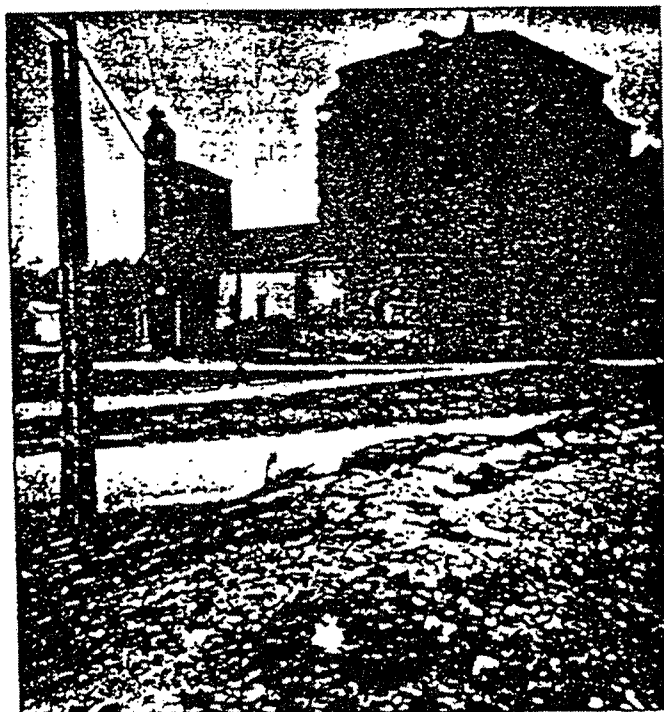
- Art. 246 de la Ley del Suelo, relativo a posibilidad de cooperación y subvenciones por parte de la Administración.

- Cualquier otro beneficio que otorguen las leyes o disposiciones administrativas a las fincas catalogadas o rehabilitadas.

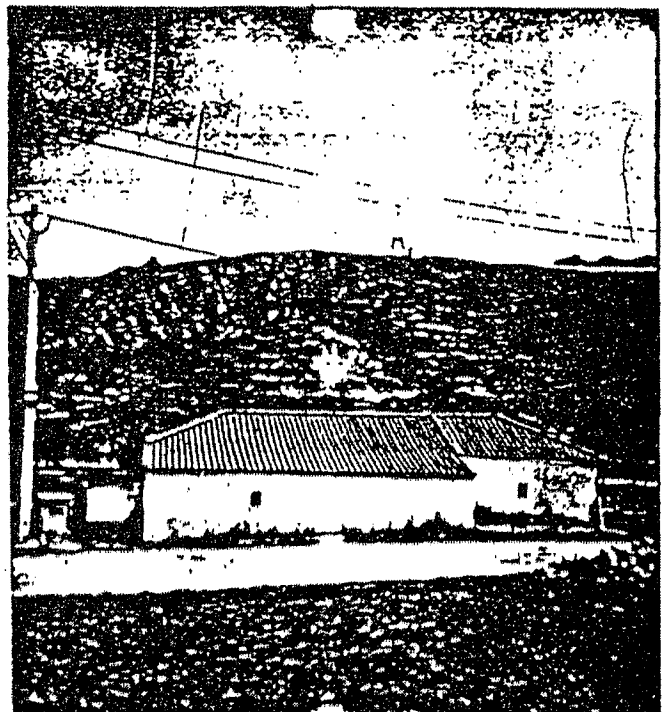
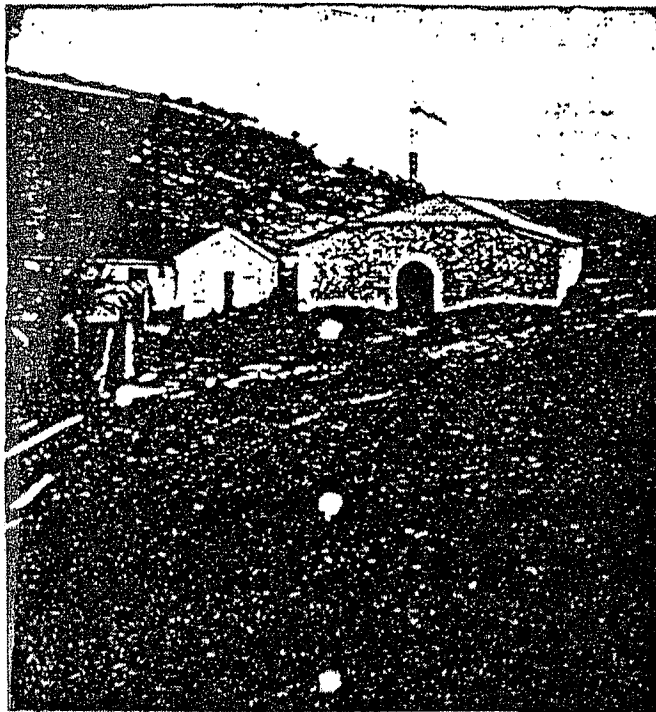
CATÁLOGO DE PROTECCIÓN

* IGLESIA PARROQUIAL	PROTECCION ESTRUCTURAL
* ERMITA	PROTECCION ESTRUCTURAL
* CRUCERO JUNTO A LA ERMITA	PROTECCION INTEGRAL
* CRUCERO A LA ENTRADA DE LA IGLESIA	PROTECCIÓN INTEGRAL

CATALOGO DE PROTECCION		EDIFICIOS Y ELEMENTOS DE INTERES
NOMBRE	IGLESIA PARROQUIAL	
DESCRIPCION	Edificación compuesta de tres volúmenes perfectamente diferenciados: cabecera, torre y nave. Cada uno de ellos de distinta época y estilo.	
ESTADO	Bueno.	
USO	Equipamiento religioso.	
OBJETIVOS	Protección de la cabecera o elemento primitivo que permite una lectura de lo que fué o pudo ser el volumen total.	
PROTECCION	ESTRUCTURAL	



CATALOGO DE PROTECCION		EDIFICIOS Y ELEMENTOS DE INTERES
NOMBRE	ERMITA	
DESCRIPCION	Aunque de construcción no muy antigua el elemento puede responder al concepto de ermita rural característica, con predominio de la masa sobre el hueco	
ESTADO	Bueno.	
USO	Equipamiento religioso.	
OBJETIVOS	Mantenimiento del uso y la edificación.	
PROTECCION	ESTRUCTURAL	





Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE ÁVILA

Jueves 22 de junio de 2000

FASCÍCULO TERCERO

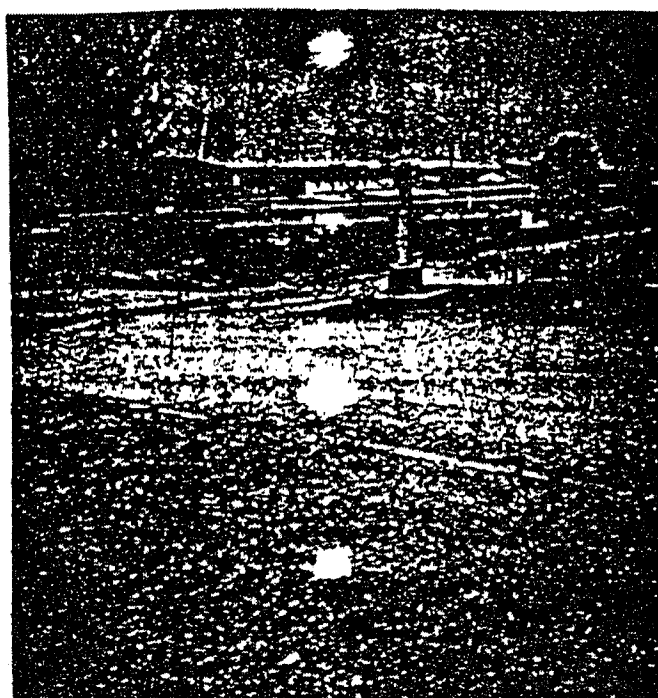
Número 110

ADMINISTRACIÓN: Diputación Provincial.- Sancho Dávila, 4. Teléf.: 357193. Fax: 357136

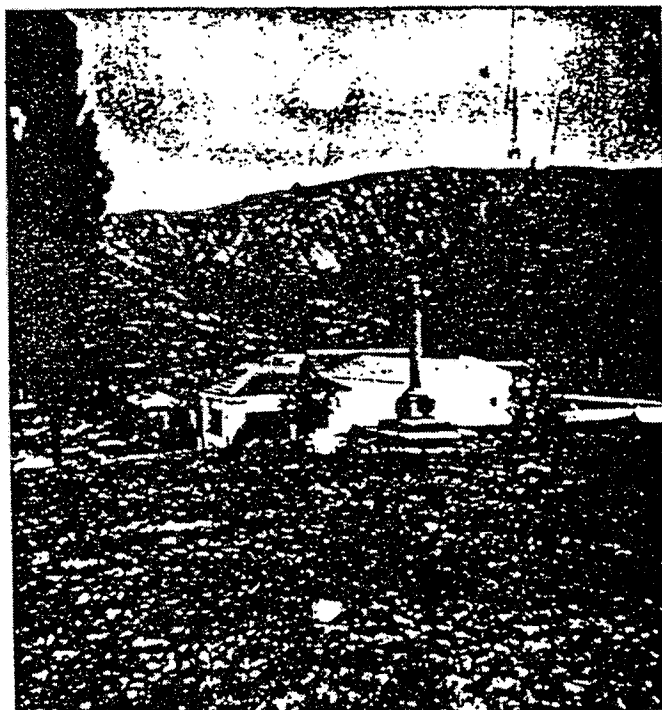
Franqueo concertado: 06/3

Depósito Legal: AV-1-1958

CATALOGO DE PROTECCION		EDIFICIOS Y ELEMENTOS DE INTERES
NOMBRE	CRUCERO JUNTO A LA IGLESIA	
DESCRIPCION	Elemento simbólico que se trata de preservar.	
ESTADO	Bueno.	
USO	-	
OBJETIVOS	Mantenimiento del elemento en sí mismo y en su entorno.	
PROTECCION	INTEGRAL	



CATALOGO DE PROTECCION		EDIFICIOS Y ELEMENTOS DE INTERES
NOMBRE	CRUCERO JUNTO A LA ERMITA	
DESCRIPCION	Elemento simbólico que se trata de preservar.	
ESTADO	Bueno.	
USO	-	
OBJETIVOS	Mantenimiento del elemento en sí mismo y en su entorno.	
PROTECCION	INTEGRAL	



FICHERO DE ZONAS DE ORDENACIÓN
*** SUELO URBANO**

FICHERO DE ZONAS DE ORDENACIÓN**SUELO URBANO****NÚCLEO****MAELLO****ZONA Nº 1****NOMBRE ZONA****CASCO TRADICIONAL****DESCRIPCIÓN**

Se corresponde con el núcleo inicial y los desarrollos más antiguos del pueblo.

OBJETIVOS

Mantenimiento de las alineaciones y potenciación del valor ambiental.

USOS

CARACTERÍSTICOS RESIDENCIAL.

COMPATIBLES

PRIMARIOS.

INDUSTRIAL: Talleres y Pequeños Almacenes.

SERVICIOS: Terciario; Comercial; Hotelero.

DOTACIONAL.

CONDICIONADOS

Garajes-P al servicio de los usos característicos y/o compatibles.

PROHIBIDOS

Los restantes.

TIPOLOGÍA

Edificación en manzana cerrada.

VOLUMEN**TAMAÑO DE PARCELA**

Mínimo

M² 40 y existente

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Retranqueos a fachada M No se admiten

Separación de linderos M -

OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO

Fondo edificable M No se fijan con-

Edificabilidad M²/M² diciones. Todas

Ocupación máxima % las viviendas serán exteriores.

FORMA

Altura máxima M 10,5 m.

Altura mínima M -

Nº máximo de plantas 3 (BAJA + 2)

Nº mínimo de plantas -

OBSERVACIONES

Se protegerán las condiciones urbanísticas y edificatorias de la zona con el fin de potenciar las características ambientales.

FICHERO DE ZONAS DE ORDENACIÓN**SUELO URBANO****NÚCLEO****MAELLO****ZONA Nº 2****NOMBRE ZONA****EXPANSIONES RECIENTES****DESCRIPCIÓN**

Crecimiento más reciente del pueblo a lo largo de caminos y carreteras.

OBJETIVOS

Estructurar y articular estas zonas. En las UE definidas se necesitan Estudios de Detalle para completar viario.

USOS**CARACTERÍSTICO**

RESIDENCIAL.

COMPATIBLES

PRIMARIO.

INDUSTRIAL: Talleres y Pequeños Almacenes;
Industrias y Almacenes compatibles.

SERVICIOS.

DOTACIONAL.

CONDICIONADOS**PROHIBIDOS**

Los restantes.

TIPOLOGÍA

Edificación aislada o adosada.

VOLUMEN**TAMAÑO DE PARCELA**

Mínimo

M² 100 y existente**POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

Retranqueos a fachada M -

Separación de linderos M -

OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO

Fondo edificable M -

Edificabilidad M²/M² 1

Ocupación máxima % 70

FORMA

Altura máxima M 7

Altura mínima M -

Nº máximo de plantas 2 (BAJA + 1)

Nº mínimo de plantas -

OBSERVACIONES

Las paredes medianeras en edificaciones no correspondientes a promociones adosadas se tratarán como fachada en cuanto a acabados. Si la edificación se retranquea se establecerá la alineación con cerramiento de parcela.

FICHERO DE ZONAS DE ORDENACIÓN**SUELO URBANO****NÚCLEO****MAELLO****ZONA Nº 3****NOMBRE ZONA****BARRIO DE CIRUELOS****DESCRIPCIÓN**

Construcciones en hilera a lo largo de la calle Ciruelos, núcleo original del barrio.

OBJETIVOS

Ordenación dentro del conjunto del barrio y conexión con el resto del pueblo.

USOS**CARACTERÍSTICO**

RESIDENCIAL.

COMPATIBLES

PRIMARIOS.

INDUSTRIAL: Talleres y Pequeños Almacenes;
Industrias y Almacenes compatibles.SERVICIOS: Terciario; Comercial; Hotelero;
Garaje-Aparcamiento.

DOTACIONAL.

PROHIBIDOS

Los restantes.

TIPOLOGÍA

Edificación adosada.

VOLUMEN**TAMAÑO DE PARCELA**

Mínimo

M² 40 y existente**POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

Retranqueos a fachada

M No se admiten

Separación de linderos

M -

OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO

Fondo edificable

M 15 residencial.

Edificabilidad

M²/M² -

Ocupación máxima

% 50 otros usos.

FORMA

Altura máxima

M 7

Altura mínima

M -

Nº máximo de plantas

2 (BAJA + 1)

Nº mínimo de plantas

-

OBSERVACIONES

En el caso de construcciones residenciales rige el fondo máximo. En otros casos rige la ocupación máxima. En todo caso la altura máxima será de 7 m. y no se admiten retranqueos.

FICHERO DE ZONAS DE ORDENACIÓN

SUELO URBANO

NÚCLEO

MAELLO

ZONA Nº 4

NOMBRE ZONA

NUEVA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL EN EL BARRIO DE CIRUELOS

DESCRIPCIÓN

Conjunto inacabado de edificios residenciales unifamiliares aislados.

OBJETIVOS

Completar el conjunto y ordenarlo dentro del barrio.

USOS

CARACTERÍSTICO

RESIDENCIAL unifamiliar.

COMPATIBLES

DOTACIONAL: Equipamientos.

CONDICIONADOS

SERVICIOS: Terciario y Comercial ligados al uso residencial.

PROHIBIDOS

Los restantes.

TIPOLOGÍA

Edificación aislada.

VOLUMEN

TAMAÑO DE PARCELA

Mínimo

M² 150

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Retranqueos a fachada

M -

Separación de linderos

M 3

OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO

Fondo edificable

M -

Edificabilidad

M²/M² 1

Ocupación máxima

% 70

FORMA

Altura máxima

M 7

Altura mínima

M -

Nº máximo de plantas

2 (BAJA + 1)

Nº mínimo de plantas

-

OBSERVACIONES

FICHERO DE ZONAS DE ORDENACIÓN**SUELO URBANO****NÚCLEO****MAELLO****ZONA Nº 5****NOMBRE ZONA**

PROMOCIÓN PÚBLICA DE VIVIENDAS EN BARRIO DE CIRUELOS

DESCRIPCIÓN

Reciente promoción pública de viviendas de calidad estimable.

OBJETIVOS

Mantenimiento del conjunto e integración dentro del barrio y con el pueblo.

USOS**CARACTERÍSTICOS** RESIDENCIAL unifamiliar.**COMPATIBLES****CONDICIONADOS**

SERVICIOS: Terciario y Comercial ligados al uso residencial.

PROHIBIDOS

Los restantes.

TIPOLOGÍA

Edificación adosada.

VOLUMEN**TAMAÑO DE PARCELA**

Mínimo

M²

Se mantienen todas las condiciones de volumen existente.

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Retranqueos a fachada M -

Separación de linderos M -

OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO

Fondo edificable M -

Edificabilidad M²/M² -

Ocupación máxima % -

FORMA

Altura máxima M -

Altura mínima M -

Nº máximo de plantas -

Nº mínimo de plantas -

OBSERVACIONES

FICHERO DE ZONAS DE ORDENACIÓN

SUELO URBANO

NÚCLEO

MAELLO

ZONA Nº 6

NOMBRE ZONA

VIV. UNIFAM. INTEGRADA EN LA ZONA VERDE CIRCUNDANTE

DESCRIPCIÓN

Vivienda unifamiliar ya construída.

OBJETIVOS

Integración en la zona verde proyectada en torno a la vivienda.

USOS

CARACTERÍSTICO

RESIDENCIAL: Unifamiliar.

COMPATIBLES

DOTACIONAL: Equipamientos.

CONDICIONADOS

SERVICIOS: Terciario ligado al uso residencial.

PROHIBIDOS

Los restantes.

TIPOLOGÍA

Edificación aislada.

VOLUMEN

TAMAÑO DE PARCELA

Mínimo

M² 300

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Retranqueos a fachada M -

Separación de linderos M -

OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO

Fondo edificable M -

Edificabilidad M²/M² 1

Ocupación máxima % 50

FORMA

Altura máxima M 7

Altura mínima M -

Nº máximo de plantas 2 (BAJA + 1)

Nº mínimo de plantas -

OBSERVACIONES

Se sugiere el arbolado de los espacios libres de parcela con el fin de favorecer la integración con el espacio verde que la rodea.

FICHERO DE ZONAS DE ORDENACIÓN**SUELO URBANO****NÚCLEO****MAELLO****ZONA Nº 7****NOMBRE ZONA****EL ARROYO****DESCRIPCIÓN**

Actuación residencial sobre suelo público en las márgenes del Arroyo Milano.

OBJETIVOS

Configurar la fachada del pueblo y ordenar una zona actualmente marginal.

USOS**CARACTERÍSTICOS** RESIDENCIAL unifamiliar.**COMPATIBLES**

DOTACIONAL: Equipamientos.

CONDICIONADOSINDUSTRIAL Y SERVICIOS: Talleres;
Terciario y Comercial ligado al uso residencial.**PROHIBIDOS**

Los restantes.

TIPOLOGÍA

Edificación adosada.

VOLUMEN**TAMAÑO DE PARCELA**Mínimo M² -**POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

Retranqueos a fachada M -

Separación de linderos M -

OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO

Fondo edificable M 10

Edificabilidad M²/M² -

Ocupación máxima % -

FORMA

Altura máxima M 7

Altura mínima M -

Nº máximo de plantas 2 (BAJA + 1)

Nº mínimo de plantas -

OBSERVACIONES

En la margen derecha se sugiere jugar con los posibles retranqueos reforzando el carácter conjunto adaptándose a la curva de nivel. En la izquierda se adaptarían a la alineación sin retranqueo y crear patios laterales.

FICHERO DE ZONAS DE ORDENACIÓN**SUELO URBANO****NÚCLEO****MAELLO****ZONA Nº 8****NOMBRE ZONA****EL DEPÓSITO****DESCRIPCIÓN**

Conjunto residencial en las inmediaciones del depósito.

OBJETIVOS

Aprovechar la existencia de algunas viviendas para crear un conjunto más ordenado e integrado.

USOS**CARACTERÍSTICOS** RESIDENCIAL unifamiliar.**COMPATIBLES**

DOTACIONAL: Equipamientos.

CONDICIONADOS

SERVICIOS: Terciario y Comercial ligados al uso residencial.

PROHIBIDOS

Los restantes.

TIPOLOGÍA

Edificación adosada.

VOLUMEN**TAMAÑO DE PARCELA**

Mínimo

M² -**POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

Retranqueos a fachada M -

Separación de linderos M -

OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO

Fondo edificable M 11

Edificabilidad M²/M² -

Ocupación máxima % -

FORMA

Altura máxima M 7

Altura mínima M -

Nº máximo de plantas 2 (BAJA + 1)

Nº mínimo de plantas -

OBSERVACIONES

FICHERO DE ZONAS DE ORDENACIÓN**SUELO URBANO****NÚCLEO****URBANIZACIONES****ZONA Nº 9****NOMBRE ZONA****COTO DE PUENTEVIEJO****DESCRIPCIÓN**

Urbanización ya consolidada junto a la N-VI y el río Voltoya.

OBJETIVOS

Mantener su carácter evitando la aparición de nuevas tipologías (bloques) y la proliferación de adosados.

USOS

CARACTERÍSTICOS RESIDENCIAL unifamiliar (Subzona a)
 Terciario: Comercial (Subzona c).
 DOTACIONAL: E. deportivo (Suz. b).

COMPATIBLES

DOTACIONAL: (Subzonas a y c).
 SERVICIOS: Hotelero (Subzona c);

CONDICIONADOS

Terciario ligado a resid. (Subz. a)
 Bares, cafet., restau. y loc. reunión
 ligados a uso Depor. (Subz. b)
 Resid. ligado a Comercial (Subz. c)

PROHIBIDOS

Los restantes.

TIPOLOGÍA

Edificación aislada (a y b) y adosada (c).

VOLUMEN**TAMAÑO DE PARCELA**

Mínimo M² 300 aislada
 150 adosada

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Retranqueos a fachada M 3 (a). No en c
 Separación de linderos M 3 (a) si tiene huecos
 y 1 m. si son ciegas

OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO

Fondo edificable M -
 Edificabilidad M²/M² -
 Ocupación máxima % 40 (a)
 No se establece en c.

FORMA

Altura máxima M 7
 Altura mínima M -
 Nº máximo de plantas 2 (BAJA + 1)
 Nº mínimo de plantas -

OBSERVACIONES

El número actual de parcelas se considera indivisible.
 No se admiten nuevas parcelaciones.
 Se considera una sola vivienda por parcela.

ANEXO * OBSERVACIONES COMPLEMENTARIAS ZONA Nº 9

*En la zona c no se admiten más edificaciones para los usos condicionados que la adaptación de las existentes.

*Sí se admiten construcciones directamente relacionadas con el uso característico, como vestuarios, etc. siempre que no puedan resolverse en las edificaciones existentes.

*La zona c goza de protección ambiental, respetándose las condiciones volumétricas de la plaza. Además, y en toda la urbanización, las nuevas construcciones se integrarán ambientalmente prohibiéndose aquellas que desentonen del conjunto.

*En la zona a se admiten construcciones complementarias del uso principal, que pueden adosarse a la construcción principal o situarse de forma aislada. Estas construcciones (porches, pérgolas, garajes, vestuarios, etc.) tendrán una altura máxima de 3 m. y un límite edificable de 50 m², con una ocupación máxima del 10 %. Se resolverán de forma unitaria, armónica, y con los mismos materiales que la edificación principal.

* La edificación podrá adosarse a un lindero lateral o posterior cuando haya convenio con el propietario colindante para construir de igual forma. En todo caso se podrá abrir huecos en el muro correspondiente al lindero y este se tratará, en cuanto a materiales y decoración en forma análoga a las fachadas.

FICHERO DE ZONAS DE ORDENACIÓN

SUELO URBANO

NÚCLEO URBANIZACIONES ZONA Nº 10

NOMBRE ZONA EQUIPAMIENTO

DESCRIPCIÓN Zona entre carreteras incluida en el primitivo Plan de Coto.

OBJETIVOS Liberarla de los usos residenciales, dando una solución que debe contar con informe favorable de Carreteras.

USOS

CARACTERÍSTICOS	DOTACIONAL.
COMPATIBLES	SERVICIOS: Comercial; Hotelero; Servicios del Automóvil.
CONDICIONADOS	RESIDENCIAL para guarda: 1 vivienda.
PROHIBIDOS	Los restantes.

TIPOLOGÍA

VOLUMEN

TAMAÑO DE PARCELA

Mínimo M² -

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Retranqueos a fachada M -

Separación de linderos M -

OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO

Fondo edificable M -

Edificabilidad M²/M² 0,2

Ocupación máxima (respetando distancias 10% exigidas Ley y Reglamento Carreteras)

FORMA

Altura máxima M 9

Altura mínima M -

Nº máximo de plantas 3 (BAJA + 2)

Nº mínimo de plantas -

OBSERVACIONES

Se aconseja el arbolado de los espacios libres y cuidar la integración ambiental de la edificación. Los espacios libres de parcela solo podrán ocuparse con jardín y/o instal. deportivas, viales y zonas P necesarios.

FICHERO DE ZONAS DE ORDENACIÓN**SUELO URBANO**

NÚCLEO	URBANIZACIONES	ZONA Nº 11
---------------	-----------------------	-------------------

NOMBRE ZONA	EL MONTE DE PUENTEVIEJO
--------------------	--------------------------------

DESCRIPCIÓN	Área desarrollada del Plan Parcial El Monte.
--------------------	--

OBJETIVOS	Completar el conjunto y urbanizar su acceso.
------------------	--

USOS	CARACTERÍSTICOS	RESIDENCIAL unifamiliar (Subzona a) TERCIARIO: Comercial (Subzona c). DOTACIONAL: E deportivo (Subz. b). DOTACIONAL. (Subzonas a y c). SERVICIOS: Hotelero (Subzona c);
	COMPATIBLES	DOTACIONAL. (Subzonas a y c). SERVICIOS: Hotelero (Subzona c);
	CONDICIONADOS	Terciario ligado a resid. (Subz. a) Bares, cafet., restau. y loc. reunión ligados a uso Depor. (Subz. b) Resid. ligado a Comercial (Subz. c)
	PROHIBIDOS	Los restantes.

TIPOLOGÍA	Edificación aislada
------------------	---------------------

VOLUMEN	TAMAÑO DE PARCELA
	Mínimo M ² 750
	POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN
	Retranqueos a fachada M 3
	Separación de linderos M 3

OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO

Fondo edificable	M -
Edificabilidad	M ³ /M ² 0.645 (a); 0.2 (b); 3 (c).
Ocupación máxima	%20 (a); 4 (b); 80 (c).

FORMA

Altura máxima	M 7 (a, b y c)
Altura mínima	M -
Nº máximo de plantas	2 (BAJA + 1)
Nº mínimo de plantas	-

OBSERVACIONES	El tamaño mínimo de parcela rige para las nuevas zonas todavía no parceladas. En el resto de la zona se respeta la parcelación existente teniendo las parcelas actuales el carácter de indivisibles.
----------------------	---

ANEXO * OBSERVACIONES COMPLEMENTARIAS ZONA Nº 11

* Se prohíben las viviendas colectivas y las edificaciones adosadas.

* Sólo se admite una vivienda por parcela.

* En la zona a se admiten construcciones complementarias del uso principal, que pueden adosarse a la construcción principal o situarse de forma aislada. Estas construcciones (porches, pérgolas, garajes, vestuarios, etc.) tendrán una altura máxima de 3 m. y un límite edificable de 50 m², con una ocupación máxima del 10 %. Se resolverán de forma unitaria, armónica, y con los mismos materiales que la edificación principal.

FICHERO DE ZONAS DE ORDENACIÓN**SUELO URBANO****NÚCLEO****URBANIZACIONES****ZONA Nº 12****NOMBRE ZONA**

PINAR DE PUENTEVIEJO

DESCRIPCIÓN

Urbanización ya consolidada.

OBJETIVOS

Mantenimiento de sus características y calidad estimable.

USOS**CARACTERÍSTICOS**

RESIDENCIAL unifamiliar (Subzona a)

TERCIARIO: Comercial (Subzona c).

DOTACIONAL: E. deportivo (Subz. b).

COMPATIBLES

DOTACIONAL. (Subzonas a y c).

SERVICIOS: Hotelero (Subzona c);

CONDICIONADOS

Terciario ligado a resid. (Subz. a)

Bares, cafet., restau. y loc. reunión

ligados a uso Depor. (Subz. b)

Resid. ligado a Comercial (Subz. c)

PROHIBIDOS

Los restantes.

TIPOLOGÍA

Edificación aislada (a y b) y adosada (c).

VOLUMEN**TAMAÑO DE PARCELA**

Mínimo

M² -**POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

Retranqueos a fachada M 3

Separación de linderos M 3

OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO

Fondo edificable M -

Edificabilidad M³/M² 0.6 (a); 0.2 (b)

Ocupación máxima % 20 (a); 4 (b)

FORMA

Altura máxima M 7

Altura mínima M -

Nº máximo de plantas 2 (BAJA + 1)

Nº mínimo de plantas -

OBSERVACIONES

El número actual de parcelas se considera indivisible.

No se admiten nuevas parcelaciones.

Se considera una sola vivienda por parcela.

ANEXO * OBSERVACIONES COMPLEMENTARIAS ZONA Nº 12

* En la Zona a se admiten construcciones complementarias del uso principal, que pueden adosarse a la construcción principal o situarse de forma aislada. Estas construcciones (porches, pérgolas, garajes, vestuarios, etc.) tendrán una altura máxima de 3 m. y un límite edificable de 50 m², con una ocupación máxima del 10 %. Se resolverán de forma unitaria, armónica, y con los mismos materiales que la edificación principal.

* En la Zona c se respetan las condiciones volumétricas existentes.

FICHERO DE ZONAS DE ORDENACIÓN**SUELO URBANO****NÚCLEO****URBANIZACIONES****ZONA Nº 13****NOMBRE ZONA**

LA FONTANILLA

DESCRIPCIÓN

Zona residencial con un nivel medio de consolidación y escasamente urbanizada.

OBJETIVOS

Terminar la urbanización y resolver su acceso desde la N-VI, hoy en precario.

USOS**CARACTERÍSTICOS**

RESIDENCIAL unifamiliar.

COMPATIBLES

DOTACIONAL

CONDICIONADOS

SERVICIOS: Terciario ligado al uso residencial.

PROHIBIDOS

Los restantes.

TIPOLOGÍA

Edificación aislada.

VOLUMEN**TAMAÑO DE PARCELA**

Mínimo

M² 500**POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

Retranqueos a fachada M 5

Separación de linderos M 3

OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO

Fondo edificable M -

Edificabilidad M³/M² 0.83

Ocupación máxima % 40

FORMA

Altura máxima M 7

Altura mínima M -

Nº máximo de plantas 2 (BAJA + 1)

Nº mínimo de plantas -

OBSERVACIONES

Se admiten construcciones complementarias del uso principal adosadas a éste o aisladas. Altura máxima 3 m., computan a efectos de edificabilidad y ocupación. Se resolverán en armonía y misma calidad edific. principal.

FICHERO DE ZONAS DE ORDENACIÓN**SUELO URBANO****NÚCLEO****URBANIZACIONES****ZONA Nº 14****NOMBRE ZONA**

LA FONTANILLA. AMPLIACIÓN.

DESCRIPCIÓN

Zona entre carreteras que venía calificada en el Plan Parcial como Zona especial

OBJETIVOS

Modificación de la ordenación de la zona a fin de hacer viable su desarrollo.

USOS**CARACTERÍSTICO
COMPATIBLES
CONDICIONADOS
PROHIBIDOS****TIPOLOGÍA****VOLUMEN****TAMAÑO DE PARCELA**Mínimo M² -**POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

Retranqueos a fachada M -

Separación de linderos M -

OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO

Fondo edificable M -

Edificabilidad M³/M² -

Ocupación máxima % -

FORMA

Altura máxima M -

Altura mínima M -

Nº máximo de plantas -

Nº mínimo de plantas -

OBSERVACIONES

Serán de aplicación las especificaciones recogidas en la Modificación puntual (de la zona especial) del Plan Parcial de Ordenación de "LA FONTANILLA" Visto el 19-8-1994 aprobado.

FICHERO DE ZONAS DE ORDENACIÓN**SUELO URBANO****NÚCLEO****URBANIZACIONES****ZONA Nº 15****NOMBRE ZONA**

DEHESA DE PANCORBO

DESCRIPCIÓN

Urbanizaciones situadas al oeste del término municipal.

OBJETIVOS

Consolidar las urbanizaciones y mejorar el nivel de urbanización.

USOS

CARACTERÍSTICOS RESIDENCIAL unifamiliar (Subzona a)
SERVICIOS: Comercial (Subzona c).
DOTACIONAL: E. Deportivo (Subz. b).
COMPATIBLES DOTACIONAL. (Subzonas a y c).
SERVICIOS: Hotelero (Subzona c);
Terciario ligado a resid. (Subz. a)
CONDICIONADOS Bares, cafet., restau. y loc. reunión
ligados Deportivo (Subzona b)
Residen. ligado Comercial (Subz. c)
PROHIBIDOS Los restantes.

TIPOLOGÍA

Edificación aislada (a y b), y/o adosada (c).

VOLUMEN**TAMAÑO DE PARCELA**Mínimo M² 2.000**POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

Retranqueos a fachada M 5

Separación de linderos M 3

OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO

Fondo edificable M -

Edificabilidad M³/M² 0.84 (a);
0.2 (b); 2 (c).
Ocupación máxima % 40 (a); 4 (b);
- (c).

FORMA

Altura máxima M 7

Altura mínima M -

Nº máximo de plantas 2 (BAJA + 1)

Nº mínimo de plantas -

OBSERVACIONES

En la Zona c no se establecen retranqueos ni/o separación a linderos obligatorios.

ANEXO * OBSERVACIONES COMPLEMENTARIAS ZONA Nº 15

* En la Zona a se admiten construcciones complementarias del uso principal que pueden adosarse a la edificación principal o situarse de forma aislada. Estas construcciones (garajes, pérgolas, porches, vestuarios, etc.), tendrán una altura máxima de 3 m., computando a los efectos de edificabilidad y ocupación. Se resolverán de forma unitaria, armónica y con las mismas calidades de la edificación principal.

FICHERO DE ZONAS DE ORDENACIÓN
*** SUELO APTO PARA URBANIZAR**

FICHERO DE ZONAS DE ORDENACIÓN **SUELO APTO PARA URBANIZAR**

NÚCLEO **MAELLO** **ZONA Nº S1**

NOMBRE ZONA

DESCRIPCIÓN Sector apoyado en la carretera de acceso a la N-VI, algo alejado del pueblo.

OBJETIVOS Desarrollo residencial.

USOS **CARACTERÍSTICOS** RESIDENCIAL unifamiliar .

COMPATIBLES DOTACIONAL.
SERVICIOS: Terciario.

COMPLEMENTARIOS Los recogidos en la legislación urbanística.
PROHIBIDOS Los restantes.

TIPOLOGÍA Edificación aislada.

VOLUMEN **TAMAÑO DE PARCELA**
Mínimo M² 250

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Retranqueos a fachada M -
Separación de linderos M -

OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO

Densidad máxima / SUP Bruta Viv/Ha 20
Ocupación máxima % -
- (c).

FORMA

Altura máxima M 7
Nº máximo de plantas 2 (BAJA + 1)

SISTEMA ACTUACIÓN **COMPENSACIÓN** **AREA DE REPARTO** AR1

APROVECHAM. TIPO 0.35 M²/M² del uso característico.

OBSERVACIONES Los coeficientes de homogeneización de los usos no característicos del área de reparto serán 1.

ANEXO * OBSERVACIONES COMPLEMENTARIAS ZONA Nº S1

* El Plan Parcial quedará sometido al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental que fija la Ley 8/1994 de 24 de junio de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León.

* Se arbolarán las zonas verdes circundantes en pendiente, hasta el límite del Suelo Urbano.

* El número máximo de viviendas del sector se fija en 36.

* El número máximo de m² edificables del sector se fija en 6.300 m².

* La cesión al Ayuntamiento, correspondiente al 10 %, será de 630 m² edificables.

FICHERO DE ZONAS DE ORDENACIÓN**SUELO APTO PARA URBANIZAR****NÚCLEO****URBANIZACIONES****ZONA Nº S2****NOMBRE ZONA**

EL MONTE DE PUENTEVIEJO I

DESCRIPCIÓN

Zona comprendida entre las urbanizaciones de El Monte y Pinar de Puenteviejo.

OBJETIVOS

Continuar el desarrollo del conjunto de urbanizaciones en la N-VI.

USOS**CARACTERÍSTICOS
COMPATIBLES**RESIDENCIAL unifamiliar.
SERVICIOS: Terciario; Comercial;
Hotelero.
DOTACIONAL.**COMPLEMENTARIOS
PROHIBIDOS**Los recogidos en la legislación urbanística.
Los restantes.**TIPOLOGÍA**

Edificación aislada.

VOLUMEN**TAMAÑO DE PARCELA**

Mínimo

M² 750**POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

Retranqueos a fachada M -

Separación de linderos M -

OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO

Densidad máxima / SUP Bruta Viv/Ha 10

Ocupación máxima % -

FORMA

Altura máxima M 7

Nº máximo de plantas 2 (BAJA + 1)

SISTEMA ACTUACIÓN

COMPENSACIÓN

AREA DE REPARTO

AR2

APROVECHAM. TIPO0.20 M²/M² del uso característico.**OBSERVACIONES**

Los coeficientes de homogeneización de los usos no característicos del área de reparto serán 1.

ANEXO * OBSERVACIONES COMPLEMENTARIAS ZONA Nº S2

* Se fija un plazo máximo de 4 años para la aprobación del planeamiento de desarrollo (Plan Parcial y Proyecto de Urbanización).

* Las zonas verdes señaladas en los planos dentro del sector son de carácter público.

* Los gastos de mantenimiento de la urbanización incluidas las zonas verdes públicas, serán por cuenta de los propietarios que deberán constituir a tal efecto una Entidad de Conservación.

* El Plan Parcial quedará sometido al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental que fija la Ley 8/1994 de 24 de junio de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León.

* El Plan Parcial incluirá un certificado de la Confederación Hidrográfica del duero en el que se haga constar la disponibilidad del recurso agua en cantidad y calidad suficientes.

* El número máximo de viviendas del sector se fija en 440.

* El número máximo de m² edificables será de 88.000.

* La cesión al Ayuntamiento, correspondiente al 10 %, será de 8.800 m² edificables.

FICHERO DE ZONAS DE ORDENACIÓN**SUELO APTO PARA URBANIZAR**

NÚCLEO	URBANIZACIONES	ZONA Nº	S3
---------------	-----------------------	----------------	-----------

NOMBRE ZONA	ALDEHUELA DE LA FREYLA
--------------------	-------------------------------

DESCRIPCIÓN	Encinar adehesado junto a la urbanización Coto de Puenteviejo.
--------------------	--

OBJETIVOS	Desarrollo del sector respetando las encinas existentes. La construcción se adaptará al espacio no arbolado.
------------------	---

USOS	CARACTERÍSTICOS	RESIDENCIAL unifamiliar .
	COMPATIBLES	SERVICIOS: Terciario; Comercial; Hotelerio. DOTACIONAL.
	COMPLEMENTARIOS	Los recogidos en la legislación urbanística.
	PROHIBIDOS	Los restantes.

TIPOLOGÍA	Edificación aislada.
------------------	----------------------

VOLUMEN	TAMAÑO DE PARCELA
	Mínimo M ² 750
	POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN
	Retranqueos a fachada M -
	Separación de linderos M -
	OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO
	Densidad máxima / SUP Bruba Viv/Ha 8
	Ocupación máxima % -
	FORMA
	Altura máxima M 7
	Nº máximo de plantas 2 (BAJA + 1)

SISTEMA ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	AREA DE REPARTO	AR3
--------------------------	---------------------	------------------------	------------

APROVECHAM. TIPO	0.16 M ² /M ² del uso característico.
-------------------------	---

OBSERVACIONES	Los coeficientes de homogeneización de los usos no característicos del área de reparto serán 1.
----------------------	---

ANEXO * OBSERVACIONES COMPLEMENTARIAS ZONA Nº S3

* Se fija un plazo máximo de 4 años para la aprobación del planeamiento de desarrollo (Plan Parcial y Proyecto de Urbanización).

* Las zonas verdes señaladas en los planos dentro del sector son de carácter público.

* Los gastos de mantenimiento de la urbanización incluídas las zonas verdes públicas, serán por cuenta de los propietarios que deberán constituir a tal efecto una Entidad de Conservación.

* El Plan Parcial quedará sometido al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental que fija la Ley 8/1994 de 24 de junio de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León.

* El Plan Parcial incluirá un certificado de la Confederación Hidrográfica del Duero en el que se haga constar la disponibilidad del recurso agua en cantidad y calidad suficientes.

* El número máximo de viviendas del sector se fija en 320.

* El número máximo de m² edificables será de 64.000.

* La cesión al Ayuntamiento, correspondiente al 10%, será de 6.400 m² edificables.

FICHERO DE ZONAS DE ORDENACIÓN**SUELO APTO PARA URBANIZAR**

NÚCLEO	URBANIZACIONES	ZONA Nº	S4
---------------	-----------------------	----------------	-----------

NOMBRE ZONA	EL MONTE DE PUENTEVIEJO II
--------------------	----------------------------

DESCRIPCIÓN	Zona comprendida entre las urbanizaciones de El Monte y Pinar de Puenteviejo.
--------------------	---

OBJETIVOS	Continuar el desarrollo del conjunto de urbanizaciones en la N-VI.
------------------	--

USOS	CARACTERÍSTICOS	RESIDENCIAL unifamiliar.
	COMPATIBLES	SERVICIOS: Terciario; Comercial; Hotelero.
		DOTACIONAL
	COMPLEMENTARIOS	Los recogidos en la legislación urbanística.
	PROHIBIDOS	Los restantes.

TIPOLOGÍA	Edificación aislada.
------------------	----------------------

VOLUMEN	TAMAÑO DE PARCELA
	Mínimo M ² 1.000
	POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN
	Retranqueos a fachada M -
	Separación de linderos M -
	OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO
	Densidad máxima / SUP Bruta Viv/Ha 3
	Ocupación máxima % -
	FORMA
	Altura máxima M 7
	Nº máximo de plantas 2 (BAJA + 1)

SISTEMA ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	AREA DE REPARTO	AR4
--------------------------	---------------------	------------------------	------------

APROVECHAM. TIPO	0.06 M ² /M ² del uso característico.
-------------------------	---

OBSERVACIONES	Los coeficientes de homogeneización de los usos no característicos del área de reparto serán 1.
----------------------	---

ANEXO * OBSERVACIONES COMPLEMENTARIAS ZONA Nº S4

* Se fija un plazo máximo de 7 años para la aprobación del planeamiento de desarrollo (Plan Parcial y Proyecto de Urbanización).

* Las zonas verdes señaladas en los planos dentro del sector son de carácter público.

* Los gastos de mantenimiento de la urbanización incluidas las zonas verdes públicas, serán por cuenta de los propietarios que deberán constituir a tal efecto una Entidad de Conservación.

* El Plan Parcial quedará sometido al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental que fija la Ley 8/1994 de 24 de junio de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León.

* El Plan Parcial incluirá un certificado de la Confederación Hidrográfica del duero en el que se haga constar la disponibilidad del recurso agua en cantidad y calidad suficientes.

* El número máximo de viviendas del sector se fija en 117.

* El número máximo de m² edificables será de 23.400.

* La cesión al Ayuntamiento, correspondiente al 10 %, será de 2.340 m² edificables.

* En la localización de las parcelas edificables se tendrá en cuenta la necesidad de respetar las zonas arboladas.

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN

EDIFICIOS Y ELEMENTOS DE INTERÉS

NOMBRE	IGLESIA PARROQUIAL
DESCRIPCIÓN	Edificación compuesta de tres volúmenes perfectamente diferenciados: cabecera, torre y nave. Cada uno de ellos de distinta época y estilo.
ESTADO	Bueno.
USO	Equipamiento religioso.
OBJETIVOS	Protección de la cabecera o elemento primitivo que permite una lectura de lo que fué o pudo ser el volumen total.
PROTECCIÓN	ESTRUCTURAL

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN

EDIFICIOS Y ELEMENTOS DE INTERÉS

NOMBRE	ERMITA
DESCRIPCIÓN	Aunque de construcción no muy antigua el elemento puede responder al concepto de ermita rural característica, con predominio de la masa sobre el hueco
ESTADO	Bueno.
USO	Equipamiento religioso.
OBJETIVOS	Mantenimiento del uso y la edificación.
PROTECCIÓN	ESTRUCTURAL

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN

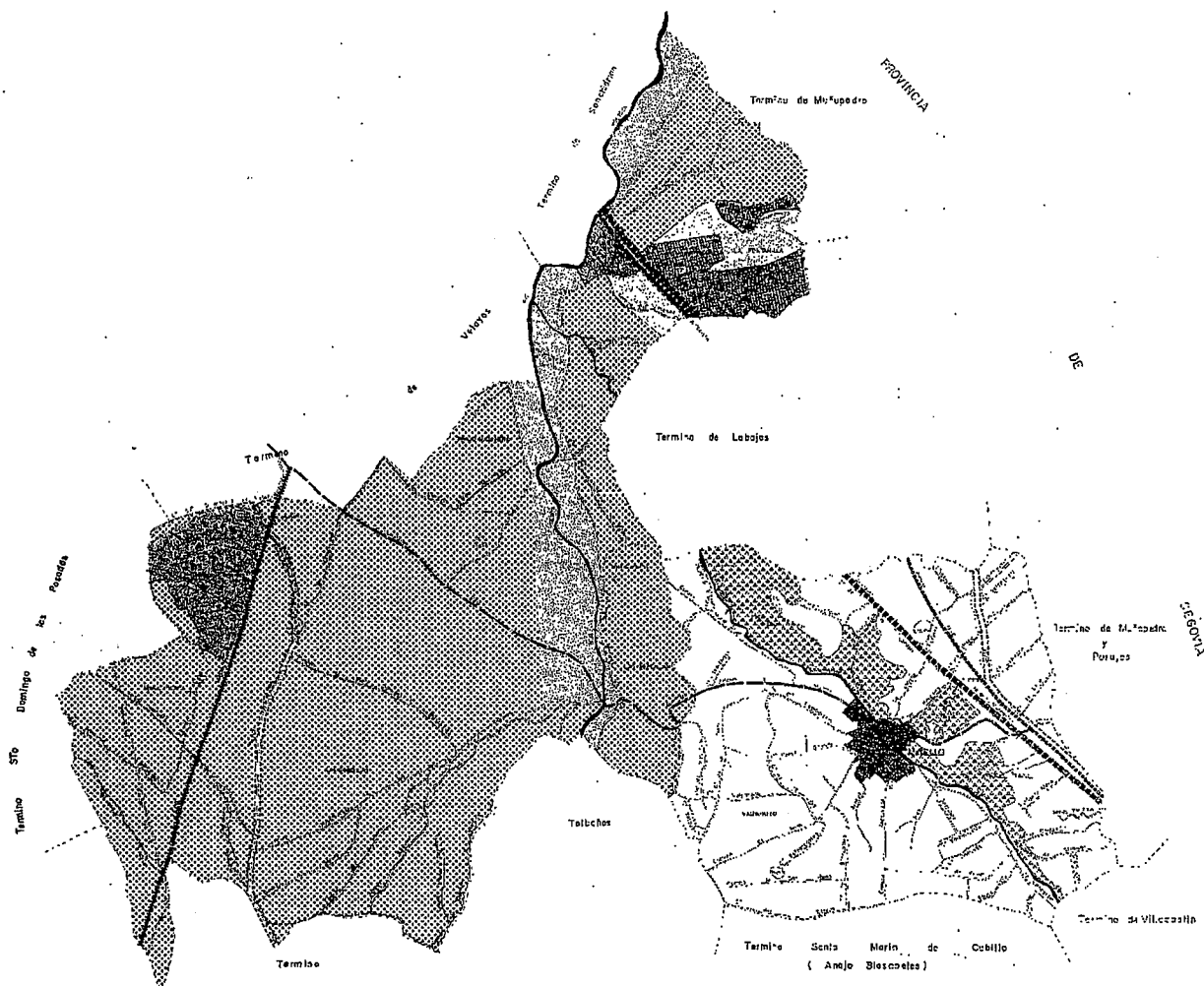
EDIFICIOS Y ELEMENTOS DE INTERÉS

NOMBRE	CRUCERO JUNTO A LA ERMITA
DESCRIPCIÓN	Elemento simbólico que se trata de preservar.
ESTADO	Bueno.
USO	-
OBJETIVOS	Mantenimiento del elemento en sí mismo y en su entorno.
PROTECCIÓN	INTEGRAL

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN

EDIFICIOS Y ELEMENTOS DE INTERÉS

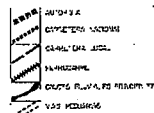
NOMBRE	CRUCERO JUNTO A LA IGLESIA
DESCRIPCIÓN	Elemento simbólico que se trata de preservar.
ESTADO	Bueno.
USO	-
OBJETIVOS	Mantenimiento del elemento en sí mismo y en su entorno.
PROTECCIÓN	INTEGRAL



AYUNTAMIENTO DE MAELLO
AMLA

ESTUDIO NUVANCIA 27 S:

NOTED BY JAMES H. AND
J. G. HARRIS

[illegible]

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

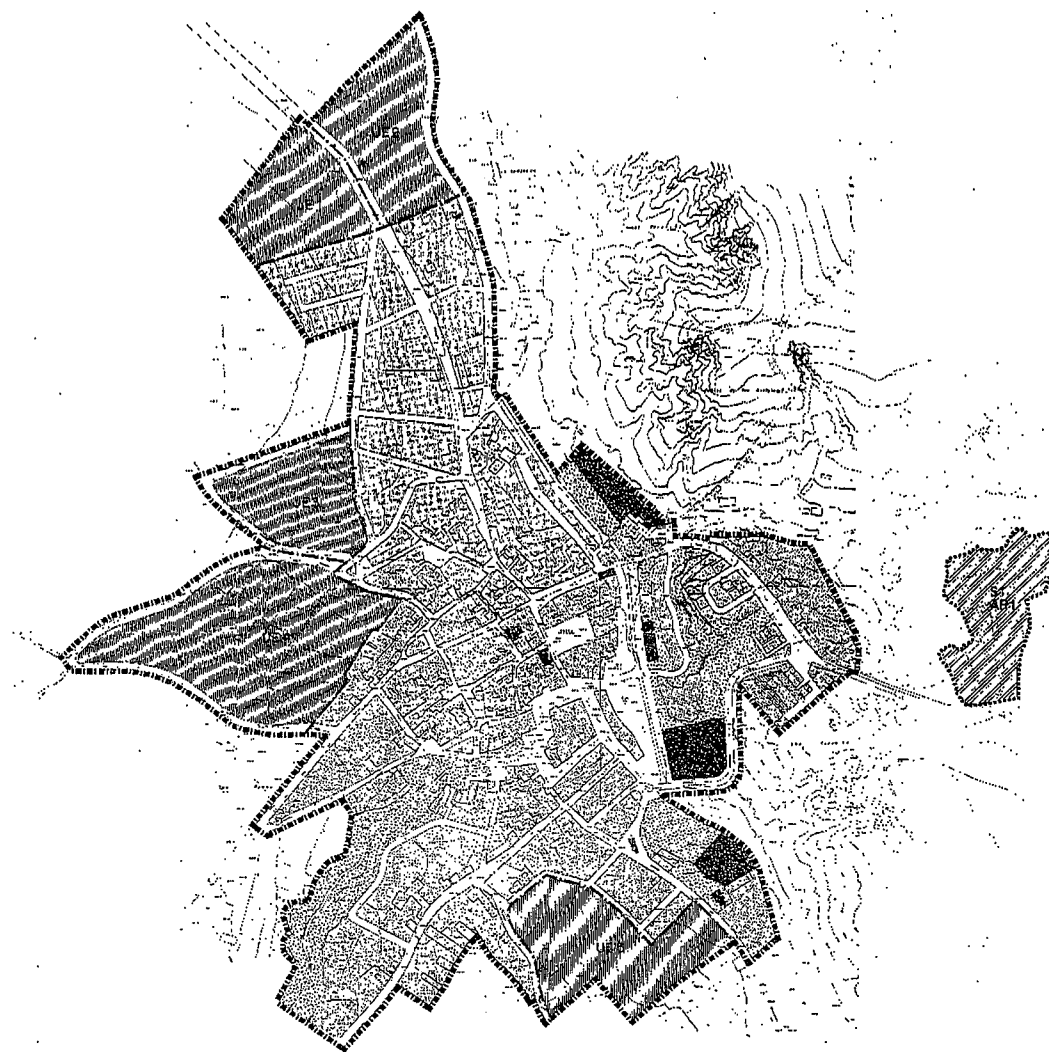
TERMINO MUNICIPAL.

PAGE PROJECTS

PLAYO '82

CLASIFICACION
ESTRUCTURA

FEB 19 1964
 1964



AYUNTAMIENTO DE MAELLO
ÁVILA

AYUNTAMIENTO DE MAELLO
ESTUDIO NUMANCIA 27 SL.

MAELLO DE MAELLO DE MAELLO
MAELLO DE MAELLO DE MAELLO

MAELLO DE MAELLO DE MAELLO
MAELLO DE MAELLO DE MAELLO

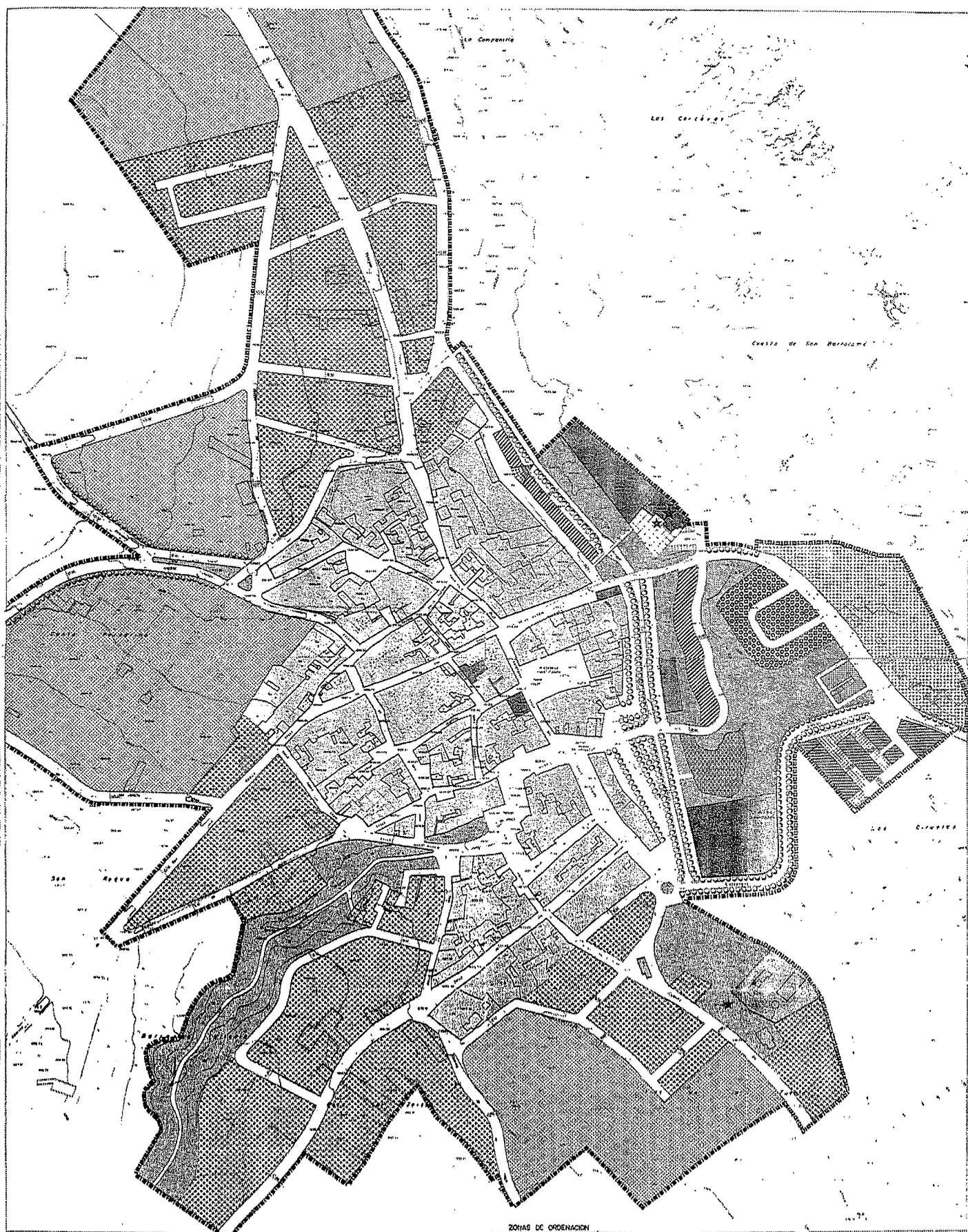
MAELLO DE MAELLO DE MAELLO
MAELLO DE MAELLO DE MAELLO

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

MAELLO DE MAELLO DE MAELLO

CLASIFICACION
GESTION

MAELLO DE MAELLO DE MAELLO
MAELLO DE MAELLO DE MAELLO



AYUNTAMIENTO DE MAELLO
ÁVILA

JUAN MARTÍN SÁIZ
ESTUDIO NUMANCIA 27 S.L.

RODRIGO LA CRUZ 94 4043
MADRID

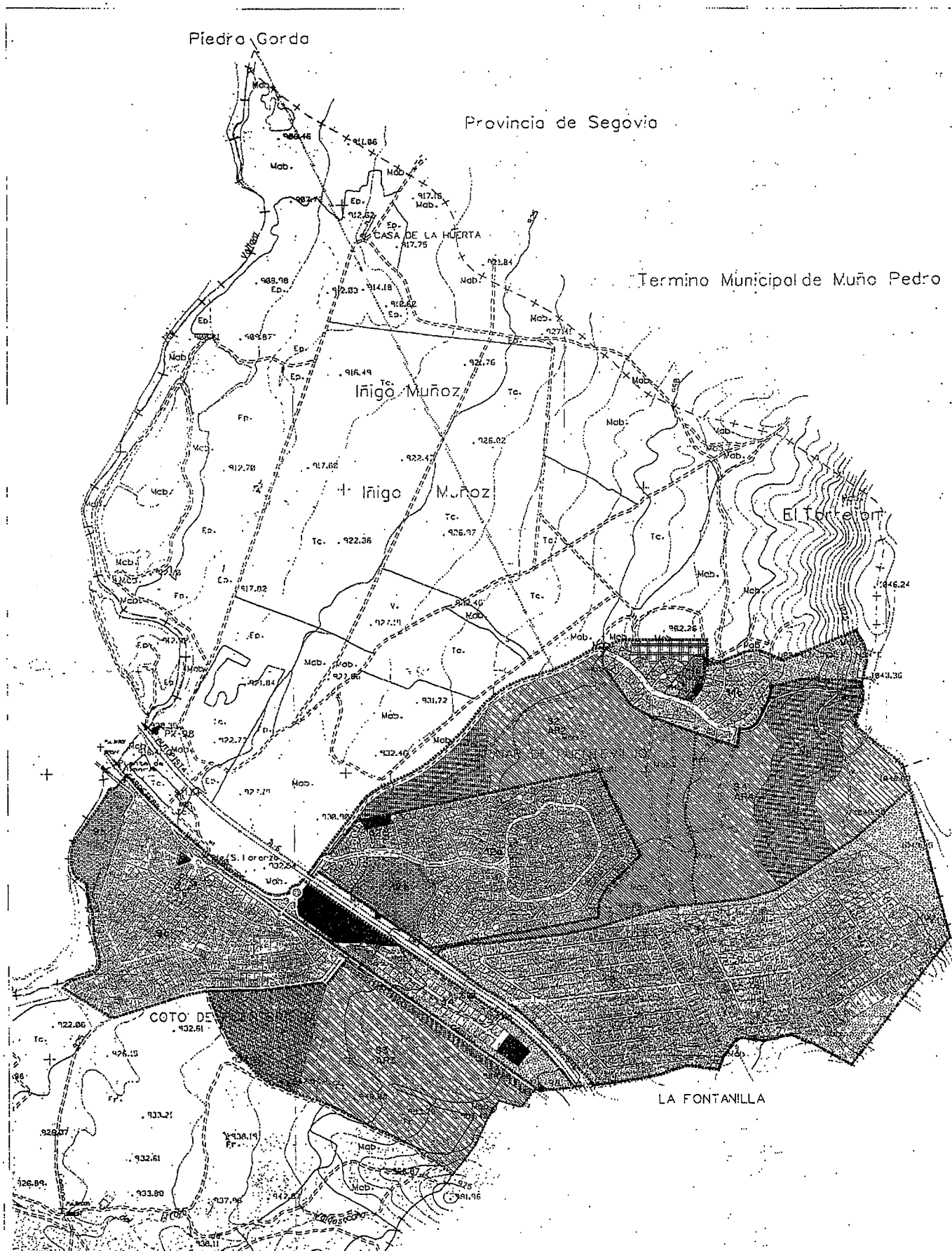
LEYENDA
 - SUELO URBANO
 - PLANIFICACIÓN OFICIAL EN SULO URBANO SEGÚN ALDEGUA DEL MUNICIPIO EN 1978
 - ESTABLECIMIENTO FUERA DE ORDENACIÓN, INTERFERENCIA DE LA PLANIFICACIÓN ACTUAL
 - PROYECTO DE ANEXO EN HABITA
 - ZONAS VERDES DE USO Y CONSERVACIÓN
 - EQUIPAMIENTO
 - TRAZADO SUPERFICIAL DE ESPACIOS VERDEZADOS
 - PROTECCIÓN DEL ENTORNO Y VEREDAS DE ENTORNO

ZONAS DE ORDENACIÓN

ZONA 1: SUELO URBANO
ZONA 2: SUELO URBANO RESERVA PARA CAMPO DE FÚTBOL
ZONA 3: SUELO URBANO
ZONA 4: SUELO URBANO RESERVA PARA CAMPO DE FÚTBOL
ZONA 5: SUELO URBANO RESERVA PARA CAMPO DE FÚTBOL
ZONA 6: SUELO URBANO RESERVA PARA CAMPO DE FÚTBOL
ZONA 7: SUELO URBANO RESERVA PARA CAMPO DE FÚTBOL
ZONA 8: SUELO URBANO RESERVA PARA CAMPO DE FÚTBOL

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

MUJED URBANO
SUELO URBANO
ORDENACIÓN
 BASE PROYECTO
 PLANO Nº 3
 FECHA JULIO 94
 ESCALA 1:1000



AYUNTAMIENTO DE MAELLO
ÁVILA

ESTUDIO URBANÍSTICO 27 SL.

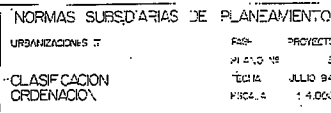
MADEIRA

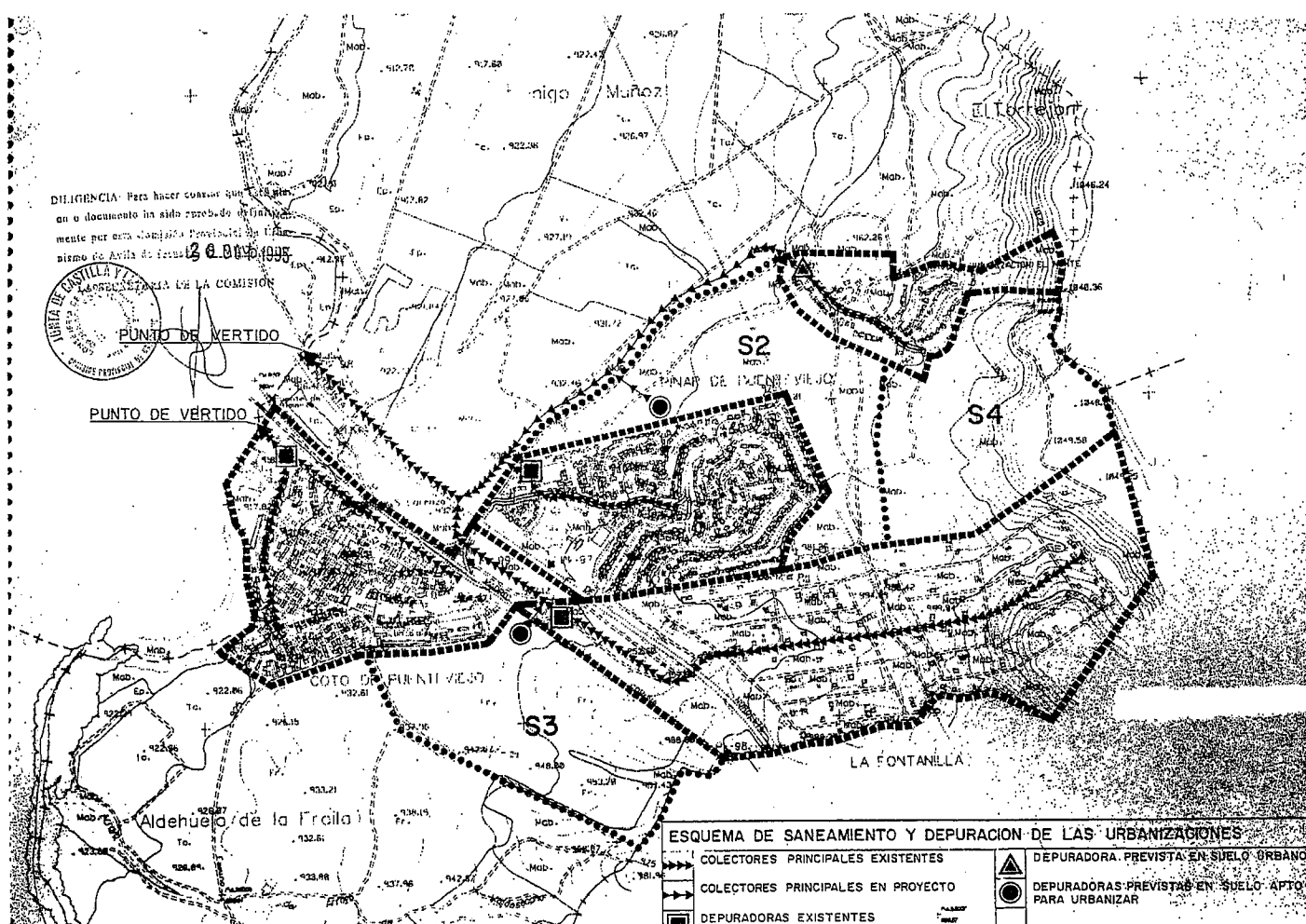
LEY 1/89 DEL 26 DE FEBRERO DE 1989, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, DE LA PLANEACIÓN Y DE LA ORDENACIÓN DEL PUEBLO.
LEY 1/89 DEL 26 DE FEBRERO DE 1989, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, DE LA PLANEACIÓN Y DE LA ORDENACIÓN DEL PUEBLO.
LEY 1/89 DEL 26 DE FEBRERO DE 1989, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, DE LA PLANEACIÓN Y DE LA ORDENACIÓN DEL PUEBLO.
LEY 1/89 DEL 26 DE FEBRERO DE 1989, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, DE LA PLANEACIÓN Y DE LA ORDENACIÓN DEL PUEBLO.

PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y DE LA PLANEACIÓN DEL PUEBLO.
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y DE LA PLANEACIÓN DEL PUEBLO.
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y DE LA PLANEACIÓN DEL PUEBLO.
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y DE LA PLANEACIÓN DEL PUEBLO.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
URBANIZACIONES I
CLASIFICACIÓN
ORDENACIÓN

RASF PROYECTO
PLANO Nº 4
FECHA JULIO 94
ESCALA 1:4.000





Número 2.176

Ayuntamiento de Navacepilla de Corneja

EDICTO

Por D. Jesús Jiménez Rueda, se solicita licencia municipal para el ejercicio de la actividad de Rutas en Burro en la calle Enrollada nº 5 de este municipio.

Lo que en cumplimiento de lo establecido en el artículo 5º de la Ley 5/1993, de 21 de octubre, de la Comunidad de Castilla y León, se hace público para que los que pudieran resultar afectados de algún modo por la mencionada actividad que se pretende instalar, puedan formular las observaciones pertinentes, en el plazo de 15 días, a contar desde la inserción del presente edicto en el Boletín Oficial de la Provincia de Avila.

Navacepedilla de Corneja, a 25 de mayo de 2000.

El Alcalde, *Pablo Sánchez García*.

Número 2.310

Ayuntamiento de El Fresno

EDICTO

En el Ayuntamiento de El Fresno (Ávila), se ha admitido a trámite el siguiente proyecto en Suelo no Urbanizable.

Localidad: Ayuntamiento de El Fresno (Ávila).

Promotor: Maximiliano Martín Rodríguez.

Construcción: Nave Industrial.

Ubicación: Polígono 5, Parcela 189.

Extensión Parcela: 19.329 m2.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 25 y 99 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, se somete el citado expediente al trámite de información pública, durante un período de quince días hábiles, contados a partir del siguiente a aquel en que se produzca su publicación pudiéndose examinar el mismo y formular alegaciones ante este Ayuntamiento.

El Fresno, 1 de junio de 2000.

El Alcalde, *Antonio Jiménez San Segundo*.

Número 2.308

*Ayuntamiento de Candeleda***ANUNCIO**

A instancia de D. Alberto Suárez Vaquero se tramita expediente de **suelo no urbanizable** para construcción de nave ganadera en el paraje de «Chilla» parcela 91 del polígono 37 dentro del Parque Regional de la Sierra de Gredos de este municipio, abriéndose un período de información pública de QUINCE DÍAS HÁBILES, de conformidad con lo establecido en el art. 25,2,b, de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Candeleda, 1 de junio de 2000.

El Alcalde, *José Antonio Pérez Suárez*.

- ooo -

Número 2.418

*Ayuntamiento de Higuera de las Dueñas***ANUNCIO****SUBASTA PARA LA ENAJENACIÓN DE UNA PARCELA SITA EN URBANIZACIÓN «RESIDENCIAL DEHESA»**

Se hace público que el Pleno de este Ayuntamiento ha aprobado el Pliego de Condiciones que regirá de base para la enajenación de una parcela. El referido Pliego estará de manifiesto en las oficinas municipales durante el plazo de ocho días a efectos de reclamaciones.

Asimismo, simultáneamente, se abre el plazo de veintiséis días naturales siguientes a la publicación de este anuncio para que se presenten las plicas en dos sobre cerrados de acuerdo con el pliego de condiciones. De presentarse reclamaciones contra el Pliego quedará la subasta suspendida en tanto no se resuelvan dichas reclamaciones.

En Higuera de las Dueñas, a 7 de junio de 2000.

El Alcalde, *Juan Díaz Jaro*.

- ooo -

Número 2.419

*Ayuntamiento de San Bartolomé de Pinares***EDICTO**

Rendidas las Cuentas General del Presupuesto y de la Administración del Patrimonio correspondien-

tes al ejercicio de 1999, e informadas debidamente por la Comisión Especial de Cuentas de este Ayuntamiento, en cumplimiento y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 116 de la Ley 7/85 y 193 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales 39/88 de 28 de diciembre, quedan expuestas al público en la Secretaría de esta Entidad, por plazo de quince días hábiles para que durante el mismo y ocho días más, puedan los interesados presentar por escrito los reparos, observaciones y reclamaciones que estimen pertinentes.

San Bartolomé de Pinares, a 7 de junio de 2000.

El Alcalde, *Melquiades García Cea*.

- ooo -

Número 2.407

*Ayuntamiento de Gavilanes***ANUNCIO**

El Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 30 de mayo, aprobó los padrones fiscales de los tributos, que a continuación se detallan:

Tasa sobre recogida domiciliaria de basuras 1999.

Tasa de suministro de agua potable 1999.

Tasa por ocupación de terrenos de uso público 1999.

Impuesto de Actividades Económicas 2000.

Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica 2000.

I.B.I. Rústica y urbana 2000.

Dichos padrones se encuentran expuestos al público en las oficinas de este Ayuntamiento por plazo de quince días, desde el día siguiente a su publicación en el B.O.P., a efecto de examen e interposición de reclamaciones por los interesados.

Gavilanes, a 12 de junio de 2000.

El Alcalde-Presidente, *Antonio Padró Iglesias*.

- ooo -

Número 2.408

*Ayuntamiento de Peguerinos***ANUNCIO****MATRÍCULA DEL IMPUESTO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS 2000**

Conforme a lo dispuesto en el artículo 3º del Real Decreto 243/1995, de 17 de febrero, queda expuesta

a disposición del público, en las oficinas de este Ayuntamiento, durante el plazo de quince días naturales, contados a partir del siguiente al de la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, la Matrícula del Impuesto sobre Actividades Económicas, cerrada a 31 de diciembre de 1999, a fin de que contra la inclusión, exclusión o alteración de datos puedan interponerse en el plazo de quince días siguientes al término del de exposición de la Matrícula, recurso de reposición potestativo ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, (Delegación Provincial de Hacienda), o bien reclamación económico administrativa ante el Tribunal Económico-Administrativo Provincial.

En ningún caso podrán simultanearse ambos recursos.

Peguerinos, 26 de mayo de 2000.

El Alcalde, *Benjamín Herranz García*.

- o o o -

Número 2.420

Ayuntamiento de Bohoyo

ANUNCIO

Finalizado el plazo de exposición al público de la aprobación inicial del Presupuesto General del año 2000, y no habiéndose presentado reclamaciones contra el mismo, se considera aprobado definitivamente.

En cumplimiento a lo dispuesto en el art. 150.3 de la Ley 39/88 de 28 de diciembre, se hace público el Presupuesto General definitivo de este Ayuntamiento para el Ejercicio de 2000 conforme al siguiente:

RESUMEN POR CAPÍTULOS:

INGRESOS:

A) OPERACIONES CORRIENTES

- | | |
|--------------------------------|-----------------|
| 1.- Impuestos directos, | 6.369.000 ptas. |
| 2.- Impuestos indirectos | 10.000 ptas. |
| 3.- Tasas y otros ingresos, | 8.624.000 ptas. |
| 4.- Transferencias corrientes, | 7.860.000 ptas. |
| 5.- Ingresos patrimoniales, | 1.000.000 ptas. |

b) OPERACIONES DE CAPITAL

- | | |
|-------------------------------|------------------|
| 7.- Transferencias de capital | 16.200.000 ptas. |
| 9.- Pasivos financieros | 100.000 ptas. |

Totales Ingresos: 40.163.000 ptas.

GASTOS:

A) OPERACIONES CORRIENTES

- | | |
|--|-----------------|
| 1.- Gastos de personal, | 4.365.000 ptas. |
| 2.- Gastos en bienes corrientes y servicios, | 8.250.000 ptas. |
| 4.- Transferencias corrientes, | 5.348.000 ptas. |

B) OPERACIONES DE CAPITAL

- | | |
|--------------------------|------------------|
| 6.- Inversiones reales, | 22.100.000 ptas. |
| 9.- Pasivos financieros, | 100.000 ptas. |

Totales Gastos: 40.163.000 ptas.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 127 del R.D. Legislativo 781/86, de 18 de abril, así mismo se publica, seguidamente, la plantilla de personal de este Ayuntamiento.

A) PERSONAL FUNCIONARIO.

1. Cuerpo de Habilitación Nacional.

- 1.1. Secretario-Interventor, 1 plaza Grupo B Nivel 26.

Propiedad Agrupada al Municipio Santiago de Tormes.

B) PERSONAL LABORAL FIJO.

- I. Alguacil Operario Servicios Múltiples, 1 plaza a tiempo parcial.

Contra la aprobación definitiva del Presupuesto, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, en el plazo de dos meses sin perjuicio de cualquier otro recurso.

Bohoyo, 15 de junio de 2000.

El Alcalde, *José Ángel Merino Hernández*.

- o o o -

Número 2.427

Ayuntamiento de Santiago de Tormes

ANUNCIO

Finalizado el plazo de exposición al público de la aprobación inicial del Presupuesto para el ejercicio de 2000, y no habiéndose presentado reclamaciones contra el mismo, se considera aprobado definitivamente.

En cumplimiento a lo dispuesto en el art. 150.3 de la Ley 39/88 de 28 de diciembre, se hace público el Presupuesto General definitivo de este Ayuntamiento para el Ejercicio de 2000 conforme al siguiente:

RESUMEN POR CAPITULOS:**INGRESOS:****A) OPERACIONES CORRIENTES**

- 1.- Impuestos directos, 6.200.000 ptas.
- 2.- Impuestos indirectos 80.000 ptas.
- 3.- Tasas y otros ingresos, 3.250.000 ptas.
- 4.- Transferencias corrientes, 6.625.000 ptas.
- 5.- Ingresos patrimoniales, 3.500.000 ptas.

b) OPERACIONES DE CAPITAL

- 7.- Transferencias de capital 11.448.000 ptas.
- 9.- Pasivos financieros 300.000 ptas.

Totales Ingresos: 31.403.000 ptas.

GASTOS:**A) OPERACIONES CORRIENTES**

- 1.- Gastos de personal, 3.125.000 ptas.
- 2.- Gastos en bienes corrientes y servicios, 7.370.000 ptas.
- 4.- Transferencias corrientes, 2.428.000 ptas.

B) OPERACIONES DE CAPITAL

- 6.- Inversiones reales, 18.180.000 ptas.
- 9.- Pasivos financieros, 300.000 ptas.

Totales Gastos: 31.403.000 ptas.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 127 del R.D. Legislativo 781/86, de 18 de abril, así mismo se publica, seguidamente, la plantilla de personal de este Ayuntamiento.

A) PERSONAL FUNCIONARIO.**1. Cuerpo de Habilitación Nacional.**

1.1. Secretario-Interventor, Grupo B Nivel 26, 1 plaza.

Propiedad Agrupada al Municipio de Bohoyo.

Contra la aprobación definitiva del Presupuesto, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León con sede en Burgos, en el plazo de dos meses sin perjuicio de cualquier otro recurso.

Santiago de Tormes, a 14 de junio de 2000.

El Alcalde, *Félix Carrera Domínguez*.

— o o o —

Número 2.430

Ayuntamiento de Casasola

EDICTO

Aprobados provisionalmente por la Corporación y a tenor de lo dispuesto en el art. 17 de la Ley 39/1988,

de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, se expone al público los padrones siguientes:

Matrícula del Impuesto de Actividades Económicas ejercicio 2000.

Impuesto vehículos tracción mecánica.

Padrón de agua correspondiente al cuarto trimestre de 1999 y primer cuatrimestre de 2000.

Para que los interesados puedan examinar el expediente y presentar las reclamaciones que estimen oportunas durante los treinta días siguientes a la publicación de este anuncio en el B.O.P. de Ávila.

En el caso de que no se hubiere presentado reclamaciones, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional.

El expediente se encuentra a disposición de los interesados en la Secretaría del Ayuntamiento los lunes y miércoles de nueve treinta a once treinta.

En Casasola, a 7 de junio de 2000.

El Alcalde, *Ilegible*.

— o o o —

Número 2.435

Ayuntamiento de La Adrada

EDICTO

Por don Daniel Domínguez Jiménez, se solicita licencia para el ejercicio de una actividad dedicada a Explotación de Ganado ovino en régimen extensivo, en la calle Terrenos Comunes de La Adrada de este término municipal.

Por lo que ha tenor de lo establecido en el artículo 5 de la Ley 5/1993 de 21 de octubre y Decreto 159/1994 de 14 de julio de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León para la aplicación de la Ley de Actividades Clasificadas, se hace público, para que todo aquel que pudiera resultar afectado de algún modo por dicha actividades, puedan ejercer el derecho a formular las alegaciones u observaciones que consideren oportunas en el plazo de quince días, a contar desde la publicación del presente edicto en el Boletín Oficial de la Provincia.

En La Adrada a 9 de junio de 2000.

El Alcalde, *Juan José Tomás Esteban*.

Número 2.436

*Ayuntamiento de La Adrada***EDICTO**

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión plenaria de fecha 19 de enero de 2000, la aprobación inicial de la siguiente ordenanza fiscal y sometida a información pública por período de treinta días, B.O.P. de 2 de febrero de 2000, nº 13, sin que se hayan presentado reclamaciones se hace definitivo, publicándose la modificación íntegra, según lo previsto en el art. 17 de la Ley Reguladora de Haciendas Locales.

MODIFICACIÓN ORDENANZA: TASA POR LOS DOCUMENTOS QUE EXPIDA O EXTIENDA LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL O LAS AUTORIDADES MUNICIPALES A INSTANCIA DE PARTE, aprobada por acuerdo plenario de 2-11-92.

TARIFA

Artículo 7.- La tarifa a que se refiere el artículo anterior se estructura en los siguientes epígrafes:

- Altas, bajas y alteraciones o modificaciones Materiales del Padrón de Habitantes: 250 Ptas.
- Certificaciones de convivencia, residencia o cambio de domicilio: 250 Ptas.
- Otras certificaciones o documentos relativos al Padrón de Habitantes: 250 Ptas.
- Certificaciones de empadronamiento y residencia de censos anteriores: 400 Ptas.
- Certificaciones de documentos o acuerdos municipales: 1.000 Ptas.
- Bastanteo de Poderes: 1.000 Ptas.
- Diligencia de cotejo de documentos, por cada compulsa: 50 Ptas.

ACTOS Y ACUERDOS MUNICIPALES

Referentes a actos y acuerdos adoptados en el Curso: 1.000 Ptas.-

Referentes al quinquenio anterior: 1.200 Ptas.

Referentes con anterioridad a cinco años: 1.500 Ptas.

Informes municipales de cualquier índole distintos de los señalados en otros epígrafes: 1.000 Ptas.

Certificaciones urbanísticas: 1.000 Ptas.

Certificaciones e informes catastrales plasmados en Documento administrativo 1.000 Ptas.

Por fotocopias de documentos privados en papel DIN-A4: 15 Ptas.

Por fotocopias de documentos privados en papel DIN-A3: 30 Ptas.

Por fotocopia de planos y documentaciones municipales en papel DIN-A4: 50 Ptas.

Por fotocopia de planos y documentaciones municipales en papel DIN-A3: 100 Ptas.

En La Adrada a 12 de junio de 2000.

El Alcalde, *Juan José Tomás Esteban*.

- ooo -

Número 2.233

*Ayuntamiento de Malpartida de Corneja***ANUNCIO**

Por D. Valentín Antona Martín, vecino de Malpartida de Corneja, se ha solicitado Licencia de actividad, para la Instalación de la industria de ganado vacuno de cebo/traslado a nave nueva en el local sito en Finca «Las Atalayas» Pol. 13 Parcela 5.186.

En cumplimiento de lo establecido en el art. 5º.1 de la Ley 5/1993, de 21 de octubre, de la Junta de Castilla y León sobre Actividades Clasificadas, se somete a información pública el expediente, para que los que pudieran resultar afectados de algún modo por la mencionada actividad, puedan examinarlo en este Ayuntamiento y formular las observaciones pertinentes en el plazo de quince días a contar desde la inserción del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia.

Malpartida de Corneja, a 29 de mayo de 2000.

El Alcalde, *Eulogio Lázaro de la Fuente*.

- ooo -

Número 2.406

*Ayuntamiento de Vadillo de la Sierra***ANUNCIO**

Por el Ayuntamiento de Vadillo de la Sierra (Ávila), se ha solicitado Licencia de Actividad, para la instalación de la industria de Bar, en el local sito en C/ La Plaza nº 3.

En cumplimiento de lo establecido en el art. 5º.1 de la Ley 5/1993, de 21 de octubre, de la Junta de Castilla y León sobre Actividades Clasificadas, se somete a información pública el expediente, para que los que pudieran resultar afectados de algún modo por la mencionada actividad, puedan examinarlo en este Ayuntamiento y formular las observaciones pertinentes en el plazo de quince días a contar desde la inserción del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia.

Vadillo de la Sierra, a 9 de junio de 2000.

El Alcalde, *Francisco Montero-Hernández Martín*.