



Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE ÁVILA

Miércoles 29 de marzo de 2000

FASCÍCULO PRIMERO

Número 52

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

Franqueo concertado: 06/3

Depósito Legal: AV-1-1958

Número 938

Ayuntamiento de El Arenal

NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL ARENAL (ÁVILA)

MEMORIA JUSTIFICATIVA

TÍTULO I. PRELIMINARES.

CAPÍTULO 1. PRESENTACIÓN.

El documento que se presenta constituye la Memoria Justificativa de la fase de Proyecto de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal en el término de El Arenal (Ávila), encargadas al presente equipo redactor por la Excelentísima Diputación de Ávila.

Su contenido responde a lo exigido en el Texto de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 9 de Abril de 1976 (L.S. 76), así como lo exigido en la Ley de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León.

La figura de planeamiento elegida para la ordenación urbanística del territorio de El Arenal ha sido la de unas Normas Subsidiarias Municipales del tipo "b", según señala el artículo 91 del Reglamento de Planeamiento, clasificando el suelo en Urbano y no Urbanizable.

La elección de ésta figura se ha llevado a cabo considerando tanto la complejidad de los problemas del desarrollo urbano, como la capacidad de gestión urbanística municipal.

CAPÍTULO 2. MOTIVOS DE LA REDACCIÓN. CONVENIENCIA Y OPORTU- NIDAD.

Los motivos principales de la redacción de las presentes Normas Subsidiarias provienen de un nuevo planteamiento de los objetivos generales del planeamiento municipal :

a) El Suelo no Urbanizable del término municipal incluido en el Plan de Espacios Naturales Protegidos de Castilla y León (Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Gredos) se preservará del deterioro derivado de las acciones económicas y comportamientos humanos desprovistos de sensibilidad medio-ambiental, protegiendo los recursos naturales y manteniendo las actividades tradicionales en esta clase de suelo.

b) Ajuste de la nueva Normativa al desarrollo urbano observado, así como la necesidad urgente de encauzar y ordenar la actividad urbanizadora y edificatoria de forma que no entre en contradicción con los valores ambientales del territorio y del núcleo urbano, ni con el resto de las actividades del Municipio, previniendo una normativa urbanística asumida por todos los agentes actuantes, que de una respuesta adecuada a la demanda edificatoria existente.

c) Necesidad de que la Administración Pública (Autonómica, Provincial y Local) cuente con un documento con visión global del Municipio que le permita racionalizar las inversiones.

d) Inclusión de criterios de gestión adaptadas a cada zona concreta consiguiendo un mayor control de las futuras actuaciones.

CAPÍTULO 3. ADMINISTRACIÓN ACTUANTE. TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN.

En virtud de lo establecido en el artículo 31 de la L. S. 76, se considera competente para la formulación de las presentes Normas Subsidiarias al Ayuntamiento de El Arenal, a quien corresponde la aprobación inicial y provisional según los artículos 2, 40.1 y 41 del mencionado Texto.

La tramitación del procedimiento se ajustará a lo dispuesto en este último artículo, y en el 35 del mismo texto legal. De dichos artículos se desprenden las siguientes fases de tramitación :

1) Terminada la fase de elaboración de las Normas, el Ayuntamiento procederá a la aprobación inicial de los mismos, acordando a su vez, la apertura del trá-

mite de información pública, con un plazo mínimo de un mes, durante el cual se podrán presentar alegaciones, según los artículos 2, 40.1 y 41 de la L. S. 76.

Citados acuerdos de aprobación inicial y de información pública deberán publicarse en el "Boletín Oficial" de la Comunidad Autónoma, en el de la Provincia, en su caso, y en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia.

En el acuerdo de aprobación inicial deberán determinarse, en su caso, las áreas afectadas por la suspensión de licencias, según el artículo 27 de la L. S. 76.

2) En virtud del resultado de la información pública, el Ayuntamiento aprobará provisionalmente las Normas, con las modificaciones que sean procedentes. Si dichas modificaciones significaran un cambio sustancial de las Normas inicialmente aprobadas, se abrirá un nuevo plazo de información pública antes de otorgar la aprobación provisional.

3) Tras aprobarse provisionalmente las Normas Subsidiarias, será la Comisión Provincial de Urbanismo la responsable de la aprobación definitiva de las mismas, entendiéndose producida por el transcurso de seis meses desde la entrada del expediente completo en el Registro de dicho órgano, sin que se hubiera comunicado la resolución.

Hasta la aprobación definitiva de las Normas y a fin de evitar la degradación de los espacios que se quieran proteger, la totalidad de los usos constructivos en Suelo no Urbanizable, enumerados en los artículos 85.1, 85.2 y 85.4 de la L. S. 76, habrán de ser autorizados por el Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, a propuesta de la Dirección General de Urbanismo y Calidad Ambiental y previo informe de la Dirección General del Medio Natural, el cual autorizará o denegará la actividad o uso, pudiendo establecer medidas correctas en relación a los mismos.

CAPÍTULO 4. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

El ámbito de aplicación de las presentes Normas Subsidiarias comprende la totalidad del término municipal de El Arenal, tanto el Suelo Urbano, como el Suelo Apto para Urbanizar y el Suelo No Urbanizable.

CAPÍTULO 5. PERÍODO DE VIGENCIA.

Las Normas Subsidiarias tendrán vigencia indefinida; no obstante, en el presente documento se recogen los supuestos en que debe procederse a su revisión, modificación o sustitución, todo ello conforme

a lo dispuesto en el artículo 160 del Reglamento de Planeamiento.

U revisión de las Normas se realizará si se produjera cualquiera de las siguientes circunstancias en el municipio:

- Si se produce un aumento no previsto de actividad residencial o industrial dentro del término.

- Cuando el Suelo Urbano o el Suelo Apto para Urbanizar fijado en las Normas que ahora se redactan resulte insuficiente para satisfacer las necesidades demandadas para el desarrollo del núcleo urbano.

Sin embargo, cuando lo que se requiera sea la alteración de elementos de la ordenación, cuya transformación no implique un cambio sustancial de la propuesta de ordenación, podrán ser objeto de modificación puntual, que conforme a lo establecido en los artículos 49 y 50 de la L. S. 76, habrán de sujetarse a las mismas disposiciones enunciadas para su formulación.

No tendrán carácter de revisión ni modificación las resultantes de reajustes o pequeñas alteraciones de contenido mínimo. Para este supuesto está prevista por la Ley la figura del Estudio de Detalle, con la que se pueden modificar o completar alineaciones y rasantes o la distribución del volumen con las limitaciones reglamentarias, es decir, sin excederse nunca del aprovechamiento máximo permitido en la zona.

Tampoco tiene carácter de modificación la aplicación directa de los márgenes de tolerancia que, en el cumplimiento de las determinaciones, se permitan, y que se recogen en estas Normas a través de la definición de los términos utilizados.

TÍTULO II. RESÚMEN DE LA INFORMACIÓN.

CAPÍTULO 1. MEDIO FÍSICO.

1.1. PARÁMETROS GEOGRÁFICOS.

1.1.1. SITUACIÓN, LÍMITES Y EXTENSIÓN

El término municipal de El Arenal está situado al Sur-Oeste de la Provincia de Ávila, limitando al Sur con el término de Navarredonda de Gredos, al Este con el de El Arenal, al Sur conl de Arenas de San Pedro, al Oeste con el Guisando y al Noroeste con el de Hoyos del Espino. Tiene una superficie de 2.556 Ha.

1.1.2. COMUNICACIONES

Se realizan por carretera (caminos forestales asfaltados que comunican El Arenal con El Arenal y

Guisando, y carretera local con Arenas de San Pedro).

1.1.3. PAISAJE :

Desde las cumbres del término municipal se divisan las mejores panorámicas de la Sierra y de los valles.

1.2. PARÁMETROS FÍSICOS.

1.2.1. RELIEVE:

Posee una topografía muy accidentada, especialmente en el Norte donde se encuentra el Alto de La Mira (2.343 m.). Al Sureste, entre el cauce de el río El Arenal y el límite del término se sitúa el núcleo urbano (746 m.), no presentando el terreno pendientes tan pronunciadas.

1.2.2. HIDROGRAFÍA:

El río Cantos y sus arroyos y el río en el que éste desemboca, El Arenal (tributario del Tiétar), son los cauces de agua existentes en el término.

1.2.3. CLIMATOLOGÍA:

El término se caracteriza por tener más de un tipo de clima, dada su accidentada topografía, variando entre mediterráneo subtropical al Sur y mediterráneo templado fresco en las más altas cotas del Norte.

1.2.4. GEOMORFOLOGÍA:

Morfológicamente en el término se pueden distinguir dos grandes regiones, la 1ª, comprendiendo el grupo de terrenos considerados como recintos emergidos, donde se sitúa el actual casco de Arenas de San Pedro y, la 2ª región que comprende terrenos considerados como hundidos.

La primera región presenta alta capacidad de carga y pequeños asentamientos, sin problemas de tipo hidrológico, siendo el drenaje superficial aceptable, favorecido por fuertes pendientes. En la región 2ª pueden aparecer problemas de carga y de nivel freático, empeorando las condiciones de drenaje, sin llegar a ser un problema desde el punto de vista constructivo.

1.2.5. SUELOS:

Aparecen 6 tipos de suelos característicos .

- Litosuelos: mal desarrollados, sin capacidad agraria ni cubierta vegetal arbórea.

- Tierras pardas meridionales: vegetación de pinar o encinar, no muy aconsejables para cultivo.

- Tierras pardas húmedas: vegetación de pinos y rebollos, aptos para actividad agraria.

- Tierras pardas de césped alpino: afloramientos rocosos en las partes más frías y, pastizales.

- Suelos aluviales: rica actividad agraria.

- Cuenca sedimentaria.

1.3. PARÁMETROS BIOLÓGICOS.

1.3.1. VEGETACIÓN:

Existen diferencias muy acusadas, debidas tanto al factor de orientación (solana-umbría) como al de altitud.

- Vertiente meridional

• partes bajas: encina y pino piñonero.

• media ladera: rebollo y pino resinero.

• partes altas: pino silvestre.

- Vertiente septentrional

• 1.300-1.800 m. pino silvestre

• 1.800-2.400 m. piornales y prado alpino.

1.3.2. FAUNA:

Cabra montés, jabalíes, lobos, conejo, liebre, perdiz, buitres, águilas reales, etc.

1.3.3. AGRICULTURA:

En las proximidades del casco urbano:

- al Norte: castaños, cerezos y huerta.

- al Oeste: olivar de almazara.

- al Sur: diferentes cultivos.

1.3.4. GANADERÍA:

Fundamentalmente cría de ganado vacuno, lanar y cabrío, y a nivel familiar, caballar y porcino.

CAPÍTULO 2. MEDIO SOCIO -ECONÓMICO.

2. 1 POBLACIÓN.

En el censo de 1991, El Arenal tiene una población de hecho de 548 habitantes. Se aprecia un crecimiento hasta mediados de siglo, produciéndose desde entonces un fuerte decrecimiento que finaliza en 1986, momento en el que la población se estabiliza. Actualmente, la población posee grandes posibilidades de crecimiento natural, observándose también que ésta regresa al Municipio; por lo que la población

que se prevee en un plazo medio, se situará entorno a los 600 habitantes.

2.2. ESTRUCTURA ECONÓMICA.

El Municipio depende en gran medida de la capital de la comarca, Arenas de San Pedro.

Distribución por sectores y porcentajes:

- Sector primario: Agricultura (ganadería familiar) 54,10%
- Sector secundario: Industria (cooperat. textil, taller de carpintería) 12,20%
- Sector terciario: 21,10%

CAPÍTULO 3. MEDIO URBANIZADO:

3.1. ESTRUCTURA URBANÍSTICA.

- Casco histórico:

Surge y se desarrolla entorno a la Plaza del Generalísimo. Debido a la difícil topografía, las calles son irregulares en su anchura y trazado. Las manzanas poseen formas muy irregulares, encontrándose muy subdivididas, predominando la parcela con una única fachada (generalmente estrecha y de gran profundidad).

- Resto del núcleo urbano:

Aparecen edificaciones al colmatarse el casco histórico. Su desarrollo se produce en distintas etapas, atendiendo a las distintas necesidades del pueblo, por lo que poseen un carácter muy diferente unas de otras.

3.2. ESTRUCTURA EDIFICADA.

- Patrimonio edificado:

El Arenal posee un patrimonio de 260 edificios, en los cuales se ubican 14 locales y 321 viviendas unifamiliares, de las que 238 están habitadas de manera permanente y 83 están vacías o corresponden a viviendas de temporada. Actualmente, al crecimiento debido a la construcción de segunda residencia se debe añadir la renovación de la vivienda para la población que permanentemente reside en el Municipio.

- Tipologías edificatorias:

a) Casco histórico: En el casco histórico existe un gran número de edificios con unas características tipológicas, representantes de la tradición edificatoria de la zona, que contribuyen a cualificar la imagen del pueblo:

- Edificios residenciales unifamiliares con fachada estrecha y gran profundidad.

- Planta baja en piedra con mampostería ordinaria o "burda".

- Entramados de madera vistos con plementería de ladrillo tejar, en planta primera con balconadas en voladizo en bastantes edificios.

- Cubierta de teja cerámica curva roja, con aprovechamiento del bajo-cubierta como almacén. Este espacio suele abrir pequeños huecos a la fachada principal.

b) Resto del núcleo urbano: No existen características tipológicas constantes en los edificios.

3.3. EQUIPAMIENTOS.

- Espacios libres: Deficitaria en espacios libres de uso público con entidad propia.

- Equipamiento escolar: Centro docente (nivel de preescolar y E.G.B.) con viviendas para maestros.

- Equipamiento sanitario: Local de propiedad Municipal y farmacia.

- Equipamiento cultural y asistencial: Local cedido provisionalmente por el Ayuntamiento para una asociación de la tercera edad.

- Equipamiento deportivo: Piscinas naturales. Campo de fútbol y pista polideportiva de uso Municipal en el patio de las escuelas.

- Equipamiento de ocio y recreativo: Cuatro bares.

- Equipamiento religioso: Iglesia de San Juan Evangelista y ermita de San Marcos.

- Equipamiento comercial: 3 comercios no especializados.

- Servicios Municipales: Centralizados en el Ayuntamiento. Recogida de basura (contenedores)

- Cementerios: Antiguo (fuera de servicio). Nuevo.

- Otros: Correos, oficina bancaria y en una futura centralita automatizada de Telefónica.

3.4. INFRAESTRUCTURAS.

- Red viaria: Suficiente. Carretera local, caminos forestales asfaltados y sin asfaltar, proyecto para la construcción de un nuevo puente a la salida del pueblo en dirección a El Arenal.

- Pavimentación: Casi total. En hormigón a excepción de la carretera que comunica El Arenal con Arenas de San Pedro, que posee acabado asfáltico.

- Saneamiento: Suficiente, aunque dado que se trata de una construcción que data de principios de los años 60, empieza a presentar alguna problemática. El vertido se realiza directamente al río Cantos, sin depuración previa.

- Abastecimiento: Depósito situado en la zona Oeste del Pueblo (777 m.). Está prevista la construcción de uno nuevo en una cota superior, pues comien-

zan a aparecer problemas de abastecimiento en algunas edificaciones (en las más altas situadas al Norte del pueblo).

- Red eléctrica: Bien dotado. El pueblo está dividido en dos sectores eléctricos, cada uno con un transformador.

3.5. ÁREAS DE INTERÉS.

- Paisajístico: Se considera todo el término municipal.

- Urbano: Se considera así por el peculiar trazado de las calles y por las edificaciones con especiales características estéticas y tipológicas.

CAPÍTULO 4. CONCLUSIONES:

Del análisis de la información obtenida, se pueden sacar las siguientes conclusiones

4.1. SUELO URBANO.

- Existencia de un núcleo urbano de características tipológicas y estructurales, tanto en edificios como en espacios públicos, merecedoras de una protección que permita conservarlas aún dentro del natural proceso de renovación urbana.

- Constatación del crecimiento estabilizado de la población. Progresivo envejecimiento y escasa población infantil (7%).

- Necesidad de un encauzamiento de la escasa demanda de segunda residencia (de temporada

- Necesidad de evitar la dispersión urbana al no crear núcleos urbanos fuera del perímetro actual, rentabilizando de ésta forma infraestructuras y liberando al máximo los suelos de valor agrícola próximos al núcleo urbano.

- Necesidad de completar con edificación las bolsas urbanas existentes.

- Existencia de una estructura viaria poco coherente, sin trazados alternativos al centralizado actual y, con fondos de saco sobre todo en los bordes Norte y Este.

- Necesidad de conservación de las áreas utilizables tradicionalmente por jóvenes y adultos para actividades deportivas y de relación, como es la explanada junto a las Escuelas Municipales, ocupada por los patios anexos a las mismas.

4.2. SUELO NO URBANIZABLE.

Existen en el Suelo no Urbanizable del término municipal unas especiales características, como son :

- Áreas de gran valor paisajístico, como es el murallón rocoso con vegetación natural y piornos de la vertiente Este del Galayar.

- Áreas de gran valor forestal con abundancia del Pino Pinaster.

- Áreas de gran valor agrícola, como son la zona de huertas y frutales que rodean el casco urbano por su parte Norte y Este, las cuales gozan de una buena orientación y terrenos adecuados.

La zona de pastos naturales al Sur, así como la zona de olivar de secano al Este del casco urbano.

- Áreas de gran valor natural, como son las vertientes próximas a los cauces de arroyos y ríos, donde se desarrolla la mayor variedad de vegetación autóctona, así como las áreas de castañares situadas al Norte del núcleo urbano.

- Casi todo el término municipal se encuentra incluido en el Plan de Espacios Naturales Protegidos de Castilla y León (Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Gredos).

TÍTULO III. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

CAPÍTULO 1. FINES Y OBJETIVOS DE SU PROMULGACIÓN.

La finalidad que se pretende alcanzar con la redacción de estas Normas, es la de definir una ordenación urbanística capaz de garantizar un desarrollo armónico de todo el término municipal de El Arenal, así como definir unas normas de protección de los recursos naturales existentes y el mantenimiento de las actividades tradicionales en el mismo.

Es pues necesario un instrumento que sirva como pauta o referencia a la hora de encauzar las demandas de desarrollo e intervención para procurar que no entren en conflicto con el ordenamiento natural.

Por ello, y tomando como base de partida los datos y características del Municipio obtenidos en la fase de memoria informativa, y teniendo en cuenta el conocimiento que se ha realizado "in situ" del terreno, la realidad existente y una vez recogida la documentación aportada por el Ayuntamiento, el equipo redactor plantea una serie de objetivos, genéricos primero y más concretos después, que se deberían alcanzar con el desarrollo del presente documento.

Los fines últimos que se pretenden con estas Normas, y en los que se basa la necesidad de redactar las mismas, se pueden englobar de forma genérica en dos apartados:

1. Atención al núcleo urbano.
2. Protección del medio natural.

1.1. ATENCIÓN AL NÚCLEO URBANO.

El núcleo urbano se trata de una manera especial, intentando preservar las características urbanísticas y edificatorias tradicionales del casco, proponiendo un equilibrio entre dicha preservación y el natural proceso de renovación urbana.

Otro aspecto fundamental, en estas Normas Subsidiarias, es la ampliación del Suelo Urbano, en la medida en que las necesidades del Municipio lo requiera y la creación de unas zonas de Suelo Apto para Urbanizar. Es necesario tener en cuenta que en los núcleos de población rural de las características que nos ocupa, existe un problema de gestión que, de plantearse de una forma rígida, puede conducir a la no ejecución del planeamiento previsto. En este suelo se pretende facilitar al máximo las fórmulas de gestión, pero siempre dentro de lo que determina la ley.

Los objetivos básicos a seguir en el núcleo urbano son:

- * Potenciar los espacios libres existentes y las tipologías tradicionales de los edificios del núcleo urbano, de manera que sigan caracterizando el mismo.

- * Solucionar la estructura viaria poco coherente, realizando apertura de unas calles, conectándolas a las existentes y regularizando las alineaciones en determinados puntos.

- * Estratificar la densidad de las edificaciones en el núcleo urbano. Esta edificación será compacta o en manzana cerrada en el actual casco urbano y más esponjosa para reducir de forma progresiva su densidad hasta alcanzar el Suelo no Urbanizable.

- * Proteger una serie de elementos físicos y unas actividades que revitalicen el casco frente a las nuevas áreas de edificación que iban atrayendo a la población estable del Municipio.

- * En cuanto a los usos, se trata de fortalecer la instalación de pequeños talleres en los bajos de las edificaciones, junto a la concentración tradicional de los locales de servicios para la primera y segunda residencia.

1.2. PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL.

Como ya se ha explicado en la exposición de motivos y en las conclusiones del resumen de la información, el Suelo no Urbanizable del término municipal, en casi toda su extensión, se encuentra incluido en el Plan de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León (Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Gredos).

Dicha zona tiene un régimen jurídico especial de protección de los recursos naturales que trata de per-

petuar el patrimonio natural heredado por esta generación y, que sea compatible con un proceso de desarrollo económico y social ordenado.

Fuera de esta zona de protección especial del PORN de la Sierra de Gredos, fundamentalmente se regula el derecho a la edificación con la intención primordial de preservar este suelo de intervenciones indiscriminadas, que alteren su uso agrario, forestal, paisajístico y ecológico. Se evitará la formación de núcleos de población en este tipo de suelo, mediante unas ordenanzas apropiadas.

También se controlarán las instalaciones de tipo agropecuario, estableciendo unas condiciones y regulando sus posibles vertidos. Todas las instalaciones de tipo ganadero deberán salir del casco urbano, si aún no lo han hecho, evitando de esta manera contaminaciones y deterioros del espacio urbano.

CAPÍTULO 2. PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

Tras analizar el territorio y una vez fijados los objetivos, se procede a realizar una propuesta de ordenación, que si bien es global, incide de forma diferente en los dos tipos de suelo existente y se crea una zona de un tercer tipo de Suelo Apto para Urbanizar.

2.1. SUELO URBANO.

Se consideran como posibles terrenos para su clasificación como urbanos aquellos que cuentan con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica. También se consideran urbanos aquellos otros que están comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en las dos terceras partes de su superficie.

También se pueden considerar como urbanos, otros terrenos en los que por ejecución de estas Normas, adquieran esta clasificación, y lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a los que se refiere el párrafo anterior, tal como indica el artículo 78 de la L. S. 76.

La configuración y características del perímetro del Suelo Urbano queda definida según unos criterios, tanto legales, al acogerse a determinaciones prescritas en la Ley del Suelo, como lógicas, admitiendo desarrollos y ensanches o prolongaciones naturales del casco consolidado, pero siempre según un equilibrio y en función del crecimiento demográfico y la demanda de segunda residencia. En este caso se propone por un lado la consolidación de las áreas existentes y por otro una ampliación controlada. Dentro del Suelo Urbano se plantea una gran zona de

crecimiento controlado, en una franja situada al Este del casco tradicional y teniendo como límite el arroyo de El Manco, y otras pequeñas zonas de crecimiento controlado al Norte, justificadas ambas desde la necesidad de racionalizar la estructura viaria poco coherente.

Finalmente se regulariza el límite del Suelo Urbano con la inclusión total de parcelas catastrales que en la Delimitación de Suelo Urbano existente estaban parcialmente incluídas.

También se incluyen en el límite, parcelas con edificaciones recientes que cumplen lo establecido en la Ley del Suelo.

Para solucionar la estructura viaria existente (centralizada en la calle de El Arrenal-calle de San Marcos, y calles sin salida), se proponen trazados alternativos que conecten las calles sin salida actuales. Por el lado Este, se crea una vía a lo largo del arrollo de El Manco (sobre el colector existente), recogiendo los extremos de las calles en pendiente que hasta allí llegan desde el núcleo. Por el lado Norte, se crea una calle con trazado adaptado a la topografía existente y que articule los indicios viarios en forma de peine que suben desde el casco urbano.

Todas las propuestas se hacen reglamentando los derechos individuales (relativos a las acciones urbanísticas), buscando en todo momento que prime el interés público sobre el particular, y dentro del ordenamiento jurídico vigente.

Partiendo de la delimitación de Suelo Urbano, en este suelo se propone la creación de tres zonas, atendiendo a los diferentes grados de consolidación de la edificación y de servicios urbanos (abastecimiento, saneamiento, electricidad y pavimentación), a las diferentes características de la edificación (tipológicas, estructurales y estéticas) y de la morfología urbana, así como el régimen de usos.

Para cada una de estas zonas se establecen unas ordenanzas homogéneas.

2.1.1. ZONA DE CASCO.

Esta zona se caracteriza por:

- Tener la edificación prácticamente en su totalidad consolidada y contando con todos los servicios urbanos.

- Edificación en manzana cerrada, muy irregulares, con parcelas pequeñas y generalmente de una fachada estrecha con gran profundidad.

- Existencia de una estructura edificada de características tipológicas, estructurales y estéticas merecedoras de protección, pudiendo considerarse en determinadas zonas como conjuntos homogéneos de interés.

- El uso fundamental es el de vivienda unifamiliar permanente, el cual se manifiesta en un tipo edificatorio de vivienda entre medianeras.

Como consecuencia de estas especiales características, se pueden definir como propuestas básicas a seguir en el desarrollo y organización de esta zona:

- Mantener las tipologías edificatorias existentes, permitiendo viviendas unifamiliares o en todo caso bifamiliares, con una vivienda por planta, evitando las construcciones multifamiliares.

Se fijará la parcela mínima así como la ocupación de la parcela y la tipología edificatoria será la de viviendas entre medianeras, constituyendo manzanas cerradas.

- Obligación de utilizar unos materiales y acabados característicos en el casco histórico, asumiendo los criterios compositivos de huecos y fachadas marcados por los edificios catalogados. También se limitará la longitud de la composición de las fachadas así como su altura máxima, a fin de conservar el aspecto de pequeña edificación.

2.1.2. ZONA DE AMPLIACIÓN DE CASCO.

Esta zona actuará como zona de transición entre el casco tradicional, denso, y la zona de ensanche, menos densa, con parcela mínima mayor y tipología edificatoria compuesta por viviendas unifamiliares aisladas, con el fin de conseguir un esponjamiento de la edificación, reduciéndose de forma progresiva la densidad de la edificación hasta alcanzar el Suelo no Urbanizable.

Los terrenos que se incluyen en esta zona de ampliación de casco son aquellos cuya ordenación se encuentra parcialmente consolidada, pero cuentan con todos los servicios urbanos (acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica). Estos terrenos se sitúan en una franja que rodea el casco histórico y bordeando la carretera del El Arrenal. Las edificaciones, generalmente poseen un carácter muy diferente unas de otras, dado que su desarrollo se produjo en diferentes etapas, atendiendo a las necesidades de cada momento en el pueblo.

Esta zona se encuentra consolidada entorno a las vías urbanas principales, pero existen vacíos en las parcelas con acceso menos directo.

Para esta zona se proponen unas condiciones estéticas menos restrictivas en los edificios (condiciones estéticas aconsejables), excepto en los edificios catalogados, en los que se fijará unas condiciones estéticas para su renovación y rehabilitación.

La tipología edificatoria será de viviendas entre medianeras tratando de completar manzanas y confi-

gurando calles, aunque la ocupación de las parcelas será menor que en el casco, fijándose unos fondos máximos de edificación.

Excepcionalmente, si la parcela lo permite, se podrán construir edificaciones aisladas, con unas determinadas características en el cerramiento de la parcela a la calle.

Se fijarán las parcelas mínimas, alturas máximas y anchuras máximas y mínimas para la composición de las fachadas.

2.1.3. ZONA DE ENSANCHE.

La constituyen los terrenos perimetrales del Suelo Urbano, que históricamente han servido como asentamiento de edificaciones de pequeño volumen, aisladas y normalmente utilizadas como segunda residencia. Este es el tercer escalón en cuanto a la densidad edificatoria en el que al preverse una baja ocupación, permite una mejor integración del mismo en el medio físico envolvente.

En esta zona los terrenos son de 2 tipos :

- Areas con pocos o ningún servicio urbano y de infraestructura, pero ocupados parcialmente con edificación. Los terrenos contienen edificaciones esporádicas, y ahora se introducen dentro de la delimitación de Suelo Urbano para poder regularizar su situación.

- Areas vacías tanto a nivel de edificación como a nivel de servicios urbanos, pero en los que la ejecución de las presentes Normas Subsidiarias prevé la instalación en breve de servicios y dotaciones, para poder afrontar así la construcción de la edificación.

Las futuras construcciones en esta zona serán con tipología edificatoria de vivienda unifamiliar aislada, con unas determinadas restricciones en cuanto a retranqueos a calles o lindes, alturas máximas de edificación... etc, siendo las condiciones estéticas también aconsejables.

Dado que existen manzanas cuyos terrenos son de dos zonas diferentes, se fijarán unas determinadas condiciones para las edificaciones construídas en las parcelas situadas en la zona de ensanche pero colindantes con los de zona de ampliación de casco, con el fin de evitar medianeras vistas, actuando dicha edificación como transición entre ambas tipologías edificatorias.

2.2. SUELO APTO PARA URBANIZAR.

A petición del Excmo. Ayuntamiento y con motivo de la aprobación del PORN de la Sierra de Gredos, se ha creado Suelo Apto para Urbanizar, en previsión de la posible expansión del casco urbano, ya que de no

existir esta reserva de suelo urbanizable, el casco urbano quedaría constraído por el Parque Regional de la Sierra de Gredos, que lo rodea.

Constituirán el Suelo Apto para Urbanizar los terrenos que por esta normativa se consideran adecuados para ser urbanizados, éstos se encuentran ubicados en dos zonas, una al norte y otra al suroeste del núcleo urbano marcado por esta normativa.

2.3. SUELO NO URBANIZABLE.

El resto de la superficie del término municipal no incluida en la delimitación de Suelo Urbano o Apto para Urbanizar, constituye el Suelo no Urbanizable, que se pretende proteger como se menciona en el apartado Protección del Medio Natural. En el Suelo no Urbanizable podemos distinguir dos grandes zonas con una normativa de protección claramente diferenciada.

2.3.1. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN (ÁMBITO DEL PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES DE LA SIERRA DE GREDOS).

Incluye casi la totalidad el Suelo no Urbanizable de El Arenal. Esta zona está delimitada al norte, este y oeste por el límite del término municipal, y al sur por la carretera local de Mombeltrán, estando sometida al Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Gredos y a la Ley de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León.

El Suelo no Urbanizable se divide en tres zonas diferentes:

1) Zona de Reserva:

Situada al Norte y al Oeste del término municipal, la integran los terrenos delimitados en el art. 42 del PORN de la Sierra de Gredos, constituída fundamentalmente por espacios de gran calidad biológica que contienen en su interior los elementos bióticos más frágiles, amenazados o representativos. A esta zona no se podrá acceder libremente y cuenta con grandes prohibiciones de todo tipo.

2) Zona de Uso Limitado:

Se sitúa en el norte, este y sur del término municipal, delimitada por la línea de los hitos 94 a 197 y 315 a 226 del amojonamiento del Monte de Utilidad Pública nº 2 de El Arena], y está constituida por áreas sometidas a aprovechamientos ganaderos y forestales de carácter extensivo (Monte Público). Es una zona que tolera un moderado uso público que no requiere instalaciones permanentes, y en la cual el medio natural mantiene una alta calidad, pero sus características permiten un determinado uso.

3) Zona de Uso Compatible:

La integran el resto de los terrenos incluidos dentro del Parque Regional de la Sierra de Gredos, y está constituida por áreas en las que las características del medio natural permiten la compatibilización de su conservación con las actividades educativas y recreativas, permitiéndose un moderado desarrollo de servicios con finalidades de uso público o de mejora en la calidad de vida de los habitantes de la zona. Estas zonas están constituidas por terrenos con uso agrícola y prados asociados a la ganadería intensiva.

2.3.2. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN FORESTAL.

Lo constituyen los terrenos situados al sureste del término municipal. Suelo especialmente protegido por sus valores forestales, recogiendo aquellas zonas de bosques de pinos, en su mayor parte pertenecientes al Monte Público y que poseen un notable valor de explotación forestal a parte del notable valor paisajístico. Las limitaciones en éste área son similares a las del Suelo no Urbanizable de Especial Protección.

2.3.3. SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.

Corresponde al resto de la superficie del Suelo no Urbanizable no incluido en la zona anterior.

Lo constituyen los terrenos situados en la esquina sureste del término municipal. Para este tipo de suelo se dictan una serie de Ordenanzas que regulan fundamentalmente el derecho a la edificación, las instalaciones de tipo agropecuario, las instalaciones de interés público y social y las instalaciones de mantenimiento y revisión de obras públicas.

También se dictan una serie de normas generales, tendentes a la protección del territorio, en los siguientes aspectos :

- protección de la geomorfología del suelo.
- protección integral del conjunto de la red fluvial, riberas y sotos.
- protección de la vegetación
- protección de la fauna.
- protección de vías pecuarias y caminos rurales.
- protección de red de carreteras.
- protección de la red de transporte de energía eléctrica.
- limitaciones de las actividades extractivas.
- limitaciones a los vertidos.
- limitaciones a la contaminación atmosférica.
- prevención de incendios.
- cerramientos de parcelas.

NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS

TÍTULO I. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN Y APTITUD DEL SUELO.

1.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

La clasificación que desde el punto de vista urbanístico se puede hacer de los terrenos que componen el término municipal de El Arenal, se realiza de acuerdo con las características propias del Municipio, el desarrollo previsto y, el tipo de normativa a la que está sujeto, atendiendo a lo establecido en el artículo 91-a del Reglamento de Planeamiento.

De esta manera se establecen tres tipos de suelo claramente diferenciados:

- Suelo Urbano.
- Suelo Apto para Urbanizar.
- Suelo no Urbanizable.

Por tanto la clasificación del suelo consiste en una ordenación del mismo en categorías jurídicas, de forma tal que cada tipo de suelo esté sujeto a una normativa específica que establece unas condiciones de uso y edificación, así como otorga unos derechos y fija unos deberes.

1.2. SUELO URBANO.

1.2.1. CONDICIONES DEL SUELO URBANO.

Tienen la consideración de Suelo Urbano los espacios que, cumpliendo las condiciones establecidas en la Memoria Justificativa, están reflejados de este modo en los planos adjuntos a esta documentación.

1.2.2. INTERVENCIONES EN SUELO URBANO.

Las posibles intervenciones en los espacios y áreas que reciben la consideración de Suelo Urbano son las siguientes, según establece la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento:

A. Edificación:

Se autorizan obras de edificación en las parcelas de Suelo Urbano que tengan la calificación de solar y se ajusten a lo determinado en estas Normas, conforme al artículo 85 de la L. S. 76.

B. Urbanización:

Se podrán realizar obras de urbanización, previa redacción de los correspondientes proyectos, según se establece en los artículos 15, 38 y 40.2 de la L. S. 76.

C. Parcelación y Reparcelación:

Dentro del Suelo Urbano se permiten intervenciones tendentes a la parcelación y reparcelación que fueran necesarias como paso previo para realizar alguna otra intervención de las aquí reflejadas, siempre y cuando se ajusten a lo referido en los art. 168, 169, 170.1, 258.2, 258.3 y 259.3 del T. R. L. S. del 92, y los art. 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101.2, 101.3, 102, 131 y 132 de la L. S. 76.

D. Unidades de Ejecución:

En determinadas áreas del Suelo Urbano se podrán desarrollar Unidades de Ejecución como mecanismo previo para urbanizar y edificar. Se actuará según los art. 40.1, 40.2 y 41 de la L. S. 76. De igual forma los Sistemas de Actuación para la ejecución y el desarrollo de estas Unidades de Ejecución se realizarán conforme a los art. 74.3, 97, 98, 99, 100, 102, 119.1, 119.3, 121, 124.1, 122, 123, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 134 y 135 de la L. S. 76, y los art. 150, 151, 154.1, 159.4, 160.3, 160.4, 168, 169, 170.1 y 173 del T. R. L. S. 92.

E. Ordenación:

Se admiten intervenciones tendentes a la ordenación y el desarrollo del Suelo Urbano mediante Planes Especiales de Reforma Interior y Estudios de Detalle. Siempre según lo que establecen las Normas.

- Planes Especiales de Reforma Interior: Se redactarán según el artículo 23 de la L. S. 76.

- Estudios de Detalle: Se ajustarán a lo marcado en el artículo 14 del mencionado texto legal. Serán obligatorios en actuaciones superiores a 5.000 m².

1.3. SUELO APTO PARA URBANIZAR

1.3.1. CONDICIONES DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

Constituirán el suelo apto para urbanizar los terrenos que estas Normas Subsidiarias de Planeamiento declaren aptos, en principio, para ser urbanizados, y se delimitan como tales en el Plano de Clasificación del Suelo.

1.3.2. INTERVENCIONES EN SUELO APTO PARA URBANIZAR.

Las posibles intervenciones en los espacios y áreas que reciben la consideración de Suelo Apto para Urbanizar se ajustarán según establece la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento a los Planes Parciales previstos por las presentes Normas Subsidiarias Municipales:

A. Planes Parciales:

La parcelación urbanística, las obras de urbanización y las de edificación en Suelo Apto para

Urbanizar requieren la previa aprobación de un Plan Parcial de Ordenación, que abarcará la totalidad del ámbito de una o varias Unidades de Ejecución.

Los Planes Parciales, en su contenido y tramitación se ajustarán a lo establecido por el art. 13 de la L. S. 76, actuando según prevé el art. 41 y 43.1 de la mencionada Ley.

B. Unidades de Ejecución:

Para su ejecución el Suelo Apto para Urbanizar podrá dividirse en Unidades de Ejecución, que delimitarán los Planes Parciales correspondientes.

Se actuará según el apartado 1.2.2.D del presente Capítulo.

1.4. SUELO NO URBANIZABLE.

1.4.1. CONDICIONES DE SUELO NO URBANIZABLE.

Tiene la consideración de Suelo no Urbanizable todos los terrenos que, perteneciendo al término municipal, no han sido calificados como Suelo Urbano o Apto para Urbanizar, y por lo tanto la edificación, la urbanización o cualquier otra intervención en él, están limitadas por los artículos 80, 85.1, 85.2 y 85.4 de la L. S. 76 y los art. 15, 16.1 y 17 del T. R. L. S. 92.

A su vez en el Suelo no Urbanizable se distinguen dos categorías, según lo establecido en los mencionados artículos, Suelo no Urbanizable de Especial Protección y Suelo no Urbanizable Común.

A. Suelo no Urbanizable de Especial Protección:

Esta categoría de suelo está constituida por todos los terrenos que merecen una especial protección. Este suelo engloba las zonas de reserva, zonas de uso limitado y zonas de uso compatible comprendidas dentro de la zonificación del PORN de la Sierra de Gredos (la descripción literal incluida dentro del PORN de la Sierra de Gredos, de las distintas zonas, prevalecerá sobre la marcada en el Plano P-1 de estas normas), y de las zonas de protección forestal contenidas en esta Normativa. Zonas de reconocido valor medio-ambiental, forestal, agrícola o ganadero, por la riqueza de su subsuelo, etc...

B. Suelo no Urbanizable Común:

Todos los terrenos que sin ser Suelo Urbano o Apto para Urbanizar, no hayan sido calificados como no Urbanizables de Especial Protección se considerarán no Urbanizable Común, (terrenos pertenecientes al término municipal y no declarados parque regional o definidos con protección forestal, terrenos incluidos en el apartado A).

1.4.2. INTERVENCIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.

Las actuaciones permitidas en Suelo no Urbanizable están limitadas por la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Por tanto toda edificación, del tipo que sea, que se pretenda levantar se ajustará a las condiciones que establecen estas Normas Subsidiarias.

A. Intervenciones en Suelo no Urbanizable de Especial Protección:

En el caso de El Arenal, las intervenciones en este tipo de suelo están limitadas por la Ley de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León y por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Gredos.

Se podrán plantear distintas figuras de planeamiento con el carácter exclusivo de:

- Conservar y proteger la integridad de la gea, fauna, flora, agua, paisaje, la dinámica y estructura funcional de los ecosistemas del espacio funcional, así como sus recursos culturales y arqueológicos.

- Restaurar en lo posible los ecosistemas y valores del Espacio Natural que hayan sufrido alteración por la penetración y ocupación humanas.

- Asegurar la conservación de su biodiversidad.

- Proteger los ecosistemas, paisajes y elementos naturales raros, singulares y amenazados.

- Promover el desarrollo socioeconómico de las poblaciones del Espacio Natural y mejorar su calidad de vida, de forma compatible con la conservación de sus valores.

- Promover el conocimiento y disfrute de sus valores naturales, desde los puntos de vista educativo, científico, recreativo y turístico.

- Mantener y fomentar los aprovechamientos agrarios tradicionales que han permitido la conservación de los recursos naturales.

- Las previstas en el art.64 del PORN de la Sierra de Gredos para cada una de las zonas.

B. Intervenciones en Suelo no Urbanizable Común:

Se podrán plantear distintas figuras de Planeamiento con el carácter exclusivo de mejora y protección del medio natural, así como edificaciones aisladas dependientes del medio:

- Planes Especiales de mejora de infraestructura.

- Planes Especiales de mejora, protección y catalogación del paisaje, de los espacios naturales y, de los procesos productivos relacionados con la agricultura, la ganadería, el monte o el subsuelo.

- Planes Especiales de protección, conservación y mejora de los espacios naturales y edificaciones de interés colectivo.

- Planes Especiales de protección, conservación y mejora del patrimonio edificado.

- Construcciones dependientes de explotaciones agrícolas o ganaderas.

- Edificaciones que estén al servicio de la carretera o que estén vinculadas a la ejecución de obras públicas.

- Implantación de industrias en condiciones determinadas.

- Construcciones o instalaciones de interés social o de utilidad pública.

- Edificios de viviendas, cuando estén vinculados y al servicio directo de alguna de las actividades mencionadas anteriormente.

- Viviendas unifamiliares aisladas con unas condiciones muy restrictivas.

CAPÍTULO 2. DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

LEGISLACIÓN APLICABLE.

2.1. NORMAS CONCURRENTES.

En el supuesto caso de la existencia de Normas concurrentes que afecten al mismo asunto, se aplicarán los límites más estrictos que el conjunto de dichas Normas establezca.

En ningún caso se podrá recurrir a la aplicación de una norma para eludir una carga o una obligación que determine otra norma.

2.2. NORMATIVA RECTORA.

Las presentes Normas Subsidiarias se han redactado teniendo como base, en los aspectos que afecten a la ordenación del territorio, Normas de nivel local, autonómico y nacional, fundamentalmente en lo que supone actuaciones en carreteras, medio ambiente, líneas de energía eléctrica, cauces de ríos y arroyos, etc.

2.3. LEGISLACIÓN APLICABLE.

Para la aplicación de las presentes Normas Subsidiarias se tendrán en cuenta, entre otras, las siguientes disposiciones legales:

- Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1976.

- Los artículos no derogados por la Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1/1992 de 26 de Junio.

- Real Decreto Ley 5/1996 de 7 de Junio de medidas liberalizadoras en Materia de Suelo y Colegios Profesionales.

- Ley 9/1997 de 13 de octubre de medidas transitorias en Materia de Urbanismo.

- Ley 6/1998 de 13 de Abril sobre régimen del Suelo y Valoraciones.

- No serán de aplicación, según la Disposición Adicional Primera, aquellas normas contenidas en la Ley, relativas a la delimitación de áreas de reparto, cálculo de aprovechamiento tipo y definición del aprovechamiento susceptible de apropiación.

- Tampoco serán de aplicación la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa por incumplimiento de los plazos para urbanizar o edificar, salvo que el Ayuntamiento acuerde su aplicación con carácter general.

- Decreto 249/1989 del 26 de octubre de 1989 por el que se establece un régimen de protección preventiva en la Sierra de Gredos (Provincia de Avila).

- Decreto 36/1995 de 23 de febrero, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) de la Sierra de Gredos.

- Ley de Espacios Naturales 8/1991 de 10 de mayo de la Comunidad de Castilla y León.

- Ley 3/1996 de 20 de junio, de declaración del Parque Regional de la Sierra de Gredos.

- Real Decreto Ley 3/1980, de 14 de Marzo, sobre la creación de suelo y agilización de la gestión urbanística.

- Real Decreto Ley 16/1981, de 17 de Octubre, sobre adaptación de Planes Generales de Ordenación Urbana.

- Decreto 76/1984, de 16 de Agosto, de la Consejería de Agricultura, Ganadería y Montes de la Junta de Castilla y León por el que se fija la unidad mínima de cultivo para cada uno de los Términos municipales que integran la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

- Ley de Carreteras 25/1988, de 29 de Julio.

- Reglamento de Carreteras, Decreto 1.812/1994, de 2 de septiembre, mientras no se publique el que desarrolle la nueva Ley de Carreteras.

- Ley 7/1985, de 2 de Abril, de Bases de Régimen Local.

- Ley 29/1985, de 2 de Agosto, de Agua.

- Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español.

- Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, Real Decreto 2.816/1982, de 27 de Agosto.

- Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, aprobado por Decreto 2.414/61, de 30 de Noviembre.

- Orden del 15 de Marzo de 1963, para la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

- Ley 5/1993 de 21 de octubre sobre Actividades Clasificadas.

- Decreto 159/1994 de 14 de julio, para la aplicación de la Ley de Actividades Clasificadas.

- Decreto 3/1995 de 12 de enero, en el que se establecen las condiciones que deben cumplir las Actividades Clasificadas por sus niveles sonoros y de vibraciones.

- Ley 8/1994 de 24 de junio, de Evaluación e Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León.

- Ley 3/1995 de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

2.4. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.

De cara a la regulación de las actuaciones de Planeamiento que se pretendan desarrollar al amparo de las presentes Normas Subsidiarias, y de acuerdo con la Ley del Suelo y demás legislación vigente, se plantean las siguientes actuaciones:

2.4.1. PLANES PARCIALES.

Objeto:

Según el artículo 13 de la L. S. 76, se podrán redactar Planes Parciales para facilitar la ordenación detallada de diversas partes de su ámbito territorial previstas en las Normas Subsidiarias.

Contenido:

El contenido de estos Planes será, como mínimo, el exigido por el artículo 13 de la L. S. 76, completados por las especificaciones que marcan las presentes Normas Subsidiarias.

Usos y reservas de Suelo:

Los usos y reservas de suelo destinadas a dotaciones serán las previstas en el artículo 13 de la L. S. 76, completadas por las especificaciones que marcan las presentes Normas Subsidiarias.

2.4.2. PLANES ESPECIALES.

Objeto:

Según los artículos 17, 19 y 23 de la L. S. 76, se podrán redactar Planes Especiales para facilitar el desarrollo de las previsiones contenidas en las Normas Subsidiarias.

Contenido:

El contenido de estos Planes será, como mínimo, el exigido por los artículos 17, 19 y 23, ambos inclusive de la vigente L. S. 76, completados por las espe-

cificaciones que marca las presentes Normas Subsidiarias.

Usos y aprovechamientos:

Tanto el uso como el aprovechamiento propios de cada Plan Especial vendrán determinados de forma específica en cada caso. Se fijarán unos usos predominantes y otros compatibles con los primeros. El aprovechamiento máximo será determinado en función de unos parámetros tales como edificabilidad, porcentaje de ocupación, número de viviendas, altura máxima, etc.

2.4.3. ESTUDIOS DE DETALLE.

Objeto:

El objeto de la elaboración de Estudios de Detalle es la de disponer de una normativa complementaria en distintos sectores del Suelo Urbano, sectores que por distintos motivos no se pueden desarrollar directamente y necesitan una reordenación previa. Serán necesarios en actuaciones superiores a 5.000 m². Todo ello según refleja el artículo 14 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana del 76.

Contenido:

La documentación mínima que deben contener es la exigida por la Ley del Suelo del 76 en su artículo 14. También deberán estar sujetos a lo que especifiquen las presentes Normas Subsidiarias, según a la zona de Suelo Urbano a que pertenezcan.

Condicionantes:

El desarrollo de los distintos Estudios de Detalle se ajustará a lo que estas Normas Subsidiarias establecen como Normas de Urbanización y Normas de Edificación. De igual modo quedan sujetos a las limitaciones que especifica el artículo 14 de la Ley del Suelo del 76.

Tramitación:

La tramitación de esta figura de planeamiento se realizará conforme a los artículos 35, 38 y 40.2 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana del 76.

2.4.4. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Objeto:

Los Proyectos de Urbanización se redactarán con el fin de llevar a cabo las determinaciones contenidas en las Normas Subsidiarias en cuanto a obras de urbanización, como viales, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas, según establece el artículo 15 de la Ley del Suelo del 76.

Contenido:

El mismo artículo 15 de la Ley del Suelo de 76 establece, la documentación mínima que deben contener los Proyectos de Urbanización, completado por lo exigido en estas Normas Subsidiarias.

Normas de aplicación:

Todo Proyecto de Urbanización se ajustará, en su ejecución, a las normas que a tal efecto fija el presente documento, no pudiendo en ningún caso rebajar las calidades de materiales y soluciones que aquí se establecen.

Tramitación:

Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán, por norma general, según lo dispuesto en los artículos 5.3 y 6 del Real Decreto 16/1981, de 13 de Octubre, sobre Adaptación de Planes Generales de Ordenación Urbana. Los Proyectos de Urbanización se tramitarán y aprobarán, cuando sean de carácter parcial, según lo dispuesto en los artículos 38 y 40.2 de la Ley del Suelo del 76.

2.4.5. PROYECTOS DE EDIFICACIÓN.

Los Proyectos de Edificación, tanto en edificios existentes como en demoliciones y edificios de nueva planta, estarán redactados por técnicos competentes.

Los Proyectos de Edificación habrán de contener el detalle y las características que requieran para la debida ejecución de las obras pretendidas, de conformidad con las determinaciones previstas en las ordenanzas de cada zona.

Las condiciones que deberán reunir los terrenos sobre los que se redacten Proyectos de Edificación serán las previstas en el artículo 78 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana del 76.

2.4.6. UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Objeto:

Las unidades de ejecución se delimitan de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie conforme a lo que establezca la legislación urbanística aplicable, todo ello según reflejan los artículos 117.2.b y 118 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana del 76.

Sociedades mercantiles para la ejecución:

Las Entidades locales y demás Administraciones Públicas podrán constituir Sociedades mercantiles cuyo capital social pertenezca íntegra o parcialmente a las mismas, con arreglo a la legislación aplicable, para la ejecución de los planos de Ordenación; según

el artículo 115 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana del 76.

Sistemas de actuación y tramitación:

Las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de compensación, según lo dispuesto en los artículos 126 al 130 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana del 76 y 159.4, 160.3 y 160.4 del T. R. L. S. del 92.

2.5. GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO.

2.5.1. ACTOS SUJETOS A LICENCIA.

Estarán sujetos a Licencia previa todos los actos que a continuación se enumeran, según el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística y en general todas las intervenciones que se realicen sobre el suelo, en el suelo y en el subsuelo:

1. Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de toda clase, de nueva planta.
2. Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de toda clase, existentes.
3. Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de toda clase, existentes.
4. Las obras de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de toda clase, existentes.
5. Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios cualquiera que sea su uso.
6. Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional, a que se refiere artículo 178 de la Ley del Suelo del 76.
7. Las obras de instalación de servicios públicos.
8. Las parcelaciones urbanísticas.
9. Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanaciones, excavaciones y terraplenados, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en el Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.
10. La primera ocupación o utilización de los edificios e instalaciones en general.
11. Los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 178 de la Ley del Suelo del 76.
12. El uso del suelo sobre las edificaciones e instalaciones de toda clase, existentes.
13. La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
14. La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados ruina inminente.
15. Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles

o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

16. La tala de árboles integrados en la masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado.

17. La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

18. En general los demás actos señalados en estas Normas Subsidiarias.

También estarán sujetos a Licencia previa todos los actos recogidos en el PORN de la Sierra de Gredos y en la Ley de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León.

2.5.2. PROCEDIMIENTO Y TRAMITACIÓN.

Según establece el artículo 179 de la Ley del Suelo del 76, el procedimiento de concesión de Licencias se ajustará a lo dispuesto por la legislación correspondiente de Régimen Local.

Es competencia de cada Ayuntamiento la concesión de las distintas Licencias según el artículo 85 de la Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana del 76, si bien es cierto que en determinados casos es preceptivo el informe favorable de los diferentes organismos a los que afecten los distintos actos, como es el caso de las construcciones y obras en Suelo no Urbanizable, que necesitarán la aprobación de la Comisión Provincial de Urbanismo y las construcciones y obras en Suelo no Urbanizable de Especial Protección que se regirán por el artículo 52 del PORN de la Sierra de Gredos.

Las construcciones y obras en la Zona de Casco y en los edificios con "protección ambiental" deberán contar con informe favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio de Avila.

También deberán contar con un informe favorable de los organismos correspondientes los actos sujetos a Licencia que estén sujetos a la reglamentación particular de estos organismos.

En los terrenos de Suelo no Urbanizable con régimen de especial protección de la Sierra de Gredos, el régimen de autorizaciones se regula en el artículo 37 de la Ley de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León:

- Las administraciones competentes por razón de la materia, previamente a la resolución de cualquier expediente que requiera autorización de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio conforme a lo establecido en el artículo 36 de esta ley, remitirán la documentación pertinente a dicha Consejería que evacuará informe vinculante en un plazo de tres meses, quedando durante éste tiempo en

suspense los plazos establecidos por la resolución del citado expediente.

El silencio administrativo por parte de la Consejería se entenderá positivo, salvo que ésta recabe información complementaria, en cuyo caso se reiniciará el plazo de tres meses a partir de la recepción de dicha información.

- Cuando se trate de autorizar usos, obras o actividades de utilidad pública y exista cualquier tipo de divergencia entre los informes del órgano con competencia sustantiva en la materia de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, resolverá la Junta de Castilla y León.

- Si la Administración competente por razón de la materia, fuera la propia Consejería, tendría lugar internamente análogo procedimiento y suspensión de plazos, para dar lugar a elaborar los informes pertinentes.

- En las autorizaciones, Licencias o resoluciones se hará constar de manera expresa el cumplimiento de los trámites a que se refiere este artículo.

- La omisión del procedimiento previsto en este artículo provocará la nulidad de autorización, Licencia o concesión así concedida.

- No podrán adquirirse por silencio administrativo facultades contrarias a lo establecido en la Ley de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León o en sus Planes Reguladores.

Y por el artículo 52 del PORN de la Sierra de Gredos:

- Hasta la aprobación de las normas subsidiarias de carácter municipal, la totalidad de los usos constructivos en suelo no Urbanizable, enumerados en los artículos 85.1, 85.2 y 85.4 de la Ley del Suelo del 76, habrán de ser autorizados por el Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, una vez aprobadas las competencias volverá a la Comisión Provincial de Urbanismo, previo informe favorable de la Administración del Espacio Natural.

La concesión o denegación de una Licencia es un acto que deberá estar justificado documentalmente ante la persona física o jurídica que la solicita.

No se entenderá como otorgada ninguna Licencia por "silencio administrativo", cuando el acto por el que se haya solicitado la Licencia esté en contra de lo marcado por la Ley del Suelo y de las presentes Normas Subsidiarias y las Ordenanzas Reguladoras sobre el uso del suelo y la edificación.

Una vez otorgada una Licencia, ésta tiene una validez limitada a seis meses, tal y como debe figurar en la propia Licencia. Pasado este tiempo y en el caso de que no se haya realizado el acto sujeto a ella, o no se haya iniciado, será necesario volver a solicitarla, volviendo a iniciar toda la tramitación correspondiente.

2.5.3. TIPOS DE LICENCIA.

2.5.3.1. Licencia de Parcelación (Agregación, Segregación y Reparcelación).

- Definición: Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando se lleven a cabo en suelos calificados como Urbanos por estas Normas Subsidiarias.

En Suelo no Urbanizable solo podrán realizarse parcelaciones rústicas, que se ajustarán a lo dispuesto en la Legislación Agraria.

- Documentación: La solicitud de Licencia de Parcelación Urbanística deberá contener los siguientes documentos:

- * Instancia de solicitud de la Licencia.
- * Memoria de adecuación a lo dispuesto en estas Normas Subsidiarias y demás legislación aplicable.
- * Plano de estado actual del terreno.
- * Plano de parcelación propuesta.

2.5.3.2. Licencia de Urbanización.

- Definición: Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras destinados a llevar a la práctica en Suelo Urbano las determinaciones de estas Normas Subsidiarias (artículo 15 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana del 76). Se considerarán obras de urbanización las destinadas al acondicionamiento del suelo y del subsuelo, tales como:

* Excavaciones y movimientos de tierras, cuando no estén incluidas en proyectos de obras ordinarias o de edificación así como las explanaciones, desmontes y terraplenados.

* Pavimentación de viales.

* Redes de riego, abastecimiento, incendios, alcantarillado, depuración, vertidos, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y, en general, todas las obras de instalaciones de servicios públicos.

Podrán redactarse proyectos parciales de obras de urbanización, de carácter ordinario, previstos en el artículo 67 del Reglamento de Planeamiento, que tendrán por objeto alguna de las obras antes citadas.

- Documentación: La solicitud de Licencia de Obras de Urbanización deberá contener los siguientes documentos:

- * Instancia de solicitud de la Licencia.
- * Memoria descriptiva de adecuación de la obra al Planeamiento municipal.
- * Planos de información y solución con el conjunto urbanístico.
- * Planos de proyecto y de detalle.

* Pliego de Condiciones técnicas y económico-administrativas de las obras y servicios.

* Mediciones y presupuestos con precios descompuestos.

- Excepciones: No será necesario el Pliego de Condiciones económico-administrativas cuando las obras de urbanización se ejecuten por el sistema de compensación, en terrenos de un solo propietario. No será necesaria la solicitud de la Licencia de Obras de Urbanización para los proyectos de carácter general, que tengan por objeto la definición técnica para la ejecución de todas las previsiones del planeamiento que se desarrollan. En estos casos se entenderá otorgada la Licencia con la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización (Real Decreto 16/81, de 16 de Octubre).

2.5.3.3. Licencia de Obra de Edificación.

-Definición: Se entenderán por obras de edificación aquellas que se realicen en edificios existentes o de nueva planta. En ambos casos deberá acreditarse la adecuación de las obras proyectadas a lo previsto en las presentes Normas Subsidiarias.

En los supuestos en los que sea aplicable se exigirá el cumplimiento de alguno de los requisitos siguientes:

* Licencia de Parcelación o conformidad de la parcela con las condiciones fijadas por estas Normas Subsidiarias.

* La parcela debe cumplir la condición de solar, salvo las excepciones previstas en Suelo Urbano en estas Normas Subsidiarias, en conformidad con lo establecido en el artículo 83.1 de la Ley del Suelo del 76.

* Asunción de la dirección de la obra por los técnicos competentes necesarios en función de la naturaleza de la obra.

- Documentación: La solicitud de Licencia de Obra de Edificación deberá contener los siguientes documentos, por duplicado:

* Instancia de solicitud de la Licencia.

* Memoria de cumplimiento de las condiciones fijadas por estas Normas Subsidiarias incluídas, en su caso, las referidas al apartado Licencia de Urbanización.

* Proyecto técnico de las obras redactado por el técnico competente, con el detalle y características que requiere la ejecución de las obras proyectadas.

* Certificación acreditativa del señalamiento de alineaciones.

* Dirección facultativa visada por el correspondiente colegio oficial.

2.5.3.4. Licencia de Obra de Reforma o Ampliación.

- Definición: Para la obtención de estas Licencias de Obra de Reforma se observarán las mismas condiciones que para las Licencias de nueva planta, deberá acreditarse la adecuación de las obras proyectadas a lo previsto en la presentes Normas Subsidiarias.

- Documentación: La solicitud de Licencia de Obra de Reforma o Ampliación deberá contener los siguientes documentos, por duplicado:

* Instancia de solicitud de la Licencia.

* Plano de situación acotado con las distancias a las esquinas más próximas.

* Memoria descriptiva de la construcción existente, marcando claramente el uso presente y futuro.

* Plano de estado actual que defina la construcción existente.

* Proyecto técnico del estado reformado, con el detalle y características que requiera la ejecución de la obra proyectada.

* Certificación acreditativa de señalamiento de alineaciones, en caso de que sea necesario.

* Dirección facultativa visada por el correspondiente colegio oficial.

2.5.3.5. Licencia de Obra de Reforma Parcial. Licencia de Obra Menor.

- Definición: Son obras de Reforma Parcial aquellas que tienen por objeto pequeñas variaciones de distribución, movimiento de tabiques, revocos de pintura o chapado de paramentos exteriores y/o interiores, decoración de habitaciones en general, siempre y cuando no varíen la estructura ni el uso. Este tipo de obra no necesitará proyecto técnico ni dirección facultativa, salvo que así lo determinen las disposiciones vigentes.

- Documentación: La solicitud de Licencia de Obra Menor deberá de contener los siguientes documentos:

* Instancia de solicitud de la Licencia.

* Croquis y memoria descriptiva de la obra a realizar, incluyendo presupuesto de ejecución de las obras solicitadas.

* Dirección facultativa visada por el correspondiente colegio oficial, cuando sea necesaria.

2.5.3.6. Licencia de Derribo.

- Definición: Sólo se concederán Licencias de Derribo en los siguientes supuestos:

* Cuando el edificio haya sido declarado en ruina inminente con antelación a la solicitud de la Licencia.

* Cuando se cuente con la Licencia correspondiente para la nueva construcción.

* Cuando cuente con informe favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio de Avila, en los edificios situados en la zona de Casco y en los calificados con "protección ambiental" fuera del mismo.

- Documentación: La solicitud de Licencia de Derribo deberá contener los siguientes documentos:

* Instancia de solicitud de la Licencia.

* Proyecto de demolición realizado por el técnico competente, con esquemas y fotografías del estado actual.

* Dirección facultativa visada por el correspondiente colegio oficial.

- Excepciones: En caso de ruina inminente sólo serán necesarios unos esquemas y fotografías del estado actual, y la dirección facultativa visada por el correspondiente colegio oficial.

2.5.3.7. Licencia de Uso.

- Definición: Toda solicitud de Licencia de Obra de Edificación, Ampliación o Reforma Parcial, deberá especificar el uso al que irán dirigidas las obras. Este uso habrá de ajustarse a lo permitido por las ordenanzas. Se entenderá concedida dicha Licencia de Uso al ser concedida la Licencia de Obras correspondientes.

En los supuestos en que se trate de nuevas instalaciones o actividades, o cambios de uso existentes, que no exijan solicitud de Licencia de Obras, deberá solicitarse previa a su instalación, la correspondiente Licencia de Uso.

- Documentación: La solicitud de Licencia de Uso deberá contener los siguientes documentos:

* Instancia de solicitud de la Licencia, indicándose el uso o la actividad que se pretende instalar, con los datos de localización y actividad existente, en su caso.

* Memoria justificativa de la adecuación del uso o actividad a los permitidos por las ordenanzas vigentes.

* Plano de emplazamiento e instalaciones previas.

2.5.3.8. Licencia de Primera Ocupación.

- Definición: Están sometidos a este tipo de Licencia los edificios e instalaciones que vayan a ser ocupados por primera vez, incluidos los cambios de actividad o uso. En todos los casos habrá de comprobarse que las obras han sido ejecutadas de conformidad con las condiciones fijadas en las Licencias de Obra o Uso, en cada caso.

- Documentación : La solicitud de Licencia de Primera Ocupación deberá contener los siguientes documentos.

* Instancia de solicitud de la Licencia.

* Certificación de final de obra, siempre que para la ejecución de la obra se haya precisado dirección técnica.

* Autorizaciones y/o Licencias administrativas por razón de la actividad, protección, situación etc.

2.5.3.9. Licencia para Actividades Clasificadas.

- Definición: Están sometidos a este tipo de Licencia los establecimientos mercantiles y/o industriales, con objeto de verificar si los locales reúnen las condiciones necesarias de seguridad, salubridad etc., así como todas aquellas dispuestas y previstas en las ordenanzas.

La Licencia de Apertura para actividades clasificadas debe solicitarse con independencia de la Licencia de Ocupación.

- Documentación: La solicitud de Licencia de Apertura para actividades clasificadas deberá contener los siguientes documentos:

* Instancia de solicitud de la Licencia.

* Licencia de fin de obra, especificando el uso.

* Certificado de seguridad y solidez, especificando el uso (cuando no proceda el apartado anterior).

* Certificado de sanidad.

* Certificado que acredite el cumplimiento del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y el cumplimiento de la Ley 5/1993 de 21 de octubre, de Actividades Clasificadas.

2.5.4. INFRACCIONES URBANÍSTICAS.

2.5.4.1. Incumplimientos.

Son de aplicación los artículos del Capítulo I de las Ordenanzas Urbanísticas, de la Ley del Suelo del 7/1990 y los art. 29 y 30 del Reglamento de Disciplina Urbanística y para los espacios con régimen de protección especial o declarados protegidos, los artículos 59 al 63 de la Ley de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León y el artículo 72 de la Ley de Parques Nacionales de la Sierra de Gredos.

El propietario se ajustará a las Ordenanzas y condiciones marcadas en la Licencia correspondiente entre las que se considera, ajustar la obra exactamente a las líneas oficiales señaladas.

En caso de incumplimiento de las condiciones de la Licencia, o cuando las obras se ejecuten sin Licencia, se dispondrá la paralización inmediata de las obras por parte de la autoridad competente.

- El acuerdo de suspensión se notificará al Alcalde en el plazo de tres días, cuando dicho acuerdo no hubiera sido aceptado por él.

- En el plazo de dos meses desde la notificación de la suspensión, el interesado habrá de solicitar Licencia o ajustar la obra a las condiciones señaladas por la misma.

- Si transcurridos dos meses el interesado no lo hubiera hecho, el Ayuntamiento acordará la demolición, si procede, de la obra a costa del interesado.

Cuando la actividad ejecutada sin Licencia consistiera en la demolición de una construcción:

- El Ayuntamiento o, en su caso, El Alcalde ordenarán, si procediese, la reconstrucción de lo indebidamente demolido.

- Los infractores serán sancionados conforme a los artículos 228 y 229 de la Ley del Suelo del 76.

- Si se trata de un edificio o construcción de valor histórico-artístico o catalogado, se ordenará la paralización de la actividad. La reconstrucción, en su caso, deberá someterse a las normas establecidas para la conservación, restauración y mejora que les sean de aplicación.

Las acciones u omisiones que infrinjan las normas de los Espacios Naturales de la Red de Espacios Naturales de Castilla y León o contravengan los actos administrativos dictados en su ejecución, serán sancionados de conformidad con la legislación específica que, a tenor de la naturaleza de la infracción, resulte aplicable:

- Las acciones u omisiones que infrinjan lo prevenido en la Ley de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León, generarán responsabilidad de naturaleza administrativa, sin perjuicio de lo exigible por vía penal, civil o de otro orden en que puedan incurrir.

- Sin perjuicio de las sanciones penales o administrativas que en su caso procedan, el infractor deberá reparar el daño causado. La reparación tendrá como objeto lograr, en la medida de lo posible, la restauración del medio natural al ser y estados previos al momento de producirse la agresión. Asimismo, la Administración competente podrá subsidiariamente proceder a la reparación a costa del obligado. En todo caso, el infractor deberá abonar todos los daños y perjuicios ocasionados en el plazo que, en cada caso, se fije en la resolución correspondiente.

- Sin perjuicio de lo expresado anteriormente será aplicable a estos Espacios Naturales el régimen de infracciones y sanciones previsto en el Título sexto de la Ley 4/89 de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre y reglamentos que la desarrollan.

- En el artículo 60 de la Ley de Espacios Naturales se enumera los actos que se consideran infracciones administrativas, calificándolas posteriormente, en el artículo 61, de leves, menos graves y muy graves, atendiendo a su repercusión, a su trascendencia por lo que respecta a la seguridad de las personas y bienes y a las circunstancias del responsable, su grado de malicia, participación y beneficio obtenido, así como a la irreversibilidad del daño o deterioro producido en la calidad del recurso o del bien protegido.

Las infracciones administrativas son sancionadas con una serie de multas en función de su gravedad.

2.5.4.2. Variaciones de proyecto.

Cuando en una obra el propietario desee variar el proyecto aprobado, lo hará constar compareciendo ante la alcaldía. Habrá de presentar el Proyecto Reformado para una nueva Licencia, en el plazo de quince días. De no hacerlo así o si el Proyecto de Reforma no cumpliera las Ordenanzas, se suspenderán todos los trabajos hasta que el Ayuntamiento acuerde lo que proceda.

Si la modificación es obra menor, no será necesaria la comparecencia del interesado ni el Proyecto Reformado. Bastará con indicar, de forma que quede perfectamente especificada, la modificación en la certificación de fin de obra.

2.5.4.3. Obras oficiales.

Los organismos dependientes del Estado, o de la Provincia y cualquier otro que tenga carácter oficial, están igualmente sometidos a Licencia, artículo 180 de la Ley del suelo del 76, salvo lo dispuesto en el artículo 244.2 del T. R. L. S. del 92.

2.5.5. SITUACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.

2.5.5.1. Construcciones fuera de ordenación con carácter permanente.

Se consideran Fuera de Ordenación con carácter permanente las construcciones existentes que se encuentran en alguna de las siguientes circunstancias.

a. Estar expresamente declaradas fuera de ordenación en las presentes Normas Subsidiarias, al no cumplir cualquiera de las ordenanzas que le son de aplicación.

b. Estar afectadas por alineaciones oficiales, en cuyo caso quedaran fuera de ordenación sólo las partes afectadas.

c. Estar incluídas en un espacio público y sin estar previsto su mantenimiento como soporte de los usos permitidos en dicho espacio libre.

d. Estar incluidas en un área dotacional, sin tener uso dotacional, y en tanto no adquiera dicho uso, en el caso de preverse el mantenimiento de la edificación.

e. Estar ocupado íntegramente por uso fuera de ordenación y en tanto se mantenga dicha condición.

No están permitidas las obras de consolidación, aumento de volumen, ampliación, modificación o incremento del valor de expropiación.

Sí están permitidas las pequeñas reparaciones que exigirá la higiene, el ornato y la conservación.

Mediante expropiación, el Ayuntamiento podrá eliminar las construcciones Fuera de Ordenación que se encuentren dentro de los supuestos c. y d. . Esta expropiación se hará dentro de los próximos quince años en defecto de la aplicación de cualquier otro sistema de actuación conforme a lo previsto en la Ley del Suelo.

2.5.5.2. Construcciones fuera de ordenación con carácter transitorio.

Se consideran Fuera de Ordenación con carácter transitorio las construcciones existentes que se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:

a. Haber sido construídas sin Licencia municipal.

b. No haber cumplido los compromisos que en su día hubieran sido contraídos para dotar al terreno de las adecuadas condiciones de urbanización, acceso rodado, abastecimiento, saneamiento y alumbrado público, conforme a lo requerido por la Ley del Suelo.

No están permitidas las obras de consolidación, aumento de volumen, ampliación, modificación o incremento del valor de expropiación.

Sí están permitidas las pequeñas reparaciones que exigirá la higiene, el ornato y la conservación.

La condición de Fuera de Ordenación desaparecerá cuando:

a. Se legalice la construcción existente mediante la presentación del correspondiente Proyecto de Legalización, debidamente visado por el colegio oficial correspondiente y la liquidación de la preceptiva Licencia.

b. Se realicen las obras recogidas en el proyecto de legalización motivo de Licencia. A estos efectos se podrá elevar consulta previa a la petición de Licencia para que los servicios municipales determinen cuales serían las obras mínimas exigibles, para lo que atenderán exclusivamente a las condiciones de higiene y seguridad de la construcción.

c. Se realicen las obras de urbanización, o se hubiese resuelto con el Ayuntamiento y liquidado la

cuantía a aportar en metálico para la realización de dichas obras por el Ayuntamiento.

TÍTULO II. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL.

CAPÍTULO 1. TERMINOLOGÍA. DEFINICIONES.

1.1. **ALERO:** Borde inferior del tejado que sobresale en vuelo de la fachada.

1.2. **ALINEACION ACTUAL:** La existente que señala el límite entre las propiedades y los viales o espacios libres públicos.

1.3. **ALINEACION OFICIAL:** La determinada por las Normas, Planes o Estudios de Detalle que las desarrollen, que define la separación entre viales, espacios libres públicos y demás propiedades. Las alineaciones actuales, si las Normas Subsidiarias no señalaran otras, y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen, tendrán el carácter de alineación oficial.

1.4. **ALINEACION EXTERIOR:** Es la que separa las superficies de viales de las adscritas a otros usos, o la que marca el límite entre los espacios libres públicos y las parcelas edificables.

1.5. **ALINEACION INTERIOR:** Es la que en una parcela o manzana fija el límite entre la superficie susceptible de edificación y la superficie libre. La alineación interior delimita la superficie no edificable de una parcela o manzana.

1.6. **ALINEACION PROVISIONAL:** Será la señalada provisionalmente por el Ayuntamiento, ya sea para una parcela o bien para una parte o la totalidad de un núcleo de población, según se regula posteriormente.

1.7. **ALTURA DE EDIFICACION:** Distancia vertical medida en metros desde la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación, medida en el punto medio de la fachada, hasta el punto más alto de la cubierta. Si el terreno tuviese cierta inclinación, el método de cálculo se explica en las Normas Generales de Edificación.

1.8. **ALTURA DE CORNISA:** Distancia vertical medida en metros desde la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación, medida en el punto medio de la fachada, hasta la cara inferior del forjado que constituye el techo de la última planta. En caso de no existir este último forjado, la altura se medirá hasta la línea definida por la intersección del plano de cubierta con el paramento vertical exterior, medida en el punto medio de la fachada.

1.9. **ALTURA DE PISO:** Distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

1.10. **ALTURA LIBRE DE PISO:** Distancia desde la cara del pavimento a la inferior del techo del piso correspondiente.

1.11. **ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN:** Se establecen dos tipos de criterios:

- Por nº de plantas.
- Por distancia vertical en metros (de rasante a cornisa).

De ser usados ambos, prevalecerá el menor. Es la distancia señalada por las determinaciones de las normas, según cada área, como medida límite de la altura de la edificación.

1.12. **ANCHO DE CALLE:** Medida que marca la distancia entre los dos lados de la calle.

1.13. **CERRAMIENTO DE PARCELA:** Es lo que constituyen los elementos materiales de separación entre la parcela edificable y los espacios públicos.

1.14. **CHAFLAN:** Parte de la línea de edificación que sirve de transición para el encuentro de dos alineaciones exteriores contiguas con ocasión del cruce de las vías de comunicación.

1.15. **CORNISA:** Elemento saliente, prolongación del forjado del techo de la última planta, que da pie al comienzo de la cubierta.

1.16. **CUBIERTA:** Elemento exterior que constituye el cerramiento superior del edificio.

1.17. **CUMBRERA:** Punto más alto de la cubierta.

1.18. **DENSIDAD DE VIVIENDAS:** Como indicador de la intensidad del aprovechamiento, se emplea un índice de densidad de vivienda que hace referencia al nº máximo de unidades de vivienda por hectárea resultantes en términos netos o brutos en el ámbito considerado.

1.19. **EDIFICABILIDAD:** Es el coeficiente que indica la máxima edificación permitida medida como relación entre la superficie máxima que se permite construir en el total de las plantas y la superficie sobre la que se computa dicho coeficiente, expresado normalmente en m² edificable / m² de parcela.

No se contabilizan en ésta edificabilidad las superficies construidas en sótanos, semisótanos, ni tampoco los aprovechamientos bajo cubierta. Como superficies bases en cada planta para el cálculo de la edificabilidad se tomará la superficie edificada en cada planta.

1.20. **EDIFICACIÓN: CONCEPTO.** Se considera edificación a todo volumen o elemento construido, con independencia de su destino y uso, que podrá ser cualquiera de los permitidos (residencial, agrícola, etc, o bien mixto).

1.21. **EDIFICACIÓN: EMPLAZAMIENTO.** El emplazamiento de la edificación se refiere a la implantación de la misma en el terreno del solar o

parcela que se edifica, dependiendo de la zona ordenanza donde se sitúe.

1.22. **EDIFICACIÓN ADOSADA O EN HILERA:** La que estando en una sola propiedad tiene superficies de contacto con las edificaciones situadas en las propiedades laterales siendo por el contrario exenta en relación a todas las demás y, retranqueándose de las alineaciones oficiales..

1.23. **EDIFICACIÓN AISLADA:** La que estando en una sola propiedad no está en contacto con ninguna de las que pudiera haber en propiedades adyacentes.

1.24. **EDIFICACIÓN EN BLOQUE:** La que constituye una unidad en sí misma, no se puede ajustar a alineaciones y, una o varias escaleras permiten el acceso a cada una de las viviendas.

1.25. **EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS:** Las que sólo tiene fachadas completas libres a viario, espacios libres exteriores, patio de manzana o de fondo de parcela y, se ajusta a las alineaciones oficiales, formalizando manzanas cerradas.

1.26. **EDIFICACIÓN EN LIBRE COMPOSICIÓN:** Se entenderá que la edificación está dispuesta o va a disponerse con libre composición, cuando tratándose de un conjunto multifamiliar de viviendas o de una edificación destinada a albergar otros usos autorizados, la disposición de los volúmenes siga una ordenación propia, pudiendo o no tener adosamientos a otras edificaciones colindantes que presenten muros medianeros o no teniendo porqué ajustarse a las alineaciones exteriores.

1.27. **EDIFICACIÓN PAREADA:** Caso especial de edificaciones aisladas, en las que las edificaciones de dos parcelas colindantes, están en contacto.

1.28. **EDIFICIO E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN:** Son los erigidos con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas, que resultasen disconformes en cualquier aspecto con las mismas.

1.29. **ENTRANTES:** Son aquellos cuerpos abiertos de edificación situados en el interior de la línea de edificación o alineación.

1.30. **ENTREPLANTA:** Se entiende por entreplanta cualquier subdivisión en altura de alguna planta (generalmente la baja).

1.31. **FACHADA:** Es el paramento exterior construido sobre la alineación oficial exterior e interior, que delimita la edificación con los espacios exteriores.

1.32. **FONDO EDIFICABLE:** Es la distancia o dimensión máxima edificable en profundidad, medida perpendicularmente en cada punto de la alineación oficial exterior de la parcela.

1.33. FONDO DE PARCELA: Es la distancia entre el frente de parcela y el lindero posterior de la parcela.

1.34. FRENTE DE FACHADA: Es el tramo de alineación oficial exterior de cada parcela.

1.35. FRENTE DE PARCELA: Es la línea que limita la parcela edificable con una vía de acceso rodado.

1.36. LÍNEA DE CORNISA: Línea horizontal que constituye el remate superior de la fachada.

1.37. LÍNEA DE EDIFICACIÓN: Es la que delimita la superficie ocupada de la parcela.

1.38. LINDERO: Es la línea que delimita una parcela con sus colindantes.

1.39. MANZANA: Es la superficie de suelo o agrupación de parcelas delimitada por alineaciones oficiales exteriores.

1.40. MANZANA CERRADA: Es la que ocupa todo el frente de fachada, adaptándose a la alineación oficial de las calles que forman su contorno. No existe patio interior con alineaciones fijas.

1.41. MEDIANERÍAS: Son los paramentos verticales del edificio que no corresponden a fachadas, ya que tiene que adosarse otras edificaciones, ocultándolas.

1.42. NÚMERO DE PLANTAS: Es el cómputo del número total de plantas. Sólo se computarán como tales la planta baja y las plantas de pisos.

1.43. OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA: Porcentaje de la superficie de la parcela que puede ser ocupada por la edificación. A efectos de la ocupación de parcela se considerará la proyección de todos los cuerpos cerrados, volados o no, así como porches y terrazas cerradas por tres de sus lados, considerándose sólo el 50% de la proyección de los porches salientes y balcones no incluídos anteriormente.

1.44. PARCELA: Superficie de terreno unitario desde el punto de vista de la propiedad, que resulta del proceso de desarrollo urbano en la forma prevista por el planeamiento urbano, comprendida entre los linderos que la delimitan respecto de los otros terrenos colindantes y las alineaciones del viario público.

1.45. PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE: Es la que representa la superficie mínima de la parcela para que se pueda autorizar en ella una edificación.

1.46. PARCELA EDIFICABLE: Es aquella parcela sobre la que parte o la totalidad de la cual se pueden edificar por cumplir con las condiciones de solar o parcela mínima. Las parcelas, que por su posición, se hubieran considerado incluídas en la delimitación de un núcleo urbano, pero no tuviesen aún la condición de solar por carecer de las infraestructuras o servicios suficientes, podrán adquirir dicha condición si

se ejecutan y terminan dichos requerimientos paralelamente a la edificación.

1.47. PATIO INGLÉS: Es el patio situado dentro de la parcela edificable en la línea de edificación por debajo de la rasante de la acera o del terreno.

1.48. PATIO DE LUCES: Son espacios no edificados, situados dentro del volumen del edificio que están destinados a dar iluminación y ventilación.

1.49. PATIO DE MANZANA: o de fondo de parcela, es el definido por las alineaciones o fachadas inferiores.

1.50. PATIO DE PARCELA: Es la parte de superficie libre situada dentro de la parcela edificable.

1.51. PIEZA HABITABLE: Es la que está destinada a la permanencia continuada de personas y, por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, despensas, trasteros, depósitos y aparcamientos.

1.52. PLANTA: Espacio comprendido entre dos forjados consecutivos.

1.53. PLANTA BAJA: Es la planta inferior del edificio cuyo pavimento esté por encima de las rasantes oficiales sin exceder de éstas más de 1 metro en todos sus puntos.

1.54. PLANTA SEMISOTANO: La que estando por debajo de planta baja, tiene al menos una cuarta parte de su perímetro situada a una cota no inferior a 1,50 metros bajo la rasante oficial y, sobresale en todos sus puntos menos de un metro sobre la rasante de la calle, plaza o terreno.

1.55. PLANTA SÓTANO: La que estando situada bajo la planta baja no cumple las condiciones de semisótano.

1.56. LANTA BAJO CUBIERTA: La comprendida entre la cara superior del último forjado y la inferior de la cubierta.

1.57. PLANTAS DE PISO: Las restantes de la edificación.

1.58. PLANTAS RETRANQUEADAS: Se entienden por plantas retranqueadas aquellas que se separan de la vertical de la línea de edificación.

1.59. PORCHE: Es el cuerpo abierto existente en la planta baja.

1.60. PORTAL: Es el local que se desarrolla entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras o ascensores, si los hubiera.

1.61. RASANTES: Son las líneas que representan la inclinación del terreno, vías plazas o calles, mediante un perfil en sección longitudinal. Mientras no estén establecidas las rasantes oficiales habrá de hacerse referencia a las rasantes actuales debidas al perfil de los terrenos en su estado actual, o bien a las levantadas provisionalmente por el Ayuntamiento con similar procedimiento al establecido para el señalamiento provisional de alineaciones.

1.62. REMATES: Son todos aquellos elementos del edificio construídos por encima de la altura de la edificación que no son susceptibles de aprovechamiento para cualquier tipo de uso, siendo solo admisibles para albergar instalaciones y accesos, del tipo de chimeneas, antepechos, pabellones para albergar cajas de escalera e instalaciones, elementos que sean justificativamente componentes del diseño edificatorio.

1.63. RETRANQUEO: Es la distancia real medida entre la alineación oficial y la línea frontal de la edificación. Este se denomina retranqueo frontal. También puede ser entre la línea de edificación y los restantes linderos de la finca. Llamado en este caso retranqueo lateral o posterior. Esta distancia se medirá perpendicularmente por todos los puntos de la alineación o medianera; debe entenderse que computa desde el punto más exterior de la edificación, salvo indicación en sentido distinto.

1.64. SOLAR: Según lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley del Suelo del 76, se consideran como solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que cuenten con los requisitos siguientes:

- Que estén urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el Planeamiento, y si éste no existiere o no las concretare, se precisará que además de contar los servicios señalados en los artículos 78 y 81 de la Ley del Suelo del 76, la vía a que la parcela dé frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.
- Que tenga señaladas alineaciones y rasantes.

1.65. SUPERFICIE:

1. SUPERFICIE EDIFICABLE DE PARCELA: Es aquella sobre la que puede asentarse la edificación, según la delimitación que establezcan las determinaciones gráficas o la ordenanza de condiciones de edificación que sean aplicables a la parcela.

2. SUPERFICIE EDIFICADA POR PLANTA: Es la superficie total del forjado accesible en cada planta, computando de la siguiente manera:

- a) Computan totalmente los cuerpos cerrados de la edificación, estén volados o no.
- b) Computan la mitad, los porches, terrazas y balcones cubiertos.
- c) No computan, las plantas bajo cubierta, los porches, balcones y azoteas descubiertos, los sótanos y semisótanos.

3. SUPERFICIE EDIFICADA EN PLANTA CUBIERTA: Es la del forjado o forjados potencialmente accesibles, con altura libre de al menos 1,80 metros, existentes entre la última planta y la cubierta.

4. SUPERFICIE OCUPADA EN PLANTA BAJA: es la edificada en esa planta más los porches cubiertos.

5. SUPERFICIE DE PARCELA:

- TOTAL: La comprendida dentro de su perímetro.
- LIBRE: Es la parte no ocupada en planta baja.

1.66. UNIDAD DE EJECUCION: Las Unidades de Ejecución se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie, conforme a lo que establezca la legislación urbanística aplicable.

1.67. USOS PERMITIDOS: Son los que se consideran adecuados en las zonas que se señalan en las presentes Normas.

1.68. USOS PROHIBIDOS: Son aquellos que no se consienten por ser inadecuados en las zonas que se señalan en las presentes Normas.

1.69. VIARIO: Es la totalidad de la superficie delimitada para este uso en los planos de ordenación. Quedan incluidas en este espacio las calzadas, aceras, medianas, estacionamientos, bulevares y demás suelo adscrito a uso auxiliar del viario principal. La distribución y diseño interno de estos espacios viarios se hará de acuerdo con los criterios de planeamiento correspondiente.

1.70. VIVIENDA UNIFAMILIAR: Es la situada en la parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro, que sirve como residencia a una sólo familia.

1.71. VIVIENDA UNIFAMILIAR AGRUPADA O ADOSADA: Es la situada en parcela independiente en contigüedad con otra edificación, de forma que no queden medianerías vistas. Si esta agrupación está formada por dos únicas viviendas constituirán viviendas unifamiliares pareadas.

1.72. VOLADIZOS: Cuerpos o elementos, cerrados o no, que sobresalen del plano de fachada.

CAPÍTULO 2. NORMAS GENERALES DE USO.

2.1. CONCEPTO DE USO.

Se entiende por uso del suelo, a efectos de estas Normas, aquellas utilizaciones del terreno para el desarrollo de actividades concretas que puedan permitirse, según los casos, en las diferentes zonas establecidas. Se regulan de forma general y para la totalidad del término municipal.

2.2. RELACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS.

Las presentes Normas Subsidiarias clasifican el suelo en dos categorías, Suelo Urbano y No Urbanizable, según queda definido en el Plano de

Ordenación correspondiente. Dentro de estas categorías se establecen unos usos predominantes con unas relaciones de compatibilidad e incompatibilidad entre ellos, tal y como se determina a continuación:

1. RESIDENCIAL
2. COMERCIAL, Y OFICINAS
3. INDUSTRIAL
4. DOTACIONAL
5. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES
6. AGROPECUARIO

2.3. TOLERANCIAS ENTRE USOS:

En razón a la tolerancia entre usos pueden establecerse los siguientes tipos:

A. Usos permitidos: Son usos y actividades que se consideran apropiados para la zona en que se proponen.

B. Usos autorizables: Son aquellos que bajo determinadas condiciones pueden admitirse en la zona en que se proponen.

C. Usos prohibidos: Son los que se consideran incompatibles con los permitidos y no pueden, por tanto, establecerse en la zona.

En los terrenos de Suelo no Urbanizable (con régimen de protección especial o declarados protegidos), la Ley de Espacios Naturales establece una regulación particular de usos:

A. Usos permitidos: Son usos y actividades que por su propia naturaleza sean compatibles con los objetivos de protección de cada categoría de espacio.

B. Usos autorizables: Son aquellos que bajo determinadas condiciones pueden ser tolerados por el medio natural sin un deterioro apreciable de sus valores.

C. Usos prohibidos: Son los que suponen un peligro presente o futuro, directo o indirecto para el Espacio Natural o cualquiera de sus elementos característicos.

2.4. DEFINICIÓN Y NORMAS GENERALES DE CADA USO .

2.4.1. USO RESIDENCIAL.

Se consideran incluidos en este uso los edificios o parte de ellos destinados a residencia familiar permanente o temporal. En éstas Normas se incluyen y permiten los siguientes tipos de vivienda:

- A. Vivienda unifamiliar aislada.
- B. Vivienda unifamiliar o bifamiliar entre medianerías configurando manzanas cerradas.
- C. Vivienda unifamiliar adosada.

2.4.2. USO COMERCIAL Y OFICINAS.

Corresponden a este uso los locales o edificios de servicio al público, destinados a la compra y venta de mercancías al por menor, permuta de mercancías, así como los establecimientos de oficinas, hostelería, espectáculos, etc. Dentro de los locales pertenecientes a esta categoría de uso, podemos distinguir entre los situados en edificios de viviendas y los situados en edificios independientes, naves o edificios de uso exclusivo.

A. Se consideran usos permitidos cuando no superen los 200 metros cuadrados construidos. Estos no podrán localizarse en edificaciones destinadas también a otros usos distintos al residencial y podrán ocupar exclusivamente la planta baja o, semisótano y sótano en las condiciones fijadas en el artículo 4.4.2 (Condiciones higiénicas de comercio y oficinas) del Título II de estas Normas Urbanísticas Regulatorias.

B. Se consideran usos autorizables, tolerables bajo determinadas condiciones, las galerías comerciales, supermercados y mercados, así como los establecimientos mayoristas y en general todos aquellos que superen los doscientos metros cuadrados construidos. Estos en todo caso deberán ocupar edificios independientes de los otros usos, y resolver el problema de los aparcamientos necesarios para disposición del público que acuda a dichos establecimientos. Para ello, se calculará un mínimo de plazas de aparcamiento, de dos por cada cien metros cuadrados construidos.(2 plazas cada 100 m²)

2.4.3. USO INDUSTRIAL.

Comprende este uso las edificaciones, así como locales destinados al conjunto de operaciones que se ejecutan para obtención y transformación de materias primas, incluido su envasado, transporte o distribución y almacenaje. Se incluyen también los almacenes, talleres y establecimientos artesanales así como los talleres de reparación de automóviles. En todo caso, cualquier establecimiento industrial deberá resolver el acceso y espacio necesario para aparcamiento de vehículos de transporte, industriales y de usuarios en los propios terrenos de la parcela donde se sitúe, no permitiéndose que para ello se ocupen temporal o permanentemente espacios públicos, sean viales o no. Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen se adaptarán a los valores máximos admitidos por la Ley 38/1972 del 22 de Diciembre (BOE del 26/12/1972), de protección del ambiente atmosférico y su reglamento.

En el caso de que el vertido industrial de aguas residuales se vaya a incluir en la red de saneamiento general, se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones:

- Deberán cumplir las condiciones de la Red de Saneamiento expresadas en el artículo 3.2.4 (Título V)
- Las materias en suspensión no excederán de 30 mg/litro.
- El efluente no tendrá, en ningún caso, una temperatura superior a 30°C, quedando obligadas las

industrias a realizar los procesos de refrigeración necesarios para no sobrepasar dicho límite.

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

- El límite tolerable para detergentes biodegradables tenso-activos LAS estará comprendido entre 10 y 50 mg/litro.

- Deberán cumplirse los parámetros de calidad de las aguas residuales y sus límites respectivos, que se recogen en la relación elaborada por la dirección General de Sanidad:

Parámetro	Unidad de medidas	Concentración a no sobrepasar en más del:	
		50% de muestras	10% de muestras
Grasas y aceites	mg/l	10	20
Turbidez	UJT	50,0	75,0
pH	Uds pH	entre 6,0-9,0 en todo momento	
Cadmio	mg/l	0.5	1.0
Cr total	"	1.5	3.0
Cobre	"	0.5	1.0
Plomo	"	7.5	15.0
Mercurio	"	0.05	0.10
Niquel	"	5.5	11.00
Plata	"	0.025	0.05
Arsenio	"	3.5	7.00
Armanio	"	3.0	0.00
Cianuros	"	5.0	10.00
Cl residual total	"	1.0	2.0
Compuestos fenólicos	"	0.5	1.0
Amoníaco (Nitrógeno)	"	40.0	60.0
Hidrocarb. clorados	"	0.0003	0.0006
Toxicidad	ut	7.5	10.0

Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el servicio Municipal de limpieza de basuras, deberán ser llevados directamente al vertedero por cuenta del titular.

En lo referente a las condiciones de seguridad y a instalaciones de protección contra el fuego, será obligatorio atenerse a lo establecido en la Norma NBE-CPI-96 sobre condiciones de protección contra incendios.

Finalmente, en cuanto al resto de las condiciones, las industrias deberán atenerse a lo establecido en la reglamentación vigente:

- Ley 5/1993 de 21 de octubre, de Actividades Clasificadas de Castilla y León.

- Real Decreto 1.627/97 de 24 de octubre sobre Disposiciones Mínimas de Seguridad y Salud en las Obras de Construcción y demás disposiciones complementarias.

- Reglamento de Policía de Aguas y Cauces y demás disposiciones complementarias.

A efectos de ubicación y compatibilidad de las actividades industriales se fijan las siguientes categorías:

- 1- Pequeños talleres artesanales y pequeñas industrias de servicio.
- 2- Almacenes y garajes.
- 3- Industrias propiamente dichas.
- 4- Industrias agropecuarias .

2.4.3.1. Pequeños talleres artesanales y pequeñas industrias de servicio:

Podrán ubicarse en los bajos de las edificaciones, en naves o edificaciones independientes situadas en patios de manzanas o parcelas interiores siempre que las instalaciones no sean molestas para las viviendas y compatibles con ellas. La potencia a instalar tiene que ser inferior de 25 C.V. y el nivel sonoro máximo de 50 decibelios, al exterior del cerramiento o fachada de las instalaciones, calculado éste con deducción de cualquier ruido ambiental ajeno a las instalaciones industriales. La medición se realizará en las condiciones de trabajo más desfavorables y con las aberturas de los huecos de ventilación abiertas, debiéndose comprobar también el nivel sonoro en posibles edificaciones o viviendas en proximidad. No se permitirán emisiones de vibraciones detectables desde el exterior.

La superficie máxima construída destinada a este uso será de 200 m².

2.4.3.2. Almacenes y garajes:

Se admitirán en los bajos de las edificaciones, en naves o edificaciones independientes ubicadas en

patios de manzanas o parcelas interiores con las limitaciones que se establecieron en la categoría anteriormente expuesta.

a) Se consideran usos de garaje, aparcamiento y servicios del automóvil aquellos destinados a la estancia de vehículos de cualquier clase, considerándose incluidos dentro de ésta definición los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para la venta de coches.

Se consideran talleres del automóvil, los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, incluso los servicios de lavado y engrase. Se consideran como categorías de uso:

A. Garaje-Aparcamiento anexo a vivienda unifamiliar, para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.

B. Garaje-Aparcamiento en planta baja, semisótanos y sótanos.

C. Garaje-Aparcamiento en edificio exclusivo (uso público y privado).

D. Talleres de automóvil.

E. Servicio público de transporte.(viajeros y mercancías).

b) Se consideran como uso permitido los definidos en las categorías A y B del párrafo anterior, así como los del resto de categorías cuando tengan una superficie construída inferior a doscientos metros cuadrados. Se considerarán como uso autorizable los correspondientes a las categorías C, D y E cuando superen a la superficie construída arriba mencionada.

c) La instalación y uso de garajes-aparcamientos y locales para el servicio del automóvil deberán sujetarse a las disposiciones vigentes, así como a las siguientes condiciones:

- Categorías A, B, y C:

* Plaza de aparcamiento. Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio mínimo de 2.20 x 4.50 m.. Cuando se trate de garajes-aparcamientos colectivos la plaza no podrá ser inferior a la resultante de calcular 20 m² construídos por cada vehículo.

* Altura. La altura libre mínima será de 2.00 m, en cualquier punto.

* Condiciones constructivas. Los materiales estructurales deberán ser resistentes al fuego o estar debidamente protegidos. Deberá procurarse una ventilación suficiente, bien sea natural o forzada, justificándose en el correspondiente proyecto.

* Instalaciones contra incendios. Será obligatorio atenerse a lo establecido en la NBE-CPI-96 sobre condiciones de protección contra incendios.

- Categoría D: además de las anteriores:

* No causarán molestias a los vecinos y viandantes.

* En los locales de servicio de lavado y engrase que formen parte de edificios de viviendas, la potencia instalada no excederá de 25 CV y en edificios exclusivos no existirá limitación.

- Categoría E, Servicio público de transporte de viajeros y mercancías. Cumplirán además las siguientes condiciones :

* No causarán molestias a los vecinos y viandantes.

* En los servicios de mercancías se reservarán espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga.

* Los de transporte de viajeros se registrarán por la reglamentación específica del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

2.4.3.3. Industrias propiamente dichas:

Podrán admitirse en las parcelas interiores siempre que cumplan las limitaciones de niveles sonoros y potencias máximas a instalar. De sobrepasar esos límites establecidos, habrán de localizarse en polígonos industriales o bien aisladas.

2.4.3.4. Industrias agropecuarias:

Podrán establecerse en Suelo no Urbanizable, ajustándose a las condiciones a que este tipo de suelo obliga. En suelo urbano solo se permitirán las actividades agropecuarias clasificadas como corrales domésticos según la Ley de Actividades Clasificadas.

2.4.4. USO DOTACIONAL.

Comprende todos aquellos espacios, edificios o locales de carácter público o privado, de uso colectivo destinados a actividades deportivas, culturales, instalaciones educacionales, asistenciales e institucionales. En general están permitidos en núcleo urbano sin limitación de ocupación ni de superficie, pero debiendo resolver los problemas de acceso y aparcamiento a cuenta de la Institución o Entidad que lo promoviera. Las instalaciones deberán cumplir las disposiciones vigentes para cada caso y uso y , en general, se tratará edificaciones independientes de las destinadas a otros usos.

2.4.5. USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

Comprende a este uso aquellos espacios libres de edificación, de uso público o privado, dedicados al recreo, expansión y esparcimiento. Se incluyen aque-

llos espacios libres ocupados en su mayoría por vegetación, parques y jardines.

Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario urbano y pequeñas construcciones con carácter provisional (kioscos de bebidas, periódicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobuses, etc). Los espacios libres de edificación de carácter privado definidos en éstas Normas, no admiten ningún tipo de edificación dentro de la superficie delimitada como tal.

2.4.6. USO AGROPECUARIO.

Corresponde a este uso aquellas instalaciones dedicadas a explotaciones de tipo agrícola o ganadero, tales como granjas, vaquerías, establos, corrales de ganado, aves, así como edificios al servicio de tierras de labor.

Queda prohibido el establecimiento de nuevas instalaciones de tipo agropecuario dentro del casco urbano, excepto las definidas como corrales domésticos según Ley de Actividades Clasificadas.

En las ya existentes no podrán realizarse obras de ampliación, y además se exigirán adoptar las medidas que sean oportunas para evitar olores y garantizar la higiene y salubridad de los habitantes, todo esto de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

También les será de aplicación la legislación agraria o industrial correspondiente.

Cada instalación dispondrá de la iluminación y ventilación naturales adecuadas, no permitiéndose la ubicación de este tipo de instalaciones en sótanos ni semisótanos. Se prohíbe la evacuación de vertidos sólidos de animales a la red general de saneamiento.

2.4.6.1. Uso de explotación de productos agrícolas o forestales:

Es el uso que corresponde a las actividades relacionadas con la transformación de productos agropecuarios y forestales incluyendo las edificaciones de las instalaciones necesarias.

En función de su diferente carácter se pueden establecer tres categorías:

A) Casetas para almacenamiento de aperos y herramientas de trabajo.

B) Invernaderos o edificaciones de protección de cultivos. La estructura será fácilmente desmontable, con cubricción traslúcida.

C) Almacén de productos agrícolas o forestales.

2.4.6.2. *Uso de explotación ganadera:*

Corresponden a este uso las actividades de guarda y cría de animales en régimen de estabulación o libre. Se pueden establecer las siguientes categorías:

A) Libre, cuando la explotación ganadera continua, se realiza a cielo abierto, dotado de instalaciones complementarias para protección del ganado.

B) Estabulada, con explotación ganadera localizada en un recinto cerrado y condiciones especialmente favorables para la absorción y ventilación de las materias orgánicas.

C) Recogida nocturna, cuando la utilización de las instalaciones se reduce exclusivamente a la noche; cuando se recoge el ganado para su protección.

2.5. DISPOSICIONES SOBRE CAMBIOS DE USO:

En general no se prohíben los cambios de uso quedando establecidas las limitaciones de aprovechamiento y las propias de los usos por estas Normas y por las de localización de edificaciones y las de volumen.

Sin embargo, y por tratarse de una actuación propia del planeamiento Municipal, cualquier cambio de uso que se quiera practicar sobre las parcelas cuyo uso anterior era residencial, industrial o de algún equipamiento público o privado, deberá contar con la aprobación previa del Ayuntamiento, de la Comisión Provincial de Urbanismo (cuando se trate de Suelo no Urbanizable común) y, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (cuando se trate de Suelo no Urbanizable de Especial Protección) del anteproyecto, debiendo justificarse las razones del cambio de uso y analizarse los posibles perjuicios causados.

CAPÍTULO 3. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.

3.1. ASPECTOS GENERALES.

- La finalidad de las Normas Generales de Urbanización es la regulación y el establecimiento de las condiciones que deben cumplir los servicios de urbanización o infraestructuras. Su aplicación condicionará tanto a las redes e instalaciones existentes como al dimensionado de los Proyectos de Urbanización.

3.1.1 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obra cuyo objetivo es llevar a la práctica las determi-

naciones correspondientes a los planes. (Artículos 15, 38 y 40.2 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana del 76). Los Proyectos de Urbanización pueden desarrollarse en Suelo Urbano si dichas determinaciones corresponden a Planes Generales, Normas Complementarias y Subsidiarias y Planes Especiales de Reforma Interior. Los Proyectos de Urbanización constituyen el instrumento adecuado para el desarrollo de todas las determinaciones que el Plan contemple, en cuanto a las Obras de Urbanización (viales, energía eléctrica, suministro de agua, alcantarillado y saneamiento, jardinería y tratamiento de residuos sólidos), no pudiendo, en ningún caso, contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo y edificación.

3.2. CARACTERÍSTICAS DE LOS DISTINTOS SERVICIOS.

3.2.1. RED VIARIA.

3.2.1.1. *Definición y clasificación del sistema viario:*

Con objeto de mejor adecuar las condiciones requeribles de urbanización a la realidad del municipio se ha elaborado una clasificación urbanística y funcional de las vías públicas. Se considera que el grado y el tipo de urbanización varía en función de la clase de vía pública. Los criterios de clasificación son fundamentalmente dos. El primero corresponde con la función de la vía pública dentro del sistema de circulación, analizando la intensidad y el tipo de tráfico a canalizar. El segundo criterio es formal y completa la relación de la vía pública con cada zona del municipio (casco, extensión, urbanización familiar, etc.) y con sus principales elementos (parcelación, usos de edificación). Por todo ello, a efectos de la aplicación de éstas Normas se ha realizado la siguiente clasificación de las vías públicas.

A/ Carreteras de acceso y travesías de municipio. Son las vías que conectan el municipio con la red nacional, comunitaria y comarcal de carreteras. Enlazan los distintos municipios entre sí e incluyen las principales vías de acceso a los núcleos urbanizados. Canalizan los superiores volúmenes de tráfico del municipio.

B/ Calles mayores y calles principales. Las calles mayores son los ejes estructurales de los cascos y de parte del desarrollo de los núcleos. Suelen unir sus espacios más representativos (Plaza de Ayuntamiento, Iglesia, etc...) que les confiere una significada actividad.

Las calles principales son los ejes básicos de los nuevos crecimientos comprendiendo, en general, varias unidades de actuación. Funcionalmente son los distribuidores primarios de aquellos desarrollos equiparables en su dimensión al asentamiento originario. Ambas categorías de calles constituyen, junto con las travesías, el sistema viario básico del municipio.

C/ Calles locales. Son las vías de acceso a las parcelas y edificaciones. Su carácter y uso varía en función de la zona del municipio, distinguiéndose al menos dos clases: Las calles locales del casco y ampliación del casco, y las de su extensión (residencial, colectiva o unifamiliar). En tales vías puede no resultar necesaria una segregación absoluta de los espacios destinados al peatón y al tráfico motorizado.

D/ Sendas peatonales y espacios libres. Son aquellos espacios de uso predominante peatonal que definen los principales itinerarios de los espacios libres ordenados (parques, riberas, etc...), debiendo tratarse y concebirse de forma unitaria con éstos.

3.2.1.2. Condiciones de trazado:

a) Condiciones generales:

El trazado de las vías se ajustará a las alineaciones definidas en los documentos de las Normas Subsidiarias, o bien en las de futuros Planes Especiales o Estudios de Detalle. En el caso de que esta documentación no refleje el trazo de una vía, éste se realizará de acuerdo con las condiciones expresadas en estas Normas. En general, la traza de las vías se adaptará a la topografía del terreno evitando desniveles y movimientos de tierra innecesarios. Los estándares de trazado que a continuación se indican se refieren a las vías de nueva creación en áreas de uso predominantemente residencial.

El ancho de la calzada, espacio reservado al tráfico de vehículos, se definirá en función del tipo, volumen y velocidad del tráfico a soportar, así como de las características de la parcelación, edificación y usos colindantes. Se considerarán las siguientes anchuras de calzada:

vías públicas	Ancho mínimo (m.)	Ancho recomend.(m.)
Carreteras de acceso y travesías	Marcado por el organismo titular, según anexo 2. Informe de carreteras.	8/9 (calzada + arcén)
Calles principales en áreas residenciales	6.00	7.00 - 8.00
Calles locales en áreas residenciales.	6.00	7.00
Sendas peatonales	2.00	3.00

En circunstancias especiales, tales como calles locales de acceso de sentido único de circulación, podrán admitirse anchos menores de calzada, siempre que la ordenación de la zona así lo permita.

El ancho mínimo de calzada de las carreteras de acceso debe considerarse como mínimo estricto en el caso de incluir el arcén.

b) Condiciones de trazado:

Las pendientes máximas recomendables son del 6% en las carreteras de acceso y calles principales y del 8% en las calles locales. En circunstancias excepcionales pueden aceptarse mayores pendientes, debiéndose garantizar en este caso un pavimento antideslizante.

Para garantizar el drenaje superficial, la pendiente mínima deseable será del 0.66% (1 en 150).

Se podrán utilizar pendientes menores en el caso de que el proyecto resuelva el drenaje de la plataforma utilizando sunetas o incrementando el número de sumideros. En cualquier caso, la pendiente mínima absoluta será del 0.5% (1 en 200).

c) Sección transversal:

En general y salvo casos excepcionales, el bombeo de la calzada exigido para eliminar el agua de lluvia es del 2% (1 en 50). En pavimentos bituminosos, el mínimo estricto será del 1.5% y en firmes de hormigón del 1%.

En la intersección de dos calles, la principal mantendrá su sección transversal a lo largo de la intersección y la menor adaptará su pendiente transversal a la primera.

d) Areas de giro en vías de fondo de saco:

Se recomienda la ordenación de un área de giro en la cabeza de las vías en fondo de saco, según las posibilidades dadas en la figura 1. Los estándares de trazado de la mencionada figura deben considerarse como mínimos estrictos. La longitud de los fondos de saco no superará los 100 m.

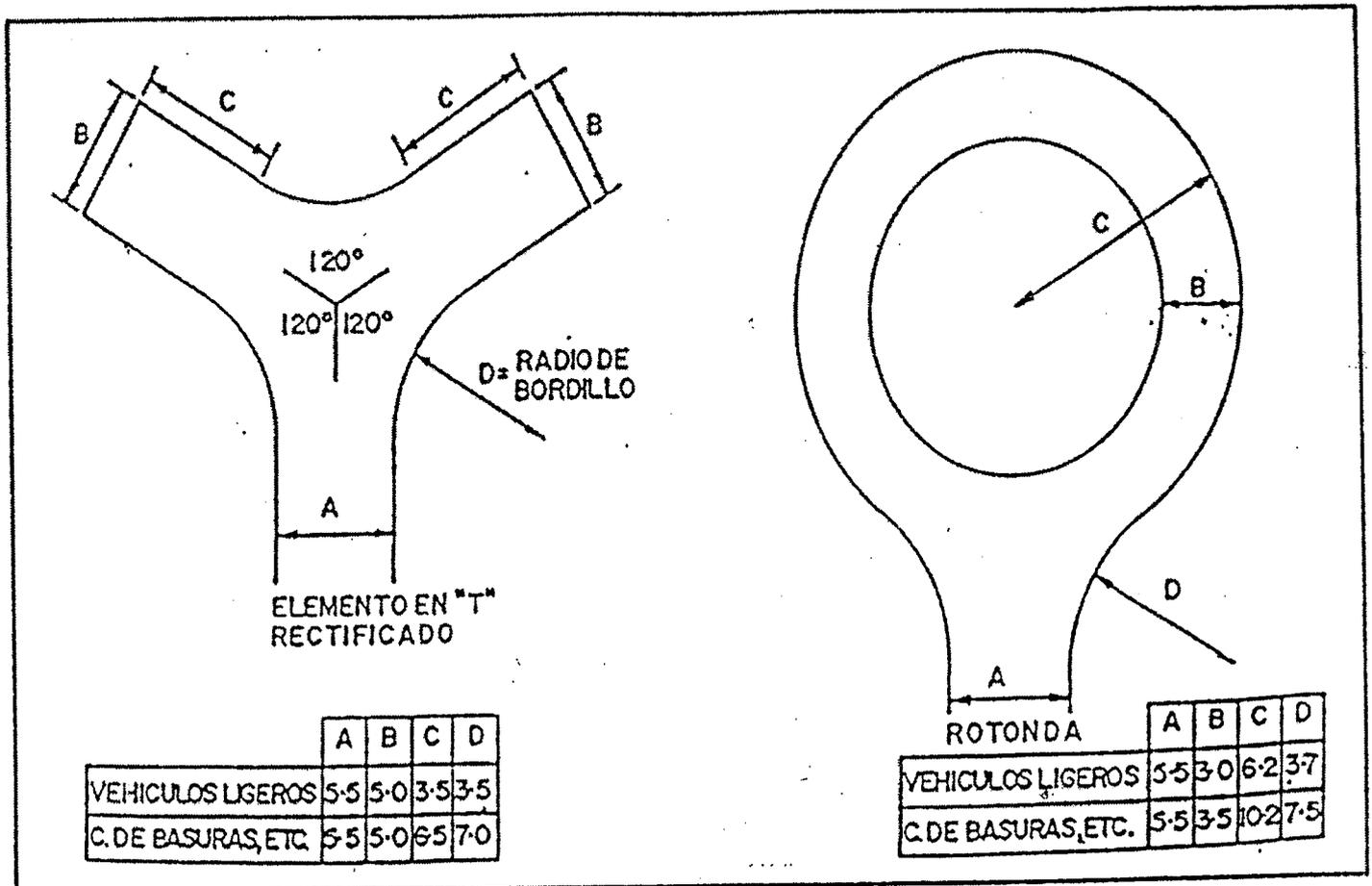
e) Aceras:

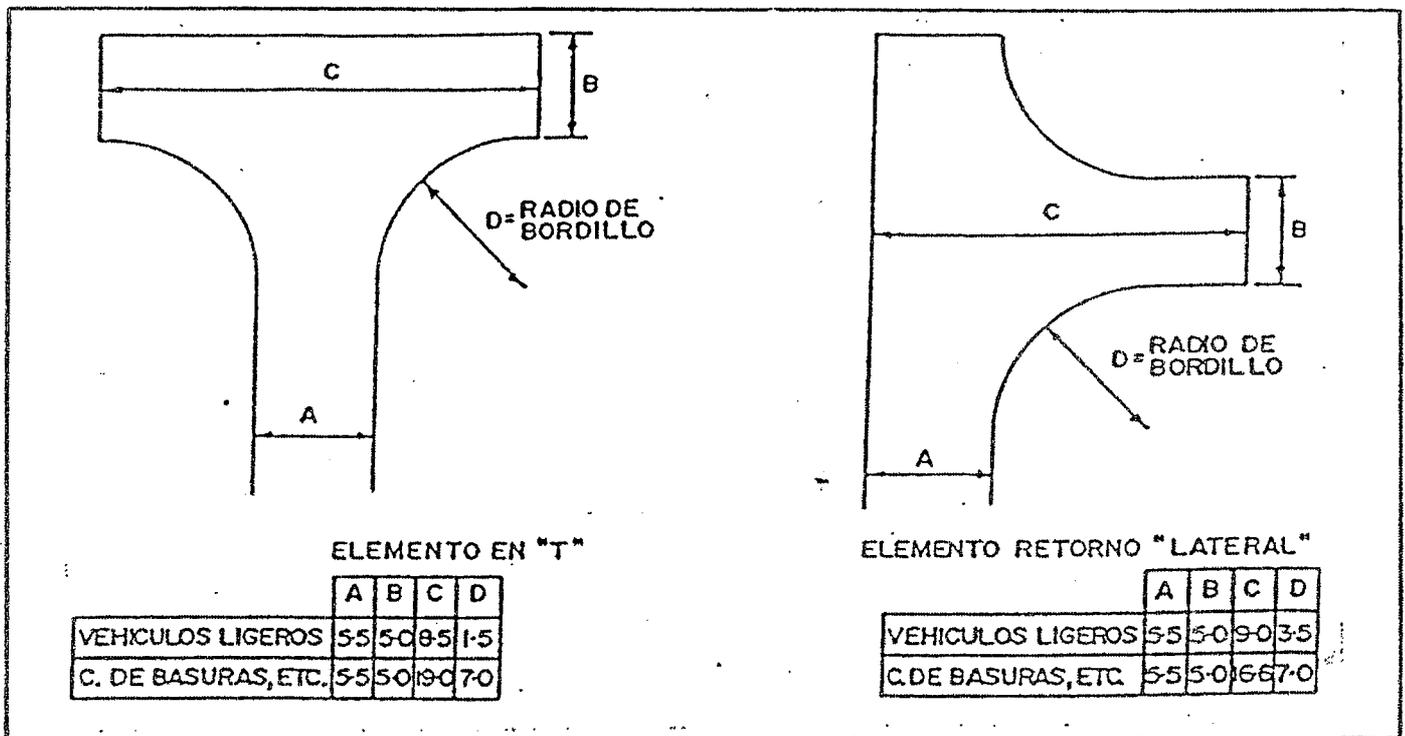
Deberán proyectarse aceras para peatones a lo largo de las calzadas en zonas urbanas. Deberán dimensionarse de manera que puedan disponerse en ellas las canalizaciones de los servicios urbanos (red eléctrica) y plantaciones de arbolado cuando sea posible. A éstos efectos se exige un ancho mínimo de acera de 1.00 m.

Se admitirán soluciones de rasante común en aquellas calles cuya baja intensidad de tráfico y características formales así lo permitan. Su pendiente transversal será tal que permita el drenaje del agua de lluvia hacia la calzada sin dificultar el paseo de los peatones (de 2 a 3 %). En las soluciones de rasante común a calzada y acera se recomienda drenar las aguas de lluvia a lo largo del eje central de la vía.

3.2.1.3. Aparcamientos públicos:

La reserva de aparcamientos contará con una plaza por cada 100 m² de edificación, independientemente de lo determinado para cada parcela o finca particular. Este cálculo deberá tenerse en cuenta en dimensionado de las calzadas o en la previsión de las zonas especiales para tal fin. Los aparcamientos públicos tendrán una superficie mínima de 2.20 x 4.50 m.





ELEMENTOS DE RETORNO EN VÍAS EN FONDO DE SACO

3.2.1.4. Pavimentación y encintados:

El dimensionado del firme, sus características técnicas y el tipo de material, color y textura a emplear en el pavimento de las vías públicas dependerá de la intensidad, velocidad y tonelaje del tráfico previsto, así como de los condicionantes formales deducidos de su tipología y las propiedades del terreno.

Será necesario, pues, un reconocimiento del terreno a fin de determinar la profundidad del nivel freático, el tipo de suelo, el contenido de sulfatos y su capacidad portante a través del índice CBR. Los materiales componentes de la capa del firme cumplirán los requisitos exigidos en la Normativa de carácter general correspondiente.

En las carreteras de acceso y travesías donde resulta necesaria una segregación absoluta de los espacios destinados al vehículo motorizado y al peatón, el diseño del firme de la calzada dependerá fundamentalmente de tráfico esperado. En general, se recomienda el uso de firmes flexibles o firmes rígidos, dependiendo de las condiciones del lugar. En circunstancias especiales determinadas por la personalidad del Municipio, se podrá disponer un pavimento por elementos (adoquinado, losas, etc). Normalmente, el tipo de firme flexible a emplear consistirá en un pavimento de aglomerado asfáltico sobre base de material granular, debiéndose evitar sin previo

acondicionamiento del mismo, el empleo de firmes rígidos en terrenos arcillosos.

La personalidad propia de las calles mayores aconsejará prestar una especial atención a los aspectos estéticos del firme (tipo de material, color, textura, bandas de separación, etc...), además de a los resistentes. El tratamiento de la calle se concebirá unitariamente considerando la edificación existente, el mobiliario urbano, el tipo de pavimento, y en caso de existir, las plantaciones.

La pavimentación por elementos (adoquines de piedra natural o artificial, losas, cantos rodados, ladrillos, etc) colocada sobre la solera adecuada y la combinación de las diferentes soluciones, constituyen un tipo adecuado de afirmar éstas calles. Si el pavimento elegido es un adoquinado se recomienda el uso del aparejo de espiga a fin de mejor resistir los esfuerzos horizontales debidos al tráfico motorizado. En calles mayores y principales, también se emplearán los tipos convencionales de firmes flexibles y rígidos.

El espacio peatonal se diferenciará del destinado a tráfico rodado mediante un encintado de piedra natural o elementos prefabricados de hormigón colocados sobre una solera adecuada.

El pavimento a emplear en las aceras será, en general, antideslizante, pudiéndose utilizar una variedad de materiales, en su realización, dependiendo del presupuesto de la obra y de las condiciones urbanísticas del lugar.

Se aconseja el empleo de losas y adoquines de piedra natural o artificial, baldosas de cemento, terrazos y cantos rodados. No deben despreciarse las soluciones de tierra compacta o grava estabilizada y de firme bituminoso en acabado gris o rojo. En el caso de pavimento por elementos, las juntas pueden significarse a fin de enfatizar la modulación del firme. Los bordillos serán preferentemente de hormigón o de piedra natural. Se asentarán sobre un lecho adecuado. La altura vista del bordillo hacia la calzada variará entre 50 y 150 mm., dependiendo de las condiciones del drenaje. Serán verticales o tendidos, en función de las características del lugar.

Las calles locales soportarán, en general, intensidades de tráfico bajas. La elección del firme se basará en criterios formales y funcionales, de manera que se favorezca una menor velocidad del tráfico motorizado y una mejor integración en la calle. En este tipo de calles, en especial las situadas en el casco, se valorará la alternativa de pavimento continuo sin diferencias entre nivel de calzada y de acera.

Se aconseja una cinta de separación longitudinal o un aparejo distinto, en el caso de la pavimentación por elementos, entre los espacios centrales y laterales de la vía pública.

En el supuesto de utilizarse pavimento asfáltico se recomienda especialmente la introducción de cintas transversales de otro material (piedra natural, etc...) que produzcan un pautado en el uso y en la percepción visual de la calzada. En circunstancias excepcionales y en zonas periféricas podrán admitirse caminos de tierra compactada y estabilizada. En las sendas peatonales, incluidas en los espacios libres se recomienda un tratamiento unitario de las mismas en el conjunto del espacio, debiendo resolver el proyecto de drenaje de las aguas pluviales.

Se utilizarán materiales similares a los empleados en los espacios destinados al peatón, si bien su inclusión en un espacio libre deberá condicionar la elección del pavimento que enfatizará las características de la ordenación mediante el uso de distintos materiales.

Se recomiendan pavimentos de arena de miga compactada sobre tierra apisonada, de árido visto sobre pavimento de hormigón, de tierra estabilizada sobre encintado lateral, de pavimentos combinados de enlosado con tierra estabilizada o cantos rodados, etc. Se aconseja igualmente, pavimentos bituminosos acabados en gris o en rojo, sobre capa de hormigón o macadán recabado, pudiendo combinarse con pavimentos de tierra estabilizada y compactada mediante cintas longitudinales.

En las sendas peatonales, la práctica inexistencia de esfuerzos verticales y horizontales, independiza en

gran medida la elección del tipo de firme de las características del terreno.

3.2.2. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

3.2.2.1. Dotaciones.

Las dotaciones de Energía Eléctrica mínimas serán:

- 0,60 kw/habitante, para zonas residenciales y
- 25,00 w/m² para zonas industriales.

Las conexiones se resolverán en los términos que disponga la Compañía Suministradora.

3.2.2.2. Características de las Redes de Alta y Baja Tensión.

Las características principales de las Redes de Alta y Baja Tensión serán las señaladas en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes. La Red de Alta Tensión se tenderá preferentemente subterránea a 1 metro de profundidad, bajo las aceras con las protecciones reglamentarias, separándose de la Red de Baja Tensión 30 centímetros.

Sólo se admite aérea en Suelo No Urbanizable. Cuando la Red de Alta Tensión utilice tendidos aéreos, deberán respetarse las servidumbres y no construirse a menos de 5 metros del conductor.

En urbanizaciones económicas de carácter semi-rural, será obligatoria su disposición subterránea, aprovechando la zanja del suministro en baja cuando ambas coincidan. En este tipo de urbanizaciones y cuando la Compañía Suministradora y el Ayuntamiento lo autoricen, resolviendo previamente las competencias de explotación y mantenimiento de la línea, el tendido aéreo podrá sustentarse en los mismos postes que el alumbrado público, cuando éste sea a su vez aéreo.

En áreas o urbanizaciones existentes, donde ésta sea continua y el carácter de la edificación lo aconseje, se permitirá el grapado de fachadas previéndose expresamente, tanto su colocación sobre pantallas, como los vuelos sobre calzada, debiéndose señalar los cruces mediante arquetas.

La Red de Baja Tensión se tenderá preferentemente subterránea, bajo las aceras a 1 metro de profundidad, separándose de la Red de Alta Tensión 30 centímetros.

El cálculo de la Red de Baja Tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, previéndose en los edificios las cargas mínimas fijadas en la Instrucción MIBT-001 y en las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las viviendas sociales, aprobadas por Orden del

24-XI-76 (BOE del 10 al 17 de Diciembre de 1976) y el grado de electrificación deseado para las viviendas. La Red de Distribución de Baja Tensión se alimentará del Centro de Transformación y la tensión de la Red será de 380/220 V.

3.2.2.3. Centros de Transformación.

Los Centros de Transformación se localizarán sobre terrenos de propiedad privada y su aspecto exterior armonizará con el carácter de la zona en que se enclaven. Los Centros de Transformación tendrán una capacidad que será fijada por la Compañía Suministradora.

Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación, admitiéndose su disposición subterránea siempre que se resuelva su acceso, directo desde la vía pública, y su drenaje, directo a la Red de Alcantarillado.

Solo se admitirán Centros de Transformación en aquellas zonas públicas cuando se trate de urbanizaciones existentes o en aquellos casos en que las necesidades de la prestación del servicio lo exijan.

En este caso la instalación se realizará en precario, corriendo por cuenta del propietario del Centro de Transformación todas las obras, traslados, etc., que aconseje la dinámica urbana.

3.2.2.4. Normativa Técnica.

Para la Red Exterior serán de obligado cumplimiento las Normas UNE, sus instrucciones y las siguientes Normas Tecnológicas:

NTE-IEE (Alumbrado Exterior)

NTE-IER (Red Exterior)

NTE-IET (Transformadores)

3.2.2.5. Recomendaciones de diseño.

TIPO DE CALLE	OBJETIVOS CONDICIONANTES DEL DISEÑO	RECOMENDACIONES
Travesía o calle de tráfico denso	-Seguridad vial	-Reforzamiento de iluminación en los cruces. -Iluminación aledaños de calzada. -Diferenciación del alumbrado extraurbano si lo hubiere. -Integración en la escala y tipología urbana.
Mayor o principal casco urbano	-Potenciar actividad Referencia entorno	-Reducir dinamismo (Limitación uniformidad longitudinal, potenciac. uniformidad transversal.) -Iluminación multidirecc. para reconocim. facial.
Secundaria casco urbano	-Seguridad -Referencia entorno	-Reducción dinamismo (potenciación uniform. transversal.)
Principal Urbanización	-Seguridad -Orientación	-Código de iluminación claro con referenciación itinerarios peatonales -Reforzam. del carácter de puerta o centro de la urbanización.

TIPO DE CALLE	OBJETIVOS CONDICIONANTES DEL DISEÑO	RECOMENDACIONES
Secundaria Urbanización	-Seguridad -Orientación	-Instalac. adecuada a facilitar la orientac.
Principal Urbanización económica	-Referencia entorno -Orientación -Seguridad	-Reforzam. del carácter de puerta o centro de la edificación.
Secundaria Urbanización económica	-Orientación -Seguridad	-Alumbrado en puntos estratégicos para fácil orientación.
Sendas peatonales y zonas verdes	-Orientación -Seguridad	-Reforz. del carácter estático en zonas de estancia. -Código de iluminación claro para reconocim. de itinerarios de peatones.

3.2.3. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

3.2.3.1. Dotaciones.

La dotación mínima de Agua Potable para zonas residenciales será de 250 litros/habitante-día.

En las urbanizaciones particulares será preciso demostrar por medio de documentación legal, ante el Ayuntamiento, la disponibilidad de caudal suficiente, bien sea de Red Municipal o particular existente, o de manantial propio. Asimismo deberá acompañarse el análisis químico y bacteriológico de las aguas, junto al certificado oficial del aforo cuando la captación no sea municipal, de forma que se cumplan los requisitos de calidad expresados en el Real Decreto 1.423/1982, del 18 de Junio, por el que se aprueba la Reglamentación Técnico-Sanitaria para el abastecimiento y control de las aguas potables, de consumo público, habilitándose para éste fin los procedimientos de tratamiento necesarios.

Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia superior a 30 m. al punto de vertido de las aguas residuales, debiendo situarse este último, aguas abajo en relación con aquel.

Caso de que el terreno sea arcilloso, la distancia tolerable entre el pozo de abastecimiento y el punto de vertido será de 50 m.

En el caso de existir diversas y próximas captaciones de un mismo acuífero subterráneo se recomienda especialmente, en caso de que el abastecimiento del Municipio dependa del mismo acuífero, concentrar la captación de un único pozo a fin de racionalizar y controlar el consumo. Cualquier instalación de elevación colectiva de agua deberá disponer, al menos, de dos bombas. La dotación mínima de Agua Potable para zonas Industriales y Ganaderas será de 25 m³/día.

El consumo máximo horario para el cálculo de la Red se obtendrá multiplicando el consumo medio diario por 2,4.

3.2.3.2. Almacenamiento y Depuración.

La Red de Agua dispondrá en su cabecera de un depósito de acumulación y almacenamiento para garantizar el suministro de agua suficiente. La capacidad del depósito será igual al consumo máximo de la Red durante 36 horas.

El agua deberá mantener el nivel de potabilidad y pureza exigido por la Normativa vigente.

3.2.3.3. Características de la Red de Distribución.

La Red de Distribución tenderá a ser mallada, al menos en los conductos de superior jerarquía y se

diseñará siguiendo el trazado viario o los espacios públicos no edificables. Las conducciones se situarán bajo las aceras preferentemente. Las conducciones se situarán bajo la calzada cuando el trazado sea muy irregular o cuando no existan aceras. En estos casos la conducción irá reforzada.

a) Elementos de la Red:

Las arterias conducen el agua desde la conducción de alimentación hasta los distribuidores. La función principal de las arterias es la conducción y, en general, no se conectarán a ellas ramales de acometida. Los distribuidores están conectados a las arterias y conducen el agua desde éstas hasta los ramales de acometida.

Los ramales de acometida abastecen, por unidad, a un máximo de cien viviendas, y no servirán a más de dos arquetas de acometida. Las acometidas domiciliarias contarán con llave de paso registrable

b) Materiales de los elementos:

La Red estará formada por tubos de hormigón armado, pudiéndose utilizar también el fibrocemento con un timbraje adecuado, el cloruro de polivinilo, el poliuretano, la fundición dúctil o gris y el acero. Los materiales de las tuberías deberán acreditar el cumplimiento de la Normativa de calidad, teniendo una resistencia suficiente a la presión interior y una estanqueidad adecuada. Los materiales cumplirán las condiciones requeridas en el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de Abastecimiento de Agua. (MOPU, 1974).

c) Velocidad de circulación del agua:

La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la Red de Distribución será lo suficientemente elevada como para evitar, en los puntos más desfavorables la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además, se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. A título orientativo se recomienda una velocidad máxima de 2.25 m/sg. y una mínima de 0.6 m/sg., entendiéndose que la velocidad máxima se refiere a Redes de Distribución. En tuberías de conducción se podrán adoptar velocidades mayores en función de las características específicas en cada caso.

d) Separación con otras instalaciones:

Las conducciones de Abastecimiento de Agua estarán separadas de las conducciones de otras instalaciones por las siguientes distancias mínimas (siempre quedarán por encima de la conducción de alcantarillado):

RED	HORIZONTAL	VERTICAL
	cms.	cms.
ALCANTARILLADO	60	50
GAS	50	50
ELECTRICIDAD A.T.	30	30
ELECTRICIDAD B.T.	20	20
TELÉFONO	30	--

e) Recubrimiento:

El recubrimiento mínimo de la tubería en zonas donde pueda estar sometida a las cargas del tráfico será de 1.00 m. medido desde la generatriz superior de la tubería. en el resto de los casos, la profundidad mínima tolerable será de 60 cm., siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro mínimo tolerable en redes de distribución será de 50 mm.

f) Mantenimiento:

Se dispondrá de un plano de la Red instalada, señalando los sectores, representado por un símbolo y numerando todos los elementos de la instalación. Cada dos años se efectuará un examen de la Red para detectar y eliminar las posibles fugas. Trascurridos quince años desde la primera instalación se procederá a la limpieza de los sedimentos e incrustaciones producidas en el interior de las conducciones. Cada cinco años a partir de esta limpieza se limpiará la Red nuevamente. Los elementos particulares de la Red (llave de paso, llave de paso con desagüe y boca de incendios en columna) se limpiarán y pintarán una vez al año.

3.2.3.4. Características de la Red de Riego.

La Red de Riego podrá ser independiente de la Red de Abastecimiento de Agua, o estar integrada en ella. Es aconsejable el diseño de una Red independiente de la de Abastecimiento, tanto por economía como por seguridad.

3.2.3.5. Características de la Red de Protección de incendios.

La Red de Protección de Incendios podrá ser independiente de la Red de Abastecimiento de Agua, o estar integrado en ella.

En cualquier caso, los hidrantes y su instalación cumplirán las siguientes condiciones:

- Los hidrantes serán de dos tipos en función de su diámetro (\varnothing 80 mm - \varnothing 100 mm).

- Los hidrantes podrán estar enterrados cada uno en una arqueta con una salida única o terminados en una columna provista de tres salidas cuyos diámetros en función de la columna serán: una salida de \varnothing 70

mm y dos salidas de \varnothing 45 mm para columnas de \varnothing 80 mm; una salida de \varnothing 100 mm y dos salidas de \varnothing 70 mm para columnas de \varnothing 100 mm

- Los hidrantes estarán preparados para resistir las heladas.

- Los hidrantes se conectarán a la red mediante conducción independiente para cada uno, siendo el diámetro de la misma y el del tramo de la Red al que se conecta como mínimo iguales al del hidrante.

- Los hidrantes estarán situados en lugares fácilmente accesibles a los equipos de extinción de incendios.

La ordenación y urbanización de los terrenos que cluyen trazado de Redes de Abastecimiento de agua, exigirán obligatoriamente la instalación de hidrantes de incendios.

3.2.3.6. Normativa Técnica.

Para la Red de Agua serán de obligado cumplimiento las siguientes Normas Básicas:

NBA (Norma Básica del Agua)

NBE-CPI-91 (Norma Básica de Protección de incendios)

Además serán de obligado cumplimiento aconsejable las siguientes Normas Tecnológicas:

NTE-IFA (Abastecimiento)

NTE-IFF (Agua Fría)

NTE-IFR (Riego)

NTE-IPF (Protección de Incendios)

3.2.4. RED DE SANEAMIENTO.

3.2.4.1. Características de la Red de Saneamiento.

a) CAUDAL:

El caudal a tener en cuenta para el cálculo del saneamiento será el mismo que el calculado para la captación de agua.

b) ALCANTARILLADO:

Se considera alcantarillado la evacuación de aguas pluviales y residuales desde las respectivas acometidas hasta la estación depuradora o al emisario correspondiente. Si la Red de Alcantarillado es separativa la evacuación de aguas pluviales podrá hacerse directamente al cauce sin depuración previa.

La Red de Evacuación de Aguas Pluviales se calculará teniendo en cuenta las curvas de intensidad, las duraciones de precipitaciones, así como los diferentes coeficientes de escorrentía. La Red de Evacuación de Aguas Pluviales podrá desembocar en las cunetas de las calzadas, con posterior vertido a las vaguadas naturales, en desarrollos de densidad bruta inferior a 1 vivienda/ha.

En las urbanizaciones periféricas y de baja densidad se podrá permitir la evacuación superficial de las aguas de lluvia, habilitándose a este fin el procedimiento más acorde con la concepción y tratamiento de la calle.

Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se producirá mediante rejillas. En redes separativas se descargará mediante tuberías de diámetro no inferior a 150 mm., hacia un dren, cuneta, curso de aguas próximas o bien hacia el terreno a través de un pozo filtrado. Esta última solución se admitirá en el caso de que el suelo sea suficientemente permeable, si bien los pozos de filtrado nunca se situarán bajo la calzada a fin de evitar problemas de hundimiento de la misma.

En Redes unitarias se descargará directamente a la red de Alcantarillado, conectándose la rejilla con la tubería a través de pozos de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán rejillas o puntos de recojida de aguas pluviales.

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

La Red de Evacuación de Aguas Residuales verterá a colectores de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras oficiales.

Si la Red de Alcantarillado es unitaria el vertido a colectores de uso público se hará a la mayor profundidad posible, mediante emisario, para favorecer la disolución. Además se dispondrán aliviaderos de crecida.

Se prohíbe expresamente el uso de fosas sépticas en el núcleo urbano. El enganche a los colectores municipales, una vez realizada la Red de Saneamiento, será obligatorio. Si esta solución no es posible o razonable, se exigirá una depuración independiente, admitiéndose pozos clarificadores con filtro biológico o el tanque Imhoff siempre que el tamaño de la población así lo permita, siendo 500 habitantes, el máximo tolerable. Se prohíbe expresamente el uso de pozos negros estancos o filtrantes o fosas sépticas.

Los pozos clarificadores con filtro biológico y los tanques decantadores-digestores, serán accesibles a través de tapas superiores. Se recomienda su instalación colectiva mejor que la individual.

c) ELEMENTOS:

El dimensionado de la Red de Saneamiento se hará para una velocidad de agua a sección llena 0,50 de 3 m/s., pudiéndose admitirse hasta 6 m/sg. en tramos cortos, siendo la velocidad mínima recomendada de 0.5 m/sg., a fin de evitar deposiciones de material y

estancamientos. Caso de ser inferior, se exigirán cámaras de descarga en la cabecera de los ramales.

Las cámaras de descarga se situarán en las cabeceiras con 0,50 m³ para alcantarillas de 0= 30 mm y con 1,00 m³ para alcantarillas de otros diámetros.

Los pozos de registro visitables se situarán en los cambios de dirección y en los cambios de rasante. También se situarán a distancias no superiores a los 50 metros en los tramos rectos.

Las tuberías serán de hormigón centrifugado para secciones de menos de 0 60 mm y serán de hormigón armado para secciones mayores. Las tuberías no tendrán diámetros inferiores a 20 mm.

También podrá utilizarse el fibrocemento, el cloruro de polivinilo (PVC) y el polietileno. Se aconseja el uso de juntas estancas y flexibles.

Los materiales cumplirán los requerimientos contenidos en el Pliego de Condiciones Facultativas para abastecimiento y saneamiento (MOPU) y se acreditará el cumplimiento de su correspondiente normativa de calidad.

Se asentarán sobre un lechado adecuado. En las alcantarillas de distribución, la sección mínima tolerable será de 30 cm. Este diámetro podrá reducirse en las acometidas domiciliarias a 150 mm. y a 100 mm., siempre y cuando exista justificación expresa.

En este último supuesto, las pendientes mínimas a exigir serán del 1.25% (1 de 80) para las tuberías de 150 mm. y 1.4% (1 de 70) para las de 100 mm.

En Suelo Urbano la Red de Saneamiento se situará bajo las calzadas y será doble donde la calle tenga anchura superior a 15 metros.

En urbanizaciones, industrias y demás edificaciones que viertan a un cauce público se tendrá prevista una estación depuradora, por cuenta de los propietarios de las edificaciones a quienes sirve dicha depuradora.

En Suelo no Urbanizable, cuando el vertido sea inferior a 5 m³/día podrá sustituirse la estación depuradora por una fosa séptica.

d) DEPURACIÓN Y VERTIDO:

El efluente cumplirá en todos los casos los límites de toxicidad marcados en el artículo 17 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de Noviembre de 1961 y las condiciones establecidas por las Normas Provinciales.

La Red de Saneamiento tendrá una depuradora antes del vertido. Todos los vertidos se realizarán una vez que se haya producido la depuración. En Suelo Urbano se contará con una depuradora de aguas residuales cuya ubicación estará a sotavento y en lugar tal que no altere el medio ambiente del núcleo urbano en sus proximidades.

En Suelo no Urbanizable las edificaciones existentes procederán a depurar las aguas residuales antes de su vertido mediante depuradora. La instalación y mantenimiento será por cuenta de los propietarios de las edificaciones a quienes sirve dicha depuradora.

El vertido libre de aguas residuales queda terminantemente prohibido.

e) MANTENIMIENTO:

Los elementos de la Red (cámaras de descarga, sumideros, pozos de registro, pozos de resalto y aliviadero) se reconocerán cada 6 meses y se limpiarán cada 12 meses, reponiéndolos en caso de fallo o rotura. La Red de Saneamiento instalada estará definida con detalle en un plano en que se señalen los sectores, se representen los símbolos y se numeren todos los elementos de la instalación.

3.2.4.2. Normativa Técnica.

Para la Red de Saneamiento serán de cumplimiento aconsejable las siguientes Normas Tecnológicas:

NTE-ASD (Drenajes y Avenamientos)

NTE-ISA (Alcantarillado)

NTE-ISD (Depuración y Vertidos)

NTE-ISS (Saneamientos)

3.2.5. ALUMBRADO PÚBLICO:

3.2.5.1. Criterios básicos:

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

Sin perjuicio de estos criterios de carácter general, en el cuadro adjunto se especifican los objetivos que deben condicionar el diseño de un sistema de alumbrado para cada uno de los tipos de calle considerados en este trabajo, estableciéndose algunas recomendaciones particulares.

3.2.5.2. Requerimientos luminotécnicos:

En calles donde el tráfico sea importante, se utilizará la iluminación media en la calzada, expresada en candelas/m², para el dimensionado de la instalación. Los proyectos deberán incluir además un cálculo de iluminancias (lux) para facilitar el control de la obra.

En el resto de los espacios o calles se utilizará para el dimensionado la iluminancia media, bien de la cal-

zada, bien del conjunto de la calle. En el cuadro adjunto se reúnen los requerimientos luminotécnicos exigibles a cada tipo de calle y en cualquier caso un mínimo de 40 W cada 25 m.

3.2.5.3. Recomendaciones de diseño:

En el cuadro anejo se especifican recomendaciones de diseño, por tipo de calle para cada uno de los parámetros que determinan la geometría de la instalación: disposición, altura del montaje, interdistancia y sustentación.

Las alturas de montaje e interdistancias allí anunciadas lo son con carácter meramente orientativo. Han sido elaboradas considerando una anchura de calle, una sección transversal, una altura de edificación y unas características fotométricas de la luminaria de tipo medio, por lo que no deben ser adaptadas con rigidez, sin un estudio particularizado de cada caso.

Cuando se utilicen disposiciones axiales o multiaxiales, con luminarias suspendidas de cable, la altura de montaje será tal que permita un gálibo de 5 m. desde la parte baja de la luminaria.

Las columnas o báculos sólo se utilizarán cuando las aceras tengan una anchura suficiente, mayor de 2 m. Como norma general y cuando el ancho de la calzada así lo permita, se preferirán las columnas a los báculos por su menor incidencia.

El uso de brazos murales, recomendable sobre todo, en calles estrechas, deberá tener en cuenta el potencial obstáculo que suponen los cuerpos volados sobre fachada. Su ubicación se realizará minimizando la intrusión luminosa en la vivienda.

3.2.5.4. Componentes de la instalación

En el cuadro adjunto se incluyen algunas recomendaciones de carácter particular para cada tipo de calle, que complementan a las enunciadas a continuación.

El centro de mando, que deberá estar dotado de accionamiento automático, cuando sea posible se integrará en la edificación aledaña o en el propio centro de transformación.

Cuando ello no ocurra, tendrá el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general de la calle, su ubicación, acabado, etc...

REQUERIMIENTOS LUMINOTÉCNICOS

TIPO DE CALLE	ILUMINANCIA MEDIA EN CALZADA (cd/m ²)		ILUMINANCIA MEDIA EN CALZADA (Lux)		ILUMINANCIA		UNIFORMIDAD		TEMPERATURA	DESLUMBRAMIENTO			
	Aledaños	Aledaños	Pavim. m	Pavim. oscuro	Calzada	Acera	Global Calzada (U ₀)	Longitudinal (U ₁)		(°K)	(G)		Perturbador (IU%)
									Aledaños		Aledaños	Aledaños	Aledaños
Travesía Calle de tráfico denso	2	1	20-10	20-14	-	0,2	0,4	0,5	1.800 a 3.300	5	6	20	10
Mayor o princip. Casco urbano	1-1,5	-	10-15	14-21	5	5	0,35-0,4	-	2.000 a 3.000	La luminaria cumplirá: L.A. 1.250 (H 4,5) 1.500 (4,5 H 6) 2.000 (6 H)			
Secund. Casco urbano	0,6-1	-	6-10	8-14	4	1	0,3-0,4	-	1.800 a 3.300	L: Luminancia de la luminaria (cd/m ²)			
Princip. de urbaniz.	-	0,7-1	7-10	10-14	3	1	0,25-0,30	-	1.800 a 3.300	A: Superficie emisora de luz de la luminaria (m ²)			
Secund. de urbaniz.	-	0,5-0,8	5-8	7-11	2	0,2	0,15-0,25	-	-	H: Altura de montaje (m)			
Princip. urbaniz. económ.	-	0,5-0,8	5-8	7-11	2	0,2	0,15-0,25	-	-	No podrán colocarse fuentes de luz sin apantallar a la altura de los ojos (entre 1 y 3 m.)			

TIPO DE CALLE	ILUMINANCIA MEDIA EN CALZADA (cd/m ²)		ILUMINANCIA MEDIA EN CALZADA (Lux)		ILUMINANCIA		UNIFORMIDAD		TEMPERATURA	DESLUMBRAMIENTO	
										Molesto (G)	Perturbador (IU%)
Secund. urbaniz. económ.	-	0,3-0,7	3-7	4-9	1	0,2	0,10-0,15	-	-		
Sendas peaton. zonas verdes	-	0,3-0,7*	3-7*	4-9*	1*	-	-	0,25	1.800 a 3.300		

ESTANDARES ORIENTATIVOS (No condicionantes del diseño)

*En este tipo de vía entendemos por calzada el espacio destinado a tráfico peatonal.

RECOMENDACIONES DE DISEÑO. GEOMETRÍA Y COMPONENTES.

G E O M E T R I A	Tipo de calle	Travesía	Mayor o principal	Secundaria	Principal de urbanización	Secundaria de urbanización	Principal de urbanización económica	Secundaria de urbanización económica	Sendas peatonales y zonas verdes
	Disposición	Tresbolillo Pareada multiaxial	Pareada Multiaxial	Tresbolillo Axial Unilateral	Pareada Tresbolillo	Unilateral Tresbolillo	Unilateral	Unilateral	Unilateral
	Altura de montaje (m.)	6-8	3-6	4-6	5-7	4-6	6-8	6-8	3-4
	Interdistancia (m.)	24-32	12-24	16-24	20-28	16-24	24-35	24-35	12-16
	Sustentación	Baculo Columna Suspendida	Columna Suspendida	Brazo mural Suspendida	Columna Baculo	Columna	Columna Baculo	Columna Baculo	Columna
M P O N E N T E S	Luminaria	Cerrada Control deslumbram.intenso	Cerrada	Cerrada	Cerrada	Cerrada	Alcance largo	Alcance largo	Cerrada apantallada con difusor
	Lámpara	V.S.A.P.	V.S.A.P. H.M. V.M.C.C	V.S.A.P.	V.S.A.P. V.M.C.C.	V.S.A.P.	V.S.A.P. V.S.B.P.	V.S.A.P. V.S.B.P.	V.M.C.C. V.S.A.P. H.M.
	Tendido	Subterráneo	Subterráneo	Subterráneo	Subterráneo	Subterráneo	Subterráneo	Subterráneo	Subterráneo
	Soporte	Acero galvanizado pintado	Acero galvanizado pintado Hierro fundido	Hierro fundido	Acero galvanizado pintado	Acero galvanizado pintado	Acero galvanizado pintado Hormigón armado	Acero galvanizado pintado Hormigón armado	Acero galvanizado pintado Hierro fundido

V.S.A.P. : Vapor Sodio Alta Presión

V.M.C.C. : Vapor Mercurio Color Corregido

V.S.B.P. : Vapor Sodio Baja Presión

H.M. : Halogenuros Metálicos

Los tendidos eléctricos serán subterráneos, discutiendo bajo las aceras, embutidos en las canalizaciones de PVC rígido o corrugado, y disponiéndose arquetas, ciegas o no, en los cruces de calzada. Excepcionalmente, cuando las luminarias se dispongan en brazo mural o suspendido de cable, podrá admitirse el grapado de cable a la fachada, siempre que el carácter del entorno y la edificación así lo aconsejen. En todos los casos, los cruces de calzada se resolverán subterráneamente.

En actuaciones en Suelo No Urbanizable de protección especial, los tendidos eléctricos estarán regidos por el artículo 66 del PORN de la Sierra de Gredos.

Siempre que la Compañía Suministradora lo permita y resolviendo los problemas de explotación que pudieran surgir, y así lo admitiese el PORN de la Sierra de Gredos, podrá hacerse coincidir en los mismos postes el tendido de suministro en baja y el alumbrado, respetando la interdistancia reglamentaria establecida.

Los soportes de acero deberán ser galvanizados en todos los casos y posteriormente pintados, previa capa fosfatante de imprimación. En urbanización económica se podrá prescindir del pintado, pero no así del galvanizado.

Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados (según cualquiera de las Normativas vigentes), así como conectado a tierra, bien mediante pica individual, bien mediante tendido al efecto.

Las luminarias serán en todos los casos cerradas. Excepcionalmente podrían admitirse abiertas en urbanización económica semirural.

La elección de la luminaria se realizará en función de las características fotométricas facilitadas por el fabricante, optando entre unas u otras las que mejor se adapten, estética y técnicamente a la solución deseada.

Su diseño y tamaño se adaptará a la altura de montaje.

Con carácter general se utilizarán lámparas de vapor de sodio a alta presión. En los entornos que requieran una diferenciación y una mayor calidad cromática, podrán utilizarse lámparas de vapor de mercurio de color corregido e, incluso, en urbanización de gran calidad, de halogenuros metálicos.

Las lámparas de vapor de sodio de baja presión, por sus malas características cromáticas, son desaconsejables en zonas urbanas. Excepcionalmente podrán utilizarse en ordenaciones semirurales donde interese minimizar el mantenimiento.

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

3.2.6. PLANTACIONES Y JARDINERÍA.

Los aspectos relativos a las plantaciones al igual que los referentes al trazado, pavimentación y definición de las distintas infraestructuras de urbanización deberán concebirse y proyectarse desde una perspectiva unitaria, siendo el proyecto de urbanización la figura adecuada a este fin.

La elección de las especies se hará en función de las características del terreno y de las climáticas, considerando igualmente la influencia del tipo de plantación en la forma e imagen final del espacio público a proyectar. En todo caso, también estará condicionada por otros factores, tales como la situación de los árboles con relación a las construcciones y a los espacios abiertos, la escala de los edificios y las especies existentes en la zona.

El arbolado se podrá plantar en alcorques contruídos con éste fin para formar alineaciones o masas vegetales, o bien áreas terrizas continuas. Los árboles (que constituyen las alineaciones en las calles y paseos), tendrán el tronco recto, recomendándose una altura igual o superior a 2.5 m. Su copa estará conformada y si son especies de hoja caduca, deberá tener un perímetro recomendado mínimo de tronco de 14-16 cms., medido a 1 m. de altura del suelo. Se aconseja situar alrededor del tronco de árbol, una protección durante el primer año de plantación.

El marco de plantación, es decir, la distancia entre los árboles de la alineación dependerá de la especie elegida y del desarrollo esperado. El mínimo recomendado será de 4 m. y el máximo de 12 m.

El volumen de excavación necesario para realizar la plantación no será menor de 1 m³. Si el árbol se planta en alcorque, la superficie de este último no será inferior a 1 m². La profundidad mínima de la excavación será de 0.60 m. En algunas ocasiones, el uso de determinadas plantas puede resultar eficaz para lograr una superior estabilidad de los taludes resultantes de la urbanización. A este fin, se elegirán preferentemente las plantas tapizantes, cuyas raíces penetran y cohesionan el terreno, pudiéndose igualmente utilizar otra clase de arbustos.

Los arbustos tendrán una textura compacta y poseerán un adecuado tupido desde la base. El volumen mínimo de excavación para plantarlos será de 0.25 m³ y la profundidad mínima será de 0.40 m.

Las plantaciones de césped deben utilizarse en plantación continua y con pocos obstáculos, no son recomendables en pendientes fuertes y desniveles bruscos. Caso de producirse esta última circunstancia, se sustituirán por plantas tapizantes u otro tipo de arbustos. Las plantas tapizantes requieren además una conservación menor, pero debe prohibirse el

acceso a las zonas en donde se encuentren, al igual que sucede con los arbustos.

3.2.7. RECOGIDA Y TRATAMIENTO DE RESIDUOS SÓLIDOS:

La recogida de basuras y residuos sólidos se realizará en contenedores adecuados al respecto que serán retirados periódicamente hasta el vertedero.

Los terrenos destinados a vertederos estarán situados fuera del núcleo urbano, a una distancia mínima de 2 kilómetros y en parcelas de fácil acceso, y teniendo en cuenta la acción de los vientos dominantes.

3.2.8. CEMENTERIOS.

Las condiciones e instalaciones del cementerio aparecen recogidas en el Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria, de fecha de 20 de junio de 1974.

La nueva instalación de un cementerio se realizará a una distancia no inferior a 500 metros de zonas pobladas, según el artículo 50 del Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria.

CAPÍTULO 4. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

4.1. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN, DISEÑO Y CALIDAD AMBIENTAL.

La finalidad de estas condiciones es la regulación de los distintos conceptos que definen y conforman el volumen, diseño y calidad ambiental de una edificación.

4.1.1. NORMATIVA TÉCNICA.

Las viviendas, los servicios comunes de los edificios que las albergan y el equipamiento social y comunitario, deberán cumplir las condiciones exigidas en las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las viviendas sociales aprobadas por Orden 24/12/76.

4.1.2. ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CON RASANTE DE CALLE INCLINADA. (INCLUYE EJEMPLO GRÁFICO)

La altura máxima de la edificación queda limitada por los dos conceptos siguientes:

a) Altura máxima medida en número de plantas:

En el número total de plantas se computarán según lo establecido en el artículo 99.1 del Reglamento de

Planeamiento (planta baja y plantas de pisos). Para ello se tendrán en cuenta en cada tramo de fachada, las definiciones de dichas plantas establecidas en el Capítulo 1, de este mismo Título.

b) Altura máxima medida en metros:

No podrá superarse la altura máxima fijada en la Normativa Específica para cada zona, en todas y cada una de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

Si la rasante presentara desniveles superiores a un metro (1 m.), se permitirá hasta un máximo de medio metro (0.5 m.) sobre la altura permitida y, para niveles inferiores, se permitirá hasta un máximo equivalente a la mitad del máximo desnivel (por ejemplo, 0.30 m. para un desnivel de 0.60 m.)

Si al aplicar estas Normas existen sobre el terreno diferencias de cota superiores a tres metros (3 m.) en fachada, se dividirá ésta de manera escalonada en tantas partes como sea necesario para cumplir lo establecido.

Las alturas máximas serán vigentes en todos los puntos de la fachada de la edificación (también en los patios de parcela y en los patios de manzana, teniendo como referencia la rasante ideal del terreno).

4.1.3. ALTURA MÁXIMA EN EDIFICACIONES CON FACHADAS A CALLES OPUESTAS CON DIFERENTE RASANTE (INCLUYE EJEMPLO GRÁFICO)

Cuando una misma edificación tenga fachadas a calles opuestas con diferente rasante o cuando, en ausencia de aquella, exista diferencia entre la cota de la fachada a la calle y la cota del terreno en la fachada opuesta, la altura se computará midiendo siempre cada fachada con su altura correspondiente, pudiéndose prolongar ésta hasta la mitad de la parcela.

Para ello deberá resolverse adecuadamente el escalonamiento en la cubierta y permitiéndose para ello plantas retranqueadas en el lado situado hacia la cota inferior, siempre que el retranqueo no sobrepase el plano a 45° que pasa por el borde del forjado superior.

Para ello será de aplicación la Norma anteriormente expuesta sobre diferencias de cota de la rasante superiores a tres metros (3 m.), pero aplicado esta vez en sentido perpendicular al viario.

4.1.4. ALINEACIONES Y RASANTES.

Las alineaciones en el Suelo Urbano son las señaladas en los planos de ordenación. Las rasantes son las que presentan el terreno o viario actual.

Previo a la concesión de licencias, el Ayuntamiento podrá concretar sobre el terreno los

datos y detalles correspondientes, introduciendo los ajustes necesarios para la perfecta ejecución.

No se permitirá ningún tipo de retranqueo de la línea de edificación sobre las alineaciones oficiales, en las parcelas de la zona de casco, y excepcionalmente en las de ampliación de casco con unas determinadas condiciones.

Toda parcela de Suelo Urbano, para ser edificable ha de tener acceso directo a un vial público, y deberá tener señaladas en su contacto con el mismo, las alineaciones y rasantes.

4.1.5. PLANTAS DE SÓTANO Y SEMISÓTANO.

Se prohíbe la utilización de sótano para uso vividero. Los sótanos y semisótanos deberán contar con ventilación suficiente, pudiendo ser ésta natural o forzada, y contruídos con la adecuada impermeabilización. La altura mínima del suelo a techo será de 2,20 metros. Los almacenes y locales situados en sótano o semisótanos, no podrán ser independientes del local inmediato superior, debiendo existir una conexión entre ellos por medio de escaleras.

Los semisótanos sólo podrán ser habitables cuando, teniendo una altura libre mínima de dos metros cuarenta centímetros (2.40 m.), al menos un lado de los mismos tenga ventanas por encima de la rasante de dicha fachada y se pueda disponer ventilación cruzada con la fachada opuesta mediante "patio inglés" u otro medio.

El semisótano contabilizará por una planta por el lado o lados que sobresalga más de un metro (1 m.), y en ningún caso podrá producir el incumplimiento de la altura máxima de la edificación en metros.

4.1.6. PLANTA BAJA.

El nivel de la planta baja se encontrará entre 0,15 y 1,00 metros sobre el nivel de la rasante de la calle o terreno.

La altura libre mínima de suelo a techo en viviendas y oficinas será de 2,50 metros, y en locales comerciales de 2,70 metros. Si se destinase a uso de vivienda se cumplirán las condiciones de habitabilidad y será necesario el informe favorable del Servicio Territorial de Fomento.

Los locales comerciales instalados en planta baja o primera deberán tener acceso directo desde la vía pública.

No se permitirán las plantas bajas libres o diáfanas que no cuenten con cerramiento de fachadas y diseño unitario de las mismas con el edificio.

La altura libre de planta baja no podrá superar los dos metros ochenta centímetros (2.80 m.). Cuando

por razones del uso en una planta baja se localice un garaje para maquinaria industrial o agrícola, se podrá adecuar a la altura de ésta tanto el volumen de garaje, como el portón de entrada. Esto no podrá justificar el incumplimiento de la condición de altura máxima de planta baja en el resto de la misma, no destinada a dicho garaje debiendo evitar que se señale en fachada la diferente altura de forjados de la planta baja y garaje. En ningún caso podrá tampoco justificar superar la altura de la edificación, prefiriéndose para el caso de éste tipo de garajes, que se localicen en un edificio o nave de una sólo planta.

4.1.7. ENTREPLANTAS.

Se permitirán entreplantas con las siguientes condiciones:

- Su ocupación máxima será del 50% de la superficie total de la planta donde se desarrolle.

- La altura libre por encima y por debajo de la misma será de 2,30 metros.

- Si se destinase a uso de vivienda se cumplirán las condiciones de habitabilidad y será necesario el informe favorable del Servicio Territorial de Fomento.

4.1.8. PLANTAS DE PISOS.

La altura mínima libre para el uso residencial será de 2,40 metros y para el uso comercial de 2.70 m.

4.1.9. PLANTAS BAJO CUBIERTA.

La altura mínima de suelo a techo será de 2,20 metros en al menos el 30% de la superficie total. Sólo se permitirán en determinadas circunstancias detalladas en la Normativa Específica. La altura mínima de los paramentos verticales será de 1,20 metros. Si se destinase a uso de vivienda se cumplirán las condiciones de habitabilidad y será necesario el informe favorable del Servicio Territorial de Fomento y obligatoriamente estará vinculada a la planta inmediatamente inferior.

4.1.10. PLANTAS RETRANQUEADAS. (INCLUYE EJEMPLO GRÁFICO)

En la zona de casco y ampliación de casco sólo se permitirá su uso para solucionar la disposición de la edificación sobre la parcela a calles opuestas con fuerte desnivel. Se permitirá en zona de ensanche.

4.1.11. SALIENTES Y VOLADIZOS.

Los balcones, cornisas y miradores volados en general se dispondrán a una altura mínima de 3,00 metros medida desde el nivel de la acera y no podrán volar más de 1,00 metros de la vertical sobre la alineación exterior, no excediendo más de la décima parte (1/10) de la anchura de la calle.

No se permiten en las nuevas edificaciones cuerpos volados cerrados que sobresalgan de la edificación exterior, ni el cerramiento de los cuerpos volados existentes, salvo que así lo permita y regule su ordenanza correspondiente.

Los aleros podrán volar 0,25 metros más que los balcones. Se prohíbe otro tipo de cuerpos cerrados volados en fachada principal pudiéndose construir en fachadas posteriores, a partir del fondo máximo de edificación, con un vuelo de 1,00 metro.

En cualquier caso y como norma general para cualquier tipo de vuelos, éstos, además de cumplir las limitaciones anteriormente reseñadas, su proyección vertical quedará 0,20 metros remetida en la cara exterior del bordillo de acera, cuando ésta quede diferenciada o cuando se trate de travesías, se deberá dejar un mínimo de dos metros cincuenta centímetros (2.50 m.), al eje de la calle. Si se trata de balcones abiertos, el canto del forjado no podrá ser superior a veinte centímetros (0.20 m.).

La separación a las medianeras para sacar vuelos o abrir huecos será igual o mayor a 0,80 metros. De la alineación oficial sólo se permitirá salir 0,15 metros en el caso de portales, escaparates, rejas, anuncios, rótulos o cualquier otro elemento que se considere indispensable siempre y cuando la acera sea de dimensión adecuada.

No se permitirá la construcción de marquesinas.

4.1.12. RETRANQUEOS DE FACHADA.

En las calles o zonas donde se establezcan retranqueos obligatorios en las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, no podrá ocuparse el terreno que determine el retranqueo de alineación oficial de fachada, con ninguna construcción sobre y/o bajo rasante, aunque se destinen a establecimientos. Cuando se establezcan por estas Normas alguna zona, se permitirá entrantes y retranqueos sobre las alineaciones oficiales, siempre que éstas no dejen medianerías al descubierto, pudiendo admitirse la conversión de éstas en fachadas o su decoración con los mismos materiales y características de las fachadas existentes, y que la parte de suelo no ocupada se urbanice como jardín o ensanchamiento de la acera pública.

4.1.13. PATIOS.

a) Patios cerrados.

Cuando sea necesaria la presencia de patios interiores en los edificios para la iluminación y ventilación natural de estancias vivideras, estos deberán cumplir las siguientes condiciones:

- La distancia mínima de cualquier hueco que abra al patio hasta el paramento opuesto será de 3,00 m., medidos en la perpendicular al plano del hueco.

- La superficie mínima del patio será de 9,00 m².

- Se deberá poder inscribir un círculo de 3,00 m. de diámetro en el interior del patio.

b) Patios mancomunados.

Tan solo se permiten patios mancomunados cuando las dimensiones y forma de las parcelas catastrales existentes no permitan otra solución para ofrecer una correcta ventilación e iluminación a las estancias. También se permitirán en los casos que ya existan, estén registrados mediante escritura pública y se quieran mantener.

Los patios mancomunados se ajustarán a las siguientes normas:

- La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.

- No podrá en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna casa cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de 3 metros de altura máxima a descontar de la rasante del terreno del patio más bajo.

En caso de que la diferencia de rasante, entre los distintos patios, exceda de 3 metros, el muro de separación sólo podrá sobrepasa en 2 metros la rasante del patio más alto.

c) Patios abiertos.

No se permitirán los patios abiertos a fachada. La superficie mínima no podrá verse reducida en proyección vertical por salientes o voladizos de ningún tipo. En la Normativa Específica para cada zona del Suelo Urbano se especificarán las condiciones de ocupación por edificación en patios interiores.

4.1.14. REMATES.

Por encima de la altura permitida sólo podrán construirse chimeneas e instalaciones auxiliares, tales como cajas de escaleras o cuartos de instalaciones,

siempre que no se exterioricen desde las vías públicas. En la zona de casco y ampliación de casco sólo podrá sobrepasarse dicha altura por chimeneas.

4.1.15. CHIMENEAS DE VENTILACIÓN Y SALIDA DE HUMOS.

Se permitirá la construcción de conductos de ventilación en aseos, locales de calefacción, despensas, garajes, etc. Todos estos conductos serán verticales y contruídos con materiales incombustibles. Los conductos de salida se elevarán como mínimo un metro por encima de la cumbre.

4.1.16. CUBIERTAS.

Se prohíben las cubiertas planas. No podrán superar en ningún punto, el volumen definido por el plano superior del forjado de techo de la última planta y los planos que con pendiente máxima de cuarenta por ciento (40%), arranquen de la línea de intersección del plano anteriormente referido con aquél que contiene las líneas de vuelo máximo en todas y cada una de las fachadas de la edificación.

La cubierta o los elementos de fábrica que en ella se dispusieran no podrán superar en ninguno de sus puntos la altura de tres metros (3 m.), medida perpendicularmente sobre el plano del forjado de techo de la última planta, hasta la altura superior de la línea de cumbre o del caballete.

Los espacios bajo la cubierta podrán destinarse a trasteros o instalaciones o ser habitables eventualmente, cuando el acceso a la cubierta sea interior

desde la vivienda situada debajo de la misma y estén vinculadas a dicha vivienda.

En la zona de casco y ampliación de casco no podrán abrirse huecos verticales, ni mansardas, ni buhardas. Tampoco podrán practicarse huecos en el plano de los faldones de cubierta que sean superiores a un metro cuadrado (1 m²) cada uno, ni en cuantía total superior a un octavo (1/8) de la superficie del paño de cubierta donde estén situados.

En la zona de ensanche podrán abrirse huecos verticales, mansardas, buhardas y huecos en el plano de los faldones, pero con las limitaciones establecidas en el párrafo anterior.

La cubierta deberá estar realizada a dos, tres o cuatro aguas, evitando siempre que sea posible la solución a una sola agua y, en todo caso, los hastiales o paños vistos que diera lugar a paramentos continuos verticales de tres plantas.

Todo edificio tendrá una salida fácil al tejado o azotea de cubierta, para su mantenimiento.

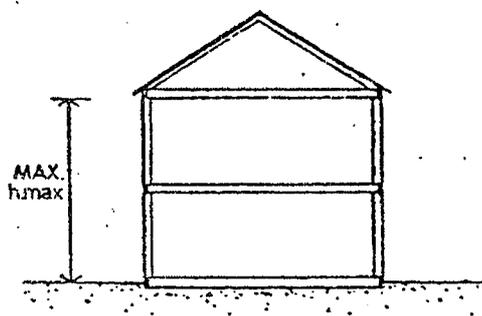
4.1.17. PASOS DE ENTRADA DE VEHÍCULOS.

1. Los pasos de entrada de vehículos en edificios o solares, sobre las aceras, se realizarán rebajando el bordillo y la acera con una pendiente máxima del 15% y dando a la misma la forma de badén conveniente.

2. Se prohíbe expresamente rellenar, de un modo permanente, de hormigón u otro material, el arroyo de la calzada en forma de plano inclinado que salve el desnivel entre bordillo y calzada, aunque se prevea la circulación de las aguas pluviales mediante tubos y otros sistemas.

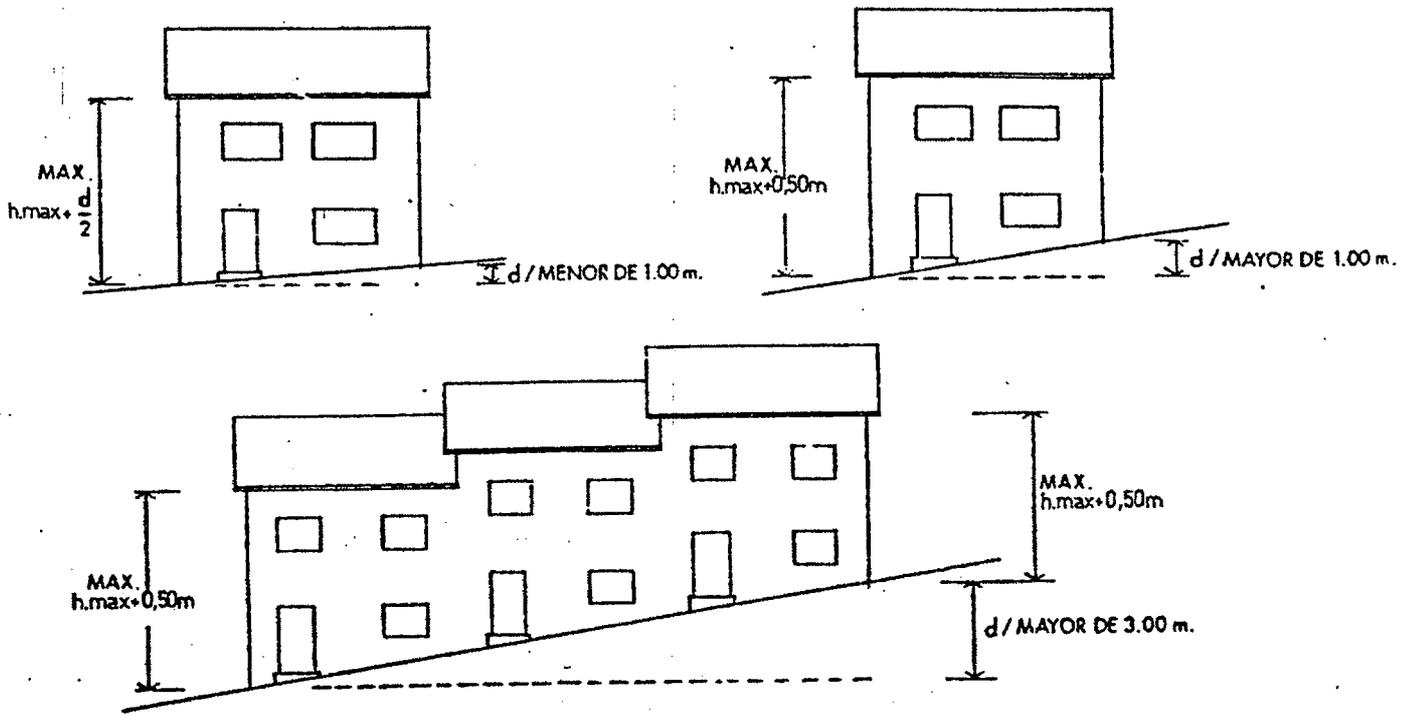
CONDICIONES DE VOLUMEN DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO Y NÚCLEOS DE POBLACIÓN. ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN

Máximo 3 Plantas: Aprovechamiento de vivienda bajo cubierta



SECCIONES

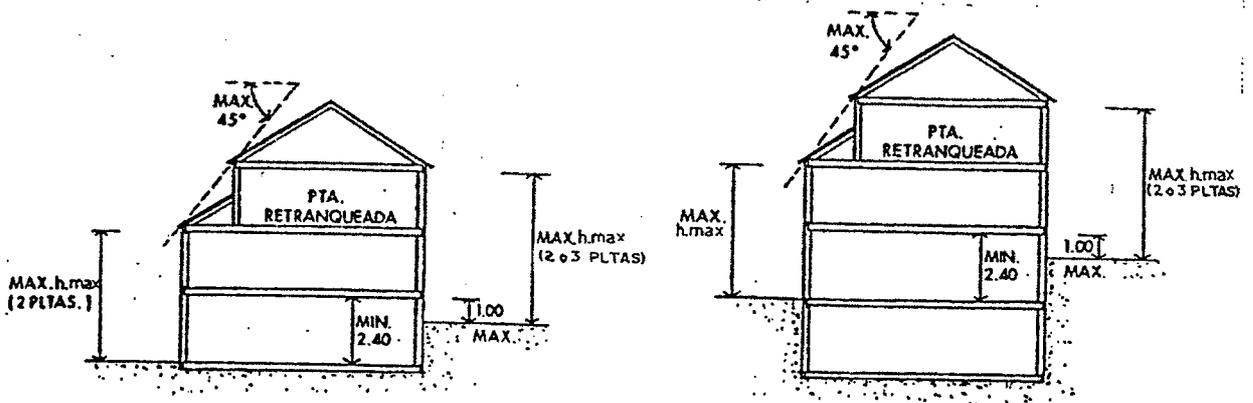
Altura máxima cuando la rasante de la calle o terreno tiene desnivel (d)



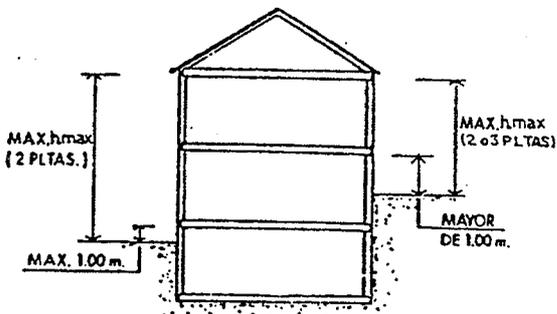
ALZADOS

CONDICIONES DE VOLUMEN DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO Y NÚCLEOS DE POBLACIÓN

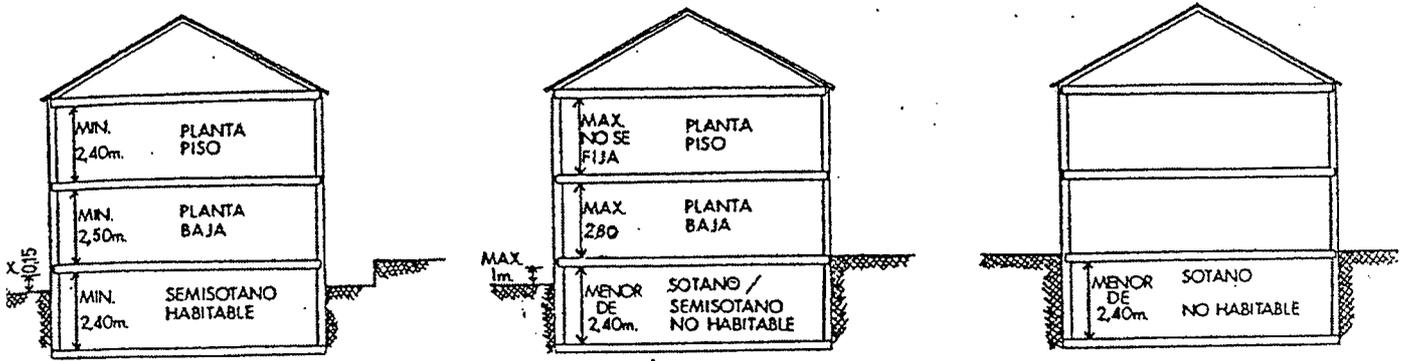
ALTURA MÁXIMA EN EDIFICACIONES CON FACHADAS A CARAS OPUESTAS CON DIFERENTE RASANTE



SECCIONES

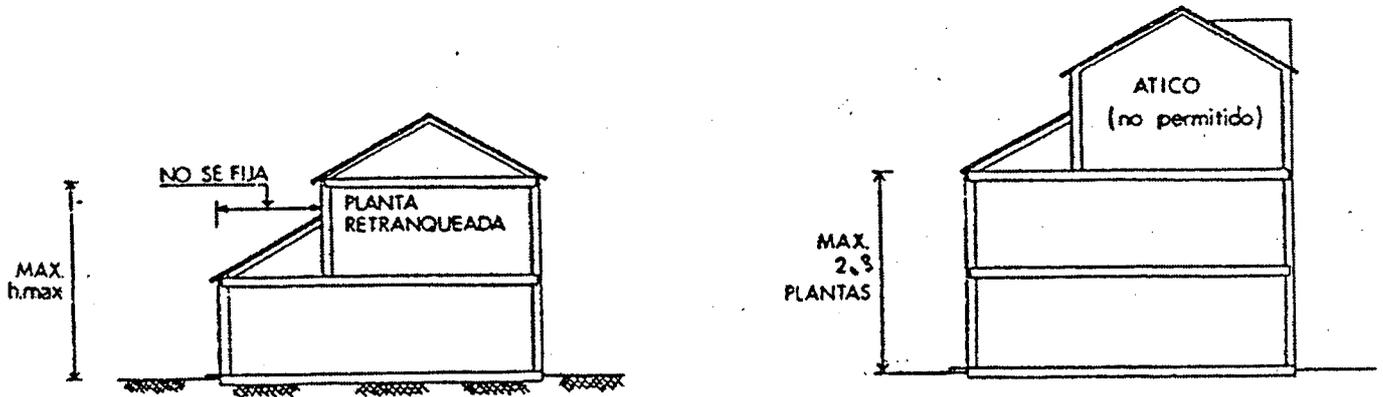


ALTURA LIBRE DE PLANTAS DE PISO, PLANTAS BAJAS, SOTANOS Y SEMISOTANOS



SECCIONES

PLANTAS RETRANQUEADAS, ATICOS



SOLO PERMITIDO EN ZONA DE ENSANCHE

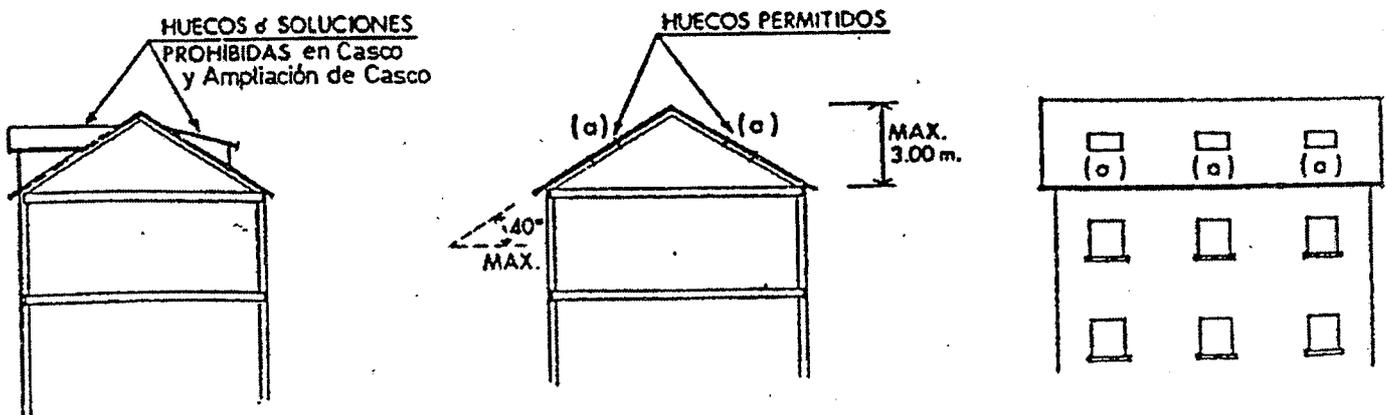
EL ATICO NO ESTA PERMITIDO

SECCIONES

CUBIERTAS

Superficie máxima en cada hueco (a): 1 m²

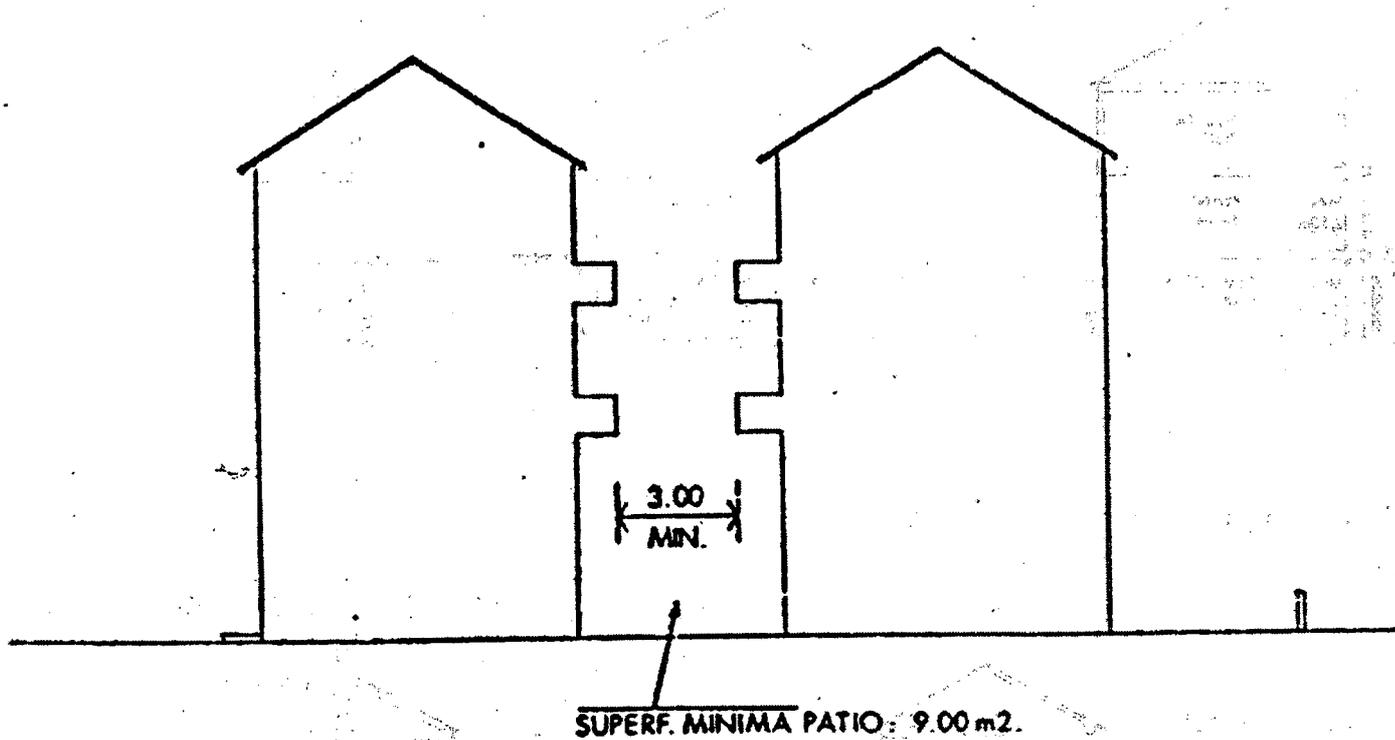
Superficie máxima de todos los huecos: inferior o 1/8 de la superficie del paño de cubierta



SECCIONES

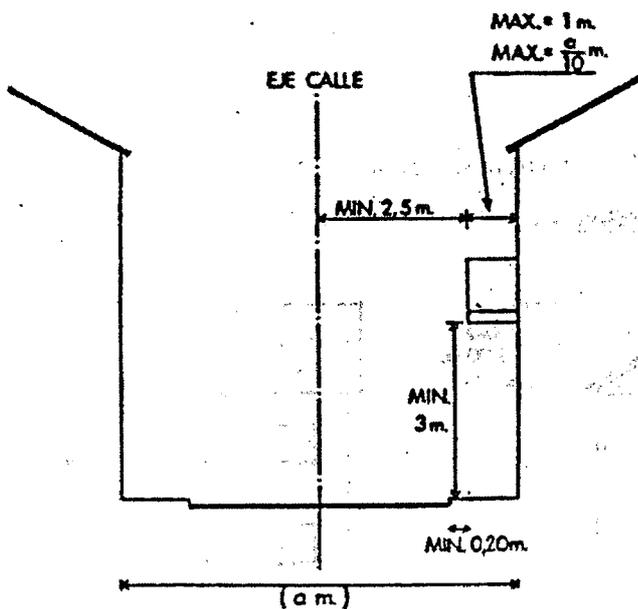
ALZADO

PATIOS INTERIORES DE LA EDIFICACION

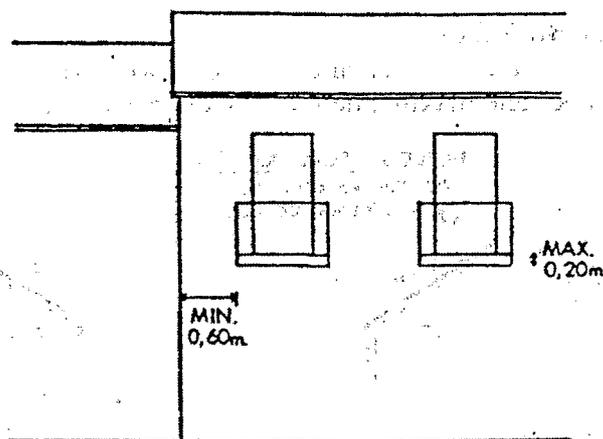


ALZADO

CUERPOS VOLADOS

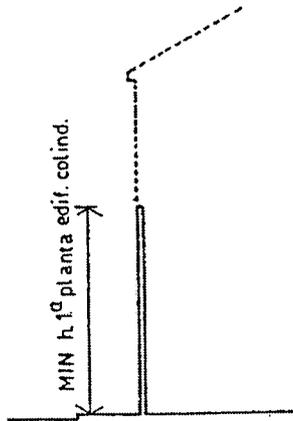


SECCION

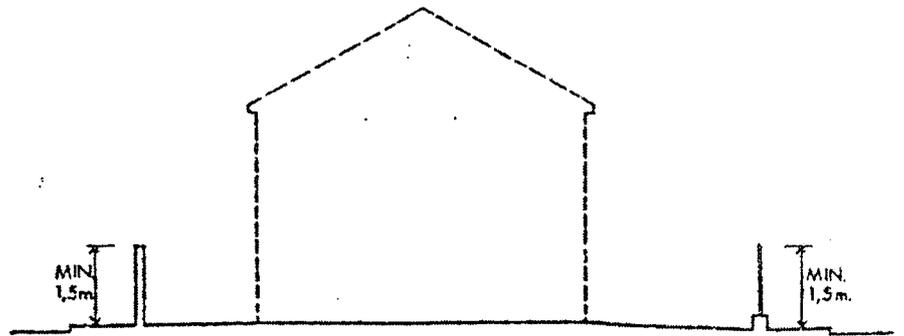


ALZADO

CERRAMIENTOS DE PARCELAS Y EDIFICACIONES



EN ZONA DE CASCO
(opacos)



EN ZONA FUERA DE CASCO
(opacos o diáfanos)

4.2. CONDICIONES GENERALES DE LAS INSTALACIONES.

4.2.1. DE PROTECCIÓN Y SEGURIDAD.

En todo tipo de instalación deberá tenerse en cuenta la normativa vigente en temas de humedad, aislamiento térmico y acústico, protección contra incendios, etc.

Acomodándose a las prescripciones que determinan las Normas Básicas de la Edificación: NBE-CPI-91, NBE-CA-81 Y NBE-CT-79, así como al Reglamento de Instalaciones de Calefacción, Climatización y Agua Caliente Sanitaria y al Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, todos ellos de obligado cumplimiento.

4.3. CONDICIONES GENERALES HIGIENICO-SANITARIAS.

4.3.1. CONDICIONES HIGIENICAS DE LAS VIVIENDAS.

Las siguientes condiciones serán de obligado cumplimiento en toda obra nueva. Para la adaptación de las viviendas actuales a dichas condiciones, se contemplan obras de saneamiento, reforma, ampliación o consolidación consintiéndose las mismas en el caso de que no haya contradicciones con lo reglamentado en las presentes Normas Subsidiarias.

Toda vivienda deberá cumplir lo expresado en la Orden del 29 de Febrero de 1944 del Ministerio de la Gobernación, "Condiciones Higiénicas mínimas que

han de reunir las viviendas", siendo necesario el informe favorable del Servicio Territorial de Fomento previo a la concesión de licencia.

4.3.1.1. Programa de vivienda:

Toda vivienda familiar se compondrá como mínimo, de una cocina, cuarto de estar, un dormitorio de dos camas y un aseo. Las habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio, ni sirva a su vez de paso al aseo. En viviendas de menos de sesenta metros cuadrados (60 m²), se permitirá reunir en una sóla estancia la cocina y el estar. Como dimensiones y condiciones mínimas a cumplir cada uno de los espacios, se atenderá a lo expresado en las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de viviendas sociales.

4.3.1.2. Orientación de la vivienda:

Se procurará, siempre que la edificación pueda disponerse libremente, que las estancias estén orientadas al Sur, o bien hacia la orientación más favorable de la zona.

También será conveniente disponer de ventilación cruzada entre unas y otras piezas de la vivienda, pudiéndose incluso acudir a la apertura de huecos altos o trampillas a estos efectos. No se permitirán viviendas interiores. Para que una vivienda se considere exterior es necesario que los huecos o ventanas de estancia o comedor, además de un dormitorio como mínimo, estén en una fachada de calle o plaza.

4.3.1.3. Ventilación de la vivienda:

Toda pieza habitable de día o de noche, así como la cocina tendrá ventilación directa al exterior por medio de un hueco con superficie no inferior a un octavo (1/8) de la superficie de la planta de la misma.

Cuando la pieza incluya alcoba y gabinete, una de ellas podrá servir de dormitorio y el hueco alcanzará doble superficie de la prevista en el caso anterior. En éste caso, el fondo total contado a partir del hueco no excederá los ocho metros (8 m.).

Cuando la pieza se ventile a través de una galería no podrá servir ésta de dormitorio, excepto si la galería tiene una anchura mayor de un metro (1 m.). La superficie total de huecos de la galería no será inferior a la mitad de su fachada, y la ventilación entre galería y habitación también será como mínimo, el doble de la fijada en el primer caso.

Se podrá considerar como ventilación exterior aquella que abra sobre los espacios de la vía pública y sobre patios de parcela o manzana en los que se puede inscribir una circunferencia de tres metros (3 m.) de dimensión mínima.

Los baños principales y los pasillos podrán ventilar a patios interiores. No obstante, se podrá autorizar el uso de chimeneas de ventilación que comuniquen directamente con el exterior y que sobresalgan al menos medio metro (0.50 m) sobre la cubierta.

4.3.1.4. Dimensiones mínimas de las piezas habitables:

Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones serán las siguientes:

En viviendas de un sólo dormitorio, diez metros cuadrados (10 m²) y veinticinco metros cúbicos (25 m³) de cubicación.

En viviendas de más de un dormitorio; los dormitorios de una sólo cama, seis metros cuadrados (6 m²) de superficie y quince metros cúbicos (15 m³) de cubicación, disponiendo al menos un dormitorio de dos camas, sala de estar de catorce metros cuadrados (14 m²); cocina, seis metros cuadrados (6 m²); retrete (1.50 m²). Si la cocina y el cuarto de estar constituyen una sólo pieza, ésta tendrá una dimensión mínima de dieciocho metros cuadrados (18 m²).

La anchura mínima de pasillo será de noventa centímetros (0.90 m), salvo en la parte correspondiente a la entrada en el piso, cuya anchura se elevará a un metro y veinte centímetros (1.20 m).

La altura libre de todas las habitaciones, medida del pavimento al cielo raso no será inferior a 2.40

metros. En las viviendas que tengan habitaciones abuhardilladas, la altura mínima de los paramentos verticales será de 1.20 m. y la cubicación mínima de cada una de ellas no podrá ser inferior a la resultante de aplicar las normas marcadas en el párrafo anterior, debiendo en todo caso revestirse los techos y blanquear toda la superficie.

Excepcionalmente, y en dependencias de servicio tales como lavaderos, despensas, trasteros, aseos no principales, ...etc, y en general en todo lo que no sean estancias, cocinas, dormitorios, comedores o pasos importantes, la altura libre podrá reducirse hasta el mínimo de 2.20 m.

4.3.1.5. Condiciones de los huecos:

No se podrán disponer huecos correspondientes a ventanas ni balcones con vistas directas u oblicuas a otras parcelas colindantes, si no se produce una separación mínima de tres metros (3 m.) a los linderos, medida desde cualquier punto exterior de los huecos.

4.3.1.6. Dimensiones de las escaleras:

Las escaleras se dispondrán siempre con iluminación y ventilación directas en fachada o patio, de superficie mínima de 0.40 m. cuadrados, salvo en viviendas unifamiliares. Se admite la iluminación y ventilación vertical, siempre y cuando el lucernario tenga una superficie no inferior a dos tercios de la caja de escalera. El ancho mínimo de las escaleras será de noventa centímetros (0.90 m.) para cada tramo.

Los peldaños tendrán altura máxima de tabicas de diecinueve centímetros (0.19 m.) y anchura mínima de huella, sin contar el vuelo sobre la tabica, de veinticinco centímetros (0.25 m.). El número máximo de peldaños en un solo tramo será de dieciséis (16).

En escaleras curvas que sirvan a más de una vivienda, la longitud mínima del peldaño será de 1.20 m. Los peldaños tendrán, como mínimo, una línea de huella de 25 centímetros, medida a cuarenta centímetros de la línea interior del pasamanos. Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de 1.20 metros (1.20 m.).

Las mesetas intermedias, sin puertas de acceso a locales o viviendas, tendrán un fondo mínimo igual a la longitud del peldaño. La distancia mínima desde la arista de los peldaños de mesetas con puertas a éstas será de 25 centímetros (0.25 m.).



Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE ÁVILA

Miércoles 29 de marzo de 2000

FASCÍCULO SEGUNDO

Número 52

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

Franqueo concertado: 06/3

Depósito Legal: AV-1-1958

4.3.1.7. Condiciones de baños y retretes:

En todas las viviendas se instalará, cuando menos, un cuarto de aseo compuesto de retrete, lavabo y ducha. En la cocina o dependencia aneja se instalará un fregadero.

Los cuartos de aseo deberán ir revestidos de azulejos u otro material impermeable en todos sus paramentos, hasta una altura mínima de 1.40 metros. Los paramentos afectados por el uso de la ducha, hasta 1.95 metros.

El acceso no se permitirá desde las estancias, comedores, cocinas, ni dormitorios. Si la vivienda está dotada de cuartos de aseo completos, uno de ellos podrá tener puerta de acceso a un dormitorio.

La instalación de agua comprenderá Red de Agua Caliente y Red de Agua Fría. Cada uno de los aparatos sanitarios y fregaderos o lavaderos irá provisto de su correspondiente cierre hidráulico. Los sifones serán siempre registrables y fácilmente accesibles.

4.3.1.8. Elementos constructivos:

a) Cimientos: Se admiten todos los sistemas de cimentación.

b) Muros: Se permiten todos los sistemas, atendiendo especialmente, a sus condiciones de estabilidad, aislamiento e impermeabilidad. La separación entre viviendas o entre viviendas y servicios comunes será ejecutada como mínimo con medio pie de ladrillo macizo o con soluciones constructivas que aseguren el aislamiento sonoro mínimo que proporcionan los 12 cm. de ladrillo macizo.

c) Forjados: Se autoriza cualquier clase de forjado, incluidos los de madera.

d) Cubiertas: En la construcción de cubiertas se admitirá cualquier material de los existentes en el mercado, siempre que se atiendan las condiciones fijadas en el apartado 4.4 (Condiciones estéticas y composición), sobre materiales permitidos para cubiertas, y se asegure una perfecta impermeabilidad.

4.3.1.9. Aislamiento de la vivienda:

Se recomienda que los pisos inferiores de las edificaciones destinadas a viviendas estén aislados del terreno natural mediante una cámara de aire, o una capa impermeable que proteja de las humedades del suelo de 0.30 m. de espesor mínimo.

Los aislamientos de muros y cubiertas se realizarán empleando materiales, de modo que cumplan la NBE-CA-88 y la NBE-CT-79.

Los locales destinados a almacenaje, animales, garajes, etc, deberán quedar aislados de la zona destinada a vivienda, estando comunicados con ésta por acceso con puerta resistente al fuego, debiendo disponer en todo caso de entrada independiente.

Los patios de parcela y los patios que proporcionan luz y ventilación a cocinas y retretes serán siempre abiertos, sin cubrir en ninguna altura, con piso impermeable y desagüe adecuado, con recogida de aguas pluviales, sumidero y sifón aislador.

4.3.1.10. Abastecimiento de agua:

Todas las edificaciones que lo precisen y, en cualquier caso, todas las viviendas deberán en los núcleos urbanos estar conectadas a la Red de Distribución de Agua, de manera que puedan disponer de una dotación mínima de 400 litros por vivienda y día.

4.3.1.11. Saneamiento de aguas residuales.

Las aguas residuales y negras procedentes de las edificaciones deberán recogerse en tuberías impermeables y ventiladas y ser recogidas por éstas al exterior del inmueble a conectar a la Red de Alcantarillado. En núcleos urbanos quedan prohibidos los pozos negros y las fosas sépticas, por lo que para construirse una nueva edificación en un punto del mismo a donde no llegue la Red de Alcantarillado, deberá previa o simultáneamente realizarse el enganche con la misma, requisito sin el cual no podrá concederse la Licencia de Primera Ocupación.

4.3.1.12. Evacuación de aguas pluviales:

Las aguas pluviales pueden recogerse en bajantes que vayan a cualquier desagüe o despedirse por gárgolas o dejar la natural caída de los goterones del tejado. En este último caso, el alero no volará menos de cuarenta centímetros (40 cm.)

Las bajantes serán de fundición, plomo, zinc, gres, fibrocemento, cemento con o sin armadura o de plásticos autorizados. Se aconseja que las bajantes vayan por el exterior, en cuyo caso se protegerán contra rotura con material adecuado en una altura de dos metros (2 m.) a partir de la rasante de la acera.

4.3.1.13. Energía eléctrica:

Toda edificación y vivienda que se localice en un núcleo urbano deberá estar dotada de conexión a la Red de Distribución de Energía Eléctrica.

4.3.1.14. Condiciones de acceso a las edificaciones:

Cualquier edificación que se realice en el núcleo urbano deberá tener un acceso público desde la Red Viaria. Este acceso deberá tener un ancho mínimo de tres metros y medio (3.5 m.) y deberá estar en perfectas condiciones para permitir el tránsito rodado y peatonal. Para ello deberá, al menos, ser capaz de soportar el tráfico rodado, siendo conveniente que esté tratado con un afirmado y compactado con grava o riego asfáltico que garantice la estanqueidad y el riego en todo tiempo. No obstante, se preferirá el asfaltado completo, el hormigón de firme o el empedrado, como medios más duraderos de consolidación del viario.

Si a la edificación se accede por una vía pública existente, reconocida como tal y transitada con anterioridad, el Ayuntamiento podrá por su cuenta realizar las obras de urbanización del viario o de las Redes, con la capacidad, sección y materiales que considere más adecuados y sirvan a la totalidad de la zona a la que corresponda, pudiendo después repercutirla a los propietarios beneficiados conforme a lo establecido en el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, sin perjuicio de aplicación de contribuciones Especiales.

Si es preciso realizar un nuevo acceso no existente como público anteriormente, o ampliar el actual hasta la parcela que se edifica, el propietario vendrá obligado a costear las obras de urbanización del viario y conexión a las Redes de Distribución de Agua y Saneamiento hasta enlazar con las públicas existen-

tes. Además deberá ceder al Ayuntamiento el suelo correspondiente al nuevo suelo urbanizado, todo ello conforme a la Ley del Suelo anteriormente mencionada.

Todos los accesos cumplirán las Normativas sobre Accesibilidad y en especial las referentes a minusválidos.

4.3.2. CONDICIONES HIGIENICAS DEL COMERCIO Y OFICINAS.

Los establecimientos comerciales o de oficina habrán de cumplir las siguientes condiciones generales:

- Locales en sótano y semisótano: Sólo podrá establecerse el comercio en sótanos en las condiciones siguientes:

a) El sótano no podrá ser independiente de un local comercial en planta baja.

b) Estará unido a él, por amplias escaleras o aberturas.

c) La altura libre no será inferior a 3 m.

- Ventilación natural o artificial: Se exige en todo caso la ventilación artificial o natural.

La ventilación natural ha de establecerse por huecos a fachada, patios de manzana o solar que cumplan las dimensiones mínimas prescritas por las Ordenanzas.

De no reunirse esta condición se exigirá la ventilación artificial, previa presentación reglamentaria del proyecto detallado de la instalación y aprobación por el Ayuntamiento.

- Servicios sanitarios: Todo local comercial o de oficinas estará dotado de cuarto de baño con ventilación por ventana o chimenea, no tendrá comunicación directa con el local de venta o trabajo y comprenderá al menos un lavabo y un retrete, aumentando el número de servicios proporcionalmente al de empleados y sexo de los mismos, según los reglamentos o normas pertinentes para este tipo de instalaciones.

Los locales comerciales o de oficinas no podrán comunicar directamente con las viviendas, debiendo existir al menos un vestíbulo intermedio con puertas 90 minutos resistentes al fuego.

- Cuando La actividad del local comercial requiera la colocación de trampillas de acceso a la vía pública por motivos higiénicos fundados, estas trampillas podrán permitirse convenientemente protegidas y siempre que no afecten directamente a la circulación rodada, es decir, cuando exista acerado peatonal, soportales, etc, con anchura suficiente.

4.3.3. CONDICIONES HIGIENICAS DE LA INDUSTRIA.

Los edificios o instalaciones industriales cumplirán el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas así como el Decreto 833/75 sobre contaminación atmosférica y todas aquellas disposiciones complementarias vigentes que las regulan.

4.3.4. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE ESTABLOS, CUADRAS Y CORRALES.

No se permitirán nuevas instalaciones de establos de ganado ovino, o porcino, vaquerías, o explotaciones avícolas, que por su magnitud puedan considerarse como pequeñas industrias agropecuarias, dentro del casco urbano.

En las existentes se establecerán los elementos correctores que contempla el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas tendentes a evitar olores y garantizar la salubridad de los habitantes.

Así pues no se concederán licencias para ampliación de dichas explotaciones.

4.3.5. CONDICIONES HIGIENICAS DE LOS SOLARES.

- Cerramiento: Los solares incluidos dentro de la zona de ordenanza de casco deberán tener el carácter de muro-fachada con vallas de altura mínima la de la 1ª planta de las edificaciones colindantes construídas con fábrica de ladrillo o material adecuado que sea acorde con la estética urbana, situándose sobre la alineación oficial.

Se considerarán solares no edificados también aquellos donde se hubiera producido el derribo de un edificio, y el Ayuntamiento podrá siempre exigir el cerramiento en el plazo de tres meses.

En el resto del núcleo urbano se permitirán cerramientos opacos o diáfanos y su altura mínima podrá ser de un metro y medio (1.5 m.). Cuando los bajos comerciales o la planta baja de un edificio no vaya a ocuparse de inmediato, se realizará un cerramiento provisional con materiales y acabado en consonancia con los de la fachada, permitiéndose huecos de ventilación en su parte alta.

- Limpieza: Los solares se mantendrán libres de escombros o basuras para no afectar a la salubridad de su entorno.

4.3.6. CONDICIONES HIGIENICAS DE LAS INSTALACIONES DE USO RECREATIVO Y SOCIAL.

Los locales destinados a uso recreativos y sociales cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espacios Públicos y Actividades Recreativas (Real Decreto nº 2816/82 de 27 de agosto).

4.4. CONDICIONES DE ESTÉTICA Y COMPOSICIÓN.

4.4.1. NORMAS GENERALES

Toda construcción, cualquiera que sea su destino o situación deberá adaptarse, en su aspecto físico, al ambiente en que estuviese situada, respetando sus tipologías, estilos, cromatismos, etc.

El Ayuntamiento deberá obligar al cumplimiento de estos requisitos básicos así como de cuantos estimare oportunos, recabando los informes técnicos necesarios.

4.4.2. ADECUACIÓN DE LAS OBRAS DE REFORMA DE UN EDIFICIO

Cuando una edificación existente sea objeto de reforma, se conservarán todos los elementos arquitectónicos que den carácter al edificio, recuperándolos e integrándolos en la nueva edificación, así como aquellos otros elementos interiores o ocultos que también se habrán de incorporar.

4.4.3. ADECUACIÓN DE LAS EDIFICACIONES DE NUEVA PLANTA SITUADAS EN UN ENTORNO ARQUITECTÓNICO UNITARIO

Las obras de nueva planta deberán procurar armonizar con las edificaciones colindantes, siempre que éstas guarden una cierta unidad de forma y materiales. Para ello se analizará la tipología de las edificaciones existentes para buscar que éstas puedan integrarse en el conjunto edificado. No se utilizarán con carácter general composiciones, formas, materiales ni colores que se juzguen disonantes con el ambiente. A tal efecto, se procurarán respetar los volúmenes edificados, las alturas de forjados, las proporciones entre huecos y macizos y las propias proporciones de los huecos en sí mismos, aunque se añadan a las nuevas fachadas a las nuevas fachadas existentes, procurando respetar la armonización con éstas.

Se prestará especial atención al diseño de elementos básicos de la edificación que destaquen sobre el edificio, como las cubiertas cuyo tratamiento deberá ser acorde con el existente, las chimeneas, los balcones, otros tipos de vuelos, cierres, carpintería...etc, de manera que no rompan o distorsionen el entorno y la silueta del conjunto urbano en que se encuentren.

Además se respetarán también las condiciones generales de forma y composición que figuran a continuación y que serán obligatorias para toda edificación, independientemente de su localización.

4.4.4. COMPOSICIÓN DE FACHADAS.

Cuando la edificación de nueva planta se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones existentes se procurará continuar las líneas fijas de referencia de composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.)

En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre huecos y macizos en la composición de las fachadas deberán justificarse en función de las características tipológicas de la edificación ambiental del entorno. En la tipología de manzana cerrada la parte de fachada no edificada en altura se delimitará con un cerramiento de las mismas características que la fachada y con una altura mínima igual a la de la planta baja.

En los edificios de nueva construcción la planta baja deberá componer sus huecos, composición y materiales con los del resto de la fachada. En la edificación existente se prohibirán las reformas de plantas que no se ajusten en composición y materiales a las características ambientales y arquitectónicas del propio edificio y del entorno.

Toda instalación de un edificio de acondicionamiento de aire, calefacción, refrigeración, o cualquier otra clase, no podrá sobresalir del paramento exterior de la fachada y deberá situarse, de manera que no perjudique la composición de la misma sin que resulten visibles desde la vía pública, en caras laterales. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

4.4.5. MEDIANERÍAS.

Todos los paramentos vistos de esta naturaleza deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas. Las medianeras que por cambio de uso, o calificación de la parcela colindante, u otros motivos amparados por el planeamiento quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a plaza, vía pública o espa-

cio libre público en general, deberán ser tratados como fachadas principales.

Se podrán abrir o simular huecos, así como decorarlas con materiales adecuados previo proyecto reformado aprobado por el Ayuntamiento y según los planos que éste establezca a tenor de la incidencia de tales paramentos en el paisaje urbano. En cualquier caso, dicho proyecto deberá continuar las líneas generales de la composición de las fachadas colindantes incluida la del propio edificio; para la apertura de huecos deberán observarse las disposiciones civiles generales.

Por razones de ornato urbano general, el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de estas obras en determinados espacios públicos de importancia visual y estética, de común acuerdo con los propietarios del inmueble. Así mismo podrá el Ayuntamiento elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras habituales de mantenimiento y decoro de medianerías y fachada en general.

4.4.6. MATERIALES EN FACHADA Y CONDICIONES DE CONSERVACIÓN.

La elección de materiales se hará de manera que busquen la armonía con la gama de colores imperante en el núcleo, y respetando las normas específicas de la zona en la que estén situados.

Se prohíben como elementos vistos de fachada los ladrillos huecos vistos, los blancos, de colores oscuros o bicolors, los bloques de hormigón grises vistos así como los revocos con colores puros o agrios. Se permite el uso de la piedra en fachada, pero tratada con la mampostería usual, prohibiéndose los grandes aplacados y la falsa mampostería. Sólo se permite el uso de plaquetas para fachadas, cuando éstas no tengan brillo alguno y además su color sea de los mismos definidos para el revoco.

Se prohíbe el uso de materiales tipo gresite que sean de colores agrios o de aspecto no uniforme. Se prohíbe el uso de la pizarra en fachada, así como el de otros elementos que la imiten. También se prohíbe el uso de placas de fibrocemento e impermeabilizantes de tipo asfáltico que queden simplemente vistos. Se permite el hormigón visto en elementos estructurales, cornisas... etc.

No se autorizará el cubrimiento de fachadas por encima de la planta baja con placas de piedra o mármol o similares que por sus características, peso y forma de colocación puedan suponer riesgo físico para las personas en caso de desprendimiento fortuito de una de ellas; así mismo se impedirá la utilización de piezas de los mismos materiales en cornisas,

impostas, poyetes, y similares siempre que su diseño y colocación no garanticen la ausencia total de riesgo para los viandantes en caso de fortuito desprendimiento.

Las fachadas de los edificios aunque no sean visibles desde la vía pública deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueo siempre que lo disponga la autoridad municipal. Esta podrá, así mismo, obligar a la reforma del acabado o colorido de los edificios existentes que estén manifiestamente en contradicción con lo expresado en estas Normas sobre materiales y acabados.

Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez a fin de que no puedan comprometer la seguridad pública. Los técnicos y agentes municipales tendrán la obligación de denunciar los edificios que se hallen en mal estado de conservación, para que tras los previos informes facultativos necesarios, en los que se declaren al detalle los elementos ruinosos y la clase de obras que sea necesario ejecutar, se proceda por sus dueños, después de ser oídos, a derribarlos o repararlos en el plazo que se fije.

Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exija, a cuyo efecto el Ayuntamiento ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar los daños y perjuicios a las personas y a las cosas. Si el propietario no ejecutara dicha orden en el plazo que se le señale, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria, de acuerdo a lo previsto en el artículo 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

4.4.7. MATERIALES DE CUBIERTA:

Las cubiertas deberán ser de teja cerámica curva roja. En las edificaciones no residenciales, situadas en Suelo no Urbanizable Común, se permitirán cubiertas industriales con colores discretos que no resalten sobre el entorno.

4.4.8. LOCALES COMERCIALES:

Los locales comerciales no podrán utilizar en fachada otros materiales ni colores que los señalados anteriormente por estas Normas y de preferencia existirá continuidad de material y acabado respecto al resto de la fachada. Se prohíbe, en todo caso, la utilización de elementos de colores variados, llamativos o disonantes con la fachada y el entorno, así como los grandes paneles plásticos en las zonas de cascos consolidados.

4.4.9. HUECOS Y VENTANAS:

Su proporción será preferentemente vertical y no podrán disponerse adosados a los límites de la edificación, salvo en edificaciones aisladas. Las carpinterías habrán de ser de madera, metálicas pintadas o de aluminio coloreado, prohibiéndose el aluminio en su color. Las jambas no podrán sobresalir más de diez centímetros (0.10 m.) y los zócalos en fachada, si se dispusiesen, tampoco podrán sobrepasar esa medida.

CAPÍTULO 5. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN:

5.1. ALCANCE Y CONTENIDO:

Regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección del medio ambiente y el patrimonio social, cultural y económico de la comunidad dentro del cual se encuentra entre otros el arquitectónico.

Se establecen estas Normas de Protección General para todo el término municipal, sin perjuicio de la Normativa Específica del PORN de la Sierra de Gredos.

Si bien toda la normativa establecida por estas Normas Subsidiarias se dirige a estos fines, en este capítulo se desarrollan específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:

1.- Protección medio-ambiental, ecológica y de los niveles de confort.

2.- Protección paisajística y de la escena urbana.

3.- Protección del patrimonio edificado.

Estas Normas consideran separadamente diversos elementos del territorio y diversas actividades incidentes sobre el mismo, regulándose independientemente la protección de que dichos elementos son objeto y las limitaciones aplicables a las mencionadas actividades, pudiendo un mismo punto del territorio verse regulado por varias protecciones y limitaciones a un mismo tiempo.

No se establecen referencias gráficas sobre plano de todos y cada uno de los elementos protegibles. Por ello, su aplicación exigirá la consideración sistemática de todos los supuestos de protección y limitación, para la concesión de la preceptiva licencia sobre cualquier uso, actividad, instalación o edificación que se pretenda realizar sobre Suelo no Urbanizable.

5.2. ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL:

Se entiende por Evaluación de Impacto Ambiental el procedimiento basado en un conjunto de estudios, sistemas técnicos y administrativos, encaminados a

estimar y prevenir las consecuencias o efectos ambientales que determinadas acciones o proyectos pueden causar a la salud y bienestar humanos y al entorno.

Se establece la obligación de realizar Estudio de Impacto Ambiental cuando así lo establezca la Ley 8/1994 de 24 de Junio, de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León (art. 36), el PORN de la Sierra de Gredos (art. 55 y 56) o cuando la importancia, tipo o extensión de la actividad o instalación que se pretendan, pudiera ser objeto de impacto sobre alguno de los elementos protegibles o sobre el medio ambiente.

Los fines que perseguirán los Estudios de Impacto Ambiental podrán versar, entre otros, sobre uno o varios de los siguientes aspectos:

- Impacto causado por el volumen edificado, altura, masa, materiales empleados en las construcciones.
- Impacto causado por la situación singular de la instalación o uso de que se trate.
- Impacto causado por la degradación física del entorno.
- Impacto causado por la generación de tráfico y tránsito de vehículos por la instalación o uso.
- Impacto causado por la emisión al medio ambiente de cualquier tipo de residuos.
- Impacto causado por el uso impropio del medio físico.

Se establecen, según la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León, dos tipos de evaluación de impacto ambiental:

1.- **EVALUACIÓN ORDINARIA:** La Evaluación Ordinaria de Impacto Ambiental es el procedimiento aplicable a las actividades que tienen o pueden tener gran incidencia en el medio ambiente y el contenido de la misma estará regulado por el Reglamento para la ejecución del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de Junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.

2.- **EVALUACIÓN SIMPLIFICADA:** La Evaluación Simplificada de Impacto Ambiental es el procedimiento aplicable a las actividades que tienen o pueden tener una incidencia moderada en el medio ambiente. El contenido del estudio de impacto ambiental estará regulado en el art. 15 de la citada Ley, así como el órgano competente y procedimiento en su art. 16.

La evaluación del impacto ambiental se realizará tanto por razón de la actividad, como por razón de la localización, estableciéndose un régimen especial para aquellas zonas denominadas Áreas de Sensibilidad Ecológica, en todos los espacios naturales declarados protegidos en la actualidad, o aquellos

que lo sean en lo sucesivo de acuerdo con la legislación de Espacios Naturales; y las Zonas Naturales de Interés Especial.

Se someterán a evaluación ordinaria de impacto ambiental todos los proyectos de las actividades relacionadas en los Anexos I y II de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental que se ubiquen dentro del Suelo no Urbanizable de Especial Protección.

En general, será necesario someterse a Evaluación de Impacto Ambiental los usos y actividades siguientes: carreteras, presas y minicentrales, líneas de transporte de energía, actividades extractivas a cielo abierto, rotulaciones de montes, concentraciones parcelarias, modificaciones del dominio público hidráulico, instalación de vertederos, primeras repoblaciones forestales, así como todos aquellos que así se consideren en los instrumentos de planificación y demás normas de aplicación.

Dentro del ámbito del PORN de la Sierra de Gredos, se establecen las siguientes actividades sometidas a Evaluación de Impacto Ambiental:

- Transformaciones de usos de suelo no autorizable sobre una superficie mayor de cinco hectáreas.
- Apertura de nuevas pistas o caminos en las zonas de usos limitados.
- La construcción de nuevas instalaciones de utilidad pública o interés social en las zonas de uso compatible.
- Instalación de conducciones de todo tipo o cualquier tipo de tuberías en las zonas de reserva.
- La instalación de tendidos eléctricos o telefónicos aéreos en las zonas de uso limitado.

En cualquier caso será de obligado cumplimiento 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 de 27 de Junio de 1985 (85/337/CEE).

5.3. RESPONSABILIDADES.

La responsabilidad de la apariencia y conservación, tanto del medio "natural" como del "urbano", corresponde en primer lugar al Ayuntamiento y por tanto, cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio.

Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan resultar un atentado ambiental, estético o inconvenientes para su emplazamiento.

La responsabilidad también alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para la consecución de los objetivos que se pretenden.

Asimismo y en función de ello, todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales las instalaciones y actividades que supongan un peligro a la sanidad y a la naturaleza, las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquellas que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc...), algún daño o cualquier actuación que lesione la apariencia de cualquier lugar o paraje.

En los terrenos de Suelo no Urbanizable, las actuaciones quedan reguladas por el art. 16 de la Ley del Suelo.

En los terrenos de Suelo No Urbanizable con régimen de protección especial de la Sierra de Gredos, la responsabilidad de autorizar usos, obras o actividades de utilidad pública, etc, estará a lo establecido en la relación de usos de la Ley de Espacios Naturales 8/1991 de 10 de Mayo de la Comunidad de Castilla y León y al decreto 36/1995 de 23 de febrero sobre el PORN de la Sierra de Gredos, y de otros instrumentos de planificación, uso y gestión.

5.4. PROTECCIÓN MEDIO AMBIENTAL :

5.4.1. ALCANCE Y CONTENIDO.

Estas Normas regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección ecológica del medio ambiental natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas, que a su vez estará regulado por el PORN de la Sierra de Gredos y por la Ley de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León.

5.4.2. PROTECCIÓN DE LA GEOMORFOLOGÍA Y DEL SUELO.

Las afloraciones y formaciones geomorfológicas de roca que aparezcan sobre el territorio, quedan sujetas de forma genérica a la prohibición de cualquier uso o actividad que modifique, o altere, y en especial a su desmonte, excavación, traslado u operaciones de allanamiento.

Asimismo deberán respetarse los suelos que se han formado sobre la roca, o que cubren el fondo de los valles o las llanuras sedimentarias, prohibiéndose toda operación que altere su situación o su equilibrio de funcionamiento, particularmente en el caso de suelos productivos para la agricultura, ganadería o explotaciones forestales.

A estos efectos se conservarán preferentemente las cercas y terrazas construidas en épocas pasadas y que sirven a la contención de los suelos. No se permitirán

actuaciones que desprotejan los suelos frente a la erosión, como aterrazamientos sin construcción de muretes o destrucción de la cubierta vegetal por movimientos de tierras. No se permitirán transformaciones que alteren el equilibrio edáfico de la humedad de los suelos.

Las zonas fácilmente erosionables como los taludes de los ríos, terrenos acaravados y los suelos dispuestos en pendientes acusadas, quedan especialmente protegidas de toda intervención que pudiera facilitar o propiciar su tendencia a la erosión, quedando prohibida toda actividad que produzca dichos efectos.

5.4.3. PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS DE AGUA Y DEL CONJUNTO DE LA RED FLUVIAL, RIBERAS Y SOTOS. (INCLUYE EJEMPLO GRÁFICO E INFORME DE LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO).

a) Protección del recurso de agua:

La protección del recurso agua en su disponibilidad natural, queda sujeto a lo establecido en la Ley de Aguas 29/1985 del 2 de Agosto. No se podrán realizar instalaciones o actividades que dificulten o alteren el curso de las aguas. Quedan también prohibidos los usos y actividades que modifiquen física o químicamente las características del agua, o faciliten el proceso de eutrofización, como por ejemplo los vertidos de materia orgánica, que aceleran la reproducción de microorganismos, que al consumir el oxígeno de las aguas provocan la muerte biológica de las mismas.

La instalación de actividades insalubres o nocivas que por su emplazamiento o vertido de aguas residuales supongan un riesgo de contaminación o alteración de la potabilidad de aguas destinadas a abastecimiento público o privado, no podrán autorizarse si no cumplen las condiciones señaladas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas y en particular lo dispuesto en el artículo 3.2.6.a. Los mismos requisitos serán exigidos respecto a los vertidos de establecimientos sanitarios, siendo en general preceptivo en todos los casos la realización de un Estudio de Impacto Ambiental que demuestre la no existencia de perjuicios sobre el recurso agua.

Al margen de lo señalado en las limitaciones a vertidos y en las Normas sobre Saneamiento y sin perjuicio de las mismas, quedan prohibidas todas aquellas instalaciones o actividades que supongan riesgos de contaminación de los acuíferos subterráneos. Cualquier captación de aguas deberá contar con la autorización del Organismo de la Cuenca Hidrográfica correspondiente.

b) Protección del conjunto de la red fluvial, riberas y sotos:

Con independencia de la protección del recuso agua en sí mismo y sin perjuicio de lo dispuesto a tal efecto, se considera con mayor amplitud el conjunto de la red fluvial, no ya en cuanto a mero receptáculo y cauce del recurso hídrico sino globalmente, desde una perspectiva medioambiental más completa.

La protección del conjunto de la red fluvial se desarrolla entonces considerando los márgenes fluviales como una unidad de la que forma parte no solamente el alveo o cauce de máxima crecida, sino también sus riberas, arenosas o no, los sotos, las vegetaciones lineales de ribera y los taludes que se forman en el entorno de los cauces. Los taludes incluidos en la protección se definen a partir de la línea donde el terreno produce una inflexión hacia una pendiente mayor, que es la que define el talud, antes de volver a disminuir dicha pendiente en proximidad del lecho del cauce.

La red fluvial incluirá, además del cauce, soto y taludes, aquellas masas de vegetación paralelas al cauce, cuya composición esté basada fundamentalmente en especies que requieren para su existencia la humedad edáfica o del suelo, propia de las proximidades de los cauces. Son especies características de las riberas, las cañas, mimbreras, sauces, alisos, álamos, chopos, fresnos, olmos, etc. Estas masas de vegetación pueden localizarse bien en la propia ribera, bien en los taludes o fuera incluso de los mismos, si por la especial configuración de la cuenca y los materiales sobre el que se asienta, no existen taludes diferenciados o éstos son de poca entidad.

Además, la delimitación de la red fluvial incluirá dentro de la misma, una banda exterior de protección del conjunto de la red de ancho igual a veinte metros (20 m.) contados a partir del borde superior de los taludes y en cualquier caso del límite exterior de las vegetaciones de ribera a que se hace referencia en el párrafo anterior.

En desarrollo del artículo 6 de la vigente Ley de Aguas, queda sometido a lo dispuesto en el art. 7 del reglamento de 11 de Abril de 1986 del dominio Público Hidráulico, cualquier edificación o actuación de carácter privado en una banda de cien metros (100 m.), zona de policía, a cada uno de los lados del borde de máxima crecida del cauce, sin perjuicio de que en algunos puntos éste deba considerarse de mayor anchura. Para el establecimiento de la línea de máxima crecida será preceptivo en última instancia, Informe de la Confederación Hidrográfica correspondiente.

Quedan excluidas de esta prohibición las obras de vallado y cerramiento de parcelas del tipo de las per-

mitidas, que se separen como mínimo cinco metros (5 m.) de la línea de máxima crecida, así como la consolidación de obras realizadas con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas.

En los márgenes quedan prohibidas las edificaciones de carácter público, pudiendo solamente permitirse aquellas actuaciones que permitan el acceso, la instalación de obras de saneamiento y depuración u otras similares y, autorizarse, pequeños establecimientos de comidas y bebidas de instalación provisional o adecuación de zonas de pic-nic.

En estos tres últimos casos se obligará al concesionario o entidad explotadora a resolver la emisión de vertidos y aguas sucias con un método de depuración adecuado al volumen de éstos previsto para un mes de máxima afluencia y en perfecto estado de funcionamiento. También se le obligará a disponer de un sistema eficaz de depósito y recogida de basuras y desperdicios, así como a ejecutar una limpieza semanal completa durante los períodos de servicio al público, de la sección del conjunto de cauce, riberas, taludes y vegetación de ribera, en una longitud de cien metros (100 m.) en ambos sentidos del río, a partir de los bordes de la instalación o zona edificada. Esta obligación no se aplicará sobre aquellos terrenos que estando dentro de la sección de cauce así delimitada, tengan el acceso público impedido físicamente por vallado continuo u otro elemento de función equivalente.

Quedan prohibidas de manera general todas aquellas actuaciones que conlleven la alteración formal de los cauces en sus condiciones naturales, de su curso o de las rasantes, así como la extracción de áridos. Tampoco están permitidas las modificaciones o tala del arbolado y vegetación de ribera, exceptuadas las explotaciones madereras dentro de los recintos destinados a viveros de chopos, álamos, etc.

Cualquier actuación que por razones justificadas de necesidad pudiera autorizarse, deberá estar sujeta al informe favorable previo de la Comisión Provincial de Urbanismo, y a la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental.

5.4.4. PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN Y MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA (SE INCLUYE INFORME DE ESPACIOS NATURALES).

Los elementos arbústicos y arbóreos de las especies autóctonas quedan sometidos a protección genérica, constituyendo su tala un acto sujeto a licencia, siempre que se justifique su necesidad por utilidad pública o que se garantice el mantenimiento de la masa arbórea por la práctica de la entresaca.

Se consideran especies autóctonas aquellas originarias de la zona o aclimatadas desde hace siglos como por ejemplo roble, rebollo, castaño, enebro, encina, pino silvestre, pino piñonero, pino pinaster, etc. La protección se extiende tanto a los árboles maduros como a los de porte arbustivo, ya formen bosques, dehesas, pequeños bosquetes o aparezcan en situación aislada con valor paisajístico o testimonial, o bien aparezcan como elementos protectores o de señalamiento de vías de comunicación, linderos, etc.

5.4.5. PROTECCIÓN DE LA FAUNA.

Las especies faunísticas autóctonas o singulares quedan protegidas de todo uso o actividad que pudiera perjudicar a su medio, costumbres o nivel normal de reproducción. Para ello se prestará especial atención en las zonas que constituyan su hábitat natural, prohibiéndose actuaciones que pudieran limitar o impedir su libre recorrido, o favorecer excesivamente su apresamiento.

También deberán protegerse de elementos que pudieran causar daño como líneas eléctricas de alta tensión, elementos contaminantes o de producción de ruidos. Muy particularmente se vigilarán los vertidos en los ríos, arroyos y aguas embalsadas donde viven y se reproducen especies piscícolas. Así mismo se prestará especial atención a las zonas de paso de aves migratorias, controlando en su caso las prácticas excesivas de caza. En cualquier caso se requerirá Informe de los Organismos competentes.

5.4.6. PROTECCIÓN DE LAS VÍAS PECUARIAS Y CAMINOS RURALES. (INCLUYE EJEMPLO GRÁFICO E INFORME DE ESPACIOS NATURALES)

Las vías pecuarias declaradas para tránsito de ganados se regirán por la Ley 32/1995 de 23 de Marzo. Aquellas declaradas de Interés Especial, por el PORN de la Sierra de Gredos y el resto, por las presentes Normas Subsidiarias. Las edificaciones o construcciones que se pretendan ejecutar a lo largo de éstas, sobre terrenos colindantes con ellas, no podrán situarse a distancias menores de diez metros (10 m.) del borde exterior de las mismas. Al interior de estos límites no se permitirá ninguna edificación en Suelo no Urbanizable.

En las vías pecuarias no se podrán realizar valedos transversales, no se podrán ocupar con cultivos o plantaciones y en general no se podrá realizar ninguna actuación sobre las mismas que impida, merme o altere el paso históricamente establecido. Toda actua-

ción que se pretenda sobre los mismos deberá, en cualquier caso, ser informada previamente, por la Jefatura Provincial de Montes de la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería y Montes de la Junta de Castilla y León. Idénticas limitaciones afectarán a los descansaderos de las vías pecuarias. La red de caminos rurales queda protegida de toda actuación que impida o dificulte el paso a través de la misma, siempre y hasta donde establezca comunicación con dos o más propiedades distintas, o bien si constituye la servidumbre de paso a terrenos o elementos de interés público.

Los cerramientos permitidos según art. 5.4.14. de este Capítulo, que se realicen frente a los caminos y vías públicas deberán separarse como mínimo tres metros (3 m.) del eje del camino o medio metro (0.50 m.) del borde del pavimento si éste existiese. Se prestará especial atención a aquellos caminos y senderos que han constituido históricamente el acceso a puntos destacados del territorio por su valor naturalístico, en cuyo caso los cierres protectores del ganado deberán de ser franqueables para personas a pie.

5.4.7. PROTECCIÓN DE LA RED DE CARRETERAS. (INCLUYE EJEMPLO GRÁFICO E INFORME DE CARRETERAS)

La red de carreteras queda regulada por la Ley de Carreteras 51/1974 de 19 de Diciembre y el Reglamento correspondiente al Real Decreto 1.073/1977 de 8 de Febrero y por la Ley 2/1990 de 16 de Marzo de Carreteras de la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

5.4.8. PROTECCIÓN DE LA RED DE TRANSPORTE DE ENERGÍA ELÉCTRICA. (INCLUYE EJEMPLO GRÁFICO)

Las construcciones, instalaciones y plantaciones de arbolado en proximidad de las líneas eléctricas de alta tensión se regularán por las servidumbres establecidas en el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión de 28 de Noviembre de 1968, Ley de 18 de Marzo de 1966, Decreto de 20 de Octubre de 1966 y Decreto de 20 de Septiembre de 1973.

La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dichas servidumbres.

En todo caso queda prohibida la plantación de árboles y construcción de edificios e instalaciones industriales en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menor distancia de la siguiente:

1.- Edificios y construcciones :

- U
3,3 + ---- metros con un mínimo de 5 m. para
100 puntos accesibles a las personas.
- U
3,3 + ---- metros con un mínimo de 4 m. para
100 puntos no accesibles a las personas.

2.- Bosques, árboles y masas de arbolado :

- U
1,5 + ---- metros con un mínimo de 2 m.
100

Siendo U = Tensión expresada en K.V.

En las líneas aéreas, para el cómputo de estas distancias, se tendrá en cuenta la situación relativa más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea, y los árboles, edificios o instalaciones de que se trate. Sin perjuicio de lo legislado, se procurará que las líneas eléctricas de alta tensión no atraviesen los núcleos rurales y si lo hacen que transcurran subterráneas. El tendido de las líneas eléctricas paralelas a las carreteras se realizará a una distancia mínima de veinticinco metros (25 m.) del eje de las mismas.

Toda nueva línea que se proponga realizar a través de zonas protegidas, deberá someterse a un estudio de trazado alternativo o de mínimo impacto y eventualmente deberá acompañarse el correspondiente Estudio de Impacto. En cualquier caso deberá contar con la aprobación de la Comisión Provincial de Urbanismo.

5.4.9. LIMITACIONES A LAS ACTIVIDADES EXTRACTIVAS.

Las actividades extractivas están reguladas por la Ley de Minas 22/1973 de 21 de Julio y por la legislación autonómica referente a dicho tema.

5.4.10. LIMITACIÓN A LOS VERTIDOS.

5.4.10.1. Vertidos sólidos.

A los efectos de orientar sus puntos de vertido según estas Normas Subsidiarias municipales, los residuos se clasifican en:

a) Residuos de tierras. Aquellas procedentes de vaciado o desmonte, por lo que solamente podrán contener áridos o tierras, y no materiales procedentes de derribos de construcciones, de desecho de las

obras, ni originados en el proceso de fabricación de elementos de construcción.

b) Residuos de tierras y escombros. Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc, pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenación municipal correspondiente.

c) Residuos orgánicos. Aquellos procedentes de actividades domésticas, que no contienen tierras ni escombros y en general, no son radiactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos de este apartado los residuos industriales y hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas, se establecerán por el Ayuntamiento, de acuerdo con la Normativa, Directrices y Programas Coordinados de Actuación en estas materias aprobados por la Comunidad de Castilla y León, Planes Sectoriales, Ley 42/1975, de la Jefatura del Estado sobre desechos y residuos sólidos urbanos, características medio-ambientales del emplazamiento y políticas de actuación de ámbito supramunicipal.

Queda prohibido todo tipo de vertido, sea cual sea su extensión o importancia, excepto en los lugares habilitados y controlados al efecto y que cuenten con autorización administrativa. Esta normativa abarca también a todos los puntos de vertido existentes con anterioridad a estas Normas.

5.4.10.2. Vertidos líquidos.

Respecto a los vertidos directos sobre cauces se estará a lo dispuesto en la vigente Ley de Aguas, siendo siempre preceptivo el informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo para la autorización de cualquier vertido y el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental, previos a la correspondiente obtención de la licencia urbanística.

Las Aguas Residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración por procedimientos adecuados a las características del efluente y valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los niveles y valores establecidos en el Decreto 2.414-1961 "Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas", orden del Ministerio de la Gobernación de 15 de Marzo de 1963, decreto de la Presidencia

del Gobierno y Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 14 de Abril de 1980.

5.4.11. LIMITACIONES A LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA.

Quedan prohibidas las emanaciones a la atmósfera de elementos radioactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en el Decreto 833/1975 del Ministerio de Planificación del Desarrollo y desarrollo posterior, así como el Decreto 2.414/1961 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, anteriormente citado, así como la Orden del Ministerio de Industria de 18 de Octubre de 1976.

5.4.12. LIMITACIONES A LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA Y VIBRATORIA.

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en la Norma Básica de la Edificación NBE-CA-88, el Reglamento de actividades clasificadas anteriormente, la Orden de la Presidencia de Gobierno de 10 de Julio de 1965 y las Normas Técnicas y Reglamentos que regulan la seguridad e higiene en el trabajo.

5.4.13. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIO.

Las construcciones, instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por la NBE-CPI-91 y Normas de prevención de incendios por tipo de actividad:

- Turística. Orden del Mº de Comercio y turismo de 25/9/79.
- Sanitaria. Orden del Mº de Sanidad y S:S de 24/10/79.
- Educativa. Orden del Mº de Educación y Ciencia de 13/11/84.
- Espectáculos. Circular de la Dirección General de Seguridad del estado del 11/5/1984.

En el Suelo no Urbanizable se estará a lo que en cada momento disponga la Consejería de Castilla y León en lo que respecta a la quema de rastrojos u otros residuos vegetales. En particular y de acuerdo con lo dispuesto en la Circular nº 2.104 de la delegación Territorial de Agricultura, Ganadería y Montes de Avila, de 21 de Julio de 1986, B.O.E. 26 de Julio, se prohíbe la quema de rastrojos antes de los días 20 de septiembre de cada año. A partir de esta fecha sólo se autorizarán previa solicitud del titular de la explotación a la Delegación Territorial, mediante procedi-

miento reglamentario a través de las Cámaras Agrarias Locales.

Una vez autorizada la quema, se deberá poner en conocimiento con veinticuatro horas de antelación, al alcalde, presidente de la Cámara Agraria y Guardia Civil, así como del agente forestal más cercano en zonas forestales, debiéndose adoptar una serie de medidas de seguridad, como montar servicio de vigilancia, preparar cortafuegos sobre el perímetro a quemar, no llevar a cabo quemas en días de viento, ni antes de la salida del sol, ni dos horas antes de la puesta.

Los alcaldes o los agentes forestales, podrán imponer medidas especiales, revocar, aplazar o simplemente prohibir las quemas de fincas situadas a menos de cuatrocientos metros (400 m.) de masas forestales, o bien las de aquellas autorizadas o ejecutándose, cuando se apreciaren razones que desaconsejen o hagan peligrosa la ejecución de la quema.

Se vigilará especialmente el cumplimiento de la prohibición de encender fuegos en bosques, monte bajo y matorrales por los particulares, ya sean con motivos recreativos o no, incrementando esta vigilancia en los meses de Junio a Septiembre y en los períodos de fines de semana. Para el correcto cumplimiento de lo anterior, la Administración responsable y las Entidades locales podrán disponer todos aquellos medios que consideren necesarios y eficaces para prevenir los incendios, en particular de montes públicos y de los bosques de especies autóctonas y pinares consolidados. Para ello se podrán disponer impedimentos al paso de vehículos por carreteras forestales, o control previo de los mismos, así como establecer sanciones de cuantía suficiente para los infractores.

Los infractores estarán a lo dispuesto en la Ley 81/1968 de 5 de Diciembre sobre Incendios Forestales, el Reglamento para su aplicación, Decreto 3.769/1972 de 23 de Diciembre y en el Decreto 63/1985 de 27 de Junio de la Junta de Castilla y León.

5.4.14. CERRAMIENTOS DE PARCELAS.

Se procurarán mantener, restaurar y aprovechar los cierres y divisiones de parcelas tradicionales. Los cerramientos sólo podrán permitirse, siempre que permitan su transparencia y cuya forma y colorido sean neutros, no resultando destacables en el paisaje. Se podrán realizar cerramientos opacos hasta un metro y medio (1,5 m.) de altura, siempre que estén constituídos por material de mampostería, quedando prohibida la utilización de bloques de hormigón, ladrillo, bloques de celosía y todos aquellos otros materiales ajenos y discordantes con el paisaje y los usos tradicionales.

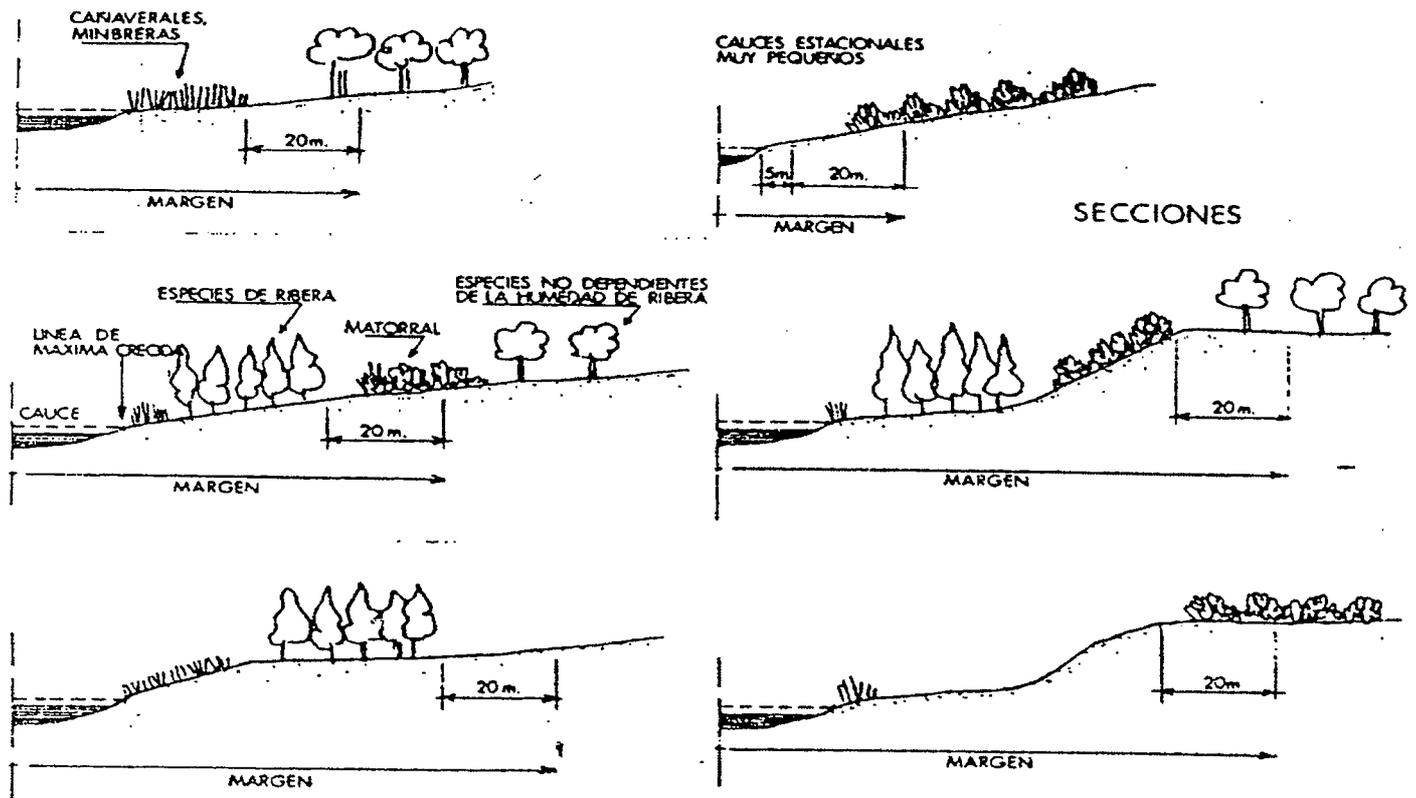
5.4.15. DESARROLLO DE ACTIVIDADES DIVERSAS.

Las actividades se encuentran sometidas al régimen específico de aplicación que les corresponda, siendo entre otras :

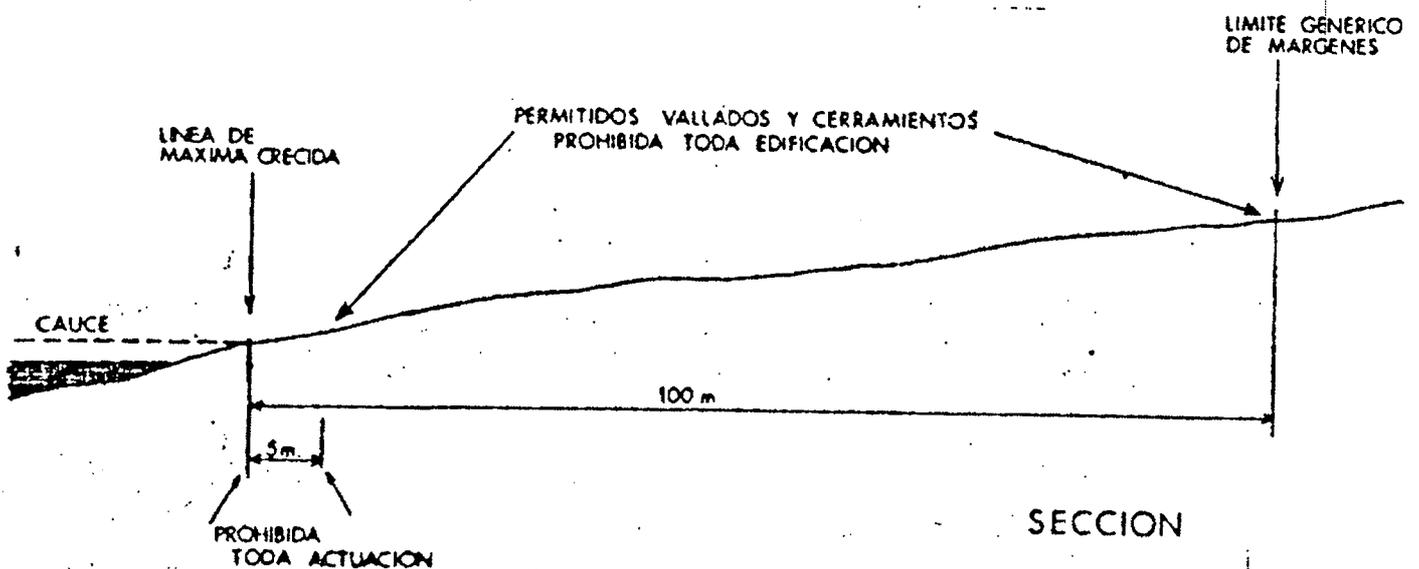
- Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas. Real Decreto 2.816/1982 del Ministerio del Interior.
- Espectáculos Taurinos. Real Decreto 176/1992 de 28 de Febrero. Reglamento de espectáculos taurinos, del Ministerio del Interior.

POTECCION DE LOS RECURSOS DE AGUA Y DEL CONJUNTO DE LA RED FLUVIAL, RIBERAS Y SOTOS.

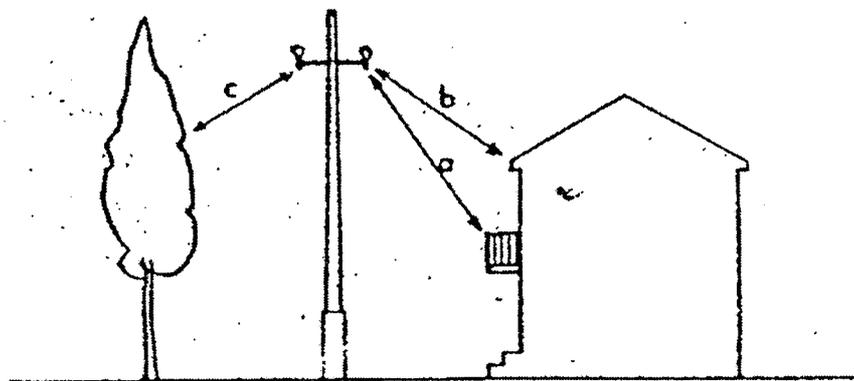
1) Criterios para la delimitación de márgenes.



2) Medidas de protección genérica (si no existe delimitación de márgenes).



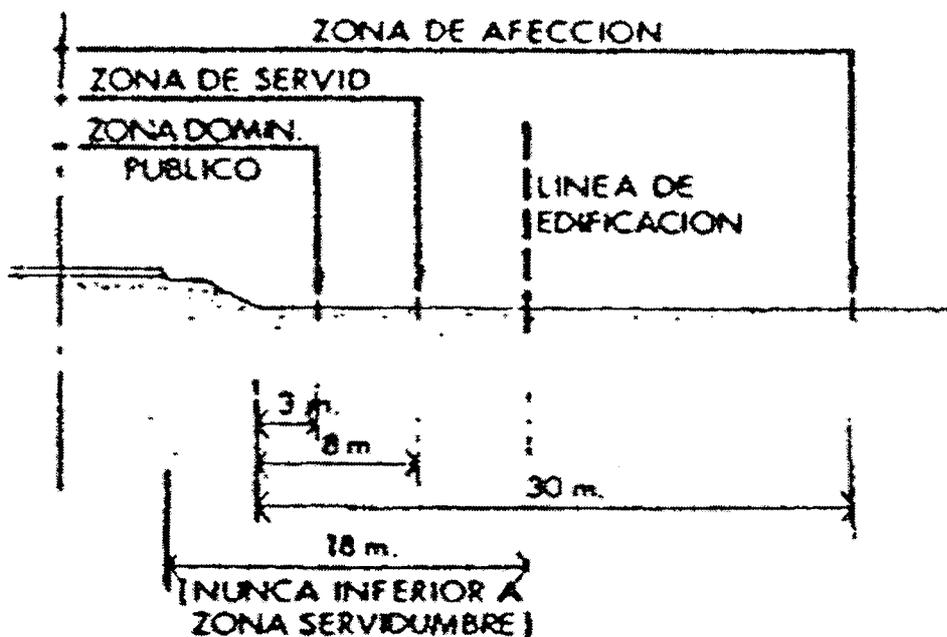
PROTECCIÓN DE LA RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.



- a MAYOR DE $3'3 + \frac{U}{100}$ (MIN. 5 m.)
 - b MAYOR DE $3'3 + \frac{U}{150}$ (MIN. 4 m.)
 - c MAYOR DE $1'5 + \frac{U}{150}$ (MIN. 2 m.)
- (U = TENSION EN Kv.)

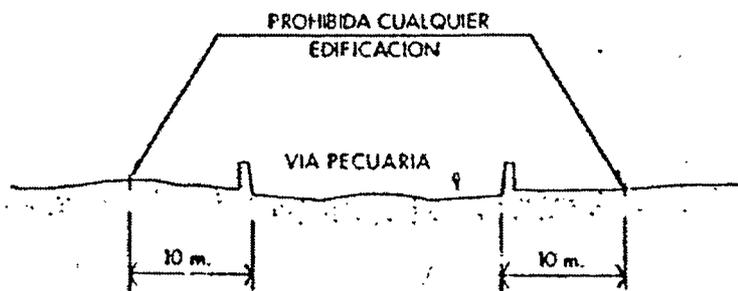
SECCION

PROTECCIÓN DE LA RED DE CARRETERAS.

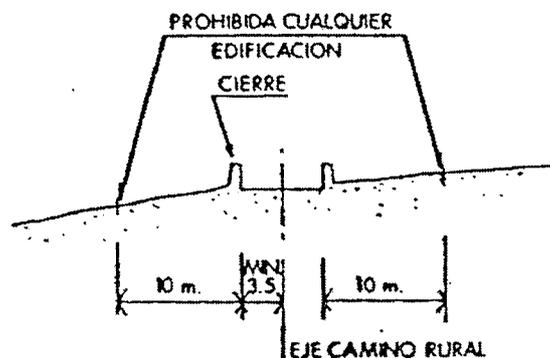


SECCION

PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS Y CAMINOS RURALES FUERA DE LOS NÚCLEOS DE POBLACIÓN.



SECCION



5.5 PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA Y DE LA ESCENA URBANA.

5.5.1. PROTECCIÓN DEL PERFIL DEL NÚCLEO.

Se deberá cuidar especialmente el perfil característico del núcleo desde el exterior, para lo cual se evitará la ruptura del perfil actual, sobre todo el correspondiente al casco antiguo, con la aparición de elementos cuyas características sean desproporcionadas o sus texturas sean inconvenientes por contrastes respecto del conjunto.

En función de ello se atenderá al tratamiento de las edificaciones en las zonas de borde del núcleo que conforman la "fachada" de éste. Así mismo, se prohibirá cualquier cartel publicitario en las zonas de borde perimetral al núcleo o en cualquier otro punto que pueda desfigurar su perfil.

5.5.2. HALLAZGOS DE INTERÉS.

Cuando se produzcan hallazgos de interés arqueológico, histórico o artístico se tomarán las siguientes medidas :

1º.- Se estará obligado a ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento antes de 24 horas, el cual podrá declarar la suspensión de las obras parcial o totalmente, en función del interés e importancia del hallazgo.

2º.- En el caso de que procediera la suspensión de licencias, para la reanudación de las obras será precisa la licencia especial del Ayuntamiento que se otorgará previos los asesoramientos pertinentes.

3º.- Si la naturaleza de los descubrimientos lo requiriese, podrá el Ayuntamiento proceder a la expropiación de la finca y, si lo juzga oportuno, recabar la colaboración del Departamento estatal o regional correspondiente.

4º.- Serán objeto de especial atención, por parte de los servicios técnicos municipales, las obras de reforma interior, demolición, recalzado o pocería que se realicen en fincas en que puedan presumirse hallazgos de interés.

5.5.3. CONSERVACIÓN DEL TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DEL VIÁRIO.

Con carácter general se conservará la estructura general del viário, respetando el tamaño y la morfología de las manzanas, así como las alineaciones existentes. Sólo se admitirán modificaciones puntuales con la finalidad de resolver problemas concretos con soluciones singulares que no alteren sustancial-

mente la naturaleza del trazado. Cuando el trazado original de casco haya sufrido alteraciones que dañen su continuidad se adoptarán medidas tendentes a la sustitución a las condiciones originales.

En aquellas zonas del viário del núcleo que presentan características o calidades destacables, se conservarán los pavimentos (adoquinados, enmorrillados, pavimentos de ladrillo), encintados, aceras, ajardinamientos, arbolados, mobiliarios, ...etc. Se conservarán y repararán daños cuando se defina la voluntad de mantenimiento de las características tradicionales, especialmente en las calles mayores y principales, debido a la personalidad propia, teniendo especial atención a los aspectos estéticos del firme (tipo de material, color, textura, bandas de separación, etc), además de los resistentetes.

5.5.4. PROTECCIÓN DE VISUALIZACIONES.

Se protegerán con carácter general las visualizaciones, teniendo en cuenta tres supuestos diferenciados:

1.- Visualizaciones del entorno desde el casco urbano.

2.- Visualizaciones del casco desde el entorno.

3.- Visualizaciones interiores del casco.

Los dos primeros están vinculados a la protección del paisaje. El tercero se refiere tanto a visualizaciones sobre elementos concretos (hitos) como sobre áreas parciales del propio casco.

Marcadas las visualizaciones protegibles han de tomarse las medidas tendentes a :

- Atenuación del impacto de la edificación susceptibles de ocultar o alterar las características del programa.

- Protección específica del objeto de la visualización.

5.5.5. CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES.

Los espacios libres privados (interiores de parcelas, patios de manzana proindiviso, espacios abiertos proindiviso, etc) deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, atendándose a lo que a continuación se dicta sobre cerramiento de solares.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectúen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad. Los espacios libres públicos serán mantenidos por el Ayuntamiento o por los par-

ticulares de la zona, según se llegue a un acuerdo entre aquél y éstos para la previsión y creación de un servicio de mantenimiento gestionado por los propios particulares o por el Ayuntamiento con cargo a estos últimos.

5.5.6. ARBOLADO Y VEGETACIÓN.

Se deberán hacer o dejar alcorques para plantar árboles en las aceras, aún cuando su implantación no esté prevista a corto plazo, en aquellos lugares que sea posible. El arbolado existente, en espacios públicos o privados, sea de la clase que sea, deberá conservarse, cuidarse y protegerse de las plagas y deterioro que pudieran acarrear su destrucción parcial o total siendo preciso para la tala, cambios de cultivo arbóreos y replantaciones, la previa solicitud de la licencia al Ayuntamiento quien podrá recabar asesoramiento de los organismos competentes.

Se cuidarán especialmente el cumplimiento de lo anterior para aquellas especies arbóreas situadas en espacios públicos. Se aconsejan las plantaciones de hoja perenne al Norte y las de hoja caduca al Sur y Oeste para proteger de la radiación del verano y permitir la en invierno.

Es aconsejable así mismo, la plantación en torno a las fachadas al Sur de césped y arbustos caducifolios para paliar la absorción de la radiación por los paramentos verticales de la edificación. No obstante, se reducirá al mínimo posible la plantación de elementos o espacios vegetales de fácil destrucción y costo mantenimiento, debiéndose estudiar la implantación de otros que con iguales o parecidas características tienen más ventajas en este sentido (grama en lugar de césped).

5.5.7. SUPRESIÓN DE BARRERAS FÍSICAS.

Se tenderá a la supresión de las barreras físicas para permitir el paso de inválidos, coches de niños, etc, mediante la disposición de rebajes en bordillos de aceras, rampas de acceso a edificios o por vías públicas, se cumplirá, en general, toda la normativa referente a minusválidos.

Se tenderá a la supresión de bordillos, resaltes de aceras en calles estrechas, pavimentando toda la calle por igual, colocando defensas o pequeños postes adecuados que impidan a los vehículos arrimarse a las fachadas de las edificaciones.

5.5.8. MOBILIARIO URBANO.

Se prestará especial atención a la colocación en la vía pública de elementos de mobiliario urbano (ban-

cos, cabinas, arbolado, etc ; puntos de venta, quioscos, etc ; ornato, estatuas, fuentes, parterres, etc) que deberán resolverse de forma sencilla, cuidando su adecuación en el entorno, especialmente si se sitúan junto a edificios catalogados.

5.5.9. ANUNCIOS.

La publicidad exterior de cualquier tipo cumplirá lo determinado en las "Condiciones Generales de Volumen" y las "Condiciones Generales de Estética y Composición" de estas Normas. Se prohíbe expresamente:

a) La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianerías de la edificación, aunque fuese circunstancialmente.

b) La publicidad acústica.

Para fijación directa de carteles sobre edificios se concederán las siguientes restricciones:

1.- Sobre los edificios, muros, vallas y cercas catalogadas o considerados de interés, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar donde se ubiquen, permitiéndose exclusivamente en planta baja, sobre los huecos de fachada, manteniendo su ritmo y con materiales que no alteren los elementos protegidos.

2.- Para el resto de los edificios se permite también la instalación de anuncios en planta baja, sobre los huecos de fachada, siempre y cuando mantengan su ritmo y con materiales que no alteren sus características y las del entorno. Se prohíbe la fijación de soportes exteriores o bastidores exentos, luminosos en vallas, calles, plazas, cornisas o tejados, jardines o parques públicos o privados, ni en isletas de tráfico excepto aquellas que afectan a la información de servicios de interés público como farmacias, etc.

3.- En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase ni durante las obras de restauración o restructuración y otras que se lleven a cabo, salvo los carteles propios de identificación de la obra.

4.- No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública.

5.- La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en estas Normas (condiciones generales y particulares), quedará desde la entrada en vigor de las mismas como "fuera de ordenación" y no podrá renovar su licencia anual de instalación, sin que ésto de derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de concesión del anunciante. En todo caso, cuando se solicitase licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea.

6.- El Ayuntamiento podrá limitar las paredes, muros o mamparas en que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere. Para fines provisionales o excepcionales como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, circunstanciales al tiempo que dure el acontecimiento.

5.5.10. SEÑALIZACIÓN DE TRÁFICO.

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla y cercas a menos que se justifique debidamente; justificación que solamente podrá atender a problemas de ancho de vías o dificultades para el paso de vehículos o peatones.

Se prohíbe expresamente, en todo caso, en aquellas edificaciones con Protección Ambiental.

En todo caso, se adaptará el sistema de señalización que perturbe en menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pinturas sobre pavimentos) siempre que sea compatible con la Normativa del Código de la Circulación.

5.5.11. TENDIDOS Y ELEMENTOS DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS.

En el núcleo urbano se prohíben los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos, debiendo reformarse los existentes de acuerdo con lo que determina la legislación vigente.

En los edificios de nueva planta no se permitirán tendidos exteriores sobre fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios.

5.5.12. OBRAS DE URBANIZACIÓN PARA MEJORA DE LA ESCENA.

El Ayuntamiento podrá declarar de urbanización especial, determinadas calles, plazas o zonas con el fin de conservar la armonía del conjunto y los propietarios de edificios o solares enclavados en dichos lugares, no podrán modificar las construcciones, ni edificar otras nuevas, sin someterse a cualquier ordenanza especial, que previo los requisitos reglamentarios pueda aprobarse en cada caso.

5.5.13. SERVIDUMBRES URBANAS.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a construirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, que deberán en

todo caso, cumplir estas Normas Generales de Protección y las Condiciones de Estética y Composición (Normas Generales de Edificación).

5.6 PROTECCION DEL PATRIMONIO EDIFICADO:

5.6.1. ORDENANZA DE CONSERVACIÓN PERIÓDICA DE FACHADAS.

Será aplicable a toda edificación y comprenderá labores de limpieza y reparación de todos los elementos que conforman el aspecto exterior del edificio (fábricas, revocos, rejas, carpinterías, ornamentos, etc). Así mismo, deberá contemplar la renovación de los acabados y pinturas.

Para las edificaciones consideradas de interés o que, sin serlo, pertenezcan a un conjunto o área de calidad, se autorizará el cambio de colores o texturas, siempre y cuando no suponga una alteración importante de la imagen del conjunto y, en cualquier caso, deberá contar con la aprobación del organismo competente.

Esta Ordenanza será aplicable también a cerramientos de parcela, medianerías, construcciones auxiliares, etc, cuando se consideren constitutivos del ambiente urbano, o solidarios con una edificación afectada por ella.

5.6.2. ORDENANZA DE ELIMINACIÓN Y ATENUACIÓN DE IMPACTOS.

Será aplicable a toda edificación que total o parcialmente suponga una clara alteración de la imagen urbana. En aquellos edificios que admitan el tratamiento superficial para adecuarse al medio (enfoscados, colores, texturas, etc), se efectuará la sustitución de elementos de diseño inadecuado (rejas, carpinterías, ornamentos, etc). Este tipo de actuaciones se extenderá, así mismo, a cubiertas, medianerías, chimeneas, áticos, etc, cuando sea necesario.

En esta misma línea, se introducirán elementos vegetales u otro tipo de barreras visuales que impidan la agresión de algunas piezas sobre la escena urbana o el paisaje. Esta operación deberá realizarse en caso necesario, por iniciativa o a instancia municipal, mediante las oportunas órdenes de ejecución.

5.6.3. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO.

5.6.3.1. Alcance y contenido:

Se regulan en este momento los usos y aprovechamientos de las edificaciones, espacios y elementos

ales
ética
ión).

EDIF

afectados. Se establecen a continuación las actuaciones y usos que se permiten y la forma de tramitación a que deberán someterse sin perjuicio del resto de las condiciones que, establecidas por las presentes Normas o por los Organos de la Administración estatal o regional, les sean de aplicación.

ICIO

5.6.3.2. Grado de protección :

nder
s ele
lifici
entos
ón d

és (

a de
tras
por-
aso,
om-

ra-
nes
del
ón

El grado único que se establece es el de Protección Ambiental. Afecta a aquellas edificaciones representativas de las tipologías tradicionales que contribuyen a caracterizar la imagen del pueblo, constituyendo en sí mismas piezas de interés, y que deben conservarse por formar determinados espacios cuya desaparición supondría un grave deterioro del ambiente urbano.

5.6.3.3. Determinaciones:

Las obras de derribo, nueva planta, restauración, ampliación y reforma se someterán a las condiciones específicas de la Ordenanza del Casco y sujetándose en todo caso a las normas de tramitación que se expresan a continuación y les sean de aplicación.

5.6.3.4. Condiciones de tramitación:

Y

Para cualquiera de los casos expresados y previamente a cualquier actuación (obra mayor o menor) se presentará un documento en el Ayuntamiento para informe de los técnicos municipales y de la corporación en el que se exprese el destino que se va a dar al edificio y obras a realizar, adjuntando cuantos planos acotados, fotografías y cualquier otro tipo de datos que se requieran para el total conocimiento del estado y características del mismo (del exterior e interiores).

Dicho documento e informe se entienden como obligatorios y vinculantes y sin perjuicio de los de solicitud de licencia, pudiendo por parte del Ayuntamiento denegar el tipo de obras o uso previsto, dando recomendaciones siempre dentro de lo permitido para este grado de protección y pudiendo, así mismo, pedir asesoramiento a la Comisión Territorial de Patrimonio de Avila.

Posteriormente y una vez obtenido el informe, que nunca se considerará positivo por silencio administrativo, se solicitará licencia de acuerdo a un proyecto técnico debidamente documentado, que presentado en el Ayuntamiento éste elevará a la Comisión Territorial de Patrimonio de Avila. Esta dictará informe, en función del cual el primero concederá o no la correspondiente licencia.

En todo caso se deberá permitir una inspección visual por aquellas personas que designe el Ayuntamiento (técnicos municipales y de la Administración estatal o regional competente u otros que se crea conveniente) con el fin de emitir el informe previo antes referido.

5.6.3.5. Normas de protección urbanística. Disciplina:

A los edificios, espacios y elementos incluidos en este grado de protección ambiental les serán de aplicación las siguientes normas concretas de disciplina y gestión urbanística:

A. Para el mantenimiento de los mismos, cuyo coste correrá a cargo del propietario, serán de aplicación los artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística en cuanto a facultades de la Administración. Lo mismo serán de aplicación en aquellos casos en que se lleve a cabo una actuación de rehabilitación integral de los edificios.

B. Caso de producirse la ruina física de uno de los edificios hasta el punto de que por el técnico municipal o por cualquier otro de la Administración competente, se aconseje su derribo total o parcial, éste deberá efectuarse previa fotografía del mismo y levantamiento de los planos que se consideren necesarios.

C. Caso de producirse el derribo total o parcial de uno de estos edificios o la modificación o destrucción total o parcial de los espacios o elementos considerados sin la licencia municipal pertinente, será de aplicación los artículos 29 y 30 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

**TITULO III. NORMAS ESPECIFICAS.
ORDENANZAS.**

**CAPITULO 1. NORMAS ESPECIFICAS EN
SUELO URBANO.**

1.1. ASPECTOS GENERALES.

El Suelo Urbano está constituido por el ámbito territorial que las presentes Normas Subsidiarias definen y que así queda delimitado en el plano correspondiente. En el Suelo Urbano se definen las siguientes zonas a efectos de fijar las condiciones y tipos de ordenanzas para cada una de ellas :

- a) Zona de casco.
- b) Zona de ampliación de casco.
- c) Zona de ensanche I.
- d) Zona de ensanche II.
- e) Zona de espacios libres y zonas verdes.

Las zonas en que se ha dividido el Suelo Urbano corresponden a áreas con características homogéneas y, quedan definidas en los planos de ordenación, debiéndose ajustar al mismo tiempo a las alineaciones fijadas en el plano correspondiente. Los procedimientos previstos en estas Normas serán de obligado cumplimiento.

1.2. CONDICIONES PARA SU DESARROLLO.

En suelo urbano se desarrollará en la forma siguiente:

A.1.- Actuaciones incluidas en PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR (P.E.R.I.): aquellas parcelas incluidas en estas unidades, según planos de ordenación, se desarrollarán de acuerdo con lo establecido en apartado 2.4.2. del Título I y según las especificaciones de las fichas técnicas de características de cada P.E.R.I.

A.2.- Actuaciones incluidas en UNIDADES DE EJECUCION: aquellas parcelas incluidas en estas unidades, según planos de ordenación, se desarrollarán de acuerdo con lo establecido en apartado

2.4.6. del Título I y según las especificaciones de las fichas técnicas de características de cada unidad de ejecución.

B.- Actuaciones incluidas en ESTUDIOS DE DETALLE: En las parcelas incluidas en un Estudio de Detalle, la licencia de edificación será posterior a la elaboración y aprobación definitiva por el Ayuntamiento de dicho Estudio de Detalle, según determinan los artículos 14, 35, 38 y 40.2 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana del 76.

C.- Actuaciones Directas: Aquellas parcelas comprendidas dentro del ámbito de suelo urbano que no se encuentran incluidas en los tres apartados anteriores. Los actos de edificación y usos del suelo se ejecutarán de acuerdo con lo establecido en las condiciones descritas para cada zona en el apartado 1.3.

Sin perjuicio de lo establecido en este apartado y en desarrollo de los objetivos y determinaciones marcados en las presentes Normas, se podrá proceder a la formulación de Planos y Proyectos según las exigencias del apartado 2.4. del TITULO I.

1.3. ZONAS DE ORDENANZA.

1.3.1. ORDENANZA DE CASCO.

ORDENANZA		C A S C O
DEFINICION		Corresponde a las zonas de edificación tradicional permanente dentro del casco histórico del Municipio y que se pretende siga manteniendo el mismo carácter.
ALINEACIONES		Las definidas en el plano correspondiente.
P A R C E L A (1)	Superf. mínima.	80 m ² o catastral existente.
	Frente mínimo.	6 m. (correspondiente a dos piezas habitables) o catastral.
	Fondo mínimo.	No se fija.
	Edificabilidad	No se fija.
	Ocupación máx.	100 % de la parcela.
TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS (2)		Residencial unifamiliar o multifamiliar entre medianeras, conformando manzana cerrada, con el frente de fachada coincidente con la alineación exterior.
E D I F I C A C I O N	Altura máx. línea cornisa.	9 m.
	Altura máxima de edificación	12 m.
	Fondo máximo edificable P.B	20 m.
	Fondo máximo edif. P. pisos	16 m.
	Nº máximo de plantas III plantas. (3)	
	Retranqueo a alineaciones	Nulo
	Retranqueo a medianerías	Nulo
	Retranqueo a fondo parcela	Se aplicarán las condiciones de patio interior, 3 m. (Artículo 4.1.13, Título II), si se realiza el mismo. En caso contrario nulo.
	Plantas retranqueadas	Prohibidas (3)
	Remates	Sólo chimeneas
Ú S O S	Permitidos	Residencial (2.4.1.-B), como uso principal. Comercial y de oficinas (2.4.2-A), Industrial (2.4.3.1 , 2.4.3.2.-A y B).
	Autorizables	Comercial y de oficinas (2.4.2.-B), Industrial (2.4.3.2. Almacén), Dotacional (2.4.4), Espacios libres y zonas verdes (2.4.5), Agrario o forestal (2.4.6.1-A, C).
	Prohibidos	Industrial (2.4.3.2-C, D y E; 2.4.3.3 y 2.4.3.4), Agrario o forestal (2.4.6.1-B), Ganadero (2.4.6.2-A, B y C), Residencial (2.4.1-A).

ORDENANZA	CASCO
C O N D I C I O N E S E S T É T I C A S	<p>* Serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones:</p> <p><u>Cubierta</u>: La cubierta será inclinada con una pendiente mínima del 30% y máxima del 40%, en teja cerámica roja curva, no permitiéndose cubriciones de teja plana, de hormigón, ni tampoco fibrocemento, plásticos o chapa. No podrán abrirse huecos verticales, ni mansardas, ni buardas, ni practicarse huecos en el plano de los faldones de cubierta que sean superiores a 1 m² cada uno, ni en cuantía total superior a 1/8 de la superficie del plano de cubierta donde estén situados.</p> <p><u>Fachadas</u>: Las puertas de garajes o locales serán al menos en el 80% de una superficie vista al exterior de madera, las carpinterías exteriores de puertas y ventanas serán de madera en su color o pintada en tonos acordes con el entorno. Como elemento visto de fachada sólo se podrá utilizar el ladrillo visto de tejar o emplear como revestimientos revocos o enfoscados con colores blancos y ocre que busquen la armonía de la gama de color imperante en el núcleo. Se prohíbe expresamente el uso de ladrillo manchado y los tonos oscuros del mismo. El uso de la piedra y otros materiales se restringe en las Condiciones Generales de Estética y Composición de las edificaciones, en el artículo 4.4.6 (Título II).</p> <p><u>Vuelos y cornisas</u>: Sus limitaciones se expresan en las Condiciones Generales de Diseño y Calidad Ambiental. Sólo se permiten vuelos abiertos de dimensiones mayores a las establecidas o vuelos cerrados, si el edificio sustituye a uno que los tenga. Las dimensiones de los mismos se acomodarán a las de los demolidos, debiendo aportar a tal efecto documentación fotográfica del estado actual del edificio a sustituir, así como un alzado y sección de la fachada en los que se pueda apreciar la magnitud y características de los vuelos actuales.</p> <p><u>Composición</u>: No se permiten composiciones unitarias de más de 10 m. En los huecos siempre la dimensión vertical prevalecerá sobre la horizontal, excepto en los huecos abiertos del bajo cubierta.</p> <p><u>Otros</u>: No se permite la construcción de semisótanos, siendo la altura máxima permitida del nivel de planta baja sobre el nivel de la rasante del terreno de 0.50 m.</p> <p>* Con el fin de contribuir a caracterizar la imagen del pueblo se proponen como tipologías compositivas de fachada de referencia a la hora de realizar nuevas edificaciones en la zona de casco, las fachadas de alguno de los edificios con Protección Ambiental, representantes de las tipologías tradicionales (Documentación fotográfica, Anexo 1).</p> <p>* En las edificaciones señaladas en el plano correspondiente con el grado de Protección Ambiental, serán de aplicación las siguientes consideraciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - No podrán derruirse sin la preceptiva licencia de obra. - Obligación de conservar las partes o elementos de significado valor. - Se permitirán las obras de rehabilitación y reforma, procurando siempre mantener las características estructurales, espaciales y compositivas básicas. Las nuevas adiciones no modificarán la tipología actual, ni desentonarán de ella por acabados o colocación. - La tramitación de un proyecto de intervención requiere la aportación de un estudio particularizado del estado actual de la edificación. <p>* En general serán de obligación las normas Generales de edificación establecidas en el Capítulo 4º, Título II de estas Normas.</p>

ORDENANZA	CASCO
O B S E R V A C I O N E S	<p>(1) El Ayuntamiento podrá no obstante, por razones de continuidad de la alineación y una vez estudiado el proyecto, autorizar la edificación o el cerramiento en fachada de parcelas con dimensiones inferiores a las fijadas en esta Ordenanza, siempre que se respeten las dimensiones habitables mínimas señaladas en el Capítulo 4, Título II.</p> <p>Si bien la parcela mínima y el frente de fachada son catastrales, no se permitirán segregaciones que originen parcelas de superficie inferior a 80 m², ni frentes de fachada menores de 6.00 m.</p> <p>(2) La aplicación de este tipo de disposición de la edificación no eximirá del tratamiento adecuado de medianerías vistas propias o colindantes que quedan al descubierto según se regula en el artículo 4.4.4, Título II.</p> <p>(3) Sólo se permitirán las plantas retranqueadas para solucionar la disposición de la edificación sobre la parcela a calles opuestas con fuerte desnivel.</p>
L I C E N C I A S	<p>La concesión de todo tipo de Licencias en esta zona será responsabilidad del Ayuntamiento, previo informe positivo de la Comisión Territorial de Patrimonio de Avila.</p>

1.3.2. ORDENANZA 4 EN ZONA DE AMPLIACIÓN DE CASCO

ORDENANZA		AMPLIACION DE CASCO	
DEFINICION		Este tipo corresponde a la edificación en la zona que de una manera paulatina ha servido de asentamiento a las viviendas de primera residencia al margen del casco antiguo, actuando como transición entre dicha zona y la de ensanche (menos densa).	
ALINEACION		Las definidas en el plano correspondiente.	
P A R C E L A (1)	Superficie mínima.	125 m ² o catastral existente.	
	Frente	6 m. (correspondiente a dos piezas habitables) o catastral.	
	Fondo	No se fija.	
	Edificabilidad	2.25 m ² /m ² . (2)	
	Ocupación máxima.	75 % de la parcela. (2)	
TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS (4) (5)		(3) Residencia unifamiliar o multifamiliar entre medianeras, conformando manzana cerrada, con el frente de fachada coincidente con la alineación exterior.	
E D I F I C A C I O N	Altura máxima de línea de fachada.	9 m.	
	Altura máxima de edificación.	12 m.	
	Fondo máximo de edificación.	16 m.	
	Fondo máximo de edificación. P. pisos.	16 m.	
	Nº máximo de plantas.	III plantas.	
	Retranqueamiento de alineación (4)	Nulo	
	Retranqueamiento de medianera (5)	Nulo	
	Retranqueamiento de parcela (5)	3.00 m.	
	Plantas colgadas	Prohibidas (6)	
Remate	Sólo chimeneas.		
U S O S	Permisos	Residencial (2.4.1.-B), como uso principal. Comercial y de oficinas (2.4.2.-A), Industrial (2.4.3.1 y 2.4.3.2.-A y B).	
	Autorizaciones	Comercial y de oficinas (2.4.2.-B), Industrial (2.4.3.2. Almacén) Dotacional (2.4.4), Espacios libres y zonas verdes (2.4.5), Agrario o forestal (2.4.6.1-A, C), Residencial (2.4.1-A).	
	Prohibiciones	Industrial (2.4.3.2-C, D y E; 2.4.3.3 y 2.4.3.4), Agrario o forestal (2.4.6.1-B), Ganadero (2.4.6.2-A, B y C).	

ORDENANZA	AMPLIACION DE CASCO
C O N D I C I O N E S E S T É T I C A S	<p>Para esta zona se proponen como condiciones estéticas aconsejables (excepto en edificios con Protección Ambiental, que se someterán a las consideraciones fijadas para este tipo de edificios en la Ordenanza de Casco), las condiciones estéticas establecidas para la edificación en la zona de casco.</p> <p>Será obligatorio el uso de cubiertas inclinadas con una pendiente mínima del 30% y máxima del 40%, en teja cerámica roja curva, no permitiéndose cubriciones de teja plana, de hormigón, ni tampoco fibrocemento, plásticos o chapa. No podrán abrirse huecos verticales, ni mansardas, ni buardas, ni practicarse huecos en el plano de los faldones de cubierta que sean superiores a 1 m² cada uno, ni en cuantía total superior a 1/8 de la superficie del plano de cubierta donde estén situados.</p> <p>Se prohíbe expresamente la utilización de los siguientes materiales como acabado en fachada:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Alicatados cerámicos en general - Placas de fibrocemento, fibra de vidrio o materiales plásticos. - Impermeabilizantes de tipo asfáltico simplemente vistos. - Ladrillos huecos vistos, blancos o de colores oscuros o bicolors. - Bloques de hormigón grises vistos. - Revocos con colores puros, agrios o no acordes con las tonalidades imperantes en el entorno. <p>Se prohíbe la utilización de carpinterías exteriores de aluminio en su color, y en general con colores no acordes con el entorno.</p> <p>No se permiten composiciones unitarias en fachada de más de catorce metros (14 m.). En los huecos siempre prevalecerá la dimensión vertical frente a la horizontal, excepto en los huecos abiertos a fachada del bajo cubierta.</p> <p>Con el fin de contribuir a caracterizar la imagen del pueblo se proponen como tipologías compositivas de fachada de referencia a la hora de realizar nuevas edificaciones en la zona de casco, las fachadas de alguno de los edificios con Protección Ambiental, representantes de las tipologías tradicionales (Documentación fotográfica, Anexo 1).</p> <p>En general serán de aplicación las Normas Generales de Edificación establecidas en el Capítulo 4º, Título II de estas Normas.</p>

ORDENANZA	AMPLIACION DE CASCO
O B S E R V A C I O N E S	<p>(1) El Ayuntamiento podrá no obstante, por razones de continuidad de la alineación y una vez estudiado el proyecto, autorizar la edificación o el cerramiento en fachada de parcelas con dimensiones inferiores a las fijadas en ésta Ordenanza, siempre que se respeten las dimensiones habitables mínimas señaladas en el Capítulo 4, Título II.</p> <p>(2) Si la superficie de la parcela es menor de 80 m², la edificabilidad no se fija y la ocupación máxima será de 100%.</p> <p>(3) La aplicación de este tipo de disposición de la edificación no eximirá del tratamiento adecuado de medianerías vistas propias o colindantes que quedan al descubierto según se regula en el artículo 4.4.4, Título II.</p> <p>(4) Cuando en una misma manzana coinciden terrenos con Ordenanza de Ampliación de Casco y Ordenanza de Ensanche, la edificación de la parcela de Ampliación de Casco colindante con la de Ensanche se resolverá de la siguiente manera:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se adosará a las medianerías de la parcela de Ampliación de Casco, con el frente de fachada coincidente con la alineación exterior y, retranqueándose un mínimo de 3 m. de la medianería de la parcela de Ensanche, tratando esta medianería como fachada principal. <p>(5) Excepcionalmente, si la parcela lo permite se podrán construir edificaciones aisladas con las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - El cerramiento de parcela a calle tendrá el carácter de muro-fachada. Tendrá de altura mínima, la de la primera planta de las edificaciones colindantes y estarán construidas de fábrica de ladrillo o de material adecuado que sea acorde con las condiciones estéticas aconsejables fijadas para los edificios pertenecientes a esta zona de ordenanza. Se prestará una especial atención a los elementos de remate del muro así como a la composición de los posibles huecos abiertos en el mismo. - Los retranqueos de las edificaciones a los lindes serán los fijados por la Ordenanza de Ensanche. <p>(6) Sólo se permitirán las plantas retranqueadas para solucionar la disposición de la edificación sobre la parcela a calles opuestas con fuerte desnivel.</p>
L I C E N C I A S	<p>La concesión de Licencias en esta zona será responsabilidad del Ayuntamiento.</p>

1.3.3. ORDENANZA EN ZONA DE ENSANCHE.

ORDENANZA		ENSANCHE I Y II
DEFINICION		Lo constituyen los terrenos perimetrales del Suelo Urbano que han servido de asentamiento a edificaciones de pequeño volumen, aisladas y utilizadas normalmente como segunda residencia.
ALINEACIONES		Las definidas en el plano correspondiente.
P A R C E L A (1)	Superficie mínima.	250 m ² o catastral existente.
	Frente mínimo.	8 m. (correspondiente a dos piezas habitables) o catastral.
	Fondo mínimo.	No se fija.
	Edificabilidad	I: 1,40 m ² /m ² II: 1,20 m ² /m ²
	Ocupación máxima.	I: 70 % de la parcela. II: 60 % de la parcela.
TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS (2)		I Vivienda unifamiliar aislada. (3) y adosadas. (4) II Vivienda unifamiliar aislada y pareada.
E D I F I C A C I O N	Altura máxima de línea de cornisa.	I: 7,50 m II: 6,50 m
	Altura máxima de edificación	I: 10 m II: 9,50 m
	Fondo máximo edificable P.B	No se fija.
	Fondo máximo edif. P. pisos	No se fija.
	Nº máximo de plantas	II plantas.
	Retranqueo a alineaciones (2)	2 m. (nulo en calles en las que uno de sus dos márgenes esté incluido en zona de Casco o Ampliación de Casco, y en los márgenes de desmonte en las calles de nueva apertura).
	Retranqueo a medianerías (2)	3 m.
	Retranqueo a fondo parcela (2)	3 m.
	Plantas retranqueadas	Permitidas
Remates	Permitidas (5)	
U S O S	Permitidos.	Residencial (2.4.1.-A), como uso principal y (2.4.1.-C) en Ensanche I. Comercial y de oficinas (2.4.2.-A), Industrial (2.4.3.1 y 2.4.3.2.-A y B).
	Autorizables	Comercial y de oficinas (2.4.2.-B), Industrial (2.4.3.2.-C,D,E y Almacén, 2.4.3.3), Dotacional (2.4.4), Espacios libres y zonas verdes (2.4.5), Agrario o forestal (2.4.6.1-A,C).(6)
	Prohibidos	Residencial (2.4.1-B) y, (2.4.1.-C) en Ensanche II Industrial (2.4.3.4), Agrario o forestal (2.4.6.1-B), Ganadero (2.4.6.2-A, B y C).

ORDENANZA	ENSANCHE
C O N D I C I O N E S E S T É T I C A S	<p>Para esta zona se proponen como condiciones estéticas aconsejables, las condiciones estéticas establecidas para la edificación en la zona de casco.</p> <p>Será obligatorio el uso de cubiertas inclinadas con una pendiente mínima del 30% y máxima del 40%, en teja cerámica roja curva, no permitiéndose cubriciones de teja plana, de hormigón, ni tampoco fibrocemento, plásticos o chapa. Podrán abrirse huecos verticales, mansardas, buardas, practicarse huecos en el plano de los faldones con las siguientes limitaciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.-los huecos no serán superiores a 1 m² cada uno. 2.-la cuantía total de huecos será inferior a 1/8 de la superficie del plano de cubierta donde estén situados. <p>Se prohíbe expresamente la utilización de los siguientes materiales como acabado en fachada:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Alicatados cerámicos en general - Placas de fibrocemento, fibra de vidrio o materiales plásticos. - Impermeabilizantes de tipo asfáltico simplemente vistos. - Ladrillos huecos vistos, blancos o de colores oscuros o bicolors. - Bloques de hormigón grises vistos. - Revocos con colores puros, agrios o no acordes con las tonalidades imperantes en el entorno. <p>Se prohíbe la utilización de carpinterías exteriores de aluminio en su color, y en general con colores no acordes con el entorno.</p> <p>No se permiten composiciones unitarias en fachada de más de catorce metros (14 m.). En los huecos siempre prevalecerá la dimensión vertical frente a la horizontal, excepto en los huecos abiertos a fachada del bajo cubierta.</p> <p>En general serán de aplicación las Normas Generales de Edificación establecidas en el Capítulo 4º, Título II de estas Normas.</p>

ORDENANZA	E N S A N C H E
<p style="text-align: center;">O B S E R V A C I O N E S</p>	<p>(1) Si bien la parcela mínima y el frente mínimo de fachada son los catastrales, no se permiten segregaciones que originen parcelas de superficie inferior a 250 m², ni frentes de fachada menores de ocho metros (8m.).</p> <p>(2) Cuando en una misma manzana coinciden terrenos con ordenanza de Ampliación de Casco y Ordenanza de Ensanche, las edificación de la parcela de Ensanche colindante con la de Ampliación de Casco se resolverá de la siguiente manera :</p> <p style="padding-left: 40px;">Se adosará a las medianerías, con un frente mínimo de edificación de 4 m., teniendo que retranquearse a partir de ese punto siguiendo las normas propias de la Ordenanza de Ensanche.</p> <p>(3) Excepcionalmente, y cuando exista mútuo acuerdo entre los propietarios de dos parcelas colindantes, se podrán construir edificaciones pareadas, respetando los retranqueos a alineaciones, resto de medianeras y fondo de parcelas establecidas en la Ordenanza de esta zona.</p> <p>(4) Se permite la tipología de viv. unifamiliar adosada siempre que su longitud máxima sea \leq 27 m. y, que las medianeras vistas sean trazadas como fachadas principales.</p> <p>(5) Por encima de la altura de edificación permitida sólo podrán construirse chimeneas e instalaciones auxiliares tales como cajas de escaleras o cuartos de instalaciones, siempre que no se exterioricen a la vía pública.</p> <p>(6) Podrán admitirse Industrias propiamente dichas en este tipo de suelo, siempre que cumplan las limitaciones de potencias máximas o instalar (25 C.V.) y nivel sonoro máximo de 50 decibelios, medidos en el límite de la parcela de las instalaciones, calculando éste con deducción de cualquier ruido ambiental ajeno a las instalaciones industriales, y en las condiciones señaladas en el Art. 2.4.3. (Título II).</p>
<p style="text-align: center;">L I C E N C I A S</p>	<p style="text-align: center;">La concesión de Licencias en esta zona será responsabilidad del Ayuntamiento.</p>

1.3.4. ORDENANZA EN ZONA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

ORDENANZA		ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES
DEFINICION		Zonas de espacios peatonales, no edificados y destinados a la plantación de arbolado, jardinería y elementos de mobiliario urbano, así como espacios libres de equipamiento deportivo.
ALINEACIONES		Las definidas en el plano correspondiente.
P A R C E L A (1)	Superficie mínima.	No se fija.
	Frente mínimo.	No se fija.
	Fondo mínimo.	No se fija.
	Edificabilidad	0.05 m ² /m ² (no computa el bajo cubierta)
	Ocupación máxima.	5 % de la parcela.
TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS (2) (3)		Pequeñas construcciones aisladas como kioscos de música, pequeños bares, auditorios abiertos, etc.
E D I F I C A C I Ó N	Altura máxima de línea de cornisa.	3.00 m.
	Altura máxima de edificación	En función de las pendientes máximas de cubierta fijadas para la zona en que se encuentren situadas.
	Fondo máximo edificable P.B	No se fija.
	Fondo máximo edif. P. pisos	No se fija.
	Nº máximo de plantas	I planta.
	Retranqueo a alineaciones (3)	No se fija.
	Retranqueo a medianerías(3)	No se fija.
Retranqueo a fondo parcela (3)	No se fija.	
U S O S	Permitidos.	Espacios libres y zonas verdes (2.4.5) (2)
	Autorizables	Dotacional (2.4.4) (3)
	Prohibidos	Todos los demás.

CONDICIONES ESTETICAS	Serán las correspondientes a las zonas en que se encuentren situadas.
-----------------------	---

ORDENANZA	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES
<p>O B S E R V A C I O N E S</p>	<p>(1) En espacios libres, parques, jardines, áreas de recreo y expansión, no se permitirán más edificaciones que las necesarias para albergar el material e instalaciones para el mantenimiento de los mencionados espacios, así como puestos de venta, kioscos o similares.</p> <p>En los espacios libres peatonales no se permitirá ningún tipo de edificación, salvo la que se pueda calificar como "mobiliario urbano".</p> <p>(2) Se permitirán las actividades deportivas sin edificaciones, salvo con las instalaciones al aire libre necesarias.</p> <p>(3) Dado el carácter particular de estas intervenciones, el Ayuntamiento se reserva, en su momento, el conceder la preceptiva licencia, tras analizar cada caso y la evolución que sufra el Municipio y más concretamente el área donde se pretenda actuar.</p>
<p>L I C E N C I A S</p>	<p>La concesión de todo tipo de Licencias en esta zona será responsabilidad del Ayuntamiento, previo informe positivo de la Comisión Territorial de Patrimonio de Avila si el espacio libre o zona verde se encuentra en la Zona de Casco.</p>

1.4. UNIDADES DE EJECUCIÓN

1.4.1. De acuerdo con lo especificado en 1.2.A.2, las condiciones pormenorizadas del desarrollo y gestión de los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución, son los que se describen en las fichas adjuntas a este articulado.

1.4.2. Las superficies que se indican en las fichas de estas Unidades se aportan con carácter indicativo, ya que sólo mediante un levantamiento Topográfico se podrán conocer con exactitud dichos datos.

1.4.3. Las Ordenanzas de zona que se detallan en cada ficha se aplicarán sobre la superficie neta aprovechable.

1.4.4. CONDICIONES PARA SU DESARROLLO

A) Aprovechamiento: Según el punto 3 de la Ley 9/1997 de medida transitoria en materia de Urbanismo de la Junta de Castilla y León, el aprovechamiento urbanístico correspondiente al total de los

terrenos será el resultante de aplicar el 90 % del aprovechamiento urbanístico de la Unidad de Ejecución.

B) Parcela Mínima: será de 400 m2 o catastral existente.

C) Ordenanza: Será la de zona de ensanche II (excepto la parcela mínima).

D) Figuras de planeamiento: Se deberá redactar Estudio de Detalle para definir alineaciones y rasantes, y el modo de materializar los aprovechamientos, estando estos condicionados al inexcusable cumplimiento de las diversas condiciones de la Ordenanza correspondiente en su aplicación a las características físicas de las parcelas y a la geometría del terreno, lo que eventualmente podría limitar la edificabilidad máxima otorgada al no poder materializarse toda ella.

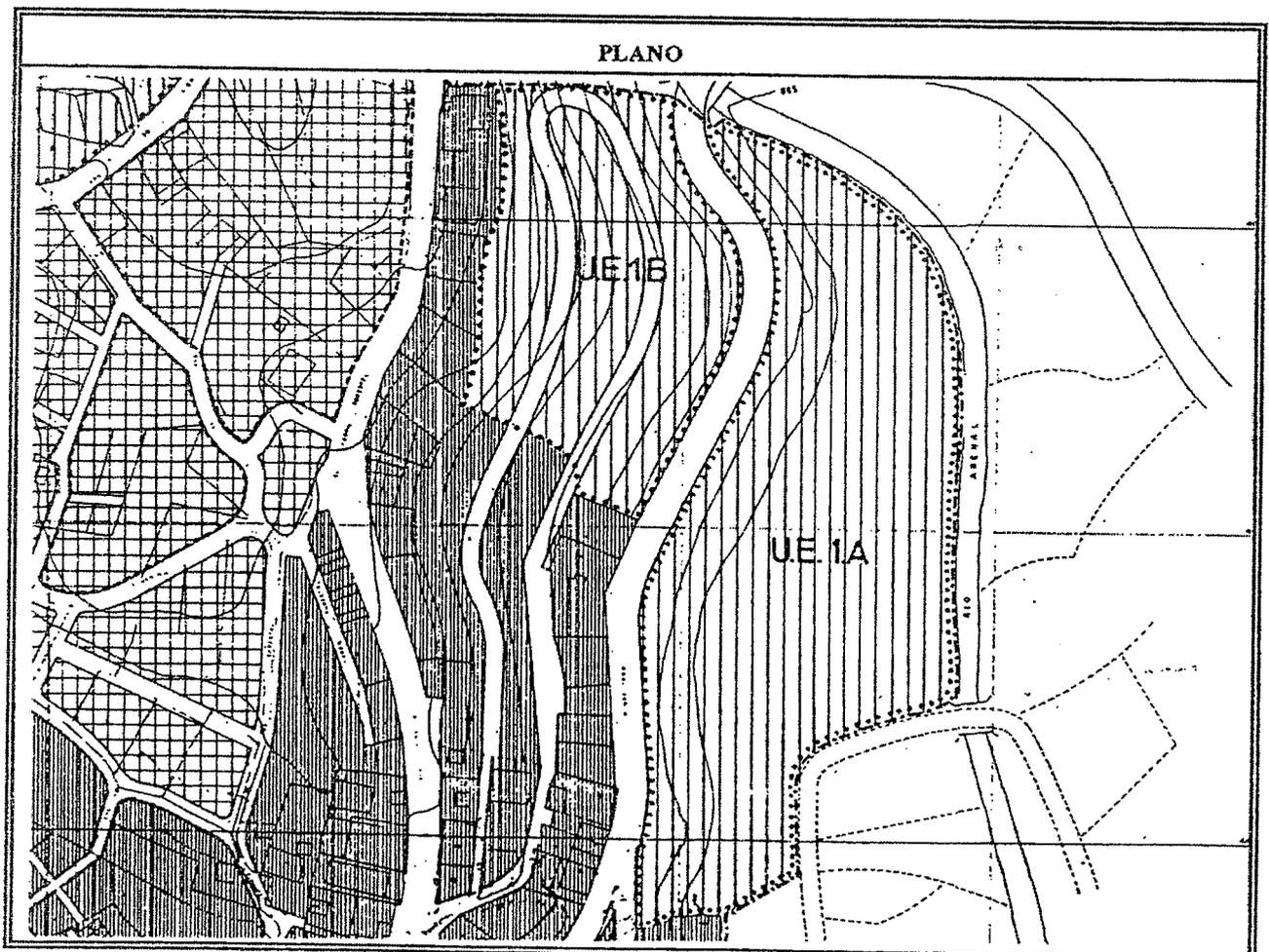
No se permitirá la realización de viviendas sin previa redacción y aprobación por parte del Ayuntamiento del Proyecto de Urbanización. Este en su diseño tendrá en cuenta la conexión existente entre las distintas Unidades de Ejecución.

UNIDAD DE EJECUCION Nº 1 A

DENOMINACION	LOCALIZACION
U.E.1 A	Plano P-2

SUPERFICIES ORIENTATIVAS	ORDENANZAS DE LA ZONA : Ensanche II
SUP. TOTAL BRUTA 16.044 m ²	EDIFICABILIDAD (sobre neto) 1,2 m ² c/m ²
SUELO PRIVADO RESULTANTE 12.033 m ²	PORCENTAJE DE CESIONES EN BRUTO 25 %
SUP. MAXIMA EDIFICABLE 14.439 m ²	DENSIDAD BRUTA 40 Viv/Ha
Nº MAX. VIVIENDAS 64 Viv.	SUELO PRIVADO OCUPABLE MAX 60 %

SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
----------------------	--------------

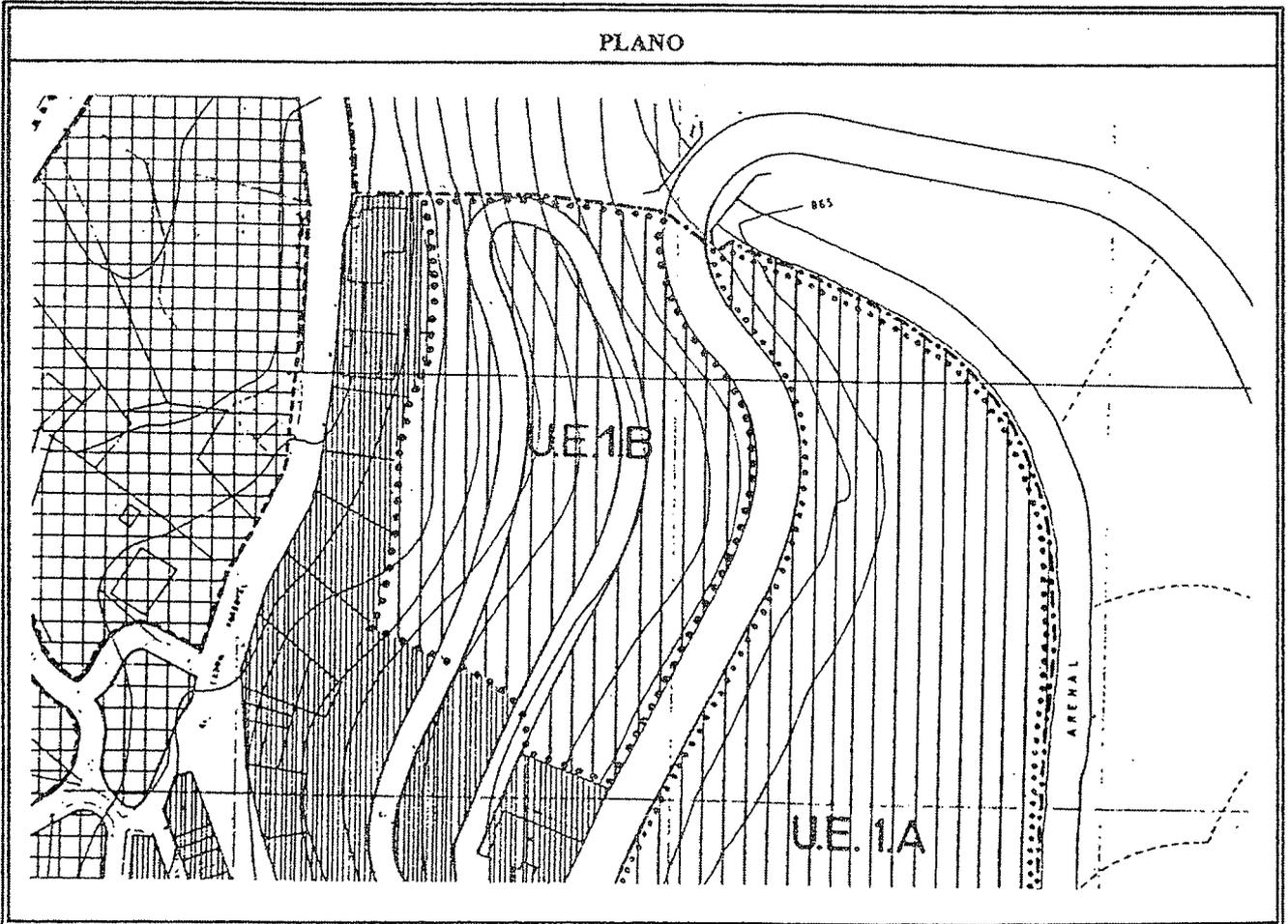


UNIDAD DE EJECUCION N° 1 B

DENOMINACION	LOCALIZACION
U.E.1 B	Plano P-2

SUPERFICIES ORIENTATIVAS	ORDENANZAS DE LA ZONA : Ensanche II
SUP. TOTAL BRUTA 8.145 m ²	EDIFICABILIDAD (sobre neto) 1,2 m ² c/m ²
SUELO PRIVADO RESULTANTE 6.109 m ²	PORCENTAJE DE CESIONES EN BRUTO 25 %
SUP. MAXIMA EDIFICABLE 7.330 m ²	DENSIDAD BRUTA 40 Viv/Ha
N° MAX. VIVIENDAS 33 Viv.	SUELO PRIVADO OCUPABLE MAX 60 %

SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
----------------------	--------------

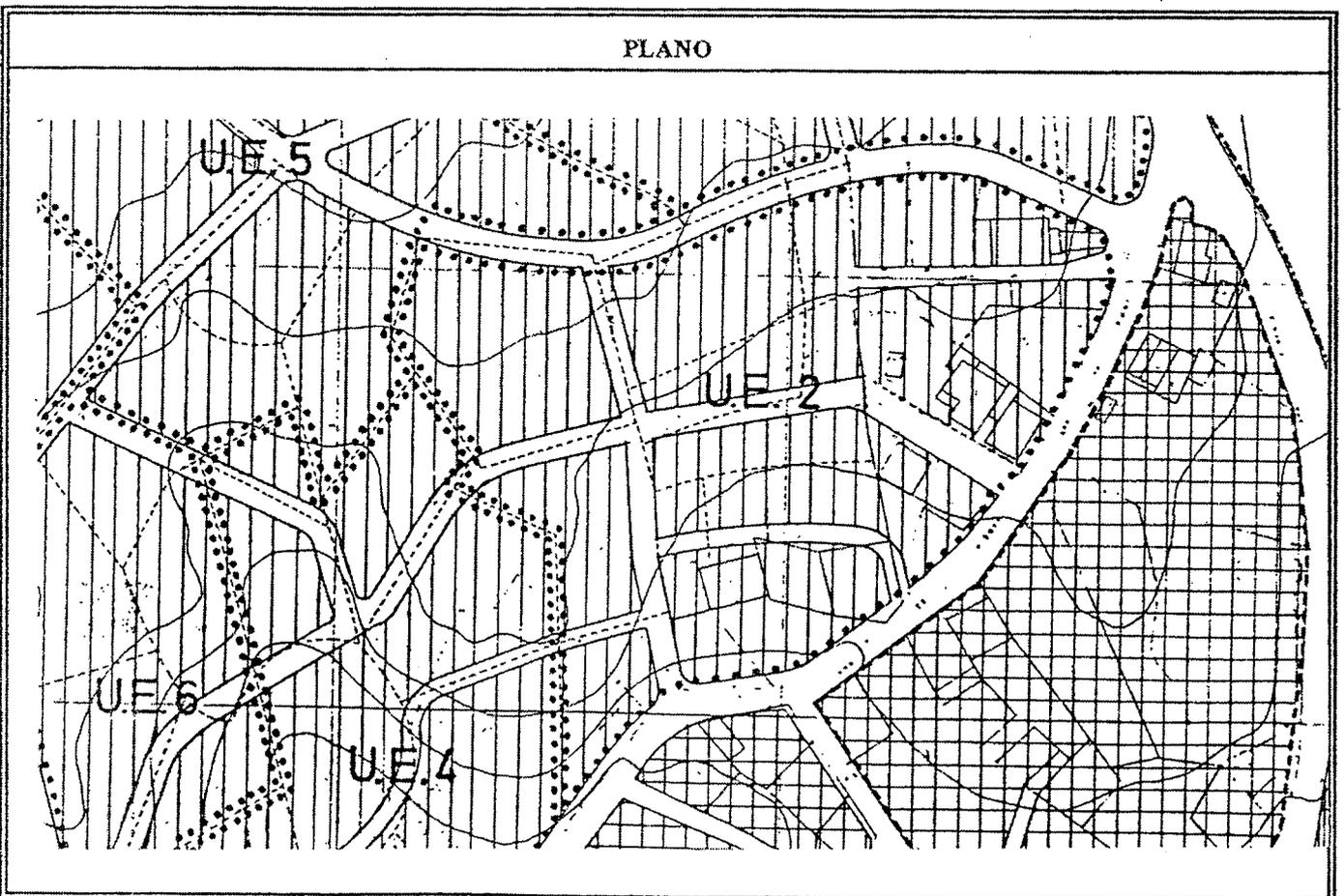


UNIDAD DE EJECUCION Nº 2

DENOMINACION	LOCALIZACION
U.E.2	Plano P-2

SUPERFICIES ORIENTATIVAS	ORDENANZAS DE LA ZONA : Ensanche II
SUP. TOTAL BRUTA 13.070 m ²	EDIFICABILIDAD (sobre neto) 1,20 m ² c/m ²
SUELO PRIVADO RESULTANTE 9.802 m ²	PORCENTAJE DE CESIONES EN BRUTO 25 %
SUP. MAXIMA EDIFICABLE 11.762 m ²	DENSIDAD BRUTA 40 Viv/Ha
Nº MAX. VIVIENDAS 52 Viv.	SUELO PRIVADO OCUPABLE MAX 60 %

SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
----------------------	--------------

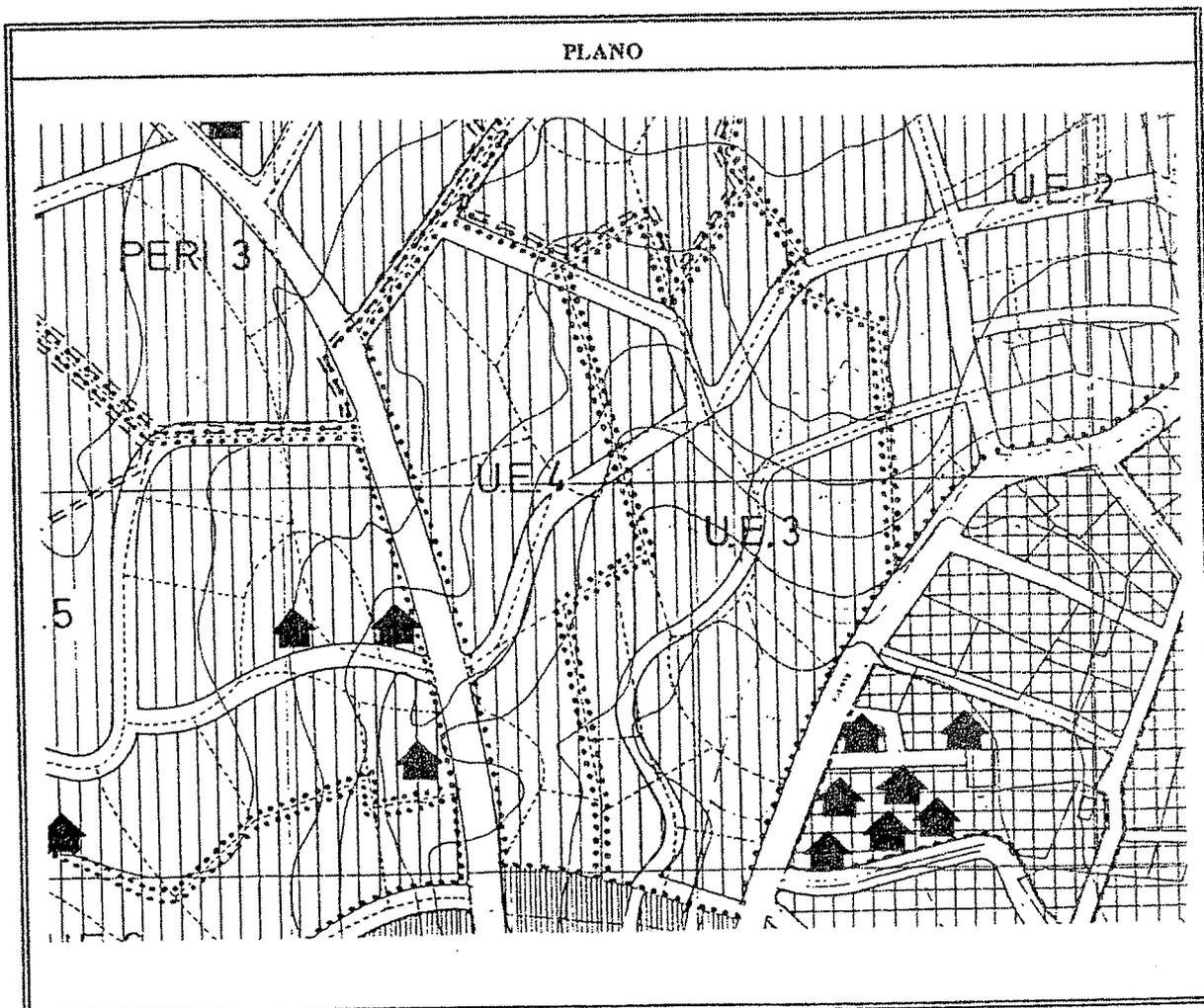


UNIDAD DE EJECUCION Nº 3

DENOMINACION	LOCALIZACION
U.E.3	Plano P-2

SUPERFICIES ORIENTATIVAS	ORDENANZAS DE LA ZONA : Ensanche II
SUP. TOTAL BRUTA 10.677 m ²	EDIFICABILIDAD (sobre neto) 1,20 m ² c/m ²
SUELO PRIVADO RESULTANTE 8.007 m ²	PORCENTAJE DE CESIONES EN BRUTO 25 %
SUP. MAXIMA EDIFICABLE 9.608 m ²	DENSIDAD BRUTA 40 Viv/Ha
Nº MAX. VIVIENDAS 42 Viv.	SUELO PRIVADO OCUPABLE MAX 60 %

SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
-----------------------------	--------------

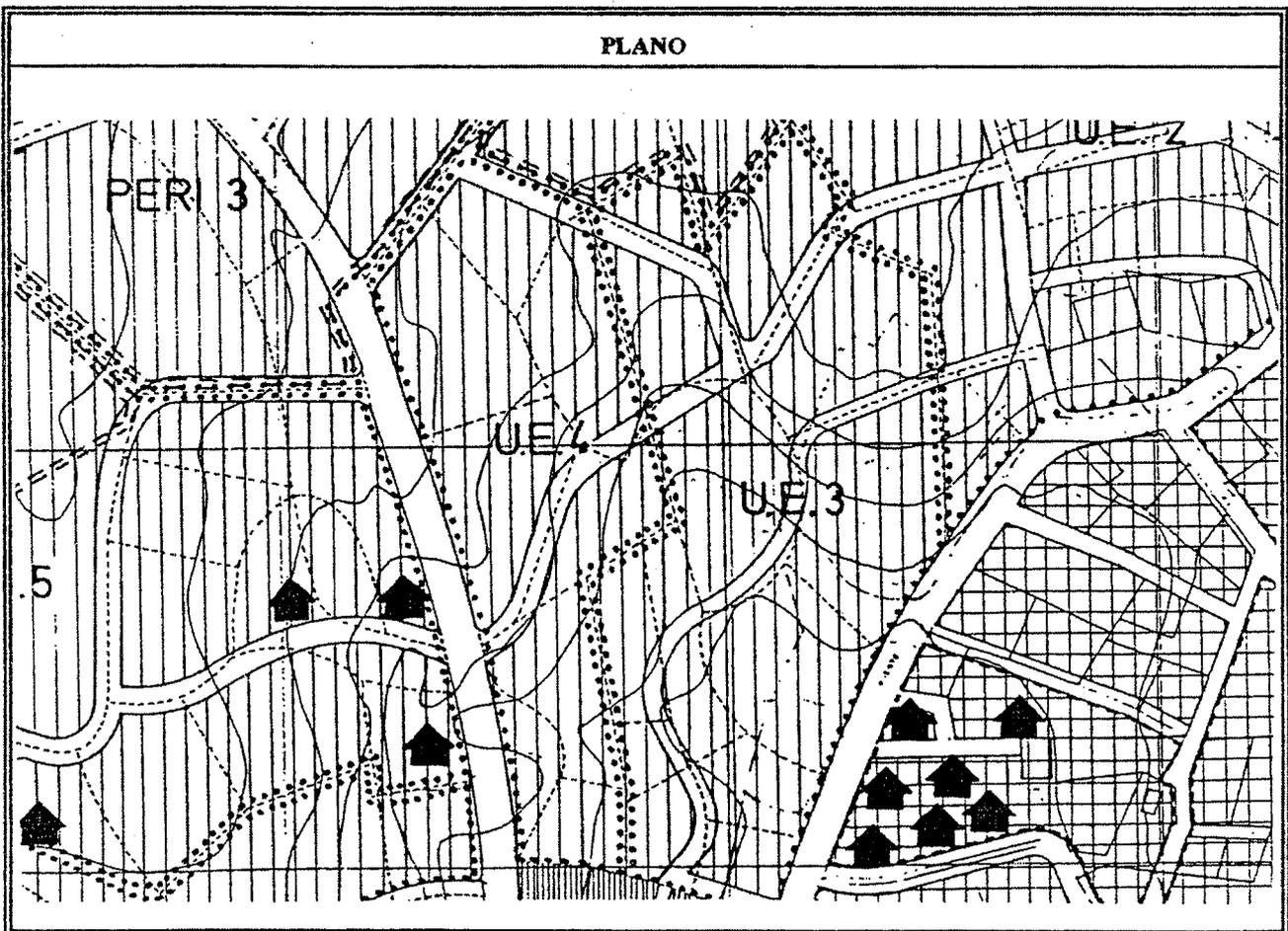


UNIDAD DE EJECUCION Nº 4

DENOMINACION	LOCALIZACION
U.E.4	Plano P-2

SUPERFICIES ORIENTATIVAS	ORDENANZAS DE LA ZONA : Ensanche II
SUP. TOTAL BRUTA 6.700 m ²	EDIFICABILIDAD (sobre neto) 1,20 m ² c/m ²
SUELO PRIVADO RESULTANTE 5.025 m ²	PORCENTAJE DE CESIONES EN BRUTO ... 25 %
SUP. MAXIMA EDIFICABLE 6.030 m ²	DENSIDAD BRUTA 40 Viv/Ha
Nº MAX. VIVIENDAS 26 Viv.	SUELO PRIVADO OCUPABLE MAX 60 %

SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
-----------------------------	--------------

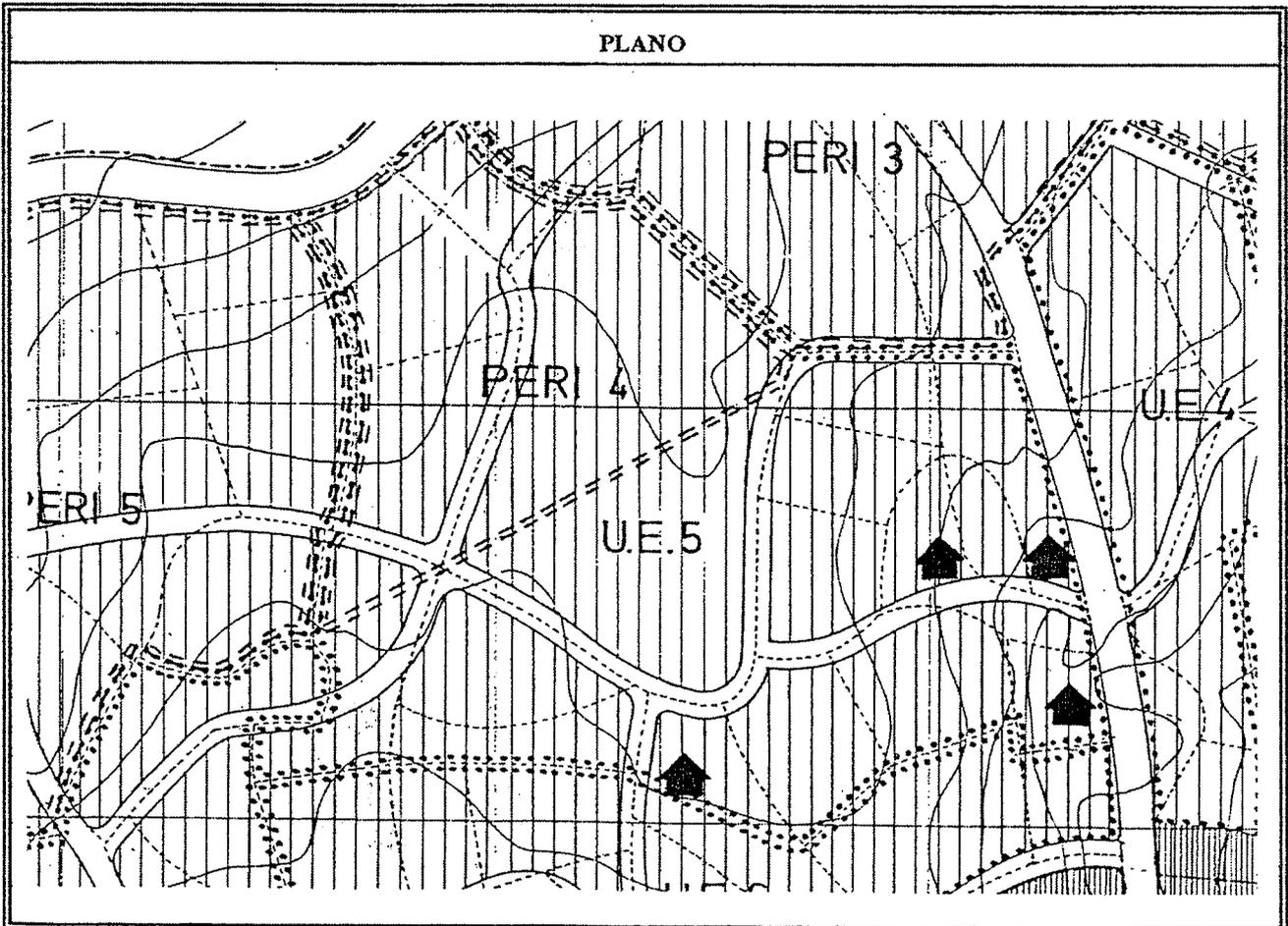


UNIDAD DE EJECUCION Nº 5

DENOMINACION	LOCALIZACION
U.E.5	Plano P-2

SUPERFICIES ORIENTATIVAS	ORDENANZAS DE LA ZONA : Ensanche II
SUP. TOTAL BRUTA 14.940 m ²	EDIFICABILIDAD (sobre neto) 1,20 m ² c/m ²
SUELO PRIVADO RESULTANTE 11.205 m ²	PORCENTAJE DE CESIONES EN BRUTO ... 25 %
SUP. MAXIMA EDIFICABLE 13.446 m ²	DENSIDAD BRUTA 40 Viv/Ha
Nº MAX. VIVIENDAS 59 Viv.	SUELO PRIVADO OCUPABLE MAX 60 %

SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
----------------------	--------------

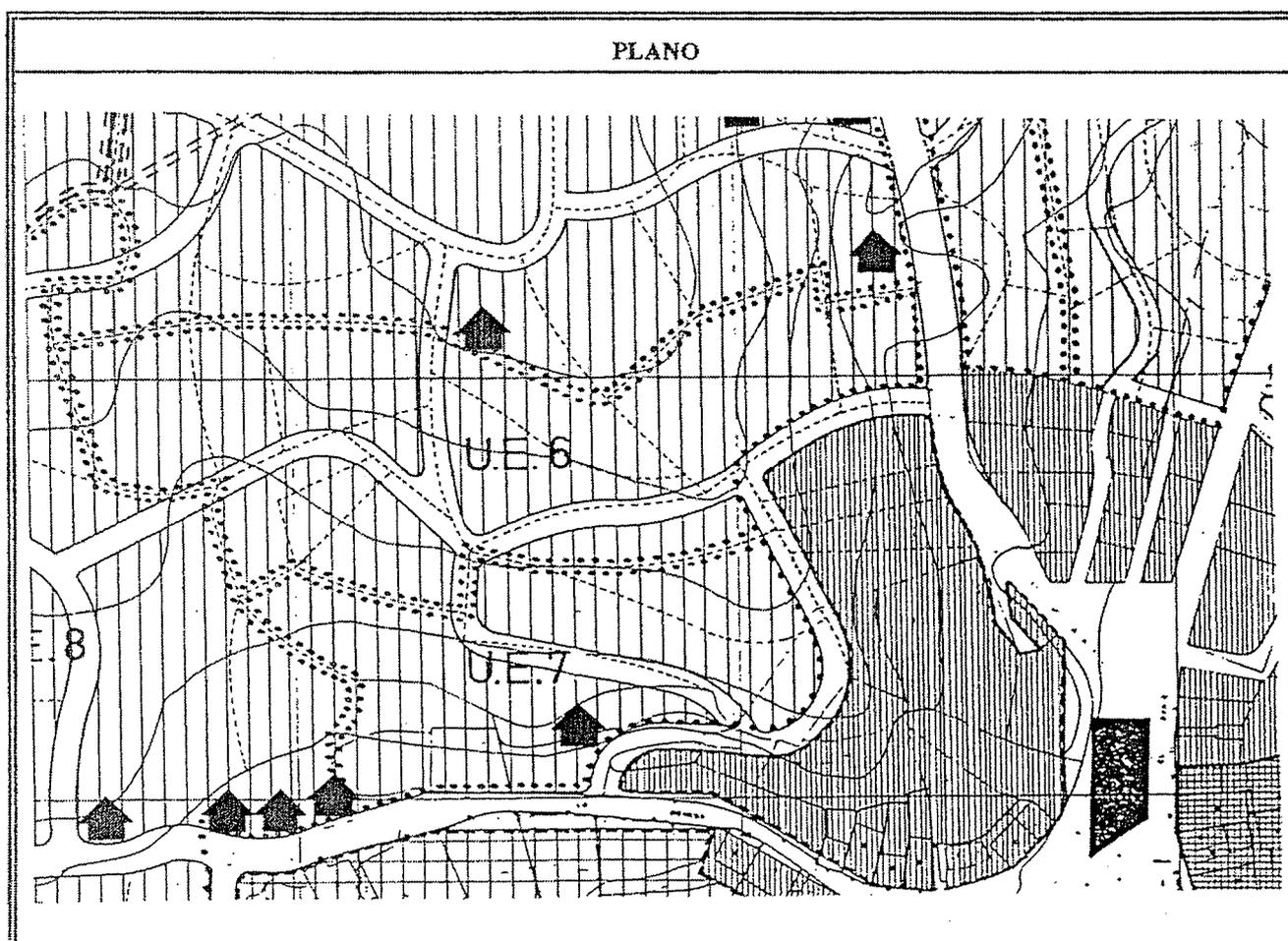


UNIDAD DE EJECUCION Nº 6

DENOMINACION	LOCALIZACION
U.E.6	Plano P-2

SUPERFICIES ORIENTATIVAS	ORDENANZAS DE LA ZONA : Ensanche II
SUP. TOTAL BRUTA 9.571 m ²	EDIFICABILIDAD (sobre neto) 1,20 m ² c/m ²
SUELO PRIVADO RESULTANTE 7.178 m ²	PORCENTAJE DE CESIONES EN BRUTO ... 25 %
SUP. MAXIMA EDIFICABLE 8.613 m ²	DENSIDAD BRUTA 40 Viv/Ha
Nº MAX. VIVIENDAS 38 Viv.	SUELO PRIVADO OCUPABLE MAX 60 %

SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
----------------------	--------------

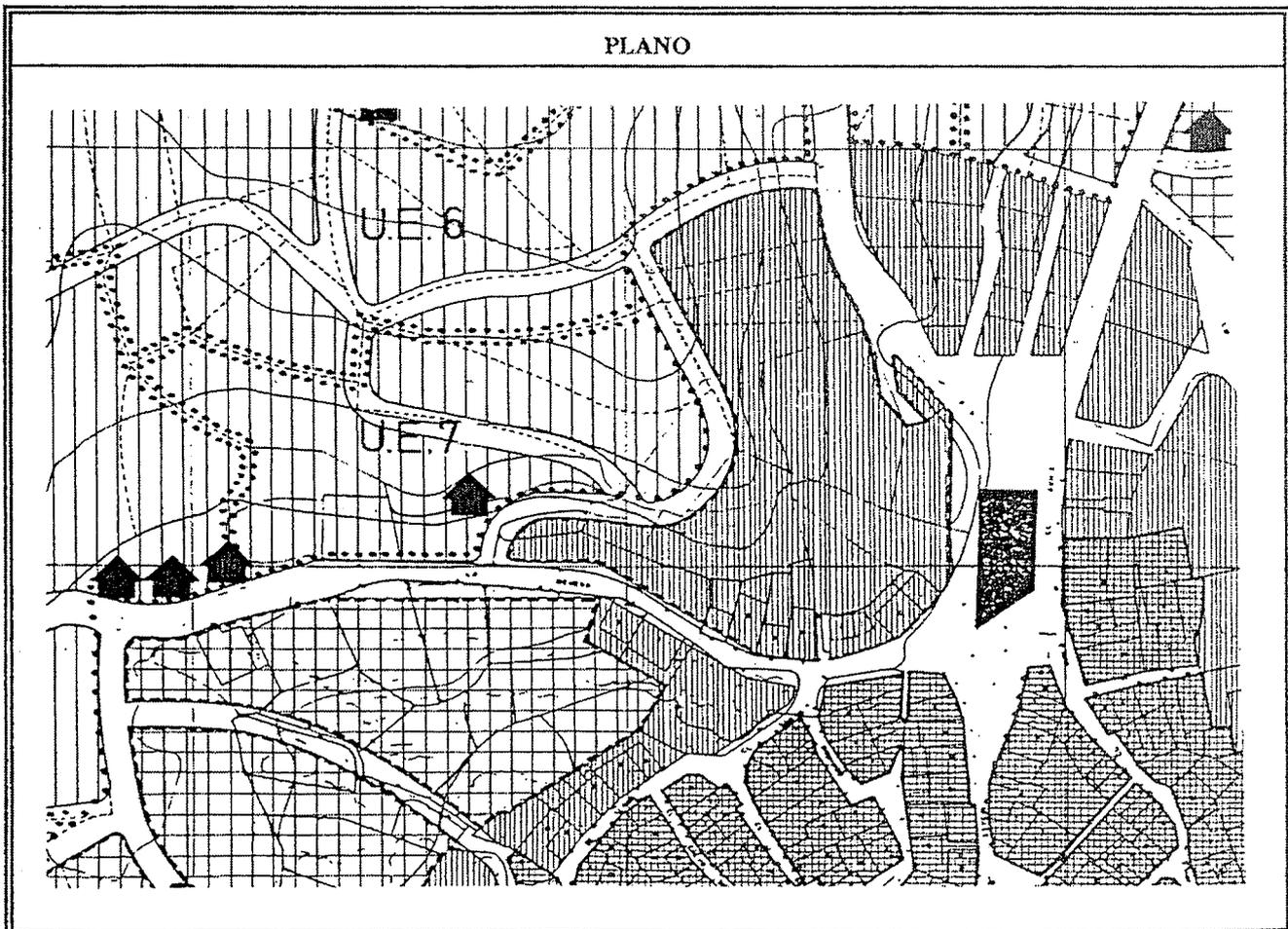


UNIDAD DE EJECUCION Nº 7

DENOMINACION	LOCALIZACION
U.E.7	Plano P-2

SUPERFICIES ORIENTATIVAS	ORDENANZAS DE LA ZONA : Ensanche II
SUP. TOTAL BRUTA 5.536 m ²	EDIFICABILIDAD (sobre neto) 1,20 m ² c/m ²
SUELO PRIVADO RESULTANTE 4.152 m ²	PORCENTAJE DE CESIONES EN BRUTO 25 %
SUP. MAXIMA EDIFICABLE 4.982 m ²	DENSIDAD BRUTA 40 Viv/Ha
Nº MAX. VIVIENDAS 22 Viv.	SUELO PRIVADO OCUPABLE MAX 60 %

SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
-----------------------------	--------------

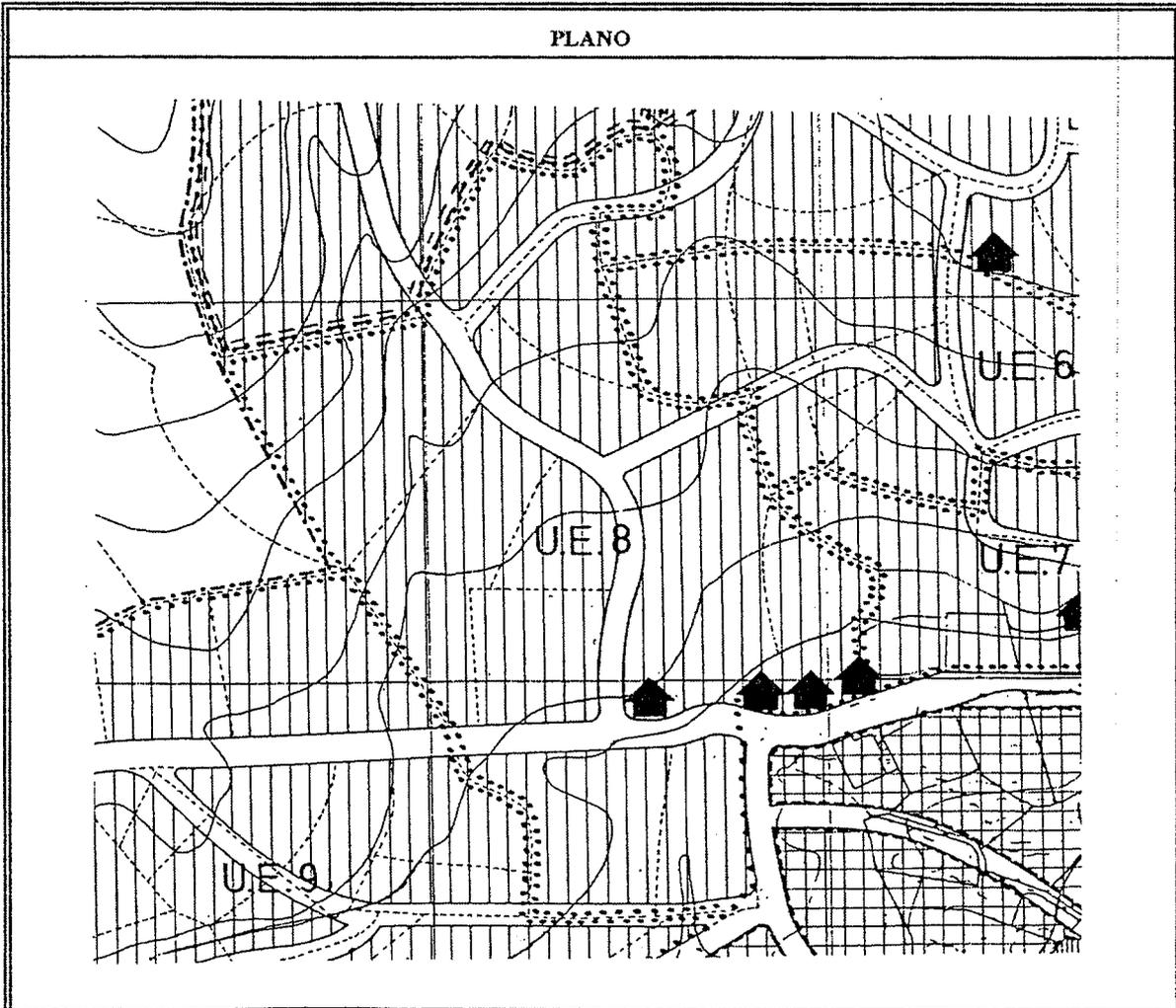


UNIDAD DE EJECUCION Nº 8

DENOMINACION	LOCALIZACION
U.E.8	Plano P-2

SUPERFICIES ORIENTATIVAS	ORDENANZAS DE LA ZONA : Ensanche II
SUP. TOTAL BRUTA 16.617 m ²	EDIFICABILIDAD (sobre neto) 1,20 m ² c/m ²
SUELO PRIVADO RESULTANTE 12.462 m ²	PORCENTAJE DE CESIONES EN BRUTO ... 25 %
SUP. MAXIMA EDIFICABLE 14.954 m ²	DENSIDAD BRUTA 40 Viv/Ha
Nº MAX. VIVIENDAS 66 Viv.	SUELO PRIVADO OCUPABLE MAX 60 %

SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
-----------------------------	--------------

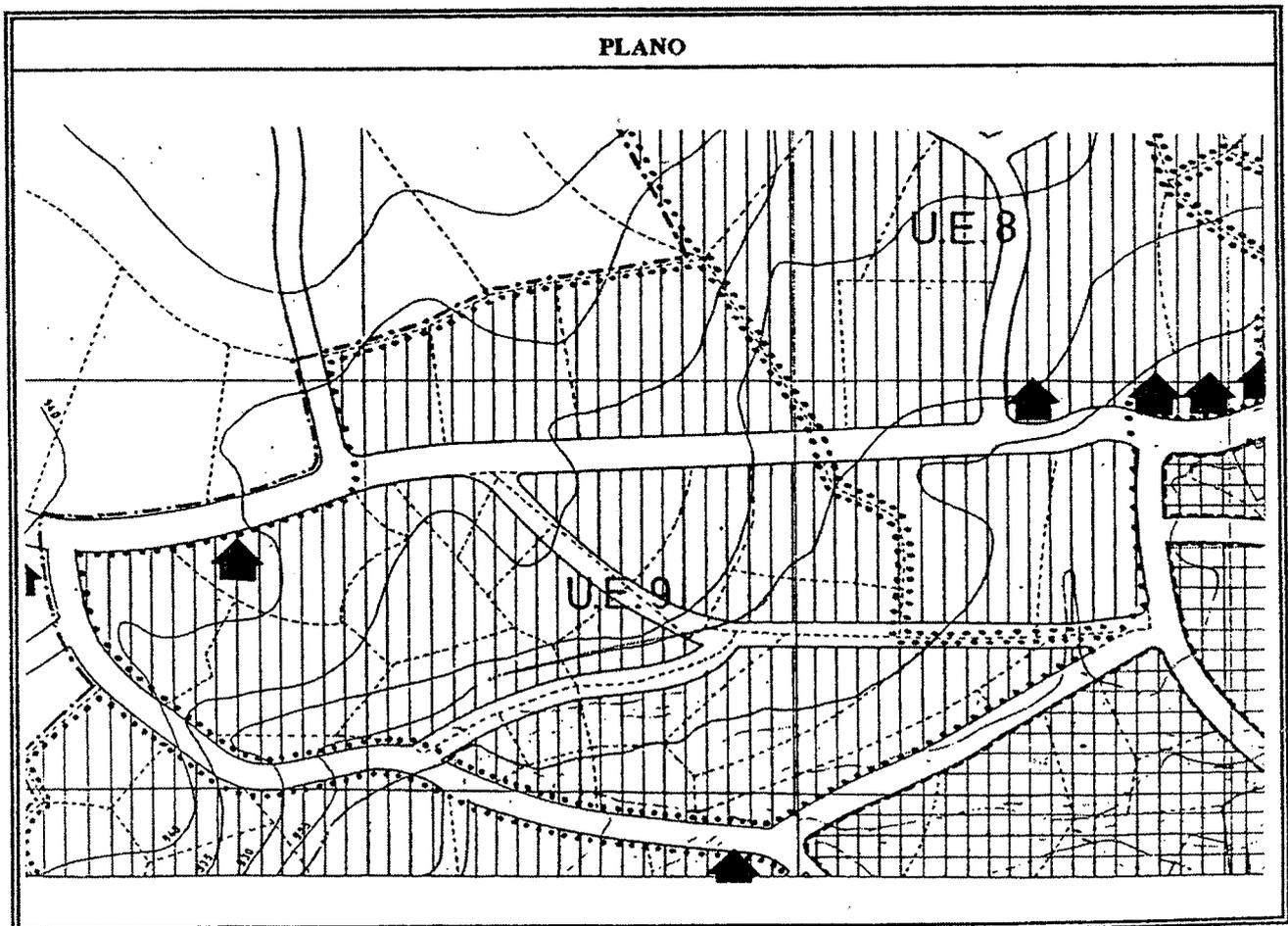


UNIDAD DE EJECUCION Nº 9

DENOMINACION	LOCALIZACION
U.E.9	Plano P-2

SUPERFICIES ORIENTATIVAS	ORDENANZAS DE LA ZONA : Ensanche II
SUP. TOTAL BRUTA 17.424 m ²	EDIFICABILIDAD (sobre neto) 1,20 m ² c/m ²
SUELO PRIVADO RESULTANTE 13.068 m ²	PORCENTAJE DE CESIONES EN BRUTO ... 25 %
SUP. MAXIMA EDIFICABLE 15.681 m ²	DENSIDAD BRUTA 40 Viv/Ha
Nº MAX. VIVIENDAS 69 Viv.	SUELO PRIVADO OCUPABLE MAX 60 %

SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
-----------------------------	--------------

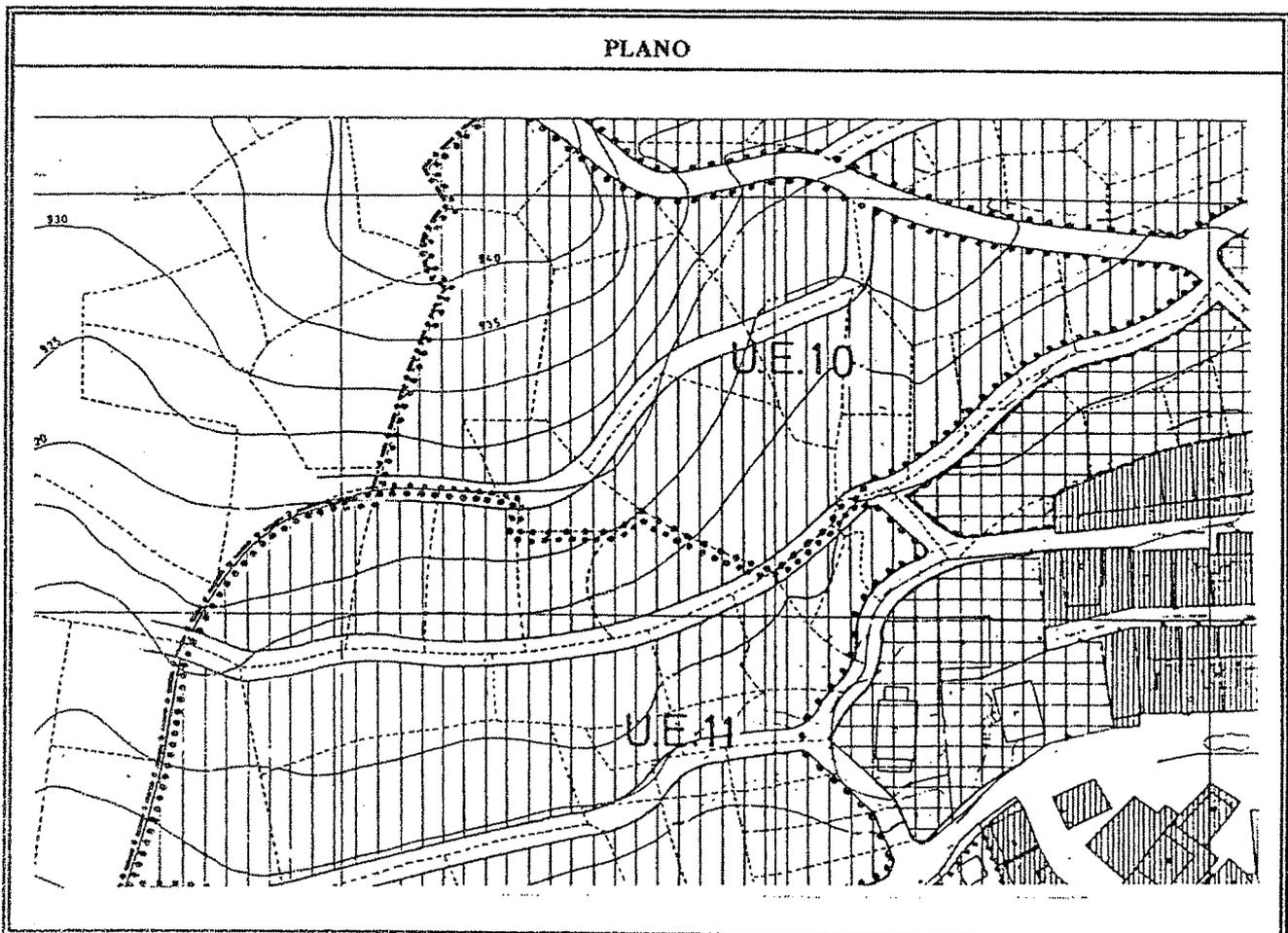


UNIDAD DE EJECUCION Nº 10

DENOMINACION	LOCALIZACION
U.E.10	Plano P-3

SUPERFICIES ORIENTATIVAS	ORDENANZAS DE LA ZONA : Ensanche II
SUP. TOTAL BRUTA 9.045 m ²	EDIFICABILIDAD (sobre neto) 1,20 m ² c/m ²
SUELO PRIVADO RESULTANTE 6.783 m ²	PORCENTAJE DE CESIONES EN BRUTO ... 25 %
SUP. MAXIMA EDIFICABLE 8.139 m ²	DENSIDAD BRUTA 40 Viv/Ha
Nº MAX. VIVIENDAS 36 Viv.	SUELO PRIVADO OCUPABLE MAX 60 %

SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
----------------------	--------------

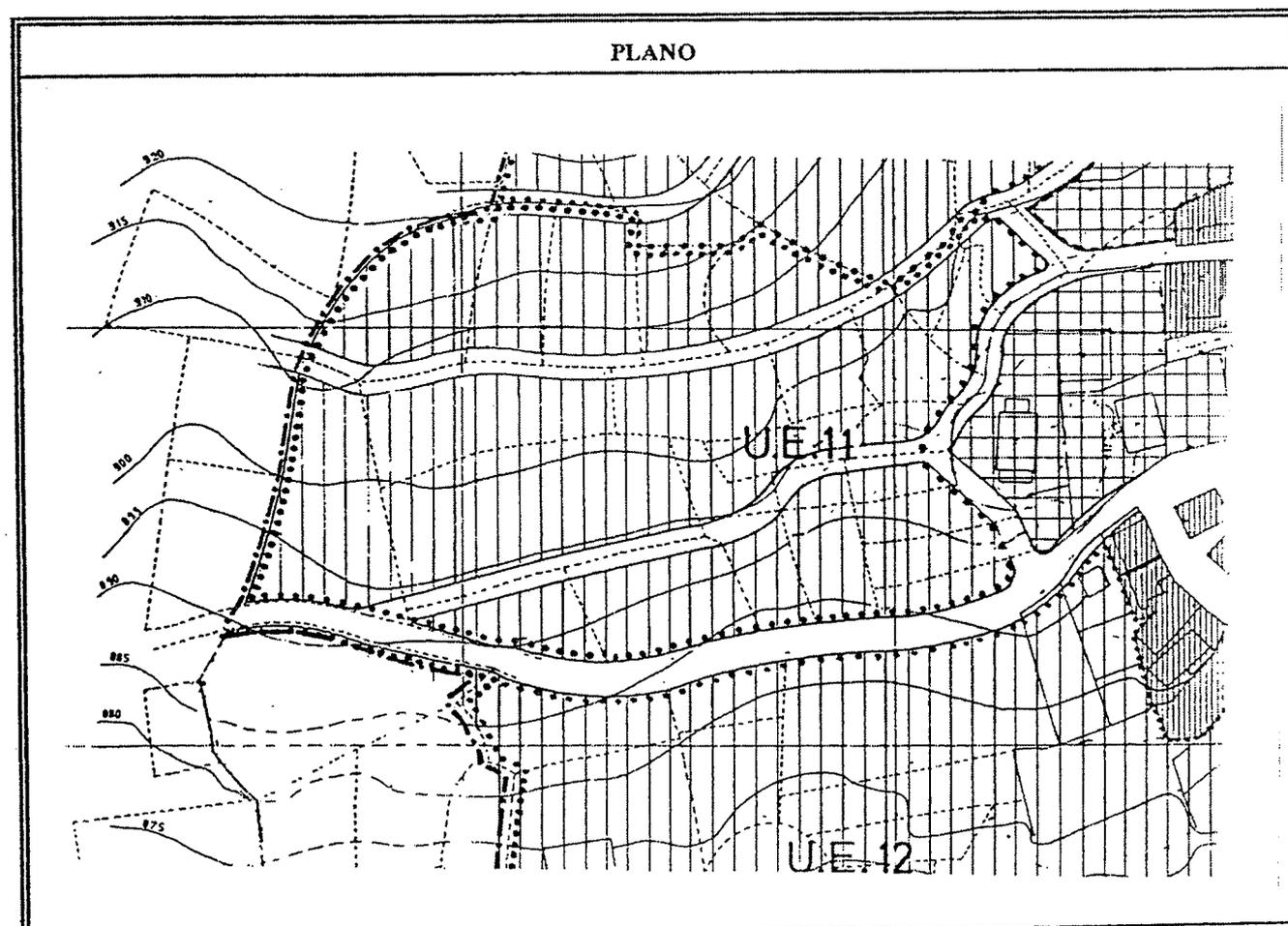


UNIDAD DE EJECUCION Nº 11

DENOMINACION	LOCALIZACION
U.E.11	Plano P-3

SUPERFICIES ORIENTATIVAS	ORDENANZAS DE LA ZONA : Ensanche II
SUP. TOTAL BRUTA 15.008 m ²	EDIFICABILIDAD (sobre neto) 1,20 m ² c/m ²
SUELO PRIVADO RESULTANTE 11.256 m ²	PORCENTAJE DE CESIONES EN BRUTO ... 25 %
SUP. MAXIMA EDIFICABLE 13.507 m ²	DENSIDAD BRUTA 40 Viv/Ha
Nº MAX. VIVIENDAS 60 Viv.	SUELO PRIVADO OCUPABLE MAX 60 %

SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
-----------------------------	--------------

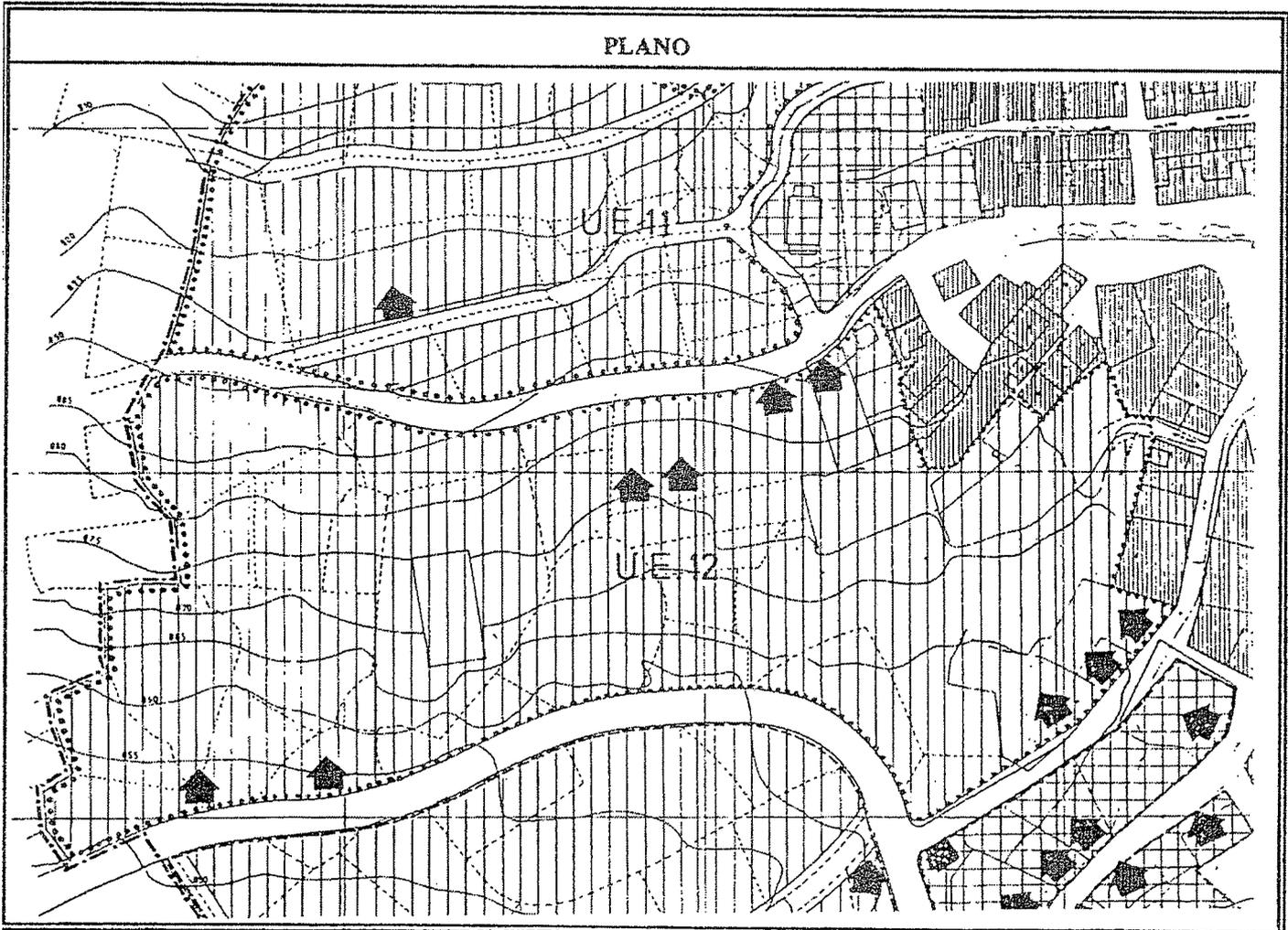


UNIDAD DE EJECUCION Nº 12

DENOMINACION	LOCALIZACION
U.E.12	Plano P-3

SUPERFICIES ORIENTATIVAS	ORDENANZAS DE LA ZONA : Ensanche II
SUP. TOTAL BRUTA 29.425 m ²	EDIFICABILIDAD (sobre neto) 1,20 m ² c/m ²
SUELO PRIVADO RESULTANTE 22.069 m ²	PORCENTAJE DE CESIONES EN BRUTO ... 25 %
SUP. MAXIMA EDIFICABLE 26.483 m ²	DENSIDAD BRUTA 40 Viv/Ha
Nº MAX. VIVIENDAS 118 Viv.	SUELO PRIVADO OCUPABLE MAX 60 %

SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
----------------------	--------------



1.5. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

1.5.1. De acuerdo con lo especificado en 1.2.A.1., las condiciones pormenorizadas del desarrollo y gestión de los terrenos incluidos en los PERI, son los que se describen en las fichas adjuntas a este articulado.

1.5.2. Las superficies que se indican en las fichas de estos Planes Especiales se aportan con carácter indicativo, ya que sólo mediante un levantamiento Topográfico se podrán conocer con exactitud dichos datos.

1.5.3. Las Ordenanzas de zona que se detallan en cada ficha se aplicarán sobre la superficie neta aprovechable.

1.5.4. CONDICIONES PARA SU DESARROLLO

A) Aprovechamiento: Según el punto 3 de la Ley 9/1997 de medida transitoria en materia de

Urbanismo de la Junta de Castilla y León, el aprovechamiento urbanístico correspondiente al total de los terrenos será el resultante de aplicar el 90 % del aprovechamiento urbanístico de la Unidad de Ejecución.

B) Parcela Mínima: será de 400 m² o catastral existente.

C) Ordenanza: Será la de zona de ensanche II (excepto la parcela mínima).

D) Figuras de planeamiento: Se deberá redactar Estudio de Detalle para definir alineaciones y rasantés, y el modo de materializar los aprovechamientos, estando estos condicionados al inexcusable cumplimiento de las diversas condiciones de la Ordenanza correspondiente en su aplicación a las características físicas de las parcelas y a la geometría del terreno, lo que eventualmente podría limitar la edificabilidad máxima otorgada al no poder materializarse toda ella.

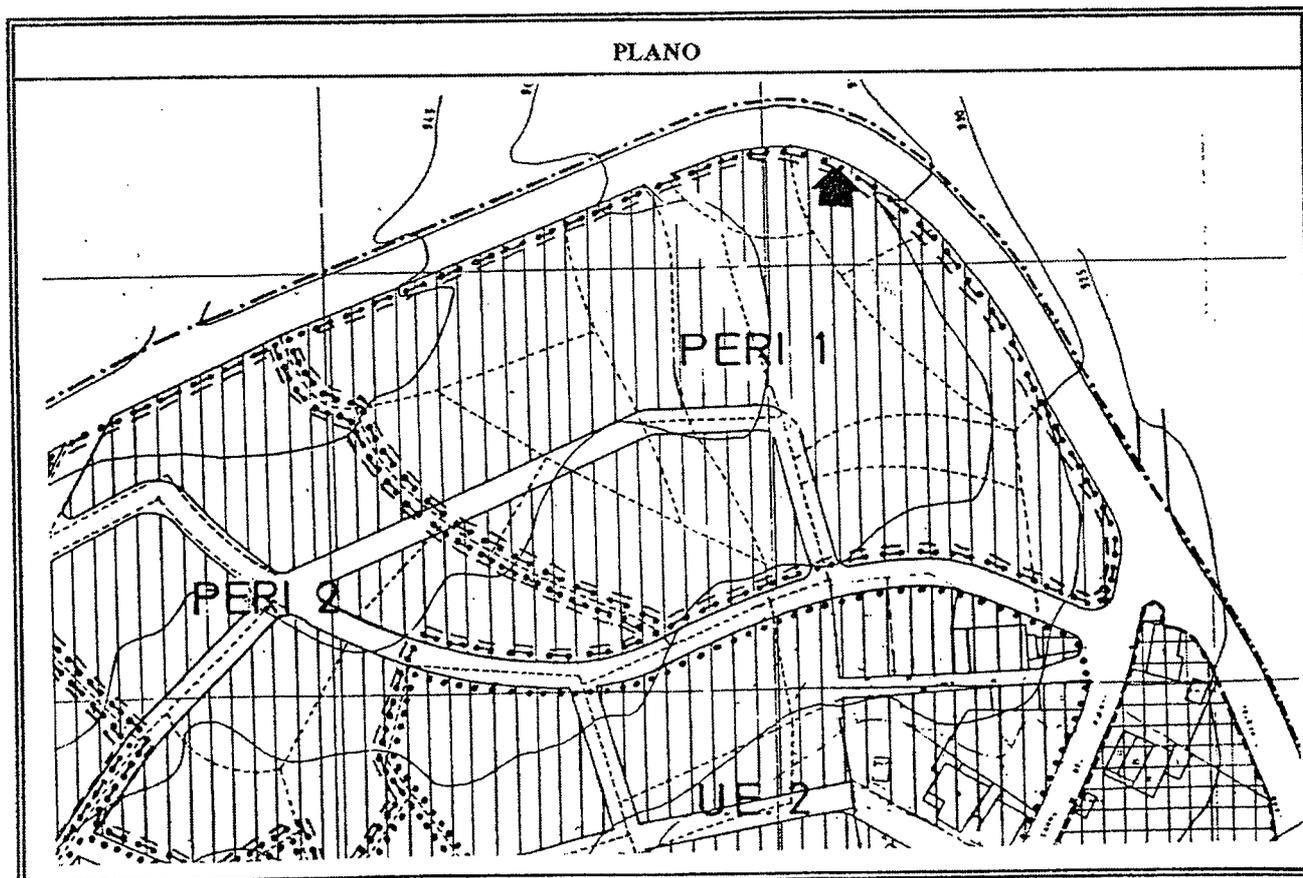
No se permitirá la realización de viviendas sin previa redacción y aprobación por parte del Ayuntamiento del Proyecto de Urbanización. Este en su diseño tendrá en cuenta la conexión existente entre los distintos Planes Especiales de Reforma Interior.

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Nº 1

DENOMINACION	LOCALIZACION
P.E.R.I.1	Plano P-2

SUPERFICIES ORIENTATIVAS	ORDENANZAS DE LA ZONA : Ensanche II
SUP. TOTAL BRUTA 12.783 m ²	EDIFICABILIDAD (sobre neto) 1,20 m ² c/m ²
SUELO PRIVADO RESULTANTE 9.587 m ²	PORCENTAJE DE CESIONES EN BRUTO ... 25 %
SUP. MAXIMA EDIFICABLE 11.504 m ²	-Esp. verdes y zonas deport. 10%
Nº MAX. VIVIENDAS 45 Viv.	- Viales y aparcamientos 15%
	DENSIDAD BRUTA 35 Viv/Ha
	SUELO PRIVADO OCUPABLE MAX 60 %

SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
-----------------------------	--------------

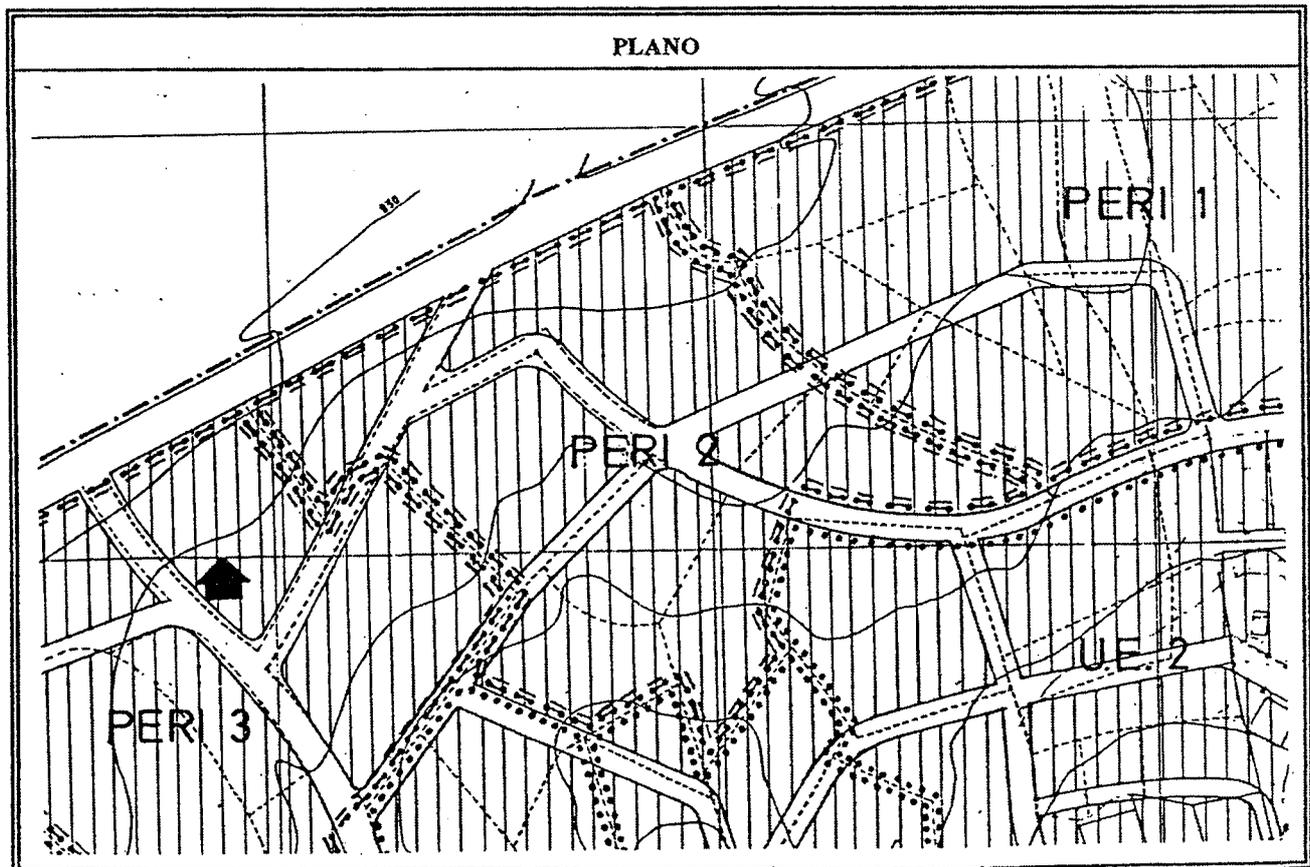


PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Nº 2

DENOMINACION	LOCALIZACION
P.E.R.I.2	Plano P-2

SUPERFICIES ORIENTATIVAS	ORDENANZAS DE LA ZONA : Ensanche II
SUP. TOTAL BRUTA 11.151 m ²	EDIFICABILIDAD (sobre neto) 1,20 m ² c/m ²
SUELO PRIVADO RESULTANTE 8.363 m ²	PORCENTAJE DE CESIONES EN BRUTO ... 25 %
SUP. MAXIMA EDIFICABLE 10.035 m ²	-Esp. verdes y zonas deport10%
Nº MAX. VIVIENDAS 39 Viv.	-Viales y aparcamientos15%
	DENSIDAD BRUTA 35 Viv/Ha
	SUELO PRIVADO OCUPABLE MAX 60 %

SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
-----------------------------	--------------

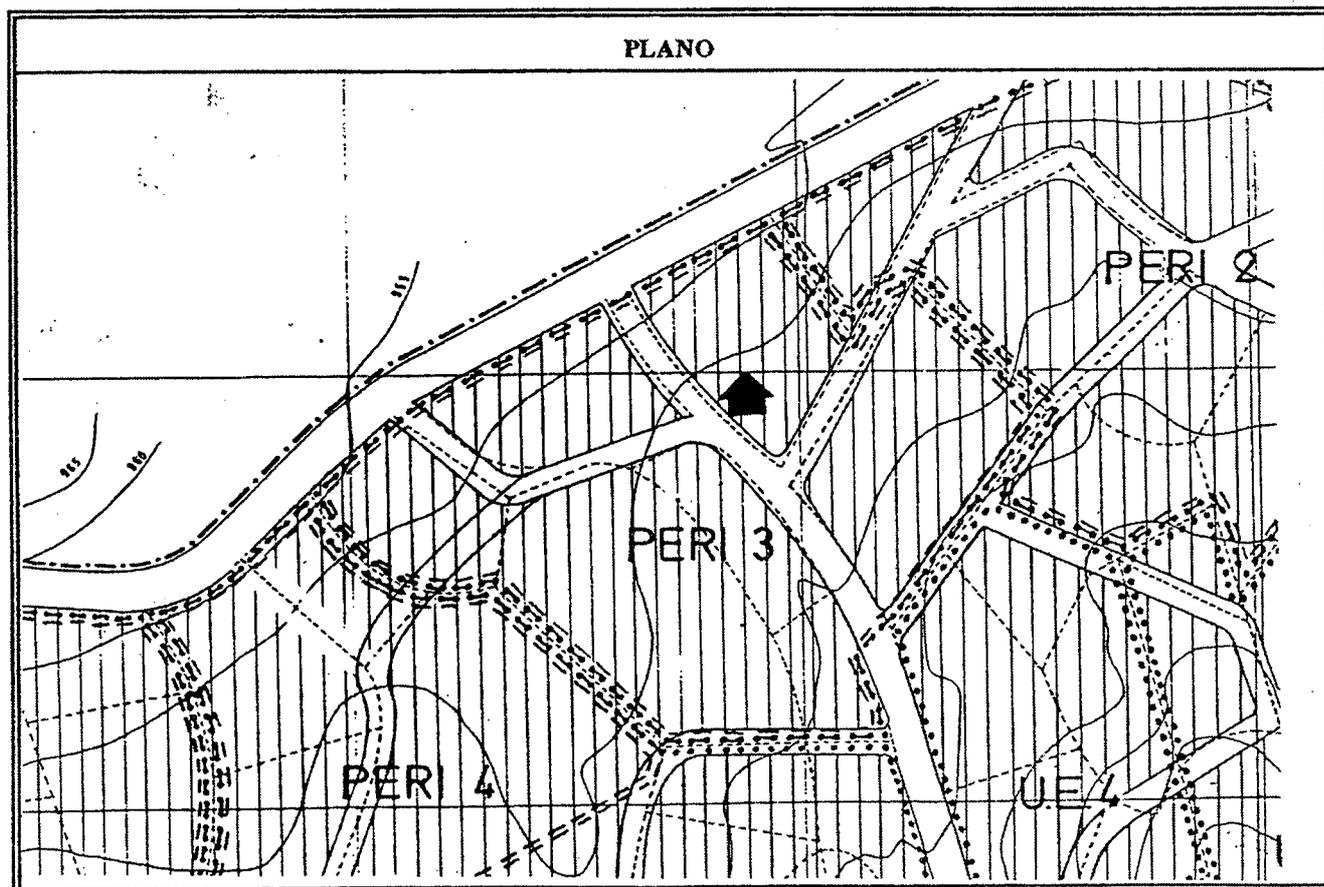


PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Nº 3

DENOMINACION	LOCALIZACION
P.E.R.I.3	Plano P-2

SUPERFICIES ORIENTATIVAS	ORDENANZAS DE LA ZONA : Ensanche II
SUP. TOTAL BRUTA 11.234 m ²	EDIFICABILIDAD (sobre neto) 1,20 m ² c/m ²
SUELO PRIVADO RESULTANTE 8.425 m ²	PORCENTAJE DE CESIONES EN BRUTO ... 25 %
SUP. MAXIMA EDIFICABLE 10.110 m ²	-Esp. verdes y zonas deport. 10%
Nº MAX. VIVIENDAS 39 Viv.	- Viales y aparcamientos 15%
	DENSIDAD BRUTA 35 Viv/Ha
	SUELO PRIVADO OCUPABLE MAX 60 %

SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
-----------------------------	--------------

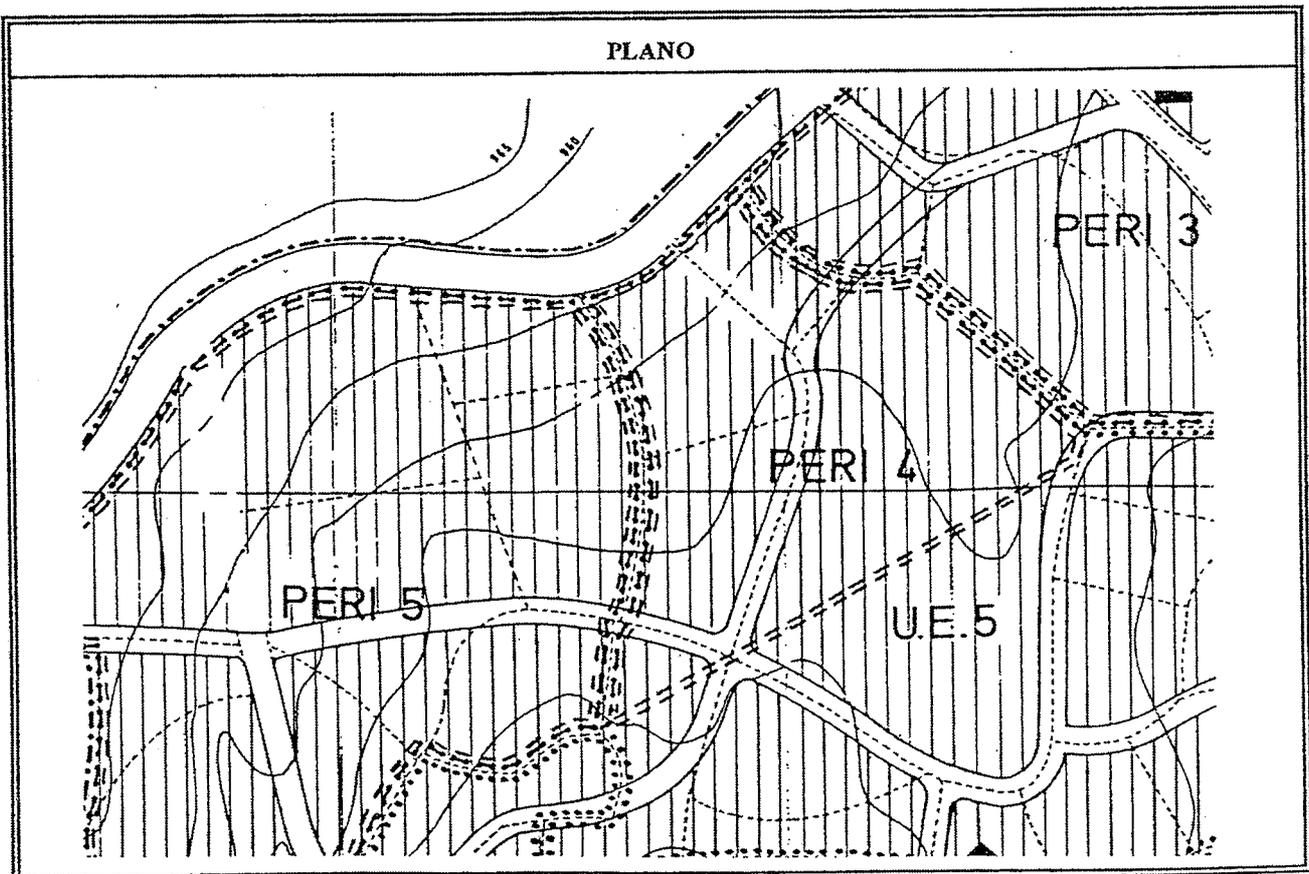


PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR N° 4

DENOMINACION	LOCALIZACION
P.E.R.I.4	Plano P-2

SUPERFICIES ORIENTATIVAS	ORDENANZAS DE LA ZONA : Ensanche II
SUP. TOTAL BRUTA 7.290 m ²	EDIFICABILIDAD (sobre neto) 1,20 m ² c/m ²
SUELO PRIVADO RESULTANTE 5.467 m ²	PORCENTAJE DE CESIONES EN BRUTO ... 25 %
SUP. MAXIMA EDIFICABLE 6.560 m ²	-Esp. verdes y zonas deport 10%
N° MAX. VIVIENDAS 26 Viv.	-Viales y aparcamientos 15%
	DENSIDAD BRUTA 35 Viv/Ha
	SUELO PRIVADO OCUPABLE MAX 60 %

SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
----------------------	--------------

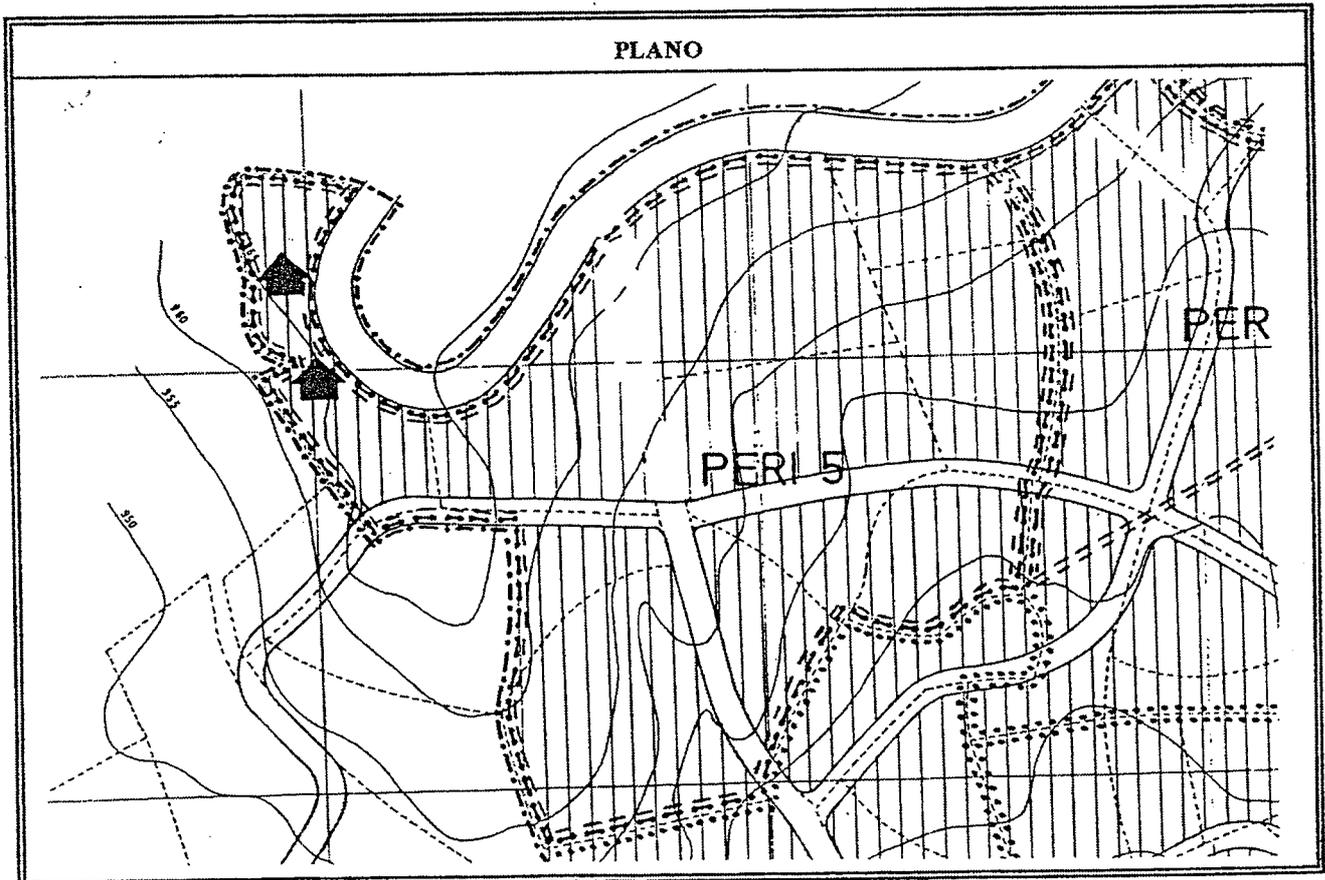


PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Nº 5

DENOMINACION	LOCALIZACION
P.E.R.I.5	Plano P-2

SUPERFICIES ORIENTATIVAS	ORDENANZAS DE LA ZONA : Ensanche II
SUP. TOTAL BRUTA 16.692 m ²	EDIFICABILIDAD (sobre neto) 1,20 m ² c/m ²
SUELO PRIVADO RESULTANTE 12.519 m ²	PORCENTAJE DE CESIONES EN BRUTO ... 25 %
SUP. MAXIMA EDIFICABLE 15.023 m ²	-Esp. verdes y zonas deport. 10%
Nº MAX. VIVIENDAS 58 Viv.	-Viales y aparcamientos 15%
	DENSIDAD BRUTA 35 Viv/Ha
	SUELO PRIVADO OCUPABLE MAX 60 %

SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
-----------------------------	--------------





Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE ÁVILA

Miércoles 29 de marzo de 2000

FASCÍCULO TERCERO

Número 52

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

Franqueo concertado: 06/3

Depósito Legal: AV-1-1958

1.6. CATÁLOGO.

Al no existir edificios públicos de relevancia arquitectónica, ni con tipología edificatoria característica del ámbito rural en el que nos encontramos, no se ha realizado catálogo de edificios a proteger.

No se ha estimado conveniente la catalogación de ámbitos en concreto, quedando toda la superficie con interés arquitectónico y ambiental, zona de casco, sujeto al informe favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio de Avila, preceptivo para concesión de licencia por parte del Ayuntamiento. Este organismo, asimismo emitirá informes vinculantes referentes a todas las obras, de consolidación, mejora o sustitución, que afecten a los edificios, fachadas y entornos protegibles que se recogen en los planos P-4 y P-5, así como, el puente y la zona de baños en el acceso por la carretera de Mombeltrán y la Iglesia situada en el paraje de Las Majadas, no recogidos en documentación gráfica.

Se ha incluido en el Anexo nº. 1, documentación fotográfica, ejemplos de tipologías arquitectónicas, soluciones y remates constructivos y de imágenes a conservar y potenciar, por ser éstas las que dan en conjunto, carácter, equilibrio arquitectónico y crean al pueblo unas características y ámbitos con entidad propia.

CAPÍTULO 2. NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO APTO PARA URBANIZAR.

2.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

2.1.1. DELIMITACIÓN

Constituirán el suelo apto para urbanizar los terrenos que estas Normas Subsidiarias de Planeamiento declaren aptos, en principio, para ser urbanizados, y se delimitan como tales en el Plano de Clasificación del Suelo.

2.1.2. DIVISIÓN EN UNIDADES DE EJECUCIÓN.

El Suelo Apto para Urbanizar se divide en Unidades de Ejecución para su desarrollo, los ámbitos de estas Unidades de Ejecución se reflejan en el Plano de Clasificación del Suelo. Las Normas particulares que establecen las condiciones específicas, que además de las de carácter general afectan al desarrollo de cada unidad, se incluyen en las fichas adjuntas al presente articulado.

2.2. CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO. RÉGIMEN DEL SUELO.

2.2.1. SISTEMAS DE ACTUACIÓN

La ejecución de cada unidad se efectuará por el sistema de actuación previsto en la ficha correspondiente al mismo, que en todos los casos será el de compensación, cuya aplicación se regula en el punto 2.4.5. de estas Normas Urbanísticas.

2.2.2. PLANES PARCIALES

La parcelación urbanística, las obras de urbanización y las de edificación en Suelo Apto para Urbanizar requieren la previa aprobación de un Plan Parcial de Ordenación, que abarcará la totalidad del ámbito de una o varias Unidades de Ejecución.

Los Planes Parciales, en su contenido y tramitación se ajustarán a lo establecido en el punto 2.4.6. de esta normativa y a lo establecido por el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana del 76, art. 13.

2.2.3. UNIDADES DE EJECUCION

Para su ejecución el Suelo Apto para Urbanizar podrá dividirse en Unidades de Ejecución, que delimitarán los Planes Parciales correspondientes.

2.2.4. EJECUCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y SISTEMAS GENERALES

Antes de la aprobación del Plan Parcial, y siempre mediante la formulación y aprobación previa de un Plan Especial, solo podrán realizarse en este suelo las obras correspondientes a las infraestructuras territoriales, así como a los Sistemas Generales definidos.

2.2.5. OBRAS Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

La ejecución de las obras de urbanización requiere en todo caso que, previamente, además del Plan Parcial se haya aprobado el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización abarcarán cuanto menos una Unidad de Ejecución completa y deberán ajustarse a las previsiones del Plan Parcial que desarrollan. Para su contenido y tramitación se seguirán las especificaciones del punto 2.4.1. del Título I de esta normativa y lo establecido por el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana del 76, art. 15.

2.2.6. DERECHO A EDIFICAR

El derecho a edificar en Suelo Apto para Urbanizar no podrá ejercerse en tanto no se hayan ejecutado la totalidad de las obras de urbanización de la correspondiente etapa de las programadas en el Plan de Etapas del Plan Parcial, y concurren así mismo los siguientes requisitos:

- Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación o del Proyecto de Compensación.
- Que se haya formalizado ante Notario la cesión, a favor del Ayuntamiento, de los terrenos reservados en el Plan para dotaciones y espacios libres de uso y dominio público.

2.2.7. EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN SIMULTÁNEA

Podrá ejercerse el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización de la correspondiente Etapa del Plan Parcial, siempre que concurren, además de los requisitos anteriores a) y b), los siguientes:

- Que se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización.
- Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible

que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas de la correspondiente Etapa de Plan Parcial contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

e) Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en la cuantía suficiente para garantizar las obras, hasta el 100% del costo de las obras que resten por ejecutar.

f) Que en el escrito de solicitud de licencia, el promotor se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad y uso.

2.2.8. PARCELACION

No se podrá proceder a la parcelación urbanística en Suelo Apto para Urbanizar hasta que no se haya obtenido la correspondiente Licencia de Parcelación o se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación o de Reparcelación.

2.3. FICHAS

En las fichas adjuntas se detallan las Unidades de Ejecución del Suelo Apto para Urbanizar y una serie de datos con los siguientes criterios:

- El número máximo de viviendas se define como densidad bruta (vivienda/Ha. bruta).
- El aprovechamiento tipo se define como edificabilidad bruta x coeficiente homogeneizador a la edificación y uso característico / superficie de la Unidad de Area de Reparto.
- Los datos absolutos prevalecerán sobre los relativos.

2.4. CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO

1.- AREA DE REPARTO ÚNICA.

Uso residencial, coeficiente homogeneizador 1.

SAU	SUPERFICIE	EDIFICAB.	COEFIC. APROVECH. HOMOGE.	EDIFICAB.
SAU	51.550 m ²	0,5 m ² /m ²	1,00	25.775 m ²
TOTAL	51.550 m ²			25.775 m ²

Por lo que el APROVECHAMIENTO TIPO es de 51.550/25.775, lo que supone 0,5 UNIDADES DE APROVECHAMIENTO.

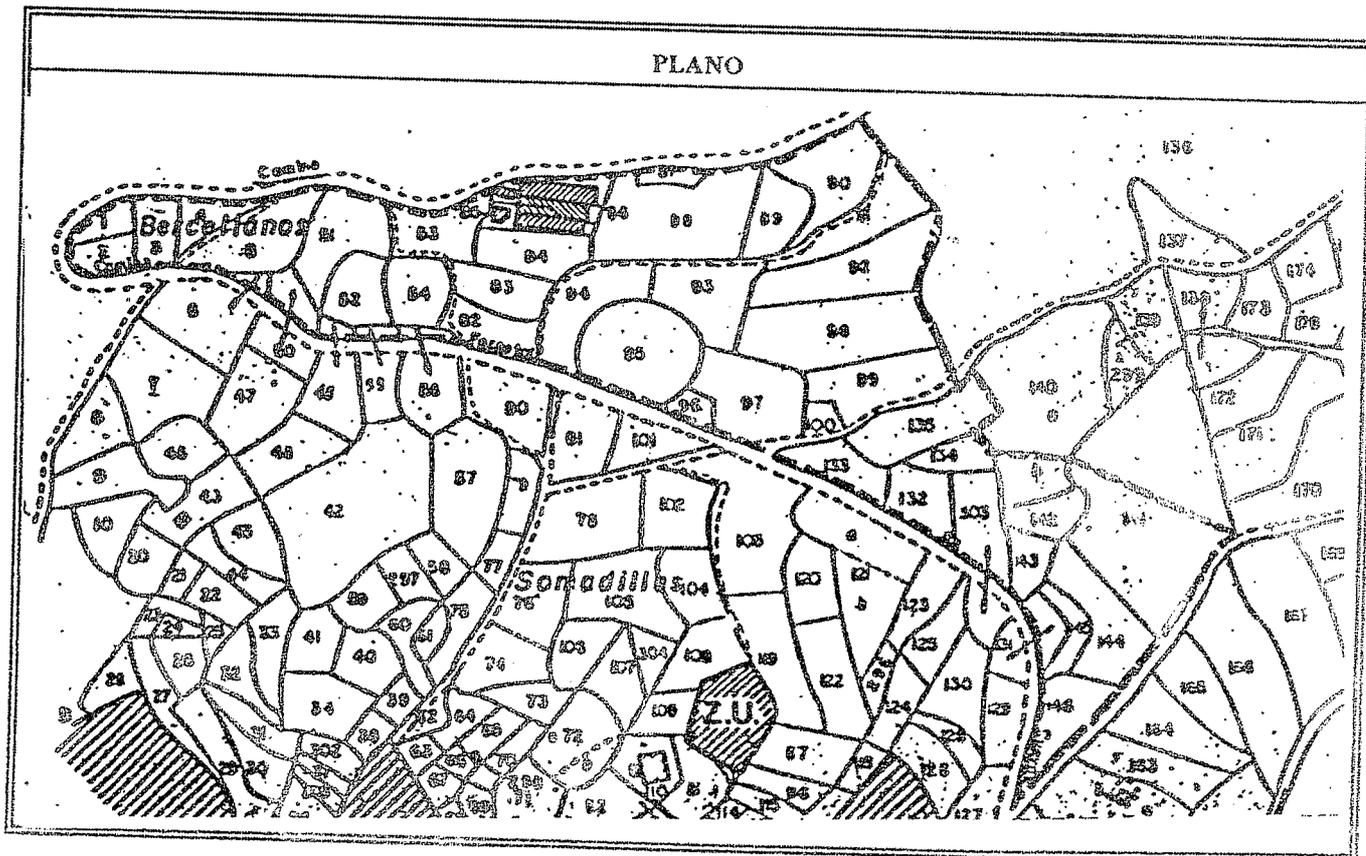
PLAN PARCIAL SAU

DENOMINACION	LOCALIZACION
SAU	Plano P-6

SUPERFICIES ORIENTATIVAS	ORDENANZAS DE LA ZONA : SAU
SUP. TOTAL BRUTA 51.550 m ²	EDIFICABILIDAD (sobre bruto) 0,5 m ² /m ²
SUELO PRIVADO RESULTANTE 38.662 m ²	PORCENTAJE DE CESIONES EN BRUTO 25 %
SUP. MAXIMA EDIFICABLE 25.775 m ²	DENSIDAD BRUTA 10 Viv/Ha
Nº MAX. VIVIENDAS 52 Viv.	SUELO PRIVADO OCUPABLE MAX 60 %
	PARCELA MINIMA 500 m ²

SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
INICIATIVA	Privada
PLAZOS	4 años para redacción del Plan Parcial
USOS GLOBALES	Residencial
ALTURAS	Dos Plantas y 6,50 m. alero

PLANO



PARCELAS PERTENECIENTES AL POLÍGONO 4 RÚSTICO

- Parcela	1	- Parcela	92
- Parcela	2	- Parcela	93
- Parcela	3	- Parcela	94
- Parcela	4	- Parcela	95
- Parcela	5	- Parcela	96
- Parcela	6 (Parte)	- Parcela	97
- Parcela	49 (Parte)	- Parcela	98
- Parcela	50 (Parte)	- Parcela	99
- Parcela	51	- Parcela	100
- Parcela	52	- Parcela	131 (Parte)
- Parcela	53	- Parcela	132
- Parcela	54	- Parcela	133
- Parcela	55 (Parte)	- Parcela	134
- Parcela	56 (Parte)	- Parcela	135
- Parcela	82	- Parcela	140A (Parte)
- Parcela	83	- Parcela	140B
- Parcela	84	- Parcela	141 (Parcela)
- Parcela	85	- Parcela	142
- Parcela	86	- Parcela	143
- Parcela	87	- Parcela	144
- Parcela	88	- Parcela	145
- Parcela	89	- Parcela	156
- Parcela	90	- Parcela	303 (Parte)
- Parcela	91		

CAPÍTULO 3. NORMATIVA ESPECIFICA EN SUELO NO URBANIZABLE.

3.1. ASPECTOS GENERALES.

3.1.1. AMBITO DE APLICACIÓN Y CATEGORÍAS:

El Suelo no Urbanizable lo constituyen aquellos terrenos señalados como tales en los Planos de Ordenación. Son el conjunto de terrenos del término municipal no incluidos como Suelo Urbano o Suelo Apto para Urbanizar. En Suelo no Urbanizable se distinguen dos categorías, de acuerdo con lo establecido en el artículo 80 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana del 76 y el PORN de la Sierra de Gredos.

- Suelo no Urbanizable de Especial Protección.

Comprende aquellos terrenos de excepcional valor agrícola, ganadero y forestal, aquellos otros que tienen posibilidades de explotación de recursos, valores paisajísticos, históricos y culturales, así como los terrenos necesarios para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico, y en general todos aquellos terrenos incluidos dentro del espacio natural de la Sierra de Gredos, o los terrenos marcados como protección forestal en el plano P-1.

En Suelo no Urbanizable de Especial Protección solo podrán formularse Planes que se refieran específicamente a la protección del paisaje y del medio natural, a la protección de la vegetación y los cultivos, o a la protección de las infraestructuras, siempre que los valores propios de estos terrenos se vean amenazados o se desee mejorarlos, y aquellos Planes enumerados en el art. 73 del PORN de la Sierra de Gredos.

En el caso particular del Municipio de El Arenal, el Suelo no Urbanizable de Especial Protección abarca los espacios marcados en el plano P-1, con régimen del PORN de la Sierra de Gredos, establecido por la Junta de Castilla y León (Decreto 36/1995 de 23 de Febrero) y los terrenos marcados como Suelo no Urbanizable de Especial Protección Forestal.

El Suelo no Urbanizable de Especial Protección se define en el Título IV del PORN de la Sierra de Gredos correspondiente a Zonificación en los artículos del 38 al 48, ambos inclusivos y que para el caso de El Arenal se corresponde con:

- 1.- Zona de Reserva. Terrenos situados por encima de la cota 1.500 m.
- 2.- Zona de Uso Limitado. Terrenos ocupados por los Montes de Utilidad Pública no incluidos en la Zona de Reserva.
- 3.- Zona de Uso Compatible. El resto de terrenos del término municipal no incluidos en Suelo Urbano,

Suelo Apto para Urbanizar, Suelo no Urbanizable Común y Suelo no Urbanizable de Especial Protección Forestal.

Toda esta zona está sometida a un régimen jurídico especial de protección del territorio, tanto de los procesos urbanísticos (artículo 8º de la Ley de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León), como de los posibles usos (Capítulo IV, Régimen de Usos de la citada Ley y Capítulo II del PORN de la Sierra de Gredos, de los Títulos III y VI respectivamente).

Aparte de esta zona con régimen de protección especial de la Sierra de Gredos, se crea otra zona de Suelo no Urbanizable de Especial Protección Forestal cuyo ámbito queda definido en el plano correspondiente (P-1). Esta zona está especialmente protegida por sus valores forestales, recogiendo aquellas zonas de bosques de pinos, en su mayor parte pertenecientes al monte público y que poseen un notable valor de explotación forestal a parte del notable valor paisajístico.

Además de estas dos grandes zonas se señalan otras en atención a la especial afección que tienen sobre el territorio, las cuales quedan reguladas por las Normas de Carácter General (Protección Medio-Ambiental) de estas Normas Subsidiarias y en general por su Normativa legal específica:

- Suelo no Urbanizable de Especial Protección de carreteras.
- Suelo no Urbanizable de Especial Protección de vías pecuarias y caminos rurales.
- Suelo no Urbanizable de Especial Protección de recursos de agua, conjunto de red fluvial, riberas y sotos.

Mientras que la primera tiene un carácter zonal, estas segundas se caracterizan por constituir bandas lineales, en general de ancho constante, que constituyen el territorio de afección. A las áreas del territorio que queden afectadas por dos o más tipos de suelo de los antes señalados, les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.

Además, el Suelo no Urbanizable de Especial Protección quedará regulado por las Normas de Carácter General (Protección Medio-Ambiental, Apartado 5.4 del Título II) de estas Normas Subsidiarias y en general por su Normativa legal específica.

- Suelo no Urbanizable Común.

Comprende aquellos terrenos no incluidos en ninguna de las otras clases de suelo y no son objeto de una protección especial. En Suelo no Urbanizable Común, además de los Planes señalados para el Suelo no Urbanizable de Especial Protección, se admitirán Planes de protección y conservación del patrimonio o

de elementos edificados de interés colectivo. También se admitirán los Planes que se requieran para el nuevo establecimiento de instalaciones o edificaciones de utilidad pública o interés social.

3.1.2. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Cualquiera que sea su categoría, el Suelo no Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que en él impusieran estas Normas urbanísticas o, las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que tales limitaciones no afectaran al valor inicial que poseyeran los terrenos por el rendimiento rústico que les es propio por su explotación efectiva, o no constituyeran una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

El Suelo no Urbanizable deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad.

Si un suceso natural o provocado causara degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una categoría determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar dicha cualificación, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

Es de aplicación a esta clase de suelo, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a: vías de comunicación; infraestructuras del territorio; montes de utilidad pública; uso y desarrollo agrícola, pecuario, forestal y minero; aguas corrientes y lacustres o embalsadas, etc., y en especial la Ley de Espacios Naturales 8/1991 de 10 de mayo de la Comunidad de Castilla y León y el Decreto 36/1995 por el que se aprueba el PORN de la Sierra de Gredos.

3.1.3 PARCELACIONES O SEGREGACIONES RÚSTICAS.

En Suelo no Urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones o segregaciones rústicas, acomodándose a lo dispuesto en la legislación agraria. No se procederá a autorizar segregaciones que entrañen riesgo de formación de Núcleo de Población. Las parcelaciones rústicas son actos sujetos a previa obtención de licencia municipal.

La licencia de parcelación se adaptará a lo dispuesto en el Artículo 20.2 de la Ley del 6/1998 de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y Artículo 52 del PORN de la Sierra de Gredos.

La documentación mínima que deberá contener el expediente para solicitar autorización para una parcelación rústica será el siguiente:

1.- Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones que fijan las presentes Normas Subsidiarias, donde se recojan:

- Objetivos de la parcelación.
- Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbre y cargas.

- De existir, se describirán así mismo, todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca matriz, sus usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y de cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción. Para cada una de ellas deberá justificarse su adecuación a la naturaleza y destino de la parcela a la que se adscribe y, en el caso de tratarse de viviendas, su vinculación y necesidad para la explotación agraria de la parcela.

2.- Plano de situación de la finca a escala adecuada, recomendándose la 1/25.000.

3.- Plano de detalle con delimitación de la finca matriz y de las resultantes, así como localización de las edificaciones existentes, siendo la escala recomendada la 1/5.000.

4.- De estimarse necesario, se podrá solicitar del interesado la mayor aportación de documentación relativa a escrituras de propiedad de la finca, certificación catastral de su superficie, certificación existentes y, a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

Para que sea procedente una parcelación rústica, las parcelas resultantes deberán ser todas superiores a la unidad mínima de cultivo, fijada en cuatro hectáreas para secano y una hectárea para regadío por la Consejería de Agricultura, Ganadería y Montes de la Junta de Castilla y León. Únicamente se podrán segregar excepcionalmente parcelas por debajo de la unidad mínima de cultivo cuando sea para unirla a otra, u otras, de tal forma que completen la superficie de la unidad mínima de cultivo, cuando la finca matriz segregada no quede por debajo de la unidad mínima de cultivo. En este caso deberán tramitarse al mismo tiempo las solicitudes de autorización para la segregación y para la agregación de la parcela a otras.

No se podrá autorizar una parcelación rústica cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieran implantadas con anterioridad resultaran fuera de ordenación en aplicación de las previsiones de estas Normas Subsidiarias.

No están sujetas al trámite de autorización las segregaciones de fincas rústicas que provengan de un expediente de expropiación.

3.1.4 CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES.

3.1.4.1. Condiciones generales.

Se establecen unas condiciones generales de edificación, de tal forma que, en el Suelo no Urbanizable sólo se podrá edificar en las parcelas que reúnan las siguientes características:

a. No presentar peligro de formación espontánea de Núcleo de Población, según se define en el punto 3.1.5 de este Capítulo.

b. Disponer de suficiente abastecimiento de agua y energía, así como de los permisos necesarios para hacer uso de ella, en relación con la actividad que se pretenda instalar.

c. Lograr que todas las parcelas existentes en una "manzana rural" tengan acceso directo a caminos públicos de más de tres metros de anchura. Deberá aprobarse, previa o simultáneamente, un Plan Especial que ordene la situación.

El Plan Especial contemplará el tratamiento de los viales, que correrá por cuenta de los propietarios, los cuales cederán tales viales al Municipio.

El Plan Especial contemplará la posibilidad de realizar infraestructuras comunes por cuenta de los propietarios que podrán conectarse a las Redes generales si el Ayuntamiento lo permite. Esa conexión podrá cerrarse siempre que el Ayuntamiento lo estime oportuno, para garantizar el servicio idóneo al Suelo Urbano.

d. Contar con la firma de los propietarios y de su compromiso a:

- Renunciar expresamente a solicitar del Ayuntamiento de El Arenal la extensión de las Redes de Abastecimiento, Saneamiento, pavimentación u otras.

- Asumir la ordenación mediante un Plan Especial cuando el Ayuntamiento lo señale.

- Contribuir a las cargas y cesiones similares a las que la Ley del suelo prevé en relación con el cálculo de plusvalías que el Ayuntamiento realice.

En el Suelo no Urbanizable se estará a lo regido por el Artículo 20 de la Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo Urbano y Valoraciones, sólo se podrá autorizar la ejecución de obras, instalaciones o construcciones destinadas a explotaciones agrarias adecuadas a la naturaleza y destino de la finca, y ajustadas a la Normativa agraria, pudiendo autorizarse excepcionalmente construcciones destinadas a vivienda familiar. Estas construcciones quedan reguladas en el punto 3.1.4.2 de este Capítulo.

Así mismo, se podrán autorizar las edificaciones e instalaciones dotacionales de interés social o utilidad pública que hayan de emplazarse en el medio rural, y

las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, así como las correspondientes a las infraestructuras básicas del territorio y sistemas generales. Estas construcciones quedan reguladas por las condiciones del punto 3.1.4.3. Las actuaciones permitidas en edificaciones o instalaciones existentes en esta clase de suelo se regularán por lo dispuesto en el punto 3.1.4.2. Quedan prohibidas las construcciones o instalaciones no comprendidas en los párrafos anteriores.

3.1.4.2. Edificaciones e instalaciones de explotaciones agrarias.

A.- Las edificaciones e instalaciones que se podrán autorizar edificar con carácter ordinario en Suelo no Urbanizable son las destinadas a explotaciones agrarias adecuadas a la naturaleza y destino de la finca y ajustadas a la Normativa agraria.

B.- Con carácter excepcional se podrá autorizar la edificación de viviendas unifamiliares siempre que se den las siguientes circunstancias:

- Que la vivienda sea necesaria para el funcionamiento de una explotación agropecuaria existente o de nueva instalación, en cuyo caso la autorización se solicitará en el mismo expediente. En el caso de que en la finca existieran otras viviendas, habrá de justificarse que todas son necesarias para la explotación.

- Que la vivienda quede vinculada a la explotación mencionada y a la finca a la que se adscribe.

3.1.4.3. Edificaciones e instalaciones dotacionales declaradas de utilidad pública o interés social.

Todas las instalaciones y edificaciones que se consideren incluidas dentro de este apartado deberán contar con la previa declaración de utilidad pública o interés social. Las construcciones e instalaciones que se encuadran en este apartado pueden clasificarse, según su destino, en uno de los siguientes grupos:

A.- Infraestructuras básicas del territorio y edificaciones o instalaciones constitutivas de sistemas generales, como pueden ser: depósitos de agua, cementerios, colectores, vías de comunicación, aductores, etc, que, parcial o totalmente, deban implantarse en el Suelo No Urbanizable. Se considerarán en este grupo las instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

B.- Edificaciones o instalaciones de cualquier naturaleza que, por la actividad que vayan a realizar, tengan que estar asociadas al medio rural y, entre las que se puede citar a título informativo, granjas-escuela, centros o instalaciones asociadas al estudio del

medio rural o natural, instalaciones recreativas para el disfrute de éste, centros de vehículos aeroligeros, campamentos de turismo, instalaciones deportivas, etc.

C.- Edificaciones o instalaciones extractivas, industriales o de almacenamiento que por su naturaleza, especiales condiciones, o porque el ordenamiento jurídico lo imponga, no deban instalarse en el medio urbano y tengan en el Suelo no Urbanizable el lugar más idóneo para su instalación (por ejemplo, industrias de explosivos, depósitos de gas, etc.).

3.1.4.4. Viviendas unifamiliares aisladas.

Excepcionalmente y en suelo no Urbanizable Común, se podrá autorizar la construcción de viviendas unifamiliares aisladas, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- La parcela mínima será de 5.000 m².
- Las condiciones de edificación, higiénicas, de seguridad y, estéticas son, con carácter general, las que se expresan en los puntos 3.1.4.6 y siguientes de este Capítulo, así como las señaladas en la Ordenanza de Suelo no Urbanizable Común.
- La superficie máxima de la vivienda será de 250 m². construidos.

3.1.4.5. Tramitación y documentación de los expedientes.

El trámite de solicitud de autorización se iniciará ante el Ayuntamiento, que lo remitirá a la Comisión Provincial de Urbanismo de Avila, acompañado del preceptivo informe municipal. Este informe deberá ser emitido por el Pleno Municipal. El informe desfavorable de éste no interrumpirá el trámite del expediente, debiendo remitirse en todo caso a la citada Consejería. En los terrenos de Suelo no Urbanizable de Especial Protección se procederá según el art. 85 de la Ley del Suelo del 76 disposición transitoria, el art. 37 de la Ley de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León. En los terrenos situados dentro del PORN de la Sierra de Gredos, además, se ajustarán a lo especificado en el art. 52 del PORN de la Sierra de Gredos.

Si se trata de una instalación de interés social el citado informe municipal deberá reflejar el pronunciamiento expreso del Ayuntamiento en cuanto al interés social para el Municipio de la instalación. La documentación mínima que deberá contener el expediente de solicitud de autorización será la siguiente:

A.- Con carácter general:

- 1.- Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones que fijan las presentes Normas

Subsidiarias, comprendiendo los siguientes extremos:

* Objeto de la edificación proyectada en relación con la explotación que se desarrolla o se proyecta desarrollar en la finca.

* Descripción de la finca, que aporte información sobre: propiedad, uso actual, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.

* De existir, se describirán todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca, detallando usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y de cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción. Para cada una de ellas deberá especificarse su función en la explotación agraria o instalación de que se trate, aportando en cualquier caso los planos necesarios para su correcta comprensión a escala 1/500.

2.- Memoria y planos descriptivos de la edificación o instalación, para la que se solicita la autorización, en donde queden claramente especificados los usos previstos, superficies edificadas, alturas, huecos exteriores y distribución interior, así como los tratamientos superficiales, texturas, colores materiales y empleados en cerramientos, cubiertas, carpinterías, y cualquier elemento exterior. La escala de los planos será la adecuada para su correcta comprensión.

3.- Plano de situación de la finca con delimitación de ésta, a escala recomendable 1/25.000.

4.- Plano de localización de las construcciones previstas y existentes en relación con la finca a escala adecuada, nunca inferior a 1/5.000. De no ser este plano el del Catastro de Rústica, se acompañará también éste como documentación complementaria.

B.- Con carácter particular:

1.- Si se trata de una instalación de utilidad pública o interés social se tendrá que justificar además estos extremos, la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.

2.- Si se trata de una instalación que produzca vertidos residuales al medio circundante, de cualquier tipo, se justificará documentalmente la solución del tratamiento y depuración de estos residuos.

3.- Si en el expediente se incluye una vivienda, deberá justificarse que con su construcción no se forma Núcleo de Población con arreglo a los criterios del punto 3.1.5. de este Capítulo.

4.- Si se tratase de actividades reflejadas en el Artículo 56 del PORN de la Sierra de Gredos o en los anexos I, II, III y IV de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León, contará con un estudio de Evaluación de Impacto Ambiental.

5.- Para instalaciones realizadas sobre fincas que tengan acceso, o que de alguna manera queden afec-

tadas por vías pecuarias clasificadas, o estén incluidas dentro de propiedades del Monte Público, o enclavados del mismo, será imprescindible acompañar al expediente, informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

6.- Para instalaciones realizadas sobre fincas que tengan acceso, o que de alguna manera queden afectadas por zona de afección de carreteras, será imprescindible acompañar al expediente el informe del organismo propietario de la vía afectada.

7.- Para instalaciones realizadas sobre fincas afectadas por zonas de dominio público hidráulico, será imprescindible acompañar al expediente el informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

8.- Para instalaciones realizadas sobre fincas en las que existan actuaciones de interés para el patrimonio histórico-artístico, será imprescindible acompañar el informe de la Comisión Provincial de Patrimonio de la Junta de Castilla y León.

9.- Para instalaciones extractivas será necesario el cumplimiento de la Ley de Minas y el Reglamento que la desarrolla, el Real Decreto de 15 de Octubre de 1992 sobre Restauración de Espacios Naturales afectados por actividades extractivas y el Decreto 119/1985 de la Consejería de Industria y Energía sobre el mismo tema.

10.- Para instalaciones industriales será necesario el informe favorable de la Consejería de Industria y

Energía de la junta de Castilla y León.

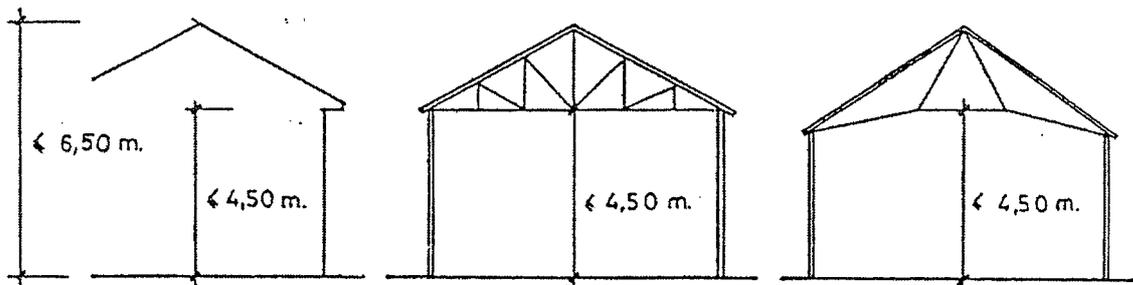
11.- El informe favorable de la Consejería de Agricultura y Ganadería si se tratase de instalaciones dedicadas a usos ganaderos o agrícolas.

12.- El informe favorable de todos aquellos organismos competentes relativos a la actividad y usó que se desarrolle y a la ubicación del mismo.

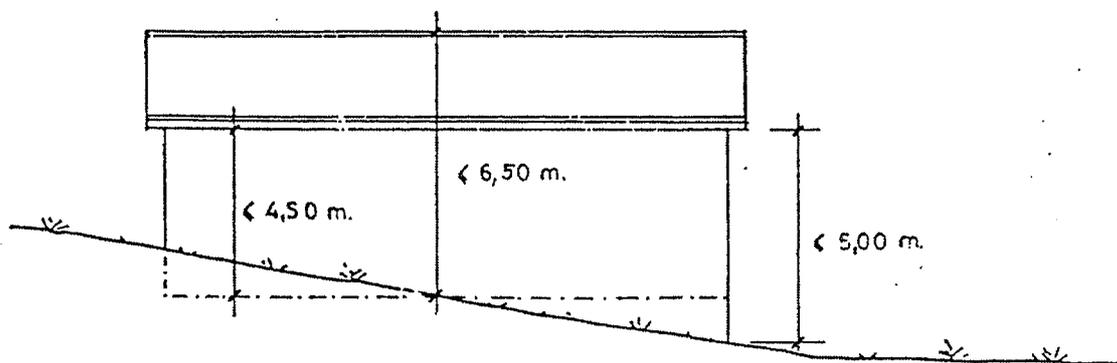
Una vez autorizada la instalación por el Organo competente de la Comunidad de Castilla y León, el Ayuntamiento resolverá sobre la concesión de la licencia de obras. En el caso de que el expediente de autorización no hubiera incluido el proyecto completo de la instalación, el solicitante deberá aportar dicho proyecto, que se adecuará a todas y cada una de las determinaciones con que se haya otorgado la autorización, requisito sin el cual la licencia adolecerá de vicio y será por tanto anulable, siendo responsable la administración que la otorgara.

3.1.4.6. Condiciones comunes de la edificación.

A.- La altura máxima permitida es de 4.50 m. entre la cara superior del forjado o solera del edificio (o de cada volumen edificado) y la cara inferior del forjado de cubierta, alero de ésta, o tirante en construcciones con estructura de cerchas en cubierta.



La altura máxima desde este punto a cualquier otro punto del terreno circundante no superará los 5 m.



En cualquier caso la cumbrera o punto más alto de la cubierta, sin contar los conductos de ventilación o chimeneas, no superará los 6,50 m. medidos desde la cara superior del forjado o solera del edificio. Los diferentes volúmenes edificables deberán adaptarse a las condiciones topográficas de las parcelas, banqueándose de forma que no se superen los citados límites.

B.- Con carácter general se establece un retranqueo de 5 m. a cualquier lindero de la parcela, sin perjuicio de los que dimanen de las Normas y disposiciones legales, tanto generales como municipales, relativas a vías de comunicación (carreteras, caminos municipales, etc.) que sean más restrictivas.

No obstante lo anterior, para aquellas instalaciones de almacenaje, tratamiento y/o manufacturación de productos peligrosos, inflamables o explosivos (por ejemplo depósitos de gas, polvorines, fabricación de alcoholes, etc.), se establece un retranqueo mínimo a cualquier lindero de la parcela de 30 m., siempre que la Normativa específica de aplicación a dichas instalaciones no impongan condiciones más restrictivas.

C.- Se establece como índice máximo de ocupación 20% de su superficie. No obstante, se podrá actuar superficialmente sobre el 50% de la parcela (incluyendo el 20% anterior) para desarrollar actividades al aire libre propias o ajenas al uso principal no agrario (por ejemplo, plazas de aparcamiento, depósitos de material al aire libre, etc.), debiendo quedar el resto en su estado natural, o bien con las operaciones propias de las labores agrícolas o con plantación de especies vegetales arbóreas propias de la zona.

D.- Sólo se podrán cerrar las fincas con los materiales propios de la zona y con las artes constructivas tradicionales, no pudiendo superar en ningún caso un metro de altura la parte del cerramiento constituida por obra de fábrica.

La Comisión Provincial de Urbanismo de Avila, excepcionalmente y previa justificación, podrá eximir el cumplimiento de los límites anteriores para los supuestos siguientes:

A.- Respecto a exceso de altura, para aquellas instalaciones en que quede suficientemente justificada su necesidad para el funcionamiento de la misma, como pueda ser un silo, etc, siendo este motivo suficiente para poder exigir que el promotor realice un Estudio de Impacto Ambiental en los términos que se determina en el Capítulo 5, Título II de estas Normas, a la vista del cual la citada Comisión decidirá.

B.- Respecto al cerramiento, cuando se requiera por condiciones de la instalación, medidas de seguridad, de protección, etc.

3.1.4.7. Condiciones higiénicas y de seguridad.

Deberá quedar justificado en la solicitud de autorización o de aprobación cuando así proceda, y según sea el tipo de construcción o instalación, el abastecimiento de agua, evacuación de residuos y saneamiento, así como la depuración apropiada al tipo de residuo que se produzca, suministro de energía y, así mismo las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.

En cualquier caso, será competencia de los Servicios Técnicos Municipales o de la Comisión Provincial de Urbanismo solicitar del promotor previamente a la autorización, la modificación de los medios adoptados para la depuración de las aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando, de la documentación señalada en el párrafo anterior, se desprenda técnicamente la incapacidad de dichos medios para depurar, al objeto de proteger el medio natural.

Así mismo, en las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo, de forma incontrolada, deberán de instalar o, en su caso, mejorar los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales. Todo ello sin perjuicio de las sanciones que pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento u Organismo Administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.

3.1.4.8 Condiciones estéticas.

Toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales, colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir una incidencia mínima sobre el entorno. Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a edificaciones, procurando que las especies a plantar sean las propias de la zona.

3.1.5 CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN.

Se considerará Núcleo de Población cualquier hecho o circunstancia que constituya, propicie, facilite o indique la preparación de actividades y asentamientos propios de los suelos Urbanos o Urbanizables. En el término municipal de El Arenal sólo se considera como Núcleo de Población el actual núcleo urbano.

Las siguientes condiciones objetivas suponen actuaciones prohibidas en el Suelo no Urbanizable y como tales deberán ser impedidas en su eventual tramitación, paralizadas si se llegasen a iniciar, o restituido el territorio afectado a su condición anterior, si se llegasen a ejecutar parcial o totalmente.

Las condiciones objetivas que pueden suponer la formación de Núcleo de Población, son las siguientes:

1.- Cualquier parcelación de carácter urbanístico, esto es, la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, para otros fines que los propiamente agrícolas. Se entenderá que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando se produzca un cambio de uso y destino del terreno a uso residencial, industrial u hostelero, cuando se dote al terreno de infraestructuras o servicios que no le son propios ni necesarios para su explotación o aprovechamiento, o cuando se produzca una parcelación menor que la Unidad Mínima de Cultivo.

2.- Cualquier ejecución de infraestructuras o servicios cuya finalidad no coincida con los normales requerimientos del uso y explotación permitidos en el Suelo no Urbanizable, o produzca una modificación del valor inicial para otorgarle un valor urbanístico.

3.- Cualquier edificación con características propias de los núcleos urbanos, de cualquier tipo que sean, con excepción de aquellas que entren dentro de las declaradas de Interés Público y Utilidad Social.

4.- La aparición en el Suelo no Urbanizable de cualquier vivienda cuya fachada se sitúe a una distancia inferior a los quinientos metros (500 m.) del borde más próximo del límite de Suelo Urbano o Apto para Urbanizar. La distancia se medirá, en todo caso, en línea recta, con independencia de la topografía, vías de comunicación, etc.

5.- La aparición en el Suelo no Urbanizable de viviendas unifamiliares aisladas de las permitidas por estas Normas, en una cantidad mayor de cuatro (4) viviendas en un círculo con centro en una de ellas y de ciento cincuenta metros de radio ($r = 100$ m.) El centro se tomará en la puerta de acceso a la vivienda y se contabilizarán todas aquellas edificaciones destinadas a viviendas que resultasen interiores al círculo, aquellas que resultasen seccionadas y aquellas otras exteriores que fuesen tangentes al círculo.

Estas medidas limitativas de la densidad de viviendas sobre el territorio, están calculadas en estricta relación con las parcelas mínimas exigibles en cada nivel de Suelo no Urbanizable.

3.1.6. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE PROTECCIÓN DEL TERRITORIO

- Se respetarán los perfiles naturales.

- Se mantendrán especialmente protegidos todos los tipos de arbolado y vegetación existente.

- Se prohíbe la parcelación de terrenos por debajo de la Unidad Mínima de Cultivo.

- Se prohíbe el asfaltado o cementado de las calles o caminos que no sean de interés social.

3.2. ORDENANZA EN SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN. (ZONA CON RÉGIMEN DEL PORN DE LA SIERRA DE GREDOS).

El Suelo no Urbanizable de Especial Protección se preservará del deterioro derivado de actividades económicas y comportamientos humanos desprovistos de sensibilidad medioambiental, protegiendo los recursos naturales y manteniendo las actividades tradicionales en esta clase de suelo. Para la consecución de estos fines, le es aplicable junto con la Normativa General para esa clase de suelo, una Normativa específica: Ley de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León y PORN de la Sierra de Gredos.

Dentro de este tipo de suelo se establecen tres zonas:

- Zona de Reserva.
- Zona de Uso Limitado.
- Zona de Uso Compatible.

3.2.1. REGIMEN GENERAL DE PROTECCIÓN.

En la Ley de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León y en el PORN de la Sierra de Gredos establecen el régimen general de protección de los espacios pertenecientes a la Red de Espacios Naturales, sin perjuicio de aquellas protecciones específicas que existan o, puedan establecerse para cada espacio por sus propios instrumentos de planificación, o cualquier otra normativa que sea aplicable en cada caso.

3.2.2. REGULACIÓN DE USOS.

La Ley de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León en su capítulo IV, califica los posibles usos de un Espacio Natural Protegido en los siguientes grupos: permitidos, prohibidos y autorizables.

Serán "permitidos" los usos y actividades que por su propia naturaleza sean compatibles con los objetivos de protección de cada categoría de espacio, "prohibidos" los que supongan un peligro presente o futuro, directo o indirecto para el espacio natural o cualquiera de sus elementos o características y, serán usos "autorizables", aquellos que bajo determinadas

condiciones puedan ser tolerados por el medio natural sin un deterioro apreciable de sus valores.

a) Usos permitidos:

Con carácter general se consideran usos o actividades permitidos los agrícolas, ganaderos y forestales que sean compatibles con la protección de cada espacio natural, y todos aquellos no incluidos en los grupos considerados como prohibidos y autorizables y que se contemplen en el instrumento de planificación, protección, uso y gestión correspondiente a cada espacio.

b) Usos prohibidos :

Son usos o actividades prohibidos todos aquellos que sean incompatibles con las finalidades de protección del espacio natural, y en particular, los siguientes :

- Hacer fuego, salvo en los lugares y formas autorizados.
- Vertido y abandono de objetos y residuos fuera de los lugares autorizados, así como su quema no autorizada.
- Vertidos líquidos o sólidos que puedan degradar o contaminar el dominio público hidráulico.
- Persecución, caza y captura de animales de especies no incluidas en la relación de las que pueden ser objeto de caza y pesca, excepto para estudios científicos debidamente autorizados, así como la comercialización de ejemplares vivos o muertos, de sus despojos y fragmentos, de aquellas especies no incluidas en la relación de animales cinegéticos y piscícolas comercializables.
- La colocación de carteles, placas y cualquier otra clase de publicidad comercial en Suelo no Urbanizable del ámbito de protección.
- La acampada fuera de los lugares señalados al efecto.
- La destrucción, mutilación, corte o arranque, así como la recolección de propágulos, polen o esporas de las especies vegetales pertenecientes a alguna de las incluidas en los Catálogos de Especies Amenazadas.
- La utilización de motos todoterreno salvo en los lugares destinados al efecto.
- La introducción en el medio natural de especies no autóctonas de la fauna salvaje y flora silvestre.
- Todos aquellos que así se consideren en los instrumentos de planificación y demás normas de aplicación.

c) Usos autorizables :

Se consideran usos o actividades autorizables todos aquellos sometidos a autorización, licencia o concesión que afecten al Suelo no Urbanizable del ámbito territorial del espacio natural y de su zona de protección, no contemplados en los artículos de usos permitidos y prohibidos.

Se consideran usos o actividades autorizables, pero requerirán someterse a Evaluación de Impacto Ambiental en cada caso :

- Carreteras.
- Presas y Minicentrales.
- Líneas de transporte de energía.
- Actividades extractivas a cielo abierto.
- Roturaciones de montes.
- Concentraciones parcelarias.
- Modificaciones del dominio público hidráulico.
- Instalación de vertederos.
- Primeras repoblaciones forestales.
- Todos aquellos que así se consideren en los instrumentos de planificación y demás normas de aplicación.

Con carácter específico la regulación de usos prohibidos, permitidos y autorizables quedan marcados por el PORN de la Sierra de Gredos en sus Artículos del 56 al 71 ambos incluido.

En lo relativo a "Paisaje, Urbanismo y Edificaciones" (art. 64 del PORN de la Sierra de Gredos), la regulación de usos prohibidos, permitidos y autorizables, se regularán en función de las zonas:

A. En todas las Zonas:

1. Se prohíbe la construcción de nuevos núcleos urbanos, poblados o urbanizaciones, excepto en las zonas de uso general.
2. No se permitirá la realización de nuevas construcciones o modificaciones de las existentes que por su ubicación, altura, volumen, materiales o colorido supongan una alteración manifiesta del paisaje o de las condiciones medioambientales de las áreas naturales, rurales o urbanas, o que desfiguren de forma ostentosa la fisonomía arquitectónica tradicional.
3. La aprobación de Planes de urbanísticos que afecten al territorio, del Espacio Natural requerirá para su aprobación definitiva el informe previo favorable de la Administración del mismo en las materias que vienen reguladas en la Ley 4/1989 de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre y en la Ley 8/1991 de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León y especialmente la clasificación del suelo contenida en los mismos por su directa influencia en la zonificación del Espacio Natural.

B. En las Zonas de Reserva:

No se permitirá la realización de cualquier tipo de construcciones, edificaciones o movimientos de tierras, salvo la rehabilitación de infraestructuras existentes y ligadas al Uso Público.

C. En las Zonas de Uso Limitado:

1. Sólo podrán autorizarse por la Administración del Espacio Natural construcciones ligadas a las actividades de gestión de los recursos, forestales, gana-

dero, cinegético..., que guarden relación con la naturaleza y destino de la zona, y que en ningún caso podrán ser utilizadas como vivienda, aunque ésta tenga carácter temporal. Estas construcciones serán: tenados, apriscos, refugios de pastores o cazadores, etc.

2. Igualmente podrán instalarse elementos de señalización e interpretación o construcciones para la gestión de uso público del Espacio Natural, construcciones como aulas, centros de interpretación, centros de formación, etc., así como repetidores de comunicación, previa autorización de la Administración del Espacio Natural.

D. En las Zonas de Uso Compatible:

1. Sólo se podrán realizar, previa autorización de la Administración del Espacio Natural, construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, y que en ningún caso podrán ser utilizadas como vivienda, aunque ésta tenga carácter temporal. Estas construcciones serán: casetas de aperos y herramientas, invernaderos, naves ganaderas, almacenes, industrias ligadas a los recursos, etc.

2. Excepcionalmente, y sometidas a previa Evaluación de Impacto Ambiental, podrán autorizarse edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural: equipamientos educacionales, asistenciales, sanitarios, culturales, deportivos, religiosos y todos aquellos que puedan ser declarados como de utilidad pública o interés social por la Comisión Provincial de Urbanismo.

3.2.3. INFRACCIONES Y SANCIONES (TÍTULO VI DE LA LEY DE ESPACIOS NATURALES DE LA COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN Y ARTÍCULO 72 DEL PORN DE LA SIERRA DE GREDOS):

Las acciones u omisiones que infrinjan las normas de los Espacios Naturales de la Red de Espacios Naturales o contravengan los actos administrativos dictados en su ejecución, serán sancionados de conformidad con la legislación específica que, a tenor de la naturaleza de la infracción, resulte aplicable.

Las acciones u omisiones que infrinjan lo prevenido en la Ley de Espacios Naturales generarán responsabilidad de naturaleza administrativa, sin perjuicio de la exigible en vía penal, civil o de otro orden en que puedan incurrir.

Sin perjuicio de las sanciones penales o administrativas que en cada caso procedan, el infractor deberá reparar el daño causado. La reparación tendrá como objeto lograr, en la medida de lo posible, la restauración al medio natural al ser y estado previos al

momento de producirse la agresión. Así mismo, la Administración competente podrá subsidiariamente proceder a la reparación a costa del obligado. En todo caso, el infractor deberá abonar todos los daños y perjuicios ocasionados, en el plazo en que, en cada caso, se fije en la resolución correspondiente.

Cuando no sea posible determinar el grado de participación de las distintas personas que hubieran intervenido en la realización de la infracción, la responsabilidad será solidaria, sin perjuicio del derecho a repercutir frente a los demás participantes, por parte de aquél o aquellos que hubieran hecho frente a las responsabilidades.

En ningún caso se producirá una doble sanción por los mismos hechos y en función de los mismos intereses públicos protegidos, si bien deberán exigirse las demás responsabilidades que se deduzcan de otros hechos o infracciones concurrentes.

Sin perjuicio de lo dispuesto anteriormente, será aplicable a los Espacios Naturales de la Red de Espacios Naturales, el Régimen de Infracciones y Sanciones previsto en el Título Sexto de la Ley 4/89 de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres y reglamentos que la desarrollen.

Se consideran infracciones administrativas las siguientes:

1.- La utilización de productos químicos, sustancias biológicas, la realización de vertidos o el derrame de residuos que alteren las condiciones de habitabilidad de los Espacios Naturales Protegidos con daño para los valores en ellos contenidos.

2.- La alteración de los Espacios Naturales Protegidos o de los productos propios de él, mediante ocupación, rotura, corta, arranque u otras acciones.

3.- Las acampadas en lugares prohibidos, de acuerdo con la Ley de Espacios Naturales.

4.- La emisión de ruidos que perturben la tranquilidad de las especies en Espacios Naturales Protegidos.

5.- La instalación de carteles de publicidad y almacenamiento de chatarra y de desechos en los Espacios Naturales Protegidos y en su entorno, siempre que se rompa la armonía del paisaje y se altere la perspectiva del campo visual.

6.- La destrucción, muerte, deterioro, recolección, comercio, captura y exposición para el comercio o naturalización no autorizada de especies de animales o plantas catalogadas en peligro de extinción o sensibles a la alteración de su hábitat, así como a la de sus propágulos o restos.

7.- La destrucción del hábitat de especies en peligro de extinción o sensibles a la alteración del hábitat, en particular del lugar de reproducción, invernada, reposo, campeo o alimentación.

8.- La destrucción, muerte, deterioro, recolección, comercio, captura y exposición para el comercio o naturalización no autorizada de especies de animales o plantas catalogadas como vulnerables o de interés especial, así como la de sus propágulos o restos.

9.- La destrucción del hábitat de especies vulnerables y de interés especial, en particular del lugar de reproducción, invernada, reposo, campeo o alimentación y las zonas de especial protección para la flora y fauna silvestres.

10.- La captura, persecución injustificada de animales salvajes y el arranque y corta de plantas en aquellos en que sea necesaria autorización administrativa de acuerdo con la legislación de montes, caza y pesca continental.

11.- El incumplimiento de las condiciones impuestas en las concesiones y autorizaciones administrativas a que se refiere la Ley de Espacios Naturales, sin perjuicio de su caducidad, revocación o suspensión.

12.- La ejecución, sin la debida autorización administrativa, de obras, trabajos, siembras o plantaciones, en las zonas sujetas legalmente a algún tipo de limitación en su destino o uso establecidos por la Ley de Espacios Naturales o en las normas o instrumentos de planificación, protección, usos y gestión que la desarrollen.

13.- El incumplimiento de los requisitos, obligaciones o prohibiciones establecidas en dicha Ley o en las normas o instrumentos de planificación que desarrollen.

Las citadas infracciones serán calificadas de leves, menos graves, graves, y muy graves, atendiendo a su repercusión, a su trascendencia por lo que respecta a la seguridad de las personas y bienes y a las circunstancias del responsable, su grado de malicia, participación y beneficio obtenido, así como a la irreversibilidad del daño o deterioro producido en la calidad del recurso o del bien protegido.

Las infracciones administrativas serán sancionadas con las siguientes multas:

Infracciones leves: multa de 10.000 a 100.000 Ptas.

Infracciones menos graves: multas de 100.001 a 1.000.000 Ptas.

Infracciones graves: multas de 1.000.001 a 10.000.000 Ptas.

Infracc. muy graves: multas de 10.000.001 a 50.000.000 Ptas.

En todo caso, atendiendo al valor natural y a la importancia del bien jurídico protegido, se calificarán como muy graves las infracciones comprendidas entre los números 1, 6 y 7 citadas anteriormente. Las faltas graves y muy graves conllevarán la prohibición de cazar y pescar durante un plazo máximo de 10 años y las menos graves hasta un plazo de un año. La

sanción de las infracciones leves y menos graves corresponderá a la Dirección General y las graves y muy graves a la Consejería.

Podrán imponer multas coercitivas reiteradas por períodos de tiempo que permitan el cumplimiento de lo ordenado en los supuestos establecidos en el artículo 107 de la Ley de Procedimiento Administrativo. Su cuantía no excederá en cada caso de 500.000 Ptas. La Junta de Castilla y León, podrá, mediante Decreto, proceder a la actualización de las sanciones previstas en el apartado 1 de éste artículo teniendo en cuenta la valoración de los índices de precios al consumo.

3.2.4. ORDENANZA EDIFICATORIA.

Será de aplicación lo especificado con carácter general en el punto 3.1.4.6., 3.1.4.7. y 3.1.4.8. del Capítulo 2 del Título III de las presentes Normas Subsidiarias, además las edificaciones estarán sujetas a las siguientes condiciones:

A) La edificación no producirá obstrucción de vistas escénicas y panorámicas con cierres opacos o edificaciones, siempre que éstas puedan ser visibles desde caminos públicos o montes comunales y en el campo visual abarcado desde dichos puntos.

B) Como cerramiento de estas edificaciones se utilizarán materiales autóctonos adaptándose al máximo el ambiente natural en que se encuentran situados. Como elemento visto de fachada se podrá emplear el ladrillo visto de tejar, o empleando como revestimientos revocos o enfoscados con colores que busquen la armonía con el entorno natural, así como la piedra, pero tratada con la mampostería usual, quedan prohibidos los grandes aplacados y la falsa mampostería, alicatados cerámicos en general, placas de fibrocemento, fibra de vidrio o materiales plásticos, impermeabilizantes de tipo asfáltico vistos, ladrillos que no sean de tipo tejar, bloques de hormigón vistos, así como revocos con colores puros o agrios.

El material de cubrición a emplear será obligatoriamente la teja cerámica curva roja.

Las carpinterías exteriores se ejecutarán en madera en su color natural o pintada adecuándola al entorno.

Todos los materiales que no sean prohibidos ni permitidos serán autorizables.

3.3 ORDENANZAS EN SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN FORESTAL.

Lo constituyen los terrenos señalados como tales en el plano P-1. En este área se pretende proteger fun-

damentalmente el conjunto de Terrenos destinados a la explotación forestal.

Las condiciones a las que están sujetas los terrenos incluidos en esta zona son los mismos que los expresados para la zona de uso limitado del PORN de la Sierra de Gredos, únicamente en este caso se añade la siguiente posibilidad:

- Se permite la tala de árboles para la explotación comercial de las masas forestales en las condiciones que para ello establezca la conserjería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Siendo un acto sujeto a licencia.

3.4 ORDENANZAS EN SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.

El Suelo no Urbanizable Común estará compuesto por áreas no incluidas en las clasificaciones anteriores, fundamentalmente tierras de aprovechamiento agrícola-ganadero y en general todas aquellas que no albergan recursos susceptibles de una protección especial.

3.4.1. REGULACION DE USOS

- Se fijan los siguientes Usos Permitidos:

- a) Instalaciones agrícolas, forestales o ganaderas.
- b) Instalaciones de mantenimiento y revisión de obras públicas :

- Puestos de Socorro y Vigilancia.

- Instalaciones ligadas a infraestructuras.

- Se fijan los siguientes Usos Autorizables:

a) Estaciones de Servicio e Instalaciones complementarias (restaurantes y alojamiento).

b) Viviendas adscritas a usos anteriores.

c) Instalaciones de interés público y social:

- Industrias y actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas que, cumpliendo el Reglamento propio de este uso, se ubican en el medio rural.

- Industrias de transformación agrícola o ganadera, vinculadas a explotaciones de este tipo.

- Equipamiento deportivo, dotacional o asistencial.

- Establecimientos turísticos, que justifiquen la necesidad e interés de implantación en el medio rural.

d) Residencial unifamiliar aislada, cumpliendo las condiciones de ocupación y edificabilidad establecidas en este apartado y con informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo.

Además serán tolerados una serie de usos cuya implantación se fijará mediante un Plan Especial del Medio Físico y supeditada a la redacción de un Instrumento de Ordenación del Territorio, y transitoriamente al criterio e informe de la Comisión Provincial de Urbanismo.

Estos usos serán:

a) Instalación de industrias extractivas.

b) Escombreras y vertederos controlados.

El Proyecto correspondiente deberá contemplar, entre otros compromisos los siguientes:

- Los servicios mínimos de accesos, abastecimientos e infraestructuras se realizarán a costa de los propietarios de la actividad.

- El medio natural será restaurado por los propietarios una vez que la actividad haya cesado, mediante el tratamiento superficial del terreno, la repoblación forestal, etc.

- Los usos restantes estarán prohibidos, singularmente las viviendas colectivas o adosadas, así como las parcelaciones urbanísticas, entendidas como división de terrenos en dos o más lotes, de forma que implique una transformación de la naturaleza rústica de los terrenos.

3.4.2. ORDENANZA EDIFICATORIA

Se establecen también una serie de condiciones particulares de edificación:

	Ocupación	Edificabilidad
Instalación Agrícola	< 20 %	< 0.20 m ² /m ²
Inst. de Interés Público	< 20 %	< 0.20 m ² /m ²
Construcción residencial	< 5 %	< 0.05 m ² /m ²

a) La altura máxima será de 4,50 metros. Los elementos singulares, silos, depósitos o molinos deberán justificar la necesidad de su instalación si superan esta altura, así como estudiar el impacto paisajístico o ambiental en el entorno.

b) Los retranqueos mínimos a borde de linderos serán de 5 metros.

c) Será necesario demostrar que las instalaciones proyectadas no constituirán Núcleo de Población, según la definición en el apartado correspondiente, para la solicitud de la Licencia.

d) La concesión de la Licencia será responsabilidad del Ayuntamiento, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo. Los servicios mínimos exigidos para la solicitud de la Licencia de construcción serán:

- Acceso directo a través de camino rural o vía pública.

- Abastecimiento de agua y energía en forma autónoma.

- Saneamiento y tratamiento de vertidos en forma autónoma.

e) No se permite la construcción de pozos negros, siendo obligatorio la construcción de pozos clarificadores o con filtro biológico o tanques decantadores-digestores.

f) Toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales, colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir una incidencia mínima sobre el entorno. Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a edificaciones, procurando que las especies a plantar sean las propias de la zona.

3.5. DOTACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.

A petición municipal y debido a un interés social, lúdico-deportivo, turístico y económico del municipio se han declarado tres zonas de uso dotacional, como se indica en el Plano de clasificación del suelo

en el término municipal con el número P-1. Estas tres zonas pertenecen al Suelo No Urbanizable de Especial Protección, por lo que se regirán según lo que corresponda a las Ordenanzas de la zona en que se encuentran, como se indica en el apartado 3.2. de este capítulo, así como a todo lo anteriormente expresado en las presentes Normas.

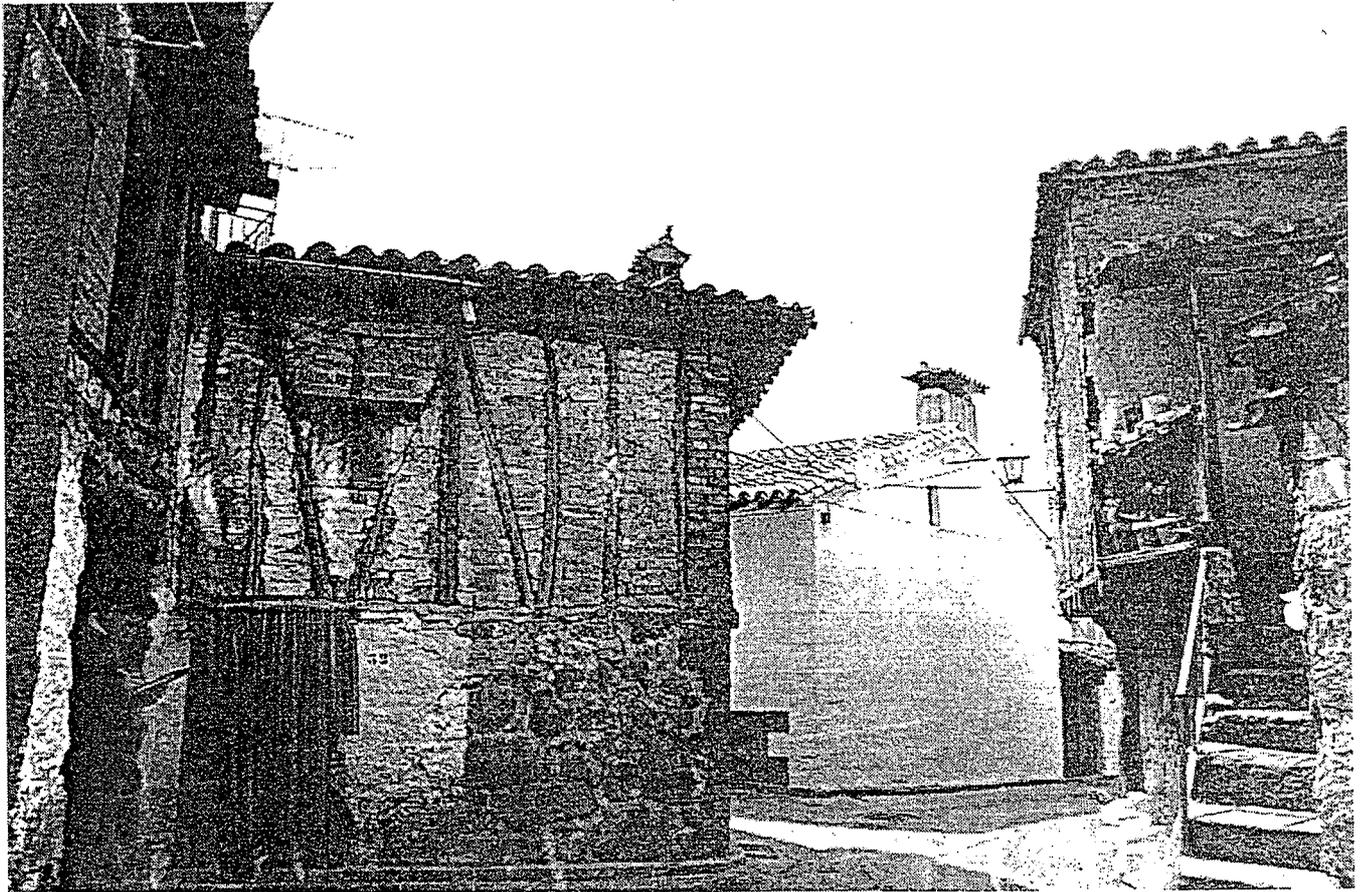
Estas tres zonas dotacionales son las siguientes:

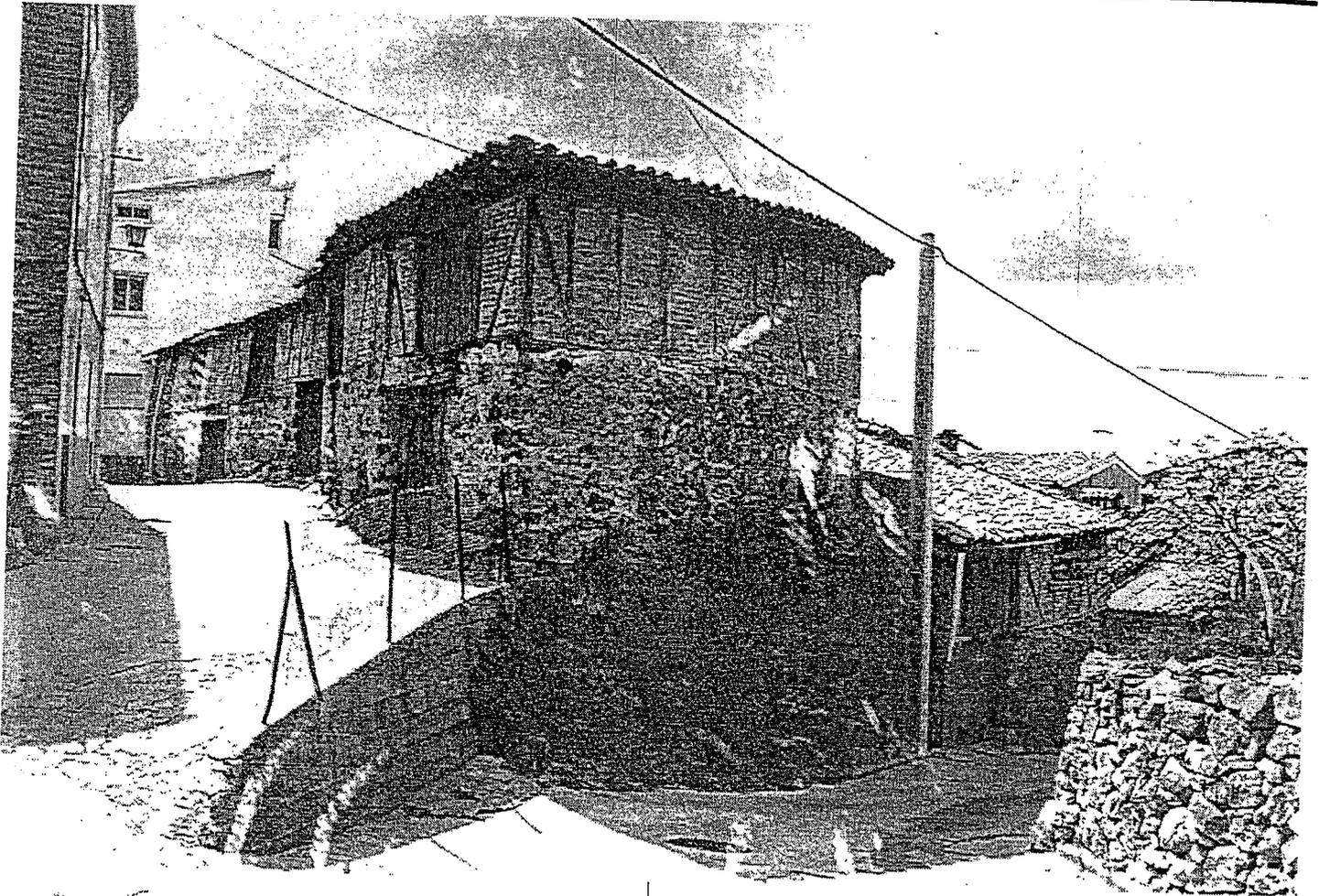
DOTACION N° 1: Es la más cercana al núcleo urbano y en la que se prevee la construcción de una Residencia de Ancianos, por lo que su uso será el de Equipamiento Municipal de interés social-residencial.

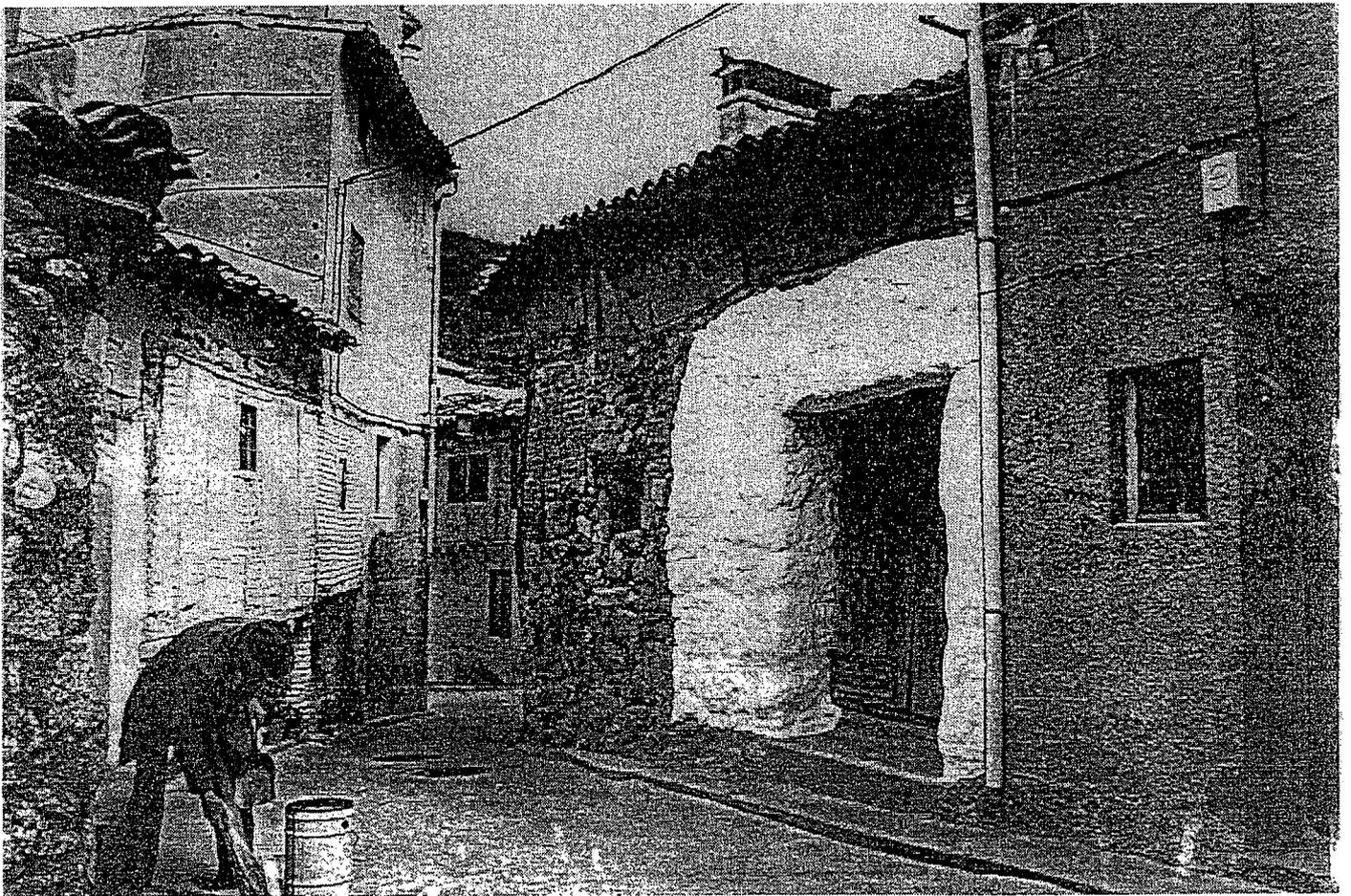
DOTACION N° 2: Situada al Oeste de la anterior, en ella se prevee la construcción de Instalaciones Deportivas municipales.

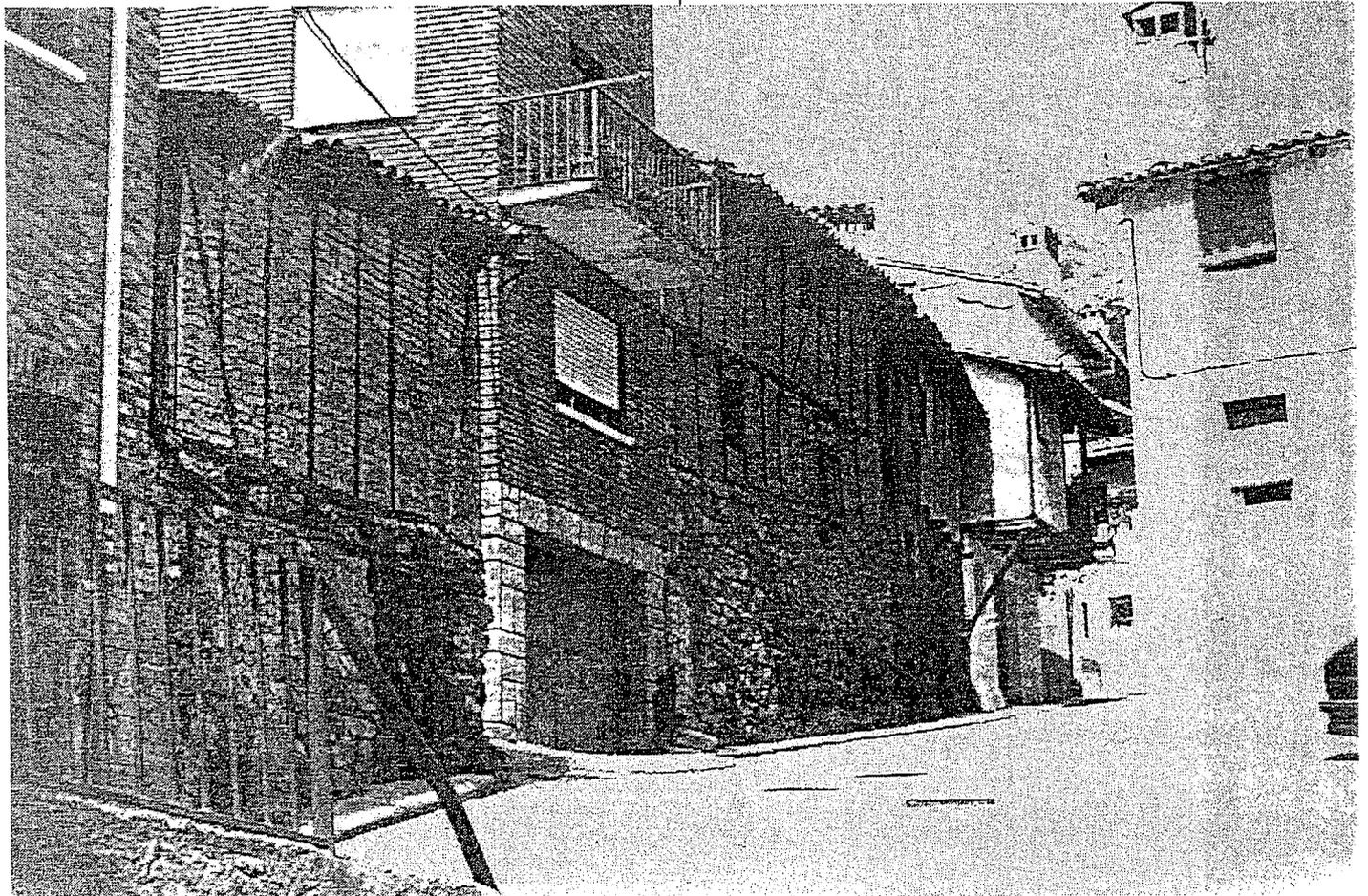
DOTACION N° 3: Situada más al Oeste aún, de las anteriores y en ella se instalará un camping, por lo que su uso será el equipamiento municipal de uso lúdico-deportivo e interés turístico.

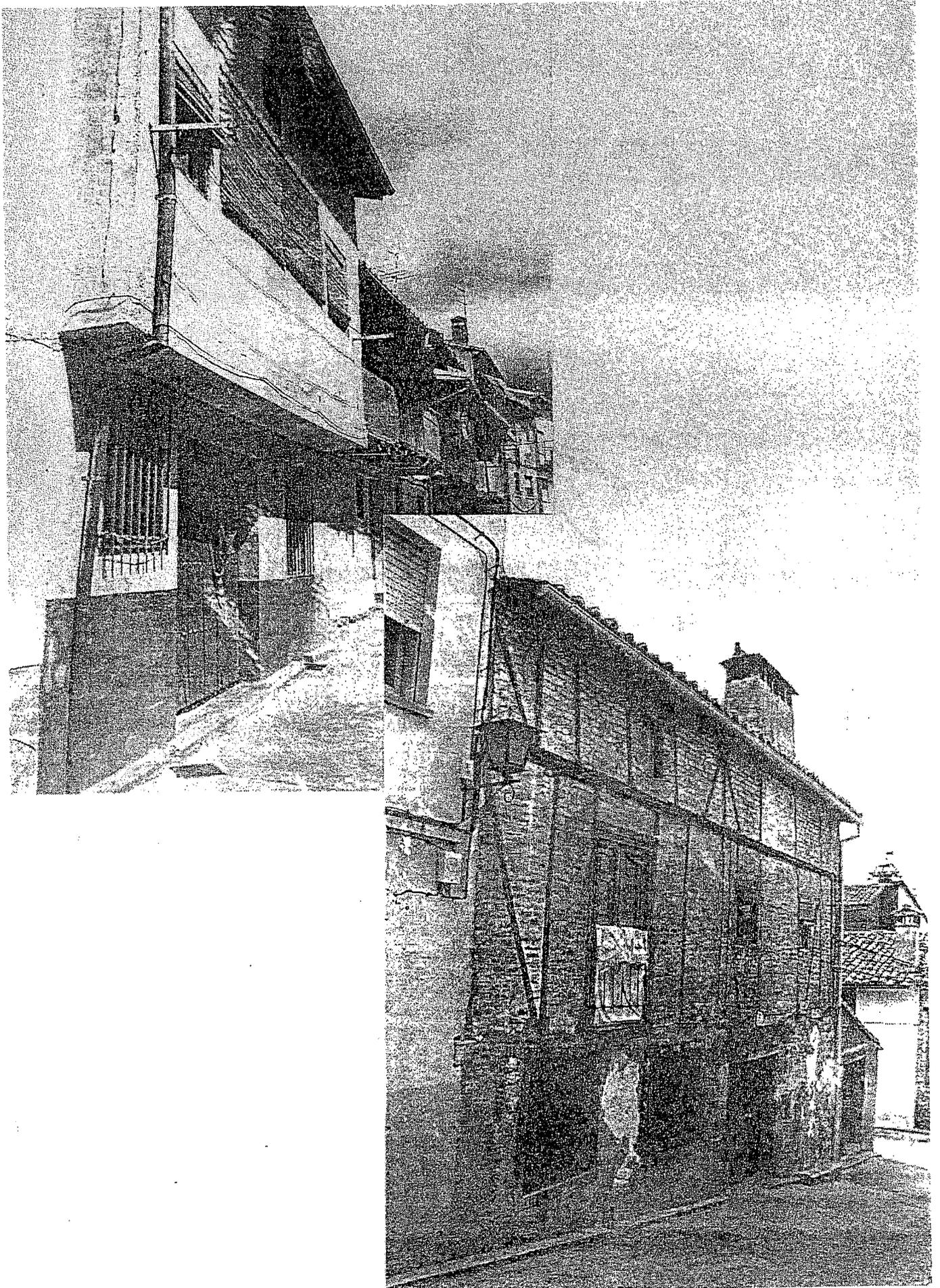
ANEXO 1
DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

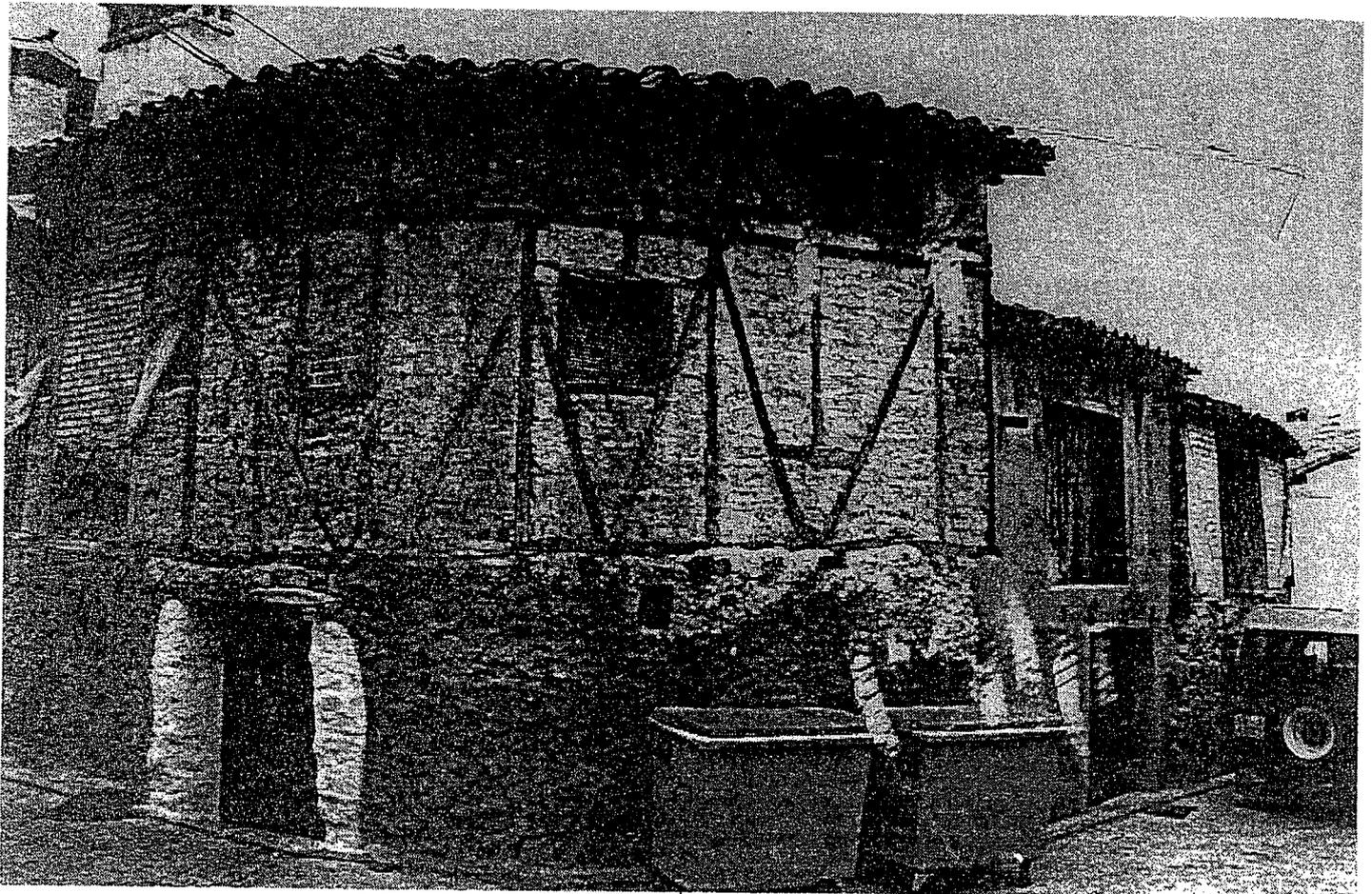


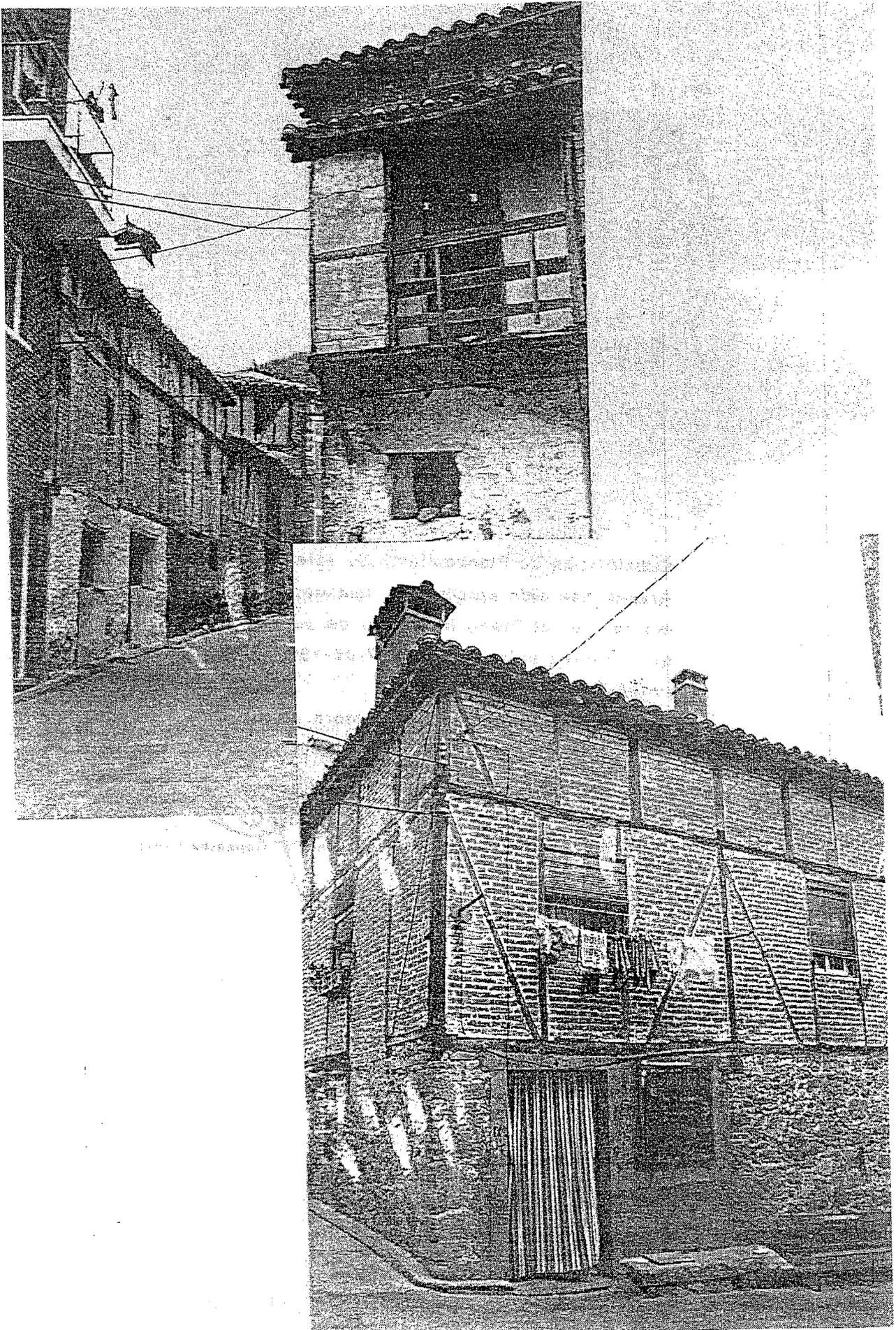


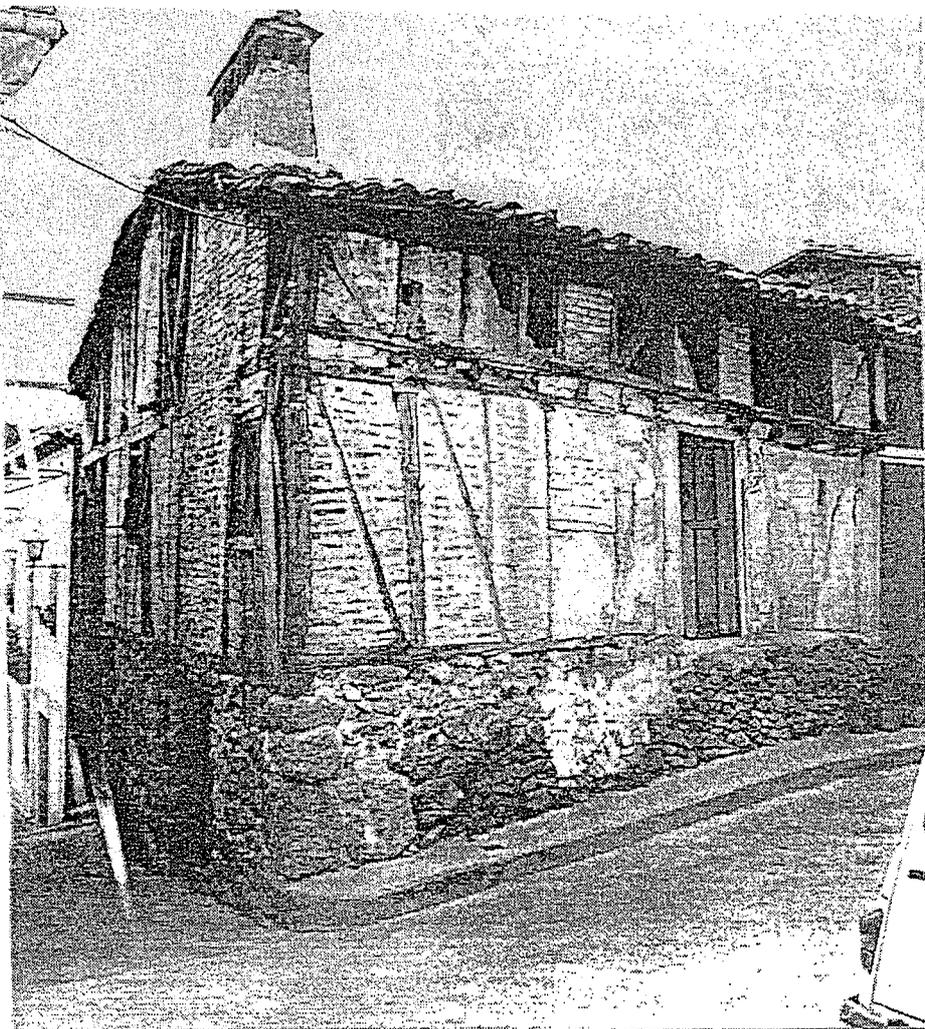












ANEXO 2

INFORMES:

- CARRETERAS.
- ESPACIOS NATURALES. VIAS PECUARIAS Y MONTES PUBLICOS.
- SERVIDUMBRES HIDRAULICAS.
- INFORME DE PATRIMONIO Y ARQUEOLOGICO.

DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE ÁVILA

INFORME: Carreteras de la Red Provincial en el término municipal de El Arenal.

1. Antecedentes.

Por el Ayuntamiento de El Arenal, se solicita la emisión de un informe sobre las carreteras pertenecientes a la Red Provincial que discurren por el término municipal, con objeto de incorporarle al Planeamiento Urbanístico que se está redactando.

2. Carreteras pertenecientes a la Red Provincial en el término municipal de El Arenal.

* AV P 711 "Arenas de San Pedro El Arenal"

3. Prescripciones a incorporar al Planeamiento.

Deberá destinarse una anchura de 7 m. para la calzada, esto es, con independencia tanto de la zona destinada a aparcamiento como de la destinada a acera.

En relación con las posibles actuaciones a realizar en las zonas de dominio público, servidumbre y afectación, son de aplicación los arts. 16 al 28, ambos inclusive, de la Ley 2/1990, de 16 de Marzo, de carreteras de la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

Avila, 9 de Septiembre de 1997

EL INGENIERO DIRECTOR DEL SERVICIO DE VÍAS Y OBRAS Antonio Encinar Núñez.
EL DIPUTADO DEL AREA, *Ilegible*

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

INFORME DE LA SECCION DE ESPACIOS NATURALES Y, ESPECIES PROTEGIDAS RELATIVO A LA TRAMITACION DE NN. SS. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL EN EL ARENAL DENTRO DEL PARQUE REGIONAL DE LA SIERRA DE GREDOS.

En relación con el asunto mencionado y a petición del Jefe de servicio se emite el presente informe:

ANTECEDENTES:

1.- Con fecha 2 de septiembre de 1997 se recibe oficio del Ayuntamiento de El Arenal solicitando

informe sobre el proyecto de NN. SS. de planeamiento municipal de El Arenal que están tramitando.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

1. A la vista de la Ley 8/1991, de 10 de mayo, de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León.

2. A la vista del DECRETO 36/1995, de 23 de febrero por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Gredos.

3. Teniendo en cuenta la Ley 3/1996, de 20 de junio, de declaración del Parque Regional de la Sierra de Gredos.

2. Teniendo en cuenta la legislación urbanística se obtienen las siguientes

CONCLUSIONES:

PRIMERA: En cuanto a la tramitación y aprobación de las NN. SS., según el Art. 64.3 del Decreto 36/1995, la aprobación de Planes Urbanísticos que afecten al territorio del Espacio Natural requerirá para su aprobación definitiva el INFORME PREVIO FAVORABLE DE LA ADMINISTRACION del mismo en las materias que vienen reguladas en la Ley 4/1989 de conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres y en la Ley 8/1991 de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla, y León y especialmente la clasificación del suelo contenida en los mismos por su directa influencia en la zonificación del Espacio Natural. Entendemos que dicho informe deberá ser substanciado por la D.G. del Medio Natural de acuerdo con el art. 38.1 de la Ley 8/1991.

SEGUNDA: De acuerdo con el art. 8º.3, de la Ley 8/1991, la aprobación definitiva de las NN.SS. corresponde a la Comisión Provincial de Urbanismo.

TERCERA: De acuerdo con el art. 31.3 de la Ley 8/1991, de 10 de mayo, las NN. SS. de El Arenal deberán adaptarse a las especificaciones señaladas en el Decreto 36/1995, de 23 de febrero. En particular la aplicación de los artículos 33, 64, 65, 66 y 67.

CUARTA: En aplicación del art. 33.1 las Zonas de Reserva y de Uso Limitado del Parque Regional deberán ser clasificadas como S.N.U. de Especial Protección (SNU-EP). La zona de Uso Compatible podría quedar como Suelo No Urbanizable Común (SNU-C). Los Suelos Urbanos y aptos para urbanizar que se planifiquen y aprueben pasaran a ser Zonas de Uso General. Para la zona ordenada y no declarada se propone que tenga la consideración a efectos de autorizaciones de las zonas de Uso Compatible.

QUINTA: De acuerdo con el artículo 64.A del DECRETO 36/ 1995, en todas las zonas del Parque:

1. "Se prohíbe la construcción de nuevos núcleos urbanos, poblados o urbanizaciones, excepto en las zonas de Uso General.

2. "No se permitirá la realización de nuevas construcciones o modificación de las existentes que por su ubicación, altura, volumen, materiales o colorido supongan una alteración manifiesta del paisaje o de las condiciones medioambientales de las áreas naturales, rurales o urbanas, o que desfiguren de forma ostentosa la fisonomía arquitectónica tradicional".

Sería conveniente que las NNSS abordasen y describiesen aunque fuera someramente la arquitectura tradicional para todo tipo de construcciones.

SEXTA: En el S.N.U. Común, que coincide con la Zona definida como de Uso Compatible y, de acuerdo con el art. 64. D. 1 del Decreto 36/1995, sólo se podrán realizar previa autorización de la Administración del Espacio Natural construcciones dedicadas a explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, y que en ningún caso podrán ser utilizadas como vivienda aunque esta tenga carácter temporal.

Excepcionalmente y sometidas a previa Evaluación de Impacto Ambiental, podrán autorizarse edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

Sería conveniente que las propias NN.SS. determinasen que tipo de usos podrían considerarse como de Utilidad Pública o Interés Social a título indicativo, sin perjuicio que la C.P.U. pudiera pronunciarse en concreto en cada caso. Entendemos que sería admisible de forma genérica considerar como de utilidad pública o interés social al menos las edificaciones e instalaciones dedicadas a los siguientes usos: Asistencial, Campamentos de Turismo, Campamentos juveniles. Aulas en la Naturaleza y similares, instalaciones deportivas, docentes, instalaciones hoteleras de Turismo Rural de acuerdo con la normativa al respecto (al menos las de restauración de edificios existentes).

SEPTIMA: En el SNU-EP/Zona de Uso Limitado, de acuerdo con el art. 64.C. del DECRETO 36/1995:

1. "Sólo podrán autorizarse por la Administración del Espacio Natural construcciones ligadas a las actividades de gestión de los recursos forestal, ganadero, cinegético..., que guarden relación con la naturaleza y destino de la zona y que en ningún caso podrán ser utilizadas como vivienda, aunque esta tenga carácter temporal".

2. "Iguamente podrán instalarse elementos de señalización e interpretación o construcciones para la gestión del uso público del espacio natural, así como repetidores de comunicación previa autorización de la Administración del Espacio Natural".

OCTAVA: En el SNU-EP/zonas de Reserva, de acuerdo con el artículo 64.B. del DECRETO 36/1995 no se permitirá la realización de cualquier tipo de construcciones, edificaciones movimientos de tierra, salvo la rehabilitación de Infraestructuras existentes y ligadas al uso público".

NOVENA: Sería conveniente que las propias NNSS recogiesen al menos la parte normativa del Plan de ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Gredos, artículo 52 y siguientes del DECRETO 36/1995.

DECIMA: Tanto las vías pecuarias, como los Montes de U.P. y pistas y carreteras forestales tendrán la consideración de SNU-EP y para las autorizaciones de obras en ellas se estará, además, a lo estipulado en su normativa específica.

Ávila, a 18 de septiembre de 1997

EL TECNICO DE LA SECCION DE ESPACIOS NATURALES Y E.P., *Nicolás Gózales Sánchez*

EL JEFE DE LA SECCION DE ESPACIOS NATURALES Y E.P., *Pedro Pérez López*

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN Comisión Territorial de Patrimonio Cultural

ASUNTO: Notificación de un acuerdo de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Ávila.

La Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Ávila, en sesión celebrada el día 28 de julio de 1998, en relación con el expediente número OT-122-98-12. promovido por el AYUNTAMIENTO, cuyo objetivo es informe de los edificios y entornos de interés, sobre las Normas Subsidiarias de planeamiento Municipal, de El Arenal, en uso de las atribuciones conferidas en el art. 9º.9 del Decreto 273/1994, de 1 de diciembre, sobre competencias y procedimientos en materia de Patrimonio Histórico en la Comunidad de Castilla y León (Boletín Oficial de Castilla y León nº 247, de 26 de diciembre de 1994) y con las formalidades previstas en el art. 19.5 del mismo Decreto.

HA ADOPTADO EL SIGUIENTE ACUERDO:

1º.- Que es competente para informar, dado que el objeto del expediente es de los previstos en el art. 9.9 del Decreto 273/1994, de 1 de diciembre.

2º.- Tomar como base documental para emitir el informe el escrito presentado.

3º.- Informa favorablemente con posible ampliación de elementos a proteger, a fijar entre el Arquitecto de apoyo a la Sección de Patrimonio y el Arquitecto autor del proyecto de Normas Subsidiarias.

El anterior acuerdo se notifica sin estar aprobada el acta de la sesión, lo que se advierte, conforme a lo establecido en el art. 27.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Ávila, 30 de julio de 1998

La Secretaria, *M^a. del Carmen Muñoz Hernández.*

Vº. Bº. El Presidente, *José Cubillo Velasco*

**MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE
Confederación Hidrográfica del Tajo**

ASUNTO

**ZONA DE SERVIDUMBRE DE LOS RÍOS
ARENAL Y ZARZO**

Examinado su escrito de 28 de Agosto último interesando informe sobre las servidumbres hidráulicas de los ríos Arenal y Zarzo, dada su afección a las Normas Subsidiarias de Planeamiento en trámite de aprobación por ese municipio,

ESTA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO pone en su conocimiento que las márgenes de los cauces públicos, como son los citados en su escrito, están sujetos a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público con las finalidades previstas en el artículo 7º del Reglamento del Dominio Público Hidráulico de 11 de Abril de 1986 (B.O.E. de 30 de Abril de 1986).

Los cauces públicos, de acuerdo con el artículo 6º de la Ley de Aguas de 2 de Agosto de 1985 y correlativos del Reglamento del Dominio Público Hidráulico citado de 11 de Abril de 1986, tienen determinadas limitaciones de uso en una zona de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, debiendo los interesados solicitar autorización administrativa para realizar cualquiera de las actividades definidas en el artículo 9º del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aludido.

EL JEFE DEL ÁREA DE RÉGIMEN DE USUARIOS, *Francisco Prieto Rodríguez.*

ANEXO 3

PORN DE LA SIERRA DE GREDOS

**CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO**

Decreto 36/1995, de 23 de febrero por el que se aprueba el plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Gredos.

Publicado en el BOCyL número 42 de fecha 1-III-95.

ALEGACIONES

Excmo. Sr. Alcalde presidente de El Arenal

El Arenal, 7 de agosto de 1997

En relación con su escrito de fecha 24 de junio de 1997 en el que se me remite un informe del Sr. Arquitecto Municipal relativo a la finca de mi propiedad sita tras la Ermita del Cristo, polígono 11 y parcela 261, y dado que las normas subsidiarias de clasificación del suelo se encuentran en el trámite de participación pública

SOLICITO: Que dicha parcela sea clasificada como suelo urbano en función de las siguientes

ALEGACIONES:

1.-La entrada a dicha finca ya constituye como suelo urbano según consta en los archivos de ese Ayuntamiento y según fotocopia de los recibos que adjunto.

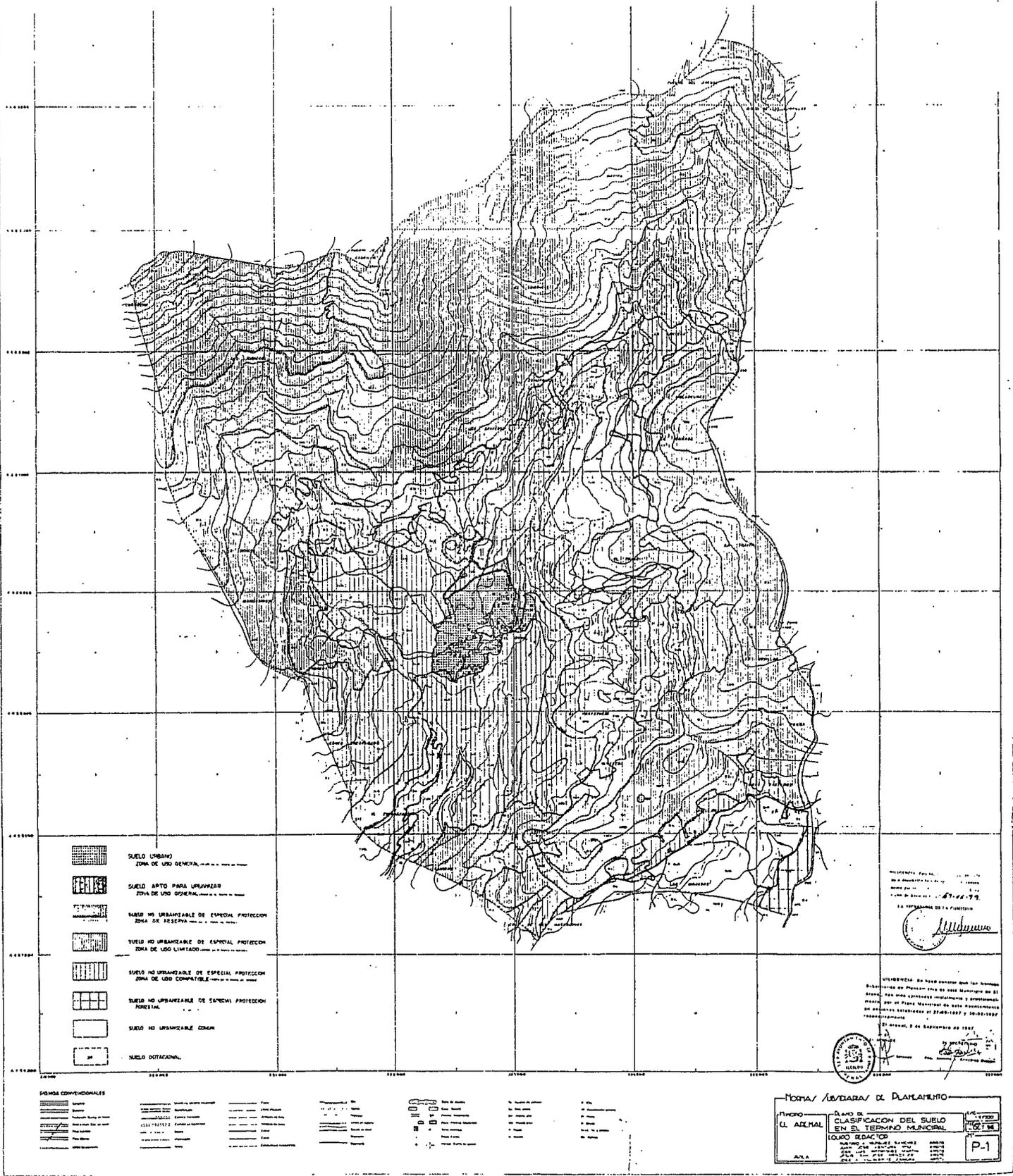
2.- He puesto en venta dicha finca, y el comprador, D. Pedro Tenorio Matanzo, a pesar del desnivel que existe en el paraje en que se encuentra conocido como El Cerrillo, desea construir una pequeña casa de tipo rústico que respete el entorno natural, para lo cual requiere todos los servicios urbanísticos, como agua corriente, luz, alcantarillado, y se compromete a pagar todos los recibos de la contribución urbana desde el momento en que fuera considerada como tal la finca susodicha.

Esta obligación a que se compromete no le da ningún derecho sobre la finca hasta que no haya sido pagada en su totalidad.

En la seguridad de que será estudiada y tomada en consideración mi solicitud, atentamente le saluda.

D. Angel Infante Cortázar
D.N.I.: 6.400.896-L

Conforme D. Pedro Tenorio Matanzo.
D.N.I.: 269.253-S



-  SUELO URBANO
ZONA DE USO GENERAL
-  SUELO ARTO PARA URBANIZAR
ZONA DE USO GENERAL
-  SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION
ZONA DE RESERVA
-  SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION
ZONA DE USO LIMITADO
-  SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION
ZONA DE USO COMPATIBLE
-  SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION
FORESTAL
-  SUELO NO URBANIZABLE CONSERVACION
-  SUELO DOTACIONAL

AYUNTAMIENTO DE AVILA
 C/ ALFONSO X EL SABIO, 1
 40001 AVILA (AVILA)
 T. 920 22 22 22
 F. 920 22 22 22
 FAX 920 22 22 22
 E. avila@ayto-avila.es
 www.avila.es

LA TERCERA COMISION DE PLANIFICACION

[Signature]

VERIFICADA EN SUO CONCEPTO POR LOS SERVICIOS
 DE PLANIFICACION Y ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO
 DE AVILA, POR SU CONFORMACION INSTANTANEA Y PROFESIONAL,
 DE ACORDO CON EL PLAN GENERAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO
 DE AVILA, APROBADO POR EL AYUNTAMIENTO DE AVILA EN SU
 COMPLETA SESION DE AYUNTAMIENTO DE 27-08-1997 Y 30-08-1997
 RECONOCIMIENTO

El presente, 2 de Septiembre de 1997

[Signature]

COMISION DE PLANIFICACION Y ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO

Nota / Averdara de Planamiento		ESCALA	1:5000
TIPO DE U. ADJ. AL	CLASIFICACION DEL SUELO EN EL TERMINO MUNICIPAL	FECHA	1997
DISEÑADO POR		ELABORADO POR	
CORREGIDO POR		REVISADO POR	
AUTOR		PROYECTO	P-1

