



# Boletín Oficial

## DE LA PROVINCIA DE ÁVILA

Viernes 28 de abril de 2000

FASCÍCULO PRIMERO

Número 72

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

Franqueo concertado: 06/3

Depósito Legal: AV-1-1958

### ADMINISTRACIÓN LOCAL

Número 1.072

*Ayuntamiento de Padiernos*

#### **NORMAS SUBSIDIARIAS EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE PADIERNOS**

##### **I. INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

#### **1. ANTECEDENTES, JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA REDACCIÓN DE LA PRESENTE DELIMITACIÓN DEL SUELO.**

##### **1.1. ORGANISMO FORMULANTE.**

Las Normas Subsidiarias de Padiernos, se redacta a instancias de dicho Municipio por iniciativa de la Excm. Diputación Provincial de Avila, en convenio con la Junta de Castilla y León.

La Comisión de Gobierno de la Excm. Diputación Provincial de Avila, en sesión de 16 de Octubre de 1998, acordó adjudicar a nuestro equino, la redacción de las presentes Normas Subsidiarias de Padiernos.

En este documento se recogen las tres primeras fases reflejadas en el Pliego de Prescripciones Técnicas, señaladas en la contratación de asistencia técnica para la ejecución del trabajo, correspondientes al documento de Avance y su aprobación inicial por parte del Ayuntamiento, en virtud de lo estipulado en los artículos 126 y 127 del Reglamento de Planeamiento, así como al documento de Aprobación Provisional.

Sometido a Información Pública durante un mes, se han recogido las alegaciones presentadas por parte de instituciones y particulares afectados, según disposición del Artículo 128 del mismo Reglamento, se han contestado e introducido las modificaciones pertinentes, llevándose a cabo su aprobación provisional, de competencia municipal. Posteriormente, será la Junta de Castilla y León la que determine, cumpliendo los debidos trámites legales, si procede la aprobación definitiva del documento final, una vez

sometido éste a la Comisión Provincial de Urbanismo de Avila.

##### **1.2. INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO ANTERIOR.**

Hasta el momento actual, ha sido de aplicación en el municipio una Delimitación de Suelo Urbano, con fecha de Aprobación definitiva de 13 de Junio de 1994.

Esta Delimitación de Suelo, queda obsoleta para el municipio en función del desarrollo y crecimiento deseado por las autoridades y vecinos de Padiernos y sus anejos. La demanda actual y las previsiones a corto y medio plazo han hecho necesaria la revisión del planeamiento municipal, siendo este el objeto del presente documento.

Los pueblos del entorno, ven desbordadas sus limitaciones urbanísticas en tres supuestos esenciales.

- Construcciones tipológicamente inadecuadas para la estructura urbana existente.
- Viviendas unifamiliares situadas aleatoriamente en las proximidades y entornos de los pueblos.
- Construcciones agrícolas y ganaderas en similares circunstancias.

En conjunto, el territorio mantiene aún su carácter rural agrícola y ganadera sin una degradación importante, pero la proximidad a la Capital de la provincia, hace pensar en un futuro más ambicioso.

Con estos condicionantes, la Corporación Municipal de acuerdo con la Diputación Provincial, tomaron la decisión de revisar el planeamiento vigente en el municipio realizando la nueva ordenación urbanística del territorio a través de Normas Subsidiarias Municipales, considerando las apreciaciones que a éste respecto señala el Art. 3.2. del Reglamento de Planeamiento.

##### **1.3. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.**

En todos los procesos de desarrollo urbano, es necesario encontrar una planificación adecuada que permita el equilibrio entre la actividad urbanizadora y edificatoria.

El resultado ha de permitir el perfecto desarrollo de la actividad productiva del Municipio, atendiendo a la demanda edificatoria existente, que de respuesta a las inquietudes de los agentes activos y pasivos.

Las Normas Urbanísticas resultantes, permitirán el progreso de la estructura socio-económica y el aparato institucional dentro de la actividad cotidiana, mediante un control urbanístico que suponga el menor impacto ambiental y social posible, adaptándose a la capacidad de Gestión del Ayuntamiento.

#### 1.4. OBJETO Y METODOLOGÍA.

Las primeras fases del proceso para la redacción de estas Normas Subsidiarias, se han realizado buscando la mayor información directa posible, mediante un minucioso y exhaustivo reconocimiento de la realidad urbana, realizando entrevistas y recorridos con los habitantes del lugar y las Autoridades locales.

El resultado constituye la búsqueda de la alternativa idónea para llegar al avance de planeamiento presentado, de manera que su tramitación y gestión planteen las menores dificultades posibles. Su eficacia vendrá condicionada por la voluntad municipal y provincial de cumplir sus objetivos.

Los objetivos generales de, planeamiento municipal, pueden definirse en los siguientes puntos:

- Ordenanzas y Normativas apropiadas al desarrollo urbano, originado con el transcurso del tiempo, manteniendo sus características para futuras actuaciones.

- Normativa específica para determinadas actuaciones con carácter singular por sus fines o funciones especiales.

- Criterios de gestión adaptados a cada caso, que regularicen las futuras actuaciones y permitan un fácil control por parte de las autoridades del municipio.

## 2. ENCUADRE TERRITORIAL

### 2.1. DATOS GENERALES.

El Municipio se encuentra enclavado en la Comarca denominada "Valle Amblés", situada en la zona Sur de la Submeseta Septentrional y al Noroeste de la provincia de Avila.

La falda Sur de la Sierra de Avila, constituye el límite septentrional del valle, siendo una más de los

que separan la Sierra de Gredos de las planicies de la Meseta Norte. El límite Sur lo constituye la quebrada del Puerto de Menga, en continuación de la Cuerda de los Polvisos; y hacia poniente el Puerto de Villatoro donde nace el Río Adaja que constituye la columna vertebral del Valle Amblés.

El Valle se desarrolla entre la vertiente del cauce del Río Adaja, por el que discurre durante más de 40 km. hasta llegar a Avila capital, recibiendo a su vez afluentes diversos de menor cuantía. En el margen Norte del río y dentro del valle es en donde se asienta el municipio de Padiernos, con sus tres núcleos de población: Padiernos, Muñochas y Aldealabad.

Las características **demográficas** del entorno, coinciden con las del resto de los pueblos de la Meseta Castellana. A mitad de siglo se produce una despoblación acelerada, paralela al crecimiento rápido de Avila capital, proceso que se ha ido frenando en estos últimos años. En su conjunto, la mayor parte de la población de la provincia es rural, sobre el 90% ; y se ha ido despoblando al igual que sus municipios, siendo inferior su población en 65.000 personas a la existente en 1950. La emigración hacia otras provincias se produjo a capitales como Salamanca, Valladolid, Bilbao, Barcelona y Madrid principalmente:

Este proceso afectó a la población activa en su mayor parte, produciendo un envejecimiento paulatino de los habitantes, que se acentúa en la actualidad.

La Capital de Provincia se encuentra a una distancia bastante asequible desde cualquier punto de la del Valle.

La actividad **socioeconómica** de la región, es de carácter rural, sin degradarse excesivamente, lo que hace más oportuna la presente Normativa.

Hacia mitad de siglo, la población activa de la provincia era agraria en tres cuartas partes, reduciéndose a la mitad en 1970. El desarrollo industrial en estas fechas es bastante menor al que presenta la media Nacional en esta época.

Tomando como referencia el censo agraria, la comarca presenta una distribución de la tierra reflejada en los datos estadísticos del siguiente cuadro, tomando como referencia el tamaño de las explotaciones, el grado de parcelación y el régimen de propiedad de la tierra.

TAMAÑO EXPLOTACIÓN		PARCELACION	PROPIEDAD	
Menores de 1 Ha.	46,60%	48.30 %	De propiedad	71.29 %
1 Ha a 5 Ha		36,90 %	Arrendadas	26.91 %
5 Ha a 10 Ha	11.97 %	14.70 %	Aparcería	1.38 %
10 Ha a 30 Ha	22.46 %		Otros	0.72 %
Mayores de 10 Ha	20.97 %			
<b>TOTAL</b>	<b>100.00 %</b>	<b>100.00 %</b>		<b>100,00 %</b>

Comparando los datos obtenidos del censo, podemos observar que existen numerosas explotaciones menores a 5 Ha. con una gran parcelación de fincas; lo que viene a demostrar que suelen ser de propietarios pequeños y para obtener su propia subsistencia.

Las explotaciones mayores siguen manteniendo un porcentaje de propietarios de grandes terrenos muy bajo, lo que corrobora el carácter de actividad agraria familiar en la Comarca.

El arrendamiento de Propiedad constituye el mayor de la provincia, siendo no obstante la mayoría de la tierra explotada por sus propios dueños, en un total de las dos terceras partes aproximadamente.

El aprovechamiento se obtiene de cultivos herbáceos con barbechos semillados, barbechos blancos y labor al tercio, para lo que se emplean las tierras más fértiles y de mejores condiciones.

Los principales productos de secano son la remolacha (45%), alfalfa (23%), cebada (15%), patata (12%) y trigo (5%); alternándose habitualmente en los siguientes ciclos:

Remolacha (3 años) \_\_\_\_\_ Cereal.  
 Remolacha \_\_\_\_\_ Cereal \_\_\_\_\_ Remolacha.  
 Cereal \_\_\_ Patata \_\_\_ Remolacha \_\_\_ Cereal.  
 Remolacha \_\_\_ Patata \_\_\_ Cereal \_\_\_ Remolacha.  
 Alfalfa (4 ó 5 años) \_\_\_ Cebada \_\_\_ Remolacha (3 años).

La fertilización de la tierra ha de ser abundante, dada la pobreza en nutrientes que presenta el suelo. No obstante, el nivel de mecanización para la labor es bastante elevado en la Comarca.

La superficie de cultivo de regadío de la Provincia, es de un 4,38 % del total únicamente. Los productos más comunes en regadío son las coles, lechugas, judías, cebollas, ajos, tomates y pimientos.

La mayoría de los prados son naturales, existiendo también algunos de implantación constituidos por especies autóctonas mejoradas genéticamente.

Los piornos ocupan las partes más altas, existiendo repoblaciones de pino silvestre sin ocupar gran extensión. Existen también tramos de rebollo aislados.

La mayor parte de los existentes en el Valle Amblés, son encinas y rebollos dada su fácil adaptación a suelos pobres y pedregosos poco profundos.

La **climatología** de la Comarca, es de características similares a las del resto de la meseta Norte, de tipo continental, aunque pueden apreciarse microclimas más benignos en aquellos pueblos de media ladera protegidos de la dirección del viento dominante, que es el Nordeste.

Corresponde a un territorio frío, con heladas frecuentes en invierno (90 a 100 días al año), y nevadas algunos días de la estación fría. Se necesita calefacción de Octubre a Mayo, ambos meses inclusive, y

las oscilaciones térmicas comprometen la durabilidad de las partes más expuestas de las fachadas y cubiertas.

Características climáticas:

#### TEMPERATURA.

- Temperatura media anual 10 °C
- Temperatura máxima absoluta del año 37 °C
- Temperatura mínima absoluta del año -18 °C
- Amplitud térmica anual 54,8 °C

**ZONA CLIMÁTICA.** (para aislamiento térmico).

- Verano ZONA E (temperatura máxima entre 31 °C y 34 °C)
- Invierno ZONA E (temperatura mínima entre -8 °C y 5 °C)

#### PLUVIOMETRÍA.

- Precipitación media anual: 420 mm.
- Precipitación máxima en 24/horas: 105 mm.

#### HIDROMETRÍA.

- Humedad media anual: 62 %.

#### VENTOSIDAD.

- Recorrido medio diario: 406 km.
- Dirección dominante: NE-SO.
- Viento dominante del SO: fresco en verano.
- Viento dominante del NE: muy frío en invierno.

#### SOLEAMIENTO Y NUBOSIDAD.

- Horas de sol al año: 2.400 h.

El análisis **ecológico** de estos asentamientos se realiza salvaguardando los terrenos de valor natural y agrícola, para evitar su contraposición y la posible contaminación producida por espacios urbanizados en suelos y aguas.

Las características del paisaje del Valle Amblés son bastante homogéneas, pues la amplitud del valle y su entorno se divisa desde casi todos los puntos del mismo. El terreno seco y pedregoso, con sus encinas y rebollos dispersos en las cotas bajas, contrasta con los arroyos que provienen de las estribaciones de la Sierra de Avila, del Puerto de Villatoro y del Puerto de Menga, con pequeñas franjas verdosas a su alrededor que se prolongan hasta desembocar en el Río Adaja.

Las diferencias de cotas entre los picos más altos y el llano del valle, oscilan entre los 600 y 800 metros en los más elevados.

Los núcleos están bien definidos y no acusan excesivas edificaciones dispersas entorno a ellos. Destacan en sus siluetas los edificios de carácter religioso sobre la edificación rural de una o dos plantas, con características similares de conjunto.

Son de cierto valor los eriales situados entorno a los espacios libres que rodean los pueblos, así como los cerros y oteros que configuran el ambiente de media ladera de alguno de ellos, y los márgenes de ríos y arroyos.

Desde el punto de vista **geomorfológico**, las llanuras que definen el territorio, están compuestas por depósitos terciarios, constituídos en su mayor parte por materiales mioceno.

El fondo del Valle Amblés es un bloque hundido lleno de materiales sedimentarios, sobre todo arcillas y margas del mioceno depositadas en una cuenca cerrada, ya que el Adaja se abrió paso hacia el Duero cortando la Sierra de Avila a fines del terciario. Este fenómeno y la escasa potencia erosiva del río explican la topografía plana del fondo del valle.

El conjunto montañoso que rodea el Valle Amblés presenta culminaciones planas, aunque alcanza altitudes de hasta 2.000 metros. Los descensos hacia el Valle son suaves pues el Adaja discurre siempre por niveles superiores a los 1.000 metros.

La Sierra de los Valdíos aparece cuarteada por una red de fracturas longitudinales y transversales, por donde los arroyos descienden encajados. La Paramera destaca por sus culminaciones planas y por el descenso suave hacia el fondo del valle, solo alterado en la Sierra de las Yemas.

La **edafología** correspondiente al Valle, se agrupa en suelos de tipo entisols, inceptisols y anfisols, siendo los más abundantes los de tipo incéptisols, desarrollados sobre sedimentos terciarios y cuaternarios o pizarras.

Cuando se desarrollan sobre pizarras, suelen asociarse a entisols, y tienen gran variedad de profundidades, con textura ligera y escaso poder de retención de agua. Son pobres en nutrientes y fósforo.

Desarrollados sobre sedimentos terciarios y cuaternarios, son suelos de textura arenosa, muy permeables y con PH elevado, igualmente pobres en nutrientes.

La **red hidrográfica** del Valle Amblés, pertenece íntegramente a la Cuenca del Duero, afectando a la misma principalmente el Río Adaja con los pequeños arroyos que fluyen a él.

Las comunicaciones son casi exclusivamente por carreteras, de las que se encuentra bien dotados. Las principales vías relacionadas en el sentido las agujas del reloj son las siguientes:

N-110 Desde Avila a Piedrahíta y El Barco de Avila pasando el Puerto de Villatoro que discurre paralela al Río Adaja por el centro del valle.

N-501 A Salamanca.

N-502 Al Puerto de Menga y de El Pico comunicándose con el Sur de la Provincia.

Las comunicaciones interiores de los diversos pueblos, se realizan a través de una red de carreteras

locales, que mediante ramales se acercan a los núcleos más aislados.

En cuanto a los **Servicios Urbanos**, los pueblos se encuentran dotados de redes de alcantarillado, aunque con ciertas deficiencias en algunos casos y no tienen depuradora generalmente, vertiendo directamente a los ríos.

Cabe resaltar por tanto, el riesgo de contaminación de la capa freática del Río Adaja, lo que pone en peligro las zonas de regadío.

Los pueblos de esta zona abundantes de agua en su conjunto, mediante depósitos situados en sus puntos altos, que reciben el agua de pozos.

Existen líneas de energía eléctrica que recorren el Valle Amblés, alcanzando los pueblos de la misma, teniendo todos servicio. Igual ocurre con la red telefónica, que no obstante es escasa en el interior de los núcleos urbanos menos importantes.

El **transporte** se realiza totalmente por carretera, pues es el medio existente para el valle. Existen líneas regulares de autobuses, pero su servicio se reduce a las carreteras continuas, existiendo numerosos viarios ramificados para alcanzar los diversos pueblos, donde no llegan los autobuses de línea. De este modo, se necesita un traslado hasta la confluencia de estos viarios para poder utilizar dicho servicio.

## 2.2. EL MEDIO FÍSICO.

### 2.2.1. SITUACIÓN.

Padiernos se encuentra en el centro de la provincia, perteneciente al partido judicial de Avila capital encontrándose a unos 12 Km. de la misma.

Situado próximo a la ladera Sur de la Sierra de Ávila, tiende sus vistas hacia el valle. El acceso se realiza directamente desde la N-110, mediante una pequeña desviación a cada unos de los núcleos del término municipal; quedando Padiernos y Muñochas al Norte del margen de la carretera y Aldealabad al Sur.

### 2.2.2. EXTENSIÓN Y LÍMITES.

El término Municipal de Padiernos tiene una superficie de 3.663 Has, con forma ligeramente alargada de Norte a Sur ubicándose los tres núcleos de población al Sur del término; Padiernos y Aldealabad al Sureste y Muñochas al Suroeste.

Limita al Norte con los términos de Casasola y Sanchoreja, al Este con Muñopepe y Salobral; al Sur Solosancho y Niharra y al Oeste con La Torre y Muñogalindo.





urbano no tiene una forma definida y conserva básicamente sus características primitivas. Existe una tendencia de desarrollo hacia el Sur entorno a su acceso principal en un proceso de acercamiento a la carretera nacional; siendo en parte lógico el proceso dado lo accidentado del terreno hacia el Norte.

Aldealabad es el núcleo de menor entidad presentando muy poco desarrollo en los últimos años. Es un núcleo pequeño y compacto con bastantes edificaciones de carácter agropecuario. Las nuevas edificaciones de vivienda han iniciado una dispersión en las afueras del casco con una tipología unifamiliar aislada que no presenta un desarrollo claro.

El núcleo urbano de Muñochas es más compacto, sin haberse producido una tendencia clara de extensión hacia el exterior. Se observan actuaciones puntuales de sustitución de viviendas antiguas por otras de reciente creación dentro del casco urbano. En cualquier caso el desarrollo edificatorio de los últimos años es de poca importancia.

En los tres casos, se observa la construcción de instalaciones de tipo agropecuario en los alrededores del núcleo urbano.

### **2.2.6. SUELOS Y VEGETACIÓN.**

Las tierras de la ladera y aluviales del Río Adaja, compuestas de depósitos terciarios de materiales miocenos, se emplean fundamentalmente para la actividad agraria y algún pastizal.

Este suelo constituye prácticamente el total del término, con grandes superficies de cultivo de secano.

La vegetación se constituye casi exclusivamente de encinares que se sitúan al Norte del término en las Dehesas de Montefrío y los cerros citados.

Las formaciones rocosas existentes, son de tipo granítico, empleándose desde antiguo en la construcción tradicional, originando el aspecto pardo grisáceo que aún denota la vista conjunta del pueblo. Permanecen numerosos vestigios del empleo de dicho material, y se sigue aprovechando en nuestros días.

### **2.2.7. HIDROGRAFÍA.**

El Río Adajal, que tributa al Duero, es el único cauce de agua importante próximo al término, junto a algún arroyo como el de Las Franciscas, Vivarón, La Carcava, El Redondillo y de La Granja.

Todos estos cauces menores provienen de la Sierra de Avila.

### **2.2.8. PANORÁMICAS Y PAISAJES.**

La panorámica principal se ofrece desde los cerros ubicados al Norte del término municipal, que permite amplias vistas de todo el valle a su alrededor con la visión de numerosos pueblos.

Ofrece estupendas perspectivas de los campos sembrados entorno a los diferentes núcleos, así como de las dehesas y encinares característicos de la zona.

## **3. POBLACIÓN.**

### **3.1. EVOLUCIÓN.**

Al igual que ha ocurrido con el resto de los municipios de la zona, la población de Padiernos ha ido disminuyendo desde 1950, alcanzó su mayor densidad en 1930 con un total de 795 habitantes.

Anteriormente, se mantiene un crecimiento continuo con una población estable, que decrece de forma muy acusada a partir de esos años, hasta mantenerse de nuevo estable en épocas recientes.

En la actualidad, el municipio ha perdido un 66 % de su población de 1930; estabilizándose la tendencia migratoria de los años 60 en estos últimos tiempos.

La pirámide de edades arroja perfiles similares en los últimos diez años, dejando entrever sin embargo un paulatino envejecimiento de la población. La disminución de los índices de juventud es sinónima de la desaparición progresiva de la población activa, siendo también este hecho generalizado en el entorno.

### **3.2. LOCALIZACIÓN.**

El total de las familias residentes en Padiernos y sus anejos, lo hacen en el interior del núcleo urbano del pueblo, principalmente hacia el centro del casco.

No se encuentran familias residentes en el extrarradio, y la vida colectiva se desarrolla en los lugares más interiores de los tres núcleos urbanos.

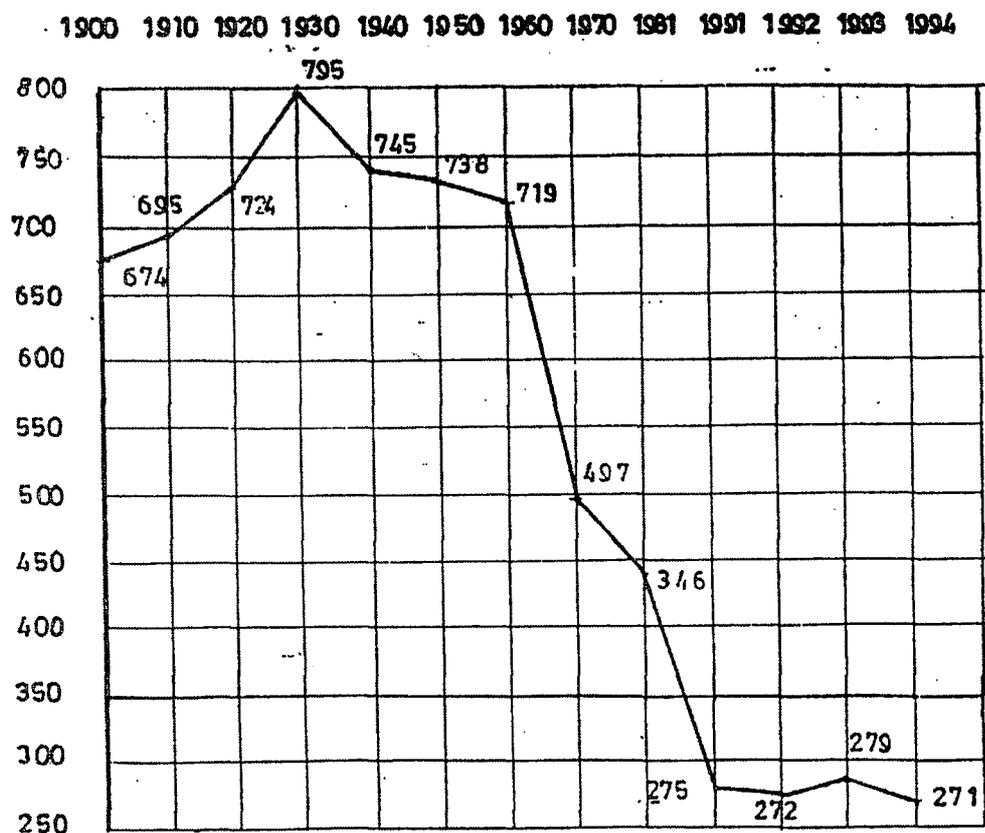
### **3.3. DATOS ESTADÍSTICOS.**

La población de Padiernos censada a 1 de Enero de 1997, es de 259 habitantes, repartidos en 135 hombres y 124 mujeres.

La densidad actual por tanto, con respecto al término municipal, es de 6,71 hab/km<sup>2</sup>, pero la población se reparte íntegramente en el interior del casco urbano, donde alcanza una densidad más adecuada.

La evolución de la población a lo largo del presente siglo, se resume en el siguiente cuadro estadístico.

## CUADRO DE EVOLUCIÓN DE POBLACIÓN



### 3.4. CLASIFICACIÓN DE LA POBLACIÓN Y PROYECCIONES.

La clasificación de la población por edades y sexo, muestra el evidente envejecimiento de la pirámide de población, con la consiguiente disminución a corto plazo de la población activa, pues los valores irán aumentando sus porcentajes en edades superiores.

Año 1990	674 habitantes
Año 1910	695 habitantes
Año 1920	724 habitantes
Año 1930	795 habitantes
Año 1940	745 habitantes
Año 1950	738 habitantes
Año 1960	719 habitantes
Año 1970	497 habitantes
Año 1981	346 habitantes

Estadísticas por sexos

Año	Total	Hombres	Mujeres
1990	324	175	149
1991	225	146	129
1992	272	146	126
1993	279	149	130
1994	271	141	130
1995	273	140	137
1996	260	135	125
1997	259	135	124

Parece evidente por tanto, que la población se va estabilizando alrededor de los 250 habitantes, de los cuales una parte importante alcanza edades de jubilación

Los índices de mortandad actuales, son similares e incluso mayores a los de natalidad, pero esto permite por otro lado que la pirámide se vaya achatando superiormente, para en un futuro irse alargando; tendencia habitual en los pueblos con características similares.

Con estas perspectivas, la evolución esperada en los próximos años es de una mayor pérdida de población activa, pero por otro lado, se adivina un auge urbano entorno a los municipios próximos a la Capital; lo que podría suponer un cambio importante en la perspectivas de población y crecimiento en los próximos años.

## 4. ESTRUCTURA ECONÓMICA.

### 4.1. ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

La característica principal de la economía de Padiernos se desarrolla dentro del sector primario, concretamente en la agricultura y ganadería, que ocupa al 85 % de la población activa.

#### 4.1.1. AGRICULTURA.

Es la actividad predominante en el municipio, ocupando a la mayoría de la población en empresas de tipo familiar para subsistencia propia. Se censan un número, aproximado de 120 explotaciones, en su mayoría de pequeña extensión, con un 84 % entre 3 y 20 Has. Dentro de los cultivos predomina el secano sobre el regadío (cebada, trigo y centeno), siguiéndole en importancia los cultivos forrajeros. El terreno queda repartido como refleja el siguiente cuadro:

PRODUCCION TIPO		EXTENSION	SUELO
Secano	Cereales	1474 Has.	1474 Has
Regadio	Hortalizas	86 Has.	86 Has.
Forestal	Monte abierto	1.200 Has.	1.200 Has.
Pastos	Prados	543 Has.	865 Has.
	Barbecho y erial	322 Has.	

El terreno forestal está prácticamente dedicado en exclusiva a la encina, como ya se ha citado anteriormente.

#### 4.1.2. GANADERÍA.

Los pastos contemplados en el capítulo agrícola, se emplean principalmente en la cría de ganado vacuno, ovino y caprino; existiendo además ejemplares de recuos.

El total de cabezas de ganado existentes se encuentra entorno a las 1.645, repartidas de la siguiente manera:

Vacuno	.....447 cabezas.
Ovino	.....1.100 cabezas.
Caprino	.....15 cabezas.
Perros	.....74 cabezas.
Recuos	.....9 cabezas.

El auge ganadero de estos pueblos tiene ciertas consecuencias. El cobijo de dichos animales ha originado numerosas adaptaciones y construcciones dedicadas a este fin, suponiendo un problema su convivencia en el conjunto urbano con los habitantes del pueblo, situación antihigiénica y molesta para la vecindad.

#### 4.1.3. INDUSTRIA.

La producción industrial es igual de escasa que en el resto del valle. Se podría citar una industria de secado de piel y una nave de exposición de muebles.

#### 4.1.4. SERVICIOS TERCARIOS.

Se pueden citar, un estanco, tres bares privados, un café y dos restaurantes.

No existe ninguna oficina o entidad bancaria, trabajando dentro del sector servicios, un secretario de la Administración local, un médico, dos maestros (10 escolares), y un A.T.S.

#### 4.2. NIVEL DE RENTA Y RECURSOS FINANCIEROS.

El nivel de renta es ligeramente superior a la media determinada para la provincia, encontrándose en el área de influencia de la capital, donde los valores de este nivel son más elevados.

Los recursos económicos de cara a las inversiones para mejoras urbanas, son bastante nulos; por lo que dichas inversiones tendrán que apoyarse principalmente en los Planes Provinciales desarrollados a tales efectos y en las inversiones particulares.

#### 5. EDIFICACIÓN.

##### 5.1. NÚCLEO URBANO. ESTADO ACTUAL.

Los núcleos poblacionales se desarrollan entorno al eje de acceso a cada uno de ellos, conformando manzanas irregulares que nacen del trazado de las calles, acondicionándose a los niveles del terreno.

Surgen así calles curvas longitudinales, siguiendo las condiciones topográficas definidas por la falda de la ladera; surcadas ortogonalmente por viales de mayor pendiente, que las cortan y comunican con el centro de cada uno de los núcleos urbanos, enclavados hacia el centro del casco.

En Padiernos, el centro urbano se encuentra en el eje de la calle principal, con el comunican radialmente el resto de los viarios. La tendencia de crecimiento se produce linealmente por la carretera de acceso desde la N-110. En este núcleo central se encuentran el Ayuntamiento, la Iglesia y los principales edificios dotacionales del municipio, exceptuando las escuelas, que se ubican a la salida del pueblo.

El núcleo urbano de Aldealabad se compone de apenas cinco manzanas compactas, de trazado irregular y sin agruparse entorno a un centro definido, sino más bien recogidas por una vía de circunvalación.

El núcleo urbano de Muñochas si presenta una centralidad clara definida por la ubicación de la Iglesia, hacia la que convergen la mayoría de las calles. El conjunto es bastante compacto y se constituye por manzanas cerradas de trazado regular similares a las de Padiernos, contemplándose igualmente una tendencia de crecimiento lineal hacia la carretera de acceso.

Las pocas edificaciones aisladas que se diseminan entorno a los pueblos, son de carácter agrícola y se encuentran al rededor de los cascos urbanos, sin ofrecer peligro de constituir núcleos edificados por su escasa importancia.

En el interior de cada pueblo existen pocos espacios vacíos, pero no obstante, sí hay numerosas construcciones deshabitadas en la actualidad.

### 5.2. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA.

La edificación se caracteriza fundamentalmente, por viviendas unifamiliares agrupadas entre medianeras, que originan manzanas compactas. Suelen tener una o dos alturas, con escasos patios interiores, lo que origina manzanas de una gran densidad edificatoria.

Este hecho hace que las parcelas tengan a menudo un reducido tamaño, lo que exige redactar ordenanzas que eviten segregaciones inferiores de parcela originando situaciones antihigienicas.

A media que nos alejamos de los núcleos centrales, van surgiendo edificaciones de tipología edificatoria más aleatoria, reflejo de las nuevas tendencias.

Numerosas edificaciones se encuentran habitualmente desocupadas, y otro porcentaje importante se utiliza con carácter temporal.

Núcleo urbano	Viviendas conservadas	Viviendas nuevas	Viviendas reformadas	Viviendas en ruina	Total
Padiernos	97	33	13	--	143
Aldealabad	14	3	2	--	19
Muñochas	40	6	1	2	49
Total	151	42	16	2	211

Existe edificación reciente de nueva planta, e incluso en la actualidad existe una demanda importante de suelo para viviendas. Dada su proximidad a Ávila, numerosos vecinos aún teniendo su trabajo y actividad en la capital prefieren establecer su residencia en el municipio.

### 5.3. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Y DE DISEÑO.

Responden principalmente a las características de la arquitectura popular de la zona, de tipo vernáculo.

Los cerramientos que componen las fachadas son de mampostería de piedra local, y adobe, produciendo una tonalidad característica visible en el conjunto. Cuando se recubre la piedra, se producen tonos ocres, que no desentonan en la imagen que se ofrece.

Los huecos de fachada son frecuentemente rítmicos, con balconeras interiores, o de escaso vuelo. Se observan igualmente pequeños huecos aritméticos en espacios bajo cubierta y locales de servicio.

La estructura de madera vista, se apoya sobre estos muros, que son estructurales, y las cubriciones se realizan con teja cerámica curva árabe.

Los aleros típicos se resuelven habitualmente con el propio vuelo de la teja apoyados sobre los muros de mampostería.

Las carpinterías se ajustan habitualmente al interior de los huecos, y suele existir aprovechamiento bajo cubierta, debido a la utilidad que supone tradicionalmente para almacenar productos del campo.

No se conciben diseños específicos de espacios públicos, siendo estos resultantes del suelo que no se

ocupa con viviendas. Como consecuencia, son irregulares y despreocupados, con superficies mínimas repartidas en pequeñas plazas formadas en bifurcaciones y cruces de calles.

### 5.4. INTERVENCIONES RECIENTES.

En los últimos años, se han construido y renovado numerosas edificaciones. Podemos distinguir las actuaciones realizadas en dos grupos esenciales:

Ejecución de reformas, rehabilitaciones o sustituciones sobre antiguas edificaciones del casco; que conservan en la mayoría de los casos las características tipológicas tradicionales.

Implantación de nuevas edificaciones, que habitualmente constituyen las principales roturas con el ambiente del pueblo. Aparecen tipologías nuevas desgarradas en la trama urbana, acentuados por el inadecuado uso de materiales.

Tipológicamente, la trama se ha distorsionado al aparecer edificios con tendencia al chalet; retranqueando las viviendas de la alineación de los viales; y dejando patios anteriores en algunas edificaciones. Aparecen grandes terrazas y balcones, completamente atípicos y se produce cierta dispersión en los edificios surgidos en el límite del casco.

En cuanto a la utilización de materiales poco aconsejables, se ha dado a este hecho de forma generalizada en ambos casos; aunque con mucha mayor importancia en las nuevas edificaciones de carácter agropecuario.

A juicio de este equipo redactor, las tendencias que deberían corregirse en este sentido, podrían resumirse en los siguientes puntos:

Los revestimientos exteriores, rompen en algunos casos la tonalidad del entorno, empleándose chapados de piedra imitando la mampostería, que desvinculan su verdadera función primitiva e incluso tradicional. Además, a veces se deja el ladrillo tosco sin revestir, produciéndose un efecto lamentable sobre el conjunto.

Aparecen en algunas naves, cubiertas de fibrocemento y plástico, que son perfectamente visibles desde las cotas más altas del término.

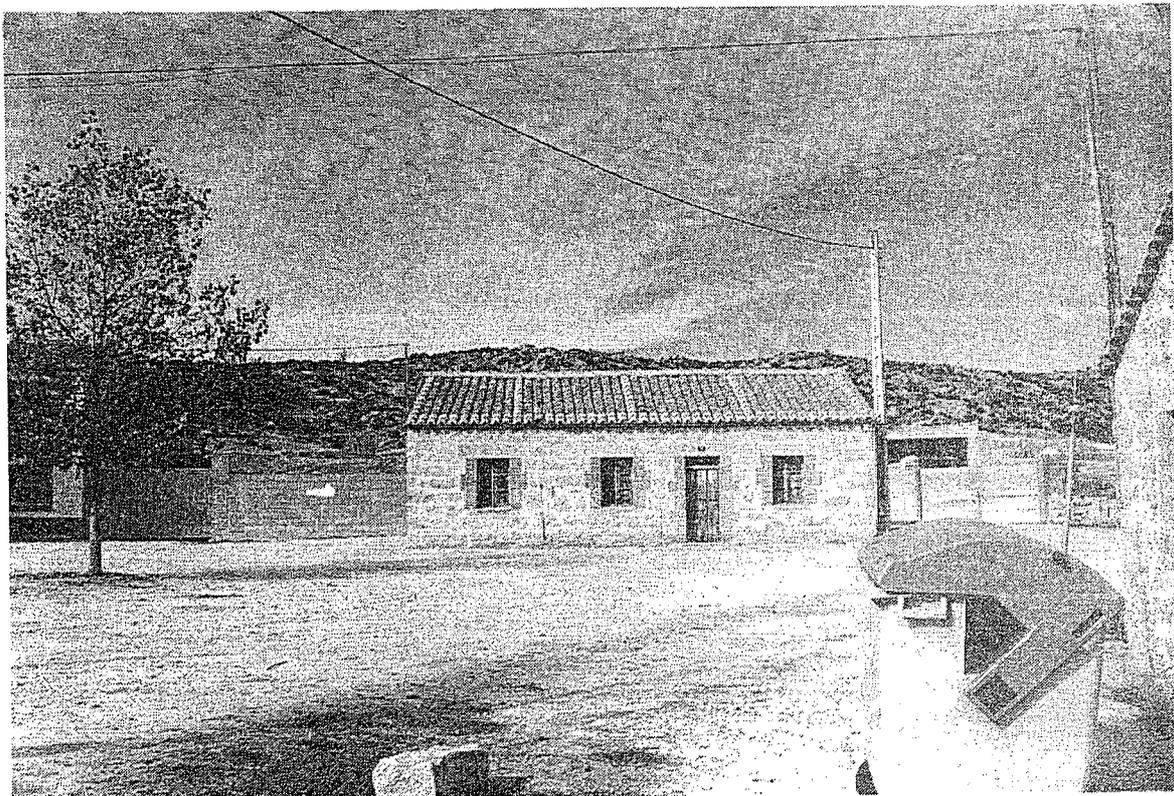
La carpintería exterior se realiza en aluminio y acero en sus colores naturales e inadecuados.

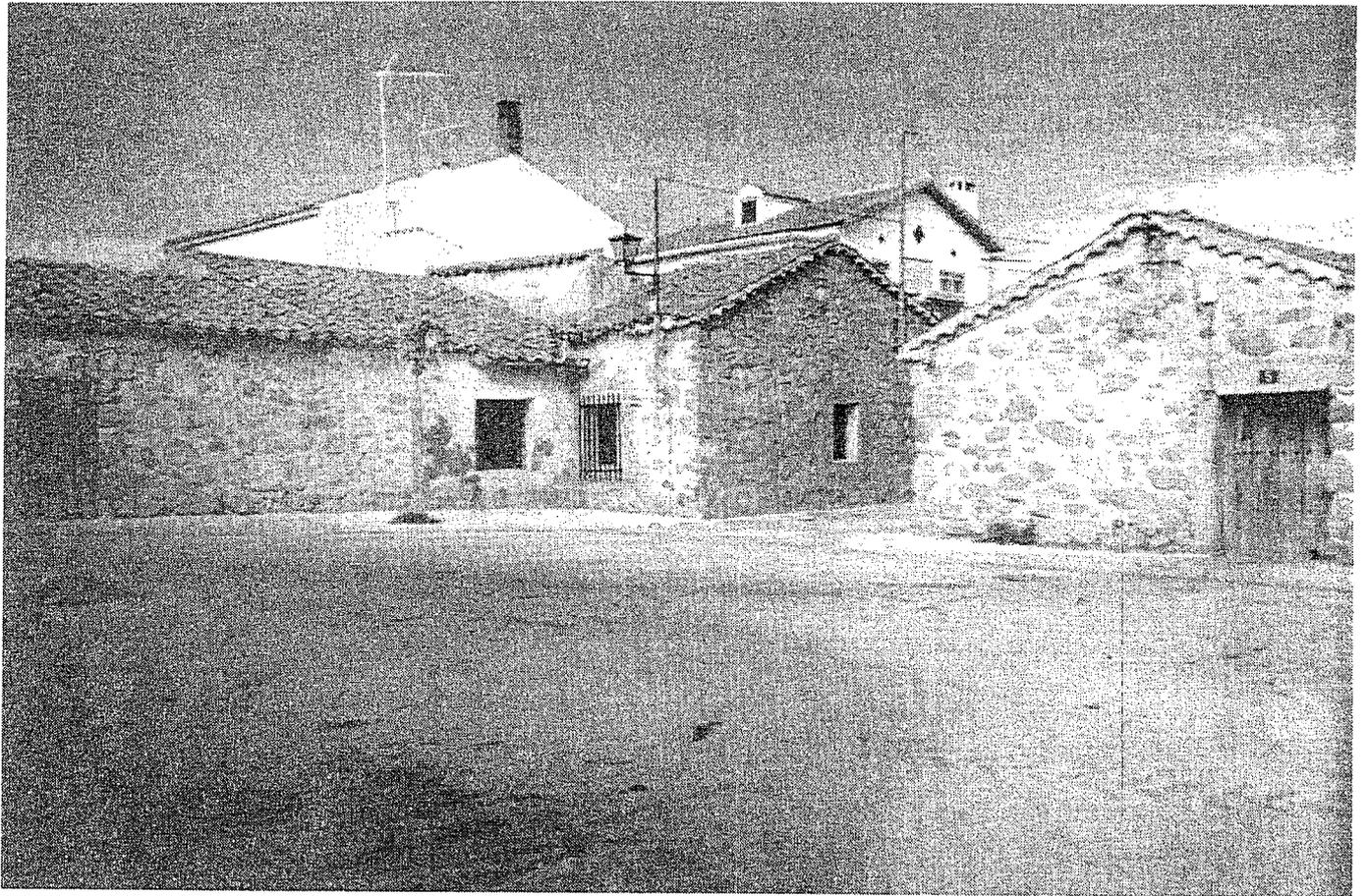
Alguna edificación surgida recientemente, alcanza las tres plantas, algo completamente inusual.

Parece lógico que las ordenanzas de edificación estéticas, se redacten con la clara intención de evitar este tipo de intervenciones en el término, permitiendo así en el futuro mantener el ambiente original de Padiernos y su propia identidad.

**FOTOS 1: CONSTRUCCIONES TRADICIONALES.**

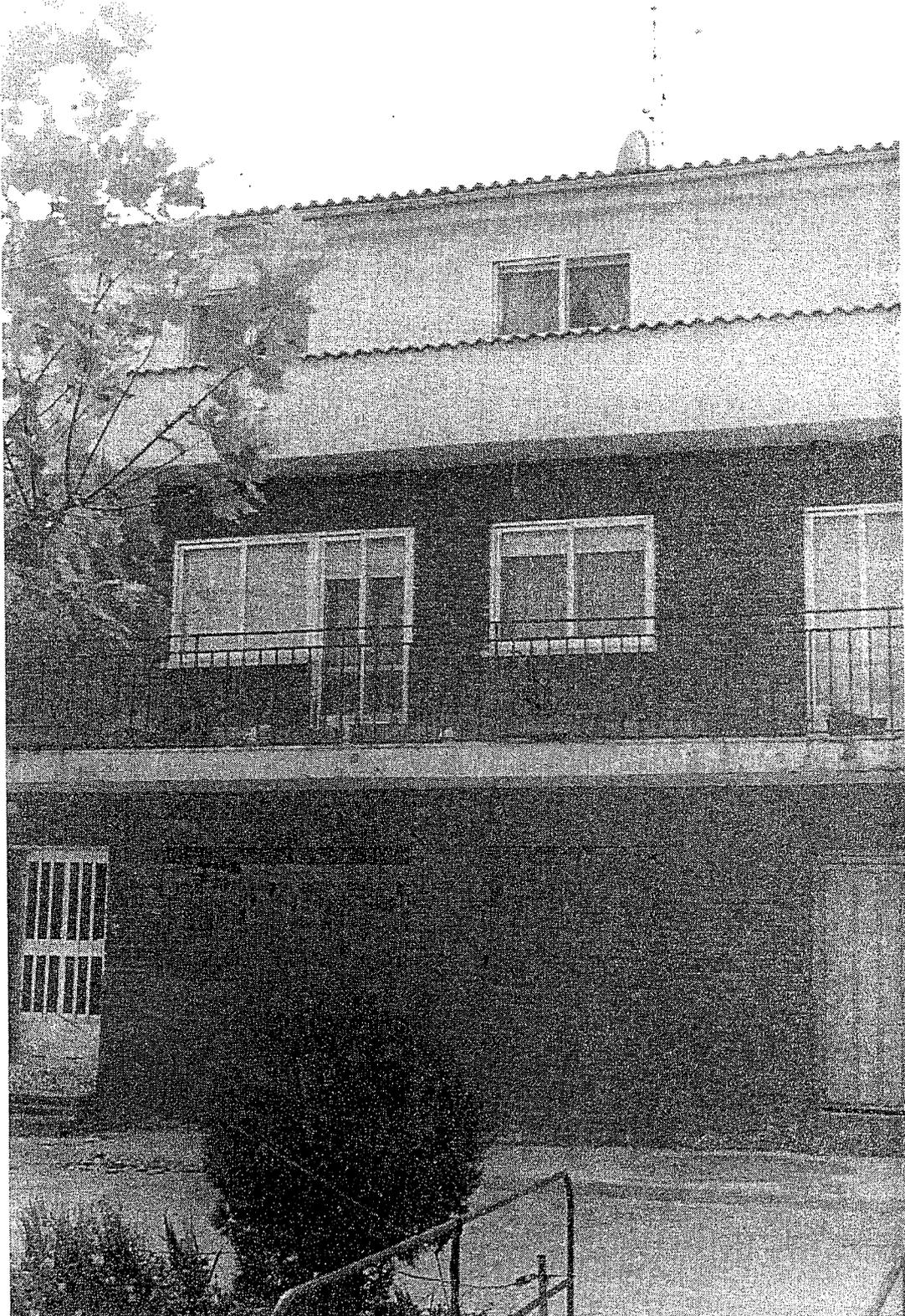
- Cubierta de teja árabe a una o dos aguas sobre estructura de madera.
- Una o dos plantas.
- Huecos pequeños (dominio de macizo sobre el hueco), rítmicos.
- Piedra exterior.

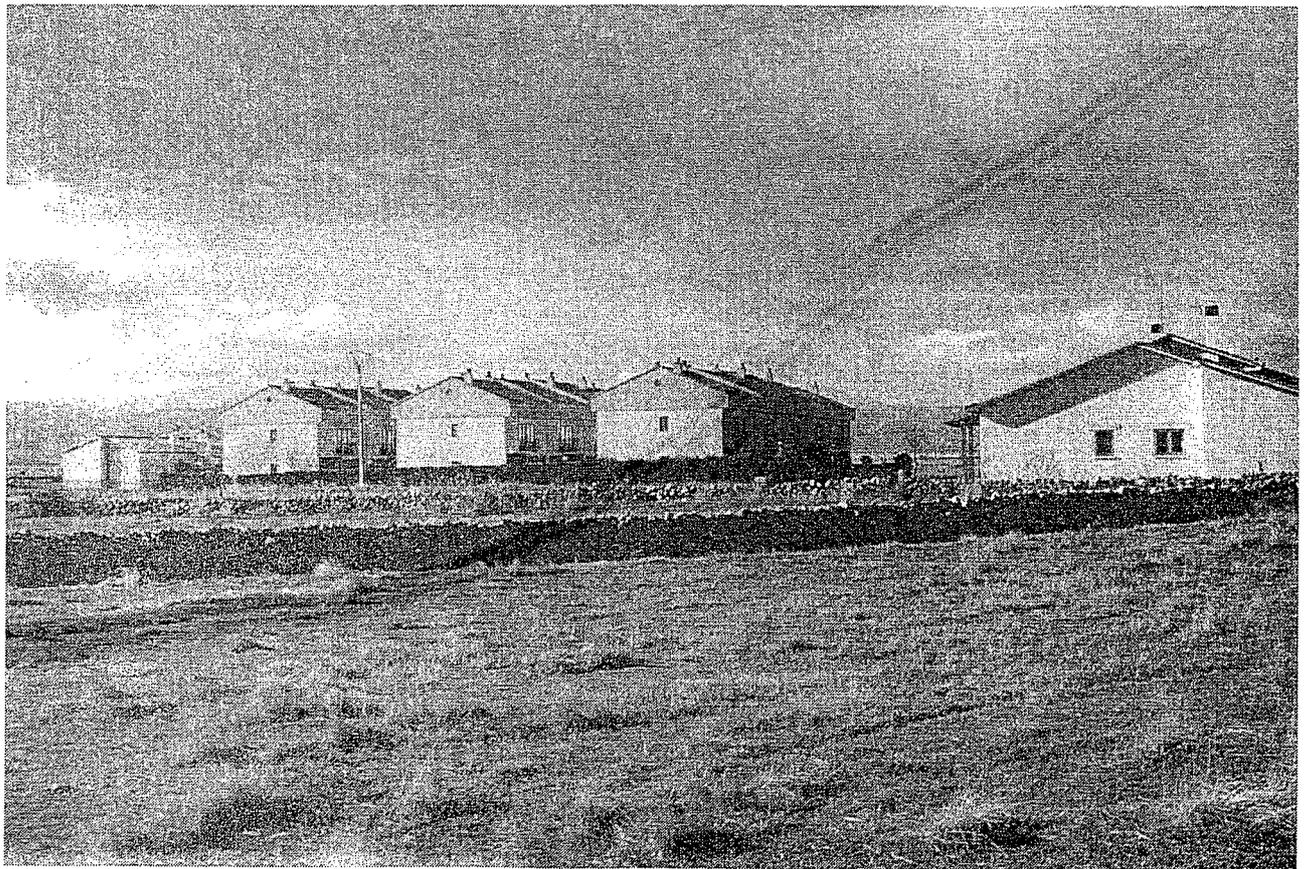




**FOTOS 2: CONSTRUCCIONES NUEVAS ATÍPICAS.**

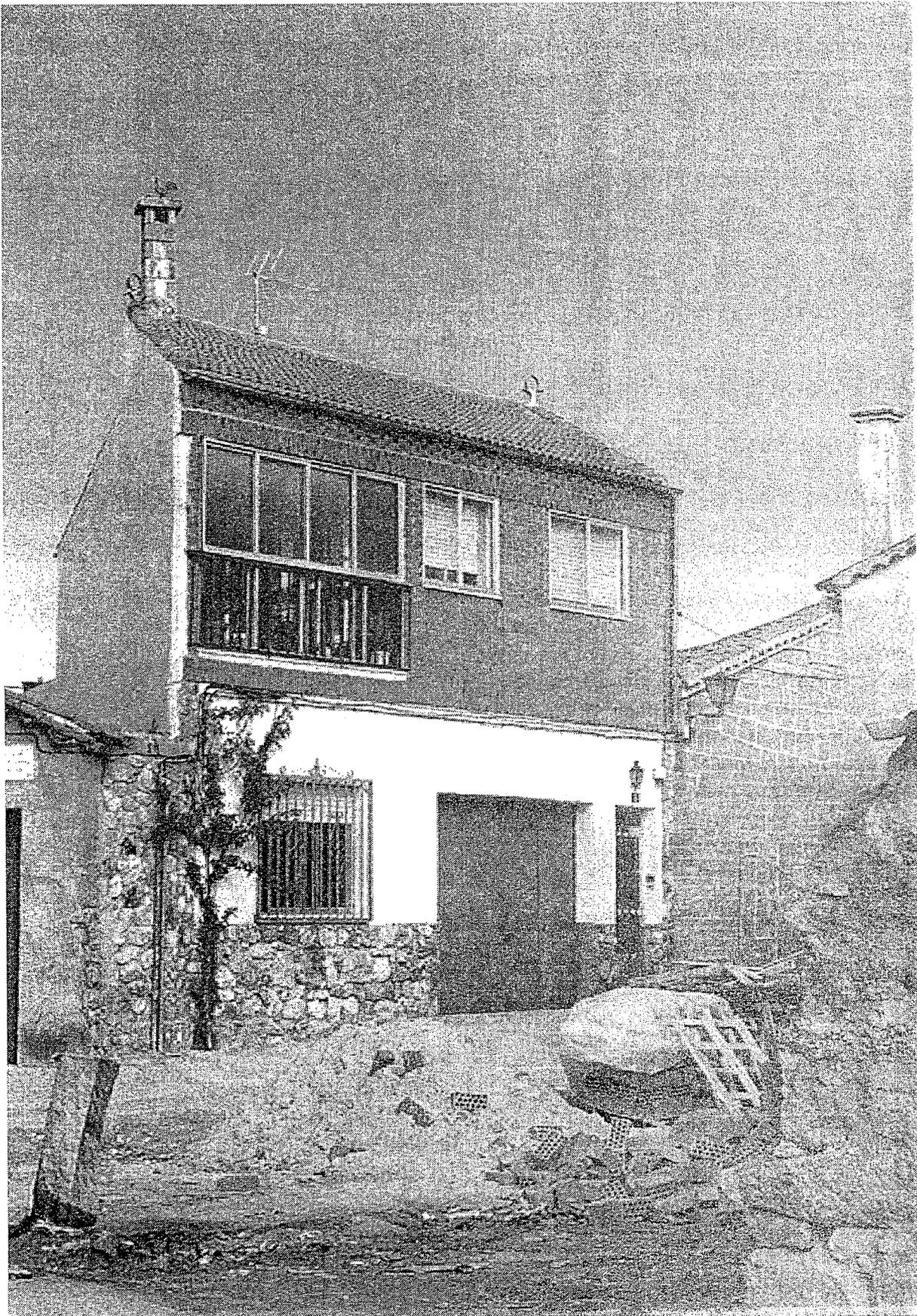
- Superan la altura media tradicional.
- Tipología de "chalet", sin respetar las alineaciones de la calle.
- Balcones y terrazas fuera de tono.





**FOTOS 3: EMPLEO DE MATERIALES INADECUADOS.**

- Utilización de ladrillo visto.
- Cubiertas de plástico o fibrocemento.
- Carpintería exterior en aluminio en su color.





### **5.5. CONJUNTOS URBANOS DE INTERES.**

La imagen de los tres núcleos mantiene el interés claro en su carácter de conjunto, en la conservación de las características tipológicas y constructivas citadas. Lo mismo se puede decir de la estructura general del término municipal.

Como edificaciones catalogadas, se proponen, el Ayuntamiento, la Casa-Palacio de la Panadería y la Iglesia situadas en el centro de Padiernos, y la Iglesia parroquial de Muñochas.

## **6. SERVICIOS URBANOS,**

### **6.1. INFRAESTRUCTURA EXISTENTE.**

En la actualidad, los tres núcleos cuentan con las infraestructuras necesarias para su perfecto desarrollo, que son las fundamentales.

Dichos servicios son los siguientes:

- Red de abastecimiento de agua.
- Red de alcantarillado.
- Red de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Red de telefonía.
- Pavimentación.

No obstante, todos los servicios existentes presentan algunas carencias y defectos técnicos, que se describirán a continuación; siendo además objeto de esta Normativa el prever el servicio del futuro suelo urbano.

#### **6.1.1. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA. CARACTERÍSTICAS Y CAPTACIÓN.**

La red de conducciones para la distribución de agua potable, de los tres núcleos de población fueron realizadas durante los años 70. Existe una red alimentaria para los núcleos de Padiernos y de Aldealabad, y otra para el de Muñochas totalmente independiente.

Las captaciones para ambas redes se realizan en pozos, elevándose el agua mediante motores a los depósitos reguladores. La capacidad del depósito de Padiernos es de 100.000 litros y el de Muñochas de 40.000 litros. Los depósitos son de hormigón encontrándose semienterrados y los caudales captados son suficientes.

Las redes de distribución son de tipo ramificado, con una larga extensión en el caso de Padiernos y Aldealabad al tener que salvar la distancia entre los dos pueblos.

El estado de la red es bueno y se encuentra correctamente dimensionada, pero el abastecimiento es deficitario.

#### **6.1.2. RED DE ALCANTARILLADO. CARACTERÍSTICAS, DEPURACIÓN Y VERTIDO.**

La conducción de evacuación de aguas residuales, se desarrolla a lo largo de la mayoría de las calles de los tres municipios, y se ejecutaron a la misma vez que las de abastecimiento. Los colectores principales disponen en sus cabeceras de las cámaras de descarga adecuadas, y las derivaciones y resaltos de sus correspondientes pozos de registro.

Las carencias más importantes detectadas en las redes, son la falta de colector en algun tramo de la calle; y muy destacadamente, la no existencia en la actualidad de recogida de aguas pluviales en todo el conjunto.

Los vertidos se realizan directamente en los arroyos que van al Río Adaja sin existir sistema alguno de depuración, que sería otro de los problemas existentes en la mayoría de los Municipios pequeños de la zona.

#### **6.1.3. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA. CARACTERÍSTICAS Y CAPTACIÓN.**

Todas las edificaciones se encuentran abastecidas de energía eléctrica, mediante una red ramificada de conducciones aéreas sobre postes de hormigón o murales.

La red de baja tensión parte de un transformador existente para cada uno de los núcleos urbanos, de donde se capta la energía necesaria, que llega a través de una línea aérea de alta tensión desde otros puntos de abastecimiento comarcal. Dicha línea abastece también las estaciones transformadoras para la elevación del agua,

Este servicio es correcto en la actualidad, sin presentar carencias o demandas superiores,

#### **6.1.4. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO. CARACTERÍSTICAS.**

Los núcleos urbanos reciben iluminación artificial mediante puntos de luz situados en farolas modelo "Villa", apoyados en soportes murales sobre fachadas o postes de madera. El cableado transcurre por los postes, que sirven frecuentemente para el resto de los tendidos aéreos, sobre los tejados de las viviendas o a través de las propias fachadas de las edificaciones.

Los puntos de luz se extienden en una sola línea que parte de los centros de mando situados junto a los transformadores.

Dichos centros de mando se abastecen con una línea de baja tensión procedente de cada transformador.

**6.1.5. RED DE TELEFONÍA. CARACTERÍSTICAS.**

El número de teléfonos existentes, se encuentra abastecido con un tendido aéreo de cables que da servicio a la demanda existente.

**6.1.6. PAVIMENTACIÓN. CARACTERÍSTICAS.**

El estado de la pavimentación de las calles, es muy poco homogéneo. Se dan diferentes tipos de firmes en el interior de los núcleos urbanos.

Existen algunos tramos asfaltados, en las calles de mayor circulación e importancia, como lo son el caso de la calle principal de Padiernos desde su acceso.

El resto de las calles, tienen firmes de hormigón cuyo estado empeora a medida que nos alejamos del centro de cada pueblo, hasta desaparecer a medida que nos acercamos a los viales perimetrales, para convertirse en caminos de tierra más o menos compactada y adecuada al perfil de la calle.

Los acerados de calles se encuentran en estado avanzado de ejecución, siendo importante completarlos y prever su existencia en futuras actuaciones.

**7. EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS.****7.1. EQUIPAMIENTOS EXISTENTES.**

El Municipio de Padiernos, cuenta en estos momentos con el equipamiento imprescindible para su funcionamiento. Las necesidades que dichas dotaciones no satisfacen convenientemente o son de rango superior para las características del Municipio, se obtienen en otros lugares, fundamentalmente en la propia Capital de Provincia.

Los equipamientos que se pueden encontrar son del siguiente tipo:

- Administrativo. - Religioso. - Escuela. - Asistencial.
- Sanitario. - Comercial. - Recreativo. - Espacios libres.
- Deportivos. - Comunicaciones. - Transporte.

**7.1.1. ADMINISTRATIVO.**

Esta función se desarrolla a nivel municipal en el edificio del Ayuntamiento, que se encuentra en Padiernos y en buenas condiciones de uso.

**7.1.2. RELIGIOSO.**

El municipio cuenta con dos Iglesias Parroquiales, una de ellas en el núcleo de Padiernos y la otra en Muñochas las dos en perfecto estado de conservación.

**7.1.3. ESCOLAR.**

Existe una escuela municipales, en el núcleo de Padiernos y en Muñochas existe un edificio de la antigua escuela sin uso.

**7.1.4. ASISTENCIAL**

El edificio destinado a Centro de la 3ª Edad en funcionamiento todo el año se encuentra en el centro de Padiernos, con servicio social de restaurante y atención médica y capacidad suficiente para el municipio.

**7.1.5. SANITARIO.**

El municipio dispone de consulta médica situada en el núcleo de Padiernos y la oficina de farmacia se encuentra en construcción.

**7.1.6. COMERCIAL.**

Para el abastecimiento local de los tres núcleos de población, de productos de primera necesidad, existe una tienda de comestibles un estanco. un taller de cerrajería y un taller de carpintería todos ellos situados en el núcleo urbano de Padiernos, y una nave de exposición de muebles ubicada junto a la Carretera de Avila, próxima al cruce de Muñochas.

**7.1.7. RECREATIVO.**

Existen dos bares en el pueblo, como principales centros de reunión, uno de ellos situado en el Centro de la Tercera Edad, dos restaurantes, uno en la zona de servicios de carreteras y el otro en el Centro de la Y Edad, que cuenta con este servicio.

**7.1.8. DEPORTIVO.**

El núcleo de Padiernos dispone de una zona deportiva donde se ubican las piscinas que no son de titularidad municipal pero pertenecen a una Asociación sin ánimo de lucro, y el campo de fútbol en precario estado, pero que sirve para satisfacer las necesidades específicas de la escuela.

**7.1.9. ESPACIOS LIBRES.**

Existen espacios libres definidos en el pueblo. Se han hecho constar como tales el entorno de la Plaza de la Iglesia y la Plaza central de Padiernos donde se ubica el Ayuntamiento, uno de los lugares más concurridos, y en el núcleo de Muñochas la Plaza de la Iglesia.

**8. ESTRUCTURA URBANÍSTICA Y TERRITORIAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL.****8.1. INTRODUCCION.**

La estructura general del Término Municipal de Padiernos, conserva como hemos podido comprobar en la exposición de esta información, sus características principales, inherentes durante muchos años.

Los impactos a nivel del término son escasos, debiéndose en general a la aparición y necesidad de dotar al pueblo de infraestructuras básicas. (Tendido eléctrico, postes, etc.).

En los núcleos urbanos, tampoco se aprecian excesivas rupturas ambientales aunque si tienden a ser más frecuentes, citándose principalmente la dispersión exterior que ha empezado a darse en el entorno al núcleo; y las nuevas tipologías que rompen la imagen tradicional.

## **8.2. ESTRUCTURA GENERAL.**

Se deriva esencialmente de la actividad agropecuaria de la población y el proceso edificatorio del Municipio.

### **8.2.1. CASCO URBANO.**

El perímetro actual es perfectamente reconocible en cada pueblo, y mantiene las características morfológicas esenciales inherentes al asentamiento. Se identifican los viales resultantes; aquellos que son de servicio urbano y los que suponen vías de tráfico principales comunicadas con las salidas hacia el ámbito del término.

Los espacios libres y equipamientos son perfectamente localizables, y se definen en la Documentación Técnica.

Se consideran los elementos de protección específica en el interior del casco, aclarando las características edificatorias tradicionales.

### **8.2.2. TÉRMINO MUNICIPAL.**

Se consideran cinco tipos de suelos, los de cultivo, divididos en secano y regadío; suelos forestales, principalmente las dehesas; suelos para pastos, y finalmente terreno improductivo.

Las infraestructuras territoriales se componen de viarios supramunicipales, (carreteras asfaltadas) de conexión comarcal; y viarios locales de servicio agropecuario, con caminos vecinales empleados principalmente para la maquinaria agrícola y ganado.

La estructura territorial se completa con la red fluvial, constituida por los arroyos citados, y las infraestructuras de servicio, captación de agua, energía, telefonía y saneamiento.

A nivel territorial, los equipamientos existentes son principalmente los dos cementerios y los depósitos del agua y la zona deportiva situada entre Aldeabad y Padiernos, próxima a la N- 110.

## **8.3. SISTEMAS GENERALES.**

Se consideran sistemas generales existentes los constituidos por comunicaciones, espacios libres, equipamientos e infraestructuras de servicios, componentes de una importante caracterización de la estructura general.

### **8.3.1. COMUNICACIONES.**

Se distinguen a nivel supramunicipal los siguientes:

- La Nacional 110 que comunica los tres núcleos de población con la Capital.

- Las carreteras locales de conexión de los núcleos urbanos con la N- 110.

A nivel municipal, todas las pistas y caminos vecinales que discurren entre las dehesas y los campos de labor, por todo el interior del término.

Dentro del casco urbano, distinguimos las calles de servicio con carácter secundario, y las que ofrecen comunicación exterior directa, que tienen un tráfico rodado más acentuado.

Dentro del último grupo citaremos:

- La Calle central de Padiernos prolongación del acceso al municipio con el centro del mismo, definido por la Iglesia y el Ayuntamiento.

- El viario que circunvala el pequeño núcleo de Aldealabad.

- El acceso a Muñochas donde se ubica la Iglesia.

### **8.3.2. ESPACIOS LIBRES-**

Se reducen a pequeños espacios situados en el interior del casco, y que son los citados en el capítulo de equipamientos.

### **8.3.3. EQUIPAMIENTOS.**

Son los señalados en el capítulo dedicado a los mismos, contándose dentro de los sistemas generales los siguientes:

- Administrativo.

- Religioso.

- Escolar.

- Sanitario.

- Deportivo.

### **8.3.4. INFRAESTRUCTURA.**

Constituyen sistemas generales las ya citadas en su capítulo, tanto a nivel territorial como urbano, siendo por tanto:

- Red viaria.

- Red de abastecimiento de agua.

- Red de saneamiento.

- Red de energía eléctrica.

- Red de alumbrado público.

- Red de telefonía.

- Pavimentación.

## **9. VALORES ESTÉTICOS, -AMBIENTALES, CULTURALES E HISTÓRICOS-ARTÍSTICOS DE LAS EDIFICACIONES Y CONJUNTOS URBANOS.**

Las consideraciones que este equipo redactor ha empleado para definir los elementos con valor apreciable, se basan principalmente en la caracterización que estos aportan a los tres núcleos urbanos. Esta cir-

cunstancia se considera fundamental a la hora de singularizar la imagen típica de un municipio, y es la que le permite gozar de una identidad propia.

En este sentido, se han considerado valorables tres elementos esenciales:

1.- El conjunto urbano que constituye el casco actual de cada uno de los asentamientos.

2.- El núcleo central de Padiernos, constituido por la Iglesia y la Plaza del Ayuntamiento.

3.- La Iglesia de Muñochas elemento predominante y esencial del casco urbano de este anejo.

### 9.1. CONJUNTOS URBANOS.

La trama del núcleo urbano, la tipología edificatoria y muy concretamente, las características constructivas con los materiales típicos; hacen de conjunto de cada pueblo una totalidad armoniosa que debe mantenerse por su valor ambiental, que singulariza el municipio al igual que ocurre con otros núcleos de la comarca.

### 9.2. EDIFICACIONES.

Únicamente se ha catalogado a nivel local la Iglesia, el Ayuntamiento y la Casa-Palacio ubicados en Padiernos, así como la Iglesia Parroquial de Muñochas, de escaso valor cultural e histórico-artístico a nivel supramunicipal, pero elemento predominante en el conjunto del pueblo, como ocurre en la mayoría del resto de municipios de la Meseta Castellana.

A nivel local, si tiene un valor singular de identidad propia digno de conservarse en el tiempo.

## II. MEMORIA JUSTIFICATIVA

### ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN.

La regresión demográfica que se ha producido en las últimas décadas, similar en el resto de la comarca, tiende a estabilizarse en los últimos años como muestran los resultados obtenidos. Por diversas causas, asistimos actualmente a una estabilidad poblacional que ha mitigado notablemente el éxodo rural. Podemos citar principalmente las siguientes causas:

- Modernización de los métodos agrícolas gracias a la implantación de la maquinaria.
- Desarrollo de formas de ganadería intensiva.
- Demanda de suelo originada por la proximidad de la capital.

La estructura general del término y la trama urbana, no han sufrido modificaciones e impactos fuertes salvo los citados con anterioridad.

El nivel de equipamientos y dotaciones existentes in situ es suficiente. La proximidad de la Capital hace que se complemente notablemente con la obtención de necesidades más específicas.

Igualmente, los servicios urbanos son los necesarios, sin necesidad de incluir ningún otro servicio complementario. Así como la posibilidad de obtener otros complementarios en Avila capital.

En cuanto al desarrollo de nuevas construcciones se observa el aumento que se ha producido en los últimos años, existiendo escasez de suelo vacante libre dentro del casco urbano. Previo a la redacción de este Avance para las Normas Subsidiarias, se planteó la expansión del núcleo urbano en el S.A.U. 1 previsto a través de una modificación puntual, que fue rechazado por la Comisión Provincial de Urbanismo. No obstante, si se informó favorablemente un proyecto previo de viabilidad redactado que ha servido de base para la redacción del presente documento.

### 1.1. CONCLUSIONES.

Las mejoras productivas generadas en la agricultura y la ganadería, repercuten directamente en lo socioeconómico, elevando el nivel de renta familiar entre los habitantes que han permanecido en el municipio.

No es necesario salir fuera para obtener la subsistencia, y por tanto la estabilidad demográfica parece ser un hecho seguro.

El reflejo urbano de esta situación, se concreta en la renovación de parte del patrimonio existente, en las nuevas viviendas, (aunque muchas puedan ser para residencia temporal), y en las nuevas construcciones agrícolas y ganaderas.

Estos son los elementos a normalizar y sobre los que debe incidir el planeamiento para que no se rompa la imagen descrita, y se controle el proceso edificatorio.

Así mismo, se debe incidir en la ordenación de la estructura urban y del territorio, para conservar y proteger sus características tradicionales toda vez que se encuentran definidas.

La adecuación de los servicios e infraestructuras, no significa que no presente deficiencias que sugieren mejoras o ampliaciones susceptibles de identificación, y cuya ejecución y desarrollo se encuentren normalizados.

Además, el deseo de fijar una segunda residencia presenta una dinámica de crecimiento que ofrece una oportunidad única para el auge del sector de la construcción en el municipio.

### 1.2. DIAGNOSTICOS.

Se presenta este como un reflejo del análisis y las condiciones obtenidas, siendo el fundamento de los objetivos de planeamiento para el Municipio, los cuales se resumen en los puntos siguientes:

- Necesidad de una ordenanza urbanística municipal que regule los distintos ámbitos señalados.
- Iniciativa municipal para realizar una gestión urbanística eficaz, con la suficiente capacidad técnica y económica.
- Protección del patrimonio edificado, con características tipológicas y estructurales propias, permitiendo el natural proceso de renovación urbana.
- Estabilidad presumible del proceso demográfico, con envejecimiento de la población hasta llegar a un equilibrio futuro entre los distintos grupos de edades.
- Mantenimiento de las características del entorno con sus distintos tipos de valores.
- Definir o impulsar nuevos campos de actividad, con posibilidad de desarrollo y mantenimiento económico de la población.
- Encauzar de la demanda edificatoria presumible, tanto vivienda (primera vivienda o temporal) como edificaciones agropecuarias.
- Mejoras y ampliaciones de equipamientos, dotaciones, infraestructuras y servicios.

## 2. FINES Y OBJETIVOS,

### 2.1. CONSIDERACIONES LEGALES.

En términos municipales de pequeña entidad, la capacidad de realizar las Normas Subsidiarias para su territorio, constituye una competencia urbanística que concierne al planeamiento.

Hasta el momento, Padiernos y sus anejos se han regido por una Delimitación de Suelo Urbano aprobada definitivamente por la Comisión de Urbanismo de la Junta de Castilla y León el 13 de Junio de 1994.

Las presentes Normas Subsidiarias se redacta según las disposiciones del Art. 13 de la Ley del Suelo del 92, y adecuándose a los Art. 101; 102 y 103 de su Reglamento del Planeamiento.

Este equipo técnico ha tenido en cuenta para su redacción, el Pliego de Prescripciones Técnicas establecido por la Excm. Diputación de Avila para la realización de las mismas, siendo iniciativa de este Organismo su ejecución.

Las disposiciones resultantes a tramitar, deberán ejercerse desde el Ayuntamiento del Municipio y a través de los Organismos Provinciales competentes, con el fin de asegurar su eficacia y el necesario control urbanístico proyectado.

### 2.2. OBJETIVOS INICIALES.

Se describen en los siguientes apartados:

1.- Redacción de un Documento adaptado a la vigente Ley de Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, y a sus Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística, con el fin de optar sin dificultad a su aprobación por parte de los organismos competentes.

- 2.- Para su posterior aplicación práctica, incorporar algunos requerimientos básicos como pueden ser:
- Espacios físicos lo más exactos posibles.
  - Normativa y ordenanzas concretas evitando dobles interpretaciones, pero buscando una cierta flexibilidad que asegure no producir daños indeseados.
  - Preservación de los valores ambientales y edificados considerados, adoptando las disposiciones protectoras necesarias.

### 2.3. OBJETIVOS GENERICOS.

El desarrollo de los diferentes tipos de suelo, se realiza partiendo de los objetivos anteriores para llegar a la definición exacta de las determinaciones adoptadas. Posteriormente se concretan en el espacio físico del término. Los objetivos genéricos, se detallan en los siguientes aspectos.

#### 1.- A nivel municipal:

- Preservación de las características esenciales del término.
- Paisaje y ecología.
- Redes de comunicación.
- Estructuras económicas.
- Infraestructuras territoriales.

#### 2.- A nivel urbano:

- Estructura urbana.
- Patrimonio edificado.
- Infraestructuras de servicio.

#### 1.- A nivel municipal:

Se define con carácter general, la protección de las características físicas del suelo no urbanizable del término, permitiendo su explotación tradicional se establecen las siguientes prioridades:

- Redes de comunicación:

El trazado supramunicipal es suficiente para el pueblo, no siendo necesarias vías de nueva creación para las necesidades de ámbito local, y no existiendo previsión de otras vías a nivel comarcal y regional. No obstante, es conveniente definir y proteger los márgenes existentes.

- Estructuras económicas;

Mantenimiento de las áreas de cultivo y pastos, sobre todo los cercanos al municipio, como principal fuente de ingresos de la población.

- Infraestructuras territoriales:

Urge dotar de una depuradora a los Municipios, que evite el vertido de aguas sucias a los cauces fluviales del Río Adaja.

#### 2.- A nivel urbano:

Estructura urbana. Protección de la trama urbana existente, delimitando el perímetro urbano y evitando dispersión de la estructura del pueblo en mayor superficie, pues no es necesario.

Mantenimiento del casco antiguo, con su carácter homogéneo y tipología singular, evitando su degradación.

Calificar terrenos municipales para sistemas generales y dotaciones, solicitados por la Corporación, para resolver carencias en cuanto a servicio y equipamiento.

Conservación de los espacios públicos de interés, por sus peculiaridades tradicionales y la actividad cotidiana que se desarrolla en ellos.

Completar las calles y bolsas urbanas existentes, permitiendo dar salida a los fondos de saco y calles incompletas, y dotando de coherencia al trazado actual.

Trazado de calles alternativas que permitan completar el suelo urbano propuesto, y definir el carácter de la nueva edificación sin deteriorar la situación existente.

Incidir sobre las construcciones pecuarias, con el fin de ir eliminando la convivencia de los habitantes de Solana junto al ganado, permitiendo sin embargo la existencia de almacenes y graneros controlados, necesarios en la economía familiar.

Regular el crecimiento previsto controlando el desarrollo y ocupación del suelo, estableciendo el modelo de crecimiento deseado.

Patrimonio edificado. Protección y conservación de las características arquitectónicas y ambientales del casco antiguo; específicamente las edificaciones catalogadas.

Infraestructuras de servicio. Ampliación de las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado y telefonía, a las zonas del nuevo casco urbano, pues existen tramos en los que falta algún servicio.

Subsanar las deficiencias presentadas por los servicios existentes en la actualidad.

## 2.4. OBJETIVOS CONCRETOS.

Constituyen la definición física sobre el espacio real de Padiernos y sus anejos, de los objetivos genéricos trazados. A nivel urbano, constituirán los fines a conseguir en el suelo urbano, y a nivel municipal, los fines perseguidos en el suelo no urbanizable.

De este modo, se realiza en este capítulo la propuesta de ordenación que se somete a la aprobación inicial de la Corporación Municipal. La consecución de los objetivos expuestos se traduce en la propuesta siguiente:

### 2.4.1. SUELO URBANO.

**CASCO ANTIGÜO: Ordenanza 1. Predominio del uso residencial unifamiliar en manzana cerrada.**

El objetivo principal es mantener y preservar la estructura tradicional de manzanas cerradas que conforman calles irregulares, mostrando volúmenes homogéneos de trazado escalonado. Se pretenden

proteger los elementos edificatorios y urbanos que proporcionan el carácter específico ambiental a los tres núcleos urbanos.

La conservación general abarca los siguientes aspectos:

**Tipología:** Se permiten las viviendas unifamiliares con patios interiores. En ningún caso se sobrepasarán las dos alturas para viviendas. La intención principal es mantener en la medida de lo posible, el amplio patrimonio edificado en estado de abandono, pretendiendo aprovechar aquello que no se declare por las Autoridades Competentes en estado de ruina incipiente, incitando a la rehabilitación, consolidación, ampliación y reforma de estas edificaciones.

**Alineaciones:** Se respetan preferiblemente los trazados existentes, ajustándolos en casos aislados a las condiciones impuestas por el uso del automóvil, siempre que no afecten a edificaciones consolidadas. Se ha propuesto el ajuste sobre patios o solares en malas condiciones de conservación, donde presumiblemente podrán acometerse obras en un futuro no muy lejano.

**Estética:** Se impone el uso de materiales y composiciones características del casco tradicional. Así, los huecos verticales manteniendo ciertas alineaciones, las balconeras interiores, los aleros, etc., y los materiales definidos para el casco urbano. En rehabilitaciones y reformas se mantendrán los materiales existentes.

Los acabados exteriores serán de mampostería, enfoscados, revocos o estucos en tonos similares a los tradicionales.

**Usos:** Serán usos compatibles con el predominante, aquellos que sean para servicio de la vivienda en planta baja; terciarios de tipo comercial y oficinas, industrial referido a producción artesanal o familiar por parte de los residentes habituales; reunión (bares o locales culturales) y dotacional en cualquiera de las modalidades que se citan para el pueblo.

No se admitirá el uso agropecuario en ésta zona, a excepción de las naves agrarias existentes, que tenderán a desplazarse hacia el exterior en la medida que sea posible. El uso pecuario se prohíbe para evitar la convivencia de animales en la zona habitable del casco urbano, siendo pretensión de la normativa trasladar las cabezas de ganado al exterior del pueblo.

**ENSANCHE DE CASCO ANTIGÜO. Ordenanza 2. Uso residencial unifamiliar en viviendas aisladas o adosadas.**

Su objetivo esencial es el de obtener una zona residencial, independiente en cierto modo del casco actual, en un espacio nuevo habilitado para la misma, y con mayor libertad tipológica. Se procura que la estructura resultante sea propia para las nuevas manzanas obtenidas; fijando los ejes y accesos esenciales

que son los que proporcionan la conexión y la unidad con el resto del casco urbano sin ruptura disonante con el mismo.

Resumiendo esto, la estructura interna de este ensanche será propia, pero la externa se fijará en las alineaciones de la delimitación.

La ejecución de estas zonas se hará por unidades de actuación permitiendo así obtener una ordenación interior propia pero de tipología similar; al ser resuelto por un estudio conjunto, condicionado a las prescripciones definidas para el mismo en su ordenanza.

Los aspectos esenciales serían los siguientes:

**Tipología:** Podrán ser viviendas aisladas o adosadas, lo que se especificará en la definición de volumen que presente el correspondiente proyecto de desarrollo. Las alturas serán dos y la densidad seguirá disminuyendo. Las calles interiores, cumplirán con las condiciones que se establezcan para las mismas.

**Alineaciones:** Se definen en el plano de alineaciones las principales, como viarios de referencia preestablecidos y que sirven de conexión con el modelo urbano existente.

Las alineaciones interiores se definirán en los proyectos de desarrollo y estarán condicionadas a ser coincidentes en los frentes de calle, con o sin retranqueo según los casos.

**Estética:** Se mantienen las condiciones establecidas para el resto del municipio, con el objeto de mantener el tono ambiental de Padiernos. En el supuesto de mantener retranqueos frontales en los estudios correspondientes, éstos no serán inferiores a 3,00 m. en laterales y testeros, y a 2,00 m. en fachada; con vallados exteriores en frentes de calle de altura adecuada y lo más claros posibles, formando fachadas continuas muy características de los patios interiores del casco urbano existente.

**Usos:** Se admiten como usos compatibles los de servicio para la vivienda en planta baja, (garaje, bodegas, etc.), terciarios de tipo oficinas o de subsistencia familiar, y dotacional en cualquiera de sus modalidades, quedando prohibido el resto.

#### **CASCO URBANO. Ordenanza SE. Equipamientos.**

Mantenimiento de los existentes y reserva de espacio para dotación asistencial y equipamiento deportivo en sistemas generales de propiedad municipal.

Los condicionantes de tipología y volumen se definirán en función de la necesidad edificatoria, reflejándose en la delimitación su alineación exterior. Los condicionantes estéticos serán los mismos que en el resto del Municipio, con el objeto de armonizar dentro de la imagen urbana de conjunto, y siempre en función del veredicto correspondiente de las Autoridades competentes.

#### **RED VIARIA:**

Se amplía la red viaria del casco según propuesta de este planeamiento, y se proyectan calles nuevas para el borde Sur, con el fin de regularizar el trazado de la Normas Subsidiarias urbano en esta zona, siendo a su vez alternativa de rodeo al casco para trasladarse de unos puntos a otros. Los viarios resultantes presentan una sección con dos carriles y acerado, con anchos de 6,00 a 8,00 metros según su importancia, y de 10,00 m. en el ensanche nuevo para el borde y acceso principal.

#### **INFRAESTRUCTURA:**

Se plantean las ampliaciones de las mismas donde faltan, y la mejora de servicio de los tramos que existen. Concretamente se estudian:

**Abastecimiento de agua:** Ampliación de la red en los nuevos trazados.

**Saneamiento:** Ejecución de sumideros en las calles, para recogida de aguas pluviales, no existiendo ninguno en estos momentos y ejecución de futuras depuradoras.

**Red de energía eléctrica y alumbrado-público:** Reparto de las nuevas líneas en los circuitos necesarios, que eviten caídas de tensión y sobrecargas en la línea.

**Telefonía:** Mejora de la instalación enterrando parte de la red principal, e incremento de la cantidad de líneas.

**Pavimentación:** Arreglo de calles en mal estado, con un espesor mínimo de solera de hormigón adecuado, que proporcione un firme estable en las vías existentes, muy deterioradas por la incidencia del agua de lluvia.

#### **GESTIÓN.**

La gestión establecida para el suelo urbano se define según los siguientes puntos:

- Cuando la parcela cumple con las condiciones de solar, es decir, cuenta con todos los servicios urbanos y acceso rodado, se concederá licencia inmediata.

- En el caso de carecer de algún servicio, pero este sea fácil de obtener, se podrá conceder licencia de edificación, si el servicio se incorpora simultáneamente con la edificación.

- Cuando la calle no se encuentra pavimentada, se obligará a la realización de un proyecto de urbanización ordinario municipal para su ejecución. Como se puede observar en el plano II.4, existen algunas calles en este estado.

- Cuando las calles no se encuentren pavimentadas y falte algún servicio, se realizarán proyectos de urbanización ordinarios municipales. Este es el caso de las calles donde se ajustan alineaciones, cedidas al

Ayuntamiento que las urbanizará mediante el sistema de cooperación, cuando no existan subvenciones previstas, o los mismos propietarios si así lo acordaran cumpliendo las condiciones que se establecen para la ejecución de obras de urbanización.

- En las zonas a desarrollar propuestas en estas Normas Subsidiarias, donde se plantean calles nuevas a ejecutar, se obtienen éstas por cesión voluntaria o por expropiación.

Las unidades de actuación determinadas son las siguientes:

#### UA-1; UA-2:

Situadas en los alrededores del casco urbano de Padiernos, en la zona de ensanche, junto al acceso de Muñochas en ambos márgenes de las carreteras, por lo que están perfectamente comunicadas.

Las calles interiores se desarrollarán mediante el correspondiente proyecto de compensación, con anchos mínimos de 8,00 m. para dos carriles, calculados en 3,00 m. por carril y 1,00 m. mínimo de aceras perimetrales.

#### 2.4.2. SUELO NO URBANIZABLE.

El suelo no urbanizable, se regirá con carácter general a través de la Comisión Provincial de Urbanismo.

Las Ordenanzas que se definen para este suelo son las siguientes:

#### ORDENANZA S.N.U. PN.

Se protegen las vertientes de arroyos del término con sus especies vegetales y naturales autóctonas.

#### ORDENANZA S.N.U. PV

Las redes viarias locales y supramunicipales, se protegen con las bandas que especifica su legislación.

#### ORDENANZA S.N.U. PF.

La zona Norte del término, caracterizada por la existencia de monte bajo de encinas, se protege con un nivel equivalente al del NIVEL- 1 de las Normas de ámbito provincial.

#### ORDENANZA S.N.U.C.

El resto del término municipal, susceptible de aprovechamiento agropecuario como ocurre hasta el día de la fecha, se ordena mediante una normativa especial que permite el uso e instalaciones tradicionales en el mismo, equiparable a la Zona de Regulación Básica de las Normas Subsidiarias provinciales.

A continuación se reflejan en un cuadro resumen las magnitudes de los distintos tipos de suelo en que se clasifica y califica el Término Municipal.

### CLASIFICACIÓN Y CALIFICACION DEL SUELO DEL TERMINO MUNICIPAL.

TIPO DE SUELO	Superficie (m2)	Superficie (Has)	% sobre total
<b>SUELO URBANO (PADIERNOS)</b>			
CASCO ANTIGUO .ORDENANZA 1	93.099,21	9,31	0,25
ENSANCHE. ORDENANZA 2	101.828,17	10,18	0,28
ZONAS VERDES. ORDENANZA Z.V.	1.882,95	0,19	0,005
EQUIPAMIENTOS. ORDENANZA S.E.	14.716,03	1,47	0,04
<b>TOTAL SUELO URBANO PADIERNOS</b>	<b>211.526,36</b>	<b>21,15</b>	<b>0,575</b>
<b>SUELO URBANO (MUÑOCHAS)</b>			
CASCO ANTIGUO .ORDENANZA 1	42.297,36	4,23	0,115
ENSANCHE. ORDENANZA 2	14.406,02	1,44	0,04
EQUIPAMIENTOS. ORDENANZA S.E.	58,73	--	--
<b>TOTAL SUELO URBANO MUÑOCHAS</b>	<b>56.762,11</b>	<b>5,67</b>	<b>0,155</b>
<b>SUELO URBANO (ALDEALABAD)</b>			
CASCO ANTIGUO .ORDENANZA 1	26.790,52	2,68	0,07
ENSANCHE. ORDENANZA 2	20.434,72	2,04	0,06
<b>TOTAL SUELO URBANO ALDEALABAD</b>	<b>47.225,24</b>	<b>4,72</b>	<b>0,13</b>
<b>TOTAL SUELO URBANO TERMINO MUNICIPAL</b>	<b>315.513,71</b>	<b>31,55</b>	<b>0,86</b>
<b>SUELO APTO PARA URBANIZAR. S.A.U. 1 y 2</b>	<b>181.669,65</b>	<b>18,17</b>	<b>0,50</b>
<b>SUELO NO URBANIZABLE</b>			
S.N.U.PV. (Protección de viarios)		102,92	2,81
S.N.U.PN. (Protección natural)		100,00	2,73
S.N.U.PF. (Protección forestal)		1.238,00	33,80
S.N.U.C. (Común).		2.167,64	59,18
<b>TOTAL SUELO NO URBANIZABLE</b>		<b>3.603,44</b>	<b>98,37</b>
<b>TOTAL TERMINO MUNICIPAL</b>		<b>3.663,00</b>	<b>100,00</b>

### 3. JUSTIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES.

#### 3.1. ENCUADRE LEGAL.

El proyecto de estas Normas Subsidiarias, se regula según los Art. 70 y 71, del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (L.S. 76) los Arts. 91, 92, 93 y 94 del Reglamento de planeamiento.

El proyecto incluye las Ordenanzas reguladoras de la edificación, además de la propia de la delimitación propuesta, con el fin de que puedan ser aplicables sus preceptos desde el propio Ayuntamiento y los Organismos Provinciales Competentes.

#### 3.2. CRITERIOS SEGUIDOS.

Este equipo se ha remitido a los criterios especificados en la Ley del Suelo, para que los terrenos puedan ser considerados suelo urbano, los cuales se resumen en el cumplimiento de alguna de las condiciones siguientes:

- Estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en la mitad de su superficie.
- Contar con los Servicios adecuados para servir a la edificación, como son acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica.

La base para las Normas Subsidiarias, se ha tomado de los deseos municipales, adaptados por parte del equipo redactor a las posibilidades reales y a la Ley del Suelo.

Se han completado esencialmente los bordes del casco urbano existente, ampliando la superficie del núcleo urbano proporcionalmente en las direcciones más favorables, sobre todo en los extremos de propiedad municipal.

El tratamiento dado a la ampliación del ensanche, se somete al deseo expreso, emitido en el Ayuntamiento por varios propietarios de las eras, de edificar a corto plazo.

Se ha intentado llevar la línea física de la delimitación por linderos de parcelas concretos, o bien con señales suficientemente claras en el terreno para su identificación. En las zonas de ensanche del Sur del casco urbano, la delimitación se establece mediante la creación de nuevos viarios perimetrales que regulen la ampliación mayor propuesta para el suelo urbano.

La redacción del presente documento se hace por tanto, con el conocimiento por parte de las autoridades municipales de su contenido conceptual. Una vez aprobado en sesión plenaria su contenido, se procederá al sometimiento a la información pública del mismo cumpliendo los trámites pertinentes.

#### 3.3. JUSTIFICACIÓN.

Las parcelas incluidas en el suelo urbano, cuentan en su mayor parte con algunos de los servicios urbanos imprescindibles, aunque no al completo. Generalmente tienen acceso rodado sin regularizar, solamente insinuado en caminos o viales en tierra compactada.

En su conjunto, el área delimitada es inferior a la mitad del área ocupada por la edificación, y cuando no es así se cuenta con parte de los servicios urbanos y se busca el sistema y gestión adecuados. En cualquier caso, las ocupaciones por uso y ordenanzas propuestas se especifican en el cuadro resumen presentado en el punto 2, donde se desarrollan las mismas. Con este cuadro resumen se puede determinar la proporción de suelo urbano calificada, respecto a la existente con anterioridad.

### 4. RELACIÓN E INCIDENCIA CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE Y CON LAS FIGURAS DE PLANEAMIENTO ANTERIORES.

Actualmente se aplican en el municipio, las Ordenanzas particulares establecidas en la Delimitación de Suelo en vigor.

Las condiciones reflejadas en estas Normas Subsidiarias, son de aplicación general, y como tales, sus ordenanzas se adaptan a los problemas y necesidades concretas de cada municipio.

El presente documento no contradice en ningún momento, las especificaciones que con carácter general se expresan en la normativa vigente; y tal y como en ellas se expresa, cumple con la necesidad de dotar a cada municipio con un planeamiento adecuado, bien sean Normas Subsidiarias municipales, como en este caso, cuando no exista Plan General de Ordenación.

Por tanto, desde la entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias, sustituirán a la Delimitación de Suelo anterior, pudiendo aplicarse en aquellos que no se encuentre regulado en este planeamiento las Normas Subsidiarias Provinciales y no suponga oposición con carácter general a lo establecido en él, sin perjuicio de lo señalado en el Art. 120 del Reglamento de Planeamiento.

### 5. CONDICIONES EN QUE ESTAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEBERAN SER REVISADAS POR UN PLANEAMIENTO DE ORDEN SUPERIOR.

El planeamiento definido por estas Normas Subsidiarias, requerirá como trámite previo para su

vigencias la publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León del acuerdo aprobatorio de la Comisión Provincial de Urbanismo, sin perjuicio de complemento de los preceptuado en el Art. 70.2 de la Ley 7/85 de 2 de Abril de Bases del Reglamento.

### **5.1. EL PLAZO Y CONDICIONES PARA SU REVISIÓN.**

Dado el carácter dinámico del planeamiento del territorio, deberá efectuarse un seguimiento y control de los efectos ocasionados por esta normativa, procediendo a su revisión o modificación cada cierto tiempo o por necesidad, a instancias de la Comisión provincial de Urbanismo, o a petición de los propios Ayuntamientos.

La revisión de las presentes Normas Subsidiarias será conveniente, cuando se necesiten variar los conceptos estructurales objetivo de esta, afectando a las determinaciones resultantes para el término municipal de manera sustancial.

Las condiciones para que se den estos supuestos pueden ser las siguientes:

- Condicionantes nuevos de tipo demográfico o socioeconómico, que influyan notablemente en las características básicas de la ordenación proyectada.

- Consideraciones de rango superior, que hagan aconsejable la ejecución de un modelo distinto de ordenación, o la reconsideración de la ordenación propuesta en estos momentos.

- Desarrollo completo del planeamiento propuesto y agotamiento por tanto de sus posibilidades.

- Ejecución de un planeamiento superior para el territorio por el que se vea afectado, de orden comarcal, provincial o regional.

- Necesidad de incluir modificaciones resultantes de la formulación de planes especiales para el medio físico, o cualquier otro estudio, investigación o normativa que la Comisión Provincial de Urbanismo desee trasladar a estas Normas.

- Modificaciones puntuales diversas, que en su conjunto afecten al contenido estructural de la ordenación proyectada.

### **5.2. MODIFICACIÓN Y SUSPENSIÓN.**

Se consideran modificaciones puntuales, todas aquellas que se susciten sin variar o alterar la estructura general propuesta para el término municipal, ni las bases que determinan la ordenación resultante.

La suspensión o revisión, total se producirá en el caso de la aprobación de un instrumento de ordenación territorial de rango superior, que afecte a las determinaciones y conceptos básicos de este planea-

miento, lo suficiente como para adoptar alguno de los dos supuesto, bien por descalificación evidente o necesidad de adaptación.

Para cualquier caso de los descritos, es imprescindible que exista un acuerdo expreso por mayoría absoluta en el Ayuntamiento, sin perjuicio de las disposiciones establecidas por la Comunidad Autónoma de Castilla-León.

## **SUGERENCIAS AL AVANCE DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS AYUNTAMIENTO DE PADIERNOS (AVILA)**

### **ALEGACIÓN 1**

#### **ALEGACIONES QUE FORMULA ESTA ALCALDÍA EN REPRESENTACIÓN DEL AYUNTAMIENTO PLENO AL PROYECTO DE ELABORACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ESTE MUNICIPIO DE PADIERNOS, Y QUE HAN SIDO REDACTADAS POR EL ARQUITECTO DON FRANCISCO JAVIER TIEMBLO PALACIOS.**

Examinado el avance del Proyecto de la Normas esta Corporación municipal formula las siguientes alegaciones.

#### **A/ PRESENTACION DEL TRABAJO.**

En la portada del proyecto redactado aparece una fotografía poco significativa del municipio. No se distingue bien que la vista que presenta se corresponda con nuestro municipio.

#### **B/ SOBRE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA.**

##### **1.1.- ORGANISMO FORMULANTE.**

Se omite que la información pública a la que somete el Pleno municipal las Normas elaboradas es un avance de las mismas y no la aprobación inicial como erronamente se hace constar.

#### **2.- ENCUADRE TERRITORIAL.**

##### **2.2.- MEDIO FÍSICO.**

**2.2.1.- SITUACIÓN.-** Se omite la existencia del cordel de ganado de Villatoro que atraviesa el municipio, casi paralelo a la crta. N-110.

#### **4.- ESTRUCTURA ECONÓMICA.**

##### **4.1.4.- SERVICIOS TERCIARIOS.**

Debe añadirse la existencia de una Residencia de la Tercera Edad, ubicada en el núcleo de Padiernos.

## 5.- EDIFICACION.

### 5.1. NÚCLEO URBANO. ESTADO ACTUAL.

Se hace constar erróneamente la existencia de una escuela de nueva creación, cuando data de hace más de treinta años.

### 5.4. INTERVENCIONES RECIENTES.

Se acompañan en las páginas 12 a 16, ambas inclusive fotografías de diversos edificios sin que conste al pie de cada una de ellas la calle a la que pertenecen, a que núcleo de población y entendemos deberían incorporarse a todo color.

### 5.5. CONJUNTOS URBANOS DE INTERES.

Entendemos debe añadirse a los relacionados la Casa Palacio ubicada en la calle de su situación.

## 6.- SERVICIOS URBANOS.

### 6.1.-INFRAESTRUCTURA EXISTENTE.

No consta en la documentación gráfica, los planos de los servicios a los que se hace referencia.

## 7.- EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS.

7.1.- Debería añadirse la Oficina de Farmacia en construcción.

Y los cementerios en los núcleos de Padiernos y Muñochas.

### 7.1.3.- ESCOLAR.

No existe, como erróneamente se hace constar, Escuela municipal en el anejo de Muñochas.

### 7.1.4.-ASISTENCIAL

Debería hacerse constar con mayor detalle la Residencia de la Tercera Edad sobre servicios que presta, capacidad etc.

### 7.1.6 COMERCIAL

Debe añadirse a las industrias y comercios relacionados la nave exposición de muebles existente en la zona S.A.U 4. y un taller de carpintería ubicado en el núcleo de Padiernos en la calle camino de Avila.

### 7.1.8.- DEPORTIVO.

Las piscinas que existen en el municipio no son de titularidad municipal. pertenecen a una Asociación privada sin ánimo de lucro denominada Asociación Los Campos.

## 8.- ESTRUCTURA URBANISTICA Y TERRITORIAL DEL MUNICIPIO.

### 8.3. SISTEMAS GENERALES.

Dice: La Nacional 110 que comunica los tres pueblos con Avila Capital.

Debe decir: La Nacional 110 que comunica los tres núcleos de población con la capital.

## II.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

**1.- ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN.-** Si bien el análisis que se hace sobre la regresión demográfica no deja de ser cierto, también es cierto - y ello motiva entre otras causas la elaboración de estas Normas Subsidiarias, la expansión que en los últimos tiempos se viene produciendo en el municipio con nuevas construcciones, la escasez de suelo disponible dentro del casco urbano y la expansión prevista en la zona Sur donde se ubica el S.A.U. 1.

Debería hacerse un relato de los antecedentes a la elaboración de estas normas referido al primer intento de modificación puntual de el proyecto de delimitación del suelo urbano para incluir dicha zona, que fue rechazado por la Comisión Provincial de Urbanismo, así como el posterior proyecto de viabilidad que fue elevado a la C.P.U. y que fueron informadas favorablemente, como un anteproyecto de las que ahora se redactan.

### DENTRO DE LAS CONCLUSIONES.

Hacemos constar la conveniencia de la elaboración de estas normas subsidiarias para la dinámica de crecimiento con la construcción; el deseo de fijar una segunda residencia y todo ello unido a la oportunidad que en estos momentos ofrece el auge en el sector de la construcción dentro del Valle de Amblés.

## 2.- FINES Y OBJETIVOS.

### 2.3.- OBJETIVOS GENÉRICOS.

Entendemos debe quedar patente que se pretende:

A/ Regular el crecimiento ordenado previsto y el de controlar el desarrollo en cuanto a ocupación del suelo y tratar al mismo tiempo de resolver las carencias que sufre la población en cuanto a servicios y equipamiento.

B/ Establecer el modelo de crecimiento deseado.

### 2.4.- OBJETIVOS CONCRETOS.

#### 2.4.1.- SUELO URBANO Y

#### 2.4.2.- SUELO NO URBANIZABLE.

Se concretan posteriormente en las fichas de las ordenanzas correspondientes a las que más adelante nos referiremos.

### III.- NORMATIVA URBANÍSTICA.

#### NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO.

De acuerdo con la redacción dadas si bien teniendo en cuenta los planes y proyectos concretos a que se refieren las normas elaboradas y las que se proponen por este Ayuntamiento.

#### ORDENANZAS.

##### ORDENANZA.1.- CASCO ANTIGUO.

##### PARCELA MÍNIMA.

Proponemos como parcela mínima a efectos de segregación 100 metros cuadrados como exigen las Normas Subsidiarias provinciales.

En cuanto, al, resto de las normas de edificación entendemos deberían ser más completas sobre alturas, garajes, miradores, balcones, sótanos etc.

##### ORDENANZA 3.- ENSANCHE NUEVO.

De acuerdo con la redacción dada.

##### ORDENANZA ZV.- ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.

De acuerdo con la redacción dada.

##### ORDENANZA SE.- EQUIPAMIENTOS.

De acuerdo con la redacción dada.

#### UNIDADES DE ACTUACIÓN

##### S.A.U. 1.

Se propone no delimitar los viales que en todo caso serán objeto de desarrollo en el Plan Parcial y Estudios de Detalle correspondientes.

##### S.A.U. 2.

Se acuerda mantener la propuesta formulada por el equipo redactor de las normas dada la existencia de industrias en la zona, el fácil acceso a dicho área industrial desde la crta. N-110 y las previsiones de que la población crezca hacia la zona entre el casco urbano y la zona S.A.U. 1.

##### S.A.U. 3.

Se propone su eliminación dado que resulte innecesaria su inclusión al considerar suficiente el área industrial S.A.U.2.

##### S.A.U. 4.

Se propone su mantenimiento en la redacción de las Normas definitivas ya que la existencia de un nave industrial destinada a exposición y venta de muebles puede verse ampliada en el futuro, hacia la zona norte de la parcela.

Además la existencia de los servicios de agua y energía eléctrica y una raqueta existente de acceso a la industria desde la N.110 facilita dicho desarrollo.

##### P.E.R.I. 1.

Se propone su desaparición como tal figura urbanística, ya que la existencia de viales señalados y marcados con los propietarios de los terrenos hace varios años; la inmediata pavimentación de todo el trazado viario y la instalación existente de alumbrado público en todo el recorrido, unido a la dotación de estas parcelas de suministro de agua y energía eléctrica, hace innecesario acudir a dicha figura urbanística, al estar asegurado el desarrollo racional de la zona.

##### U.A.1.

Se trata de una zona ya incluida en el anterior planeamiento, con una previsión de un Estudio de Detalle que posteriormente ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno, por iniciativa particular.

Actualmente las parcelas resultantes están dotadas de todos los servicios.

Entendemos deben respetarse los términos y resultados de dichas parcelas y alineaciones resultantes del estudio de detalle que será facilitado al equipo redactor de las normas.

##### U.A.2.-

Si bien como el anterior U. A. 1. ya se incluía en el anterior planeamiento municipal con la misma previsión de estudio de detalle lo cierto es que en estos años no se ha acometido deseo de construcción en estos terrenos si bien en el futuro inmediato sus propietarios desean realizar un desarrollo urbanístico motivo por el cual consideramos correcto el que el equipo redactor lo haya mantenido.

##### U.A.3.-

Se trata de una zona que ya cuenta con los servicios de agua, alumbrado y acceso y rodado y dentro de la misma ya se encuentran diversas edificaciones de nueva construcción entre ellas la Residencia para la Tercera Edad.

Por lo tanto entendemos que debe eliminarse cualquier sistema de actuación.

#### **U.A.4.-**

Se trata de una zona perteneciente al núcleo de Muñochas con las mismas características que los terrenos de la zona del PERI.1 y por tanto entendemos ha de darse el mismo tratamiento.

### **NORMAS PARA LA CONSERVACIÓN, RESTAURACIÓN Y MEJORA DE LOS CONJUNTOS URBANOS DE INTERES.**

Conformes con la redacción dada.

### **NORMAS DE APLICACIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE.**

#### **SUELO NO URBANIZABLE COMÚN SNU.C**

Sobre las condiciones particulares:

Se propone la redacción siguiente que sustituiría a la propuesta por el equipo redactor de las Normas Subsidiarias:

Distancias mínimas al casco urbano de las nuevas explotaciones ganaderas:

1.- A 1 kilómetro:

Las explotaciones de ganado porcino con un número de cabezas superior o equivalente a 100 U.G.M. (unidades ganaderas mayores)

2.- A 0,5 kilómetros (500 metros desde el casco urbano)

A/ Las explotaciones de ganado porcino con un número de cabezas entre 1 y 100 U.G.M. (unidades ganaderas mayores); es decir todas las explotaciones de porcino menores de 100 U.G.M.

B/ Las explotaciones de otro tipo de ganado con un número de cabezas superior o equivalente a 50 U.G.M.

3. - Las solicitudes para instalar el resto de las explotaciones, es decir de menos de 50 U.G.M. entre la línea de delimitación urbana y la distancia de 500 metros, serán objeto por parte del Ayuntamiento sobre su idoneidad y sobre su ubicación pudiendo denegarse la licencia de actividad si los informes técnicos son desfavorables.

#### **SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN NATURAL. SNU.PN.**

No se formulan alegaciones.

#### **SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE VIARIO. SNU.PV.**

No se formulan alegaciones.

#### **SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN FORESTAL. SNU.PF.**

No se formulan alegaciones.

### **IV.- ÍNDICE DE PLANOS.**

En los planos de información de infraestructuras podrían fijarse las previsiones de futuro a ejecutar a medio plazo en el desarrollo de las Normas.

Entendemos que a los efectos de una elaboración detallada de todos los aspectos del municipio podrían incorporarse los siguientes planos:

Ortoimagen del territorio, escala 1/100.000.

Encuadre Provincial, escala 1/50.000.

Mapa Geológico E: 1/50.000.

Mapa de Suelos E: 1/50.000.

Mapa de Clases Agrológicas E: 1/50.000.

Mapa Hidrológico E: 1/50.000

Padiernos, 9 de marzo de 1999

El Alcalde, *Amalio Ramón Jiménez Jiménez*

DILIGENCIA.-Para constar que las precedentes alegaciones compuestas de ocho folios, fueron aprobadas por el Pleno Municipal en sesión extraordinaria urgente celebra con fecha 10 de marzo de 1999.-

El Secretario, *Juan-Antonio del Castillo Cano.*

El Alcalde, *Amalio Ramón Jiménez Jiménez*

### **DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO EN CASTILLA Y LEÓN ORIENTAL**

#### **ALEGACIÓN 2**

#### **NORMAS SUBSIDIARIAS EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE PADIERNOS**

En contestación a su escrito de 12 de febrero en el que piden informe al Proyecto de Normas Subsidiarias presentado, de acuerdo con lo dispuesto en el artº 10.2 de la Ley de Carreteras 25/1988 de 29 de julio se informa lo siguiente:

La zona definida como SAU 1 está atravesada por un colector al cual no se le da ninguna solución.

Observando los planos da la impresión de que la salida de este polígono a la carretera debe de ser por la intersección con raqueta actual. Sin embargo dado el crecimiento que a tenor de las Normas Subsidiarias presentadas se le pretende dar a la localidad de Padiernos no es descabellado el pensar que en un futuro haya que construir el cruce del camino a Aldealabad con la carretera Nacional 110 a distinto nivel, por lo que debe hacerse una previsión de terrenos para en su día poder construir el citado acceso, lo que conlleva a que el límite de la zona urbana en este polígono SAU 1 en vez de llegar en su lado sur hasta la carretera de acceso a Padiernos borde por el límite del campo de deportes.

No es razonable que se planteen los polígonos industriales SAU 2 SAU 3 y SAU 4, inconexos entre sí y sin servicios, cuando lo más lógico sería, si se desea, la creación de un polígono industrial. Por otra parte la salida a la carretera del SAU 2 lo es a través de un camino agrícola, en absoluto capacitado para ello.

En consecuencia no se puede informar favorablemente el Proyecto remitido hasta tanto no sean subsanados los puntos reseñados.

El Ingeniero Jefe de la Unidad, *Manuel María Llanes Blanco*

## IBERDROLA

### ALEGACIÓN 3

Daniel Vicente Sánchez, D.N.L. 11.670.076, en nombre y representación de IBERDROLA, S.A., C.I.F. A-48.010615, con domicilio a efectos de notificaciones en Salamanca, Paseo de la Estación nº 7 comparece y como mejor proceda en Derecho EXPONE:

Que con fecha 1 de Febrero de 1999 ha sido acordado, en sesión extraordinaria, someter a información pública el Avance de Normas subsidiarias Municipales.

Aprovechando dicho anuncio, y sin dotar al presente escrito de carácter de Recurso, por mi representada se quiere incidir en las consecuencias que la declaración del suministro de energía eléctrica como servicio público supone en materia urbanística, y que tiene su manifestación fundamental en la preceptiva previsión del trazado de redes de abastecimiento de energía eléctrica, tanto en el suelo urbano, como para el suelo urbanizable, programado o no, base necesaria para la posterior construcción de la infraestructura eléctrica, imprescindible legalmente en el proceso urbanizador.

Dicha red de distribución de energía eléctrica, deberá constar, entre otros elementos, de los corres-

pondientes tendidos en media tensión, centros de transformación y redes de baja tensión con capacidad suficiente para atender la previsible demanda de nuevos suministros según usos y volumetría previstos en las normas del planeamiento citado. Debiendo preverse también, en su caso, la modificación de los tendidos existentes en cuanto no se adecuen a las nuevas alineaciones y rasante. Todo ello, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo de 26 de Junio de 1992, que obliga que el planeamiento incluya como suelo urbano sólo aquel que cuente ya, o llegue a disponer con la ejecución del planeamiento, de la dotación de servicios abastecimiento de aguas, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir". (art. 10, del citado Texto Refundido).

Aún no siendo el momento actual el previsto por la Legislación para llevar a la práctica dichas determinaciones legales, que corresponderá al momento futuro de la redacción de los Proyectos de Urbanización (artículo 67 del Reglamento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana), cuyas obras, necesariamente, deberán incluir la red de distribución de energía eléctrica, además, y aparte de la red de alumbrado público (artículo 70 del citado Reglamento), que deben de hallarse previstas en los documentos contemplados en el artículo 69 del repetido Reglamento, es por lo que:

SUPLICO que teniendo por presentado este escrito en tiempo y forma, se sirva admitirlo, por hechas las Alegaciones de derecho que se recogen, sirviéndose adecuar en su día el Proyecto de Urbanización que sea necesario redactar, en lo concerniente a la red de distribución de energía eléctrica a las previsiones legales manifestadas en lo principal de este escrito, por lo que IBERDROLA, S.A. ofrece expresamente, si por la Corporación se estimase procedente, la colaboración de sus servicios técnicos.

OTROSI DIGO que, mediante el presente escrito se sirva tenerme por personado en el expediente en concepto de interesado, teniendo con mi representada las ulteriores actuaciones administrativas, y, en especial, la notificación personal de la Resolución que en su día sea adoptada respecto de las Alegaciones expuestas en lo principal de este escrito.

SUPLICO que tenga por hecha la anterior manifestación a los efectos legales oportunos.

Ávila, a veintiséis de febrero de mil novecientos noventa y nueve

**AL AYUNTAMIENTO DE PADIERNOS****ALEGACIÓN 2**

D. Ricardo Sánchez Jiménez, mayor de edad con D.N.I.: 6.560.602 EN, con domicilio a efectos de notificaciones en Padiernos calle del Río núm. 21, ante ese Ayuntamiento comparece y como mejor proceda en derecho DICE:

Que dentro del plazo establecido en el anuncio publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León número 34 de fecha 19 de febrero de 1999 por el que se expone al público el AVANCE DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE PADIERNOS y una vez examinada la documentación y planos referidos a dicho planeamiento vengo en tiempo y forma a formular las siguientes alegaciones:

1ª.- Debido a la alineación de una calle marcada en el plano en la calle del Río nº 25 y entre el nº. 27 de la misma calle.

Por lo expuesto,

SOLICITO, Que habiendo presentado este escrito se sirva admitirlo y en su virtud se acuerde notificar las normas subsidiarias en el sentido de: Que el terreno del nº 27 de la C/ del Río, es casco urbano hace tiempo y nunca había marcado una calle entre el nº 25 y 27.

Por ser de justicia lo pido.

En Padiernos a 7 de marzo de 1999

Firma, *Ilegible*

**DECISIONES ADOPTADAS POR LA CORPORACIÓN, CONTESTACIÓN.****ALEGACIÓN Nº 1****Ayuntamiento de Padiernos**

La alegación presentada por el Excmo. Ayuntamiento de Padiernos en relación al texto de Avance de las Normas Subsidiarias Municipales se estima de la siguiente manera:

- Se modifica la fotografía de portada.
- En la nueva documentación se trata de la Aprobación Inicial.
- Se añade la existencia del cordel de ganado.
- La Residencia de la Tercera Edad no se considera terciario, sino dotacional, y por tanto no debe aparecer en este punto. Se corrige el término de "nueva creación" de las escuelas.
- Las fotografías se incluyen a color, pero no se indican nombres de las calles ni situación por ser

simplemente ejemplos aleatorios cuya singularidad no debe resaltarse.

- La Casa Palacio de la Calle Palacio se revisa con la presente alegación, y no parece que tenga interés arquitectónico suficiente como para incluirse en el catálogo.

- Se aportan los planos de infraestructuras actuales.

- Se añaden los equipamientos señalados en la alegación.

- Se contempla el párrafo referido a comunicaciones.

- Se añaden las consideraciones expuestas en la alegación con respecto al análisis de la Información y a las conclusiones.

- Se consideran los objetivos expuestos en la alegación, tanto genéricos como concretos.

En cuanto a la NORMATIVA URBANÍSTICA, se han tenido en cuenta todos los puntos indicados en la alegación.

En Padiernos, a 5 de abril de 1999.

**ALEGACIÓN Nº 2****Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Oriental.**

La alegación presentada por el Servicio de Carreteras, se ha tenido en cuenta en los términos que ha continuación se redactan:

- El S.A.U. 1 deberá resolver todas sus infraestructuras en su propio desarrollo, que deberá pasar por los trámites señalados en la ley (Reglamento de planeamiento y Reglamento de Gestión), y en sus informaciones públicas y al elevarse el Plan Parcial a la Comisión de Urbanismo, el Servicio de Carreteras podrá formular las alegaciones particulares al S.A.U., independientemente del desarrollo actual de las Normas Subsidiarias.

- En cuanto al posible cruce entre Aldealabad y Padiernos, se hace una previsión de terrenos municipales calificados como zona verde, que permitirían en su día construir el citado acceso.

- En cuanto a los polígonos industriales, se ha eliminado el S.A.U. 3; y se mantiene el S.A.U. 2 condicionado a resolver el acceso desde otro sitio diferente a la N-110; así como el S.A.U. 4 por tener permiso de acceso aprobado por el propio Servicio Territorial de Carreteras, pasándose a denominar S.A.U. 3 por la eliminación del anterior.

En Padiernos, a 5 de abril de 1999.

**ALEGACIÓN Nº 3****Iberdrola.**

Se hace constar en contestación a la presente alegación, que las indicaciones señaladas en la misma se han tenido en cuenta en las condiciones establecidas para la ejecución de proyectos de urbanización, en el subtítulo de red de energía eléctrica.

En Padiernos, a 5 de abril de 1999.

**ALEGACIÓN Nº 4**

**Ricardo Sanchez Jiménez, DNI 6.560.026-N, Calle del Río nº 21 Padiernos (Ávila).**

En contestación a la alegación presentada, se estima la misma considerando que existía un error de interpretación en el trazado de alineaciones según los planos catastrales por parte del equipo redactor. Queda subsanado en la documentación gráfica.

En Padiernos, a 5 de abril de 1999.

**TRÁMITE DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA.  
APROBACIÓN PROVISIONAL**

**DON JUAN ANTONIO DEL CASTILLO CANO,** Secretario del Ayuntamiento de Padiernos, provincia de Ávila, del que es Alcalde-Presidente D. Amalio-Ramón Jiménez Jiménez.

**CERTIFICO:** Que el Ayuntamiento Pleno en sesión Extraordinaria celebrada con fecha uno de febrero de mil novecientos noventa y nueve, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

Se somete seguidamente a conocimiento y consideración del Pleno del Ayuntamiento los trabajos que integran el AVANCE DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO de este Municipio de Padiernos (Ávila) y que ha sido elaborado por el equipo de Don Francisco Javier Tiemblo Palacios, Arquitecto Urbanista en cumplimiento de la adjudicación efectuada por la Excm. Diputación Provincial en el concurso llevado al efecto.

Considerando detenidamente el asunto y comprobada la conveniencia de dar un amplio conocimiento del Planeamiento que se está elaborando a toda la población del municipio y aquellas personas que puedan verse afectadas por las mismas, los señores miembros corporativos que representan la mayoría absoluta legal, acuerdan:

Someter a información pública en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 125 del Reglamento de Planeamiento dichos trabajos de avance de LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

DE ESTE MUNICIPIO DE PADIERNOS (ÁVILA), mediante anuncio que se insertará en los Boletines Oficiales de Castilla y León y de la Provincia, así como en el Diario de Ávila como Diario de mayor circulación en la provincia, por plazo de un mes, pudiendo ser examinado en la Secretaría del Ayuntamiento para deducir las alegaciones y observaciones pertinentes".

Y para que conste y unir al expediente de su razón, expido la presente con el visto bueno del Sr. Alcalde-Presidente en Padiernos a dos de febrero de mil novecientos noventa y nueve.

El Alcalde, *Ilegible.*

El Secretario, *Ilegible.*

**DON JUAN ANTONIO DEL CASTILLO CANO,** Secretario del Ayuntamiento de Padiernos, provincia de Ávila, del que es Alcalde-Presidente D. Amalio-Ramón Jiménez Jiménez.

**CERTIFICO:** Que el Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria celebrada con fecha treinta y uno de marzo de mil novecientos noventa y nueve, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

Se somete seguidamente a conocimiento y consideración del Pleno del Ayuntamiento LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO de este Municipio de Padiernos (Ávila) y que han sido redactadas por El equipo de Don Francisco Javier Tiemblo Palacios, Arquitecto Urbanista en cumplimiento de la adjudicación efectuada por la Excm. Diputación Provincial en el concurso llevado al efecto.

Se conoce asimismo el informe emitido por el Sr. Secretario de la Corporación, sobre la tramitación del expediente y el cumplimiento de los extremos legales que deben cumplirse de conformidad con lo preceptuado en la Vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y Reglamento de Planeamiento.

Por determinados miembros corporativos, se piden aclaraciones que son puntualmente facilitadas por el Sr. Alcalde y el técnico redactor del Proyecto presente en la Sesión.

Vistas las alegaciones formuladas al Avance entre las que se encuentran las presentadas por este Ayuntamiento y que conoce el Pleno.

Considerando detenidamente el asunto y comprobada la conveniencia de su aprobación para poder contar cuanto antes el Municipio con un instrumento de planeamiento como viene demandando la población, los señores miembros corporativos que representan la mayoría absoluta legal, acuerdan:

**Primero.- APROBAR INICIALMENTE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ESTE MUNICIPIO DE PADIERNOS (ÁVILA).**

**Segundo.-** Dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 114 de la Vigente Ley del Suelo, someterlo a información pública mediante anuncio que se insertará en los Boletines Oficiales de Castilla y León y de la Provincia, así como en el Diario de Ávila como Diario de mayor circulación en la provincia, por plazo de un mes, pudiendo ser examinado en la Secretaría del Ayuntamiento para deducir las alegaciones pertinentes”.

Y para que conste y unir al expediente de su razón, expido la presente con el visto bueno del Sr. Alcalde-Presidente en Padiernos a cuatro de mayo de mil novecientos noventa y nueve.

El Alcalde, *Ilegible.*

El Secretario, *Ilegible.*

**No habiéndose presentado alegaciones en esta fase del Planeamiento, se presenta la documentación para su Aprobación Provisional.**

### III. NORMATIVA URBANÍSTICA

#### 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

##### 1.1. FINES.

El presente planeamiento se redacta con el fin de definir la ordenación urbanística concreta del territorio del término municipal de Padiernos y sus anejos.

La nueva ordenación urbanística propuesta, permite la adaptación del planeamiento municipal a las disposiciones del texto refundido de la Ley del Suelo.

##### 1.2. OBJETO.

Las presentes Normas Subsidiarias municipales tiene por objeto regular el uso de los terrenos y las condiciones de la edificación, clasificando el suelo en:

- Urbano.
- Apto para urbanizar.
- No urbanizable.

Para el suelo urbano, se establece la delimitación del mismo, ordenando el suelo pormenorizadamente de acuerdo con los criterios establecidos en el art. 78 (LS 76) de la Ley del Suelo.

El suelo apto para urbanizar se delimita según los criterios establecidos en el art. 11 (LS 79).

Para el suelo no urbanizable, se determina que serán aquellos terrenos que en este planeamiento no incluya en ninguna de las clases de suelo anteriores, y en particular, los espacios determinados con una especial protección

Las presentes Normas Subsidiarias Municipales suplen al Plan General con análogo rango jerárquico al mismo.

##### 1.3. CARACTERÍSTICAS.

Las principales características de estas Normas Subsidiarias son las siguientes:

- Constituyen una ordenación completa del territorio de ámbito municipal.

- Esta figura no deriva o depende de otro planeamiento, es decir, solo en el caso de aprobar una figura de planeamiento supramunicipal que la afecte o modifique, se mantienen sus determinaciones.

- Las normativas expuestas son de ejecución inmediata.

- Es la figura de planeamiento más adecuada a las características del municipio, como se indica y demuestra en la memoria justificativa.

- Las determinaciones correspondientes al suelo no urbanizable, son instrumento de planeamiento referido al medio físico municipal.

##### 1.4. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Las presentes Normas Subsidiarias son de aplicación en la totalidad del término municipal de Padiernos y sus anejos.

Entrarán en vigor a partir del día siguiente al de la fecha de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Avila, con el acuerdo de su aprobación definitiva por parte de la Comisión Provincial de Urbanismo.

Mientras no exista una revisión de las mismas o se ejecute un Plan General Municipal de Ordenación al que sustituyen, su vigencia será indefinida; existiendo la posibilidad de realizar modificaciones puntuales o decretar la suspensión total o parcial de su contenido.

Tanto las Normas Subsidiarias desarrolladas como los planes y proyectos en ellas determinados, una vez se aprueben definitivamente serán obligatorios, públicos y ejecutivos.

La documentación que constituye este planeamiento, podrá ser consultada por cualquier persona y solicitar información escrita de aquellas afecciones que existan sobre sus propiedades.

El cumplimiento de la Normativa y de las determinaciones de planeamiento que desarrollan, afectan a personas físicas y jurídicas, tanto públicas como privadas, y mediante la acción pública será exigible su cumplimiento por cualquier solicitante.

La expropiación de terrenos para la ejecución de dotaciones y servicios o infraestructuras previsto con fines no lucrativos, así como las superficies de influencia necesarias para llevarlas a cabo, y las obras

públicas que comprenden; son ejecutivas a partir del momento en que se publique el acuerdo de su aprobación definitiva.

### **1.5. DISPOSICIONES FINALES.**

Desde el citado momento de su entrada en vigor, estas Normas Subsidiarias sustituyen a la Delimitación de Suelo actual; según el Art. 160 del Reglamento de Planeamiento.

Sin perjuicio de lo señalado en el Art. 120 del mismo Reglamento, las Normas Subsidiarias de ámbito provincial se aplicarán en todo aquello no regulado en este planeamiento, siempre que no se oponga a las determinaciones establecidas con carácter general o particular en el mismo.

La interpretación de su contenido derivará de los fines propios a obtener, determinados en la exposición de la memoria justificativa; considerando los condicionantes sociales referidos al momento de su aplicación, y ajustándose en lo posible a la definición concreta del contexto en que se encuentra.

Las diferencias que puedan surgir en la documentación gráfica, se solventarán con los planos de menor escala (mayor definición); y las mediciones reales en el terreno serán las que definan los números fijos fiables. En caso de diferencias considerables, prevalecerán los porcentajes y factores de aplicación sobre datos numéricos fijos.

Aquellos parámetros resultantes de las determinaciones edificatorias que presenten dudas o contradicciones constatables, se resolverán atendiendo siempre al beneficio social de la colectividad; favoreciendo en todos los casos los espacios públicos que puedan surgir.

### **1.6. CONTENIDO DOCUMENTAL.**

Las presentes Normas Subsidiarias Municipales constan a efectos de redacción de los siguientes documentos:

#### **I.- MEMORIA INFORMATIVA.**

Planos de información.

#### **II.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.**

#### **III.- ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN Planos de proyecto.**

## **2. TRAMITACIÓN DE LICENCIAS.**

### **2.1. ADMINISTRACIÓN URBANÍSTICA MUNICIPAL.**

Las facultades de índole local que no hayan sido atribuidas a otros organismos por la Ley del Suelo, son competencia urbanística del Ayuntamiento del Municipio.

Esta facultad, comprende la Gestión urbanística en general correspondiente al municipio, y se resume en los siguientes puntos:

- Ensanche y reforma interior de la estructura urbana.

- Trazado de vías públicas y alineaciones oficiales, así como la obtención de viarios y servicios municipales correspondientes.

- Regular la tipología y composición arquitectónica, controlando sus características estéticas si fuera necesario.

- Definición del uso de las fincas e información y control de su edificación.

- Obtención del patrimonio del suelo municipal, adquiriendo los terrenos y suelos previstos.

- Determinación de los procesos para la ejecución de las diferentes obras de urbanización.

- Intervención urbanista en obras y servicios que fomenten la satisfacción de las necesidades de la comunidad vecinal.

- Control e inspección necesaria para asegurar el cumplimiento de las disposiciones establecidas en la Ordenación propuesta.

### **2.2. POLICÍA URBANA.**

El Ayuntamiento se encargará de ordenar las obras de conservación, restauración seguridad o salubridad necesarias en cualquier elemento urbano que las requiera; a instancias de cualquier interesado o de oficio. Es obligación de sus propietarios el mantenerlos y por tanto, en función de la magnitud de las obras, se les concederá un plazo razonable para llevarlas a cabo.

En el caso de no cumplir lo acordado en el plazo previsto, se procederá a la incoacción del expediente sancionador con imposición de multa, exigiendo el cumplimiento de la orden. Si su ejecución no se realiza con carácter inmediato, el Ayuntamiento procederá a llevar a cabo la actuación con cargo al obligado, a través de procedimientos de ejecución subsidiaria previstos en la Ley del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Podrá ordenarse, según el artículo 246.2 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (LS 92), por parte del Ayuntamiento debido a razones estéticas o de índole turístico, el arreglo de fachadas o elementos visibles desde la vía pública, siempre que no se contradigan las ordenanzas expuestas en esta Normativa. En cualquier caso, siempre se harán con cargo al Propietario, hasta el límite del deber de conservación.

El deber de conservación cesará en aquellos casos en que se declara el estado de ruina de una edificación, procediéndose en ese caso al derribo.

El art. 183 de la Ley del Suelo (LS 76) establece las condiciones en que se declara el estado ruinoso de una edificación.

El procedimiento para realizar la declaración de estado ruinoso se establece en los artículos 12 al 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

### **2.3. ACTOS SUJETOS A LICENCIA MUNICIPAL.**

Están sujetos a previa Licencia Municipal, sin perjuicio de las autorizaciones que con arreglo a la legislación específica aplicable fuera procedentes, los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el primer artículo del Reglamento de Disciplina Urbanística y los contenidos en esta figura de planeamiento es decir:

- Obras de edificación e instalaciones de nueva planta y de todo tipo.
  - Ampliación de edificios e instalaciones de todas clases.
  - Obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de edificios e instalaciones de todas clases.
  - Obras que varíen el aspecto exterior del edificio para cualquier uso.
  - Obras de carácter provisional que requieran de licencia según la vigente Ley del Suelo.
  - Obras de instalaciones de Servicios públicos.
  - Parcelaciones urbanísticas.
  - Obras de movimientos de tierra importante, que no se encuentren contempladas en un proyecto de urbanización o edificación completo aprobado y autorizado por otra licencia de mayor envergadura.
  - La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
  - Usos de carácter provisional referidos en la Ley del Suelo.
  - Voladizos sobre instalaciones y edificaciones de todo tipo.
  - Modificaciones de uso e instalaciones de cualquier clase.
  - Demoliciones de edificios salvo en caso de ruina inminente.
  - Instalaciones y edificaciones bajo rasante de uso o tipo permitido en el subsuelo.
  - Carteles y propaganda visibles desde la vía pública.
  - En general, los actos señalados específicamente en las presentes Normas Subsidiarias Municipales y el art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.
- Las licencias se regirán con carácter general por los Arts. 1 al 9 del Reglamento de Disciplina urbanística, y se concederán en función de las posibilidades y facultades referidas en este planeamiento. El incumplimiento de estas posibilidades será motivo de

denegación de licencia, así como el incumplimiento de la legislación específica aplicable o de los requisitos que debe contener el Proyecto y la solicitud de licencia.

### **2.4. PROCEDIMIENTO PARA OTORGAR LICENCIA MUNICIPAL.**

La solicitud y obtención otorgada de la licencia municipal, se ajustará a lo establecido en el Art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Toda concesión de licencia, llevará incluido en su expediente el debido informe técnico correspondientes, bien por parte del Ayuntamiento cuando disponga de ellos; bien por los servicios existentes en la Diputación para la asistencia urbanística a los municipios.

El silencio administrativo no implica la obtención de facultades en contra de las disposiciones establecidas en la Ley del Suelo o en las presentes Normas Subsidiarias. En el caso de ejecutar el proyecto en este supuesto, no existirán indemnizaciones derivadas de las consecuencias posteriores resultantes de la tramitación del expediente.

Conforme a todos los datos que existan en el expediente, la Administración municipal concederá o denegará la licencia. En este último supuesto, no cabrá otro recurso que el jurisdiccional, previo al de reposición.

La solicitud presentada en el Ayuntamiento irá acompañada del correspondiente proyecto técnico, que incluirá la documentación especificada para cada tipo de proyecto en el punto 2.7 de esta Normativa.

La solicitud obligada de la licencia de obras para edificar, no impide la necesidad de solicitar las autorizaciones legales pertinentes exigibles por parte de otros organismos del Estado y de la Comunidad Autónoma de Castilla-León.

Cuando se desautoriza o deniega cualquiera de estas autorizaciones, el Ayuntamiento no podrá conceder licencia de obras al solicitante.

La solicitud de licencias de actividades no excluye el deber de solicitar la pertinente licencia de obras para construcción, cuya concesión será indispensable para poder otorgar la licencia de actividad, según consta en el Art. 22.3 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

### **2.5. CADUCIDAD Y SUSPENSIÓN DE LICENCIAS.**

Si las obras amparadas por el otorgamiento de una licencia no se han iniciado en un plazo de seis meses, se dará por caducada la misma.

Del mismo modo, se dará por caducada una licencia si la obra se interrumpe por un plazo superior a tres meses, o si durante un tiempo de seis meses no se realiza un porcentaje de obra superior al 15 % referido al presupuesto de ejecución material, o el equivalente a un 10 % en tres meses del mismo porcentaje.

No obstante, en casos debidamente justificados y previa petición solicitada, el Ayuntamiento podrá conceder prórrogas a dichos plazos.

En el caso en que una edificación se realice sin la pertinente licencia de obras, o su ejecución no se ajuste al proyecto técnico aprobado por la misma, siempre que no transcurra más un año desde su total terminación, el Alcalde o el Director General de Urbanismo y Calidad Ambiental, de oficio o de aquella Autoridad que tenga atribuida esta competencia en virtud de disposiciones especiales, podrá disponer la inmediata suspensión de la licencia de obras.

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

A partir de este momento y en el plazo de dos meses, el propietario o promotor deberá solicitar la licencia en su caso, o bien ajustar la obra a la licencia obtenida. En caso contrario, el Ayuntamiento ordenará la demolición de las obras que no se ajusten a la licencia con cargo a la Propiedad e impedirá definitivamente los usos a que diera lugar si fueran inadecuados.

Transcurrido un mes desde el punto anterior, si el Ayuntamiento no ha procedido a la demolición, el Alcalde o el Gobernador Civil dispondrán la demolición inmediata directamente, también con cargo al propietario.

Las obras que se atienen a la licencia otorgada para su ejecución, se considerarán completamente terminadas según la Ley desde el momento en que se extienda el correspondiente certificado final de obra o se otorgue la licencia de primera ocupación y cédula de habitabilidad.

En caso de no existir dichos documentos por no ser necesarios, desde la fecha en que la administración municipal compruebe la evidente terminación de la obra, se dará por finalizada la misma.

La suspensión de una licencia se determinará por parte del Alcalde, cuando el contenido de dichos documentos constituya una infracción grave, ordenando la inmediata paralización de las obras que se estén ejecutando al amparo de esa licencia en el plazo de tres días, se trasladará directamente el acuerdo a la Sala de lo Contencioso Administrativo competente, y a los efectos prevenidos en los números 2 y siguientes del Art. 118 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativo.

## 2.6. RESPONSABILIDADES.

La ejecución de una obra sin licencia o sin atenderse debidamente a la misma, supone la sanción infracción urbanística del promotor, propietario y técnico director de la obra.

Las obras cuya licencia otorgada contenga una infracción urbanística grave, supondrán la sanción del facultativo que haya informado favorablemente del proyecto, y de los miembros de la Corporación que hubieran votado a favor del otorgamiento sin el informe técnico previo, o bien si dicho informe fuera desfavorable en orden a la razón que constituye la ilegalidad manifiesta.

## 2.7. DOCUMENTACIÓN DE LOS PROYECTOS.

Como se indicó en el apartado 2.4 sobre los procedimientos para obtener licencia municipal; las solicitudes deben ir acompañadas del correspondiente proyecto técnico, que para cada tipo de licencia contendrá la documentación especificada en este punto. Los proyectos se presentarán por triplicado e irán firmados por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente.

Con carácter general, los planos de situación contendrán la información clara y precisa para situar el predio objeto del proyecto, ajustándose a lo dispuesto en estas Normas. Deberá contener un mínimo de información a escala 1/500 y 1/2000 de los siguientes aspectos:

- Información relativa a parcelación, ocupación, usos y altura de la edificación; permitiendo observar claramente la consolidación, manzana y área de edificación al que se refiere.

- Grado de urbanización de la parcela o parcelas en cuestión, expresando servicios existentes con situación real de los mismos.

Las actuaciones exteriores al núcleo urbano, llevarán planos de localización sobre la restitución topográfica que exista a escala 1/10000 como máximo, que presente la ordenación establecida en estas Normas.

Todos los proyectos irán acompañados de la hoja de estadística provincial, firmada por el promotor y el técnico autor del proyecto.

A continuación se concreta para cada tipo de licencia la documentación a presentar:

Licencia de parcelación: Se presentará proyecto de parcelación visado por técnico competente, a escala 1/500 mínima sobre la base topográfica existente con curvas de nivel de metro en metro.

La memoria técnica incluirá la descripción completa de la parcela inicial y de cada parcela resultante así como de sus dimensiones, linderos y superficies.

Licencia de urbanización: Se presentará proyecto de urbanización visado por técnico competente, de acuerdo con las normas generales de urbanización señaladas en esta Normativa.

Contendrá memoria descriptiva de las obras e instalaciones a ejecutar; y memoria técnica de cálculo, así como los planos correspondientes a la ejecución total de la urbanización.

Licencia de edificación: Podrán otorgarse dos tipos de licencia, para obra mayor y para obra menor.

Para obra mayor se presentará proyecto visado por técnico competente, ajustadas a las determinaciones edificatorias expuestas en éste planeamiento y cumpliendo las ordenanzas establecidas que afecten a la parcela.

La concesión de licencias de obra mayor para una parcela, está condicionada por el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- El cumplimiento de las normas necesarias señaladas en este documento para que la parcela pueda ser edificada.

- Que exista una licencia previa de parcelación o una alineación oficial en su caso, según las Ordenanzas particulares que le correspondan a cada zona.

El proyecto deberá constar de memoria descriptiva, memoria técnica de cálculo y planos correspondientes al conjunto de las obras a realizar.

Las licencias de obra menor se solicitarán para los casos que cumplan con los requisitos siguientes:

- Las obras solicitadas serán acordes con la Normativa General de éstas Normas Subsidiarias, y con las ordenanzas particulares de la zona a que corresponda la ubicación concreta de la actuación.

- Las obras permitidas no afectarán en ningún caso a elementos estructurales o fachadas a vía pública de la edificación; solamente al resto de las características edificatorias. Podrán constituir reformas o acondicionamientos interiores.

- La escasa complejidad de las obras no afectará a la seguridad de personas o bienes de ninguna clase, no siendo necesaria la redacción de un proyecto técnico. Esto implica que las obras estén perfectamente definidas en la memoria y planos correspondientes a la documentación presentada, y que el contratista demuestre el nivel técnico suficiente en cada caso, acreditando su capacitación.

La documentación que acompañará la solicitud, deberá constar de los siguientes apartados:

- Plano de situación.
- Croquis acotado de las obras que se pretenden hacer.
- Memoria de materiales.
- Presupuesto real de la obra a ejecutar.

- Firma del contratista que realiza la obra.

El siguiente listado especifica orientativamente las obras que se pueden considerar como otorgables con este tipo de licencia.

#### **En la vía pública:**

- Reparación, construcción o eliminación de vados en aceras públicas relacionados con la edificación contigua.

- Ocupaciones provisionales de la vía para la ejecución de edificaciones ordinarias.

- Colocación hacia el exterior de las fachadas de rótulos, carteles, anuncios, luminosos, etc.

- Colocación de postes de cualquier tipo.

- Situación en planta baja de toldos hacia la vía pública.

- Marquesinas comerciales.

#### **Obras auxiliares de la construcción:**

- Vallas y elementos de protección de obras.

- Colocación de andamios, tarimas para zanjas y similares.

- Ejecución de pozos, cotas, sondeos, etc. cuando no exista una licencia de obra mayor a los efectos.

- Apuntalamientos de fachadas exteriores.

- Instalación exterior de aparatos elevadores para la ejecución de obras.

- Explanación de terreno que no afecten a obras o edificios existentes en medianerías de altura, y que no modifiquen las cotas del terreno en alturas superiores a 1 m.

- Casetas de obra provisionales.

#### **En los edificios:**

- Pequeñas obras interiores de acondicionamiento de locales que no modifique estructura y mejoren las condiciones de higiene.

- Obras de reforma, reparación y acondicionamiento en edificios residenciales que no afecten a la estructura.

- Reparación de cubiertas y azoteas.

- Arreglo de la fachada de edificios no catalogados, sin modificación de huecos.

- Colocación de puertas, persianas y rejas en huecos exteriores existentes.

- Barandillas, vallas y rejas exteriores de separación en parcelas.

- Reparación, ejecución o sustitución de instalaciones de servicio.

- Arreglo o sustitución de vuelos exteriores, como balcones, aleros, etc.

- Apertura de nuevos huecos interiores, que no afecten a la estructura del edificio.

- Ejecución de aseos en locales comerciales.

- Ejecución de escaparates o modificación de los existentes.

- Reposición de elementos deteriorados en fachadas.

**En parcelas:**

- Reposición de vallados eliminados por obras.  
- Nivelación de los terrenos en torno a edificios nuevos, siempre que se mantengan las cotas de altura de la edificación.

- Ejecución de elementos públicos de servicio, transformadores, cabinas, casetas, etc.

**Licencias de apertura:** Se atenderán a las disposiciones establecidas en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, así como en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y peligrosas y en el Reglamento de Espectáculos Públicos.

Para su otorgamiento, irá acompañada la solicitud del correspondiente proyecto técnico, que incluirá memoria descriptiva, memoria técnica de las instalaciones a realizar, y planos de obra para la ejecución de las mismas.

**Licencias de primera ocupación:** Vendrá determinada por la concesión de la correspondiente cédula de habitabilidad, dando autorización a la puesta en uso de los edificios, acreditando que han sido ejecutados de conformidad con el proyecto, y las condiciones en que la licencia fue concedida.

Al terminar la construcción de un edificio, sea cual fuere su uso, el promotor, titular o vecinos del inmueble deberán solicitar en el Ayuntamiento acompañada del consiguiente Certificado final de obra, la solicitud de la licencia de primera ocupación.

Verificada la obra en cuestión por el Ayuntamiento, si ésta cumple con los condicionantes y proyecto de la licencia de obras otorgada, procederá a conceder la licencia de primera ocupación, siempre destinada al uso establecido en su caso. En caso contrario, el Ayuntamiento procederá a actuar conforme a lo dispuesto en el Art. 29 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Para los cambios de uso referidos a uno ya implantado o existente, se presentará la oportuna solicitud en el Ayuntamiento, alegando el cumplimiento de estas ordenanzas por el nuevo uso solicitado.

El Ayuntamiento, previo informe técnico sobre el impacto urbano del uso solicitado y el cumplimiento de todas las disposiciones pertinentes, procederá a otorgar o rechazar la solicitud e implantación del nuevo uso.

Los usos dotacionales resultantes de la calificación de suelo proviniente de esta Normativa, no podrán ser modificados; salvo justificación expresa de que dicho uso dotacional no salva las necesidades expresas para

las que fue establecido o directamente se aprecie que es necesario.

En todo caso, los cambios de uso deberán responder a los siguientes cumplimientos:

- Si se encuentra en un ámbito de protección específico, ajustarse a los niveles de protección exigidos.

- Cumplir con los usos establecidos en la ordenanza particular en que se ubique el edificio.

- Ajustarse al cumplimiento del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, Decreto 2.414/1961 de 30 de noviembre a tenor de las actividades clasificadas por el mismo.

**2.8. CÉDULA URBANÍSTICA Y ALINEACIÓN OFICIAL.**

Cualquier Propietario de una finca, unidad o sector, podrá consultar al Ayuntamiento sobre el régimen urbano en que se encuentra su Propiedad, y recibir la contestación por escrito al respecto a través de la correspondiente cédula urbanística; en un plazo máximo de un mes, tal y como se define en los Art. 43 de la (LS 92) y a los artículos 55,2 y 63 de la (LS 76) de la Ley del Suelo. El modelo de cédula urbanística se ajustará como mínimo al presentado a manera de ejemplo en este documento.

El Ayuntamiento podrá solicitar la presentación de la cédula urbanística de cada parcela resultante en los proyectos de parcelación, pudiendo remitir copia a cada propietario previa solicitud.

La alineación oficial se solicitará al Ayuntamiento para deslindes, parcelaciones, reparcelaciones o nueva edificación, y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, determinen la alineación oficial de la parcela a edificar.

La solicitud irá acompañada de un plano de situación y un plano del solar o parcela a escala suficientemente clara, con todas las cotas necesarias para determinar su forma y superficie, situación respecto a viario y parcelas colindantes, y dimensiones de las calles. Deberán reflejarse también los servicios de que dispone el solar.

Si la información aportada coincide con la constatación de la misma por parte de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, se procede entonces a reflejar el resultado de la misma por parte del técnico y se aprueba por el Ayuntamiento. En caso contrario, se notificará al propietario la disconformidad para que proceda a su rectificación, o bien se tramite la Alineación Oficial con dichas variaciones para que proceda a respetar dicha alineación en caso de edificar.

**EJEMPLO DE CÉDULA URBANÍSTICA  
AYUNTAMIENTO DE PADIERNOS**

<b>CEDULA URBANISTICA. NUM.:</b>		
<b>PROPIETARIO:</b>		<b>D.N.I.</b>
<b>DOMICILIO:</b>		
<b>TELEFONO:</b>	<b>SITUACION DE LA PARCELA:</b>	
<b>REF.ESCRITURA:</b>	<b>REF.REGISTRO:</b>	<b>SUPERFICIE:</b>
<b>LINDEROS:</b>		

**PLANO DE PARCELA**

<b>OBSERVACIONES:</b>		
<b>PAVIMENTACION:</b>	<b>AGUA POTABLE:</b>	<b>SANEAMIENTO:</b>
<b>ENERGIA ELECTRICA:</b>	<b>ALUMBRADO PUBLICO:</b>	

**ORDENANZAS REGULADORAS.**

DEFINICION:

TIPOLOGIA:

**DETERMINACIONES SOBRE VOLUMEN**

ALINEACIONES EXTERIORES:

ALINEACIONES INTERIORES:

PARCELA MINIMA:

FRENTE MINIMO PARCELA:

FONDO MINIMO:

OCUPACION:

EDIFICABILIDAD:

ALTURA:

ALTURA MAXIMA:

**RETRANQUEOS OBLIGATORIOS:**

-FRONTAL:

- LATERAL:

- TESTERO:

- PATIOS:

**DETERMINACIONES SOBRE USO**

USO PRINCIPAL:

USO COMPATIBLE:

USO PROHIBIDO:

**DETERMINACIONES ESTETICAS**

**OBSERVACIONES:**

En Padiernos a,  
El Alcalde, *Ilegible.*  
El Secretario, *Ilegible.*

**EJEMPLO DE ALINEACIÓN OFICIAL  
AYUNTAMIENTO DE PADIERNOS**

<b>CÉDULA NÚM..</b>	
<b>PLANTA DE LA PARCELA</b>	<b>ESCALA:</b>
<b>CESIONES</b>	
<b>OBSERVACIONES</b>	

En Padiernos a,  
El Alcalde, *Ilegible*.  
El Secretario, *Ilegible*.

### **3. CONDICIONES DE RÉGIMEN DEL SUELO.**

#### **3.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.**

Las Normas Subsidiarias Municipales, regulan las facultades del derecho de propiedad con arreglo a la clasificación del Suelo establecida para los predios según los artículos 7, 8, 9 y 10 (LS 6/1998) de la Ley del Suelo.

El Suelo se clasifica en urbano apto para urbanizar y no urbanizable, definiendo sus límites específicos a través de los planos de ordenación que complementa la presente Normativa, concretamente en el plano II.1 de Calificación.

La división básica del suelo en urbano y no urbanizable, determina los regímenes urbanísticos de aprovechamiento y gestión aplicables a cada terreno, detallado específicamente para el lugar concreto a que corresponde en las Ordenanzas particulares de cada zona. Se definen ambos suelos según los criterios siguientes:

- Suelo apto para urbanizar, Constituye los terrenos que estas normas subsidiarias declaran adecuados, en principio para ser urbanizados. El planeamiento parcial ya desarrolla este suelo deberá ser aprobado en el programa del propio plan.

- Suelo no urbanizable. Constituye aquel terreno que en este planeamiento se considera independiente de formar núcleo urbano alguno, favoreciendo el destino del mismo a proteger sus valores específicos dotándole de Ordenanzas específicas para el conjunto del término. Los planos de ordenación reflejan su

delimitación, y su régimen particular se recoge en el capítulo 9 de estas ordenanzas.

- Suelo Urbano. Se establece como criterio para la clasificación del suelo urbano el que corresponde al suelo que constituye el casco urbano habitado del Municipio. Constituye el resto del Suelo delimitado en los planos de ordenación, y sus ordenanzas pormenorizadas particulares se recogen en el Capítulo 7.

La estructura general del territorio, se define a través de los sistemas generales y locales de comunicaciones, espacios libres, equipamientos y servicios públicos, así como con las ordenanzas particulares aplicables en cada suelo para usos pormenorizados y globales y la intensidad de los mismos.

#### **3.2. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.**

Constituyen sistemas, aquellos elementos al servicio de los ámbitos urbanos y territoriales que confieren la ordenación del término municipal, determinando la estructura general establecida para esta Normativa.

Sistemas generales son aquellos al Servicio del conjunto del término municipal o cuyo servicio se extiende a otros términos o estructuras supramunicipales. Los sistemas locales, se vinculan a un sector, polígono o unidad de actuación determinados.

Independientemente de la clasificación del Suelo y la regulación específica de éste por normas particulares zonales, en los planos de proyecto se delimitan y especifican los sistemas generales y locales definidos por estas Normas Subsidiarias.

Los sistemas generales definidos para el Municipio son los siguientes:

- Sistema general o local de comunicaciones, que constituyen las carreteras municipales y calles de la estructura urbana..

- Instalaciones o infraestructuras de carácter general o local, como tendidos aéreos de electricidad, alumbrado público y teléfonos, depósitos de agua y colectores generales.

- Sistema general o local de equipamientos comunitarios. Deportivos, Administrativo, Religioso, Escolar, Asistencial y Sanitario.

- Sistema general de espacios libres y zonas verdes.

### **3.3. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROVISIONALES.**

Podrán autorizarse obras y usos de carácter provisional, siempre que no dificulten el desarrollo del planeamiento propuesto, de acuerdo con las determinaciones del Art. 17 de la Ley del Suelo (LS 98). El Ayuntamiento acordará su demolición cuando fuera necesario y sin derecho a indemnización.

El cualquier caso, las obras solicitadas deberán ser aprobadas mediante informe previo por la Comisión Provincial de Urbanismo, y la autorización con los condicionantes expuestos deberá inscribirse por el Propietario den el Registro de la Propiedad.

### **3.4. SITUACIONES PREEXISTENTES.**

Aquellas edificaciones que en el momento de la aprobación definitiva de estas ordenanzas, se encontraran ya ejecutadas y resultaran disconformes con la ordenación propuesta, se considerarán en situación de fuera de ordenación.

Conforme a los dispuesto el Art. 60 de la (LS 76) de la Ley del Suelo, no podrán realizarse en ellas obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, únicamente las pequeñas reparaciones que exigieran su higiene, ornato y conservaciones del inmueble.

En casos excepcionales, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, si no está prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretenden realizar.

Cuando la disconformidad con el planeamiento no impida la edificación en el mismo solar, el propietario podrá demoler y reconstruir con arreglo a estas ordenanzas.

### **3.5. REGULACIÓN DE DERECHOS Y CARGAS DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.**

La aprobación de las Normas Subsidiarias, obliga a los propietarios a incorporarse al proceso de desarrollo determinado, ajustándose en cada caso a la

regulación urbanística que corresponda en función de la clase de suelo y la clasificación que afecta a cada predio.

Los derechos y obligaciones de los propietarios derivados de este planeamiento, se corresponden con las determinaciones fijadas por la Ley del Suelo, ajustándose al Reglamento de Gestión y observando las aplicaciones del mismo desarrolladas en esta Normativa.

La adquisición de facultades por parte de la Propiedad, implica el cumplimiento de los deberes legales señalados en los artículos 12, 13, 14 y 25 de la Ley del Suelo (LS 98). Adquiridas estas facultades, se obtendrán sucesivamente los derechos a urbanizar, al aprovechamiento urbanístico, a edificar y a la edificación. En ningún caso se entenderán adquiridos por silencio Administrativo facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en esta Normativa o en la legislación del suelo vigente.

Los propietarios deberán emplear los terrenos al uso establecido en estas ordenanzas y quedarán sujetos a las determinaciones de protección y conservación definidas en las mismas.

La enajenación de fincas por incumplimiento de los plazos de ejecución del planeamiento, implica que el nuevo adquirente, se hace acreedor de los derechos y cargas subrogados vinculados al proceso urbanizador, así como de los deberes contraídos con la Administración Pública por compromiso del anterior propietario.

## **4. DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.**

El desarrollo de la presente normativa se realiza a través de las ordenanzas particulares definidas para cada zona, delimitadas en los planos de ordenación.

Los objetivos se llevarán a cabo mediante los procedimientos de Gestión y Ejecución aplicables, a través del Ayuntamiento o la Administración actuante, con la ejecución de los Planos y Proyectos detallados en esta Normativa.

Los particulares podrán colaborar en el desarrollo y gestión de este planeamiento de acuerdo con la legislación vigente, tal y como se determina en los distintos tipos de planes y proyectos.

### **4.1. TIPOS DE PLANES Y PROYECTOS.**

Los diferentes planes y proyectos definidos, tienen por objeto el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas dentro de las Normas particulares de cada zona. Pueden definirse a posteriori para actuaciones concretas mediante los procedimientos correspondientes, siempre que se adapten al planeamiento pro-

puesto y no afecten a los derechos contraídos por los propietarios. .

Se definen los siguientes tipos de planes y proyectos que pueden en su caso desarrollar las presentes Normas Subsidiarias Municipales:

- Planes Parciales.
- Planes Especiales.
- Estudios de detalle.
- Proyectos de urbanización.
- Proyectos de obras ordinarias.
- Proyectos de reparcelación.
- Proyectos de Compensación.
- Proyectos de expropiación.
- Proyectos de parcelación.
- Proyectos de edificación.

#### **4.1.1. PLANES PARCIALES.**

El contenido mínimo correspondiente a la redacción de un Plan Parcial, será el que especifiquen los Art. 57 al 64 del Reglamento de Planeamiento. Deberán justificar la adecuación de la Ordenación a las directrices de planeamiento de estas Normas Subsidiarias, demostrando la correlación entre la información y los objetivos del Plan con la Ordenación propuesta, así como la posibilidad de llevar a la practica sus previsiones dentro de las etapas establecidas para su ejecución.

Los Planes Parciales que se redacten contendrán al menos los siguientes puntos:

- Zonificación, con asignación de usos pormenorizados, sistemas de espacios libres y zonas verdes, y especificación de reservas de suelo para dotaciones y su situación con relación a la red viaria.
- Red viaria, definiendo sus perfiles longitudinales y transversales de acuerdo con las determinaciones del Art. 52 del Reglamento de Planeamiento.
- Esquema de Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, alcantarillado, distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
- Delimitación de Polígonos de Actuación.
- Plan de etapas.

La tramitación de Planes Parciales se realizará de acuerdo con el Art. 41 y 43 de la (LS 76) Ley del Suelo, y de los Art. 136; 137; 138; 139 y concordantes del Reglamento de Planeamiento, así como las competencias para su formulación

#### **4.1.2. PLANES ESPECIALES.**

El contenido mínimo correspondiente a la redacción de cualquier Plan Especial, será el que especifiquen los Art. 76 al 87 del Reglamento de Planeamiento. Deberán de contener el grado concreto de sus objetivos para la definición correcta de sus conclusiones, ampliando las determinaciones del pla-

neamiento superior que constituye estas Normas Subsidiarias Municipales.

En el suelo urbano, los planes especiales que se redacten contendrán necesariamente los siguientes puntos:

- Calificación pormenorizada del suelo, que para el desarrollo de esta normativa diferenciará espacios públicos y privados, y áreas susceptibles de ser ocupadas por la edificación.

- Mantenimiento de los espacios y edificios a conservar; y ordenanzas específicas del Plan para definir dicha conservación; así como las ordenanzas necesarias para los ámbitos de nueva creación o renovación.

- Valoración y descripción pormenorizada de los mantenimientos y conservaciones previstos, así como la definición de las posibles afecciones derivadas de este Plan Especial en uso y volumen sobre los terrenos y edificaciones colindantes.

- Descripción de usos y aprovechamiento resultantes del mantenimiento de espacios y edificios valiosos, dirigido a proteger y evitar su desaparición.

- Definición de ordenanzas de uso, volumen y estéticas, de cada ámbito del Plan Especial, o bien remitirse a las ordenanzas definidas por estas Normas Subsidiarias.

- Diseño de los espacios libres y zonas verdes propuestas, para realizar posteriormente el proyecto de urbanización concreto que las desarrolle; salvo que la complejidad del ámbito sea tal que no permita su completo detalle hasta la remisión al propio proyecto de urbanización.

- Deberán incluirse los elementos y especies vegetales adecuados a la calidad medio-ambiental y adaptados al coste previsto de mantenimiento.

- Delimitación de zonas de reparto de cargas urbanísticas resultantes de la elaboración del Plan, y sistemas de actuación adecuados para cada zona.

- Presupuesto orientativo valorando los costes de ejecución de cada una de las propuestas, y determinación de los plazos para ejecutarlo con los porcentajes de dinero establecido para cada inversor, tanto público como privado.

En los suelos no urbanizables, el contenido de los Planes Especiales será el siguiente:

- Delimitación del área de actuación que comprende el Plan.

- Características del Sistema General Propuesto; definiendo el cumplimiento de las presentes Normas Subsidiarias, las actuaciones propuestas referidas a edificación, medio físico, paisaje y vegetación.

- Definición de usos o instalaciones previstas; con las ordenanzas de uso y volumen necesarias; y aquellas de protección y conservación que desarrollen el Plan.

- Previsión y diseño de las infraestructuras de servicio necesarias.

- Normas de Protección paisajística, con delimitación de zonas de forestación adecuándose al medio físico en que se encuentran.

- Presupuesto económico de la actuación, plazos y cuantías aportables por los inversores públicos y privados, desarrollados en un programa de ejecución viable y justificado.

- Compatibilización de las obras correspondientes con las de los sectores definidos para el suelo no urbanizable, y definición de las competencias de mantenimiento resultantes.

- El diseño de los ámbitos específicos de actuación, serán suficientes para la posterior realización del sistema general mediante proyectos de obras ordinarios. La ejecución de infraestructuras mediante un proyecto de urbanización, solo se realizará cuando la complejidad de las obras así lo exija.

La tramitación de Planes Especiales se realiza de acuerdo con los Arts. 40, 41 y 43 de la (LS 76) Ley del Suelo; y del 147; 148 y concordantes del Reglamento de Planeamiento.

Las competencias para su formulación, en función del tipo de Plan Especial de que se trate, se regula de los Art. 143 al 148 del Reglamento de Planeamiento.

#### **4.1.3. ESTUDIOS DE DETALLE.**

Su contenido se atenderá a las determinaciones para su ejecución definidas en la Ley del Suelo en el Art. 14 (LS 76), regulado en los Arts. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento. Como mínimo, será el siguiente:

- Delimitación de la actuación correspondiente.
- Descripción de la propuesta referida a su objeto, determinando los condicionantes que estas Normas Subsidiarias condicionen a cumplir; es decir:
  - Calificación pormenorizada del suelo.
  - Ordenanzas correspondientes de uso y volumen.
  - Alineaciones y rasantes resultantes.

Características del sistema de gestión establecido por este planeamiento para la unidad de actuación resultante.

La redacción de un Estudio de Detalle para adaptar o reajustar alineaciones y rasantes, y ordenar volúmenes con las especificaciones de esta normativa; no implica en ningún caso la modificación de viales ni espacios públicos, ni cualquier otro condicionante resultante de las ordenanzas que le correspondan según estas Normas Subsidiarias.

En el caso en que el Estudio de Detalle reajuste alineaciones, y reordenen volúmenes; las posibles vías necesarias para proporcionar acceso a los edificios resultantes deberán ser incluídas en el mismo.

En este caso, deberá de contener:

- Las alineaciones resultantes con los viales obtenidos si existen.

- Justificación de que el aprovechamiento obtenido se corresponde con el previsto en la presente Normativa. Se demostrará que no existe disminución de espacios libres ni dotaciones si las hubiera.

- Mantenimiento de las condiciones urbanas referidas a propiedades colindantes.

La tramitación se realizará en el Ayuntamiento, que de conformidad con lo establecido en los Arts. 35 y 40 de la Ley del Suelo (LS 76); y 140 del Reglamento de Planeamiento, acordará su aprobación inicial y definitiva en los plazos señalados en la Ley.

Una vez tramitado el acuerdo de aprobación definitiva, el Ayuntamiento dará paso al expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo en el plazo de diez días, con el fin cumplir con lo previsto en el Art. 140.5 del Reglamento de Planeamiento.

La competencia para su formulación se regula según el Art. 140.1. del mismo Reglamento.

#### **4.1.4. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.**

El contenido de los proyectos de urbanización, responderá a lo exigido en los Art. 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, y como mínimo a las siguientes determinaciones:

- Delimitación de los límites de actuación:
- Observancia de la Normativa correspondiente a la Ordenanza en que se encuentre localizado el terreno, y de las condiciones a cumplir por los proyectos de urbanización desarrollados en estas Normas Subsidiarias.
  - Adaptación a la topografía, respetando en la medida de lo exigible los elementos naturales valora- bles o de interés urbano, potenciando las posibles vistas de interés paisajístico o urbano.
  - Plazos de ejecución de las obras y presupuesto de la misma.
  - Definición de los elementos de obra, con todas las características técnicas y de acabados que se hayan proyectado.

Los compromisos adquiridos por los Propietarios o promotores, se asegurarán mediante el depósito de una fianza del 6% del Presupuesto de ejecución material del proyecto que haya sido aprobado definitivamente. Dicha fianza se restablecerá a los mismos una vez finalizada la urbanización, y será requisito indispensable para acometer las obras de urbanización aprobadas y proyectadas en cada unidad de actuación que se quiera acometer.

La tramitación de los proyectos de urbanización, se realizará acorde con los procedimientos estableci-

dos en los Arts. 38 y 40 de la Ley del Suelo (LS 76) y con las disposiciones y actos preparatorios definidos en el Art. 141 del Reglamento de Planeamiento, en relación con el Art. 6º del Real Decreto 16/1981 de octubre.

El art. 141 citado del Reglamento de Planeamiento en su punto 1, regula la competencia para la formulación de proyectos de Urbanización.

#### **4.1.5. PROYECTOS DE OBRAS ORDINARIAS.**

Los proyectos de Obras Ordinarias, deberán detallar y programar las obras a ejecutar, con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos al autor redactante del Proyecto, según el Art. 67.5 del Reglamento de Planeamiento.

Deberán desarrollar las Normas generales de Urbanización definidas para estas Normas Subsidiarias atendiendo como mínimo a los siguientes puntos:

- Cumplirán las determinaciones correspondientes a estas Normas Subsidiarias, en suelo urbano.
- Definición de las obras a desarrollar y su adaptación al lugar, así como de los elementos urbanos afectados, determinando calidad, textura y acabados de materiales empleados.

La tramitación se realizará en el Ayuntamiento, quién concederá la oportuna Licencia Municipal una vez acordada la misma.

La Competencia para su formulación es similar a la de los proyectos de Urbanización.

#### **4.1.6. PROYECTOS DE REPARCELACIÓN.**

El contenido documental de estos proyectos corresponde a los requisitos formales establecidos en los Art. 83 y 84 del Reglamento de Gestión.

Los planos se realizarán a escalas comprendidas entre el 1/500 y el 1/2000; en función de la necesidad de tamaño requerida para que se perciban perfectamente los linderos y demás grafismos.

La tramitación y formulación de los proyectos de reparcelación, se realizará de acuerdo con el procedimiento general establecido en el Capítulo IV del Título III del Reglamento de Gestión.

#### **4.1.7. PROYECTOS DE COMPENSACIÓN.**

El contenido será el correspondiente a las disposiciones generales establecidas para estos proyectos en el Art. 172 del Reglamento de Gestión.

La escala de los planos será la necesaria para definir perfectamente las Propiedades resultantes, cesiones de terreno, reservas de suelo, y demás disposiciones establecidas en estas Normas Subsidiarias Municipales.

La tramitación y formulación corresponderá a la Junta de Compensación, o en su caso, al Propietario

único, conforme a las disposiciones establecidas en el Art. 174 del Reglamento de Gestión.

#### **4.1.8. PROYECTOS DE EXPROPIACIÓN.**

Los Arts. 197 y 198 del Reglamento de Gestión, regulan la expropiación forzosa para la ejecución de los sistemas generales y para actuaciones aisladas en suelo urbano.

Se atenderán igualmente a las disposiciones establecidas en la Ley de Expropiación Forzosa.

El contenido de los proyectos será el fijado por el Art. 202 del Reglamento de Gestión; mediante el procedimiento que regula la sección tercera del Capítulo IV correspondiente al Título IV de dicho Reglamento.

Los planos deberán presentarse a escala lo suficientemente clara como para identificar cada finca; y un plano de situación del término donde se determine el polígono claramente en su caso. En el primer caso, deberán identificarse situaciones, linderos y superficies de cada finca afectada.

#### **4.1.9. PROYECTOS DE PARCELACIÓN.**

La división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, siempre que no contradigan las disposiciones contenidas en esta Normativa, y que no estuviesen incluídas en un proyecto de reparcelación o compensación anterior, deberá tramitarse con un proyecto de parcelación.

El contenido de los proyectos será el siguiente como mínimo:

- Memoria descriptiva de información y justificación de la parcelación.
- Plano de situación de la finca.
- Planos de la finca matriz y resultantes, en los que se especifiquen linderos, dimensiones y superficies, a escala suficientemente clara para su perfecta identificación, y con curvas de nivel metro a metro.
- Cédulas de cada parcela cuando sean necesarias a juicio del Ayuntamiento; o existan repartos de aprovechamiento, cesiones, etc.

La tramitación se realizará mediante la solicitud de la correspondiente licencia en el Ayuntamiento, según las especificaciones requeridas para ello en la presente normativa. (Capítulo II 4).

#### **4.2. CONDICIONES DE EJECUCIÓN.**

Para el desarrollo de estas Normas Subsidiarias, se delimitan en suelo urbano las unidades de actuación correspondientes; en suelo urbanizable los polígonos de actuación determinados.

Los solares situados en suelo urbano son de ejecución directa; y del mismo modo los sistemas generales o elementos que formen parte de los mismos.

La definición de las unidades y polígonos de actuación, corresponde al perímetro señalado para los mismos en los planos de escala mayor; independientemente de la superficie medida en este planeamiento adjudicada a cada uno.

La delimitación de unidades y sectores se basa en las disposiciones generales de los Arts. 117 y 118 de la Ley del Suelo (LS 76); de manera que permitan el cumplimiento de los deberes de cesión, distribución de cargas y urbanización.

Se podrán definir unidades de actuación o polígonos no definidos en estas Normas Subsidiarias o la modificación de las existentes, por acuerdo de oficio del Ayuntamiento o a instancias de los particulares interesados. Los requisitos necesarios se ajustarán a las disposiciones del Art. 38 del Reglamento de Gestión.

#### **4.3. DETERMINACIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN.**

La ejecución de unidades de actuación o polígonos, se realizará por el sistema señalado para cada uno de ellos en las fichas de ordenanza.

En aquellos casos en que se delimiten unidades o polígonos no señalados en estas Normas Subsidiarias, se determinará el sistema de actuación conveniente. Generalmente se emplea el sistema de compensación para iniciativa privada, pero la administración podrá fijar otro en el caso de que dicha resolución se considere más adecuada. Los requisitos necesarios para proceder a la creación de las nuevas unidades o polígonos a delimitar, se regirán por el Art. 38 del Reglamento de Gestión. Siempre deberá justificarse la viabilidad del desarrollo mediante un estudio económico-financiero.

Los propietarios afectados; podrán modificar el sistema de actuación a petición propia con el compromiso de su ejecución.

El incumplimiento de los deberes y obligaciones de los propietarios en los sistemas de Compensación y Cooperación, podrán dar lugar a la aplicación forzosa en los supuestos establecidos en el Reglamento de Gestión.

Los sistemas de ejecución que se pueden dar son Compensación, Cooperación o Expropiación; desarrollándose a continuación cada uno de los mismos:

##### **4.3.1. SISTEMA DE COMPENSACIÓN.**

El objeto de la aplicación de este sistema, constituye la ejecución de la urbanización por parte de los Propietarios comprendidos en el perímetro delimitado por la unidad de ejecución, con reparto equitativo de beneficios y cargas para cada uno de ellos.

El procedimiento para el desarrollo del sistema, constituye dos supuestos distintos:

A.- Polígonos o Unidades de Actuación pertenecientes a un solo Propietario.

B.- Polígonos o Unidades de Actuación comprendidos por varios Propietarios.

En el primer caso, no será necesaria la constitución de Junta de Compensación; ya sea por ser una propiedad única o una Comunidad de proindiviso sin oposición de ninguno de sus componentes.

En cualquiera de los casos, se presentará un proyecto de Compensación en el que se definan los terrenos de cesión gratuita a las reservas de suelo establecidas en estas Normas Subsidiarias o los planes que la desarrollen. Se definen igualmente las parcelas que se beneficiarán de dicho aprovechamiento.

El proyecto de compensación se elevará a la Administración correspondiente para optar a su aprobación definitiva.

En el supuesto B, que necesario constituir Junta de compensación; debiendo concurrir a la misma la cantidad suficiente de propietarios como para representar al menos un 60 % del suelo comprendido en la unidad de ejecución.

Se realizarán los proyectos de Estatutos y Bases de actuación, y una vez aprobados definitivamente, se constituye la junta mediante escritura pública; en la que se designarán los cargos del órgano rector, que recaerán necesariamente en personas físicas.

Los estatutos y bases de actuación, contendrán las disposiciones establecidas en los Art. 166 y 167 del Reglamento de Gestión.

Aprobado con carácter definitivo este planeamiento, los propietarios que representen el 60 % del suelo comprendido en la unidad de ejecución, tendrán un plazo de tres meses para presentar los Estatutos y Bases de Actuación.

Si pasados los tres meses establecidos no se presentan dichas bases, la Administración que corresponda podrá conceder otro plazo de tres meses para su presentación.

En el caso de que no se presente de nuevo el proyecto de Bases y Estatutos, la Administración podrá sustituir el sistema de Actuación según el Art. 155 del Reglamento de Gestión.

Una vez constituidas las Bases y Estatutos, se redactará el Proyecto de Compensación, que deberá ser aprobado a su vez por una mayoría de dos terceras partes de los Propietarios con participación en la Junta de Compensación. Una vez aprobados se elevará a la aprobación definitiva por parte del Ayuntamiento.

El propietario único o la Junta de Compensación, se encargarán de la redacción de los proyectos de urbanización y de las obras correspondientes para el desarrollo de la unidad de actuación o del Polígono resultante.

La aprobación del Proyecto de Compensación, constituye una cesión en pleno derecho y libre de cargas, de aquellos terrenos correspondientes al

Ayuntamiento según estas Normas Subsidiarias o los planes que la desarrollen. Se podrán sin embargo disponer de los terrenos para la ejecución de las obras de urbanización pertinentes, hasta que realizadas éstas, se entreguen al Ayuntamiento.

Todas las cesiones correspondientes a terrenos, viarios, dotaciones y servicios, se harán al Ayuntamiento en un plazo inferior a tres meses desde la recepción de las obras por parte de los Propietarios.

En los casos de incumplimiento de obligaciones y careas por parte de algún propietario, e incluso plazos de ejecución; el Ayuntamiento podrá proceder al expropiamiento de los derechos de las mismas, en favor y beneficio de la propia Junta.

Los propietarios únicos, serán responsables de la urbanización completa y del resto de obligaciones y deberes señalados.

#### 4.3.2. SISTEMA DE COOPERACIÓN.

El objeto de aplicación de este sistema, es la ejecución de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento. Los propietarios se encargarán de las cesiones de terreno gratuitas y obligatorias para viarios y de costear las obras de urbanización.

La aplicación de este sistema requiere en cumplimiento del Art. 73 del Reglamento de Gestión, la reparcelación de los terrenos que comprenden la unidad de ejecución, salvo casos en que sea innecesaria. Estos casos son los siguientes:

- Cuando el suelo comprendido en la unidad de ejecución pertenezca a un sólo propietario.
- Cuando la unidad de ejecución se encuentre anteriormente reparcelada, sin afectar al equilibrio económico de los Propietarios.
- Cuando los Propietarios afectados renuncien expresamente a ella.
- Cuando no se afecte a alguna de las causas determinadas en el Art. 72 del Reglamento de Planeamiento.

La innecesidad de reparcelar se acordará por el Ayuntamiento previa declaración y conformidad de los Propietarios. Este acuerdo, dará lugar al cumplimiento de los deberes y obligaciones por parte de los Propietarios correspondientes a este sistema, con los gastos y cesiones que les afectan.

Cuando sea necesario acudir a un proyecto de reparcelación, suponemos que no se dan los casos citados anteriormente, y por tanto, los objetivos de la reparcelación son algunos de los siguientes:

- Los beneficios y cargas resultantes de la ordenación propuesta han de repartirse entre los diferentes Propietarios.
- Las fincas deben adaptar su fisonomía a las exigidas en el planeamiento aquí propuesto.

- Deberá especificarse el aprovechamiento resultante de cada una de las parcelas obtenidas de los planes que la desarrollen.

Los expedientes de reparcelación se iniciarán con la presentación de la delimitación del Polígono o Unidad de Actuación; o bien con el plan o figura de planeamiento determinada que desarrolla la actuación; por ministerio de ley.

Este proceso tiene como consecuencia la suspensión de Licencias de parcelación o edificación dentro del ámbito de la unidad de ejecución hasta que e acuerdo de aprobación definitiva sea formal. De igual manera, quedarán suspendidas todas aquellas licencias que puedan afectar a la configuración formal de las parcelas a obtener.

En los tres meses siguientes a la presentación de expediente; deberá presentarse un proyecto de reparcelación por parte de los Propietarios, con una representación de dos terceras partes del número total y un 80% de la superficie del suelo delimitado por la unidad de ejecución, que deberá admitirse y tramitarse aunque sea incompleto según el Reglamento de Gestión Art. 106. Una vez aprobado inicialmente, el Ayuntamiento concederá dos meses como máximo de plazo para completar el proyecto.

No cumplida la presentación del proyecto en este plazo, la redacción del proyecto se acometerá por parte del Ayuntamiento de oficio.

El procedimiento general se regula según el Capítulo IV del Título III del Reglamento de Gestión pero se puede llevar a cabo también mediante procedimiento abreviado, según el Capítulo V del mismo título, y en los siguientes casos:

- Reparcelación voluntaria, formulando la propuesta, formalizada en escritura pública, se someterá a información pública durante 15 días, y con informe favorable de los Servicios Técnicos pasa al acuerdo de aprobación definitiva. Para inscribir las parcelas en el Registro, se presentará la escritura citada y certificado del acuerdo de aprobación.

- Reparcelación Simplemente económica, cuando la reparcelación se limita a la determinación de las indemnizaciones sustitutorias que procedan entre los afectados y a la redistribución material de los terrenos restantes aparte de la edificación desarrollada que será superior al 50% y cumplirá el planeamiento presente.

- Normalización de fincas, aplicable cuando no sea necesaria la redistribución de beneficios y cargas resultantes de la ordenación entre los propietarios afectados, pero deberá regularizarse la configuración de las parcelas para adaptarlas a las exigencias de estas ordenanzas.

Podrán acordarse en cualquier momento, de oficio o a instancias de parte interesada.

El procedimiento se regula en los artículos 117 a 121 del Reglamento de Gestión.

Los efectos producidos en cualquiera de los casos de reparcelación adoptados, en función de los supuestos de reparcelación citados, se regulan en el Capítulo VI del Título VI del Reglamento de Gestión.

Los costes de obra de urbanización y Proyectos redactados para su ejecución, se distribuirán entre los propietarios de la siguiente forma:

- Cuando no sea necesaria la reparcelación, en proporción al aprovechamiento resultante en cada finca.
- En caso de existir reparcelación, en proporción al valor de las parcelas resultantes.

El Ayuntamiento solicitará a cada Propietario, los pagos a cuenta de los gastos de urbanización, con el importe correspondiente a una ejecución de seis meses, debiendo efectuarse el pago en un plazo inferior a un mes desde el acuse del requerimiento. .

Pasado este plazo, la administración procederá a la solicitud de las cuotas por vía de apremio. El Ayuntamiento podrá fraccionar o aplazar el pago por un tiempo máximo de cinco años, a solicitud de los interesados y prestando las garantías convenientes en cualquiera de las formas de derecho admitidas, por un valor equivalente a la cuota solicitada, siendo admisible la hipoteca sobre los propios terrenos a urbanizar. En el caso de presentar solicitudes de Licencia de obra antes de finalizar la urbanización, no se podrá conceder el aplazamiento o fraccionamiento de las cuotas.

La cesión gratuita y obligatoria de terrenos al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, se producirá con el acuerdo de innecesidad de reparcelación o en caso de existir ésta, cuando sea firme el acuerdo de aprobación definitiva. El Ayuntamiento podrá proceder desde este momento a la ocupación de los terrenos.

#### **4.3.3. SISTEMA DE EXPROPIACIÓN.**

La expropiación forzosa de terrenos, se determina con alguno de los fines señalados a continuación:

- Ejecución de los sistemas generales definidos en esta normativa, o actuaciones aisladas en suelo urbano. Estos casos se regirán por la Ley del Suelo Urbano. Los costes de expropiación podrán recaer en Propietarios que resulten especialmente beneficiados con motivo de la ordenación urbana resultante, mediante contribuciones especiales solicitadas por imposición.

- Urbanización de unidades de ejecución completas, mediante la aplicación del sistema de expropiación determinado en estas Normas Subsidiarias. El procedimiento de este sistema se determina en los Art. 199 y 212 del Reglamento de Gestión.

- Por incumplimiento de los deberes, cargas y obligaciones de los Propietarios en cualquiera de los

otros sistemas de desarrollo. El procedimiento se realiza mediante la Ley de Expropiación Forzosa.

La valoración de bienes y derechos expropiados, se realizará conforme a los criterios establecidos en la Ley del Suelo y sus Normas reglamentarias.

#### **4.4. DERECHOS, OBLIGACIONES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS.**

##### **4.4.1. CESIONES OBLIGATORIAS.**

Los Propietarios cuyos terrenos se incluyan en polígonos o unidades de actuación, deberán efectuar las cesiones de terreno obligatorias que determina la Ley del Suelo, en función de las Normas establecidas en estas Normas Subsidiarias, o cualquiera de los planes que las desarrollan.

Las cesiones obligatorias referidas a suelo urbano, constituyen viarios, zonas verdes o públicas, centros de Enseñanza u otros equipamientos necesarios; señalándose su emplazamiento en los planos de estas Normas, o determinándose para los planes que la desarrollan.

Las cesiones a realizar en suelo urbanizable programado, se harán en favor del Municipio o de la Entidad Urbanística actuante, y corresponderán a los siguientes terrenos:

- Suelo para viales, Parques y Jardines Públicos, Zonas Deportivas y de Recreo, Centros Culturales, y Docentes; así como terrenos necesarios para la instalación de Servicios Públicos.
- Suelo en que se contenga el exceso de aprovechamiento si existe en un sector determinado, siempre que no se emplee para compensar a Propietarios afectados por Sistemas Generales.
- El suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento medio del sector, en todos los casos.

##### **4.4.2. COSTES DE URBANIZACIÓN.**

Los gastos a realizar por cuenta de los Propietarios cuyos terrenos se encuentren en una unidad de ejecución son los siguientes:

- El costo de redacción y tramitación de Planes y Proyectos necesarios para llevar a cabo la actuación; incluidos gastos de compensación o parcelación (Art. 61 del Reglamento de Gestión).
- Indemnizaciones a propietarios y arrendatarios cuyos edificios estén afectados de demolición o derribo; eliminación de plantaciones, obras e instalaciones incompatibles con la actuación que se ejecuta.
- El coste de las obras de urbanización que estas Normas Subsidiarias o los planes que la desarrollan determine ejecutar por cuenta de los Propietarios.
- Según el punto 7 del artículo único de la Ley 9/97, de 13 de octubre, que establece que el

Ayuntamiento no participará en los gastos de urbanización correspondientes al porcentaje de aprovechamiento que les pertenezca..

Los conceptos comprendidos en estas obras, salvo que el planeamiento exima a los particulares de su ejecución, serán los determinados en el Art. 59 del Reglamento de Gestión, que son los siguientes:

- Explanaciones, firmes y pavimentaciones de viario, encintado y ejecución de aceras y canalizaciones de servicio.

- Obras de saneamiento, incluso sumideros y atarjeas, y estaciones depuradoras en polígonos si estuviese establecido.

- Distribución de agua, incluyendo en caso de necesidad obras de captación, riego a hidrantes contra incendios.

- Red de energía eléctrica, comprendiendo conducciones y distribución, así como alumbrado público.

- Jardinería, arbolado y mobiliario público en zonas públicas.

Los Propietarios podrán percibir el reintegro de las cantidades correspondientes a los costes de servicios pertenecientes a empresas concesionarias, en la medida que la Reglamentación de dichos servicios establece.

El incumplimiento de los deberes señalados en este capítulo, dará lugar a las siguientes determinaciones:

- Exacción de las cuotas de urbanización por la vía de apremio.

- Expropiación por parte de la Administración de los terrenos afectados, siendo beneficiaria la propia Administración o la Junta de Compensación, según el caso.

#### **4.4.3. CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.**

La conservación mantenimiento de la urbanización y dotaciones resultantes de la actuación, corresponderá a cargo de los Propietarios con terrenos comprendidos en la misma. Deberán integrarse en una Entidad de Conservación, considerándose una participación equivalente a la que tengan fijada en la Junta de Compensación, proyecto de reparcelación; o la que se fije en la Entidad de Conservación.

Las cuotas establecidas que no se abonen, serán exigidas por el Ayuntamiento con vía de apremio; ya sea de oficio, o a instancias de la Diputación Provincial de Avila. La cantidad requerida se entregará a la Entidad encargada de la Conservación.

#### **4.4.4 DERECHO A EDIFICAR**

La edificación en un terreno podrá realizarse en los siguientes casos:

- Solares de suelo urbano.

- Unidades de actuación.

- Polígonos y sectores de suelo no urbanizable.

Los solares situados en calles urbanizadas que cumplan con las condiciones señaladas en la Ley del Suelo para adquirir dicha condición; es decir, cumplan con la ordenación prevista en estas Normas Subsidiarias y cuenta con calzada pavimentada y todos los servicios necesarios; podrán ser edificados con la correspondiente concesión de licencias de obras.

Para poder edificar en terrenos correspondientes a polígonos o unidades de actuación definidos en estas Normas Subsidiarias o aprobados posteriormente, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

- Encontrarse en vía firme de aprobación el proyecto de compensación o de reparcelación.

- Deberán haberse realizado ante Notario las Actas de Cesión de los terrenos señalados en este planeamiento para dotaciones, viarios y espacios libres de uso y dominio público de cesión gratuita y obligatorias, y aquellos determinados en aquellos planes que desarrollen estas Normas Subsidiarias Municipales.

- Aprobación de los documentos complementarios requeridos por el Ayuntamiento o la administración actuante, y hacer efectivos los compromisos y garantías exigibles.

- Se habrán ejecutado las obras de urbanización correspondientes o en su caso, desarrollado el proyecto de obras ordinarias exigidas.

Se podrá edificar en terrenos incluidos en Unidades de Actuación o polígonos, a la misma vez que se ejecuta la urbanización, siempre que se desarrolle en los siguientes términos:

- Deberán cumplirse los puntos referidos en el caso anterior, a excepción del último lógicamente, y deberá reflejarse el compromiso de edificar y urbanizar a la vez en la solicitud de la Licencia de Obras.

- El estado de las obras de urbanización, permite que al finalizar la construcción de la parcela, se hayan ejecutado las obras de urbanización que le correspondan habiendo adquirido la condición de solar, e incluyendo las conexiones de los servicios a las redes generales municipales.

- Garantía suficiente de la completa ejecución de la urbanización, mediante la prestación de fianza en cualquiera de los términos admitidos en la legislación vigente. Dicha fianza será como mínimo, el coste total de la ejecución material presupuestada.

- Compromiso en la solicitud de la Licencia de Obras, de no utilizar la construcción ejecutada en tanto no se hayan finalizado las obras de urbanización.

En caso de no cumplir el compromiso de edificar y urbanizar a la vez, se dará caducidad a la Licencia de Obras y a la pérdida de la fianza; así como al resarcimiento de daños y perjuicios a terceros implicados en la misma Unidad de Actuación o polígono.



# Boletín Oficial

## DE LA PROVINCIA DE ÁVILA

Viernes 28 de abril de 2000

FASCÍCULO SEGUNDO

Número 72

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

Franqueo concertado: 06/3

Depósito Legal: AV-1-1958

### 5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

#### 5.1. DEFINICIONES

A efectos de aplicación de la Normativa de éstas Normas Subsidiarias los términos empleados para definir la regulación de la edificación, tendrán el significado que se le atribuye en éste capítulo.

Se han clasificado en tres grupos principales, según si la definición afecta a la parcela, manzana o toda una unidad de ejecución o polígono.

##### 5.1.1. RELATIVAS A LA PARCELA.

**PARCELA:** Terreno registrado en escritura como predio de un Propietario, o siendo del mismo, constituye finca registrable diferente.

La finca deberá estar suficientemente acreditada para ser reconocida urbanísticamente, mediante certificación registral del catastro, Escritura Pública o documento público acreditativo donde sea legible la Propiedad y descripción de la finca.

Se considera parcela bruta, aquella sobre la cual gravan los descuentos para cesiones obligatorias de terrenos de dominio público por aplicación de las Ordenanzas de estas Normas Subsidiarias o de los planes y proyectos que la desarrollen.

El resultado de aplicar las cesiones obligatorias y llevarlas a efecto sobre la parcela bruta, constituye lo que se define como parcela neta.

**SOLAR:** Aquella finca situada en suelo urbano, que reúne los requisitos establecidos en las presentes ordenanzas para ser edificada, es decir:

- Cuenta con acceso rodado, calzada pavimentada y encintado de bordillos.
- Abastecimiento de agua a pie de parcela.
- Evacuación de aguas mediante alcantarillado municipal.
- Suministro de Energía Eléctrica mediante Red de Baja Tensión.
- Alineaciones y rasantes definidas.

**PARCELA MÍNIMA:** Es aquella finca que reúne la superficie inferior necesaria para ser susceptible de edificar, de acuerdo con las ordenanzas particulares establecidas para cada zona en este planeamiento. No

obstante, las parcelas con superficie menor constatable con anterioridad a la aprobación de éstas ordenanzas, podrán ser edificadas.

**FRENTE DE PARCELA:** Es la distancia exacta medida en el lado de la parcela situado en la calle de acceso, entre los linderos laterales.

**FRENTE MÍNIMO:** Se define como el frente de parcela inferior para que esta sea apta para edificar, determinado en la ordenanza de cada zona. No se consideran los casos anteriores a ésta Normativa ni los resultantes por perjuicio de la Ordenación prevista en estas Normas Subsidiarias Municipales.

**ALINEACIONES OFICIALES** Son las lindes entre parcelas y espacios de dominio público, establecidas en estas Normas Subsidiarias o en los planes y proyectos que la desarrollen.

Se distingue entre alineaciones exteriores, que son los límites de la parcela con los espacios de dominio público exteriores, y alineaciones interiores que son los límites entre parcelas y espacios públicos de manzana definidos en estas Ordenanzas.

**ALINEACIONES ACTUALES.** Son las alineaciones existentes en el momento de la redacción de estas Normas Subsidiarias Municipales.

**SUPERFICIE OCUPADA** Es el porcentaje de superficie incluida entre las líneas de la edificación, respecto de la superficie de parcela total. Se incluyen vuelos, sótanos, y aleros de cubierta superiores a 50 cm. de vuelo.

**SUPERFICIE MÁXIMA DE OCUPACIÓN:** Es el porcentaje de superficie ocupada permitido en las ordenanzas particulares de cada zona según esta Normativa.

**LÍNEA DE EDIFICACIÓN:** Es la línea que define la superficie ocupada por la edificación.

**FINCA FUERA DE ALINEACIÓN:** Es aquella en que la alineación oficial establecida en estas ordenanzas, corta la alineación actual de la finca.

**FONDO DE EDIFICACIÓN:** Es la distancia hacia el fondo de la parcela ocupada por la edificación, medida desde la alineación exterior de la parcela.,

**FONDO MÁXIMO EDIFICABLE:** Es el fondo de la edificación límite permitido en las ordenanzas de cada zona en la presente Normativa.

**RETRANQUEOS:** Son las distancias exigidas en cada ordenanza zonal de este planeamiento entre los límites de parcela y la línea de edificación.

**SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS,** Distancia menor medida entre las líneas de edificación de dos edificios próximos.

**ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:** Medición vertical de la distancia desde la línea de la edificación en contacto con el terreno, hasta la cara inferior del último forjado que forma el techo de la última planta y el alero de cubierta.

Se entiende igualmente como altura de la edificación, el número de plantas que comprenda, incluida la baja.

**ALTURA MÁXIMA:** Constituye la altura de la edificación medida hasta la cumbre, sin incluir chimeneas o elementos auxiliares de instalaciones.

**ALTURA DE PISO:** Distancia medida en vertical entre las superficies inferiores de dos forjados consecutivos.

**ALTURA LIBRE DE PISOS** Distancia medida en proyección vertical, entre pavimento terminado de piso y techo del mismo acabado.

**SUPERFICIE CONSTRUIDA:** Es la superficie incluida entre los bordes exteriores de la construcción en cada planta, medidas a la cara exterior de los elementos límites de ejecución.

**SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA** Es la suma de la superficie construida de cada planta, constituyendo la superficie construida completa de la edificación.

Los espacios exteriores abiertos, computarán con la mitad de la superficie que ocupen.

**VOLUMEN TOTAL CONSTRUIDO:** Es la medición del sólido capaz que forma el edificio, desde la intersección de la línea de edificación con el terreno.

**EDIFICABILIDAD NETA:** Es la relación entre la superficie total construida, y la superficie neta de parcela. Se expresa en metros cuadrados construidos por metro cuadrado de parcela neta, o bien en volumen; metro cúbico edificado por metro cuadrado de parcela neta.

**EDIFICABILIDAD BRUTA** Similar a la definición de edificabilidad neta, pero referida a la superficie bruta de parcela.

**EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE:** Se refiere a la relación entre la superficie construida bajo la línea de la edificación en su intersección con el terreno, y la superficie de parcela bruta o neta. Cuando el total de la superficie de la planta edificada bajo rasante, incluido el techo; se encuentra bajo la línea del terreno, se considerará como sótano. Se considerará semisótano cuando el techo de planta o el borde infe-

rior del forjado se encuentre a una distancia igual o menor de 1,20 m.

### 5.1.2. RELATIVAS ALA MANZANA.

**MANZANA:** Conjunto de parcelas edificadas o edificables, delimitadas entre viales públicos.

**MANZANA EDIFICABLE:** Suelo comprendido entre las alineaciones oficiales pertenecientes a una manzana.

**EDIFICACIÓN ABIERTA:** Se dice de la edificación en elementos aislados, sin patios ni espacios interiores delimitados por líneas de edificación, separadas las edificaciones por espacios ajardinados públicos o privados.

**EDIFICACIÓN ADOSADA:** Edificaciones unidas por cerramientos comunes, en parcelas independientes. Pueden darse tres tipologías diferentes:

a) Adosamiento en hilera: Cuando se constituye la unión entre medianeras laterales de todas las viviendas, formando un frente único a todo lo largo de la alineación hacia el viario.

b) Adosamiento en edificación agrupada: La unión se realiza entre medianerías sin guardar alineaciones frontales.

c) Adosamiento en edificación pareada: Las uniones se realizan en una sola medianería de dos en dos edificaciones.

**EDIFICACIÓN AISLADA:** Edificaciones situadas en parcelas independientes, con fachadas propias a todos lados y acceso independiente.

**EDIFICACIÓN EXENTA:** Edificación aislada con tratamiento especial por su carácter singular.

**EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA:** Edificación adosada en hilera ocupando todo el frente de los viarios que delimitan la alineación exterior de las parcelas. La manzana cerrada se considera compacta, cuando no se define alineación interior que determinen un patio de manzana.

**PATIO DE MANZANA:** Cuando se define alineación interior de la edificación en manzana cerrada, las fachadas interiores delimitan con patio de manzana.

**ESPACIO LIBRE. DE MANZANA:** Es el espacio definido por las alineaciones interiores de parcela de una manzana, procedentes del desarrollo del planeamiento aquí definido, cuando no constituye patio de manzana, siendo de Propiedad privada y uso público.

### 5.1.3. RELATIVOS A UNIDADES DE EJECUCIÓN.

**ÁMBITO DE ACTUACIÓN:** Areas encerradas por un perímetro definido en éstas Normas Subsidiarias para determinar las diferentes unidades de ejecución, ya sean Unidades de Actuación o Polígonos.

**ZONA:** Area considerada homogénea en cuanto a su ordenación urbana, a la que se aplica la misma ordenanza en cuanto a usos del suelo e intensidad, y condiciones de edificación.

**UNIDAD DE ACTUACIÓN:** Area delimitada en suelo urbano, como ámbito mínimo de actuación a efectos de gestión y desarrollo del planeamiento. Permite la distribución de beneficios y cargas entre los Propietarios afectados cuando no sea posible delimitar un Polígono.

**POLÍGONO:** Area delimitada para el desarrollo de estas Normas Subsidiarias, en suelo urbanizable, considerado unidad mínima indivisible para realizar la urbanización.

**SISTEMAS GENERALES.** Constituye aquellos terrenos delimitados con el objeto de obtener la estructura general constituyente de la ordenación del territorio. Se definen en función de las necesidades del Municipio para actividad pública, y son los siguientes:

- Comunicaciones exteriores.
- Espacios libres destinados a uso público.
- Equipamiento comunitario y centros públicos.

**SISTEMAS INTERIORES O LOCALES-** Similar definición de espacios que en sistemas generales, pero destinados a satisfacer las necesidades de un ámbito inferior a la totalidad del Municipio; delimitado en función de la población a que se destina.

**ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS:** Son los espacios resultantes de la ejecución de los sistemas generales, o de los espacios libres de manzana, independientemente de su titularidad pública o privada, pero de uso público.

**ESPACIOS LIBRES PRIVADOS** Espacios libres de parcela de uso privado.

**RASANTES ACTUALES:** Perfiles longitudinales de viarios existentes.

**RASANTES OFICIALES.-** Perfiles de calles y espacios públicos, definidos en esta normativa y en los planes que las desarrollen.

**APROVECHAMIENTO:** Es la edificación en metros cuadrados que se puede realizar en un ámbito de actuación delimitado.

**DENSIDAD RESIDENCIAL:** Número de viviendas que se pueden realizar por unidad de superficie, generalmente Has, en un ámbito de actuación.

Se considera densidad bruta, cuando se refiere a la superficie total del ámbito de actuación; y densidad cuando se refiere a la superficie resultante de aplicar las cesiones obligatorias para viales y espacios de dominio y uso público; sin descontar sistemas locales.

**EDIFICIOS E INSTALACIONES FUERA DE ORDENANZA:** Son aquellos edificios que no cum-

plen con las determinaciones de la ordenanza de uso y volumen que corresponde a su zona.

**EDIFICIOS E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN:** Edificios que por su situación no cumplen con la ordenación establecida en las presentes Normas Subsidiarias por ser anteriores a la misma.

## **5.2. CONDICIONES GENERALES DE USO.**

### **5.2.1. DEFINICIÓN DE USOS GLOBALES.**

Constituyen los usos del suelo, aquellas actividades que se permitan desarrollar en los terrenos y edificaciones que los ocupan, especificados para cada zona en las presentes ordenanzas.

Se definen como usos globales del suelo, los siguientes:

- Residencial.
- Agropecuario.
- Industrial.
- Terciario.
- Dotacional.
- Espacios libres.
- Viarios.

Dentro de cada uso global, se definen diferentes categorías en función de su intensidad, situación o aplicación pormenorizada.

La tolerancia entre usos diferentes se establece en función de los siguientes términos.

**Uso principal:** Uso predominante en la zona, que define el carácter de la misma.

**Uso compatible:** Uso que acompaña con frecuencia al principal, sin ser obligatoria su implantación.

**Uso prohibido:** Uso que se considera incompatible con el principal, y por tanto no se puede desarrollar en la zona.

### **5.2.2. USO RESIDENCIAL.**

La actividad establecida es el alojamiento permanente de personas para uso propio. Se distinguen dos categorías:

**Categoría primera:** Residencial unifamiliar en viviendas aisladas o adosadas en cualquiera de sus formas (hilera, agrupadas o pareadas), con acceso independiente.

**Categoría segunda:** Residencial multifamiliar, cuando existen varias viviendas con acceso y terreno común.

### **5.2.3. USO AGROPECUARIO.**

Se diferencia en dos tipos de uso según aplicación:  
A.- Explotaciones agrícolas y forestales: Corresponde al empleo de la tierra para la labor agra-

ria y forestal, con las edificaciones e instalaciones necesarias. Se distinguen tres categorías diferentes:

Categoría primera: Edificaciones para almacenar los elementos de trabajo.

Categoría segunda: Edificaciones para la producción, es decir, invernaderos, criaderos, etc.

Categoría tercera: Almacén de productos obtenidos, para el grano, semillas, productos vegetales, etc.

B.- Explotación ganadera: Referido a la producción de animales en cualquiera de sus formas, con los elementos necesarios para su cría y desarrollo. Pueden darse las siguientes categorías:

Categoría primera: Cría de ganado libre, es decir mediante pastoreo al aire, salvo recinto para protección.

Categoría segunda: Explotación estabulada en recintos cerrados y localizado, especialmente acondicionado para éste fin, con aprovechamiento y ventilación de la materia orgánica. No se permitirá verter en cauces o colectores exteriores.

#### 5.2.4. USO INDUSTRIAL.

Corresponde a la actividad de transformar materias primas en materias de consumo o secundarias, mediante su correspondiente sistema de elaboración.

Se distinguen los siguientes tipos de usos detallados:

A.- Industrias molestas insalubres nocivas o peligrosas: Se determinan como actividades insalubres, aquellas que puedan desprender en su producción elementos o materiales nocivos para la salud humana.

Nocivas son aquellas que por la misma razón, pueden causar daños ecológicos.

Actividades peligrosas son aquellas que presentan alto riesgo de combustión, explosión, radiación, o similares en la fabricación, manipulación o almacenamiento de sus productos.

Actividades molestas, son aquellas que originan ruidos, vibraciones, humos, gases, olores, etc., produciendo una incomodidad palpable en el ambiente humano.

B.- Industrias y talleres no molestos:

Categoría primera: Talleres de producción que originan relativa incomodidad, y que por tanto deben destinarse a edificio exclusivo, pero pueden situarse en continuidad con las viviendas, tomando las medidas oportunas.

Categoría segunda: Talleres artesanales e industrias domésticas, que no ocasionan problemas para situarse con las viviendas, pudiendo encontrarse en las plantas bajas de éstas.

C.- Almacenes y Depósitos no molestos: Se refiere principalmente a la guarda y conservación de bienes derivados de producción o como actividad particular. Deberán ejecutarse fuera de las viviendas en edificio exclusivo o como uso compatible si así lo determina la Ordenanza, en plantas bajas.

#### 5.2.5. USO TERCIARIO.

Relativo al desarrollo de actividades administrativas, venta al público de mercancías y ofrecimiento de servicios de toda clase, perteneciente a empresas privadas.

Se distinguen tres tipos de usos pormenorizados, que son los siguientes:

A.- Uso de oficinas: Corresponde a edificios de oficina en alguna o varias plantas, incluso en edificio exclusivo, incluyendo despachos o estudios individuales, así como oficinas de servicio a otros usos principales.

B.- Uso comercial: Venta al público de artículos de todo tipo, en plantas bajas o edificios exclusivos.

C.- Uso comercial recreativo:

Categoría primera: Venta al público con carácter lucrativo, como bares, restaurantes, etc., en edificio exclusivo o plantas bajas de edificios donde sea uso compatible.

Categoría segunda: Venta al público con carácter lucrativo desarrollando cierto grado de incomodidad, como Club, Discotecas, Salas de fiesta, etc.

#### 5.2.6. USO DOTACIONAL.

Referido a actividades dedicadas al servicio social generalizado. Se detalla en los siguientes usos pormenorizados.

A.- Uso Docente: Relativo a la enseñanza y aprendizaje en cualquiera de sus formas; en edificio exclusivo o compartido con otros usos principales.

B.- Uso Asistencial sanitario: Actividad destinada al tratamiento médico de las personas y a su cuidado en cualquiera de sus formas; como consultas médicas, clínicas, ambulatorios, residencias de ancianos, etc.

C.- Uso Administrativo público: Actividad correspondiente a la Administración municipal, local, autonómica o central; carácter burocrático. Se desarrollarán en edificio exclusivo, tales como Ayuntamientos o departamentos específicos.

D.- Uso Religioso: Corresponde a las actividades de carácter espiritual, en edificios exclusivos o plantas bajas compartiendo usos principales; como Iglesias, Centros Parroquiales, etc.

E.- Uso Deportivo: Actividades relacionadas con la práctica de deportes o enseñanza de cultura física.

Se desarrollan en edificios o instalaciones exclusivas; o plantas bajas de edificios con uso compartido.

F.- Uso Hotelero: Relativo al alojamiento de personas, por tiempos limitados generalmente, como es el caso de hoteles, hostales, pensiones, etc. Se admite únicamente en edificio exclusivo.

G.- Uso de Reunión y espectáculos: Edificios o locales destinados a reuniones y espectáculos públicos de carácter social, como cines, teatros, club sociales, locales culturales, etc.

H.- Uso de Garaje Aparcamiento: Actividades destinadas al aparcamiento de vehículos a motor. Se distinguen dos categorías:

Categoría primera: Locales pertenecientes a edificaciones con uso principal diferente, situados en planta baja, semisótano o sótano; como dotación permitida.

Categoría segunda: Edificios exclusivos destinados a la estancia de varios vehículos con fines explotativos.

Los edificios destinados en la actualidad a todos los usos dotacionales descritos, deberán conservarse como servicios de interés público y social.

**5.2.7. ESPACIOS LIBRES.**

Corresponde a las zonas libres de edificación y viarios, destinados principalmente al disfrute social, con plantación de árboles y jardines, tratamientos de suelo para mejora de condiciones ambientales, mobiliario público, kioscos, paradas de autobús, pérgolas, etc.

Se distinguen dos usos pormenorizados:

A.- Zonas verdes y espacios públicos: Corresponde a jardines, plazas, paseos y demás localizaciones determinadas en planos para suelo urbano.

B.- Recreativo Turístico el medio físico: Elementos y tratamientos de lugares específicos para el recreo y disfrute social por sus características paisajísticas o turísticas especiales.

En cualquiera de los casos, quedó prohibido la construcción de inmuebles en los espacios destinados a este uso, pudiendo concederse administrativamente la instalación provisional de quioscos o construcciones desmontables.

Los espacios libres resultantes de carácter privado, deberán de urbanizarse y mantenerse con posterioridad por parte de sus propietarios.

**5.2.8. USO DE VIARIOS.**

Desarrollo de calles y servicios urbanos básicos, así como la infraestructura de los mismos. Constituye el conjunto de las redes viarias y las distintas canalizaciones de servicio. Se incluyen las instalaciones correspondientes a servicios urbanos; tales como depósitos, vertederos, cementerios, parque de maquinaria, etc.

El espacio destinado a viarios se determina mediante las alineaciones definidas, que lo separan del resto de usos edificables.

Se regularán por las condiciones establecidas para urbanización en estas Normas Subsidiarias por la Normativa administrativa que las afecte y por la Reglamentación de la Compañía correspondiente.

**5.3. CONDICIONES GENERALES DE VOLÚMEN.**

Se refieren aquí las condiciones que con carácter generalizado, limitan las dimensiones físicas de los volúmenes edificables y los criterios para su medición; salvo especificación contraria expresada en las ordenanzas zonales de esta Normativa.

**5.3.1. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.**

La medición de la altura de la edificación se realizará por medio del número de plantas y la distancia vertical según señale la Ordenanza.

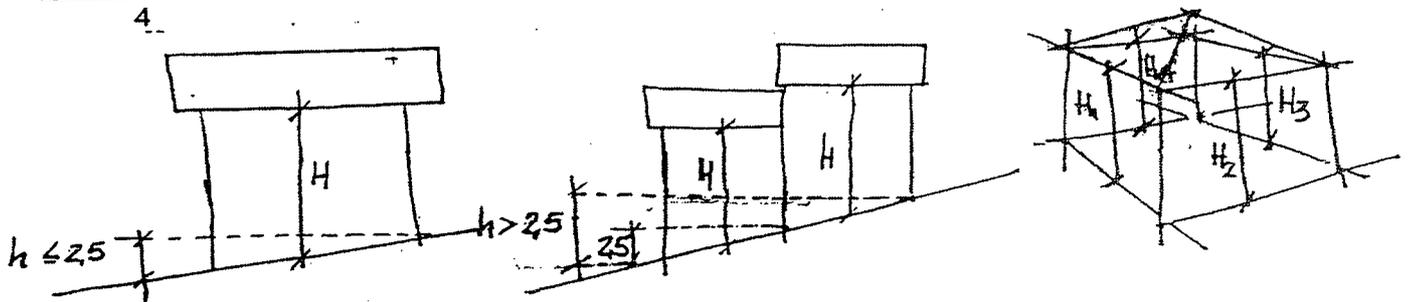
Los criterios de medición aplicables para obtener la distancia vertical, serán los siguientes:

- La altura en los casos más normales, se mediará en el punto medio de la fachada más desfavorable, tomada desde la rasante señalada para el acerado o la línea de edificación con el terreno; hasta el borde inferior correspondiente al forjado del alero.

- Cuando la rasante de fachada produzca desniveles superiores a una planta de diferencia, es decir, 2,50 m; se escalonará la fachada en dos alturas diferentes, dividiendo los tramos en porcentajes de desnivel similares. La altura se medirá entonces en los puntos medios de cada tramo, de manera similar al punto anterior.

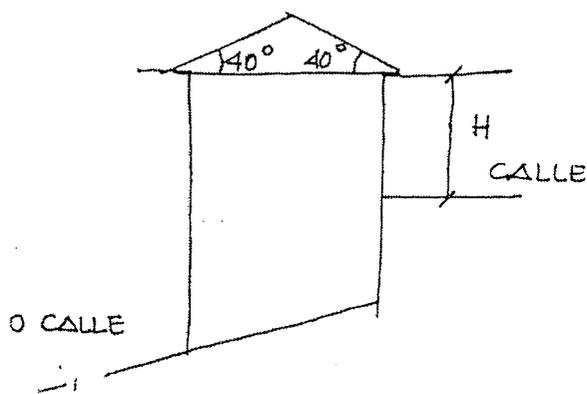
- En edificaciones aisladas, la media aritmética de la suma de todas las alturas de fachadas que le correspondan deberá cumplir con la altura establecida en la ordenanza.

$$H = \frac{h_1 + h_2 + h_3 + h_4}{4}$$



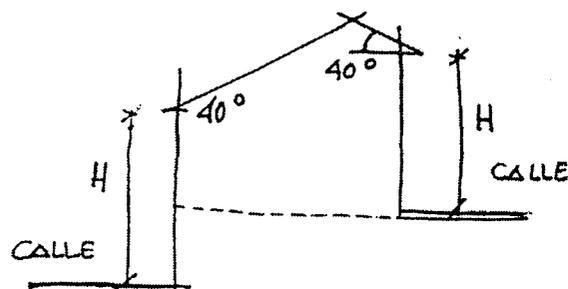
- Cuando el edificio presente fachadas a calles a distinto nivel, las alturas se determinarán en cada una de las rasantes correspondientes.

El forjado de la calle a nivel superior no podrá prolongarse a la de nivel inferior, sino que la cumbrera para ambas fachadas se unirá en el punto que resulte de otorgar a la cubierta una pendiente máxima de un 40 %.



En cualquier caso, la cumbrera no sobrepasará una altura de 3,00 m. sobre el forjado superior; ni el forjado se extenderá más allá del punto medio situado entre ambas fachadas.

- Si la edificación presenta desnivel importante en el testero sin fachada a calle, se tomará como referencia la altura desde el arranque del terreno en la fachada que presente o la referencia con los aleros de las edificaciones contiguas.



### 5.3.2. ALTURA MÁXIMA.

Se define en número de plantas, o distancia vertical en metros, desde la rasante más baja que afecta a las fachadas del edificio hasta la línea de cumbrera. Se expresa para cada ordenanza la correspondiente altura máxima en cada zona.

Se podrán situar por encima de esta altura en caso de presentar dimensiones y situación razonables, los elementos siguientes en las condiciones que se citan:

- Chimeneas, depósitos, cajas de ascensores o de escalera, e instalaciones de servicio correspondientes a la edificación, sin sobrepasar los 3,00 m. de altura por encima de la máxima definida y sin que puedan ser piezas habitables en ningún caso.

### 5.3.3. ALTURA DE PISOS.

La altura de pisos mínima se considerará 2,75 m. para piezas habitables, y 2,50 m. para locales de usos no vivideros.

En casos en que el forjado situado sobre planta baja, presente vuelos hacia el exterior de la calle, se considera necesario que existan 3,50 m. hasta la base inferior del forjado, lo que nos lleva a definir una altura de pisos mínima de 3,75 m. para no perturbar en ningún caso el tráfico exterior.

### 5.3.4. ALTURA LIBRE DE PISOS.

Resultante de la altura libre definida, se establecen como alturas libres en cualquier caso, 2,25 m. para piezas no vivideras; 2,50 m. para piezas habitables; y 3,50 m. para forjados salientes de fachada sobre la planta baja. Esto se refiere esencialmente a la altura libre, independientemente de la necesidad de cumplir

las especificaciones determinadas para vuelos en fachada en estas ordenanzas.

### 5.3.5. VOLUMETRIA EXTERIOR

Los retranqueos establecidos en las Ordenanzas en interior de parcelas, no podrán ser edificados; sino ajardinados y convenientemente tratados:

Se permitirá excepcionalmente la ejecución de casetas auxiliares de superficie máxima 6 m<sup>2</sup>, y porches abiertos para aparcamiento provisional de vehículos, siempre y cuando no sean perceptibles desde el exterior, realizando vallados en la alineación de materiales de elaboración similar a los establecidos en fachada, imitando los huecos en composición y los vierteaguas admitidos para el conjunto.

No se permitirá ejecutar elementos constructivos de una parte a otra de las calles, como arcos, puentes, etc.

Los vuelos exteriores de la alineación, permitidos en estas ordenanzas, no podrán ser cerrados en ningún caso, salvo con material completamente transparente, y los balcones y terrazas entrantes deberán adecuarse a la composición de fachada, pudiendo convertirse en miradores cerrados sin sobresalir de ésta.

Los salientes permitidos en esta normativa que se produzcan en fachada en alineaciones de calle, deberán estar situados a una altura de 3,50 m. mínimo medidos verticalmente desde cualquier punto de la rasante exterior de la alineación, o 3,00 m. en calles exclusivamente peatonales.

Los elementos decorativos de fachada, como jambas, dinteles, etc., podrán sobresalir de la fachada 10 cm. como máximo; y las vitrinas, zócalos, escapara-

tes, etc. no podrán sobresalir de la alineación establecida en fachada.

Las puertas de acceso en planta baja, no podrán abrir nunca hacia el exterior, y cuando las normas de seguridad obliguen a ello deberán hundirse en la fachada lo suficiente como para que la hoja de la puerta no sobresalga de la alineación exterior.

Los vuelos exteriores de fachada permitidos, siempre por encima de 3,50 m., serán los siguientes:

Calles menores de 6,00 m. 0,50 m.

Calles de 6,00 a 8,00 m. 0,60 m.

Calles mayores a 8,00 m. 0,80 m.

Las cornisas y aleros de cubierta no superarán en ningún caso los 0,50 m. de vuelo.

En los patios interiores de parcela, los vuelos máximos admitidos serán 1/10 de la dimensión del patio medida en el sentido del voladizo, sin exceder nunca de 0,80 m. en terrazas y 0,50 m. en cornisas y aleros. Las terrazas no podrán además disminuir las medidas mínimas del patio.

La superficie mínima de los patios de vivienda, será de 9,00 m<sup>2</sup>, y lado mínimo 3,00 m., pudiendo inscribirse un círculo de 3,00 m. de radio en su interior.

Se podrán ejecutar los mismos mancomunadamente entre propietarios, formulando para ello escritura pública de derecho real para la construcción que se realiza con posterioridad, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad para ambas fincas, y se presentará en el Ayuntamiento como requisito previo a la concesión de licencia.

Los solares no edificados, situarán sus cerramientos en la alineación oficial. Cuando el solar resulte de un derribo en el que no se prevea inmediata construcción, el Ayuntamiento podrá exigir el cerramiento del solar, que deberá efectuarse antes de tres meses de haberse concedido la licencia de derribo.

Los cerramientos se tratarán a modo de fachada, y cuando se trate de parcelas en suelo no urbanizable, cumplirán las Normas de aplicación directa de los Arts. 73 de la Ley del Suelo (LS 76) y 98.2 del Reglamento de Planeamiento.

Los proyectos de edificación, contendrán el diseño del cerramiento, sin que su parte ciega sea superior a 1,10 m. y su altura máxima de 2,50 m.; procurando armonizar con la fachada del edificio proyectado y colindantes.

Los pasajes interiores de viviendas comunitarias, cuando se realicen bien como comerciales o de servicio de viviendas, deberán cumplir las siguientes condiciones:

Altura libre mínima 3,00 m.

Ancho mínimo 2,50 m.

Además deberán estar comunicados directamente con el exterior. Se podrán abrir huecos de ventilación considerados como si fueran exteriores.

Los soportales a espacios públicos exteriores, cumplirán con las siguientes dimensiones:

Altura libre mínima 3,00 m.

Ancho mínimo 2,50 m.

### 5.3.6. EDIFICABILIDAD.

A efectos de cómputo de superficies, se considerará toda la superficie realizada sobre rasante, con el 50% de cuerpos volados exteriores cerrados como máximo en dos de sus lados, y el 100% si están cerrados en tres o más lados.

En vivienda multifamiliar, no se computan soporales ni pasajes interiores.

El cálculo de edificabilidad resultante se realiza sobre la parcela neta edificable desde las alineaciones exteriores marcadas en planos. Corresponderá siempre a la edificabilidad total de la parcela sobre rasante, sin contar sótanos y semisótanos.

Las entreplantas que se permiten en ordenanzas, computan igualmente como superficie edificada.

### 5.3.7. VOLUMEN EDIFICABLE.

El cómputo del volumen edificable, se realiza siguiendo las pautas determinadas para la obtención de la superficie edificable, que se multiplicará por la altura de planta.

La volumetría de cubierta, se obtiene multiplicando su superficie por la altura media de la misma.

Los sótanos y semisótanos no computarán a efectos de superficie, y a efectos de volumen.

La consideración de semisótano se realizará siempre que la cara inferior del forjado de piso superior, no se encuentre a un nivel superior a 1,20 m. del terreno.

La altura libre mínima será 2,25 m. si no es pieza habitable; estando totalmente prohibida la ejecución de piezas habitables en los sótanos.

## 5.4. CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS.

### 5.4.1. CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS.

Todos los espacios habitables de viviendas tendrán luz y ventilación natural hacia el exterior, bien sea a patio de parcela o fachada a la vía pública, con superficie mínima de hueco de una décima parte de la superficie de la pieza. Los baños, aseos, despensas y trasteros, pueden considerarse piezas no vivideras, y por tanto la altura libre puede reducirse a 2,25 m. No obstante, los baños y aseos deberán constar de ventilación artificial como mínimo.

Los conductos de ventilación no podrán sacarse por la fachada, excepto cuando sea imposible otra solución en que se considerará lo indicado en el Art. 5.4.7, Instalaciones de confort, igual que los conductos de humos y gases; que se sacarán verticalmente por la cubierta, a una altura superior a 1,00 m. por encima del caballete. Los elementos de chimenea se ejecutarán acordes con la estética exterior exigida para los mismos.

Se puede permitir por razones excepcionales, que alguna de las partes de una pieza habitable tenga menor altura libre de la exigida, en un porcentaje que no podrá ser nunca superior a la cuarta parte de la superficie total de la pieza.

Las dimensiones mínimas a cumplir por los espacios incluidos en viviendas, serán los siguientes:

**ANCHOS:**

Escaleras privadas.	0,90 m.
Escaleras comunes (viviendas multifamiliares)	1,00 m.
Pasillos de distribución	0,90 m.

**SUPERFICIES:**

Cocina (lado mínimo 1,50 m.)	5,00 m.
Salón o comedor (lado mínimo 3,00 m.)	12,00 m.
Salón-comedor (lado mínimo 3,00 m.)	15,00 m.
Habitación matrimonio (lado mínimo 2,60 m.)	10,00 m.
Habitación sencilla (lado mínimo 1,90 m.)	6,00 m.
Habitación doble (lado mínimo 2,60 m.)	8,00 m.

Todas las viviendas deberán tener instalación de agua potable, agua caliente, red de alumbrado y fuerza, saneamiento de aguas pluviales y sucias e instalación de calefacción. Cada una de ellas cumplirá con la Reglamentación vigente en la materia.

Las estancias habitables deberán encontrarse debidamente protegidas y aisladas para que las pérdidas de calor sean las permitidas.

**5.4.2. CONDICIONES DE LA INDUSTRIA EN GENERAL.**

Toda instalación industrial cumplirá las determinaciones establecidas en la Ley 5/1993 de 21 de octubre de Actividades Clasificadas, y al Decreto 159/94 de 14 de julio donde se aprueba el Reglamento que rige las Actividades Clasificadas.

Las actividades específicas que se desarrollan, deberán cumplir las disposiciones vigentes en su materia, además de las establecidas en estas ordenanzas.

Los residuos producidos por actividad industrial, deberán ser correctamente evacuados por cuenta del titular, y las aguas residuales cumplirán las especificaciones señaladas en esta normativa para las mismas en otro capítulo. (vertidos de aguas residuales).

Las piezas donde se desarrolla una actividad continuada, cumplirán las mismas condiciones de ventilación que las viviendas.

Los almacenes deberán disponer de un espacio subsidiario de carga y descarga; que asegure el no entorpecimiento de otras actividades por este hecho.

Deberá adecuarse cada edificación a la Norma Básica de Protección contra Incendios, en función de la actividad correspondiente.

Además de instalaciones específicas de cada actividad, deberá existir agua potable, agua caliente, alumbrado eléctrico y energía según los Reglamentos específicos de cada instalación.

**5.4.3. EDIFICIOS E INSTALACIONES AGROPECUARIAS.**

Se cumplirá igualmente la Ley 5/1993 de 21 de octubre de Actividades Clasificadas, y al Decreto 159/94 de 14 de julio donde se aprueba el Reglamento que rige las Actividades Clasificadas, así como la legislación agraria y ganadera vigente que les corresponda.

Deberán constar de iluminación y ventilación natural adecuada, prohibiéndose su instalación en sótanos o semisótanos.

Los edificios donde se alberguen animales, no podrán situarse en el casco urbano; de donde tenderán a eliminarse a medida que se puedan ir trasladando al exterior. El vertido de residuos sólidos de animales, no podrá realizarse a la red general de saneamiento.

**5.4.4. CONDICIONES DE LOS LOCALES COMERCIALES Y OFICINAS.**

Se atenderá a las mismas disposiciones de iluminación y ventilación natural que las viviendas; permitiéndose además la ventilación indirecta de espacios unidos por embocaduras de 6 m<sup>2</sup> de superficie, y de fondo inferior a 8,00 m. contados desde el hueco.

Se protegerá los cerramientos exteriores de las pérdidas por transmisión de calor, cumpliéndose los valores mínimos establecidos.

Los locales comerciales sólo podrán establecerse en planta baja, teniendo acceso directo a la vía pública.

Las instalaciones obligatorias para su funcionamiento, serán evacuación de aguas residuales, agua potable de consumo, agua caliente, alumbrado y fuerza e instalaciones de confort, cumpliendo cada una de ellas la Reglamentación vigente.

Se cumplirán los Reglamentos de Seguridad e Higiene en el Trabajo; y el de Policía de Espectáculos Públicos.

Cuando un local en planta baja no vaya a utilizarse de inmediato, se efectuará un cerramiento provisional adecuado a la estética propuesta, manteniendo huecos de ventilación por encima de los dos metros de altura.

#### **5.4.5. CONDICIONES GENERALES PARA USOS PÚBLICOS Y DOTACIONALES.**

Las condiciones de iluminación y ventilación de espacios habitables, serán similares a las especificadas para vivienda, y para usos distintos incluidos en el mismo edificio; se adoptarán las medidas que le correspondan a cada uso por sí mismo.

Como regla general, se cumplirá los Reglamentos de Seguridad e Higiene en el Trabajo y el de Policía de Espectáculos Públicos. Particularmente cada uso se atenderá a las demás reglamentaciones vigentes particulares o sectoriales de cada materia.

Así, el uso docente las señaladas por el Ministerio de Educación y Ciencia, los usos sanitario y asistencial a las disposiciones de Seguridad e Higiene del Ministerio de Sanidad.

En su conjunto, los edificios dotacionales deberán disponer de instalación de agua potable, agua caliente, evacuación de aguas residuales, iluminación y fuerza, e instalaciones de confort exigidas; cumpliendo cada una el Reglamento que las afecta.

La dotación de garaje-aparcamiento, cumplirá con las siguientes determinaciones:

- Deberá gozar de ventilación natural suficiente.
- Las plazas tendrán una dimensión mínima de 2,20 x 4,50 m y un espacio de maniobra mínimo de 5,00 m. cuando sean interiores.
- Las plazas de aparcamiento podrán situarse en sótano o semisótano, accediéndose a las mismas mediante rampas de ancho mínimo 3,00 m., y pendiente máxima de 16%. No podrán iniciarse las pendientes hasta la alineación oficial de la parcela.

#### **5.4.6. RETRANQUEO DE LUCES.**

En los patios interiores, no se podrán abrir huecos frontales u oblicuos, ni balcones u otros voladizos hacia las propiedades vecinas a distancias inferiores a dos metros, salvo mancomunidad de patio registrada previamente como se ha citado en el capítulo 5.3.5.

La medición de la distancia se realizará desde el lindero en vistas frontales, o en su caso, hasta el borde exterior del voladizo; y desde la línea de separación entre las dos propiedades en paredes oblicuas.

Esta condición desaparece en el caso de existir entre ambas fincas algún vial o camino público.

Cuando por cualquier título un propietario tenga derecho a dichas vistas, balcones o miradores, el dueño del predio sirviente no podrá edificar a una

distancia inferior a tres metros de la medianería, midiendo según las condiciones anteriores.

#### **5.4.7. INSTALACIONES DE CONFORT.**

Aquellas zonas del edificio consideradas vivideras o con estancia prolongada de personas, deberán dotarse de instalación de agua caliente, y calefacción o climatización adecuada.

Las instalaciones referidas y sus elementos (calderas, conductos, depósitos de combustible, etc.) deberán de cumplir la legislación vigente al respecto. Nunca deberán constituir peligro o molestia para la vecindad.

Los aparatos de aire acondicionado o calefacción por aire que produzcan ruido, deberán aislarse convenientemente. Cuando se sitúan en plantas bajas, se ventilarán a patios interiores o mediante chimeneas.

Cuando sea imposible cumplir esta condición, se presentará un estudio detallado de la solución a adoptar en fachada, enrasado con los paramentos y sin causar molestias a los transeúntes. No se producirán disonancias estéticas en fachada, y se situarán a una altura mínima de 2,50 m de la rasante.

Las salidas de extractores de humo se colocarán a la misma altura y en las mismas condiciones, disponiendo de filtros que eliminan las grasas y olores.

Las antenas colectivas y de frecuencia modulada, se instalarán en las cubiertas de los edificios, prohibiéndose las conducciones vistas por las fachadas.

#### **5.4.8. CONSTRUCCIONES PROVISIONALES.**

La regulación de obras y usos de carácter provisional, se hace mediante el Art. 17 de la Ley del Suelo (LS 98), siendo necesario además que se consiga el carácter de provisionalidad en el informe técnico de la Comisión Provincial de Urbanismo.

En cualquier caso, será necesario que dichas obras cumplan con las condiciones urbanísticas que según estas Normas Subsidiarias afecte a las obras.

La necesaria justificación de la idoneidad de estas obras, exigibles a efectos de autorizar su ejecución; no afectará a las actividades de carácter turístico, como acampadas y construcciones prefabricadas desmontables para fines de este tipo.

### **5.5. CONDICIONES ESTÉTICAS.**

#### **5.5.1. COMPOSICIÓN.**

Los volúmenes de las nuevas edificaciones, se adaptarán claramente al entorno, componiendo elementos modulados relacionados con el conjunto en que se inserten.

En el caso de solares integrados en manzanas prácticamente definidas, se insertarán con los módulos volumétricos que presente la misma.

Se tendrán en cuenta los elementos singulares del entorno, en cuanto a su relación con los mismos y la perspectiva que ofrecen.

Las fachadas deberán buscar la integración en el conjunto, buscando conformidad con las más indicativas.

Las proporciones entre plantas bajas y primeras, tenderán a ser ligeramente superiores a favor de las bajas, de manera que actúen como zócalo de las superiores sobre todo cuando respondan a usos diferenciados (garajes, talleres, etc.).

Los huecos serán predominantemente verticales, a veces colocados aleatoriamente en la fachada y de dimensiones diferentes. Predominará el macizo sobre el vano, y los materiales pueden combinarse siempre que correspondan a los adecuados y mantengan la composición general.

Los retranqueos y voladizos que se desarrollan sobre la planta baja, serán de pequeñas dimensiones, y siempre abiertos cuando sobresalgan, a modo de balconadas. Preferiblemente se constituirán como retranqueo sobre el paño principal de fachada, que tenderá a ser continuo en volumen.

Los tonos de acabado de fachada, serán siena y ocre, con posibles tonalidades tostadas similares a la cantería tradicional, combinándose de manera adecuada y en paños horizontales, preferentemente en las plantas de vivienda. Se evitarán los edificios completos en color blanco.

Las cubiertas tendrán una pendiente que oscilará entre el 30 y 40%, que es la más adecuada para su correcto funcionamiento. Se podrá aprovechar el bajo cubierta para desvanes o sobrados, si la altura lo permite, con o sin actividad vividera, prohibiéndose los lucernarios para estos espacios, iluminándose desde fachada mediante mansardas adecuadas al entorno y carpinterías planas en el plano de cubierta.

Los aleros se ejecutarán preferentemente con canecillos, o prolongando la estructura mediante viguetas y molduras hacia el alero, o con el vuelo de la propia teja al estilo tradicional.

Los elementos salientes de cubierta, chimeneas y salidas de humos y olores, se harán en continuidad y concordancia con los tonos y acabados de fachada.

Los materiales de cubrición serán de tono rojizo tostado, similares a los de la teja cerámica árabe tradicional. Los canalones y bajantes vistos, se pintarán o presentarán en tonos similares a los de la fachada, sin sobresalir más de 10 cm. de los paños de la alineación.

Las alturas de cornisa deberán ajustarse a las existentes, creciendo en altura en calles de fuerte pendiente con la misma proporción que la rasante del terreno.

### 5.5.2. MATERIALES.

Los materiales permitidos derivan de su adecuación a los tonos y texturas resultantes de la composición descrita en el apartado anterior. Con carácter general, el empleo de materiales nuevos o modernos, deberá entenderse como aplicados correctamente a su función, utilidad y características. Siempre serán adaptados a motivos miméticos característicos o se inspirarán en ellos para la obtención de diseños actuales o nuevos.

Son recomendables las fachadas enfoscadas o revocadas, pintadas en los tonos permitidos; la utilización de la piedra con aparejos y texturas tradicionales. Se aconseja evitar la utilización de chapados o aplacados, que desvirtúan el uso tradicional de la piedra y no constituyen imitación alguna de percepción creíble. Igualmente queda prohibido el uso de cualquier material cerámico visto, inusual en el lugar a lo largo del tiempo, y de contraste desagradable cuando surgen en obras recientes.

Las fachadas continuas en materiales vítreos, cerámicos, metálicos u otro cuya textura y terminación no sea similar a los recomendados, quedan expresamente prohibidos.

Todo lo referido a las fachadas públicas, es extensible a cerramientos visible desde espacios públicos, y a cerramientos interiores o particulares, dado que no es razonable acudir a otro tipo de materiales por razones económicas o de otro peso.

Las carpinterías exteriores podrán ser de cualquier material válido para las mismas, siempre y cuando no se presente en su color natural, refiriéndose a tonos color madera.

Se colocarán siempre a haces interiores del muro, potenciando el contraste del hueco, y podrán instalarse contraventanas en el paño exterior, con las mismas características de color y material.

Los vierteaguas serán de piedra natural o artificial en colores similares a los citados para las fachadas.

Las persianas no podrán ser blancas, acudiendo a tonos madera u ocre, y los vidrios podrán ser ahumados en idénticas tonalidades.

Cualquier elemento de cerrajería exterior, presentará las mismas características reseñadas para carpintería en cuanto a coloración, admitiéndose también el color negro para las mismas.

## 6. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.

### 6.1. FINALIDAD, OBJETO Y DOCUMENTACIÓN DE LOS PROYECTOS.

La finalidad de los proyectos de urbanización, consiste en la realización material de las obras resultantes de las determinaciones propias de estas Normas Subsidiarias así como las de los Planes que la desarrollen.

En estas Normas de Urbanización, se establecen las condiciones técnicas mínimas de estos proyectos, atendiendo a los servicios urbanos necesarios para que los terrenos constituyan solares, es decir, red viaria, abastecimiento de agua, red de saneamiento, energía eléctrica y alumbrado público.

Esta normativa afecta igualmente a los proyectos de obras ordinarios, que se podrán redactar y aprobar sin tener por objeto el desarrollar íntegramente determinaciones de este planeamiento.

Los proyectos de urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o edificación, siendo unos ejecutores del planeamiento para su realización material. Sólo pueden realizar las indicaciones de detalle necesarias para la adaptación de las obras a los perfiles del suelo y subsuelo.

Si estas adaptaciones en detalle, afectarán en algún momento a las determinaciones de estas Normas Subsidiarias, deberá procederse a tramitar la correspondiente modificación puntual de la misma.

La documentación que debe acompañar a los proyectos de urbanización, es la siguiente:

- Memoria descriptiva de las características de las obras y el cumplimiento de las determinaciones de planeamiento.
- Planos de información y situación del ámbito de actuación en el conjunto urbano.
- Planos del proyecto con detalles constructivos.
- Pliego de condiciones técnicas y económico-administrativas de las obras y servicios.
- Mediciones y cuadro de precios descompuestos.
- Presupuesto.

El proyecto se redactará y firmará por el Técnico competente y estará visado por el Colegio correspondiente.

Será necesario que el proyecto resuelva los enlaces de los nuevos servicios con los generales del pueblo, y justificar su capacidad para atender la demanda solicitada.

### 6.2. RED VIARIA.

Considerando en este apartado todas las posibilidades que se puedan dar en proyectos para Padiernos y sus anejos, así como otros elementos complemen-

tarios que acompañan al viario, (pavimentación, jardinería, mobiliario urbano, etc), se realiza la siguiente clasificación:

1.- Carreteras principales de acceso, que unen el casco urbano del municipio con la red nacional de carreteras. Se determina para ellas un ancho mínimo de 10,00 m., con 3,50 m. por carril y 1,50 m. de acerado a ambos lados.

Este acerado permite mayor separación entre la zona rodada y las parcelas, siendo las vías de mayor tráfico y donde se producen las variaciones de aceleración para acceder o salir del viario urbano,

De igual modo, los carriles más amplios permiten banda de aparcamiento lateral si es necesario.

La sección mínima entre alineaciones es por tanto de 7,00 m, a espensas del correspondiente informe de la Red General de Carretera.

2.- Calles mayores y principales, que definen la estructura urbana del casco y unen los espacios más representativos del interior. Constituyen los ejes de comunicación principales entre los diferentes puntos del interior del pueblo,

Para los nuevos ejes definidos para ensanche o calles nuevas, se han determinado las siguientes dimensiones mínimas:

Calzada de 6,00 m. con dos carriles de 3,00 m, y Acerados laterales de 1,00 m. La cota entre alineaciones es de 8,00 m.

En calles consolidadas, el ancho mínimo estimado es de 6,00 m.

3.- Espacios libres públicos y paseos peatonales que definen los principales itinerarios de paseo a pie o de estancia prolongada de personas en momento de ocio y descanso.

Las dimensiones mínimas de paseos como tales es de 1,00 m, aunque deberán definir en lo posible para obtener dimensiones más desahogadas.

Los viarios existentes mantienen sus alineaciones desde la imposibilidad de modificar sus dimensiones; aunque donde se ha considerado factible mejorar sus condiciones, se han establecido modificaciones de la alineación siempre bastante concretas.

El trazado y diseño de las calles, se ajustará a los siguientes condicionantes técnicos:

- Las pendientes longitudinales de las calles serán del 1 al 10%, salvo imposibilidad formal derivada de la situación existente o de trazado. Los cambios de rasante se realizarán con los acuerdos convenientes.

- La pendiente transversal oscilarán entre el 1 y el 3%, aconsejándose la doble vertiente en la calzada de carreteras del apartado 1 de la clasificación, o en calzadas superiores a 8,00 m. que incluyan aparcamientos.

- La curvatura mínima para calzadas con tráfico rodado en su radio de giro, será de 6,00 m. para automóviles, y 12,00 m. en caso de existir tráfico pesado. En caso de ser necesario, las fachadas de esquinas afectadas se resolverán con su correspondiente chaflán.

Los materiales para la ejecución, dependerán del tipo de firme y de vía a que correspondan.

Para las carreteras y vías principales, se adoptará un tipo de firme rígido o flexible, según el lugar o vía de que se trate.

Los firmes rígidos, se realizarán con pavimento de hormigón sobre arena de miga y suelo compactado.

El firme flexible se compondrá de una mezcla bituminosa en caliente sobre una base de zahorra artificial, y capa inferior de arena de miga sobre el terreno compactado.

Los acabados tanto de firmes de calzada como de pavimentos de aceras o paseos peatonales y espacio públicos, serán de textura y color lo más adecuados posibles al entorno que integran.

Las pavimentaciones se deberán resolver con losas de piedra, adoquines, canto rodado, pavimentos de hormigón tratados superficialmente con la textura y color adecuados, arena compactada, etc; separando siempre los espacios peatonales de los de tráfico rodado mediante encintado de bordillos de hormigón o piedra.

Las plantaciones para jardinería y zonas verdes, se integrarán al conjunto de la urbanización, empleando espacios adecuados a las características climáticas de la zona. Se aconseja por tanto el empleo de especies autóctonas.

En las zonas correspondientes a espacios públicos pavimentados, se situarán alcorques para árboles y parterres delimitados por bordillos para las zonas verdes.

La distancia entre árboles plantados no será inferior a 5,00 m; y durante el primer año de plantación deberá aislarse el tronco del mismo con algún elemento de protección.

### **6.3. ABASTECIMIENTO DE AGUA. RIEGO E HIDRANTES.**

Para el cálculo de las redes de abastecimiento, se estimará un consumo mínimo resultante de los siguientes parámetros:

- Agua potable para uso doméstico, estimado en 200 litros/habitante/día como mínimo.

- Agua para riegos, piscinas y otros usos resultantes de la ordenación propuesta.

- Para equipamientos, se tomará una dotación mínima equivalente a 5 viviendas por cada 1.000 m<sup>2</sup> construídos.

- La dotación para industria mínima, es de 1 l/s.Ha, considerada Ha. bruta del terreno.

- La dotación comercial mínima se estima en 2 l/s.Ha, considerada como Ha. construída.

Como media general, la dotación por habitantes y día no deberá ser inferior a 300 litros.

La disponibilidad del caudal necesario, deberá ser demostrada legalmente, bien sea de la red municipal, o de manantiales propios, y los requisitos de calidad del agua deberán comprobarse en casos de captación y suministros nuevos, cumpliendo las exigencias del Real Decreto 1.423/1982 aportando los análisis exigidos.

Cualquier punto de captación de agua potable, deberá encontrarse 50 m. más elevado que cualquier localización de vertidos.

Cuando se planteen depósitos de regulación, deberán tener capacidad suficiente al menos para la dotación media diaria. Las estaciones de captación y bombeo, cumplirán con la Reglamentación vigente.

El diseño de las redes deberá ser mallado en la medida de lo posible, para asegurar el abastecimiento en caso de averías puntuales a la mayoría de los puntos. Cuando no sea posible, se emplearán ramificaciones. En calzadas superiores a 10 m., debe doblarse la red para dar servicio a ambos lados de la calle.

Los materiales empleados para las conducciones podrán ser hormigón, fibrocemento, fundición gris o dúctil, polivinilo o polietileno, según las prescripciones técnicas del Pliego de Condiciones Técnicas Generales de 1988.

Las velocidades de cálculo para la circulación del agua, deben situarse entre 1,00 y 2,00 m./seg. con el fin de evitar la excesiva erosión de los tubos.

La profundidad mínima que se debe situar la tubería, será de 1,00 m. en zonas de tráfico rodado; y 0,60 m. en zonas peatonales.

Se aconseja la colocación de llaves de corte en cada ramificación, así como de desagües en los puntos más bajos de las mismas. Los puntos más altos de la red llevarán instalada su correspondiente ventosa.

En puntos de la red separados entre sí a distancias máximas de 200 m, es aconsejable la colocación de hidrantes para protección contra incendios.

### **6.4. RED DE EVACUACION DE AGUAS.**

Se realizarán mediante una red de alcantarillado unitaria o separativa, en función de las características de los tramos a desaguar.

La recogida de aguas residuales se efectuará mediante pozos de acometida o arquetas, que engancharán a los colectores generales en cualquiera de sus pozos.

La recogida de aguas pluviales se realizará mediante absorvederos, sumideros, drenes o cunetas.

Para el cálculo de las redes, se emplearán los mismos valores que para la dotación de abastecimiento de agua, eliminando los de riego. Para las aguas pluviales, el caudal mínimo de agua considerado será de 160 l. La velocidad aconsejable para evitar la excesiva erosión de los tubos, oscilará entre 0,5 y 3 m/seg.

El diseño de la red, será mediante ramificaciones que se van uniendo hasta formar un colector general de desagüe. Los tramos se unen mediante pozos de registro, que no podrán separarse más de 60 m. entre sí, y a los que se conectarán las acometidas domiciliarias.

Al comienzo de los ramales importantes, se colocarán cámaras de descarga para la limpieza de la red, aportando un caudal de 35 l/seg.

El diámetro mínimo de tubería será 300 mm. en colectores, y 150 mm. para drenajes puntuales, con pendientes que se situarán entre 0,8 y 5%. Cuando las pendientes resultantes sean mayores, se plantearán pozos de resalto para salvar desniveles.

Los materiales admisibles para conducciones, serán hormigón vibropresado, fibrocemento y PVC, con junta flexible estanca. La profundidad de la tubería bajo calzada será 1,00 m. Como mínimo, reforzada con dado de hormigón si fuera conveniente. Bajo aceras o zonas terrizas, la profundidad mínima del tubo será 0,60 m.

Los vertidos a vaguadas, arroyos o cauces públicos deberán resolverse con el sistema de depuración conveniente, con el proyecto y el expediente aprobado por el Ministerio de Obras Públicas.

Cuando no exista la posibilidad de conectar con la red municipal, se podrá solicitar la instalación de fosa séptica con filtro biológico o tanques decantadores-digestores. La población máxima a que servirán será en todo caso 500 habitantes. Queda prohibido totalmente el empleo de pozos negros.

Cuando el vertido de las aguas residuales tratadas se realice sobre el terreno, deberán realizarse las instalaciones necesarias, como zanjas filtrantes, filtros de arena, etc. En cualquier caso, el afluyente a la estación depuradora no podrá emplearse nunca para el riego.

#### 6.5. SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

El cálculo para el suministro en baja tensión, se realizará según el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, previniendo las cargas mínimas exigidas en la Instrucción MI BT 010 para el grado de electrificación de viviendas, así como las cargas aplicables a zonas industriales, equipamientos, comerciales, y otros usos asimilables.

Las líneas de distribución tanto para media como baja tensión, irán enterradas en tubos bajo aceras, quedando prohibido el tendido aéreo sobre postes en el casco urbano. Los cruces de vías urbanas se resolverán mediante arquetas de cruce, previendo siempre alguna canalización en reserva.

Los centros de transformación se localizarán en terrenos de Propiedad privada, armonizándose exteriormente con las edificaciones de la zona. Deberán tener siempre acceso directo desde la vía pública.

Cuando su ubicación en zonas ya urbanizadas haga inviable su situación en un espacio privado, podrá ser situado en zona pública, en las mismas condiciones anteriores. Podrá situarse bajo el suelo, siempre que se mantenga su acceso directo desde la vía pública.

#### 6.6. ALUMBRADO PÚBLICO.

La red de alumbrado público, deberá cubrir las necesidades funcionales de visibilidad a que se destina, integrando sus elementos en la escena urbana.

En las zonas más concurridas del casco urbano, se potenciará además del alumbrado de calzada y aceras, el de fachadas y elementos públicos de interés.

Como criterios generales de diseño, se procurará que los cruces de calzada y pasos peatonales queden suficientemente iluminados. Se cumplirán las disposiciones tradicionales de unilateral, bilateral o tresbolillo, en función de la iluminación media requerida. Los valores mínimos de cálculo se obtiene en la tabla siguiente:

	ILUMINACIÓN MEDIA	UNIFORMIDAD
1.- Carreteras principales	5 lux	40%
2.- Calles principales	12 lux	35%
3.- Calles interiores	10 lux	30%
4.- Zonas peatonales	7 lux	15%

Las luminarias se suspenderán en báculos o columnas en los nuevos viarios, cuando el acerado lo permita. En paseos peatonales y espacios públicos se emplearán columnas esencialmente. Deberán estar pintadas y galvanizadas, y llevarán instalación de puesta a tierra mediante pica o conducción.

La altura de báculos será de 7 m. máxima, y las columnas de 3,00 a 4,00 m.

Cuando sea imposible la colocación de báculos o columnas por las condiciones del viario, sobre todo en calles existentes; se situarán suspendidas las luminarias en brazos murales colocados en fachadas. La altura mínima para su colocación será de 3,50 m, con el fin de no interrumpir el tráfico rodado en ningún momento.

Las luminarias serán cerradas o apantalladas con difusor. En brazos murales, se aconseja el farol modelo Villa, que es el existente en la actualidad. En zonas públicas abiertas, se podrá emplear luminaria de globo cerrada sobre columna.

Las lámparas a emplear serán de Vapor de Sodio de alta presión de 150 W de potencia, en los lugares donde se potencia el viario.

En zonas peatonales y donde sea importante resaltar la edificación, se podrá optar por Vapor de Mercurio de Color Corregido de 250 W, que reproduce las formas y el color con más fidelidad, potenciando las formas y fachadas.

El centro de mando se situará en el centro de transformación, y cuando no sea posible, se integrará en la calle, como mobiliario urbano, tratado convenientemente. Deberá disponer de accionamiento automático.

### **6.7. OTROS SERVICIOS.**

Aquellos servicios que puedan ser objeto del proyecto de Urbanización, y que no se contemplan en estas Normas, se regirán por los criterios y normativas de las Compañías Suministradoras.

Este caso puede ser el de la Red de Telefonía, que se regirá por los Reglamentos de la Compañía Telefónica Nacional de España; o casos de Red de Abastecimiento de Gas, cuyos Reglamentos se establecen a través de las diferentes Compañías de Gas del Territorio Nacional.

## **7. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO.**

### **7.1. ZONAS DE ORDENANZA.**

Constituyen los terrenos de Suelo urbano, aquellos que se encuentran dentro de la delimitación incluidos como tales en los planos de ordenación. En los mismos planos se establecen las diferentes zonas de ordenanza, cuya normativa específica se establece en este capítulo regulando los parámetros de la edificación y los usos del suelo para cada una.

Las zonas de ordenanza resultantes son las siguientes:

ORDENANZA 1: Casco Antiguo.

ORDENANZA 2: Ensanche del Casco Antiguo.

ZV: Zonas Verdes y Espacios Libres.

SE: Equipamientos.

### **7.2. DESARROLLO.**

Atendiendo a las disposiciones establecidas en estas Normas Subsidiarias, el suelo urbano tendrá el siguiente desarrollo:

Solares de actuación directa. Que tienen adquirido el derecho a edificar con proyecto de edificación por constituir solares directamente. Se atenderán a lo establecido en su zona de Ordenanza según este capítulo punto 7.4. futuro.

Parcelas afectadas por alguna actuación aislada o cesión obligatoria establecida para la obtención de Suelos Municipales. Se desarrollarán de acuerdo con los capítulos 4.3.3. y 4.4.1. del documento definitivo.

Terrenos incluidos en alguna unidad de actuación, definidos en los planos de ordenanza y gestión. Se desarrollarán de acuerdo con los puntos 4.2.; 4.3. y 4.4. del documento definitivo.

No obstante, para el desarrollo de los objetivos y determinaciones establecidos en estas Normas Subsidiarias, podrán formularse los planes y proyectos que la desarrollen, con las condiciones establecidas en el apartado 4.1 futuro. En función de su objetivo, podrán ser los siguientes:

Planes especiales, que podrán formularse en función de su contenido en las siguientes situaciones:

- Reforma interior, para obtener ordenaciones específicas dentro del medio urbano.

- Desarrollo de sistemas, formulados para obtener sistemas generales o locales.

- Protección y Conservación, con el objeto de preservar y asegurar las edificaciones de carácter público o privado, que constituyan patrimonio de interés arquitectónico o urbano.

Estudios de detalles cuyos objetivos cuando se formulan podrán ser:

- Ajustar alineaciones indefinidas en este planeamiento.

- Ordenar volúmenes en aplicación de las Ordenanzas establecidas en estas Normas Subsidiarias.

Proyectos de urbanización. Se redactarán para llevar a cabo todas las obras de urbanización necesarias para el desarrollo de este planeamiento.

Proyecto de Obra Ordinaria. Proyectos parciales de urbanización que completan el desarrollo del planeamiento establecido, donde no sea necesario proyecto de urbanización.

Proyecto de Compensación Reparcelación y Expropiación. Según el desarrollo establecido para cada unidad de Actuación, determinan los repartos de derechos y cargas entre los Propietarios afectados.

Proyecto de Parcelación. Formulados para obtener la división en terrenos de varios lotes.

Proyectos de edificación. Se redactan para la ejecución de las edificaciones, en los terrenos que adquieren la categoría de solar.

### 7.3. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

En función del desarrollo correspondiente a los terrenos en Propiedad, se establecen las obligaciones que señala la ley determinadas en este planeamiento.

Solares de actuación directa. Podrán edificarse ateniéndose al cumplimiento de la Ordenanza correspondiente a la zona en que se encuentren, solicitando licencia de obras con proyecto de edificación. No obstante, podrán incluirse en unidades de actuación delimitadas posteriormente en los casos que sea necesario.

Parcelas afectadas por alguna actuación aislada y terrenos incluidos en alguna unidad de actuación. Se desarrollarán de acuerdo con el sistema de actuación que les corresponde, según la presente Normativa, no pudiéndose otorgar licencia hasta que no sea firme en vía Administrativa el acuerdo aprobatorio del proyecto de compensación, reparcelación o expropiación según el caso.

### 7.4. ORDENANZAS.

#### 7.4.1. ORDENANZA 1.- CASCO ANTIGUO.

**DEFINICION:** Regula la edificación en la zona antigua del casco urbano. Aquí se encuentran los espacios más caracterizados que dan lugar a las características tipológicas y constructivas del municipio y sus anejos

**TIPOLOGIA:** Edificación en manzana compacta con patios interiores.

#### **DETERMINACIONES SOBRE VOLUMEN:**

**ALINEACIONES EXTERIORES:** Plano de alineaciones.

**ALINEACIONES INTERIORES:** Las existentes en la actualidad. Plano de alineaciones.

**PARCELA MINIMA:** Catastral existente o 100 m<sup>2</sup> a efectos de segregación

**FRENTE MINIMO PARCELA:** Existentes ó 6,00 m a efectos de nuevas parcelaciones.

**FONDO MINIMO:** No se fija.

**OCUPACION:** 100 %.

**EDIFICABILIDAD:** Resultado de las condiciones anteriores.

**ALTURA:** Dos plantas.

**ALTURA MAXIMA:** 7,00 m.

#### **RETRANQUEOS OBLIGATORIOS:**

- **FRONTAL:** Nulo.

- **LATERAL:** Nulo.

- **TESTERO Y PATIOS:** Condiciones de patios de parcela. Capítulos 5.3.5. y 5.4.6 futuros.

#### **DETERMINACIONES SOBRE USO:**

**USO PRINCIPAL:** Residencial ( 1ª y 2ª)

**USO COMPATIBLE:** Terciario A, B, C (1ª); Dotacional; Espacios Libres A.

**USO PROHIBIDO:** Agropecuario; Industrial; Terciario C (2ª); Espacios Libres B.

#### **DETERMINACIONES ESTETICAS:**

**VUELOS Y CORNISAS:** Aleros: 0,40 m.

Calles < 6,00 m :0,50 m.

Calles 6,00 a 8,00 m: 0,60 m.

Calles > 8,00 m: 0,80 m

Altura mínima 3,50 m

**PATIOS INTERIORES:** Superficie mínima 9,00 m<sup>2</sup>. Lado mínimo 3,00 m. Círculo de radio 3,00 m inscrito en su interior. Vuelos 1/10 dimensión patio, máximo 0,80.

**SOPORTALES:** Altura mínima libre 3,00 m. Anchura mínima 2,50 m

**COMPOSICION FACHADAS:** Predominio dimensión vertical en huecos. Volúmenes volados siempre abiertos. Tonos siena y ocre.

**CUBIERTAS:** Pendientes 30 a 40 %. Canecillos o cornisas molduradas. Chimeneas y salientes acordes con fachada.

**MATERIALES PERMITIDOS:** Piedra, revocos, enfoscados, carpinterías de madera o imitación. Cerrajería, color madera o negro. Teja árabe.

**MATERIALES PROHIBIDOS:** Chapados, aplacados, cerámica vista, carpinterías en su color que no sean madera. Fibrocemento, teja plana, chapa metálica.

**OBSERVACIONES:** Protección ambiental de la escena urbana.

**7.4.2. ORDENANZA 2.- ENSANCHE NUEVO.**

**DEFINICION:** Regula la edificación de las zonas ampliadas exteriores al núcleo antiguo, donde se finaliza la estructura del casco urbano proyectado.

**TIPOLOGIA:** Edificación adosada o aislada en parcelas independientes.

**DETERMINACIONES SOBRE VOLUMEN**

**ALINEACIONES EXTERIORES:** Plano de alineaciones.

**ALINEACIONES INTERIORES:** Resultantes de edificación.

**PARCELA MÍNIMA:** 300 m<sup>2</sup>

**FRENTE MÍNIMO PARCELA:** 6.00 m.

**FONDO MÍNIMO:** no se fija.

**OCUPACION:** 70%

**EDIFICABILIDAD:** Resultado de las condiciones anteriores.

**ALTURA:** 7,00 m. Dos plantas.

**ALTURA MÁXIMA:** 10,00 m y 12,50 m.

**RETRANQUEOS OBLIGATORIOS.**

- **FRONTAL:** 2,00 m. mínimo o el mismo para frentes de calle contiguas, con proyecto o estudio de conjunto.
- **LATERAL:** 3,00 m. o nulo cuando exista compromiso entre los propietarios colindantes.
- **TESTERO:** 3,00 m. o nulo cuando exista compromiso entre los propietarios colindantes.

**DETERMINACIONES SOBRE USO**

**USO PRINCIPAL:** Residencia I (1ª y 2ª).

**USO COMPATIBLE:** Agropecuario A (1ª y 3ª); Industrial B y C; Terciario A, B y C (1ª); Dotacional; Espacios libres A.

**USO PROHIBIDO:** Agropecuario A (2ª), B; Industrial A; Terciario C (2ª); Espacios libres B; Viario.

**DETERMINACIONES ESTETICAS.**

Iguales que las señaladas por la Ordenanza SU1.

**OBSERVACIONES.**

Protección ambiental del conjunto urbano.

**7.4.3. ORDENANZA ZV.- ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.**

**DEFINICION:** Regula la ejecución de los espacios públicos peatonales, o ajardinados, con los elementos de mobiliario urbano.

**TIPOLOGIA:****DETERMINACIONES SOBRE VOLUMEN**

**ALINEACIONES EXTERIORES:** Plano de alineación.

**ALINEACIONES INTERIORES:**

**PARCELA MÍNIMA:** No se fija.

**FRENTE MÍNIMO PARCELA:** No se fija.

**FONDO MÍNIMO:** No se fija.

**OCUPACION:** 5 %.

**EDIFICABILIDAD:** 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**ALTURA:** 3,00 m. una planta.

**ALTURA MÁXIMA:** 4,50 m.

**RETRANQUEOS OBLIGATORIOS:** No se establecen retranqueos.

**DETERMINACIONES SOBRE USO**

**USO PRINCIPAL:** Espacios libres.

**USO COMPATIBLE:**

**USO PROHIBIDO:** Todos los demás.

**DETERMINACIONES ESTÉTICAS**

Serán las correspondientes a la zona en que se encuentre el espacio reservado a zona verde o espacio público.

**OBSERVACIONES:** Los espacios verdes de carácter privado, se atenderán a las especificaciones de esta Ordenanza.

**7.4.4. ORDENANZA SE.- EQUIPAMIENTOS.**

**DEFINICION:** Regula la edificación destinada a edificios para aquellos usos dotacionales determinados en estas Ordenanzas.

**TIPOLOGIA:** Manzana cerrada, edificación adosada o aislada, según la zona en que se encuentren.

**DETERMINACIONES SOBRE VOLUMEN**

**ALINEACIONES EXTERIORES:** Plano de alineación

**ALINEACIONES INTERIORES:** No se definen.

**PARCELA MINIMA:** No se fija.

**FRENTE MINIMO PARCELA:** No se fija.

**FONDO MINIMO:** No se fija.

**OCUPACION:** 70 %.

**EDIFICABILIDAD:** Resultante del resto de condiciones.

**ALTURA:** 7,00 m.

**ALTURA MAXIMA:** 10,00 m.

**RETRANQUEOS OBLIGATORIOS:** Los correspondientes a la zona asociada con la ubicación de la dotación

**DETERMINACIONES SOBRE USO**

**USO PRINCIPAL:** Dotacional.

**USO COMPATIBLE:** Terciario A, C (1ª).

**USO PROHIBIDO:** Todos los demás.

**DETERMINACIONES ESTÉTICAS** Serán las correspondientes a la zona asociada a la ubicación de la edificación dotacional.

**OBSERVACIONES:** El grado de protección aplicable se basa en el mismo criterio de asociación a la zona de Ordenanza en que se ubique la edificación.

**7.4.5. ORDENANZA 3.- EDIFICACION INDUSTRIAL**

**DEFINICION:** Regula la edificación en los polígonos industriales a desarrollar en el S.A.U. 2 y S.A.U. 3.

**TIPOLOGIA:** Edificación adosada o aislada en cualquiera de sus formas.

**DETERMINACIONES SOBRE VOLUMEN**

**ALINEACIONES EXTERIORES:** Las resultantes en el Plan Parcial.

**PARCELA MÍNIMA:** 500 m<sup>2</sup>

**FRENTE MÍNIMO PARCELA:** 10.00 m.

**OCUPACION:** 70% (Entreplanta 30 %)

**EDIFICABILIDAD:** 1.00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**ALTURA:** 7,00 m.

**ALTURA MÁXIMA:** 10,00 m.

**RETRANQUEOS OBLIGATORIOS.**

- **FRONTAL:** 5,00 m.

- **LATERAL:** 3,00 m. o nulo cuando exista compromiso entre los propietarios colindantes.

- **TESTERO:** 3,00 m. o nulo cuando exista compromiso entre los propietarios colindantes.

**DETERMINACIONES SOBRE USO**

**USO PRINCIPAL:** Industrial.

**USO COMPATIBLE:** Agropecuario A; Comercial, Dotacional, Espacios libres (A), Viarios.

**USO PROHIBIDO:** Agropecuario B; Residencial, Espacios libres (B).

---

**DETERMINACIONES ESTETICAS.**

**VUELOS Y CORNISAS:** Aleros: 0.50 m.

Vuelos: prohibidos.

**CERRAMIENTOS:** Macizos hasta 1,00 m. altura.

Resto hasta 2,50 m. permitiendo visibilidad.

**CUBIERTAS:** Pendientes máximas 30 a 40 %. Chimeneas y salientes acordes con fachada.

**MATERIALES PERMITIDOS:** Piedra, revocos, enfoscados, carpinterías de madera o imitación, cerrajería y aluminio en tono acorde con el entorno, teja árabe, o de hormigón curva y chapa en tonos acorde con las cubriciones tradicionales.

**MATERIALES PROHIBIDOS:** Cerámica vista, carpinterías en su color que no sea madera, fibrocemento, teja plana, y chapa en colores inadecuados.

---

**OBSERVACIONES.**

**7.5. UNIDADES DE ACTUACIÓN.**

Cada una de las unidades de actuación delimitadas en estas Normas Subsidiarias, se presenta en las fichas siguientes especificando sus condiciones de desarrollo y gestión.

Se aportan datos de superficie con carácter aproximativo, dado que la superficie real únicamente podrá obtenerse con un levantamiento sobre el terreno. Las Ordenanzas aplicables se refieren a la superficie neta de las parcelas, es decir, una vez realizadas las cesiones obligatorias de viario y zonas verdes o espacios libres.

Será necesaria la ejecución de las correspondientes obras de urbanización para la obtención de licencias de obras, o adaptarse a las especificaciones ya referidas del Art. 41 del Reglamento de Gestión. El plazo de ejecución del total de las unidades de actuación, se establece en 10 años.

El Ayuntamiento podrá delimitar Unidades de Actuación nuevas que las Normas no contengan o modificar las ya delimitadas según lo dispuesto en el Artículo 118 de la Ley del Suelo (LS 76).

**7.5.1. S.A.U.1**

**SUPERFICIES ESTIMADAS**

**Nº PARCELAS:** 6

**SUPERFICIE TOTAL:** 67.449,65 m<sup>2</sup>

---

**ORDENANZA APLICABLE**

**ORDENANZA 2: ENSANCHE DE CASCO ANTIGUO**

---

**DESARROLLO Y GESTION**

**SISTEMA DE ACTUACION:** Compensación.

**EJECUCION:** Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

**PLAZOS:** 10 años para su tramitación y desarrollo

---

**OBSERVACIONES**

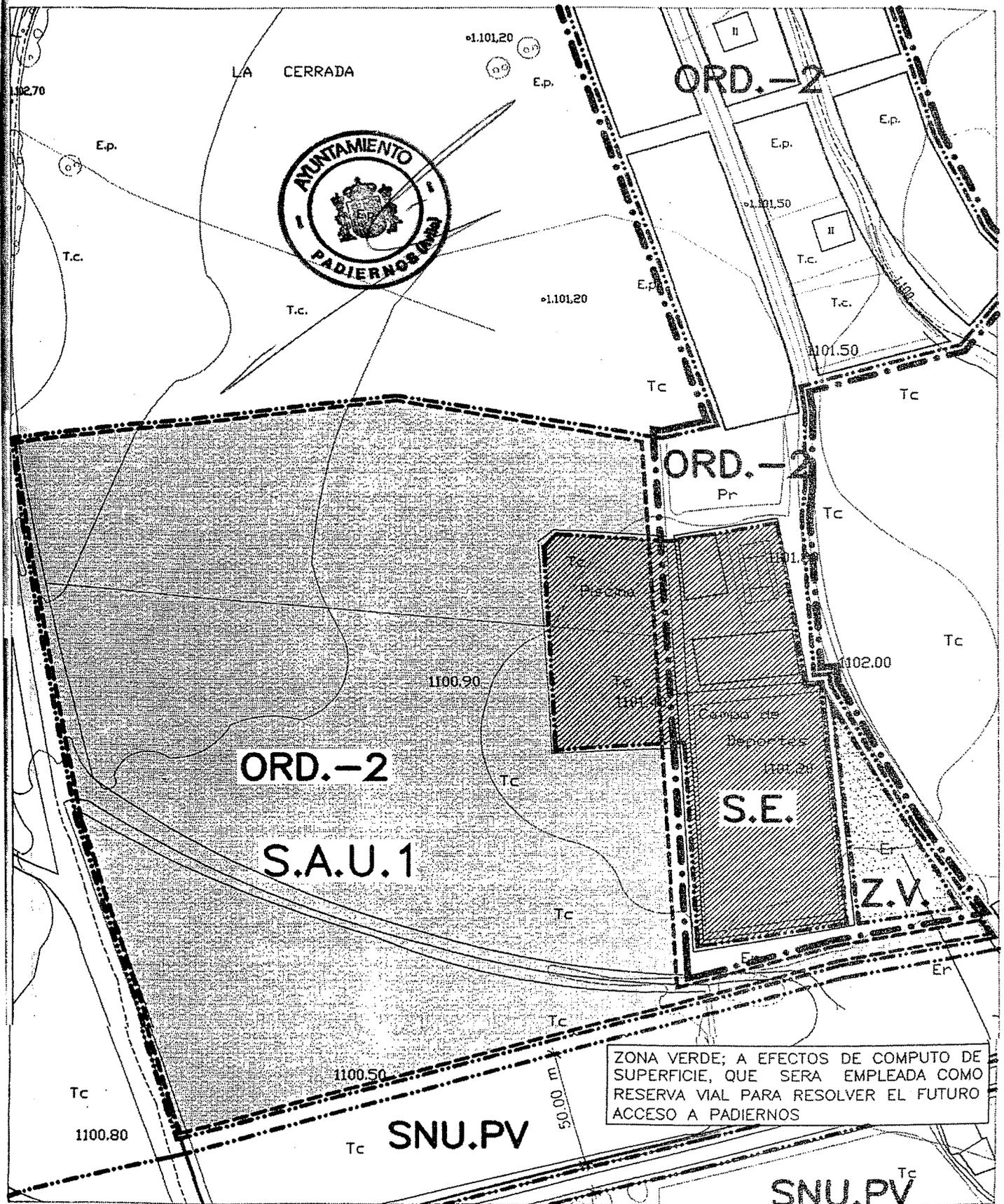
**Nº MAXIMO VIVIENDAS:** 30 viv./Ha.

**APROVECHAMIENTO MEDIO:** Edificación bruta: 0.45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- El aprovechamiento correspondiente al titular del terreno será el que resulte de aplicar a su terreno el 90 % del aprovechamiento urbanístico resultante.
- El Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización posterior, resolverán de manera clara y detallada la canalización del cauce pluvial que atraviesa el terreno del S.A.U., así como la depuración de los vertidos resultantes de la actuación, como condición indispensable para su aprobación definitiva. La canalización del colector utilizará las obras de paso ya existentes en la carretera.

S.A.U.1.

PLANO DE LOCALIZACION E:1/2000



## 7.5.2. S.A.U.2.

## SUPERFICIES ESTIMADAS

Nº PARCELAS: 1

SUPERFICIE TOTAL: 79.370 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE DE VIALES PROUESTOS: a determinar en Plan Parcial.

## ORDENANZA APLICABLE

ORDENANZA 3: EDIFICACION INDUSTRIAL

## DESARROLLO Y GESTION

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación.

EJECUCION: Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

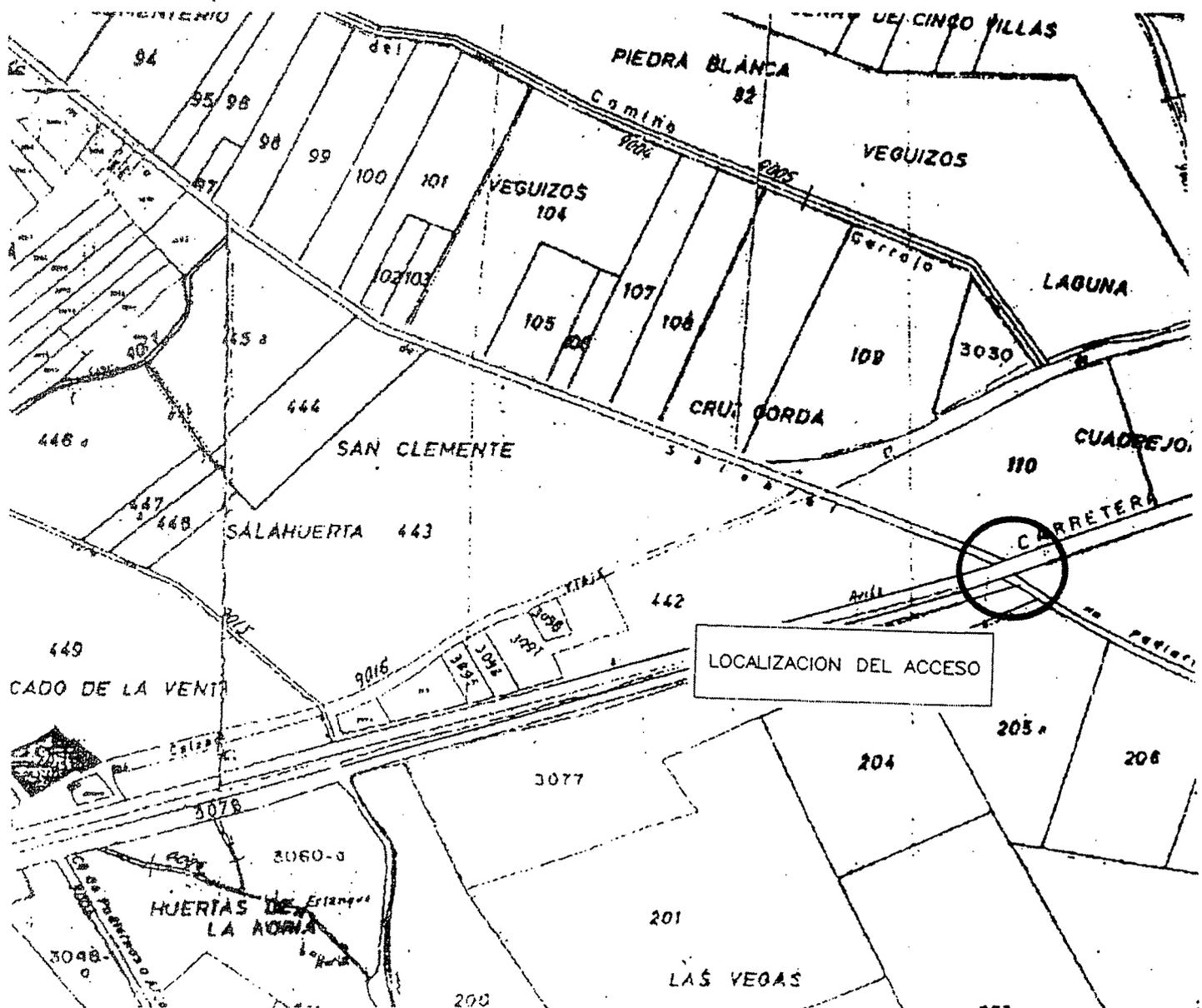
PLAZOS: 10 años

## OBSERVACIONES

El máximo de naves admisibles será de 13 parcelas/Ha. con un aprovechamiento máximo del 60%.

Se resolverán todas las conexiones de los servicios urbanos convenientemente, demostrándose y presupuestándose su ejecución en el Plan Parcial, incluida la depuración de los vertidos resultantes de la actuación.

La resolución del acceso al Polígono deberá ejecutarse por la Carretera hacia Salobral en su encuentro con N-110, según lo indicado en el presente croquis, como condición indispensable para la aprobación del Plan Parcial correspondiente, presupuestándose dicho nudo en el Plan Parcial y ejecutándose en el proyecto de urbanización correspondiente.





**7.5.3. S.A.U.3.****SUPERFICIES ESTIMADAS**

---

**Nº PARCELAS:** 1**SUPERFICIE TOTAL:** 34.850 m2**SUPERFICIE VIALES PROPUESTOS:** A determinar en Plan Parcial

---

**ORDENANZA APLICABLE**

---

**ORDENANZA 3: EDIFICACION INDUSTRIAL**

---

**DESARROLLO Y GESTION**

---

**SISTEMA DE ACTUACION:** Compensación.**EJECUCION:** Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.**PLAZOS:** 10 años

---

**OBSERVACIONES**

---

El uso permitido será industrial en las categorías que se definan en el Plan Parcial.

La parcela mínima que se establezca será de 500,00 m2.

El máximo de naves admisibles será de 13 parcelas/Ha. con un aprovechamiento máximo del 60 %.

Se resolverán todas las conexiones de los servicios urbanos convenientemente, demostrándose y presupuestándose su ejecución en el Plan Parcial, incluida la depuración de los vertidos resultantes de la actuación.

**7.5.3. S.A.U.3.****SUPERFICIES ESTIMADAS**

---

**Nº DE PARCELAS:** 1**SUPERFICIE TOTAL:** 34.850 m2**SUPERFICIE VIALES PROPUESTOS:** A determinar en Plan Parcial.

---

**DESARROLLO Y GESTION**

---

**SISTEMA DE ACTUACION:** Compensación.**EJECUCION:** Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.**PLAZOS:** 10 años.

---

**OBSERVACIONES**

---

El uso permitido será industrial en las categorías que se definan en el Plan Parcial.

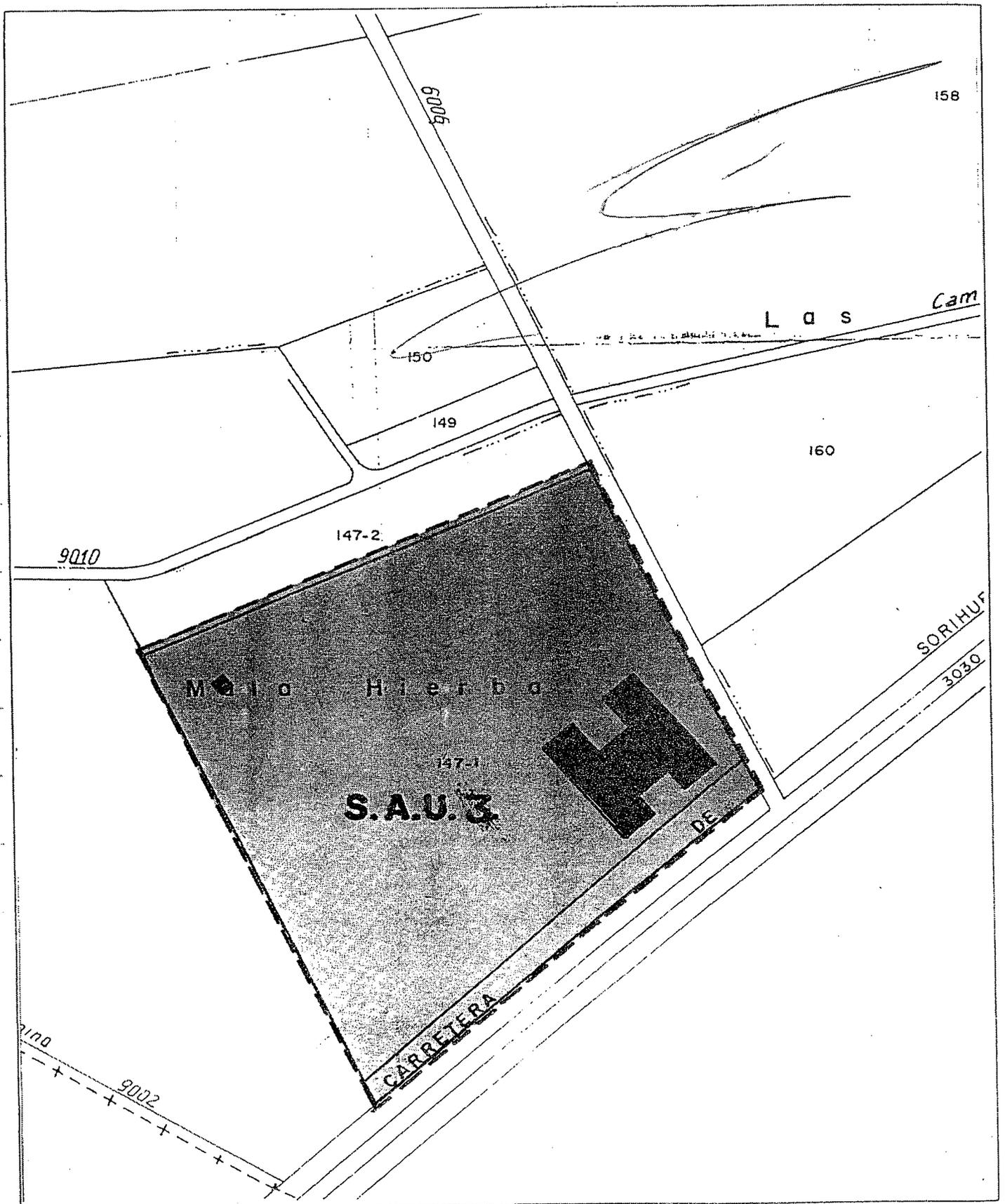
La parcela mínima que se establezca será de 500,00 m2.

El máximo de naves admisibles será de 13 parcelas/Ha. con un aprovechamiento máximo del 60 %.

Se resolverán todas las conexiones de los servicios urbanos convenientemente, demostrándose y presupuestándose su ejecución en el Plan Parcial.

S.A.U.3.

PLANO DE LOCALIZACION E:1/2000



## 7.5.4. U.A.1.

**SUPERFICIES ESTIMADAS**

Nº DE PARCELAS: 6

SUPERFICIE TOTAL: 14.743,50 m<sup>2</sup>SUPERFICIE VIALES PROPUESTOS: 2.334,35 m<sup>2</sup>**ORDENANZA APLICABLE**

ORDENANZA 2. ENSANCHE DE CASCO ANTIGUO

**DESARROLLO Y GESTION**

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación.

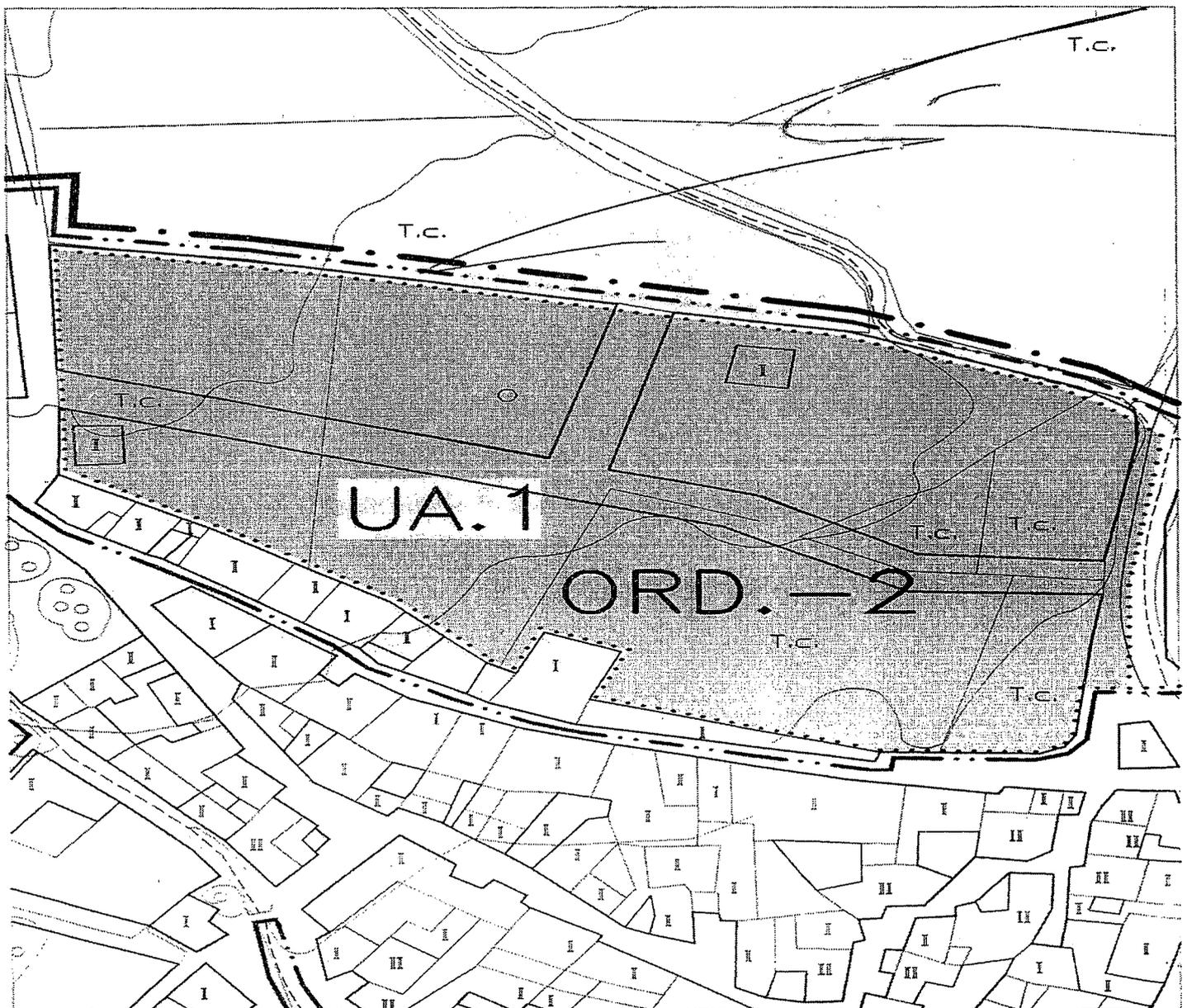
EJECUCION: Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

PLAZOS: 10 años.

**OBSERVACIONES**

U.A.1

PLANO DE LOCALIZACION E:1/1000



7.55. U.A.2.

**SUPERFICIES ESTIMADAS**

**Nº DE PARCELAS:** 6

**SUPERFICIE TOTAL:** 10.606,25 m<sup>2</sup>

**SUPERFICIE VIALES PROPUESTOS:** 2.097,05 m<sup>2</sup>

**ORDENANZA APLICABLE**

**ORDENANZA 2. ENSANCHE DE CASCO ANTIGUO**

**DESARROLLO Y GESTION**

**SISTEMA DE ACTUACION:** Compensación.

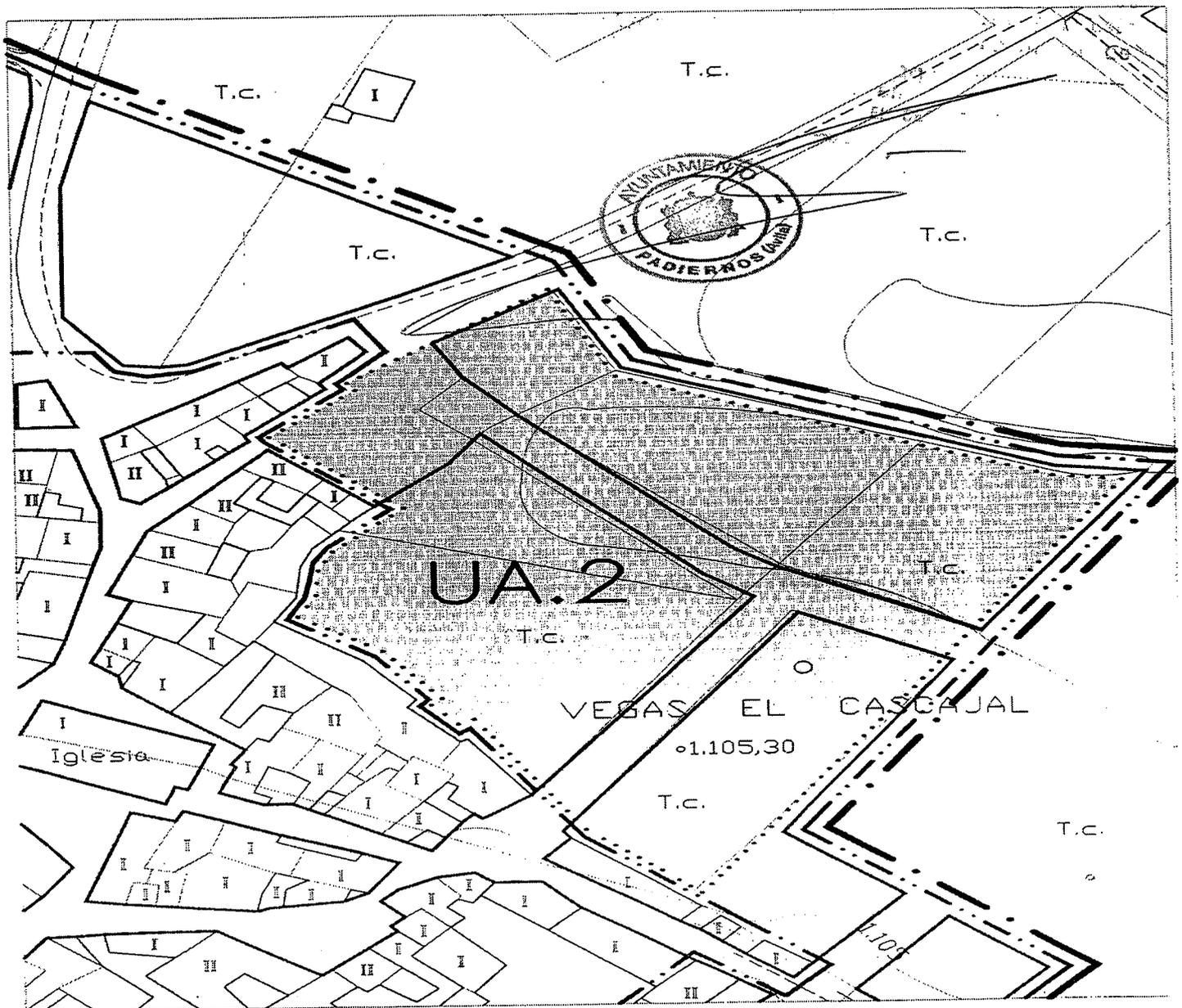
**EJECUCION:** Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

**PLAZOS:** 10 años.

**OBSERVACIONES**

U.A.2.

PLANO DE LOCALIZACION E:1/1000



## **8. NORMAS PARA LA CONSERVACIÓN, RESTAURACIÓN Y MEJORA DE LOS CONJUNTOS URBANOS DE INTERÉS.**

### **8.1. OBJETO.**

Las siguientes Normas se redactan con la finalidad de proteger el Patrimonio Social, cultural y económico del municipio, atendiendo a las condiciones ambientales urbanas y a las edificaciones de interés.

Se constituye así un soporte para la conservación de la estructura urbana; apoyada en la defensa de aquellas edificaciones, monumentos o elementos urbanos, que representan de modo significativo el ambiente social o hacen referencia histórica a alguna época determinada.

A continuación se desarrollan las condiciones generales referidas a cada uno de los siguientes grados de protección:

- Protección ambiental del conjunto del pueblo, atendiendo a la protección de la escena urbana en general.

- Protección del Patrimonio edificado.

La responsabilidad de conservar y proteger el medio "urbano", corresponde principalmente al Ayuntamiento. El criterio en concesiones de licencias que puedan resultar dañinas para la estética o produzcan lesiones físicas en elementos urbanos de valor; es en primer lugar del Ayuntamiento, o bien de la Administración actuante.

No obstante, los particulares deben colaborar con los Ayuntamientos y denunciar los hechos a las Autoridades municipales que atenten a cualquiera de los efectos reseñados.

## **8.2. PROTECCIÓN AMBIENTAL DEL CONJUNTO URBANO.**

### **8.2.1. PROTECCIÓN DEL PERFIL DEL SUELO URBANO.**

Deberá cuidarse el entorno delimitado del suelo urbano, evitando la dispersión discontinua que ha comenzado a producirse en los últimos años.

Del mismo modo, se cuidará especialmente que no se produzca la aparición de elementos desproporcionados con respecto al perfil que presenta cada núcleo urbano desde el exterior; así como apariencias y texturas disonantes con el conjunto existente.

Se impedirá la colocación de elementos exteriores que estropeen o desfiguren las vistas de conjunto, como puedan ser carteles publicitarios, u otro tipo de pantalla visual.

Cuando en la ejecución de alguna obra se produzcan hallazgos de interés arqueológico, histórico o

artístico, se procederá de acuerdo con las siguientes pautas:

- Deberá informarse al Ayuntamiento del hecho en menos de 24 horas, y en función de la importancia del hallazgo, el Ayuntamiento podrá suspender las obras parcial o totalmente.

- En el caso en que se produzca como consecuencia de la situación, la suspensión de la licencia de Obras, se tendrá que solicitar o conceder una licencia de obras especiales que permitirá la continuación de las obras con el debido asesoramiento técnico.

- Si los hallazgos tienen importancia considerable, el Ayuntamiento podrá expropiar la finca, solicitando para ello la colaboración del Departamento estatal o regional correspondiente.

- Cuando el Ayuntamiento sea consciente con anterioridad, de la posible aparición de valores de este tipo, deberá seguirse con atención especial por parte de los Servicios Técnicos Municipales cualquier obra de reforma, demolición, recalce o pocería que se realice en fincas previsibles de tal hecho.

### **8.2.2. PROTECCIÓN DE LA ESTRUCTURA GENERAL.**

Deberán conservarse los trazados del viario existente, respetando las características físicas de las manzanas y manteniendo sus alineaciones. Las alineaciones que presenten problemas específicos, con soluciones particulares que no alteren la morfología sustancial de las manzanas y viarios, se tramitarán mediante modificaciones puntuales de éstas Normas Subsidiarias.

Las características esenciales en cuanto a calidad y remates de carácter urbano, deberán conservarse y mantenerse, reparando los daños que puedan producirse con el transcurso del tiempo o accidentes físicos, y potenciando la ejecución de obras respetuosas con dichas existencias.

Los espacios libres públicos y privados, deberán cuidarse y mantenerse por parte de los Propietarios afectados, procurando su seguridad, salubridad y ornato público.

El Ayuntamiento será el encargado de procurar el cumplimiento de éstas obligaciones, repartiendo las cargas entre los Propietarios afectados de cada zona, o ejecutándolo el propio Ayuntamiento con carga a los mismos.

Los árboles previstos en Acerados y paseos públicos, deberán plantarse en alcorques preparados para este fin. Aquellos existentes, deberán cuidarse para evitar su desaparición.

En el caso de que un agente externo e inevitable produzca la desaparición o daños irreparables en las especies existentes, se solicitará la replantación del

mismo mediante licencia al Ayuntamiento; que podrá proceder al asesoramiento sobre la conveniencia de plantar nuevas especies a los Organismos Competentes.

El desarrollo de las zonas verdes se realizará estudiando las características de mantenimiento y conservación, evitando altos costes por la situación o las especies. Los lugares elegidos deberán estar protegidos en la medida de lo posible, de los actos de destrucción de las especies vegetales.

Las especies caducifolias deben de situarse al Sur, evitando las radiaciones solares en verano; dejándolas pasar en las épocas frías.

La excesiva cercanía de los árboles a las fachadas de edificios, produce daños recíprocos entre ambos elementos, por lo que deben situarse a distancias adecuadas para evitar el contacto entre ellos.

### **8.2.3. PROTECCIÓN INTERIOR DEL NÚCLEO DE POBLACIÓN.**

En aquellos solares de los tres cascos urbanos en que no se prevea edificación inmediata, deberá situarse un cerramiento exterior en su alineación, de altura mínima 2,00 m; con un acabado adecuado para la estética exigida en esta normativa.

Esta medida afecta a los casos de derribos o aperturas de nuevas calles a partir del final de la pavimentación, existiendo un plazo de dos meses para la ejecución del cerramiento en este último caso; y de seis meses a partir de la concesión de una licencia de derribo.

Las zonas públicas deberán estar acondicionadas para su uso por cualquier persona, eliminado los impedimentos y barreras físicas, que puedan presentar para aquellas personas con minusvalías físicas. Se ejecutarán para ello todas aquellas obras necesarias, como rebajes de aceras, rampas, defensas, etc.

Igualmente, deberán disponerse en estos espacios aquellos elementos de mobiliario urbano considerados imprescindibles; como es el caso de papeleras, bancos, cabinas, Kioscos, etc.; procurando decidir modelos adecuados con el entorno urbano, especialmente en aquellas zonas cercanas a edificios catalogados.

Cualquier tipo de publicidad exterior, se adaptará a las condiciones de volumen y estéticas determinadas en este planeamiento. En cualquier caso, se prohíbe la publicidad acústica y la publicidad de cualquier tipo en medianeras.

En los edificios u otros elementos construídos con apariencia de fachada, se situará la publicidad sobre los huecos de planta baja, manteniéndose el ritmo que estos determinan. Nunca podrán situarse con soportes, bastidores, en vuelos, cornisas o tejados y

no podrán ser luminosos. Tampoco podrá instalarse publicidad en espacios públicos, excepto aquellas destinada a información general de carácter imprescindible; como farmacias, calles, edificios importantes, etc., siempre lo más sencillos y adecuados al entorno; y nunca sobre elementos urbanos como postes, farolas, etc.

En solares en obras, solo podrán aparecer los carteles propios de identificación de la obra.

La publicidad que no reúna los condicionantes expuestos, se declara como fuera de Ordenación, sin derecho a indemnización para los afectados.

El Ayuntamiento podrá no obstante, delimitar superficies exclusivas destinadas a este fin, y para fines provisionales como fiestas, exposiciones, manifestaciones, etc., podrá autorizar carteles sin carácter comercial durante el tiempo que dure el evento.

La protección acústica del ambiente urbano se regirá por la Norma básica de la edificación NBE-CA-82, el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, la Orden de Presidencia de Gobierno de 10 de Julio de 1965 y el Reglamento de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

La Norma básica de la edificación NBE-CPI-96; regirá las condiciones de Protección contra Incendios para las edificaciones. Además, atendiendo al tipo de actividad serán aplicables las siguientes Normas de Prevención:

- Turística. Orden del Ministerio de Comercio y Turismo. 25/09/79.
- Sanitaria. Orden del Ministerio de Sanidad y Seguridad Social. 24/10/79.
- Educativa. Orden del Ministerio de Educación y Ciencia. 13/11/84.
- Espectáculos. Circular de la Dirección General de la Seguridad del Estado. 11/05/84.

El desarrollo de otras actividades se encontrará regido por el régimen de aplicación que las corresponda, según los diferentes Organismos estatales encargados de su control.

### **8.2.4. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.**

Los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos deberán irse suprimiendo con el tiempo y no podrán ejecutarse con posterioridad a la publicación de estas Ordenanzas; en aplicación de la legislación vigente en la materia.

Los edificios de nueva planta no permitirán tendidos exteriores en fachada, debiéndose empotrar estos convenientemente en la misma.

El Ayuntamiento podrá realizar las obras de urbanización que considere necesarias, en aquellos lugares donde sea importante mantener y conservar las condiciones estéticas de conjunto, y potenciar la

armonía del entorno. Así mismo, podrá instalar, modificar o eliminar postes, señales, soportes o cualquier otro elemento de servicio que considere afecte a ésta Normativa.

Las señales de tráfico no podrán situarse sobre superficies de fachada, excepción hecha de que su colocación en estas condiciones sea inevitable para no entorpecer el tráfico o existan otras razones inapelables.

Respetando el código de circulación, las señales se colocarán de forma que perturben lo menos posible el ambiente urbano, y con los mínimos tamaños permitidos.

### **8.2.5. ORDENANZAS PARA PROTECCIÓN AMBIENTAL.**

Se determinan de aplicación en todo el suelo urbano, con el fin de acentuar la protección ambiental del conjunto, dos ordenanzas específicas:

- Ordenanza de Conservación Periódica de fachadas.
- Ordenanza de eliminación y atenuación de impactos.

#### **Ordenanza de Conservación Periódica de fachadas.**

Será aplicable a toda edificación, del suelo urbano, y recoge las labores de limpieza y reparación de todas las superficies exteriores que forman las fachadas de las edificaciones y sus elementos de ornato.

Todas las fachadas que presenten deterioro en sus texturas y acabados, deberán renovarse en las mismas condiciones y materiales de acabado, pudiéndose modificar el color y la textura siempre que no se altere o perjudique la imagen conjunta.

En cualquier caso deberá contarse con el informe técnico favorable.

Los cerramientos, medianerías y elementos físicos que constituyan parte del ambiente urbano, serán también afectados por esta Ordenanza.

#### **Ordenanza de eliminación de impactos ambientales.**

Se aplicará sobre toda aquella edificación que de alguna manera altere la imagen y ambiente urbano.

Los edificios que presenten disonancias de acabados y texturas exteriores, se adecuarán a los permitidos mediante aplicación de enfoscados, estucos, pinturas, etc., siendo similar el tratamiento en el caso de cubiertas, aleros, medianerías, etc.

En los casos límites se estudiarán las medidas oportunas para adaptar la edificación al entorno, con las operaciones de demolición, modificación o sustitución necesarias y la solicitud de la receptiva Licencia de Obras para realizarlas.

### **8.3. CATALOGO DE EDIFICIOS E INMUEBLES.**

#### **8.3.1. OBJETO.**

Este catálogo de edificios e inmuebles de interés Histórico-Artístico o Ambiental, constituye un documento complementario a las Normas Subsidiarias de Padiernos y sus anejos, tramitado conjuntamente y al Amparo del art. 93 (LS 92) de la ley del Suelo, Art. 86 del Reglamento de Planeamiento y Art. 21.1 de la Ley del Patrimonio Histórico Español.

La catalogación de los elementos urbanos cuya historia y arquitectura significan referencias expresas de las épocas de desarrollo del pueblo, es el soporte de la protección especial de las zonas primitivas del asentamiento y de la estructura general protegida ambientalmente, de la que son referencia estos elementos.

Las finalidades esenciales del catálogo, como instrumento de control sobre las intervenciones en estos elementos singulares, son las siguientes:

- Detener el proceso de degradación y deterioro de aquellos edificios que presentan valores singulares.
- Evitar las reformas; y reconstrucciones mal ejecutadas que a veces se llevan a cabo en edificios de marcado interés arquitectónico.

#### **8.3.2. EFECTO Y CONTENIDO.**

Los edificios incluidos en este catálogo se consideran de utilidad pública, y por tanto, se hace necesaria su conservación y mantenimiento.

Este hecho refuerza las garantías legales sobre las actuaciones municipales en la defensa de los edificios catalogados estableciéndose para ellos los siguientes procedimientos:

- Obligando a conservar los edificios y elementos de los mismos, atendiendo a sus cualidades y contexto urbano.
- Obligando a mantener las características edificatorias tradicionales, en cuanto a composición, materiales, sistemas constructivos y otros generadores de los edificios tradicionales de Padiernos y sus anejos.
- Prioridad de destino de la ayuda pública obtenida para evitar la degradación o desaparición de dichos elementos singulares.

La defensa de los edificios catalogados a través de la Administración, se realiza de la siguiente manera:

- Restringiendo las actuaciones que no pueden realizarse en los mismos, y definiendo las actuaciones posibles.
- Establecimiento de las ayudas necesarias para ejecutar las actuaciones precisas por parte de los Organismos Competentes.

El contenido de este catálogo es el siguiente:

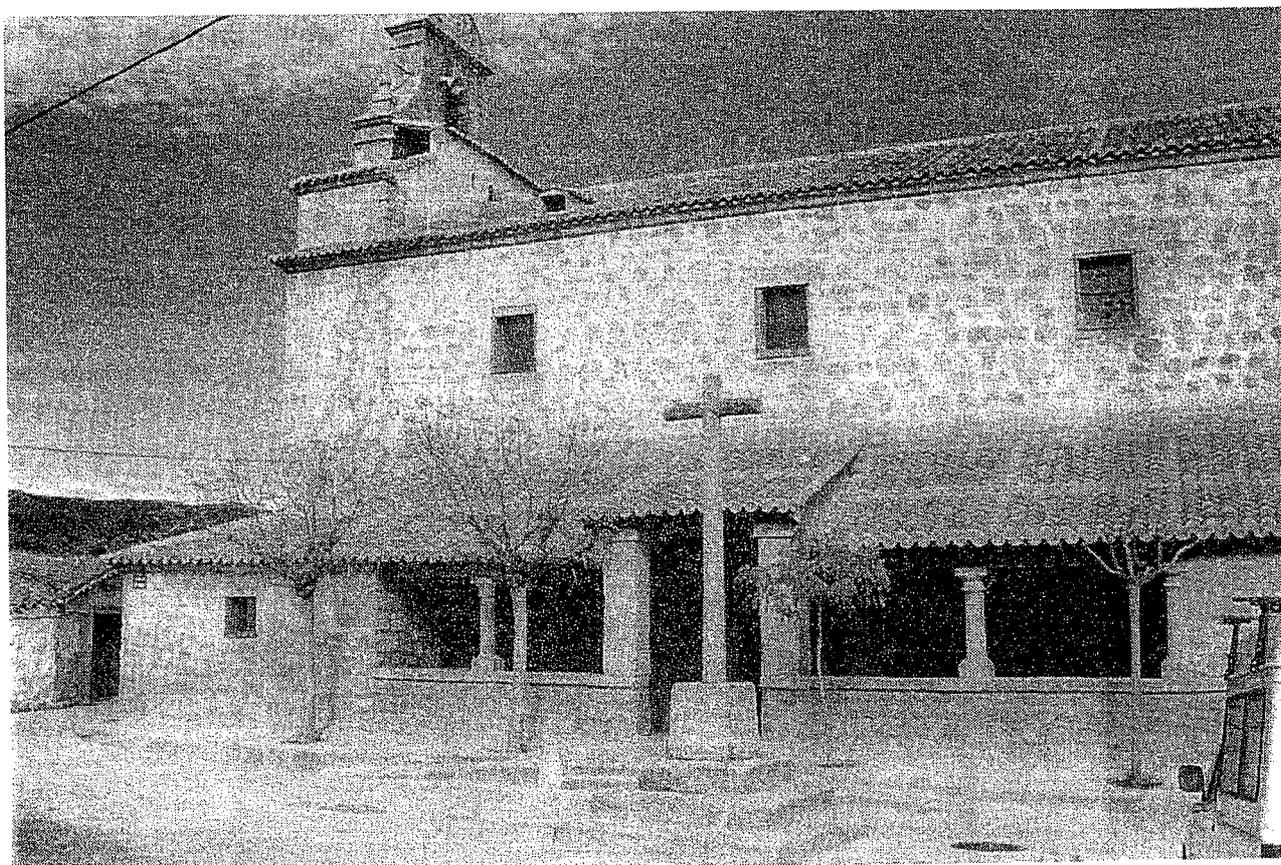
- Memoria explicativa del objeto, efecto y contenido.
- Listado de edificios e inmuebles catalogados.
- Ficheros de información y nivel de protección.
- Identificación gráfica en los planos de los edificios catalogados.

Las actuaciones permitidas en edificios catalogados, sólo podrán ser de restauración, siempre con el fin de recuperar de la manera más veraz posible su estado inicial, dado que la protección definida es integral.

El deber de actuar sobre ellos corresponde a sus Propietarios, siempre con el preceptivo informe de la Dirección General del Patrimonio.

### 8.3.3. LISTADO DE EDIFICIOS E INMUEBLES A CATALOGAR.

SITUACION	NUM. DE EDIFICIOS	DENOMINACIÓN
Casco urbano de Padiernos	1	Iglesia Parroquial
Casco urbano de Padiernos	1	Casa-Palacio
Casco urbano de Padiernos	1	Ayuntamiento
Casco urbano de Muñochas	1	Iglesia Parroquial



**DESCRIPCION.-** B slica en mampostería lugareña y entramado de madera en cubierta, con teja árabe de cubrición, habiendo recibido añadidos posteriores consistentes en soportal de cierre y fachada con espadaña herreriana.

**IDENTIFICACION.-** Iglesia Parroquial de Padiernos.

**PROPIEDAD.-** Iglesia Católica.

**SITUACION.-** Casco urbano. Acceso hormigonado.

**TIPOLOGIA.-** Edificio religioso de estilo gótico arcaizante del Siglo XVII (aprox.).

**PERCEPCION VISUAL.-** Constituye un elemento característico del Municipio, siendo perceptible desde varios puntos del entorno y en buena parte del interior del casco urbano.

**ACTUACION.-** El entorno inmediato se ajustará a la ordenación establecida por las Normas Subsidiarias. El mantenimiento del edificio se realizará periódicamente en función de su necesidad y el tiempo establecido por los Organismos Competentes.

Las variaciones ocasionadas por causas naturales con efectos sustanciales, no motivarán el cambio de calificación, sino que deberán ponerse en práctica las medidas necesarias para devolver al terreno afectado sus condiciones originales.

La Normativa aplicable a este tipo de suelo es aquella que corresponde a cada materia específica, como infraestructuras básicas del territorio, comunicaciones desarrollo agrícola, pecuario, forestales y minero; agua corriente, lacustres, embalsadas, etc.

### **9.1.3. DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE.**

El Suelo No Urbanizable se desarrollará mediante la aplicación específica de esta normativa, o mediante la redacción de Planes Especiales que resalten los valores del suelo, desarrollen las vías de comunicación e infraestructuras, o ejecuten los sistemas generales municipales.

Los Planes Especiales deberán cumplir las determinaciones específicas de esta Normativa o las que resulten de algún planeamiento superior de Ordenación territorial que afecte a este Término Municipal.

El contenido de los Planes Especiales y su tramitación se ajustarán a las disposiciones establecidas en el capítulo 4.1.1. de estas Normas Subsidiarias.

### **9.1.4. PARCELACIONES Y SEGREGACIONES RÚSTICAS.**

En la zona de Uso Común solo podrán realizarse parcelaciones y segregaciones rústicas adaptadas a las disposiciones de la legislación agraria. Las parcelaciones que originen riesgos de formación de núcleo de población no podrán ser autorizadas.

Las parcelaciones rústicas estarán condicionadas a la obtención de Licencia municipal, previa autorización por parte de la Comisión Provincial de Urbanismo de Avila con informe favorable de la Conserjería de Agricultura y Ganadería, así como de la Consejería de Medio Ambiente.

La tramitación comenzará con la correspondiente solicitud en el Ayuntamiento, que lo remitirá a la Comisión Provincial de Urbanismo junto con el informe municipal emitido por el Pleno. El informe municipal desfavorable no interrumpe el trámite del expediente.

La documentación mínima a presentar para la tramitación de una parcelación rústica será la siguiente:

- Memoria justificativa del cumplimiento de las determinaciones de estas Normas Subsidiarias contendrá los siguientes puntos:

- Objetivos de la parcelación.

- Descripción de la finca inicial, refiriendo medidas, linderos, usos, superficies, referencias catastrales, servidumbres y cargas.

- Descripción objetiva y detallada de las edificaciones existentes si las hubiera, en la finca matriz.

- Descripción de las fincas resultantes, en los mismos términos señalados para la finca inicial. En los casos en que existan edificaciones, se justificará su adecuación a las parcelas en que se inscriban; y su vinculación y necesidad para la explotación agraria en el caso en que se trate de viviendas.

- Plano de situación de la finca inicial a escala adecuada.

- Planos detallados de la finca inicial y de las fincas resultantes, debidamente acotados y con representación de las edificaciones existentes si hubiera.

- Documentos aclaratorios que puedan ayudar a la resolución del expediente, como puedan ser escrituras de propiedad, certificaciones registrales, etc., y que pueden ser solicitadas por cualquiera de los Organismos encargados de la tramitación.

Para que puedan efectuarse las parcelaciones rústicas, es necesario que las parcelas cumplan las superficies mínimas resultantes de cultivo, regulada por la Legislación agraria.

De forma especial podrán segregarse parcelas inferiores a las determinadas como mínimas en el párrafo anterior, en los casos en que se produzcan las siguientes situaciones:

- Cuando el fin al que se destinen las fincas segregadas sea alguna estructura básica del territorio o sistema general municipal.

- Cuando la parcela segregada sea para albergar alguna instalación declarada de utilidad pública o interés social, debiendo cumplir las condiciones fijadas posteriormente para las mismas en esta Normativa. Capítulo 9.2. En estos casos, deberá tramitarse simultáneamente el expediente de la actuación de que se trate, existiendo un plazo de un año para iniciar la actuación, siendo revisado el acto administrativo de autorización en caso contrario.

- Cuando la parcela resultante en condiciones inferiores, sea para unirla a otra, formando conjuntamente una unidad mínima de cultivo. En este caso deberán tramitarse conjuntamente los expedientes de segregación y agrupación de parcelas.

Cuando del resultado de una segregación rústica, las edificaciones existentes queden situadas fuera de Ordenación según estas Ordenanzas, no podrá autorizarse el expediente de segregación.

Igualmente, no se autorizarán las segregaciones sujetas a expedientes de expropiación.

## **9.2. EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE.**

### **9.2.1. ACTUACIONES PERMITIDAS.**

Las edificaciones e instalaciones permitidas en suelo no urbanizable, serán las siguientes:

- Destinadas a explotaciones agrarias adecuadas a la producción de la finca.
- Excepcionalmente, viviendas familiares.
- De interés social o utilidad pública.
- Infraestructuras básicas del territorio o sistemas generales.

Las edificaciones e instalaciones permitidas para fincas rústicas, serán aquellas destinadas a explotaciones agrarias ajustadas a la normativa particular, y justificada su adecuación a la explotación de la finca. En el caso en que existan otras edificaciones en la finca, se deberá justificar que ninguna cubre la función que desempeñará la nueva edificación.

La ejecución de viviendas familiares se podrá autorizar en los siguientes casos:

- Que la vivienda sea necesaria para el desarrollo de la explotación o nueva instalación. En este último caso, deberá solicitarse la solicitud simultáneamente.
- La vivienda autorizada quedará vinculada a la explotación y a la finca en que se encuentra.
- La superficie máxima admisible en todos los casos para vivienda, será de 350 m<sup>2</sup>.

Todas estas autorizaciones están sujetas a licencia municipal, que sólo se autorizará previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo.

Las edificaciones e instalaciones con declaración previa de utilidad pública o interés social, podrán clasificarse en función de su objeto en los siguientes tipos.

- Aquellas cuya actividad esté estrechamente ligada con el medio rural, como pueden ser granjas-escuelas, centros de estudio del medio-ambiente, instalaciones recreativas de disfrute del medio, etc.
- Instalaciones que por sus condiciones o imposiciones legales no puedan situarse en suelo urbano; como extracción de minerales u otros componentes del suelo, industrias de explosivos, etc.

Estas instalaciones quedarán sujetas no obstante, a las disposiciones que sobre ellas dicte la Comisión Provincial de Urbanismo y Medio Ambiente.

Las edificaciones e instalaciones para infraestructuras básicas del territorio y sistemas generales, es decir, depósitos de agua, cementerios, colectores, carreteras, etc; no están sujetas a limitaciones referentes al tamaño de la parcela.

El resto de las actuaciones señaladas, deberán cumplir las condiciones de las Ordenanzas definidas en esta Normativa.

### **9.2.2. TRAMITACIÓN Y DOCUMENTACIÓN DE LOS EXPEDIENTES.**

La tramitación se iniciará con la presentación de la solicitud en el Ayuntamiento, que con el informe municipal emitido por el pleno, trasladará el expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo.

En los casos de tratarse de edificaciones o instalaciones de interés social, el Ayuntamiento expresará el interés social que representa dicha actuación para el Municipio.

El proyecto técnico que deberá acompañar la solicitud, deberá contener al menos la siguiente documentación:

- Memoria justificativa del ajuste de la actuación a estas Normas Subsidiarias atendiendo a los siguientes aspectos:
  - Objeto de proyecto en función de la producción del terreno o de la futura actividad a desarrollar.
  - Descripción de la finca; con datos de Propiedad, linderos, cotas y superficies, referencia catastral, servidumbres y cargas.
  - Descripción objetiva de las edificaciones existentes si las hubiera.
  - Descripción de la actuación objeto del expediente, edificación, actividad, instalaciones, etc.
  - Planos referidos a los puntos de la memoria descritos, es decir:
    - Plano de situación de la finca, con cotas y superficies a escala conveniente.
    - Plano de estado actual, con las construcciones y edificaciones existentes acotadas y medidas.
    - Planos de proyecto para la actuación que se solicita, con usos, superficies, alturas, huecos, materiales, texturas, etc y todo aquello necesario para su correcta definición.

No obstante, según los tipos de actuación permitidos, se presentarán además los siguientes documentos en cada caso:

- En instalaciones de utilidad pública o interés social, aquellos que justifique la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.
- En actuaciones que produzcan vertidos residuales de cualquier tipo, se presentará la solución de tratamiento y depuración proyectadas.
- Los expedientes que incluyan vivienda, justificarán la no existencia de riesgo de formar núcleos de población según los criterios señalados en esta normativa.
- Cuando la actuación afecte a fincas que presenten accesos o pasos de vías pecuarias, se presentará con el expediente la documentación precisa para el deslinde de estas.

Con el informe favorable de todos los organismos citados, el Ayuntamiento concederá la licencia de

obras para la actuación. Si el expediente se hubiera solicitado con un estudio previo de viabilidad, se presentará entonces por el solicitante el correspondiente proyecto técnico para la ejecución de las obras. Dicho proyecto se atenderá a las determinaciones especificadas en los informes técnicos favorables. El no cumplimiento de esta premisa supondrá la anulación de la Licencia, siendo responsable de la misma la Administración otorgante.

### **9.2.3. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN.**

La altura de la edificación se medirá como la cota vertical entre la acera superior de la solera del edificio o solado, y la cara inferior del forjado o alero de cubierta.

La altura máxima se considerará como la media mayor desde cualquier punto del terreno hasta la cumbre, en proyección vertical. Se exceptúan los conductos de instalaciones, como salidas de humos o chimeneas.

Cuando el terreno por su condiciones topográficas presente gran desnivel, las edificaciones se irán banqueando para adaptar su altura máxima a la ordenación.

Los retranqueos se medirán desde cualquier punto de la cara exterior de fachada hasta los linderos de parcela, siempre en su proyección más desfavorable, que es perpendicular al lindero.

Las naves y casetas se podrán adosar cuando exista acuerdo registrado entre los Propietarios. Las separaciones entre naves y viviendas será superior a 100 m. cuando pertenezcan a distintos propietarios.

La ocupación será la proporción entre la superficie en planta edificada, y la superficie total de la finca.

No obstante, para el suelo no urbanizable se establecen las siguientes limitaciones:

- Se establece una ocupación del 30% para el desarrollo de actividades anejas al uso principal, siempre al aire libre; o actividades admitidas al aire libre propiamente dichas. El resto de la parcela debe quedar en su estado natural o con las actividades agrícolas o forestales propias.

La Comisión provincial de urbanismo, podrá con la justificación adecuada realizar excepciones sobre los parámetros anteriores, en la zona de uso general: Esto ocurrirá en los casos siguientes:

- Aquellas instalaciones que para su funcionamiento necesiten de mayor altura de la permitida, justificada su necesidad. Podrán exigirse a los promotores en esta situación, la realización de un estudio de impacto ambiental, en las condiciones definidas para los mismos en esta normativa.

- Los retranqueos solo podrán reducirse cuando las condiciones específicas de la finca así lo aconsejen.

- La mayor ocupación sólo se justificará con la necesidad específica de su ampliación para el funcionamiento de la actividad.

### **9.2.4. CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE SEGURIDAD.**

Los proyectos técnicos deberán contener soluciones para las instalaciones básicas, asegurando el abastecimiento de agua, evacuación de agua y la depuración adecuada al residuo originado; suministro de energía eléctrica, y otras necesarias para el funcionamiento de la actividad.

Los Servicios Técnicos Municipales o la Comisión Provincial de Urbanismo de Avila, podrá autorizar o exigir las modificaciones necesarias para que la propuesta presentada se considere aceptada, si determinan que no se cumplen correctamente las exigencias solicitadas en el desarrollo técnico de la instalación.

Del mismo modo, estos Organismos podrán exigir las modificaciones pertinentes en las situaciones existentes en que se observen incumplimientos o anomalías en el desarrollo de la instalación. El Organismo competente deberá obligar a la ejecución de las obras necesarias para subsanar las deficiencias observadas, con cargo a los Propietarios y sin perjuicio de las sanciones derivadas de la situación; pudiendo cerrar la instalación y su actividad en tanto no se subsanen las deficiencias.

### **9.2.5. CONDICIONES ESTÉTICAS.**

Las edificaciones deberán ejecutarse en las condiciones de diseño y composición explicadas en el resto del término, empleando materiales, colores y texturas de características similares a los especificados para el suelo urbano.

Deberán protegerse y plantarse especies vegetales autóctonas en torno a las edificaciones con el fin de procurar evitar su impacto en el entorno natural donde se encuentran.

Los cerramientos serán los propios y tradicionales de las fincas, sin superarse alturas de un metro. Esta altura sólo podrá superarse cuando por necesidades específicas de la actividad, o por medidas de seguridad y protección debidamente justificadas, sea inevitable.

### **9.2.6. ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL.**

Los organismos actuantes pueden solicitar al Promotor como se ha citado, estudios de impacto ambiental referidos a los aspectos naturales, afectados por la actuación solicitada.

Los aspectos sobre los que se pueden solicitar estos estudios, son los siguientes:

- Impacto causado por la edificación.
- Impacto causado por la situación singular de la actuación.
- Impacto causado por degradación física del entorno.
- Impacto causado por tráfico de vehículos.
- Impacto causado por residuos sólidos, líquidos o gaseosos.
- Impacto causado por uso impropio del medio físico.
- Otros impactos considerados por los Organismos actuantes, que puedan ser objeto de Estudio a fin de garantizar el tratamiento adecuado.

El método para la realización del Estudio de Impacto ambiental, deberá seguir al menos las siguientes pautas:

- Estudio de los elementos ambientales que básicamente pueden ser afectados por la actuación.
- Estudio de los aspectos de la instalación que afectan al medio-ambiente causando el impacto.
- Causas y efectos ocasionados por estas afecciones medio-ambientales.
- Descripción de las alteraciones que estos efectos ocasionan.
- Definición y descripción de las medidas correctoras a emplear para subsanar el impacto producido.

Este estudio ocasionará la aplicación de estas medidas correctoras sobre el proyecto original, pasando a su aprobación definitiva por parte de la Comisión Provincial de Urbanismo si se aceptan como adecuadas.

Para la elaboración del estudio, deberá cumplirse la Directiva sobre evaluación de los impactos sobre el medio-ambiente de ciertas obras públicas y privadas; aprobada en el Consejo de las Comunidades Europeas del 27 de Junio de 1985 (85/337/CEE).

### 9.3.1 SUELO NO URBANIZABLE COMUN. SNU.C

**DEFINICION:** Normativa aplicable a las áreas de escaso valor en general.

**OBJETO:** Proteger este suelo de cualquier desarrollo urbano.

#### CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

**PARCELA MINIMA:** 4.000 m2 en general.

Vivienda: 5.000 m2. Prohibida en la zona afectada por el P.O.R.N. (Zona Ordenada y no declarada).

Nave agropecuaria: 2.000 m2

Nave industrial: 2.000 m2

Utilidad pública e interés social: 2.000 m2

Servicios dotacionales: 2.000 m2

**ALTURA LIBRE:** 6,00 m.

**ALTURA MAXIMA:** 8,50 m.

**OCUPACION:** 10 %.

### 9.2.7. NÚCLEO DE POBLACIÓN.

El concepto de núcleo de población, se define como la agrupación sucesiva de viviendas por aneación a las existentes o a instalaciones productivas; o por ejecución sistemática en el entorno; que forman una entidad urbana con actuación conjunta para la obtención de los diferentes servicios e infraestructuras imprescindibles.

Los riesgos de formación de un núcleo de población, se definen en razón a las siguientes condiciones:

- La edificación que se quiere ejecutar, no puede albergar más de tres viviendas en un círculo de 125 m de radio, trazado con centro en la superficie ocupada por la edificación propuesta.

- Cuando la edificación proyectada se encuentra a menos de 500 m. del límite del suelo urbano, medidos en línea recta sin consideraciones topográficas de desniveles, etc.

- Cuando se actúe sobre el territorio modificando sus características de uso rústico por otras urbanas, como parcelaciones, trazados propios de zonas urbanas, alineaciones de edificaciones en márgenes de carretera, etc.

Cualquier actuación que entrañe o presente alguno de los riesgos descritos, se denegará sistemáticamente por el Organismo Competente independientemente del cumplimiento del resto de las condiciones.

### 9.3. CONDICIONES PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

Se especifica dentro de la zona las condiciones de la edificación y usos, así como las protecciones específicas aplicables dentro de la misma y señaladas en los planos de clasificación del suelo en el término municipal.

**EDIFICABILIDAD BRUTA:** Vivienda: 0,2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. 240 m<sup>2</sup> construídos máximos.

Usos agropecuarios: 1,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

**RETRANQUEOS:** 10,00 m a linderos de parcela neta.  
11,00 m a ejes de caminos locales.

---

#### CONDICIONES DE USO

**USOS ADMISIBLES:** Agropecuario en todos sus tipos y categorías. Vivienda asociada al uso. Instalaciones de utilidad pública e interés social.

---

#### CONDICIONES PARTICULARES

Las distancias mínimas exigibles para la instalación de explotaciones ganaderas serán las siguientes:

1.- A 1 kilómetro:

Las explotaciones de ganado porcino con un número de cabezas superior o equivalente a 100 U.G.M. (unidades ganaderas mayores).

2.- A 0,5 kilómetros (500 metros desde el casco urbano).

A) Las explotaciones de ganado porcino con un número de cabezas entre 1 y 100 U.G.M.; es decir

todas las explotaciones de porcino menores de 100 U.G.M.

B) Las explotaciones de otro tipo de ganado con un número de cabezas superior o equivalente a 50 U.G.M.

3.- Las solicitudes para instalar el resto de las explotaciones, es decir de menos de 50 U.G.M. entre la línea de delimitación urbana y la distancia de 500 metros, serán objeto por parte del Ayuntamiento sobre su idoneidad y sobre su ubicación pudiendo denegarse la licencia de actividad si los informes técnicos son desfavorables.

---

#### 9.3.2. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION NATURAL. SNU.PN.

**DEFINICION:** Normativa aplicable a lugares con valores en cauces fluviales.

**OBJETO:** Protección de la fauna, flora y aspecto físico, conservando y manteniendo cauces públicos y entornos valorables.

---

#### CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

**PARCELA MINIMA:** 3.000 m<sup>2</sup>.

**ALTURA LIBRE:** 3,00 m.

**ALTURA MAXIMA:** 5,00 m.

**OCUPACION:** 10 %.

**EDIFICABILIDAD BRUTA:** 0,2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

**RETRANQUEOS:** 10,00 m a linderos de parcela neta.  
11,00 m a ejes de caminos locales.

---

#### CONDICIONES DE USO

**USOS ADMISIBLES:** Solo se permite ejecutar construcciones de uso agropecuario.

Edificios provisionales para disfrute del medio natural.

Instalaciones de utilidad pública e interés social.

---

#### CONDICIONES PARTICULARES

Las edificaciones provisionales señaladas, tendrán unas dimensiones máximas de 16 m<sup>2</sup> construídos, y 3 m. de altura en una planta.

Las construcciones se ejecutarán en madera, y cubiertas de materiales naturales, como brezos, rama-  
jes, etc; con el fin de interferir lo menos posible en el entorno.

Se podrán emplear las inmediaciones como terrazas, con el compromiso de mantener completamente limpio y libre de desperdicios el lugar.

Se prohíbe la tala de elementos vegetales de cualquier tipo, exceptuando los casos de afecciones infecciosas perjudiciales para el ecosistema.

La replantación de arbolado se realizará con especies de la zona, ateniéndose a la Ley de 18 de octubre sobre repoblación de riberas y arroyos.

Se prohíbe cualquier modificación de la vegetación, excepto para la obtención de caminos o sendas peatonales. Igualmente no se podrá excavar para obtener rocas, arenas o áridos que modifiquen o perjudiquen el medio.

Se prohíben las vías rodadas.

Se prohíbe cualquier tipo de vertido, exceptuando los procedentes de estación depuradora autorizada.

Se protegerán las especies animales características de la zona.

La protección de los márgenes de ríos abarca una franja de 100 m. a cada margen, una franja de 50 m. a cada margen de canales de riego principales, y 25 m. a cada lado de los márgenes de arroyos y cauces menores. La regulación se realizará mediante la Ley de Aguas de 13 de junio de 1979, Reglamento de Policía de Aguas y sus cauces de 14 de noviembre de 1958, con su modificación por Decreto 1.375/1972 de 25 de mayo y disposiciones complementarias.

### 9.3.3. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION DE VIARO. SNU.PV.

**DEFINICION:** Normativa aplicable a las márgenes de carreteras principales.

**OBJETO:** Protección del destino y uso de los terrenos situados en los ámbitos de protección.

#### CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

**PARCELA MINIMA:** 5.000 m<sup>2</sup>.

**ALTURA LIBRE:** 6,00 m. Dos plantas.

**ALTURA MAXIMA:** 8,50 m.

**OCUPACION:** 10 %.

**EDIFICABILIDAD BRUTA:** Usos hoteleros y para hoteleros: 2,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

Resto de usos: 5,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

**RETRANQUEOS:** Frontal: 25,00 m.

Lateral y posterior: 3,00 m.

#### CONDICIONES DE USO

**USOS ADMISIBLES:** Mediante redacción de un Plan Especial que regule los usos al servicio de carreteras en el ámbito señalado en planos, podrán admitirse con las condiciones de edificación y aprovechamiento señaladas:

- Usos considerados al servicio de carreteras. - Usos hoteleros y para hoteleros.

El Plan Especial resolverá los accesos desde la Carretera nacional, mediante uso de servicio que proque un máximo de dos accesos.

#### CONDICIONES PARTICULARES

##### REGLAMENTO Y EDIFICACIÓN.

El ámbito de protección abarca las franjas de terreno laterales situadas entre las aristas exteriores de la calzada correspondiente; y una línea equidistante situada a las siguientes distancias:

- 250 metros en carreteras de la red Nacional.
- 150 metros en las restantes.

La regulación de los usos señalados en las condiciones de uso, se realizará mediante la redacción de Planes Especiales.

Las zonas funcionales establecidas en esta Normativa son las siguientes:

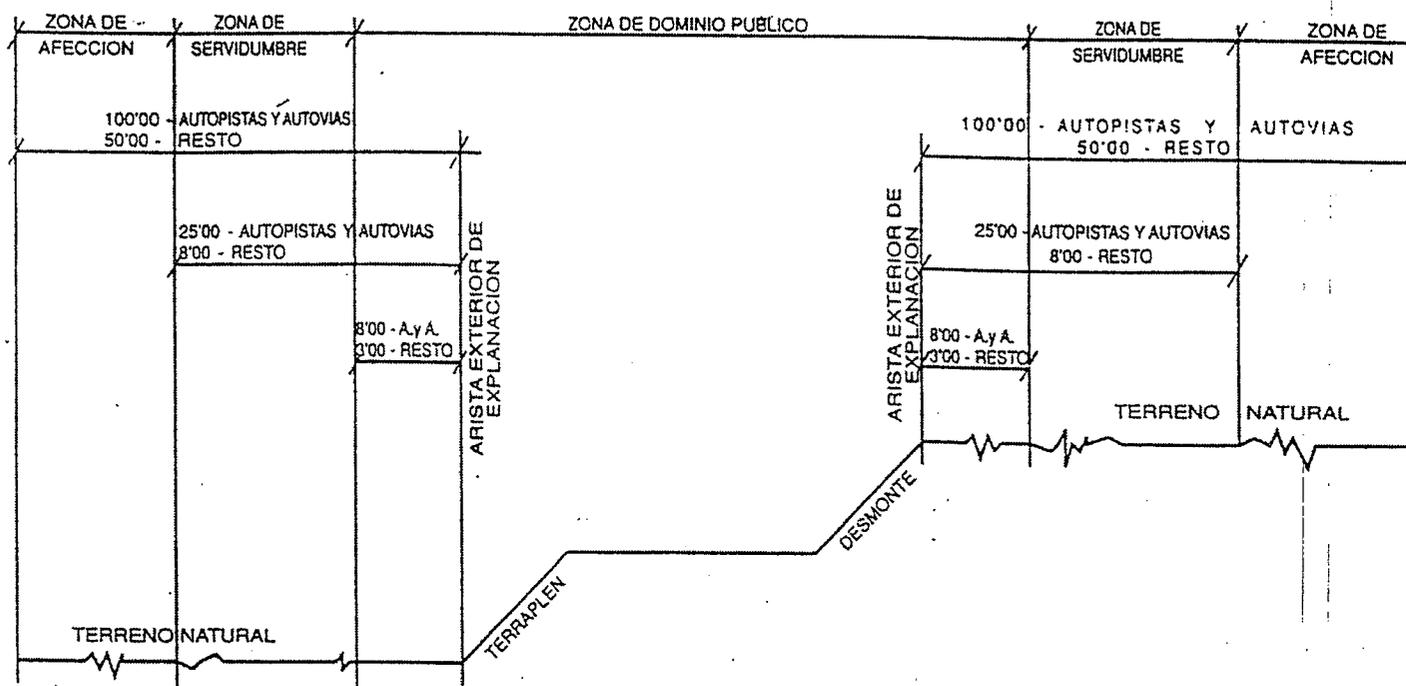
De Dominio público, correspondiente a la carretera y sus elementos funcionales, y una franja de terreno de tres metros a cada lado de la carretera, medida en proyección horizontal desde la arista exterior de la explanación o del talud de desmonte o muros sustentantes.

De Servidumbre de la carretera, dos franjas de terreno situadas a ambos lados de la carretera, a 8 m. equidistantes de la arista exterior de explanación.

De afección a la carretera, son dos franjas de terreno equidistantes de la arista de explanación, 50 m. en carretera nacional y 30 metros en las restantes.

La línea de edificación, indica la zona hasta la que se prohíbe la ejecución de cualquier obra, a excepción de las imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las existentes. Será de 25 m. en carreteras nacionales y 18 m. en el resto, medidos desde la arista exterior de explanación.

El conjunto de franjas se recoge en el siguiente esquema:



No se podrán realizar obras en la zona de dominio público sin autorización del Organismo dependiente aplicándose las disposiciones del Reglamento General de Carreteras. Tampoco podrá plantarse arbolado.

Las zonas con servidumbre no podrán abarcar obra para actividades incompatibles con la seguridad vial, previa licencia del Organismo administrativo dependiente, ni cerramientos u obstáculos que ocupen los terrenos.

Sólo podrán realizarse sin licencia los trabajos agrícolas que no afecten a la zona de dominio público ni a la seguridad o al tráfico.

Los usos y obras autorizadas en la zona de afectación salvo Plan Especial que regule los usos de servicio de carreteras, serán los que correspondan al tipo de suelo que los afecte en su entorno inmediato, siempre a partir de la línea de edificación. A efectos del cálculo de volumen edificable, se tendrá en cuenta el correspondiente a la zona de servidumbre.

Las autorizaciones de licencia siempre observarán las indicaciones de las Normas Provinciales para la

protección de carreteras, y del Reglamento de Carreteras.

Los accesos se limitarán por el Organismo competente, que establecerá los puntos donde pueden realizarse. Así mismo, podrá reordenar los existentes para mejorar las condiciones de aprovechamiento resultantes.

Las solicitudes que se acuerde con particulares interesados, podrá acompañarse de aportación económica solicitada por el Organismo actuante. Los accesos nuevos cumplirán la Normativa del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo en cuanto a geometría y diseño; y se vigilará su ejecución por el Organismo actuante.

La estructura para el desarrollo de los terrenos que forman los márgenes de carretera, se determina por su clasificación dentro del suelo no urbanizable en esta figura de planeamiento, con las categorías definidas para cada una, aplicándose las disposiciones de esta Norma y, la Norma que regule la estructura de dicha zona.

#### 9.3.4. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN FORESTAL. SNU.PF.

**DEFINICIÓN:** Normativa aplicable a suelos cubiertos de especies arbóreas y masas forestales.

**OBJETO:** Protección de las especies vegetales existentes y conservación del ambiente natural que configuran.

**CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.**

**PARCELA MÍNIMA:**

**ALTURA LIBRE**  
**ALTURA MÁXIMA:**  
**OCUPACIÓN:**  
**EDIFICABILIDAD BRUTA:.**

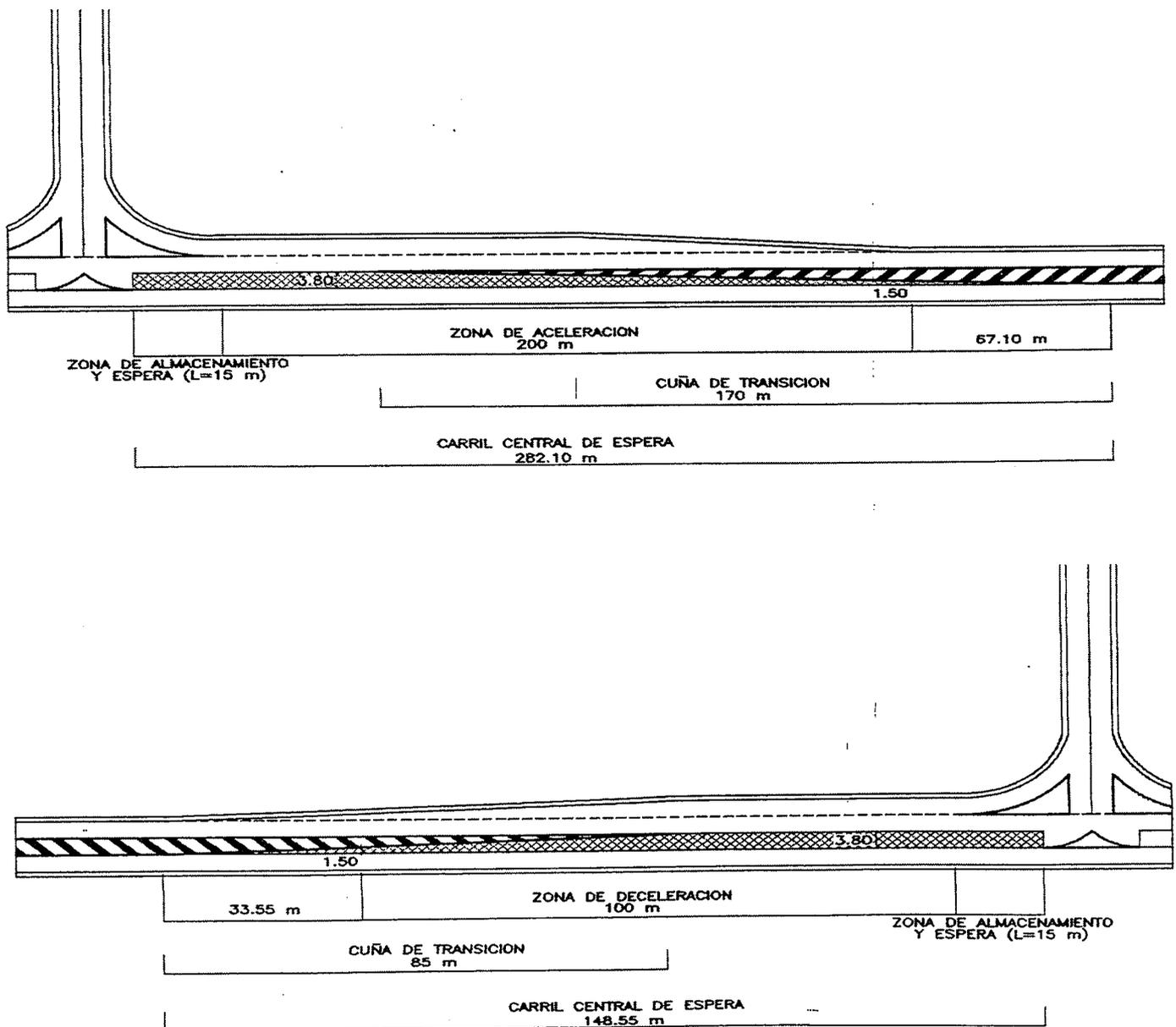
### CONDICIONES DE USO

**USOS ADMISIBLES:** Explotación forestal con fines comerciales y repoblación, en las condiciones establecidas por la Conserjería de Agricultura y Ganadería.

### CONDICIONES PARTICULARES

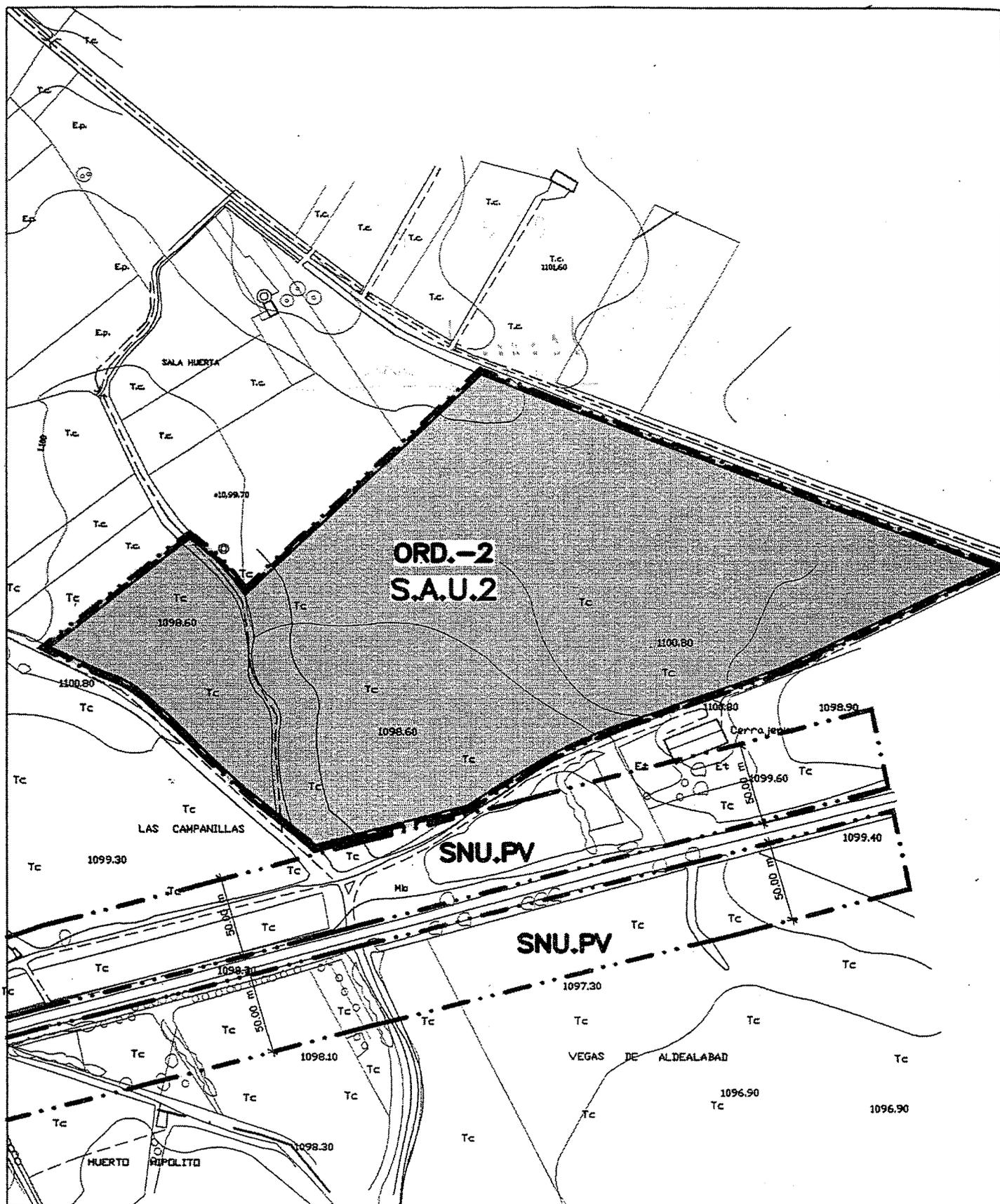
Se prohíbe la construcción de cualquier tipo de edificación diferente a las admisibles.

### DETALLE ACCESO



S.A.U.2.

PLANO DE LOCALIZACION E:1/3000

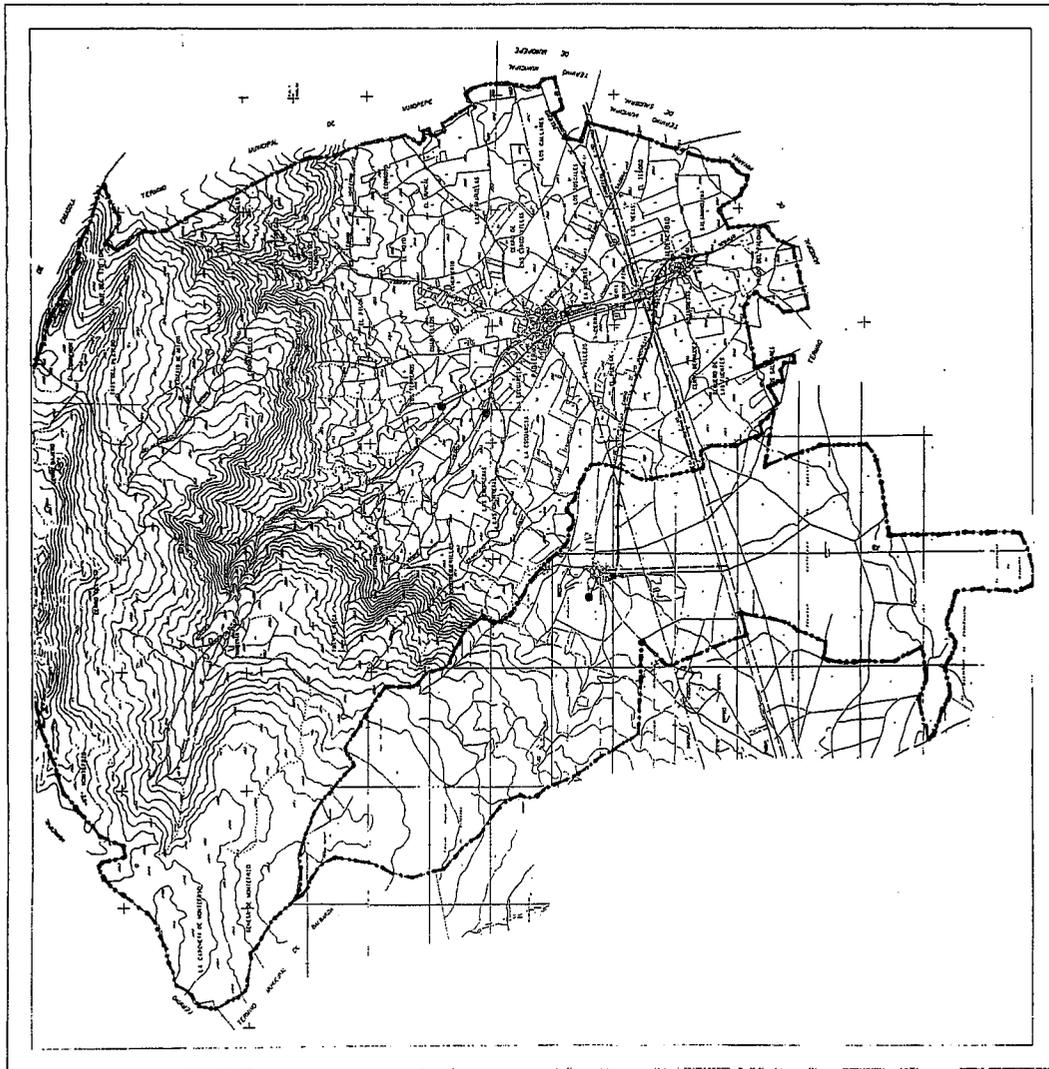


## IV. INDICE DE PLANOS.

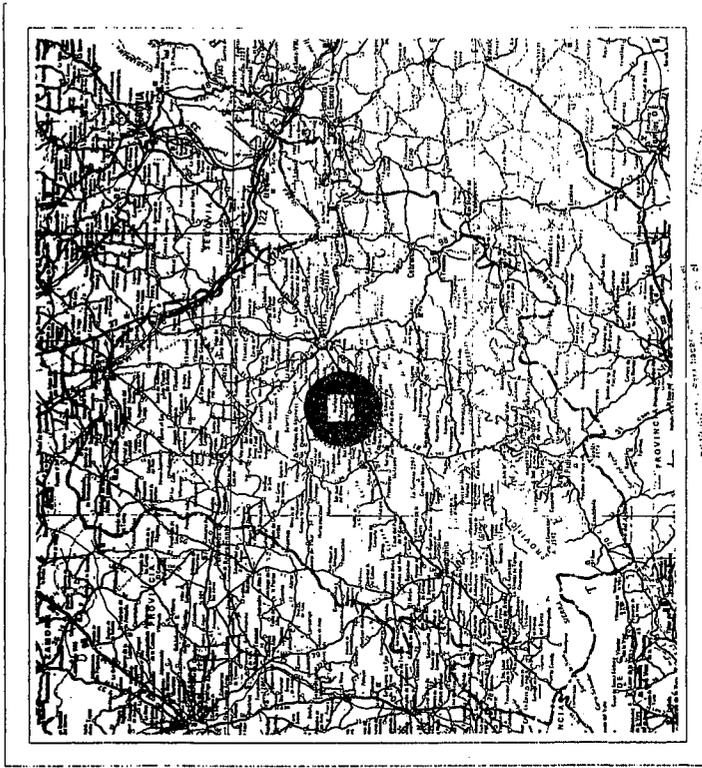
1. PLANOS DE INFORMACION.

NUM	TITULO
I.1.	SITUACION Y EMPLAZAMIENTO DEL TERMINO MUNICIPAL
I.2	TERMINO MUNICIPAL INFRAESTRUCTURA
1.3.	ESTRUCTURA GENERAL: EDIFICIOS Y ENTORNOS MUNICIPALES. EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS MUNICIPALES.
1.4.1.	TERMINO MUNICIPAL DE PADIERNOS Y ALDEALABAD. CASCO URBANO: USOS, EQUIPAMIENTOS Y ESTADO DE LA EDIFICACION.
1.4.2.	TERMINO MUNICIPAL DE MUÑOCHAS. CASCO URBANO: USOS, EQUIPAMIENTOS Y ESTADO DE LA EDIFICACION.
1.5.1.	TERMINO MUNICIPAL DE PADIERNOS Y ALDEALABAD. CASCO URBANO: PAVIMENTACION.
1.5.2.	TERMINO MUNICIPAL DE MUÑOCHAS. CASCO URBANO: PAVIMENTACION.
1.6.1.	TERMINO MUNICIPAL DE PADIERNOS Y ALDEALABAD. CASCO URBANO: ABASTECIMIENTO DE AGUA Y RED DE ALCANTARILLADO.
1.6.2.	TERMINO MUNICIPAL DE MUÑOCHAS. CASCO URBANO: ABASTECIMIENTO DE AGUA Y RED DE ALCANTARILLADO.
1.7.1.	TERMINO MUNICIPAL DE PADIERNOS Y ALDEALABAD. CASCO URBANO: ENERGIA ELECTRICA.
1.7.2.	TERMINO MUNICIPAL DE MUÑOCHAS. CASCO URBANO: ENERGIA ELÉCTRICA.
1.8.1.	TERMINO MUNICIPAL DE PADIERNOS Y ALDEALABAD. CASCO URBANO: ALUMBRADO PUBLICO
1.8.2.	TERMINO MUNICIPAL DE MUÑOCHAS. CASCO URBANO: ALUMBRADO PÚBLICO.
1.9.1.	TERMINO MUNICIPAL DE PADIERNOS Y ALDEALABAD. CASCO URBANO: TELEFONIA
1.9.2.	TERMINO MUNICIPAL DE MUÑOCHAS. CASCO URBANO: TELEFONIA.
II.1.	CLASIFICACION DEL SUELO EN EL TERMINO MUNICIPAL
II.2.	ESTRUCTURA GENERAL PROPUESTA: EDIFICIOS Y ENTORNOS MUNICIPALES. EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS MUNICIPALES.

NUM	TITULO
II.3.1.	TERMINO MUNICIPAL DE PADIERNOS Y ALDEALABAD. CALIFICACION DEL SUELO URBANO
II.3.2.	TERMINO MUNICIPAL DE MUÑOCHAS. CALIFICACION DEL SUELO URBANO
II.4.1.	TERMINO MUNICIPAL DE PADIERNOS Y ALDEALABAD. ALINEACIONES, VIARIO A OBTENER Y GESTION
II.4.2.	TERMINO MUNICIPAL DE MUÑOCHAS. ALINEACIONES, VIARIO A OBTENER Y GESTIÓN.
II.5.1.	TERMINO MUNICIPAL DE PADIERNOS Y ALDEALABAD. CASCO URBANO: PAVIMENTACION ACTUAL Y CALLES PROPUESTAS.
II.5.2.	TERMINO MUNICIPAL DE MUÑOCHAS. CASCO URBANO: PAVIMENTACION ACTUAL Y CALLES PROPUESTAS.
II.6.1.	TERMINO MUNICIPAL DE PADIERNOS Y ALDEALABAD. CASCO URBANO: RED DE ALCANTARILLADO.
II.6.2.	TERMINO MUNICIPAL DE MUÑOCHAS. CASCO URBANO: RED DE ALCANTARILLADO.
II.7.1.	TERMINO MUNICIPAL DE PADIERNOS Y ALDEALABAD. CASCO URBANO: ABASTECIMIENTO DE AGUA.
II.7.2.	TERMINO MUNICIPAL DE MUÑOCHAS. CASCO URBANO: ABASTECIMIENTO DE AGUA.
II.8.1.	TERMINO MUNICIPAL DE PADIERNOS Y ALDEALABAD. CASCO URBANO: ENERGIA ELECTRICA.
II.8.2.	TERMINO MUNICIPAL DE MUÑOCHAS. CASCO URBANO: ENERGIA ELÉCTRICA.
II.9.1.	TERMINO MUNICIPAL DE PADIERNOS Y ALDEALABAD. CASCO URBANO: ALUMBRADO PUBLICO
II.9.2.	TERMINO MUNICIPAL DE MUÑOCHAS. CASCO URBANO: ALUMBRADO PÚBLICO.
II.10.1.	TERMINO MUNICIPAL DE PADIERNOS Y ALDEALABAD. CASCO URBANO: TELEFONIA
II.10.2.	TERMINO MUNICIPAL DE MUÑOCHAS. CASCO URBANO: TELEFONIA.



EMPLAZAMIENTO. E: 1/20.000



SITUACION. E: 1/500.000



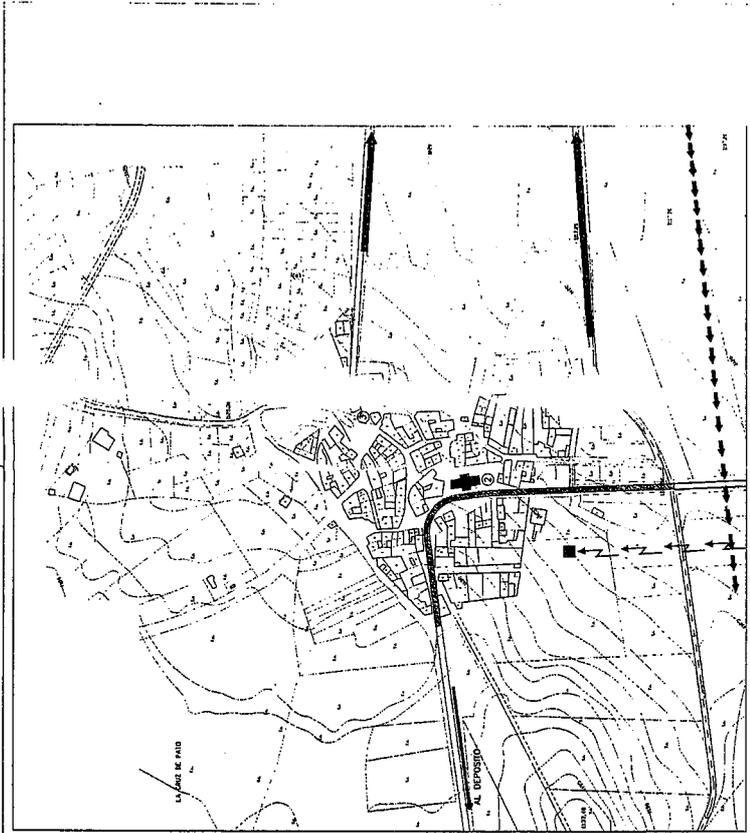

DILIGENCIA DE LA SECRETARÍA DE LA COMISIÓN  
 DE ASESORIA JURÍDICA DEL AYUNTAMIENTO DE PADRIALES  
 EN VISTAS DE LA LEY 1/1989 DE 27 DE JUNIO DE 1989  
 DE PROMOCIÓN DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN EL GOBIERNO LOCAL  
 Y DE LA LEY 1/1989 DE 27 DE JUNIO DE 1989 DE PROMOCIÓN DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN EL GOBIERNO LOCAL

La que en MAYO de 1999  
 PADRIALES

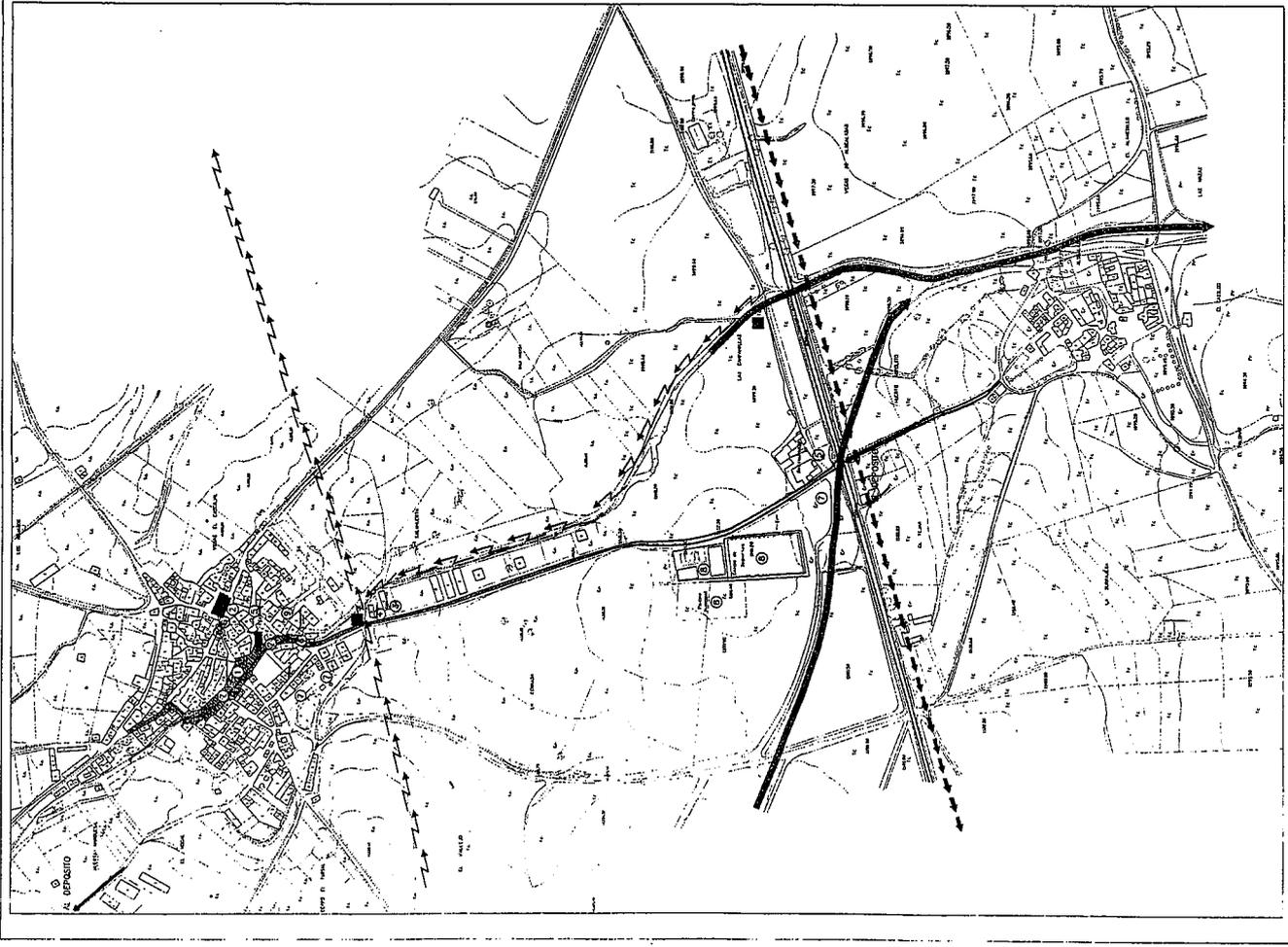
LEYENDA DE SITUACION:  
 --- DELIMITACION DE LA PROVINCIA DE AVILA  
 --- DELIMITACION DEL TERMINO MUNICIPAL DE PADRIALES  
 ■ SITUACION DENTRO DE LA PROVINCIA

 JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN	<b>NORMAS SUBSIDIARIAS EN EL TERMINO MUNICIPAL DE PADRIALES</b> INICIADO: 1.1. ESCRITA: VARIAS FIRMADA: 1999
	SITUACION Y EMPLAZAMIENTO DEL TERMINO MUNICIPAL.
 DIPUTACION PROVINCIAL DE AVILA	EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE PADRIALES.





TERMINO MUNICIPAL DE MURCIELAS



TERMINO MUNICIPAL DE PADRERNOS Y ALARCALABO

- INFRAESTRUCTURAS MUNICIPALES:**
- ABASTECIMIENTO DE AGUA
  - RESERVA
  - RED DE SANEAMIENTO
  - COLECCIONES GENERALES
  - ENERGIA ELÉCTRICA
  - TRANSFORMADOR
  - LINEA AREA DE ALTA TENSION
  - TELÉFONO
  - TREN
  - COMUNICACIONES
  - VAS MUNICIPALES LOCALES
  - VAS MUNICIPALES PRINCIPALES
- ESTRUCTURA GENERAL:**
- LEONOR DE EQUIPAMIENTO
  - 1 ADMINISTRATIVO (MAYORADO)
  - 2 RELIGIOSO (IGLESIA PARROQUIAL)
  - 3 ESCUELA
  - 4 SANITARIO (HOSPITAL URBANO)
  - 5 COLECCION (BIBLIOTECA, MUSEO)
  - 6 RECREATIVO (PARKS)
  - 7 CAPACIDAD (PISCINA Y ZONA VERDE)
  - 8 DEPOSITO (AGUA Y GAS)
  - 9 AERONAUTICA (AEROPUERTO)
  - 10 AERONAUTICA (AEROPUERTO)
- OTROS:**
- 11 DEPÓSITO DE RESERVA
  - 12 DEPÓSITO DE RESERVA
  - 13 DEPÓSITO DE RESERVA
  - 14 DEPÓSITO DE RESERVA
  - 15 DEPÓSITO DE RESERVA
  - 16 DEPÓSITO DE RESERVA
  - 17 DEPÓSITO DE RESERVA
  - 18 DEPÓSITO DE RESERVA
  - 19 DEPÓSITO DE RESERVA
  - 20 DEPÓSITO DE RESERVA

10 MAY 1998  
 LA CA...  
 GOBIERNO...

LA RECEPCION DE LA...  
 ...

**NORMAS SUBSIDIARIAS EN EL TERMINO MUNICIPAL DE PADRERNOS**

ESTRUCTURA GENERAL:	1.3
EDIFICIOS Y ENTORNOS MUNICIPALES	1.4
EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS MUNICIPALES	1.5
EXERCICIO DEL PLEBISCITO DE PADRERNOS	1.6
EXERCICIO DEL PLEBISCITO DE PADRERNOS, ALARCALABO Y MURCIELAS	1.7

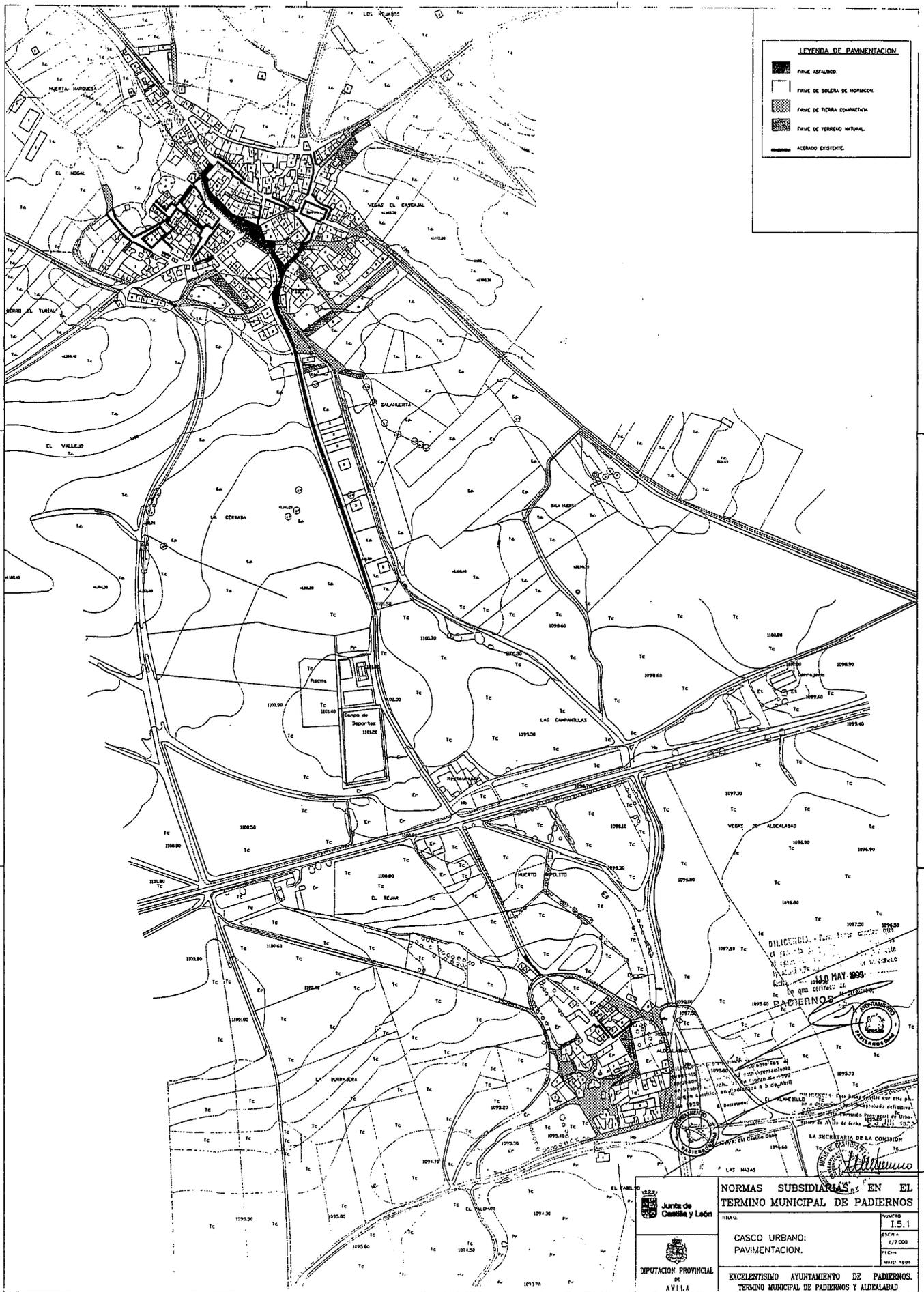
de ...  
 ...

PROVINCIAL ...  
 ...

DIPU ...  
 ...







**LEYENDA DE PAVIMENTACION**

- FINIS ASFÁLTICO
- FINIS DE SOLERA DE HORMIGÓN
- FINIS DE TIERRA COMPACTADA
- FINIS DE TERRENO NATURAL
- ACERENADO EXISTENTE

DILIGENCIA - Para tener efecto esta diligencia debe ser inscrita en el Registro de la Propiedad en el plazo de 15 días hábiles a contar desde la fecha de expedición de esta diligencia.

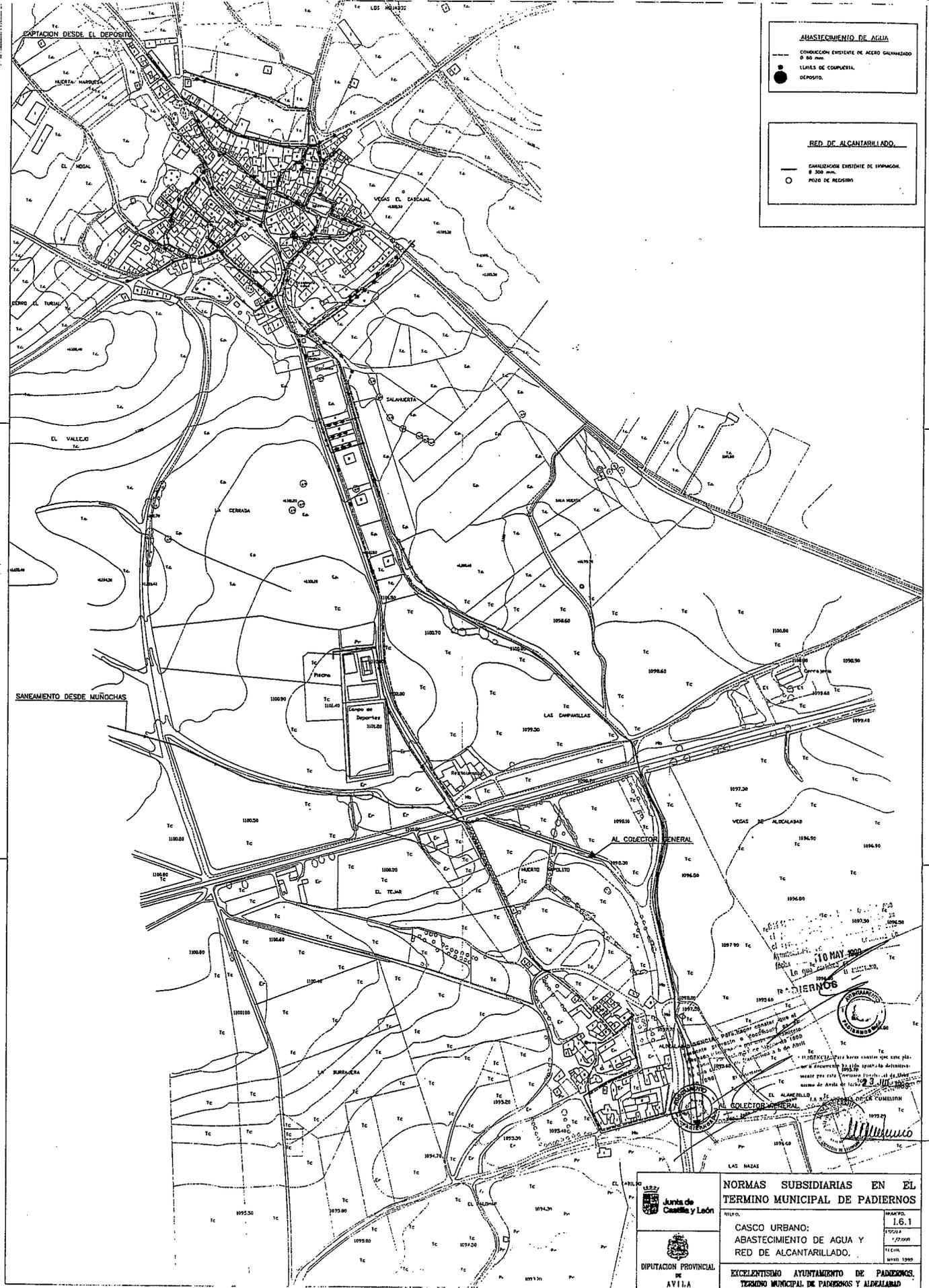
15 MAY 2000

PADIERNOS

LA SECRETARÍA DE LA COMISIÓN

<p>DIPUTACION PROVINCIAL DE AVILA</p>	<p><b>NORMAS SUBSIDIARIAS EN EL TERMINO MUNICIPAL DE PADIERNOS</b></p>	
	<p>CASCO URBANO: PAVIMENTACION.</p>	<p>ESCALA: 1:5.1          COORDENADA: 1/2.000          FECHA: MARZO 1998</p>
<p>EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE PADIERNOS. TERMINO MUNICIPAL DE PADIERNOS Y ALDEALABAD</p>		





**ABASTECIMIENTO DE AGUA**

CONDUCCIÓN EXISTENTE DE ACERO GALVANIZADO  
Ø 80 mm

LINEAS DE COMPLEMENTA  
DEPOSITO

**RED DE ALCANTARILLADO**

CANALIZACION EXISTENTE DE ESPARTEGO  
Ø 300 mm

POZO DE RESERVA

**NORMAS SUBSIDIARIAS EN EL TERMINO MUNICIPAL DE PADIERNOS**

CASCO URBANO:  
ABASTECIMIENTO DE AGUA Y  
RED DE ALCANTARILLADO.

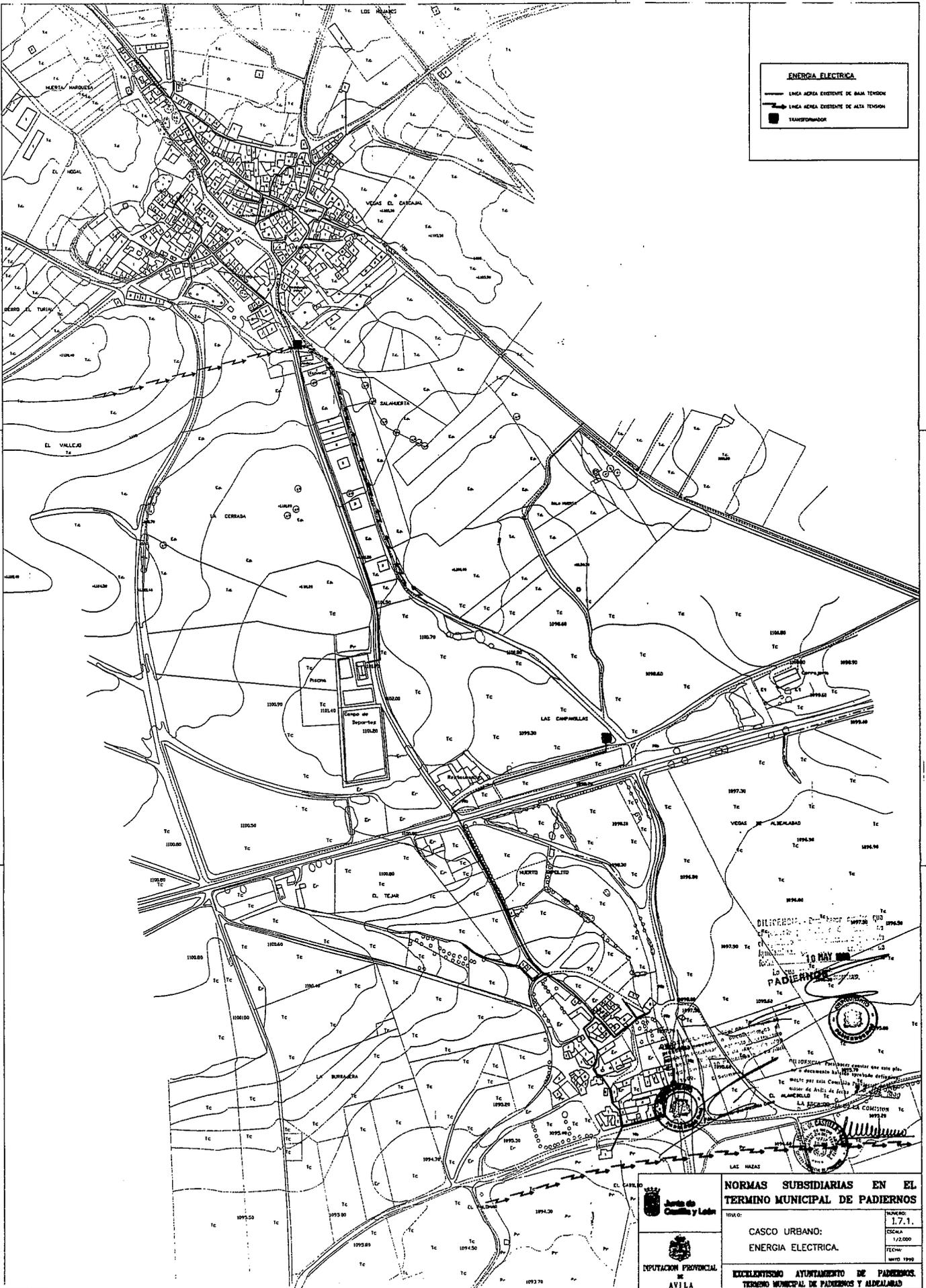
MAPA Nº. 1.6.1  
1999  
1.2.2000  
1.1.1.14  
MAYO 1999

EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE PADIERNOS,  
TERMINO MUNICIPAL DE PADIERNOS Y ALDEALBAR

Junta de Castilla y León

DIPUTACION PROVINCIAL DE AVILA





**ENERGIA ELECTRICA**

— LINIA AEREA EXISTENTE DE BAJA TENSION

— LINIA AEREA EXISTENTE DE ALTA TENSION

■ TRANSFORMADOR

DIRECCION GENERAL DE OBRAS PUBLICAS  
 DEPARTAMENTO DE PROYECTOS Y ESTUDIOS  
 10 MAY 2000  
 PADIERNOS

Junta de Castilla y León  
 DEPUTACION PROVINCIAL  
 AVILA

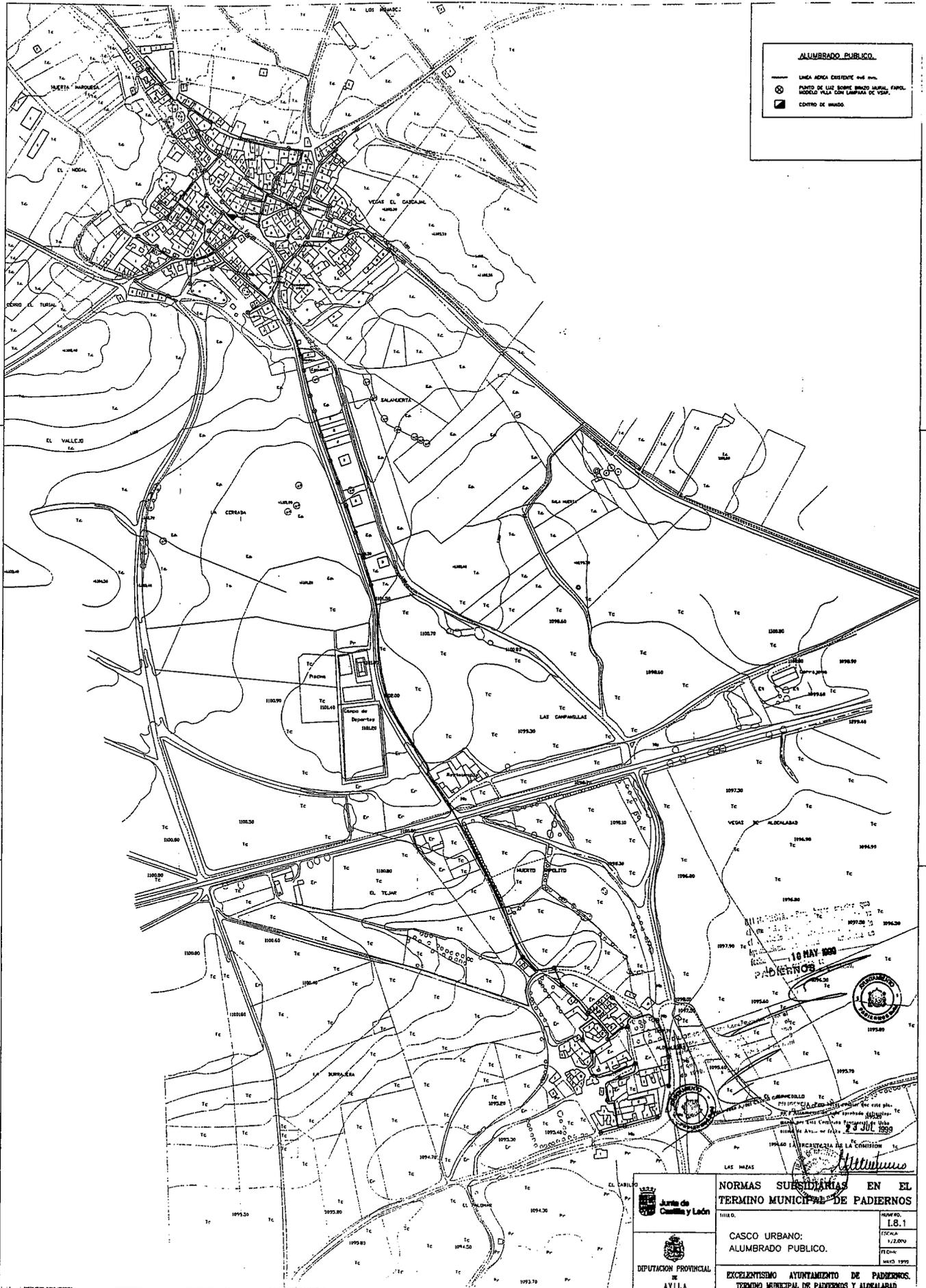
**NORMAS SUBSIDIARIAS EN EL  
 TERMINO MUNICIPAL DE PADIERNOS**

TIPO: CASCO URBANO:  
 ENERGIA ELECTRICA.

EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE PADIERNOS.  
 TERMINO MUNICIPAL DE PADIERNOS Y ALDEALABAD

NUMERO	1.7.1.
ESCALA	1/2.000
FECHA	MAYO 1999





**ALUMBRADO PÚBLICO.**

— LÍNEA ADICIA EXISTENTE 4x6 mV.

⊗ PUNTO DE LUX SOBRE BRANCO MURAL, PÁRQUE, INDICIA PARA CON LAMPARAS DE VÍDEO.

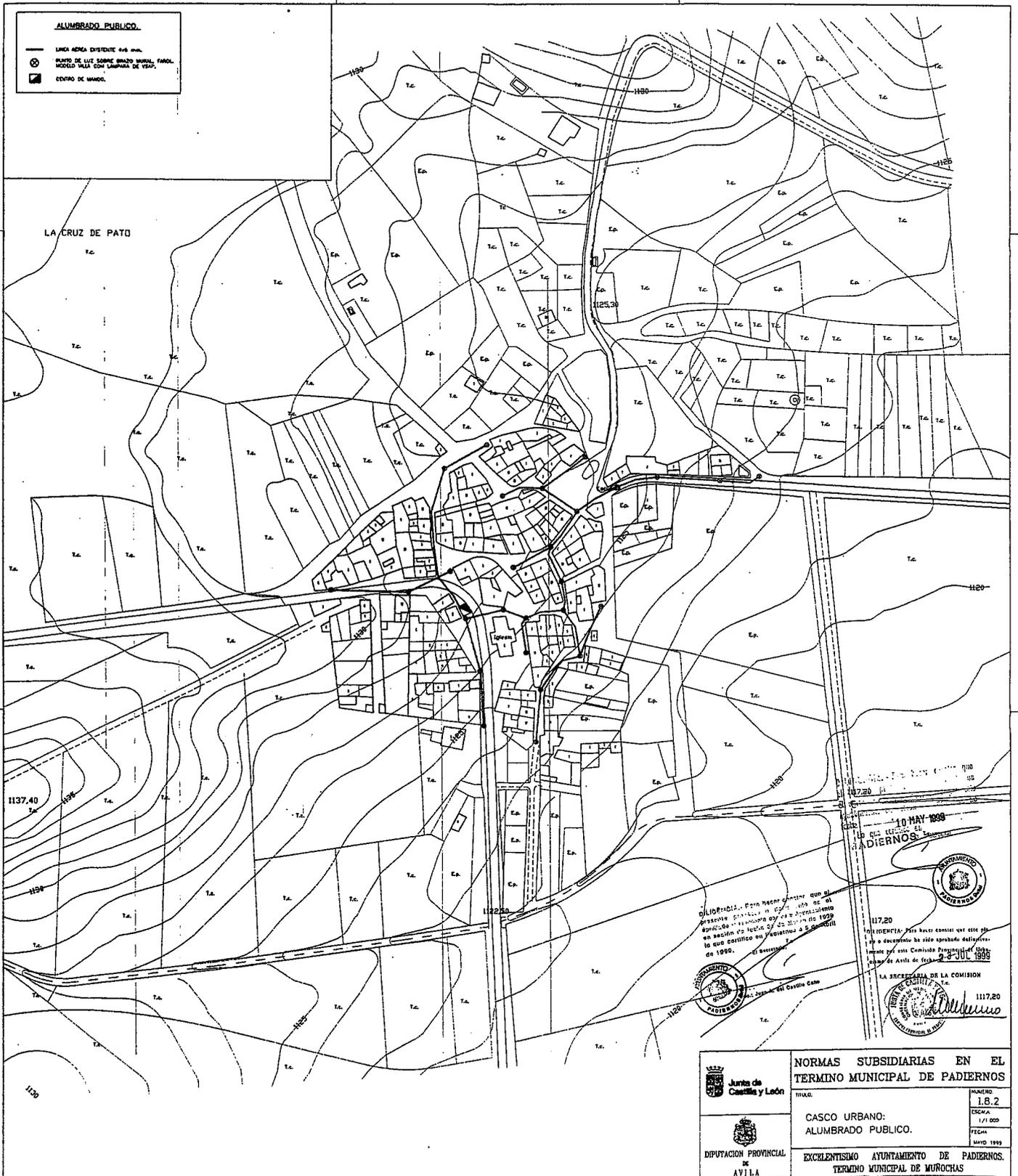
⊠ CENTRO DE MANDO.

10 MAY 2000  
PADERNÓS

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PADERNÓS  
TERMINO MUNICIPAL DE PADERNÓS Y ALCABALAD

10 JUL 1999

<p>DIPUTACION PROVINCIAL DE ÁVILA</p>	<p><b>NORMAS SUBSIDIARIAS EN EL TERMINO MUNICIPAL DE PADERNOS</b></p> <p>ALUMBRADO PÚBLICO.</p>	<p>NUMERO: 1.8.1</p> <p>ESCALA: 1/2.000</p> <p>FECHA: MAYO 1999</p>
	<p>EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE PADERNOS. TERMINO MUNICIPAL DE PADERNOS Y ALCABALAD</p>	



**ALUMBRADO PUBLICO.**

- LÍNEA AEREA EXISTENTE 4x4 mm.
- ⊙ PUNTO DE LUZ SOBRE BRANCO MURAL, PAROJA, MÓDULO VALLA CON LAMPARA DE VIDA.
- CENTRO DE MANDO.

LA CRUZ DE PATO

1137.40  
1125.30  
1122.50  
1117.20

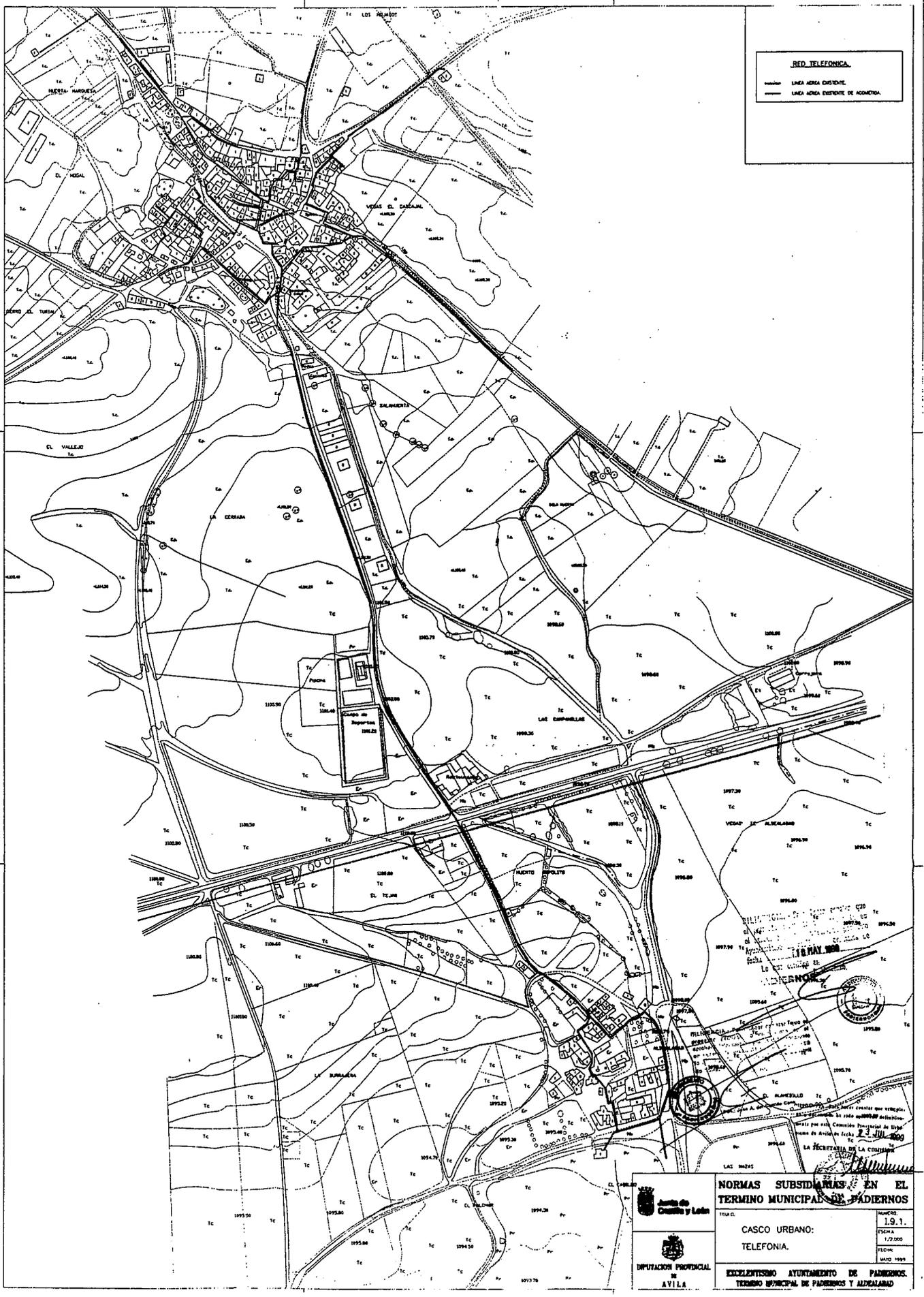
10 MAY 1999  
117.20  
LA SECRETARÍA DE LA COMISION  
1117.20

El presente proyecto de normas subsidiarias en materia de alumbrado público en el casco urbano de Padiernos, en su totalidad, se aprobó en sesión de fecha 27 de mayo de 1999 en su artículo 1.º y 2.º de mayo de 1999.

El secretario de

LA SECRETARÍA DE LA COMISION

<p>Junta de Castilla y León</p>	<b>NORMAS SUBSIDIARIAS EN EL TERMINO MUNICIPAL DE PADIERNOS</b>	
	TÍTULO: CASCO URBANO: ALUMBRADO PUBLICO.	NÚMERO: 1.6.2 ESCALA: 1/1.000 FECHA: MAYO 1999
<p>DIPUTACION PROVINCIAL DE AVILA</p>	EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE PADIERNOS. TERMINO MUNICIPAL DE MUROCHAS	

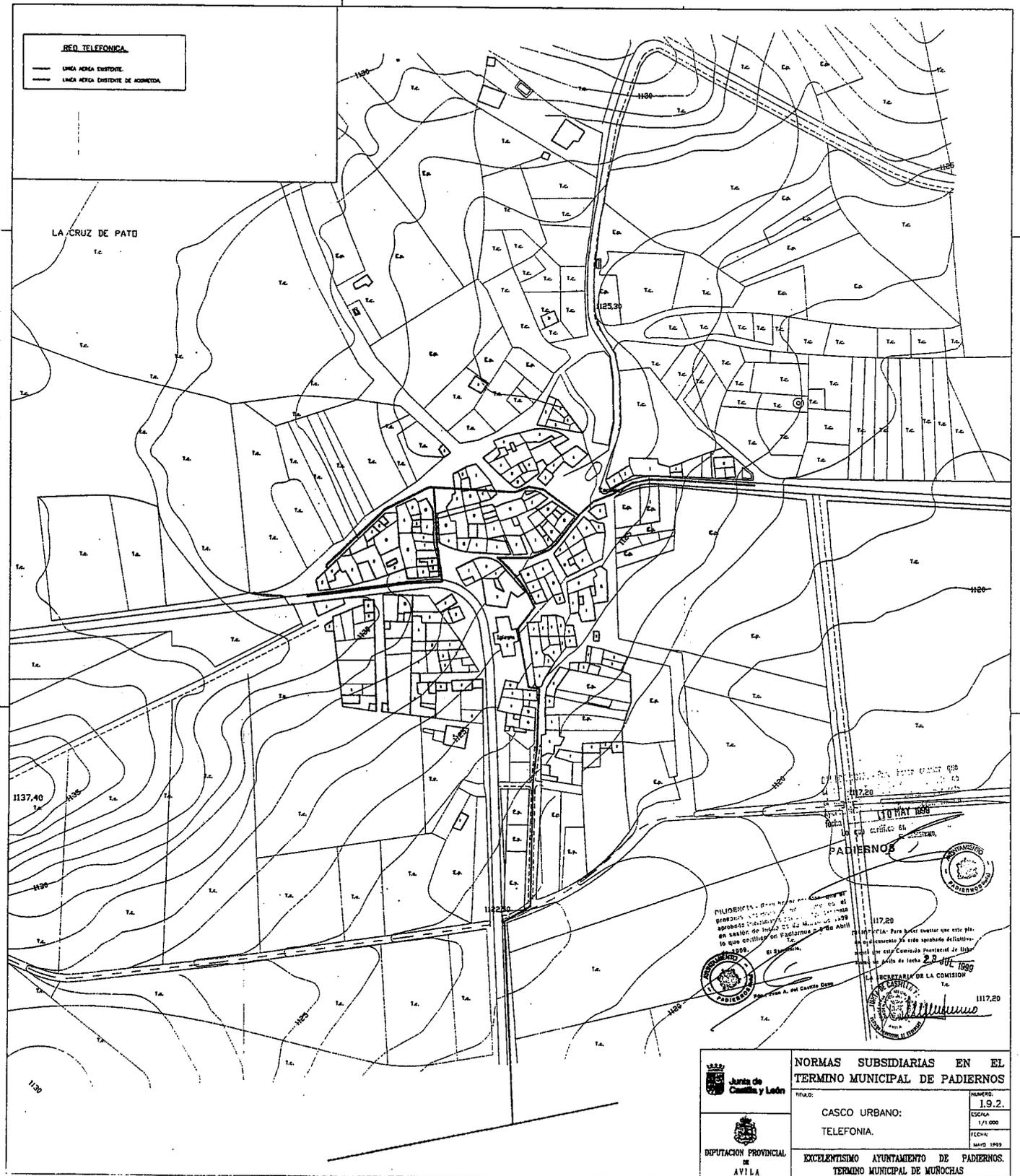


**RED TELEFÓNICA.**

— LÍNEA ÁREA URBANA

— LÍNEA ÁREA EXTERIORE DE ECONOMÍA.

<p>DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE ÁVILA</p>	<p><b>NORMAS SUBSIDIARIAS EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE PADERNOS</b></p>	
	<p>CASCO URBANO: TELEFONIA.</p>	<p>NUMERO: 1.9.1.</p> <p>ESCALA: 1/2.000</p> <p>FECHA: MARZO 1999</p>
<p>EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE PADERNOS. TÉRMINO MUNICIPAL DE PADERNOS Y ALDEANUEVA</p>		





**AGRARIOS**

**INFORMACIÓN ESPECÍFICA**

1. Tipo de suelo	2. Tipo de cultivo	3. Tipo de explotación
4. Tipo de riego	5. Tipo de fertilización	6. Tipo de plaguicidas
7. Tipo de maquinaria	8. Tipo de mano de obra	9. Tipo de productos
10. Tipo de servicios	11. Tipo de infraestructura	12. Tipo de equipamiento
13. Tipo de transporte	14. Tipo de comunicaciones	15. Tipo de energía
16. Tipo de agua	17. Tipo de aire	18. Tipo de suelo
19. Tipo de vegetación	20. Tipo de fauna	21. Tipo de patrimonio
22. Tipo de patrimonio cultural	23. Tipo de patrimonio natural	24. Tipo de patrimonio histórico
25. Tipo de patrimonio artístico	26. Tipo de patrimonio científico	27. Tipo de patrimonio tecnológico
28. Tipo de patrimonio industrial	29. Tipo de patrimonio comercial	30. Tipo de patrimonio financiero
31. Tipo de patrimonio inmobiliario	32. Tipo de patrimonio mobiliario	33. Tipo de patrimonio intelectual
34. Tipo de patrimonio literario	35. Tipo de patrimonio audiovisual	36. Tipo de patrimonio digital
37. Tipo de patrimonio gráfico	38. Tipo de patrimonio sonoro	39. Tipo de patrimonio olfativo
40. Tipo de patrimonio táctil	41. Tipo de patrimonio gustativo	42. Tipo de patrimonio olfativo
43. Tipo de patrimonio auditivo	44. Tipo de patrimonio olfativo	45. Tipo de patrimonio olfativo

La presente es un documento que se genera a partir de los datos que se encuentran en el S.I.G. y que se actualiza automáticamente.

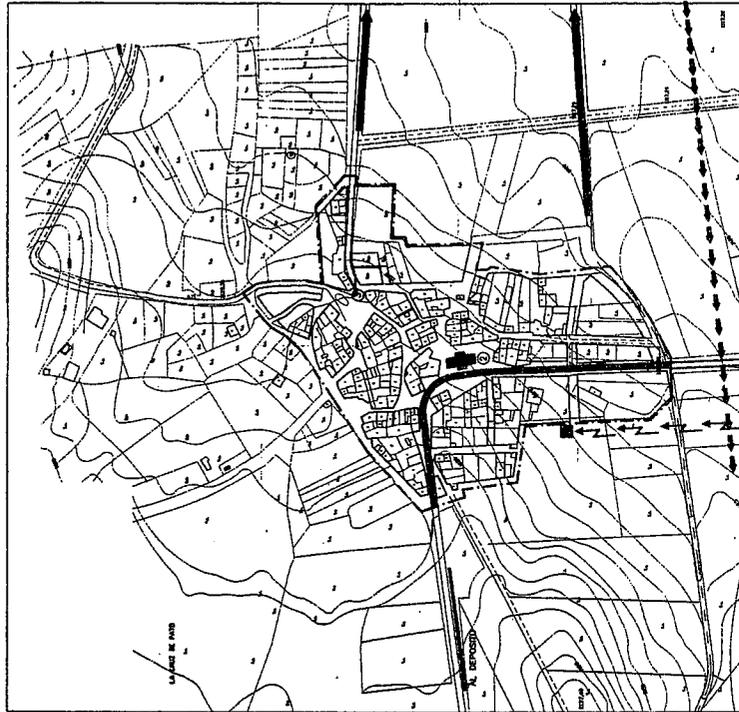
El presente documento es un informe de la información que se encuentra en el S.I.G. y que se actualiza automáticamente.

El presente documento es un informe de la información que se encuentra en el S.I.G. y que se actualiza automáticamente.

**NORMAS SUBSECTORIALES EN TÉRMINO MUNICIPAL DE PÁRAMO**

**CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL**

EXCELENTE B. Aprobado el 1 de 1



TERMINO MUNICIPAL DE PADRIERNOS E1/2000

**ESTRUCTURA GENERAL**

**LEYES DE EQUIPAMIENTO:**

1. ALBERGUE (ALBERGUE)
2. ESCUELA
3. SANEAMIENTO (SANEAMIENTO)
4. SANEAMIENTO (SANEAMIENTO)
5. SANEAMIENTO (SANEAMIENTO)
6. SANEAMIENTO (SANEAMIENTO)
7. SANEAMIENTO (SANEAMIENTO)
8. SANEAMIENTO (SANEAMIENTO)

**INFRAESTRUCTURAS MUNICIPALES:**

**ABASTECIMIENTO DE AGUA:**

- RESERVA
- REJA DE SANEAMIENTO
- COLECTORES CHUBASCOS
- COLECTORES ELECTRICOS
- TRANSFORMADOR
- LAGUNA AREA DE ALTA INGENIA
- TELEFONO
- TERMINO AGRO
- COMUNICACIONES
- VAS SUPRAMUNICIPALES
- VAS MUNICIPALES LOCALES
- VAS URBANOS PROPIALES

10 JUN 1999

LO 60: 10 JUN 1999

11: PADRIERNOS

... para la ejecución de las obras...

... en el término municipal de Padriernos...

... de la Junta de Avila de fecha 23 JUL 1999...

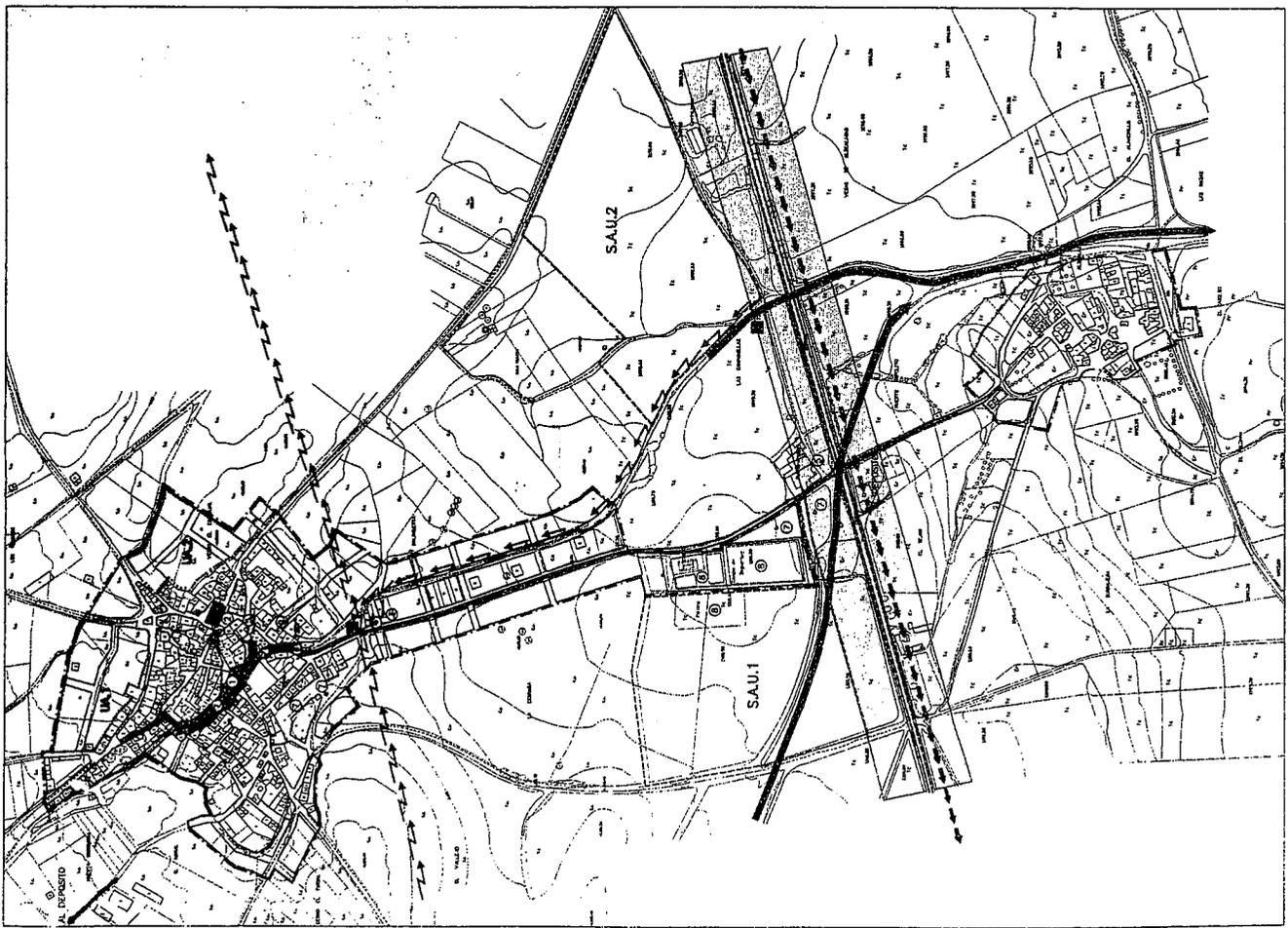
... de la Junta de Avila de fecha 23 JUL 1999...

... de la Junta de Avila de fecha 23 JUL 1999...

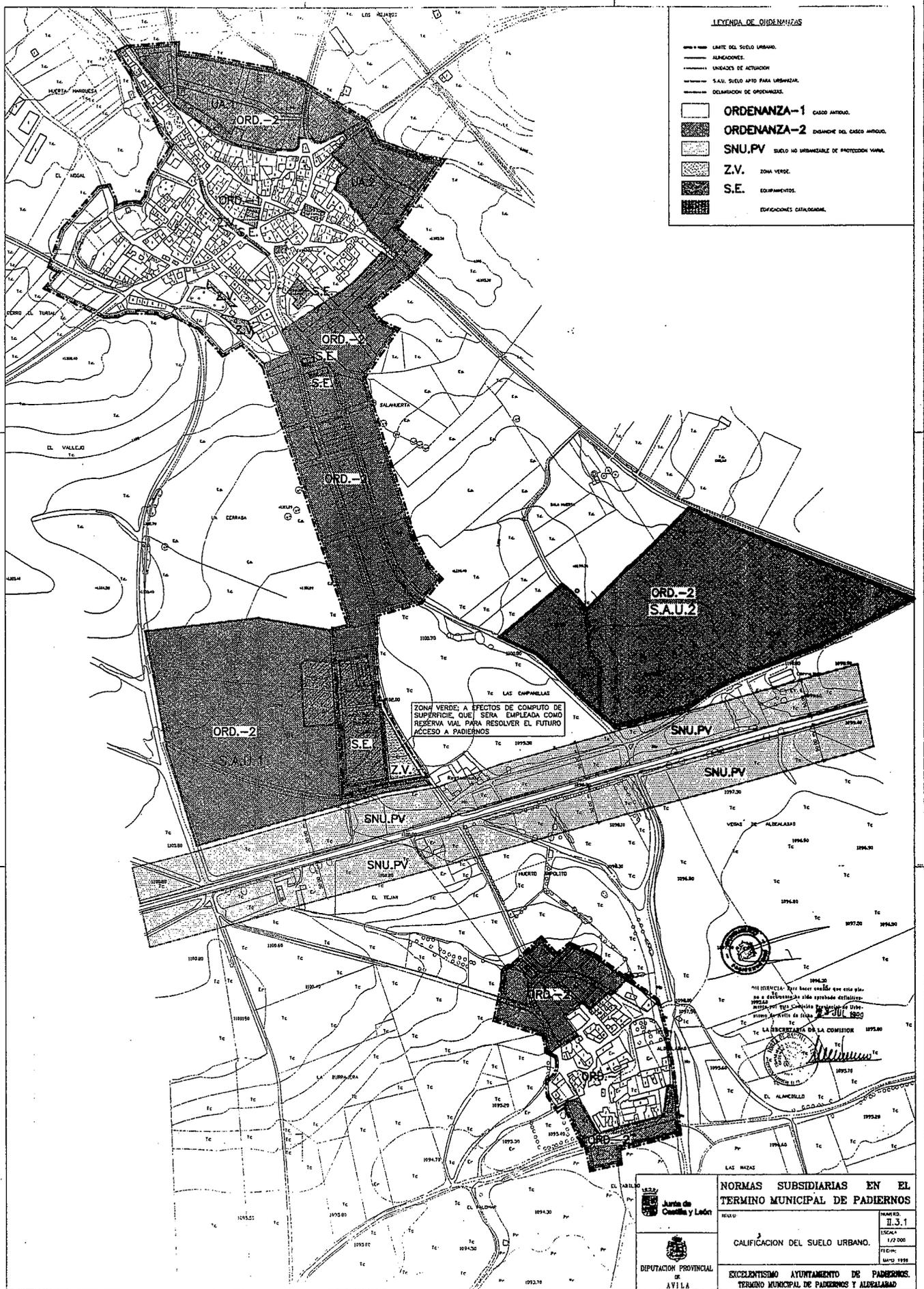
<b>NORMAS SUBSIDIARIAS EN EL TERMINO MUNICIPAL DE PADRIERNOS</b>	
ESTRUCTURA GENERAL PROPIALES	II.2
EQUIPAMIENTO Y OBRAS MUNICIPALES	II.200
INFRAESTRUCTURAS MUNICIPALES	II.200
EXCERPTO ATURAMIENTO DE PADRIERNOS	II.200
TERMINO MUNICIPAL DE PADRIERNOS, ADELARADA Y MURCIOS	II.200

Junta de Castilla y León

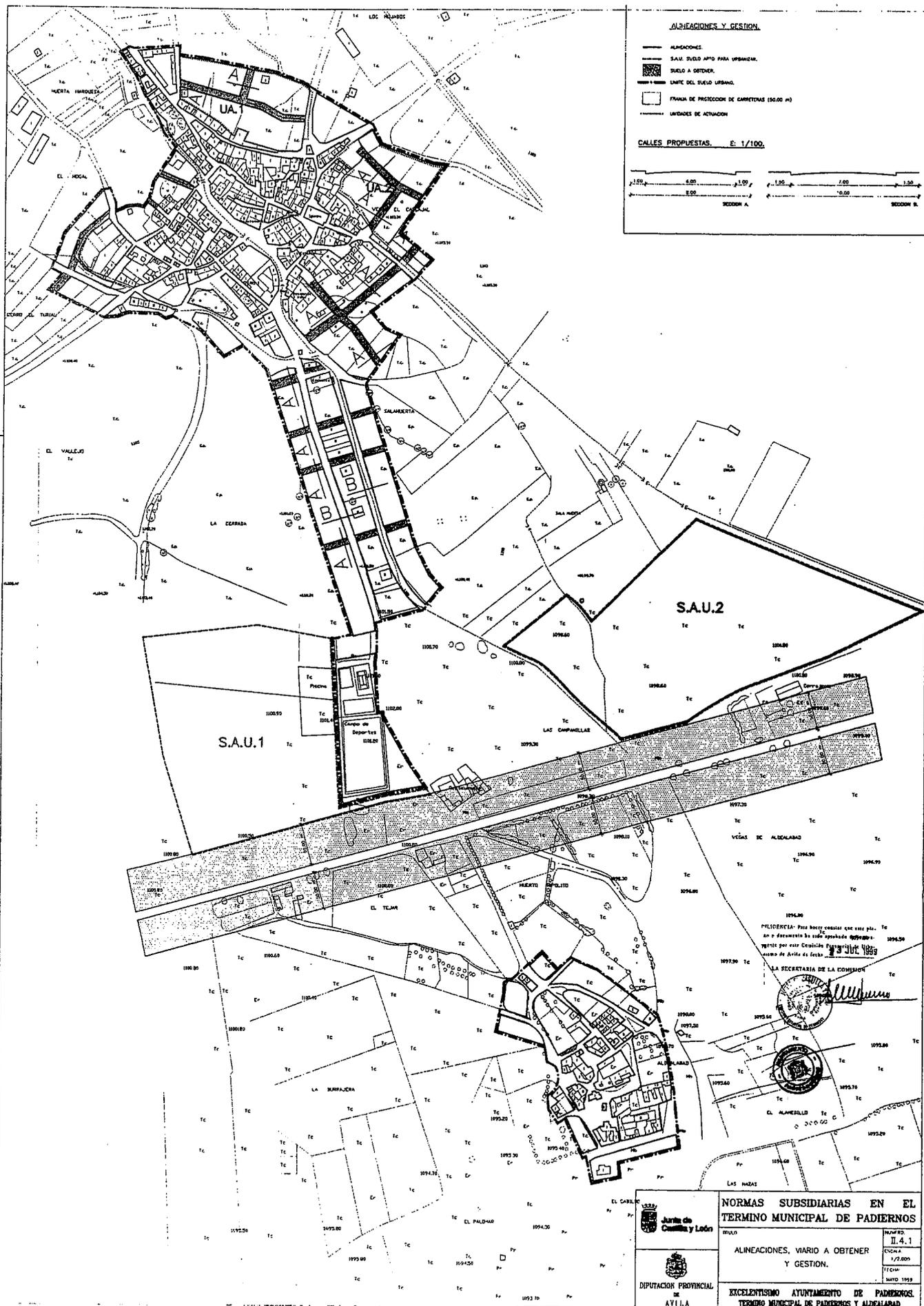
DIRECCION PROVINCIAL DE AVILA



TERMINO MUNICIPAL DE PADRIERNOS Y ADELARADA E1/2000



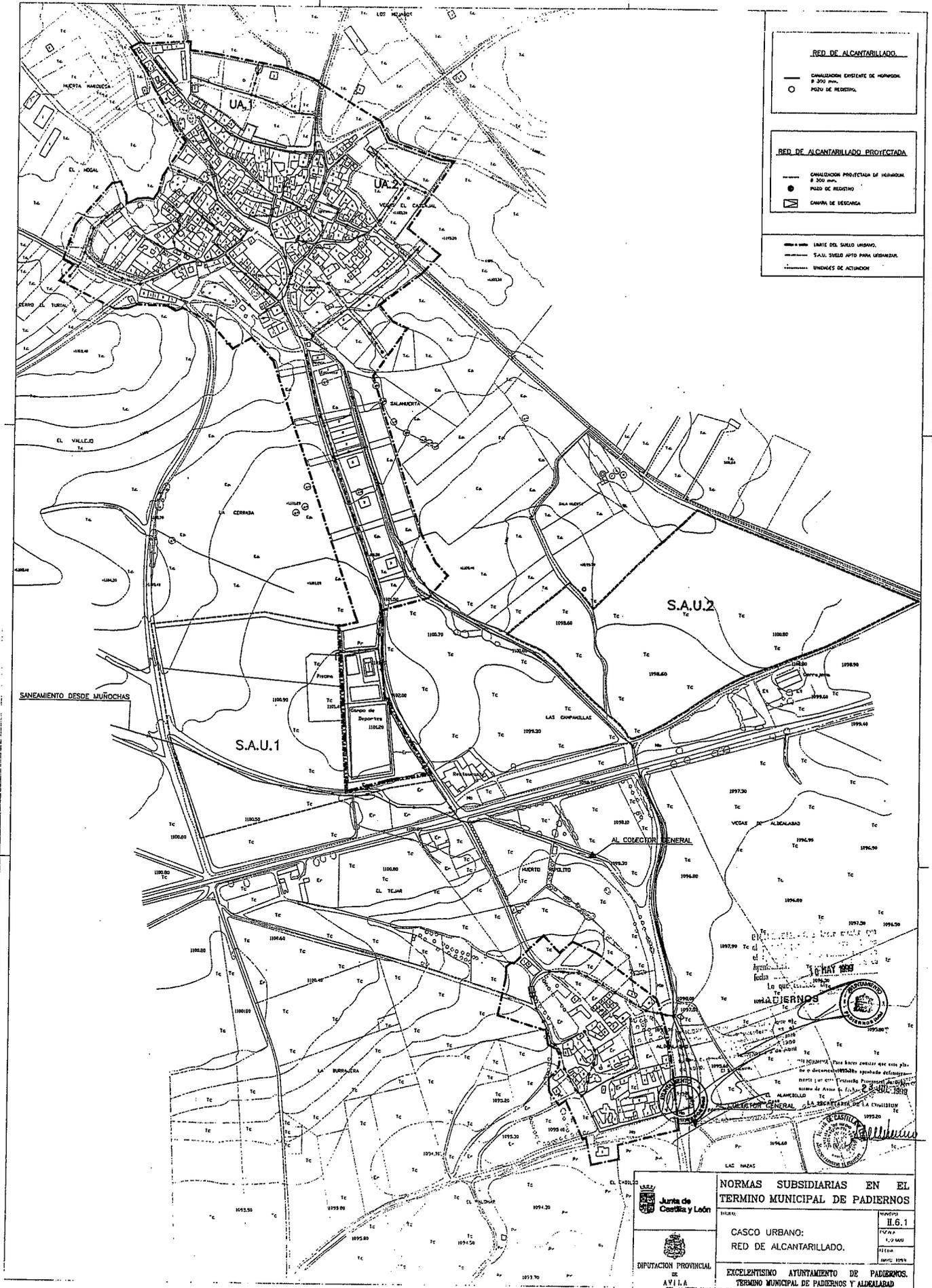




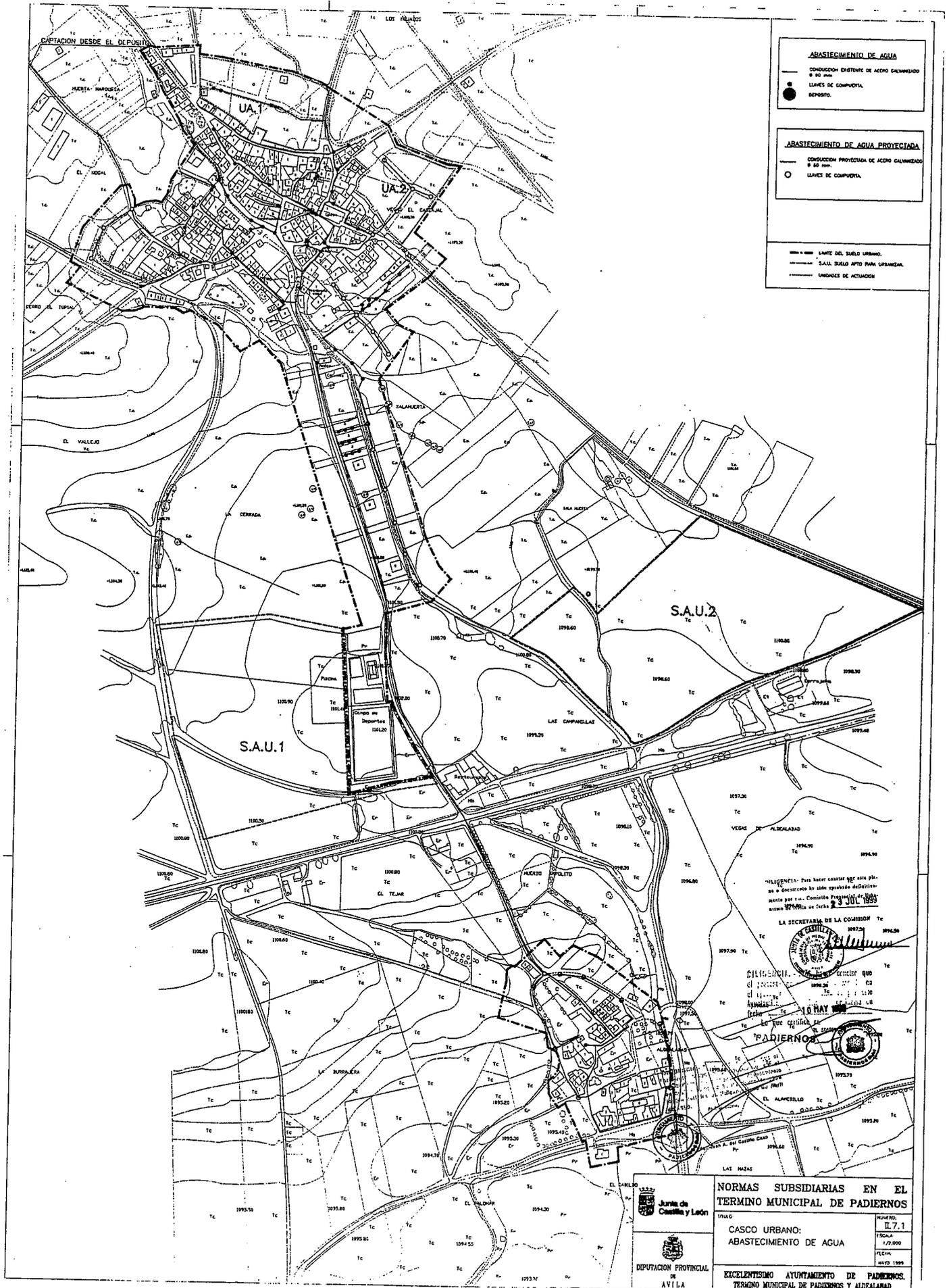












**ABASTECIMIENTO DE AGUA**

— CONDUCCION EXISTENTE DE ACERO GALVANIZADO  
 Ø 80 mm

— LÍNEAS DE COMPUNTA

● DEPÓSITO

---

**ABASTECIMIENTO DE AGUA PROYECTADA**

— CONDUCCION PROYECTADA DE ACERO GALVANIZADO  
 Ø 80 mm

○ LÍNEAS DE COMPUNTA

---

— LÍMITE DEL SUELO URBANO

— S.A.U. SUELO AFID PARA URBANIZAR

— UNIDADES DE ACTUACION

"ILUSTRACION" Para hacer constar que esta plan o documento es una copia auténtica elaborada por la Comisión Provincial de Informativa nº 204614 el día 23 JUL 1999

LA SECRETARÍA DE LA COMISION

10 MAY 1999

PADIERNOS

**Junta de Castilla y León**

**DIPUTACION PROVINCIAL DE AVILA**

**NORMAS SUBSIDIARIAS EN EL TERMINO MUNICIPAL DE PADIERNOS**

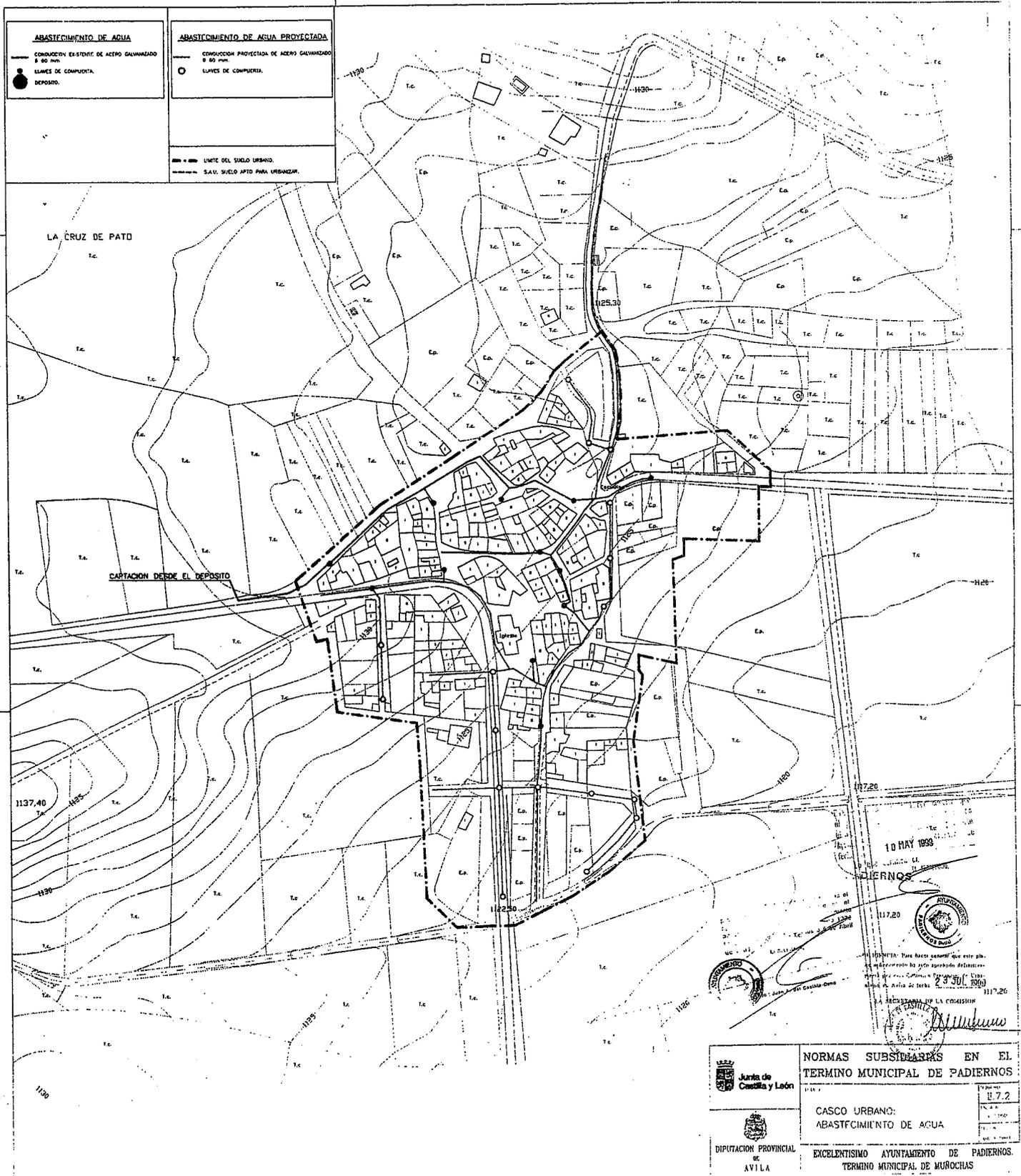
TITULO: CASCO URBANO: ABASTECIMIENTO DE AGUA

NUMERO: IL 7.1

ESCALA: 1:25.000

FECHA: MARZO 1999

ECELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE PADIERNOS, TERMINO MUNICIPAL DE PADIERNOS Y ALDEALARAD



**ABASTECIMIENTO DE AGUA**  
 CONDUCCIÓN EXISTENTE DE ACERO GALVANIZADO  
 Ø 80 mm.  
 LLAVES DE COMPUERTA.  
 DEPÓSITO.

**ABASTECIMIENTO DE AGUA PROYECTADA**  
 CONDUCCIÓN PROYECTADA DE ACERO GALVANIZADO  
 Ø 80 mm.  
 LLAVES DE COMPUERTA.

--- LÍMITE DEL SUELO URBANO.  
 --- S.L.U. SUELO APTD PARA URBANIZAR.

LA CRUZ DE PATO

CARTACION DESDE EL DEPÓSITO

10 MAY 1999

EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE PADIERNOS  
 TÉRMINO MUNICIPAL DE MUROCHAS

RECIBIDA EN LA COMISIÓN

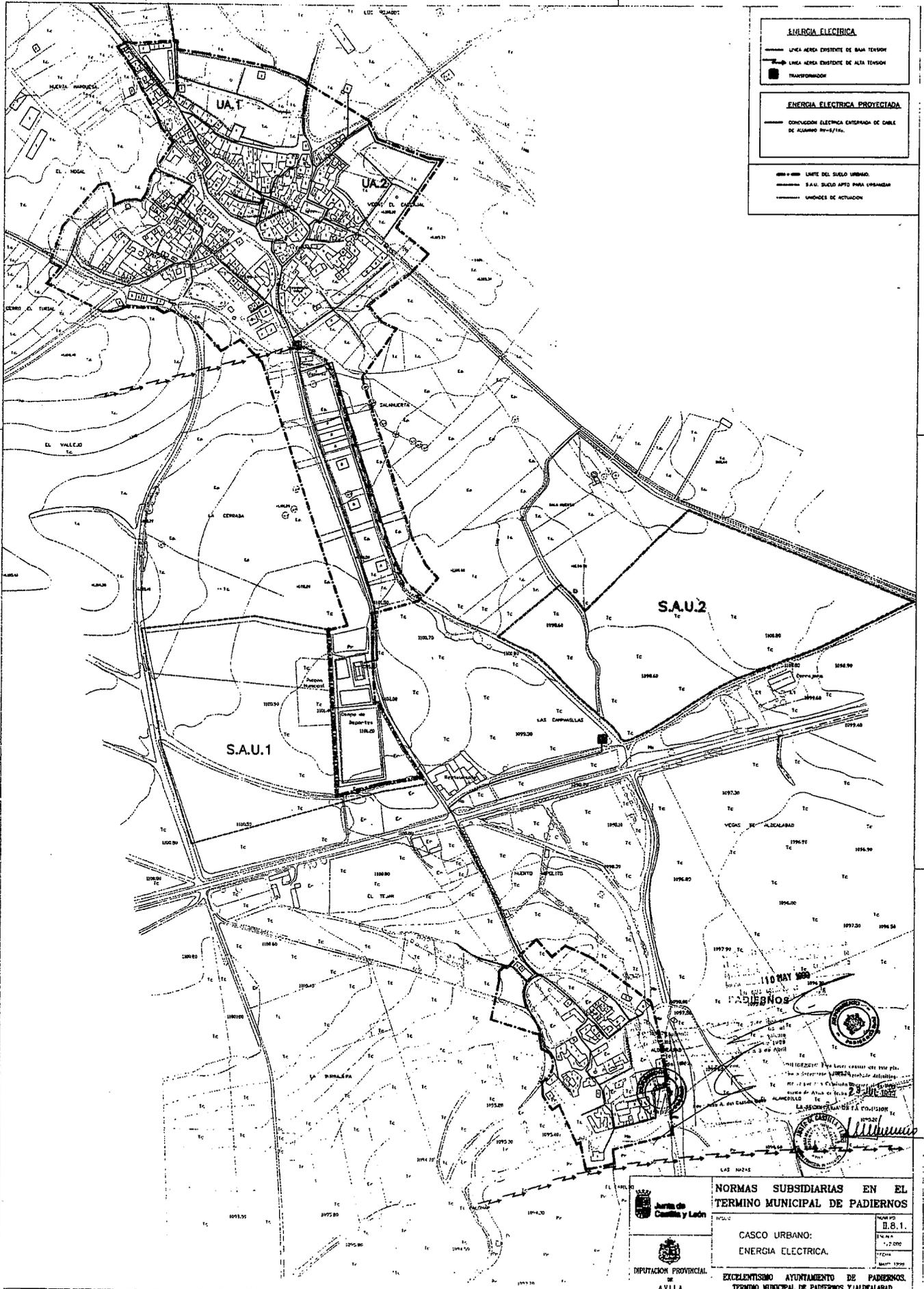
**NORMAS SUBSIDIARIAS EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE PADIERNOS**

EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE PADIERNOS  
 TÉRMINO MUNICIPAL DE MUROCHAS

Junta de Castilla y León

DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE ÁVILA

EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE PADIERNOS  
 TÉRMINO MUNICIPAL DE MUROCHAS



**ENERGIA ELECTRICA**

— LINEA AREA EXISTENTE DE BAJA TENSION  
 — LINEA AREA EXISTENTE DE ALTA TENSION  
 ■ TRANSFORMADOR

**ENERGIA ELECTRICA PROYECTADA**

— CONDUCCION ELECTRICA ENTERRADA DE CABLE DE ALUMINIO PVC-4/14.

— LIMITE DEL SUELO URBANO.  
 — S.A.U. SUELO APTO PARA URBANISMO  
 — UNIDADES DE ACTUACION

110 MAY 2000  
 PADIERNOS

El Sr. D. ALFONSO GARCIA GARCIA, Alcalde del Ayuntamiento de Padiernos, en virtud de la delegación de competencias que le confiere el artículo 10.1 de la Ley 7/1985, de 1 de junio, de Bases de Régimen Local, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 17.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, ha acordado aprobar el presente Plan de Normas Subsidiarias en el Término Municipal de Padiernos, en virtud de lo establecido en el artículo 17.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

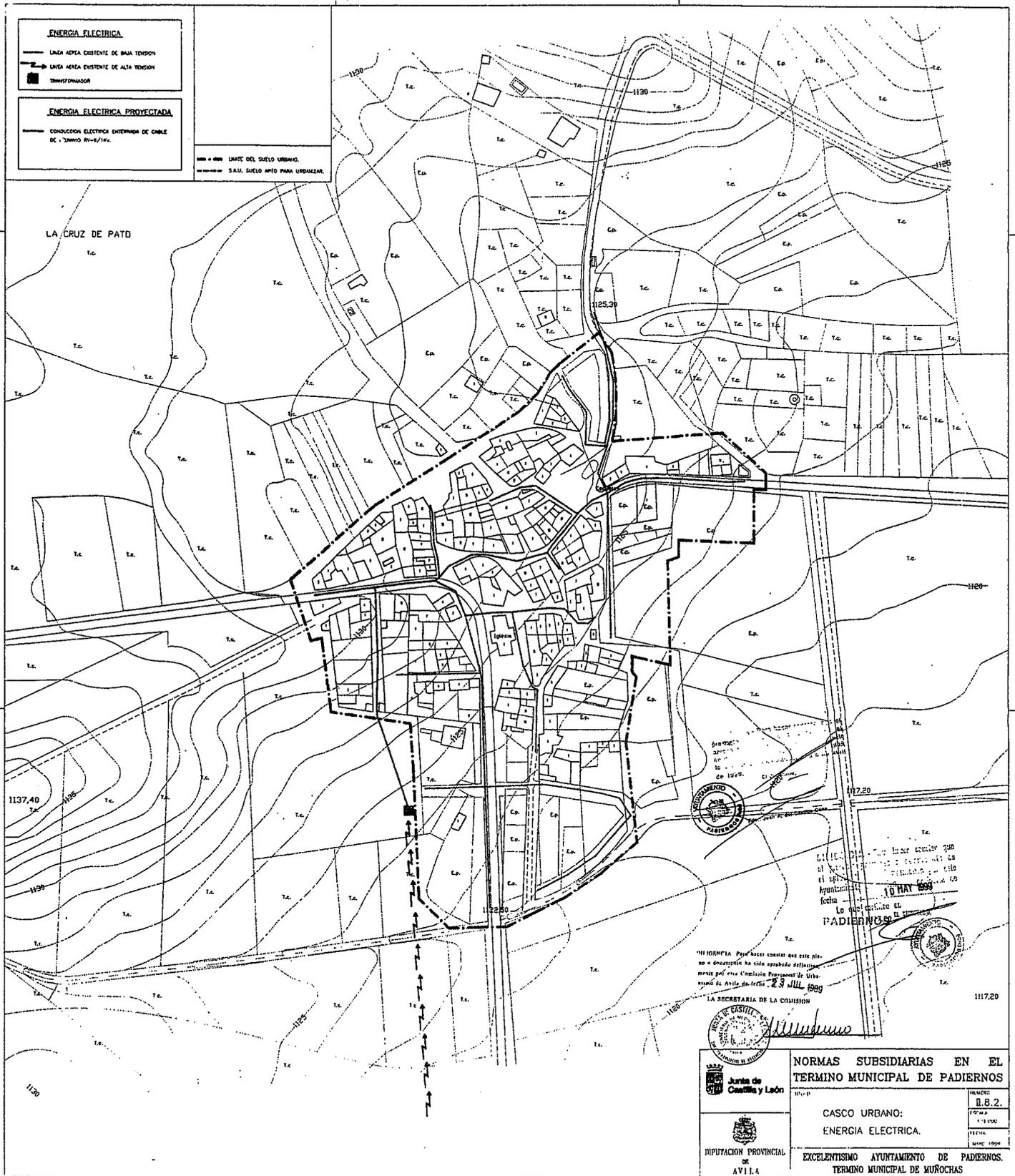
Se acuerda aprobar el presente Plan de Normas Subsidiarias en el Término Municipal de Padiernos, en virtud de lo establecido en el artículo 17.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Se acuerda aprobar el presente Plan de Normas Subsidiarias en el Término Municipal de Padiernos, en virtud de lo establecido en el artículo 17.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

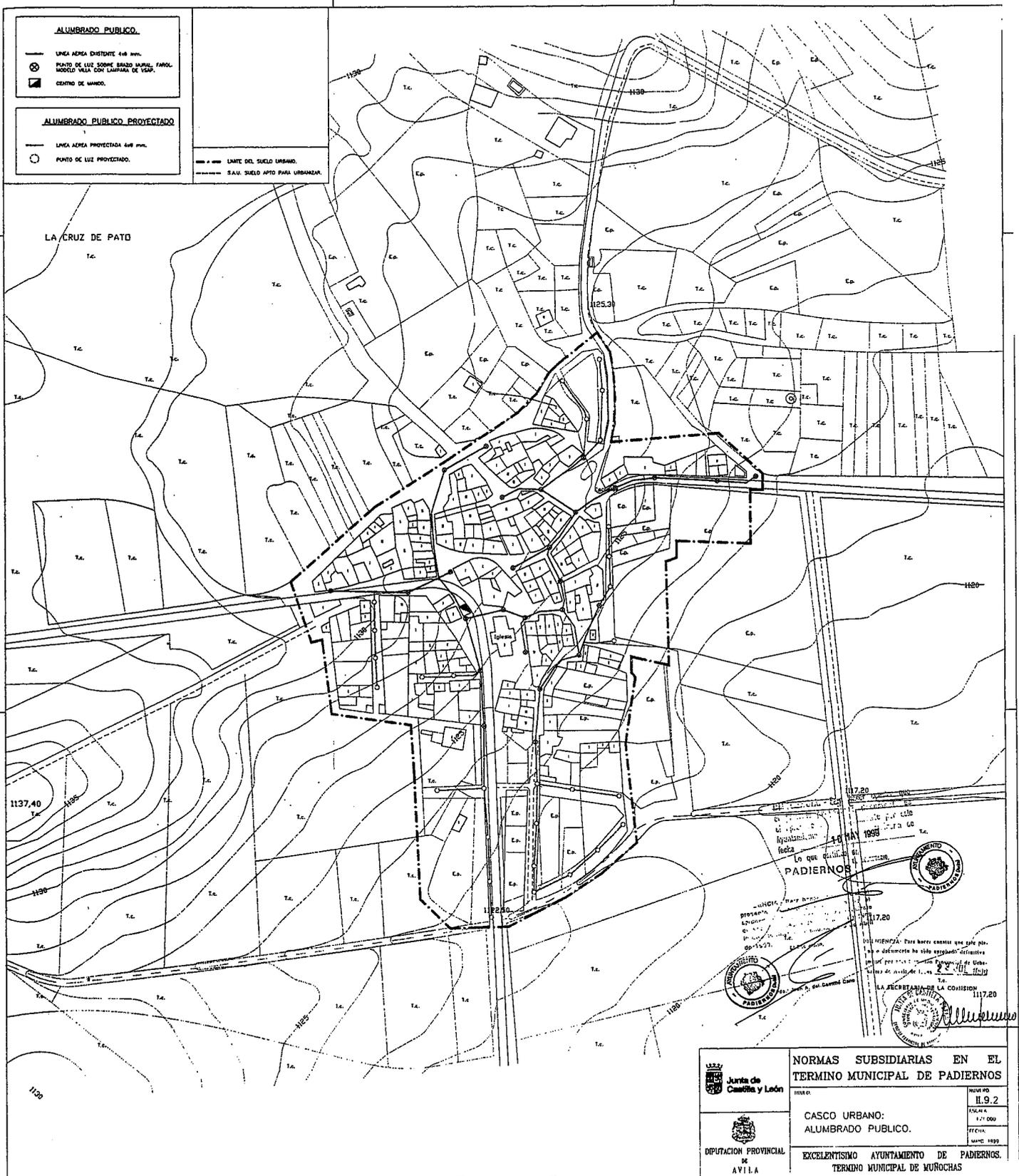
**NORMAS SUBSIDIARIAS EN EL TERMINO MUNICIPAL DE PADIERNOS**

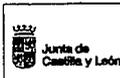
CASCO URBANO:  
 ENERGIA ELECTRICA.

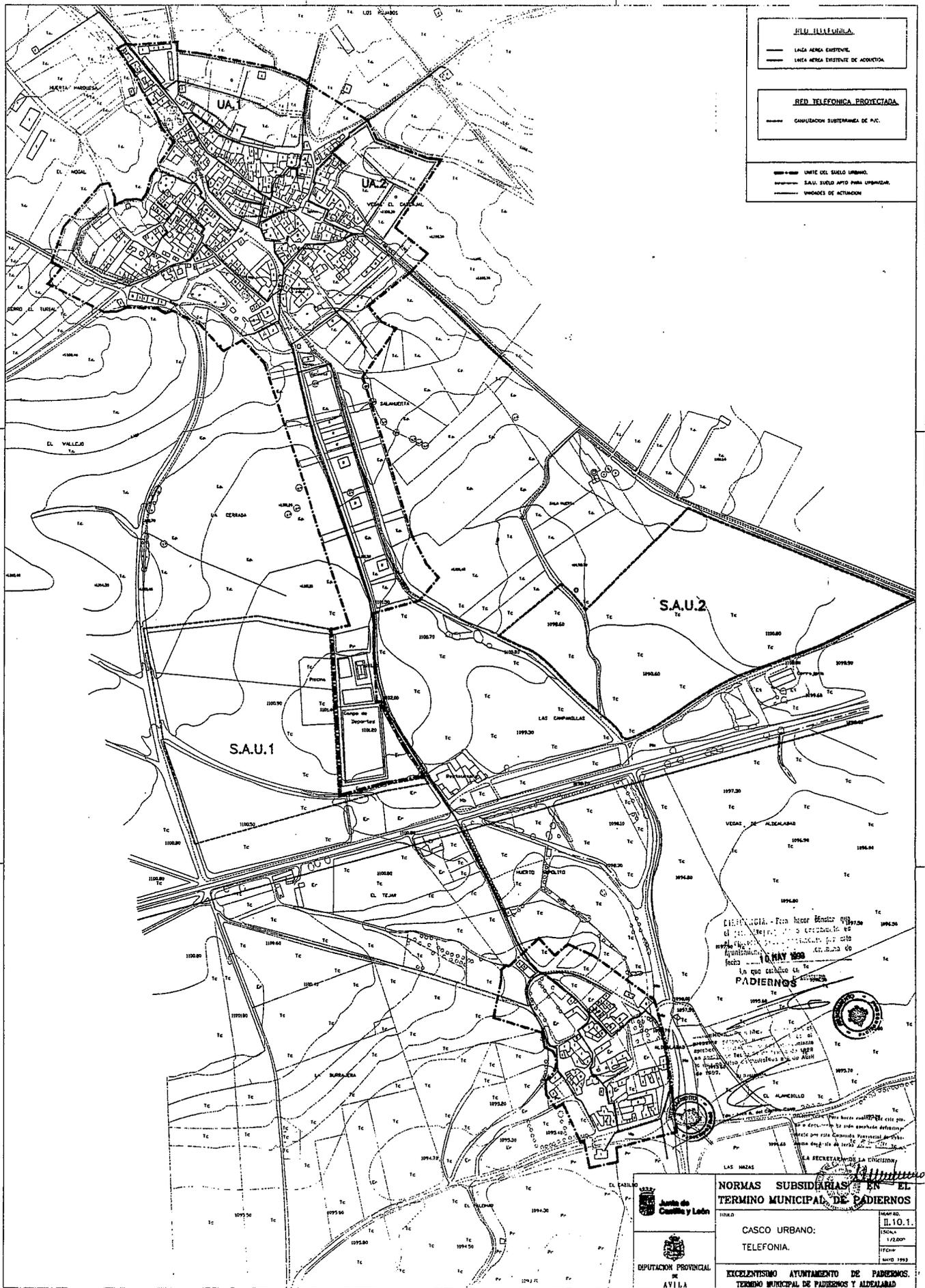
EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE PADIERNOS.  
 TERMINO MUNICIPAL DE PADIERNOS Y ALDEALABAD








**Junta de Castilla y León**  
 DEPUTACION PROVINCIAL DE AVILA  
**NORMAS SUBSIDIARIAS EN EL TERMINO MUNICIPAL DE PADIERNOS**  
 CASCO URBANO: ALUMBRADO PUBLICO.  
 EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE PADIERNOS. TERMINO MUNICIPAL DE MUROCHAS  
 NÚMERO: 11.9.2  
 ESCALA: 1:7.000  
 FECHA: MARZO 1999



**RED TELEFÓNICA**

— LINEA AREA EXISTENTE  
 - - - LINEA AREA EXISTENTE DE ADICIONA

---

**RED TELEFÓNICA PROYECTADA**

- - - - - CAMBIO DE SISTEMA DE P.V.

---

— UNITE DEL SUELO URBANO.  
 - - - - - S.A.U. SUELO APTO PARA URBANIZAR.  
 - - - - - UNIDADES DE ACTUACION

ENERGIA - Para hacer honor al  
 el 10 de Mayo de 1999  
 Ayuntamiento de Padrieros  
 10 MAY 1999  
 Lo que se ha de  
**PADRIEROS**  
 LA SECRETARÍA DE LA EDIFICACION

**NORMAS SUBSIDIARIAS EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE PADRIEROS**

TÍTULO: CASCO URBANO: TELEFONIA.

DEPUTACION PROVINCIAL DE AVILA

EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE PADRIEROS. TÉRMINO MUNICIPAL DE PADRIEROS Y ALDEALABAD

ESCALA: 1/2.000  
 FECHA: MAYO 1999



Número 1.026

*Ayuntamiento de El Barraco***EDICTO**

Por D<sup>a</sup> María del Carmen González Crespos, se solicita licencia municipal para el ejercicio de una actividad dedicada a Bar en la C/ Santa Teresa, n<sup>o</sup> 5 - bajo de este término municipal.

Por lo que, a 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 actividad, 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 Avila.

En El Barraco a 8 de marzo de 2000.

El Alcalde, *José María Manso González.*

- ooo -

Número 1.341

*Ayuntamiento de Sotillo de la Adrada***ANUNCIO**

En la Secretaría del Ayuntamiento de Sotillo de la Adrada se encuentra expuesto al público el expediente tramitado a instancias de D. Félix Cordero Romero, vecino de El Tiemblo, con domicilio en Urb. La Yedra, 32, en solicitud de licencia de cambio de titularidad y actividad de comercio menor de recambios y accesorios de vehículos en local sito en C/ Dr. Rodríguez Miñón.

Lo que se hace público para general conocimiento, al objeto de que los interesados puedan formular durante el plazo de QUINCE DÍAS, contados a partir del siguiente a la publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, las reclamaciones que estimen oportunas.

Sotillo de la Adrada a 28 de marzo de 2000.

El Alcalde, *Gregorio Rodríguez de la Fuente.*

Número 1.593

*Ayuntamiento de Blascosancho***ANUNCIO**

En la Intervención de esta Entidad Local y conforme disponen los artículos 112 de la Ley 7/85, de 2 de abril y 150 de la Ley 39/88, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales, se encuentra expuesto al público, a efectos de reclamaciones, el expediente de **aprobación del Presupuesto General Ejercicio 2000** y que ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión Ordinaria celebrada el día 30 de marzo de 2000.

Los interesados que estén legitimados según lo dispuesto en el art. 151.1 de la Ley 39/88 anteriormente citada y por los motivos taxativamente enumerados en el número 2 de dicho artículo 151, podrán presentar reclamaciones con sujeción a los siguientes trámites:

a) **Plazo de exposición y admisión de reclamaciones:** Quince días hábiles a partir del siguiente a la fecha de inserción de este anuncio en el B.O. de la Provincia.

b) **Oficina de presentación:** Registro General.

c) **Organo ante el que se reclama:** Pleno del Ayuntamiento.

En Blascosancho a 7 de abril de 2000.

El Alcalde, *Santiago Gutiérrez Moñibas.*

- ooo -

Número 1.594

*Ayuntamiento de El Barraco***EDICTO**

Por el Ayuntamiento de El Barraco, representado por D. José María Manso González, se solicita licencia municipal para el ejercicio de una actividad dedicada a Tanatorio Municipal en Bajada al Cementerio de este término municipal.

Por lo que a 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 actividad, 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 Avila.

En El Barraco a 12 de abril de 2000.

El Alcalde, *José María Manso González.*

- ooo -

Número 1.537

*Ayuntamiento de Burgohondo*

### EDICTO

De conformidad con lo establecido en el art. 5º de la Ley 5/1993 de 21 de octubre de Actividades Clasificadas, se expone al público el expediente instruido a instancia de D. Juan José Sánchez Redondo, solicitando ubicar en C/ Guadarrama 3 la actividad o instalación de AUTO-ESCUELA.

Aquellas personas afectadas por la misma, pueden formular por escrito las alegaciones que estimen pertinentes en el plazo de 15 días hábiles, a partir de la publicación de este Edicto.

Burgohondo a 10 de abril de 2000.

La Alcaldesa, *Mª del Pilar Rollón Martín.*

- ooo -

Número 1.338

*Ayuntamiento de Santo Domingo de las Posadas*

### EDICTO

Por Retevisión Móvil, S.A., se ha solicitado licencia de actividad para la instalación de una estación base de Telefonía móvil, en la parcela nº 129, polígono 3 de este término municipal.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 25 de la Ley 5/99 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, se somete a información pública el expediente, para que todo aquel que pudiera resultar afectado de algún modo por la mencionada actividad, puedan examinarlo en este Ayuntamiento y formular las alegaciones u observaciones que consideren oportunas en el plazo de quince días, a contar desde la inserción del presente anuncio en el Boletín Oficial de Avila.

Santo Domingo de las Posadas a 28 de marzo de 2000.

El Alcalde, *Tarsicio Rodríguez García.*

Número 1.538

*Ayuntamiento de Mironcillo*

Por parte de Dª Estrella Pascual Jiménez, se ha solicitado en esta Alcaldía licencia para la explotación de ganado vacuno, en la Dehesa de Riofortes en este término municipal.

Lo que se hace público para general conocimiento y al objeto de que, quienes se consideren afectados de algún modo por la actividad que se pretende establecer, puedan efectuar las observaciones pertinentes dentro del plazo de quince días contados a partir de la inserción del presente Edicto en el Boletín Oficial de la Provincia de Avila, en la Secretaría de este Ayuntamiento, todo ello de conformidad con el art. 5 de la Ley 5/93 de 21 de octubre de Actividades Clasificadas de la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

Mironcillo, 10 de abril de 2000.

El Alcalde Presidente, *Juan Carlos González del Nogal.*

- ooo -

Número 1.572

*Ayuntamiento de Hurtumpascual*

### ANUNCIO

De conformidad con los artículos 112.3 de la Ley 7/85 de 2 de abril, 150.3 de la Ley 39/88, de 28 de diciembre y 127 del Texto Refundido de 18 de abril de 1986, y habida cuenta que la Corporación, en sesión celebrada el día 18 de enero de 2000 adoptó acuerdo de aprobación inicial del Presupuesto General de esta Entidad para el año 2000 que ha resultado aprobado definitivamente al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición pública, se hace constar lo siguiente:

#### I) RESUMEN, POR CAPÍTULOS, DEL REFERENCIADO PRESUPUESTO PARA 2000.

##### INGRESOS:

1.- Impuestos directos,	1.200.000 ptas.
3.- Tasas y otros ingresos,	854.000 ptas.
4.- Transferencias corrientes,	2.385.000 ptas.
5.- Ingresos patrimoniales,	304.000 ptas.
7.- Transferencias de capital,	269.222 ptas.

**Total Ingresos: 5.062.222 ptas.**

**GASTOS:**

- 1.- Servicios de carácter general, 1.652.782 ptas.
- 3.- Seguridad, protección y promoción social, 250.000 ptas.
- 4.- Promoción de bienes públicos de carácter social, 1.490.000 ptas.
- 5.- Producción de bienes públicos de carácter económico, 1.619.440 ptas.

**Total Gastos: 5.062.222 ptas.**

**II) PLANTILLA Y RELACIÓN DE PUESTOS DE TRABAJO DE ESTA ENTIDAD, APROBADO JUNTO CON EL PRESUPUESTO PARA EL AÑO 2000**

- a) Plazas de funcionarios.
  - 1. Con habilitación nacional.
    - 1.1. Secretario-Interventor, una plaza compartida.

Según lo dispuesto en el art. 152.1 de la citada Ley 39/88, se podrá interponer directamente contra el referenciado presupuesto recurso Contencioso-Administrativo en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Avila.

En Hurtumpascual, a 28 de marzo de 2000.

El Presidente, *Ilegible*.

- ooo -

Número 1.576

*Ayuntamiento de Hoyos de Miguel Muñoz*

**ANUNCIO**

**PRESUPUESTO GENERAL**

**EJERCICIO DE 2000**

En la Intervención de esta Entidad Local y conforme disponen los artículos 112 de la Ley 7/85, de 2 de abril, y 150.1 de la Ley 39/88, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, se encuentra expuesto al público, a efectos de reclamaciones, el Presupuesto General para el ejercicio de 2000, aprobado inicialmente por la Corporación en Pleno, en sesión celebrada el día 16 de febrero de 2000.

Los interesados que estén legitimados según lo dispuesto en el artículo 151.1 de la Ley 39/88 citada a que se ha hecho referencia, y por los motivos taxa-

tivamente enumerados en el número 2 de dicho artículo 151, podrán presentar reclamaciones con sujeción a los siguientes trámites:

a) **Plazo de exposición y admisión de reclamaciones:** Quince días hábiles a partir del siguiente a la fecha de inserción de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia.

b) **Oficina de presentación:** Registro General.

c) **Organo ante el que se reclama:** Asamblea Vecinal.

En Hoyos de Miguel Muñoz, a 29 de marzo de 2000.

El Presidente, *Ilegible*.

- ooo -

Número 1.577

*Ayuntamiento de Las Navas del Marqués*

**ANUNCIO**

La Comisión Municipal de Gobierno, en sesión celebrada el día 29 de marzo de 2000, ha aprobado los padrones fiscales de los conceptos tributarios y precios públicos que seguidamente se expresan:

Padrón: Agua; Período: Enero-febrero/2000; Importe: 4.034.868 Ptas.

Padrón: Basura; Período: Enero-febrero/2000; Importe: 3.238.585 Ptas.

Padrón: Matadero; Período: Cuarto Trimestre 1999; Importe: 1.145.380 Ptas.

Padrón: Vados; Período: Año 2000; Importe: 96.385 Ptas.

Padrón: Vehículos; Período: Año 2000; Importe: 20.563.540 Ptas.

Contra el acto de aprobación de los padrones podrá interponerse recurso de reposición ante el Ayuntamiento, en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente al de finalización de la exposición pública.

Los padrones están a disposición de los interesados en las oficinas municipales del Ayuntamiento.

Las Navas del Marqués, a 7 de abril de 2000.

El Alcalde Presidente, *Gerardo Pérez García*.

- ooo -

Número 1.579

*Ayuntamiento de Santa María del Cubillo*

**EDICTO**

Remitida por la Agencia Tributaria de la Delegación de Hacienda de Avila, **la matrícula del**

**Impuesto sobre Actividades Económicas**, cerrada a 31 de diciembre de 1999, que recoge los censos de los sujetos pasivos que ejercen actividades económicas en este Municipio, se pone dicha Matrícula, a disposición del público, desde el día 1 de abril del corriente año, en las oficinas municipales, a fin de que los interesados puedan examinarla y, en su caso, puedan presentar las reclamaciones y/o recursos que estimen pertinentes, **ante la Agencia Tributaria de la Delegación de Hacienda de Avila**, en el plazo de 15 días, a contar desde el día inmediato siguiente al del término de exposición pública de referida Matrícula.

Lo que se hace público en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2 del Real Decreto 1.172/1991, de 26 de julio.

En Santa María del Cubillo, a 11 de abril de 2000.

El Alcalde-Presidente, *Francisco Pintos Torres*.

– o0o –

Número 1.578

*Ayuntamiento de Cantiveros*

### ANUNCIO

#### PRESUPUESTO GENERAL

#### *EJERCICIO DE 2000*

En la Intervención de esta Entidad Local y conforme disponen los artículos 112 de la Ley 7/85, de 2 de abril, y 150.1 de la Ley 39/88, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, se encuentra expuesto al público, a efectos de reclamaciones, el Presupuesto General para el ejercicio de 2000 aprobado inicialmente por la Corporación en Pleno, en sesión celebrada el día 6 de abril de 2000.

Los interesados que estén legitimados según lo dispuesto en el artículo 151.1 de la Ley 39/88 citada a que se ha hecho referencia, y por los motivos taxativamente enumerados en el número 2 de dicho artículo 151, podrán presentar reclamaciones con sujeción a los siguientes trámites:

**a) Plazo de exposición y admisión de reclamaciones:** Quince días hábiles a partir del siguiente a la fecha de inserción de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Avila.

**b) Oficina de presentación:** Registro General.

**c) Organismo ante el que se reclama:** Ayuntamiento Pleno.

En Cantiveros, a 11 de abril de 2000.

El Presidente, *Claudino García Martín*.

– o0o –

Número 1.595

*Ayuntamiento de Maello*

### EDICTO

El Pleno de este Ayuntamiento, en Sesión Ordinaria celebrada el día 3 de abril de 2000, aprobó inicialmente el documento denominado «Desarrollo del Proyecto de Actuación», correspondiente al Plan parcial de la Aldehuela de la Freyla (denominada actualmente «Prado Encinas» por la promotora) y que se tramitará conforme a lo dispuesto en el artículo 76 de la LUCYL. Por lo tanto, se abre un período de información pública de un mes a efectos de alegaciones (contado a partir del día siguiente al que se publique este anuncio en el BOP).

Maello, 13 de abril de 2000.

El Alcalde, *Jesús Alvaro Velayos*.

– o0o –

Número 1.600

*Ayuntamiento de Cebreros*

### ANUNCIO

El Ayuntamiento de Cebreros, en sesión plenaria celebrada el día 13 de abril de 2000, ha adoptado acuerdo de aprobación inicial de Estudio de Detalle presentado por iniciativa particular, por D. Félix González Mateos, y que corresponde a terreno sito en la calle Salida a Tarayuela, esquina a carretera de Cebreros a El Tiemblo.

Información pública por período de treinta días, conforme establece el artículo 52 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, a efectos de que por los interesados se pueda examinar dicho Estudio de Detalle y se puedan presentar alegaciones.

Cebreros, a 13 de abril de 2000.

La Alcaldesa, *M<sup>a</sup> del Pilar García González*.

Número 1.602

*Ayuntamiento de Sanchidrián*

**ANUNCIO**

**CUENTA GENERAL DEL PRESUPUESTO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO DE 1999.**

En la Intervención de esta Corporación, y a los efectos del art. 193 de la Ley 39/1988 de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales se halla de manifiesto la Cuenta General del Presupuesto para su examen y formulación, por escrito, de los reparos, reclamaciones u observaciones que procedan. La citada Cuenta está integrada por:

- La del Ayuntamiento.

Para la impugnación de las Cuentas se observará:

a) **Plazo de exposición:** 15 días hábiles a partir del día siguiente a la fecha de publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia.

b) **Plazo de admisión:** Los reparos y observaciones se admitirán durante el plazo anterior y ocho días más.

c) **Oficina de Presentación:** Corporación.

d) **Organo ante el que se reclama:** Pleno de la Corporación.

Sanchidrián, 11 de abril de 2000.

El Alcalde, *Fernando Esteban Sevillano*.

- ooo -

Número 1.605

*Ayuntamiento de Muñoz del Peco*

**EDICTO**

Para dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 101 y 102 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, se hace saber a todos los vecinos de este Municipio que, dentro del plazo allí establecido, se procederá por el Pleno de esta Corporación Municipal a proponer a la Sala del Gobierno del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León el

nombramiento de vecinos de este Municipio para ocupar los cargos en el mismo de:

JUEZ DE PAZ TITULAR

JUEZ DE PAZ SUSTITUTO.

Los interesados en estos nombramientos tendrán que presentar en la Secretaría de este Ayuntamiento la correspondiente solicitud, por escrito, en el plazo de TREINTA DÍAS NATURALES, acompañada de los documentos siguientes:

a) Certificado de nacimiento.

b) Documento acreditativo de sus méritos o títulos que posea.

c) Certificado de antecedentes penales.

d) Declaración complementaria de conducta ciudadana.

Quien lo solicite, será informado en este Ayuntamiento de las condiciones precisas para poder ostentar dichos cargos, y las causas de incapacidad e incompatibilidad para el desempeño del mismo.

En Muñoz del Peco, a 14 de abril de 2000.

El Alcalde-Presidente, *Ilegible*.

- ooo -

Número 1.606

*Ayuntamiento de Pascualcobo*

**ANUNCIO**

Rendida la Cuenta General de esta Entidad; correspondiente al ejercicio de 1999, y dictaminada 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, queda expuesta 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 y observaciones que estimen pertinentes respecto a la misma.

Pascualcobo, 3 de abril de 2000.

El Alcalde, *Alfonso Gayo Monge*.