



# Boletín Oficial

## DE LA PROVINCIA DE ÁVILA

24 de mayo de 2001

FASCÍCULO PRIMERO

Número 85

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

Franqueo concertado: 06/3

Depósito Legal: AV-1-1958

### **ADMINISTRACIÓN LOCAL**

Número 1497

*Excmo. Ayuntamiento de Piedrahíta*

#### **NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL PIEDRAHÍTA**

DOCUMENTO DE TRAMITACIÓN DEFINITIVA

#### **ÍNDICE**

#### **TÍTULO PREVIO.- INFORME INTRODUCTORIO SOBRE LA TRAMITACIÓN**

- 1- LA TRAMITACIÓN DEL DOCUMENTO HASTA 1997
- 2- LA REDACCIÓN DE UN NUEVO DOCUMENTO DE NORMAS
- 3- LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DESDE 1998
- 4- EL TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA E INFORMES EMITIDOS
- 5- EL ACUERDO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO DE 3/1999
- 6- DOCUMENTO EN BASE AL CUMPLIMIENTO DEL ACUERDO C.P.U. DE 3/99
- 7- CUMPLIMIENTO ACUERDO DE LA COMISIÓN DE PATRIMONIO CULTURAL

#### **TÍTULO 0.- FORMULACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS**

- 0.1. ANTECEDENTES
- 0.2. LEGISLACIÓN
- 0.3 PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE PIEDRAHÍTA.

#### **TÍTULO 1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA**

- 1.1.JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO ADOPTADA
- 1.2.FINES Y OBJETIVOS. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD. CUANTIFICACIÓN

- 1.3. JUSTIFICACIÓN DEL ESTANDAR URBANÍSTICO DE ESPACIOS LIBRES
- 1.4. JUSTIFICACIÓN DEL EQUIPAMIENTO DOTACIONAL
- 1.5. OBLIGATORIEDAD DE URBANIZACIÓN PREVIA EN SUELO URBANO
- 1.6.RELACIÓN CON EL AVANCE DE PLANEAMIENTO
- 1.7.PERÍODO DE VIGENCIA

#### **TÍTULO 2.- NORMAS DE PROCEDIMIENTO**

- 2.1.-ÁMBITO DE APLICACIÓN
- 2.2.-OBLIGATORIEDAD DE LAS NORMAS
- 2.3.-PROCEDIMIENTOS DE ACTUACIÓN
- 2.4.-DOCUMENTACIÓN DE LOS PROYECTOS DE EDIFICACIÓN
- 2.5.-LICENCIAS  
OBRAS MENORES  
OBRAS DE TRAMITACIÓN ABREVIADA  
OBRAS DE TRAMITACIÓN NORMAL
- 2.6.-SUSPENSIÓN DE OBRAS
- 2.7.-INSPECCIONES
- 2.8.-INFRACCIONES

#### **TÍTULO 3.- NORMAS DE PLANEAMIENTO**

- 3.1.-DESARROLLO DE LAS NORMAS
- 3.2.-ESTUDIOS DE DETALLE
- 3.3.-PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR Y SANEAMIENTO
- 3.4.-PROYECTOS DE URBANIZACIÓN
- 3.5.-PARCELACIONES Y REPARCELACIONES

#### **TÍTULO 4.- NORMAS DE URBANIZACIÓN**

- 4.1.-ÁMBITO DE APLICACIÓN2.-RED VIAL DE NUEVA APERTURA
- 4.3.-SANEAMIENTO
- 4.4.-ABASTECIMIENTO DE AGUA
- 4.5.-ENERGÍA ELÉCTRICA
- 4.6.-ALUMBRADO PÚBLICO

4.7. SERVIDUMBRES DE EDIFICACIÓN EN CARRETERAS

**TÍTULO 5.- NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES DE EDIFICACIÓN**

5.1.-GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

5.1.1.GENERALIDADES

5.1.2.TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

CONCEPTOS Y ELEMENTOS DEFINITIVOS DEL SUELO EDIFICABLE

ELEMENTOS DEFINITORIOS DE LA IMPLANTACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

ELEMENTOS DEFINITORIOS DE VOLUMEN ARQUITECTÓNICO

TIPOLOGÍAS DE LA EDIFICACIÓN

DEFINICIÓN DEL APROVECHAMIENTO

ELEMENTOS DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

5.2.- CONDICIONES GENERALES DE PARCELACIÓN Y DE EDIFICACIÓN

5.2.1. PARCELACIÓN Y REGULACIÓN

5.2.2. ALINEACIONES Y RASANTES

5.2.3. OCUPACIÓN

5.2.4. FONDO MÁXIMO

5.2.5. TIPOLOGÍAS

5.3.- CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIÉNICAS

5.3.1. ALTURA MÁXIMA DE LAS EDIFICACIONES<sup>38</sup>

5.3.2. CUBIERTAS

5.3.3. SOTANOS Y SEMISOTANOS

5.3.4. ENTREPLANTAS

5.3.5. VUELOS Y SALIENTES

5.3.6. PATIOS

5.3.7. CONDICIONES DE LOS LOCALES

5.3.8. PORTALES

5.3.9. ESCALERAS

5.3.10. NORMATIVA SOBRE EDIFICACIONES EXISTENTES

5.4.- CONDICIONES GENERALES DE USO: RELACIÓN DE USOS ADMISIBLES

5.4.1. USO DE ALMACENES

5.4.2. USO ASISTENCIAL

5.4.3. USO COMERCIAL

5.4.4.USO DEPORTIVO

5.4.5. USOS DOCENTES

5.4.6. USO DE ESPECTÁCULOS Y RECREATIVOS

5.4.7. USO DE ESTACIONES DE SERVICIO

5.4.8. USO DE GARAJE - APARCAMIENTO

5.4.9. USO HOTELERO

5.4.10. USO INDUSTRIAL

5.4.11. USO DE OFICINAS

5.4.12. USO RELIGIOSO

5.4.13. USO DE LOCALES DE REUNIÓN

5.4.14. USO SANITARIO

5.4.15. USO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

5.4.16. USO SOCIO-CULTURAL

5.4.17. USO DE VIVIENDA

5.5.- CONDICIONES GENERALES DE SEGURIDAD Y DE CONSTRUCCIÓN

5.5.1. NORMAS GENERALES.

5.5.2. CERRAMIENTOS

5.5.3. OBRAS

5.5.4. EDIFICIOS RUINOSOS. CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS

5.5.5. DERRIBOS

5.5.6. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

5.5.7. INSTALACIONES

5.6.- CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA

5.6.1. NORMAS GENERALES

5.6.2. COMPOSICIÓN

5.6.3. FACHADAS

5.6.4. MATERIALES

5.7. CONDICIONES GENERALES AMBIENTALES

5.7.1- CONDICIONES SOBRE VERTIDOS GASEOSOS.

5.7.2- CONDICIONES SOBRE VERTIDOS LÍQUIDOS

5.7.3- CONDICIONES GENERALES SOBRE VERTIDOS SOLIDOS O BASURAS

5.7.4- CONDICIONES SOBRE CONTAMINACIÓN ACÚSTICA Y VIBRATORIA

5.7.5- CONDICIONES SOBRE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

**TÍTULO 6.- ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE:**

6.1.- PLANTEAMIENTO GENERAL DE LA REGULACIÓN POR ORDENANZAS

6.2.- ZONAS DE ORDENANZA DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

6.3.- ZONAS DE ORDENANZA DE DOTACIONES

## CIONES PRIVADAS

## 6.4.- ZONAS DE ORDENANZA DE USOS LUCRATIVOS

ORDENANZA: CERRADA EN CASCO ANTIGUO

ORDENANZA: CERRADA EN NÚCLEO ANTIGUO

ORDENANZA: CERRADA EN CASCO ENSANCHE

ORDENANZA: MIXTA UNIFAMILIAR

ORDENANZA: MIXTA UNIFAMILIAR - MULTIFAMILIAR 2 PLANTAS

ORDENANZA: UNIFAMILIAR EXTENSIVA

ORDENANZA: MANTENIMIENTO ORDENACIÓN ACTUAL

ORDENANZA: MANTENIMIENTO ORDENACIÓN ACTUAL -

ORDENANZA: MANTENIMIENTO ORDENACIÓN ACTUAL -

ORDENANZA: MANTENIMIENTO ORDENACIÓN ACTUAL -

ORDENANZA: MANTENIMIENTO ORDENACIÓN ACTUAL -

ORDENANZA: MANTENIMIENTO ORDENACIÓN ACTUAL -

ORDENANZA: ALMACENES Y TALLERES

**7.- UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO – FICHAS -**

UA-1A

UA-1B

UA-2

UA-3

UA-4

UA-5

UA-6

UA-7

UA-8

**8.- SECTORES EN SUELO APTO PARA URBANIZAR – FICHAS -107**

## 8.1. PREVISIÓN DE SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL

SAU-A

SAU-B

SAU-C

SAU-D

SAU-E

SAU-F

SAU-G

SAU-H

**TITULO 9.- NORMAS REGULADORAS DEL SUELO NO URBANIZABLE**

9.1.-DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA DE REGULACIÓN

9.2.- DEFINICIÓN DE CATEGORÍAS DE REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

SUELO NO URBANIZABLE CON REGULACIÓN GENERAL BÁSICA NIVEL 0

SUELO NO URBANIZABLE CON PROTECCIÓN ESPECIAL DE NIVEL 1

SUELO NO URBANIZABLE CON PROTECCIÓN ESPECIAL DE NIVEL 2

SUELO NO URBANIZABLE CON PROTECCIÓN ESPECIAL DE NIVEL 3

SUELO NO URBANIZABLE CON PROTECCIÓN ESPECIAL DE RIBERAS

9.3.- NORMATIVA GENERAL SOBRE BIENES Y ZONAS ARQUEOLÓGICAS

9.3.1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

9.3.2.- RELACIÓN DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS CATALOGADOS

9.3.3.- REGULACIÓN GENERAL

9.4- NÚCLEO DE POBLACIÓN EN SUELO RURAL

9.4.1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

9.4.2.-DEFINICIÓN DEL NÚCLEO DE POBLACIÓN

9.4.3.- PREVENCIÓN DEL RIESGO DE FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN

**RELACIÓN DE PLANOS DEL DOCUMENTO DE NORMAS (EN VOLUMEN 2)**

El Documento de las Normas Subsidiarias de PIEDRAHÍTA consta de los siguientes Planos:

1.- REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

2.- CALIFICACIÓN DEL SUELO, ORDENANZAS Y USOS

3.- CALIFICACIÓN Y CLASIFICACIÓN NÚCLEOS ANEJOS

4.1.1.- INFRAESTRUCTURAS SANEAMIENTO PIEDRAHÍTA

- 4.1.2.- INFRAESTRUCTURAS SANEAMIENTO NÚCLEOS
- 4.2.1.- INFRAESTRUCTURAS ABASTECIMIENTO PIEDRAHÍTA
- 4.2.2.- INFRAESTRUCTURAS ABASTECIMIENTO NÚCLEOS
- 5.- PLANO DE GESTIÓN DEL SUELO
- 6.- PLANO DE LA RED ENERGÍA ELÉCTRICA
- 7.- PLANO DE LOS SISTEMAS GENERALES

#### **ANEXOS AL DOCUMENTO DE NORMAS SUBSIDIARIAS (EN VOLUMEN 2)**

- ANEXO I ACUERDOS DE C.P.U (22/3/99) Y DE COMISIÓN DE PATRIMONIO (29/3/99)
- ANEXO II INFORMES A LA APROBACIÓN INICIAL DE 1998
- ANEXO III ACUERDO DE LA C.P.U. DE 14/11/91
- ANEXO IV DOCUMENTO DE CONTESTACIÓN DE ALEGACIONES AL PRIMER DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL MAYO 1991
- ANEXO V DOCUMENTO DE INFORMACIÓN DE SUGERENCIAS AL AVANCE

#### **ANEXO A LAS NORMAS SUBSIDIARIAS (DOCUMENTOS NO PRECEPTIVOS)**

- CATALOGO INFORMATIVO DE BIENES DE INTERÉS HISTÓRICO CULTURAL
- PLANOS DEL ANEXO DEL CATALOGO INFORMATIVO A ESCALA 1:2.000
- 1.- RELACIÓN DE EDIFICIOS DEL CATÁLOGO
- 2.- id, id NÚCLEOS RURALES
- 3.- id, id NÚCLEOS RURALES

#### **TITULO PREVIO INFORME INTRODUCTORIO SOBRE LA TRAMITACIÓN DEL DOCUMENTO**

##### **TITULO PREVIO.- INFORME INTRODUCTORIO SOBRE LA TRAMITACIÓN**

##### **1- LA TRAMITACIÓN DEL DOCUMENTO HASTA 1997**

La tramitación del Documento de Normas Subsidiarias, se inició en el año 1988, habiéndose producido ya entonces un Avance de planeamiento y un documento de Aprobación Inicial que fueron seguidos en ambos casos de sendas Exposiciones públicas con la formulación de las correspondientes

Sugerencias y Alegaciones. El trámite de aquel primer documento de Normas alcanzó la Aprobación Provisional en Mayo de 1991, por lo que posteriormente se envió a la Comisión Provincial de Urbanismo para su Aprobación Definitiva.

La Ponencia Técnica se reunió en Comisión el día 14 de noviembre de 1991, y adoptó un Acuerdo, que se reproduce íntegramente como anexo al final de este Informe, por el que se decidía suspender la Aprobación Definitiva del Documento, al haberse encontrado una serie de circunstancias y determinaciones que por no ajustarse a lo previsto aconsejaban paralizar el expediente en ese momento.

El equipo encargado de la redacción de las Normas, dirigido por el arquitecto urbanista Rafael Peñuelas Portillo, preparó y entregó al poco tiempo al Ayuntamiento un nuevo documento, realizando en el mismo las modificaciones que se habían requerido, no obstante lo cual dicho documento no se llegó a aprobar de nuevo por la Corporación ni tampoco se elevó a la Comisión Provincial de Urbanismo, por lo que las Normas Subsidiarias de PIEDRAHÍTA quedaron sin ser sancionadas con la Aprobación Definitiva.

No obstante, al no disponer de un documento anterior de Normas Subsidiarias definitivamente aprobadas, y en previsión de no crear contradicciones con una próxima aprobación de las Normas que se estaban tramitando, los técnicos municipales acordaron aplicar en su gestión diaria y en la medida de lo posible, la normativa y determinaciones que se contenían en aquel documento corregido.

De esta manera, las actuaciones que se vinieron produciendo en este Ayuntamiento fueron realizándose fundamentalmente de acuerdo con el orden y sistemática establecidas por aquellas Normas, si bien jurídicamente la situación seguía pendiente de una correcta resolución.

Además, durante el tiempo transcurrido surgieron lógicamente algunas iniciativas urbanísticas nuevas y se plantearon modificaciones parciales de las condiciones de algunas de las actuaciones previstas, no coincidiendo en solamente estos casos de forma exacta con el documento de Normas, que aunque no completado de tramitar, se venía siguiendo como mejor criterio para las actuaciones.

Tampoco desde la nueva normativa provincial, se podían atender correctamente estas nuevas situaciones, pues su carácter necesariamente general y restrictivo impedía que fuera utilizada para fines más concretos y particulares, lo que es cometido específico de un documento de Normas Subsidiarias.

Por esta razón el gobierno municipal tomó la decisión de encargar en 1997 la redacción de un nuevo

documento de tramitación, que partiendo de las anteriores Normas y respetando globalmente las determinaciones en ellas contenidas, las actualizase en función de los cambios que se habían producido.

## 2- LA REDACCIÓN DE UN NUEVO DOCUMENTO DE NORMAS

En cumplimiento del nuevo encargo municipal, el equipo redactor preparó otro documento de Normas Subsidiarias que en todo caso cumpliera las prescripciones del Acuerdo de la Comisión de Urbanismo del 14/11/1991, y que fue el que se entregó posteriormente al Ayuntamiento para lo que sería la nueva tramitación que ha dado lugar al presente documento.

A continuación se realiza un comentario recordatorio sobre los puntos tratados en aquel Acuerdo de la Comisión de Urbanismo del día 14 de noviembre de 1991, que motivaban no otorgar la Aprobación Definitiva, realizando algunas puntualizaciones al mismo y señalando la forma en que desde el documento que se tramitó a continuación, se trataron de subsanar los errores o modificar las determinaciones a que dicho Informe hacía alusión.

Esto permite verificar el cumplimiento del presente documento con lo entonces acordado por la propia Comisión y las decisiones adoptadas por el Ayuntamiento al respecto, pues los contenidos modificados en virtud del dicho Acuerdo, aparecen todos ellos mencionados aquí.

Desde el punto de vista de la Tramitación, se había incumplido el trámite de Informe Previo al entonces MOPTMA, constituyendo ésto el más grave inconveniente para proseguir con dicha tramitación según la legislación en vigor, pero esta circunstancia ha sido ya solventada, por cuanto las Normas recogían íntegramente las previsiones de ese Ministerio respecto a la carretera de su competencia y para ello se habían mantenido los correspondientes contactos a nivel técnico para garantizar precisamente la total coincidencia de lo planteado con lo previsto por el Ministerio.

Otros aspectos que hubieran podido faltar respecto a la tramitación, como el traslado de los resultados de la información pública, diligenciamientos, etc, fueron perfeccionados e incorporados al nuevo Expediente por los técnicos municipales.

Desde el punto de vista de la Documentación, se aportan separadamente los planos que faltaban con anterioridad: de Información de Energía Eléctrica y Alumbrado y de Alturas existentes. Además se incorporan un Plano nº 0 con la Fotografía Aérea y un Plano nº 5, sobre Gestión del Suelo para el núcleo de PIEDRAHÍTA.

También se incorporan al plano nº 2 los Edificios Fuera de Ordenación, las Alineaciones y Rasantes, el límite del Expediente incoado de Conjunto Histórico-Artístico, también reflejado en el plano nº 5, y se hacía una mejor distinción de Ordenanzas y Equipamientos, pero en el mismo plano, por entender que es siempre conveniente reducir al máximo la multiplicidad de la información gráfica, siempre que con ello no se produzca confusión o ambigüedad de lectura e interpretación.

Respecto a las Determinaciones, se corrigieron o añadieron las que se señalaban en el Acuerdo, si bien debido a la Sentencia del Constitucional sobre la Ley 8/90 no se pudieron incorporar las que se referían a la misma en cuanto a la aplicación del Aprovechamiento Tipo del 85%, pasando a regularse dicho aspecto independientemente de las Normas Subsidiarias y en función de la normativa autonómica o estatal vigente en su momento.

Sí se incorporó en cambio la definición de Planes Parciales, la inclusión de los conceptos que faltaban en el Título 5 de Normas Urbanísticas, la regulación de las Condiciones Generales Ambientales, que se convierten en el cap. 5.7, la definición de suelo urbano, derechos y cargas en el cap 6.1, las correcciones en determinadas Fichas de Ordenanzas, la reducción de la altura de la planta baja a 3,50 m. en el punto 5.2.4, la completa determinación de la Unidad de Ejecución nº 11, y la definición del Suelo Apto para Urbanizar en el cap. 6.4.

Se añadieron las referencias a las Condiciones Generales del Suelo no Urbanizable, ahora cap. 7.2, una justificación de la calificación adoptada para PIEDRAHÍTA, en el punto 7.1, la precisión de las mediciones de edificabilidad en m<sup>2</sup>, la referencia al Estudio de Impacto Ambiental y la referencia a la Protección General del Territorio. Igualmente se precisaron las condiciones de formación de núcleo de Población, cap. 8.2., si bien se adoptaron 500 m. como límite máximo de acercamiento de las edificaciones en suelo rústico al perímetro urbano.

Por otra parte, en la Memoria Justificativa, se incluyó una explicación pormenorizada de las cantidades residenciales derivadas de la propuesta de ordenación de las Normas Subsidiarias, explicando las demandas local y turística a las que se pretendía responder, así como los coeficientes de margen y el período de tiempo que se planteaba para el cálculo de estas necesidades, justificando por tanto la cantidad de suelo urbano previsto, la parte del mismo que se regulaba mediante Unidades de Ejecución, la forma en que cumplían los requisitos de la ley del Suelo respecto a la consideración de suelo urbano, y la lógica del planteamiento de los suelos urbanizables, consi-

derados éstos como parte integral de la propuesta urbanística.

Se recogía así mismo la reducción de la edificabilidad en las Ordenanzas, pasando en UM de 0,75 a 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y en la UE de 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, reduciendo la superficie máxima construida por vivienda, pero sin rebajar la densidad de viviendas. Se aclaraba también la diferencia de la Ordenanza UM-2 plantas, que se regula por una ficha independiente, con 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 35 viviendas/Ha. para ajustar mejor los parámetros en esta Ordenanza de 2 plantas a la reducción de edificabilidad.

También se subsanaron las deficiencias de definición de las zonas verdes de cesión en las Unidades anteriormente numeradas 4 y 11, donde una parte del porcentaje obligatorio de cesiones que se señalaban en la Ficha como zonas verdes, no aparecía en cambio señalado en los planos, ya que efectivamente un Estudio de Detalle no tiene competencia para fijarlas, debiendo hacerlo las propias Normas Subsidiarias. Para la designación de estas zonas se tuvo en cuenta el art. 4 del Anexo al Reglamento de Planeamiento sobre medidas mínimas para ser aceptadas como zonas verdes.

Se modificó la delimitación del Plan Parcial "A", reduciéndolo para conseguir la inmediata adquisición de suelo como urbano, para equipamientos, clasificando de esta manera la mitad del suelo que se ha segregado del anterior paquete de urbanizable. Se introdujo además en la Unidad de Ejecución nº 7, la posibilidad de convertir parte del aprovechamiento en Uso Hotelero, así como de poder ubicar en la misma la Estación de Autobuses.

Se tuvo en cuenta el reajuste de las Alturas máximas en edificaciones de 2 plantas, que quedaron entonces fijadas en 6,5 m. Se incluyó una cláusula de parcelación en la Ordenanza OA-1, para solventar aquellos desajustes con parcelaciones anteriores que no alcanzaran el mínimo.

A instancias del Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo pero también del Acuerdo de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural en sesión de 3 de diciembre de 1991, se señaló el carácter orientativo de las Ordenanzas que afectan al recinto Histórico-Artístico, y la obligación de Informe Previo por la Comisión Territorial de Patrimonio, que establecerá en cada caso los parámetros y condiciones que considere oportunos hasta tanto no se apruebe definitivamente el Plan Especial de Protección cuya redacción había sido iniciada en 1988.

Finalmente y de acuerdo a las mismas instancias que en el párrafo anterior, se recogió la conveniencia de aportar al expediente un CATALOGO INFOR-

MATIVO, extraído del que figuraba como Anexo al Avance que se había presentado del Plan Especial, pero cuya tramitación sigue estando paralizada.

Este Catálogo Informativo, editado independientemente, es no obstante una Relación ilustrada de Edificios, con descripción de sus características y localización en el Plano, extraído todo ello del mencionado documento de Avance de Plan Especial que no contiene normativa de aplicación, para no interferir en el encargo que se hizo en su día ni en la tramitación que deberá llevar el documento definitivo de Catálogo, encargo que como tal no estaba por otra parte comprendido en la redacción de las Normas Subsidiarias.

Por ello se entiende que los contenidos de este Catálogo Informativo, y por su mismo carácter, no pueden ser objeto de alegación ni de Información Pública y no son tampoco objeto de consideraciones en las posteriores actuaciones de tramitación administrativa.

### 3- LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DESDE 1998

Llegados a este momento, se planteó la conveniencia de considerar si en función del tiempo transcurrido desde el primer período de información pública habido, el nuevo documento debía exponerse de nuevo en su integridad, o si por el contrario habían de someterse a información solamente las modificaciones aportadas, sin incluir aquellas que se derivaban del Acuerdo de la Comisión Provincial.

Aun siendo jurídicamente factible esta última opción, y en atención a una mayor claridad de las actuaciones, el equipo de gobierno municipal, en el ánimo de evitar al ciudadano cualquier confusión, decidió someter este nuevo documento a aprobación inicial y exponerlo de nuevo al público en su integridad, de forma que se pudieran producir todas las alegaciones que fuesen pertinentes sin limitación de zonas o contenidos.

No obstante esta decisión, en el documento aprobado inicialmente en 1998 y expuesto al público en julio y agosto de ese mismo año, se mantenían los mismos criterios urbanísticos que en el anteriormente tramitado, y que fueron utilizados para evaluar las alegaciones producidas en los períodos de información pública habidos.

De esta manera y de forma general, las argumentaciones entonces utilizadas, habrían seguido siendo válidas si se hubieran reproducido alegaciones de la misma naturaleza o referentes a los mismos contenidos que las que entonces fueron objeto de reclamación.

Se consideró por tanto que desde el punto de vista procedimental del expediente, y partiendo de que el documento de Avance presentado en su momento ofrecía el mismo modelo urbanístico que el presente, la tramitación debía de retrotraerse solamente al momento de la Aprobación Inicial, que volvió a repetirse en 1.998, para una vez informado públicamente y subsanadas las deficiencias que pudiera tener, fuera aprobado provisionalmente por la Corporación y enviado a la Comisión Provincial para su definitiva aprobación.

#### 4- EL TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA E INFORMES EMITIDOS

Durante el preceptivo plazo de información pública del documento de Normas Subsidiarias de Planeamiento que el Ayuntamiento de PIEDRAHÍTA tuvo abierto durante los meses de julio y agosto de 1998, no se recibieron Alegaciones de ningún particular o Institución, por lo que legalmente procedió someter el documento de nuevo a la consideración de la Corporación para que dictaminara sobre su Aprobación Provisional y a continuación remitirlo a la Delegación Territorial de Ávila de la Junta de Castilla y León, organismo encargado de decretar su Aprobación Definitiva.

La ausencia de alegaciones tuvo con toda probabilidad su explicación en el hecho de que el actual documento de Normas Subsidiarias era esencialmente el mismo que ya había sido anteriormente aprobado, si bien debido al tiempo transcurrido sin darle continuación al trámite que obligaba a reconsiderar la aprobación provisional anterior, se aconsejó volver a cumplir de forma integral los requisitos de publicidad de los planes.

La razón de esta similitud, es que este documento, aun sin su sanción definitiva, había sido ya asumido como el nuevo instrumento de planeamiento de PIEDRAHÍTA y en cierto modo venía sirviendo como referencia, habiéndosele incorporado en esta segunda versión, exclusivamente algunas modificaciones, puntualmente reseñadas en la introducción de la Memoria, y que respondían precisamente a las demandas que se habían producido desde la anterior aprobación del documento.

Por otra parte, se emitieron los respectivos Informes de:

- La Demarcación de Carreteras del Estado
- El Servicio Territorial de Fomento de la Junta de Castilla y León
- El Servicio de Vías y Obras de la Diputación de Ávila
- Iberdrola

Vistos los Informes referidos, y desde el punto de vista operativo, se propuso que en el acuerdo de Aprobación Provisional, se incorporara la adopción de las resoluciones más adelante señaladas, de manera que el documento de Normas Subsidiarias fuera aprobado provisionalmente con las correcciones y complementos solicitados en los respectivos Informes que se mencionan, como así se hizo en el posterior acto de Aprobación Provisional por el Pleno Municipal de 5 de octubre de 1988.

La corrección material en planos y textos derivada del cumplimiento de estos Informes, expuestos a continuación, es igualmente objeto del presente documento, al haber quedado incorporadas gráfica y textualmente al mismo.

#### INFORME DE LA DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO

Respecto del Informe de la DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO, se señala que no se recogía en el documento la intersección de la llamada Cruz de los Caídos, que se contenía en el Proyecto de Acondicionamiento, así como que en la delimitación del perímetro del Conjunto histórico artístico de PIEDRAHÍTA se incluía de forma improcedente un tramo de la carretera nacional N-110.

En primer lugar y en lo concerniente a la carretera CN-110, y con excepción de los tramos en que dicha carretera colinda directamente con suelos clasificados como urbanos por estas Normas Subsidiarias, (consolidados y a desarrollar mediante Unidades de Actuación), tal y como se aprecia en los planos a escala 1:2.000, se aplicarán los retranqueos previstos en la legislación correspondiente que estuviera vigente.

En relación al antemencionado Informe se adopta la primera de las apreciaciones, reflejando en los planos la intersección que se contenía en el Proyecto de Acondicionamiento.

En lo concerniente a la segunda de las solicitudes expresadas en el Informe, la exclusión de la parte de la CN-110 incluida en la delimitación de ámbito histórico-artístico, elaborada por la Dirección General de Bellas Artes el 8 de julio de 1983, no puede ser tenida en cuenta, pues el ámbito del Conjunto histórico artístico de PIEDRAHÍTA corresponde exactamente al perímetro delimitado por Resolución de la Dirección General de Bellas Artes y Archivos, cuando se acordó incoar el expediente de declaración de conjunto histórico, y no es posible desde un documento de Normas de planeamiento alterar esta delimitación, sino que sólo cabe reflejarla en su estricta literalidad.

En todo caso se entiende que la inclusión de la mencionada carretera no prejuzga sobre su propiedad o sobre las competencias del Estado en la misma, sino que establece una lógica continuidad del recinto histórico a ambos de la vía considerada hoy como carretera nacional pero que en su momento formó parte integrante del territorio que formaba parte del entorno del casco tradicional de PIEDRAHÍTA.

#### INFORME DE CARRETERAS DEL SERVICIO TERRITORIAL DE FOMENTO DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

Respecto al Informe de CARRETERAS DEL SERVICIO TERRITORIAL DE FOMENTO DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN, se prescribe que en las carreteras dependientes de la Junta de Castilla y León, que son la C-510 de Alba de tormes a PIEDRAHÍTA, perteneciente a la red básica, la AV-102 de Salamanca a PIEDRAHÍTA por Villar de Corneja, perteneciente a la red complementaria, y la AV-932, de PIEDRAHÍTA a La Herguijuela por el puerto de Peñanegra, itinerario de carácter local de la red complementaria, se estará de manera general a lo previsto en su momento por la legislación al respecto en lo referente a las zonas de servidumbre aplicables, y más en concreto a la Ley 2/1.990 de Marzo, de carreteras de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, o posterior legislación que la sustituya.

Más en particular y respecto a las precisiones expuestas en el mencionado Informe, se prescribe que las líneas de edificación correspondientes a la carretera, se establecerán de modo que para la carretera C-510, dichas separaciones sean de 25 m. con excepción de los tramos en que dicha carretera colinda directamente con suelos clasificados como urbanos por estas Normas Subsidiarias (consolidados y a desarrollar mediante Unidades de Actuación), tal y como se aprecia en los planos a escala 1:2.000, lo que será aplicable en concreto desde el pK. 46,150 al pK. 46,270 (final de esta carretera e intersección con la AV-102)

Para la carretera AV-102, con excepción de los tramos en que dicha carretera colinda directamente con suelos clasificados como urbanos por estas Normas Subsidiarias, y siendo aplicable en concreto desde el pK. 34,760 al pK. 35,180 (comienzo de la ribera del río) las separaciones de las edificaciones serán de 18 m. desde el borde de la calzada de la carretera, mientras que desde el pK. 35,360 al pK. 35,400 (final de la carretera AV-102 e intersección con la N-110), según alineaciones consolidadas a ambos márgenes de la carretera pero nunca inferior a 12 m.

También se establecen límites de la edificación

según alineaciones consolidadas pero no inferiores a 3 m. del borde de la calzada, para la carretera AV-932 desde el pK. 0,000 al pK. 0,650 (final del suelo urbano), de forma que cualquier edificación que no cumpla con dichos retiros, sólo podrá ser objeto de obras de conservación, pero no de aumento del volumen edificado. En el núcleo urbano de Pesquera y en relación a la misma carretera, las edificaciones deberán reterirse a 18 m. del borde de la calzada de la carretera para la margen izquierda de la misma, puesto que la margen derecha discurre por zona interurbana.

Se establece como condición adicional que no se podrán considerar para dar alineaciones las edificaciones consolidadas de sean de una sólo planta o estuvieran construidas antes de 1940. Todas estas correcciones y determinaciones se incorporan al documento del Plan transcribiendo todo ello a un apartado específico e independiente de prescripciones en el Título 4, en el punto 4.7 titulado Servidumbres de Edificación en Carreteras.

#### INFORME DEL SERVICIO DE VÍAS Y OBRAS DE LA DIPUTACIÓN DE ÁVILA

Respecto del Informe del SERVICIO DE VÍAS Y OBRAS DE LA DIPUTACIÓN DE ÁVILA se señala que habrá de destinarse una anchura de 7 m. de calzada en las carreteras que son de su competencia y que resultan ser las AV-P-517, AV-P-642, AV-P-643, y AV-P-644, así como una referencia a la legislación aplicable en materia de carreteras.

En relación a este Informe se incorpora al documento de Normas la determinación referida, y se señala la referencia a la legislación aplicable, transcribiendo todo ello a un punto específico e independiente de prescripciones en el Título 4, punto 4.7.

#### INFORME DE IBERDROLA

Respecto del Informe de Iberdrola, esta Empresa manifiesta que cuando se redacten en su día los proyectos de urbanización tanto de los suelos urbanos no completamente desarrollados y carentes por tanto del servicio de la red de distribución eléctrica y de alumbrado público, como de las nuevas zonas urbanizables, dichos proyectos habrán de adecuarse a las previsiones legales vigentes.

En relación a este Informe, se señala la referencia a la legislación aplicable, transcribiendo todo ello a las prescripciones a los capítulos 4.5, de Energía Eléctrica y 4.6 de Alumbrado Público de la Normativa urbanística.



## 5- EL ACUERDO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO DE 3/1999

El documento aprobado provisionalmente fue remitido por el Ayuntamiento a la Comisión Provincial de Urbanismo de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Ávila, que estimó, en sesión celebrada el 25 de febrero de 1.999, proceder a dejar en suspenso la Aprobación Definitiva a la que se había propuesto el proyecto de Normas Subsidiarias Municipales de PIEDRAHÍTA, hasta tanto se subsanasen una serie de deficiencias que fueron reflejadas en el Acuerdo correspondiente, dado en Ávila el 22 de marzo de 1.999 firmado por la Secretaria de la Comisión y el Presidente de la misma, y notificado al Ayuntamiento en fechas posteriores. En forma de anexo se ha incorporado el mencionado Informe al final de esta introducción.

Contra este escrito no se ha ejercido por parte del Ayuntamiento ningún recurso, habiéndose por tanto asumido en su integridad por el mismo, así como lo previsto en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, por lo que se entendió que debía procederse sin más a la subsanación de las deficiencias detectadas mediante la elaboración de un documento que las rectificase.

## 6- DOCUMENTO EN BASE AL CUMPLIMIENTO DEL ACUERDO C.P.U. DE 3/99

En base a lo anterior, el presente documento de Normas Subsidiarias pretende cumplimentar las prescripciones señaladas en los Acuerdos de la Comisión Provincial de Urbanismo y de Patrimonio, así como las modificaciones derivadas de los Informes administrativos que se emitieron a la Aprobación Inicial y que se han relacionado anteriormente, con el objeto de que este documento, debidamente diligenciado, sea sometido de nuevo a la consideración de su Aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo.

### Alcance de las correcciones

Es importante señalar que se entiende que las correcciones introducidas en el documento en base al cumplimiento de la Subsanación de deficiencias previstas, no entrañan cambios que en modo alguno puedan considerarse sustanciales, pues en base a la reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo, ni afectan al modelo general de ordenación anteriormente previsto, ni siquiera reducen o perjudican de forma significativa o particular, intereses privados tal como

habían sido definidos en el anterior documento aprobado inicialmente y sometido a información pública. Por esta razón, no habrán de resultar necesarios ni pertinentes nuevos trámites de información pública.

### Cumplimiento del Acuerdo:

Se relaciona a continuación en este Informe, la forma en que se han modificado o corregido los aspectos que eran objeto de las prescripciones dictadas, en primer lugar por el Acuerdo de la Comisión, cuyo orden de relación se ha mantenido en el mismo sentido en que figuraban en dicho Acuerdo los párrafos correspondientes relacionados, de forma a facilitar su identificación y la lectura de cómo se han cumplido cada uno de ellos:

### **Párrafo 1º.-** Diligenciado de documentos:

- Respecto del diligenciado de la documentación aprobada provisionalmente con fecha 9 de noviembre de 1998, se ha realizado conforme a la forma indicada, con señalamiento de la fecha en cada hoja.

### **Párrafo 2º.-** Informe de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural:

- El Informe del Servicio Territorial de Educación y Cultura, que faltaba en el momento de producirse el Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo, ha sido finalmente emitido con fecha de 29 de marzo de 1999 y su contenido es igualmente recogido en el presente Texto Refundido de las Normas Subsidiarias.

### **Párrafo 3º.-** Plano de Infraestructuras y Servicios Urbanos:

- Se incorpora un nuevo Plano nº 7 en el que se reflejan los Sistemas Generales de Infraestructuras y Servicios Urbanos, con indicación de aquellos elementos que son Sistemas Generales, como las calles principales y carreteras que pertenecen al Sistema General de Comunicaciones, los terrenos que constituyen los Espacios libres y Zonas Verdes que se consideran de Sistema General y los que forman el Equipamiento Comunitario que igualmente se considera de Sistema General.

- En este plano se incluyen también las vías pecuarias, que son igualmente Sistema General, figurando en el documento de Normas Subsidiarias a título informativo, pues se entiende que las cañadas y cordeles son siempre por derecho Sistema General, con independencia de que aparezcan o no reflejadas

como tales en un documento urbanístico, cuya realización es obviamente muy posterior a la constitución de dichas vías pecuarias como bien de dominio público.

#### Justificación del Equipamiento Dotacional:

- La justificación de la proporción adecuada a las necesidades colectivas y características socioeconómicas de la población, de los emplazamientos reservados para templos, centros docentes, asistenciales, sanitarios y demás servicios de interés público y social en suelo urbano, se reflejan en el punto 1.4 de la Memoria

**Párrafo 4º.-** Justificación del estándar urbanístico de espacios libres:

- Igualmente se refleja en el punto 1.3 de la Memoria la justificación del cumplimiento del estándar urbanístico de 5 m<sup>2</sup> de espacios libres por habitante, habiéndose para ello reconocido como Sistema General de Espacios Libres los jardines del Palacio Ducal. De esta manera la demanda máxima en el caso de desarrollo de todos los suelos llegaría a 58.000 m<sup>2</sup> de Espacios Libres, que quedaría cubierta con 59.600 m<sup>2</sup> de zonas verdes que tienen características de Sistema General.

El razonamiento ha sido el siguiente:

Justificación del estándar urbanístico del Sistema General de Espacios Libres:

Cálculo de la demanda de Espacios Libres de S.G.

Población actual aproximada de PIEDRAHÍTA: 2.000 hab.

necesidad actual de 5 m<sup>2</sup>/hab. = 10.000 m<sup>2</sup> de S.G. de Espacios Libres

Número total de nuevas viviendas previstas según Memoria: 2.400 viv.

Máxima ocupación de 4 hab./viv. = 2.400 x 4 = 9.600 hab.

necesidad de 5 m<sup>2</sup>/hab. = 48.000 m<sup>2</sup> de S.G. de Espacios Libres

En TOTAL serán pues necesarios 58.000 m<sup>2</sup> de S.G. de Espacios Libres

Cálculo de la disposición de Espacios Libres de S.G.

Se contabilizan a continuación las zonas verdes definidas por las Normas Subsidiarias, que tienen características de tamaño, forma y disposición, como para ser consideradas de Sistema General.

En el suelo urbano:

Jardines del Palacio Ducal: 10.000 m<sup>2</sup>

En el suelo urbanizable:

En Sectores de Plan Parcial: 49.600 m<sup>2</sup> según el siguiente desglose:

Sector "A": 9.000 m<sup>2</sup>

Sector "B": 6.000 m<sup>2</sup>

Sector "C": 5.500 m<sup>2</sup>

Sector "D": 5.450 m<sup>2</sup>

Sector "E": 2.900 m<sup>2</sup>

Sector "F": 4.000 m<sup>2</sup>

Sector "G": 1.750 m<sup>2</sup>

Sector "H": 8.000 m<sup>2</sup>

Sector "I": 7.000 m<sup>2</sup>

TOTAL de S.G. de Espacios Libres previstos: 59.600 m<sup>2</sup>

Esta cantidad de Espacios Libres disponibles por las Normas Subsidiarias, ligeramente superiores a la máxima necesidad legal, se distribuye de manera que la demanda actual estaría exactamente cubierta con los jardines del Palacio Ducal, y la futura se iría cubriendo a medida que se fueran ejecutando los sectores de suelo urbanizable, garantizándose así que en ningún momento del desarrollo urbanístico de PIEDRAHÍTA quedaría este requisito sin cumplir.

**Párrafo 5º.-** Modificación de la Clasificación de determinados terrenos:

- Respecto a la modificación de la clasificación de los terrenos de las anteriores Unidades de Ejecución nº 8 y 9, se ha procedido a considerarlos como sectores de suelo urbanizable, "E" y "F" con carácter independiente de los sectores previamente señalados, y ello con el fin de no alterar el tamaño de dichos sectores que ya habían sido planteados tratando de no dificultar la gestión de ámbitos de planeamiento por excesivo tamaño de los mismos tanto si se trata de sectores de suelo urbanizable como si se trata de Unidades de Actuación.

- Los terrenos incluidos como unifamiliar extensiva al norte de la calle de Bonilla entre los Planes Parciales "A" y "C", se conforman igualmente como sector urbanizable "G", pero también independiente de los sectores previamente delimitados. La anterior Unidad de Ejecución, nº 6 pasa también a constituir un sector de suelo urbanizable, denominado "H", habiéndose mantenido para todas estas Unidades de Actuación que han pasado a Sectores Urbanizables, el mismo índice de aprovechamiento por metro cuadrado que tenían como Unidades de Ejecución, de

manera que no exista cambio alguno desde este punto de vista y que no sea por tanto necesario el trámite de información pública al respecto.

- En lo que concierne a la Unidad de Ejecución nº 11, (ahora red denominada como Unidad de Actuación nº 6), por su estado actual con alguna edificación ya realizada y con parte de la urbanización ejecutada, y por su colindancia con el suelo urbano combinado ésto a su escaso tamaño superficial, se ha visto la necesidad de mantenerla como Unidad de Actuación, dentro de la interpretación de la legislación urbanística en el sentido de que suelo urbano será aquel que comprende las áreas consolidadas por la edificación en al menos las dos terceras partes de su superficie. Por otra parte, y al haber desaparecido algunas Unidades, la anterior Unidad de Actuación nº 10, lleva ahora el nº 8.

**Párrafo 6º.-** Garantía de la equidistribución de cargas y beneficios en suelo urbano:

Según figura en el punto 1.5 de la Memoria, sobre Obligatoriedad de Urbanización previa, el código “ \* obligatoriedad de urbanización previa “ se ha introducido en las Normas Subsidiarias fundamentalmente como un recordatorio específico de la obligación de urbanización previa, que en todo caso la legislación urbanística prevé como obligación de todo propietario en suelo urbano consolidado, y que más en concreto el artículo 14.1 de la vigente Ley del Suelo y Valoraciones 6/98, refiere para los casos en que la urbanización no se encontrase completamente realizada.

- El empleo de este código “ - \* obligatoriedad de urbanización previa - ” se ha aplicado en dos situaciones diferenciadas. En primer lugar a ámbitos formados por Unidades de Actuación, y que se han establecido en suelos urbanos que carecen de consolidación de la urbanización. En segundo lugar se ha aplicado a algunas zonas urbanas reguladas por licencia directa, que aun considerándose consolidadas por estar la urbanización en realización, ésta no se ha completado aún, quedando pendiente su finalización y en algunos casos el correcto dimensionado de las secciones del viario de acuerdo a las alineaciones establecidas por el documento de Normas Subsidiarias.

- En este segundo caso o situación, no se han delimitado por las Normas Subsidiarias polígonos de reparcelación o ámbitos de Unidades de Actuación por entender que se trataba de urbanizaciones anteriores donde por el avanzado grado de ejecución no existía ya la unidad de promoción originaria, o donde ésta no había existido en ningún momento, y en las

que en cualquier caso, la regularización de los anchos de vial establecida por las Normas Subsidiarias queda equitativamente repartida entre las parcelas a las que da frente cada porción de dichos viales, para lo que se han ajustado los viarios a ejes coincidentes con los linderos de parcelas lo que permite directamente el equitativo reparto de cargas.

- Con esta técnica, y donde ello se ha aplicado, se ha pretendido alcanzar para los viales en cuestión un ancho regular y continuo, de forma que esta regularización sólo afectará a las parcelas en las que la parte de viario es inferior en sección a lo previsto y no a aquellas que ya habrían reservado y cedido el mismo con sus dimensiones adecuadas. De esta manera son las propias Normas, y su detallada delimitación de las alineaciones exteriores, las que garantizan que la correcta equidistribución de cargas y beneficios se perfecciona precisamente en el momento en que cada propietario de cada parcela afecta a los tramos de viario que es preciso regularizar, realice la correspondiente cesión obligatoria de los mismos y acometa la urbanización pendiente.

- En cambio, y en relación a la primera situación considerada, ésta corresponde a los casos en los que la urbanización no estaba efectivamente consolidada, bien porque los viales no estuvieran aún abiertos, o bien por su especial configuración, de manera que el viario no se podía repartir equitativamente entre las parcelas originarias. Es precisamente en estos casos donde las Normas Subsidiarias sí han establecido de forma expresa las correspondientes Unidades de Actuación, que además coinciden siempre con zonas en las que no existe aún edificación.

- Por tanto y respecto al cumplimiento de los deberes de los propietarios de suelo urbano en lo referente a la obtención gratuita de aquellas partes del viario que aún no hubieran sido cedidas en suelo urbano consolidado donde falta completar la urbanización, se precisa con toda claridad en la normativa la obligatoriedad en todo caso de ceder la totalidad del espacio ocupado por el viario público definido por las Normas antes de proceder a su urbanización o antes de ejecutar la edificación en la parte edificable de las parcelas correspondientes.

- De esta manera, y para aquellos casos en los que la urbanización no estuviera completada o el viario existente fuera distinto del señalado en las Normas como el viario público, se establece como condición para la tramitación de una solicitud de licencia, que se incorpore al expediente el acta de cesión del suelo de viario que correspondiese, así como el aval por el valor de la urbanización pendiente de realizar.

- Para el correcto cumplimiento de lo anterior, y donde ello fuere necesario porque la cesión de la

parte de la parcela correspondiente al vial señalado, no se hubiera producido de forma automática y de forma previa a la petición de licencia, se podrá proceder en su momento, bien a instancias de los interesados o bien directamente por el Ayuntamiento, a la delimitación de la correspondiente unidad reparcelatoria o Unidad de Actuación y a tramitar los instrumentos de gestión correspondientes.

**Párrafo 7º.-** Inclusión como Sistemas Generales de las vías pecuarias:

- En relación a la inclusión como Sistema General del Municipio de los terrenos comprendidos por el denominado Cordel de Extremadura en la zona de El Teso donde se ubica el Mercado de Ganados, éstos han sido convenientemente reflejados en los planos desapareciendo la calificación residencial anterior, así como también se refleja la totalidad de la vía pecuaria denominada Colada del Berrocal, que queda considerada como Sistema General y completamente desvinculada de los ámbitos de suelo urbanizable.

- En relación a los terrenos grafiados como de cesión en los anteriores ámbitos de Unidad de Ejecución nº 7 y 8, para la ejecución del vial del Ministerio de Fomento, ya realizado, se señala que en lo que concierne a dichos suelos, en la Comisión de Obras del Ayuntamiento de PIEDRAHÍTA de fecha 31 de marzo de 1993, se acordó en el punto Segundo, “no ejecutar el expediente de expropiación forzosa de los terrenos cuyos propietarios firmen la cesión de los mismos, a cambio de lo cual la Corporación Municipal se compromete a introducir en el documento de Normas Subsidiarias una ordenanza especial que compense en parte la cesión que ellos realizan y que se describe de forma adjunta en el documento de cesión”.

- La forma en que se acordó compensar la cesión anticipada de los terrenos, fué el incluirlos en los polígonos de gestión correspondientes tal y como figuraba en el documento de Aprobación Provisional. Ahora bien, ante la necesaria cumplimentación de las prescripciones del Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo y para no ir en contra de lo acordado en su día por el Ayuntamiento, en el presente documento refundido, si bien se excluyen de los ámbitos de planeamiento antemencionados, los terrenos hoy ocupados por la travesía, se incrementan las edificabilidades de dichos ámbitos en la exacta proporción correspondiente de manera que queden compensados los aprovechamientos que se hubieran derivado del suelo cedido.

- En el caso de las Unidades de Ejecución 1-A, 1-B, no procedía compensar aprovechamientos pues no

llegó a producirse la correspondiente cesión anticipada, por lo que se han mantenido sin variación los índices de aprovechamiento para las mismas, pero ajustados a la nueva superficie resultante, una vez excluida la franja ocupada por el vial de la travesía que no pertenecía a los propietarios privados.

**Párrafo 8º.-** Plaza pública en la zona noroeste del núcleo:

- La plaza situada en el barrio Noreste y que aparecía erróneamente calificada como de zona residencial NA, queda calificada como viario público.

**Párrafo 9º.-** Corrección de deficiencias de diversos Títulos de la Normativa:

- En este noveno párrafo del Acuerdo, se hace referencia a una serie de puntos que se señalaban en el Informe del Jefe de la Sección de Urbanismo y Ordenación del Territorio relativas a la definición del aprovechamiento, habiéndose identificado a continuación cada uno de ellos:

- Respecto a las deficiencias relativas a la definición de del aprovechamiento patrimonializable del título 5 en referencia a la derogada Ley 8/90, se ha anulado dicha referencia y el propio concepto, señalándose en el art. 5.1.2.30 que su regulación se realizará según lo establecido por la ley 6/98 de Régimen del suelo y valoraciones y por el artículo único de la ley 9/97 de Medidas Transitorias en materia de urbanismo de la Junta de Castilla y León o legislación que en lo sucesivo las sustituyere.

- Igualmente y en lo referente a las Unidades de Ejecución, ahora Unidades de Actuación, en el art. 5.1.2.33 se refleja que como suelo urbano no consolidado el aprovechamiento urbanístico del titular de los terrenos será el que resulte de aplicar a los mismos el 90% del aprovechamiento urbanístico previsto en el planeamiento vigente, de conformidad con lo previsto en la ley 6/98 de Régimen del suelo y valoraciones y en la ley 9/97 de Medidas Transitorias en materia de urbanismo de la Junta de Castilla y León.

- Igualmente y en los Sectores del Suelo Urbanizable, se renombra la edificabilidad referida en las Fichas correspondientes, refiriéndose al término de Aprovechamiento Medio, señalando en cada una que el aprovechamiento patrimonializable por la propiedad es el 90% del aprovechamiento medio.

- Entre las condiciones de las Unidades de Ejecución, ahora Unidades de Actuación, art. 6.3 y Fichas subsiguientes, y además de la obligatoriedad de redactar un Estudio de Detalle, se añade una condición que señala que los deberes de los propietarios

son los establecidos en el artº 18 de ley 6/98 de Régimen del suelo y valoraciones.

- En el artículo correspondiente al suelo Urbanizable, art. 6.4 y Fichas subsiguientes, se señala que los deberes de los propietarios son los establecidos en el artº 18 de ley 6/98 de Régimen del suelo y valoraciones.

- Se ha rectificado la contradicción que existía entre la documentación escrita y la gráfica referente a la anterior Unidad de Ejecución nº 6, (ahora Sector Urbanizable "H"), asignando en ambas la Ordenanza de Unifamiliar Extensiva, que es la que efectivamente le correspondía.

- En el capítulo sobre Condiciones de Edificación en cada una de las Ordenanzas, se modifica la existencia de una ocupación adicional de parcela para usos complementarios, asignable a la parcela y que ahora desaparece quedando estos posibles usos integrados en la edificabilidad en todo caso asignada, para así evitar la utilización inapropiada de esta reglamentación.

- En la normativa reguladora de la Ordenanza Unifamiliar Mixta UM y UM II plantas, y en referencia a los retranqueos mínimos que se exigen, se corrige la definición y se especifica que estos retranqueos se medirán siempre en función de la altura de fachada a edificios situados en cada uno de los linderos, tomándose la que resulte más alta entre la que se propone y la existente o prevista en la parcela colindante. Cuando en alguna de ambas fachadas existan huecos de piezas principales (salón, comedor, dormitorios) el retranqueo será igual a la mayor de las alturas de fachada, y cuando en ambas fachadas sólo haya huecos de piezas no principales, (cocinas, baños, pasillos, hall, escaleras), el retranqueo será al menos igual a 1/2 de la mayor de las alturas de fachada.

- En la normativa reguladora de las Ordenanzas UM, se señala la necesidad de que todas las unidades de vivienda que no sean unifamiliares tengan un acceso directo de alguna de las fachadas al viario público.

- En la normativa reguladora de la Ordenanza UM el uso dotacional de Estación de Autobuses computará su edificabilidad correspondiente, ya que esta dotación a ubicar en la UE-7 es de carácter privado y no se plantea por tanto como Sistema General. Su ubicación será en forma exenta, de forma que sobre la misma parcela no se podrán ubicar usos residenciales.

- En la normativa reguladora de la Ordenanza Unifamiliar Mixta UM-II plantas, se unifican las determinaciones que se refieren a la altura máxima permitida, siendo ésta en todo caso de 2 plantas.

- En la normativa reguladora de la Ordenanza de Almacenes y Talleres AT, la ocupación máxima de la parcela queda limitada al 75 % de la misma, con el objeto de permitir la creación de un patio o zona de aparcamiento y almacenaje de servicio a la actividad al interior de las parcelas. El número de viviendas construibles en esta Ordenanza queda fijado en una única vivienda por cada parcela, de manera que se garantice que la vivienda tenga siempre una relación o vinculación con la actividad productiva desarrollada en la parcela.

- En lo referente a la definición de Unidades de Actuación, se sustituye la mención a la derogada Ley 8/90 por la referencia al artículo 117.3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1975, en el que se señala la posibilidad de señalamiento de polígonos, o ámbitos de desarrollo como dice la reciente Ley 6/98, denominándolas Unidades de Actuación.

- En relación a la definición de Ocupación de la parcela que es objeto de regulación por el art. 5.2.3, y en el que se especificaba que se trata de la ocupación bruta de parcela, se precisa que la ocupación se entenderá no computando en la superficie construible de la parcela la ocupada por el vial, y comprendida entre el eje del mismo y el frente de parcela, cuando ese viario haya o deba ser cedido por la propiedad.

- En relación al conjunto de Condiciones Generales de Volumen e Higiénicas, reguladas en el art. 5.3, se precisa que estas condiciones deberán cumplirse en todo el suelo urbano, si bien al interior del Recinto Histórico primarán las condiciones impuestas por la Comisión de Patrimonio Cultural.

- En el artículo 5.3.9. punto 2, se precisa que toda escalera de vivienda colectiva deberá contar con ventilación e iluminación suficientes en cada planta, y que en el caso de que se opte por la iluminación cenital, la escalera deberá tener un ojo suficiente para que la iluminación alcance a las plantas bajas.

- La referencia que se hace en la normativa sobre las Normas Básicas contra Incendios, se menciona en relación a la CPI-96, que es la actualmente en vigor, o a aquellas que pudieran sustituirla en el futuro.

- En el artículo 5.6.4.2. sobre Condiciones Generales de Estética, se incluye la prohibición de tejas de colores diferentes a los terrosos y el uso de pizarra. Así mismo, en el art. 5.6.4.4 quedan prohibidas las carpinterías de aluminio anodizado en el propio color del metal. Igualmente se prohíbe la instalación de canalones y bajantes de PVC.

- Por otra parte, y según se refleja en el art. 5.6.1.3 de las Condiciones Generales de Estética, éstas quedan sometidas al criterio de la Comisión de Patrimonio Cultural en el ámbito del recinto histórico hasta tanto se apruebe definitivamente el Plan

Especial del Casco Histórico y siempre que dicho Plan regule con mayor precisión dichas condiciones.

- En lo referente al Título 7 sobre el Suelo No Urbanizable, y más en particular, en el artículo 7.1 y para mayor claridad, se definen como Usos Prohibidos todos los demás que no estuvieran expresamente autorizados.

- En el artículo 7.2 y para una mayor claridad, se precisa la necesidad de realizar un Estudio de Impacto Ambiental, para los usos o actividades en los que se requiera según lo establecido por la vigente legislación medioambiental autonómica o estatal.

- En la regulación del Suelo No urbanizable con Protección General, se recoge la misma normativa que viene aplicándose en el resto de la provincia homogeneizándose así este aspecto con el resto del suelo no urbanizable de los demás municipios. Se incorporan por tanto las zonas de protección especial nivel 3 al sur del municipio en los bosques de la subida al puerto de Peña Negra, y se ajustan las delimitaciones de los niveles de protección 1 y 2 a lo previsto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de ámbito provincial de Ávila, manteniendo en todo caso el nivel de protección 1 sobre la dehesa de encinas del monte de El Berrocal, al nordeste de la población, y la protección especial de Riberas, que salvaguarda los cursos de agua y sus vegas y riberas.

- Se especifica que la parcela mínima para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada será de 5.000 m<sup>2</sup>, no autorizándose en parcelas de superficie inferior.

Asimismo, se incorporan unas referencias a los usos permitidos, precisando mejor su definición y regulación y retirando la referencia a condiciones adicionales, y todo ello en consonancia con la forma en que éstos han sido definidos por las Normas Subsidiarias Provinciales, precisándose en base a la misma referencia, las parcelas mínimas necesarias para el resto de los usos admisibles que no sean los de vivienda.

**Párrafo 10º.-** Corrección de la Ordenanza Unifamiliar extensiva:

- La Ordenanza Unifamiliar extensiva UN (antes UE), establece como parcela mínima 250 m<sup>2</sup>, superior a los 220 m<sup>2</sup> anteriormente establecidos, permitiendo así un mayor esponjamiento de la edificación.

**Párrafo 11º.-** Correcciones en la Normativa de edificaciones existentes:

- En el artículo 5.3.10, sobre normativa de edificaciones existentes y en el punto 5 del mismo, se señala que sobre la problemática de los edificios que

podieran influir negativamente en el entorno del casco histórico y en el recinto del Palacio Ducal, el Plan Especial de Protección del casco histórico, que se ha de redactar a la mayor brevedad, deberá de señalar qué aspectos o partes integrantes de las edificaciones existentes, o incluso de la totalidad de las edificaciones existentes influyen negativamente en el entorno del casco y precisar para cada uno en particular las medidas concretas a adoptar para paliar o evitar el impacto medioambiental o paisajístico producido.

**Párrafo 12º.-** Corrección de la denominación de Ordenanzas UE y ED:

- Para lograr una mayor claridad identificativa, se ha modificado, tanto en los planos como en la normativa, art. 6.2 sobre Ordenanzas y Fichas resumen, la denominación otorgada a las Ordenanzas en lo referente a la Unifamiliar Extensiva, que sin cambiar la denominación tiene una nueva clave que es "UN". Igualmente, y según se señala en el art. 6.4 sobre otras dotaciones, y en los planos, se ha procedido a modificar la clave de las Otras Edificaciones Dotacionales que pasan a tener la nueva denominación de "EX".

## 7- CUMPLIMIENTO ACUERDO DE LA COMISIÓN DE PATRIMONIO CULTURAL

En este documento de Normas Subsidiarias se han pretendido cumplimentar igualmente las prescripciones señaladas en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, relacionándose a continuación la forma en que se modifican los extremos objeto de las prescripciones dictadas por el citado Acuerdo, cuyo orden de relación se ha mantenido en el mismo sentido en que las mismas figuran relacionadas en el punto 3º de dicho Acuerdo, facilitando así su identificación:

### 1ª- Unidad de Ejecución nº 7 "Huerto del Duque"

- En la definición de la Unidad de Actuación, se prevé una franja de espacio libre no edificable que incluye las antiguas torres, de la anchura mínima reglamentaria, tal y como viene reflejada en los planos, con la posibilidad no vinculante de completar la protección de las mencionadas torres con el traslado al borde oriental de dicha franja, de uno de los viales transversales anteriormente previstos en la Unidad, todo lo cual ha de considerarse suficiente para garantizar la adecuada conservación del entorno histórico.

- Por otra parte, se establece como condición particular que esta Unidad de Actuación queda afectada

en una parte por el perímetro del Conjunto Histórico, por lo que el Plan Especial y en su caso la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural podrán establecer en esa parte las condiciones de intervención.

#### 2ª Materiales a utilizar en la Ordenanza de Casco Antiguo

- En las Condiciones Estéticas de la Ordenanza de Casco Antiguo se reflejará que queda prohibido el hormigón visto, incluso en elementos estructurales y de cornisa. Por otro lado se admitirá el ladrillo con cara vista en fachada, siempre que se disponga en una proporción del total de la superficie de la fachada similar a la que existe en las tipologías del casco, combinado con revoco o piedra. Asimismo la teja deberá ser curva de tipo árabe, los canalones habrán de ser de cobre o zinc, y el acabado de la carpintería será de color marrón oscuro o en madera barnizada.

#### 3ª Relación de Bienes y Zonas Arqueológicas existentes.

- Se incorpora al documento de Normas Subsidiarias, concretamente en el apartado 7.3, lo relacionado con los bienes y zonas arqueológicas existentes, y la normativa aplicable, tal como vienen reflejados en el documento de Normas Subsidiarias de planeamiento municipal de ámbito provincial de Ávila y en base al Catálogo aportado por la Delegación Territorial del Servicio de Educación y Cultura, reflejándose su situación gráfica en el plano nº 1.

#### 4ª Recomendaciones diversas.

- El Acuerdo se concluye con una serie de recomendaciones de diverso orden, en relación a las cuales, se hacen las precisiones siguientes:

Las parcelas limítrofes con el Monasterio de Santo Domingo, disponen ya de una zona de cesión de espacios libres que no es posible ampliar en la actualidad, por hallarse ya parceladas, vendidas y con las viviendas pendientes de ejecución previa a la formalización que habrá de hacerse de la franja de cesión, y todo ello conforme al documento de Normas Subsidiarias que se ha venido tramitando, ya que figurando de esta manera en su momento, no se había señalado mención alguna al respecto en el Informe emitido el 14 de noviembre de 1991 por la Comisión Provincial de Urbanismo.

Respecto a la instancia que se hace al Ayuntamiento para que se redacte y presente el Plan Especial, se recoge esta necesidad en el punto 0.3 de

la Memoria de las Normas Subsidiarias, en relación a las cuales, dicho Plan Especial habrá de constituir un complemento indispensable.

En relación a la oportunidad de retirar la torre de IBERDROLA, por su ubicación en el casco histórico, se remite a la previsto más arriba para párrafo el 11º del Acuerdo de la Comisión de Urbanismo respecto a las correcciones introducidas en el art. 5.3.10, punto 5 de la Normativa de edificaciones existentes.

PIEDRAHÍTA, Marzo del año 2.000

Por el Equipo Redactor: *Rafael Peñuelas Portillo, arquitecto urbanista*

## TITULO 0 FORMULACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

### 0.1. ANTECEDENTES

Hasta el momento en que se culmine la tramitación del presente instrumento de planeamiento, no habrá llegado nunca a existir en el municipio de PIEDRAHÍTA un documento municipal de Planeamiento definitivamente aprobado, por lo que viene urgiendo desde hace ya años completar la tramitación de las presentes Normas Subsidiarias, no sólo por la mera necesidad de cumplir con la legislación vigente, sino por que con ello se dota al municipio de unas condiciones publicadas y aceptadas que regulen la actividad edificatoria y permitan que se realice la misma con la necesaria garantía y normalidad.

El documento de planeamiento que se ha redactado, responde a los criterios básicos que fueron enunciados en la Metodología y se ajusta básicamente a lo recogido en su momento en el documento de Avance, que fue expuesto a información pública, durante un plazo suficientemente amplio. Asimismo el contenido corresponde a las resoluciones que se adoptaron tras los diversos procesos de exposición pública del Documento de Normas.

### 0.2. LEGISLACIÓN

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, iniciaron su redacción de acuerdo con lo dispuesto en la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (R.D.1346/1976 de 9 de Abril), y sus correspondientes Reglamentos de Planeamiento (R.D.2159/1978 de 23 de Julio), de Gestión Urbanística (R.D.3288/1978 de 25 de

Agosto) y de Disciplina Urbanística (R.D.2187/1978 de 23 de Junio).

Posteriormente se adaptaron a la ley del suelo estatal de 1992, que fue en gran parte anulada por sentencia del Tribunal Constitucional, y sustituida por la nueva Ley del Suelo y Valoraciones de 1998, de ámbito también estatal, a la que este documento se ha adaptado plenamente.

No obstante, a las presentes Normas Subsidiarias les será de aplicación la legislación y normativas urbanísticas que estén vigentes en el momento de su aprobación, tanto a nivel estatal como más específicamente en el ámbito de la Comunidad de Castilla y León. Igualmente regirán aquellas leyes o disposiciones posteriores que sean de aplicación automática sobre el planeamiento de los municipios.

Las presentes Normas se encuadran dentro de las denominadas de tipo B, según la definición que figuraba en el artículo 91 del Reglamento de Planeamiento, y tendrán por objeto lo siguiente:

b) Clasificar el suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable. Se delimitará el ámbito territorial de cada uno de los distintos tipos de suelo, estableciendo la ordenación del suelo urbano y de las áreas aptas para la urbanización que integran el suelo urbanizable, y, en su caso, fijando las normas de protección para el suelo no urbanizable.

El artículo 93 del mencionado Reglamento de Planeamiento, define las determinaciones que se deben contener en las Normas. A continuación se señalan al respecto las correspondientes determinaciones contenidas en el presente Documento de Normas Subsidiarias.

**art.93.-** Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de ÁMBITO municipal, contendrán las siguientes determinaciones:

a) Fines y objetivos de su promulgación, con indicación de su conveniencia y oportunidad, así como del carácter subsidiario del planeamiento general al que suplen, y señalamiento del PERÍODO de vigencia previsto, cuando se hubiese determinado su sustitución por un Plan General (Título 1).

b) Delimitación del suelo urbano con los criterios más abajo descritos, delimitando el suelo apto para la urbanización y considerando el resto del suelo no urbanizable (Título 1, plano 3).

Criterios de delimitación de suelo urbano: Constituirán el suelo urbano los terrenos a los que las Normas Subsidiarias incluyan en esa clase por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de ENERGÍA ELÉCTRICA o por estar comprendidos en áreas con-

solidadas por la edificación al menos en las dos terceras partes de su superficie en la forma que aquel (o aquellas) determine.

Igualmente constituirán suelo urbano, los suelos que en ejecución del Plan lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior.

c) Definición del concepto de Núcleo de Población en base a las características propias de Municipio, estableciendo en cada caso las condiciones objetivas que den lugar a su formación de acuerdo con las determinaciones correspondientes de las Normas Subsidiarias de planeamiento general con ámbito provincial (Título 8).

d) Asignación de usos pormenorizados para el suelo urbano (Título 6), y de usos globales para los suelos urbanizables, con expresión en ambos casos de su nivel de intensidad, delimitando los sectores o fijando los criterios para su delimitación por los Planes Parciales.

e) Normas urbanísticas con el grado de desarrollo propio de las previstas en el apartado 2 (\*) del artículo 40 del Reglamento de Planeamiento (Título 6), y el carácter y el grado de precisión propio de las normas contempladas en el apartado 3 del mismo artículo cuando se refieran a zonas aptas para la urbanización.

(\*) En el suelo urbano las Normas urbanísticas, tendrán el carácter de Ordenanzas de la edificación y Uso del Suelo, y contendrán la reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como las características estéticas de la ordenación de la edificación y de su entorno (Título 6).

f) Esquema indicativo de la infraestructura, (planos de la serie 4), equipamiento y servicios urbanos para la totalidad del territorio, calculado para el límite de saturación de las áreas aptas para la urbanización y previsiones mínimas para centros y servicios de interés público y social para suelo urbano. El esquema de infraestructura y servicios se referirá a los sistemas generales de comunicación, espacios libres y áreas verdes y equipamiento comunitario.

g) Trazado y características de la red viaria, con determinación de alineaciones, definiéndose geométricamente su trazado en planta y de rasantes referido a la totalidad o parte del suelo urbano (Planos nº 2 y 3).

h) Señalamiento y delimitación de las zonas objeto de protección especial en el suelo no urbanizable y normas mínimas de defensa frente a la urbanización y la edificación en esas zonas (Título 7, Plano nº 1).

El desarrollo de las determinaciones previstas en las Normas para el suelo urbano se realizará a través



de Planes Especiales y de Estudios de Detalle.

Las determinaciones establecidas en el suelo urbanizable se desarrollarán a través de los correspondientes Planes Parciales.

### 0.3 PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE PIEDRAHÍTA.

Para completar y detallar adecuadamente las condiciones de edificación y protección en el recinto histórico de PIEDRAHÍTA, se deberán completar las presentes Normas Subsidiarias con la redacción y tramitación de un Plan Especial de Protección del Casco Histórico.

## TÍTULO 1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 1.1. JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO ADOPTADA

La legislación urbanística establece que la elección del planeamiento adecuado a cada municipio se realizará teniendo en cuenta la complejidad de problemas que plantee el desarrollo de la edificación y actividades propios del mismo, y de la capacidad de gestión y programación de dicho municipio, apreciados ambos aspectos por los órganos competentes en materia urbanística.

El criterio para la redacción de las Normas Subsidiarias en el municipio de PIEDRAHÍTA, fue adoptado por la Junta de Castilla y León junto con el propio Ayuntamiento, planteando la necesidad de normas tipo B), al considerar necesaria la clasificación de sectores de Suelo Urbanizable.

Se considera que el planeamiento propuesto es el más adecuado para un municipio de las características de PIEDRAHÍTA, estimándose que aporta respuesta suficiente a los problemas actuales y que puede permitir en un futuro, el paulatino desarrollo de los distintos sectores y unidades.

El análisis de la información se encuentra recogido en el Documento de Información, Análisis y Diagnóstico, presentado en su día y que forma parte de este proyecto.

### 1.2. FINES Y OBJETIVOS. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD. CUANTIFICACIÓN

El fin primordial de las presentes Normas, es crear el marco legal en donde deben desarrollarse todas las actividades relacionadas con el Planeamiento Urbanístico.

En este sentido se define una trama urbana, en la que se debe apoyar la edificación, con ordenanzas

muy claras que regulen la edificación en sus condiciones de uso, volumen, habitabilidad y estéticas, que posibiliten el otorgamiento de licencias.

La ordenación del Suelo Urbano se plantea básicamente en cuatro niveles:

- En el casco Antiguo mediante unas Ordenanzas específicas de aplicación complementaria y subsidiaria del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico, hasta tanto éste se apruebe definitivamente, y cuya aplicación queda sometida al criterio de la Comisión Territorial de Patrimonio.

- En el Suelo Urbano consolidado, mediante una regulación con Ordenanzas adecuadas a su consolidación o transformación, según los casos.

- En los núcleos Anejos, mediante una normativa específica adecuada a su carácter y una delimitación de su ámbito.

- En las zonas periférica o intersticiales del suelo urbano, contemplándolas como futuras zonas de crecimiento, mediante Unidades de Actuación, que pretendan un crecimiento equilibrado, tanto en densidad como en su trazado racional.

La ordenación del suelo urbanizable se organiza en zonas más alejadas mediante los correspondientes Sectores de Suelo Urbanizable, con unas densidades medias acordes con la idea de continuidad del núcleo urbano que complementarán en su momento.

El planteamiento de estos nuevos sectores urbanizables se basa en la oportunidad de delimitar áreas más amplias que las que se han delimitado como Unidades de Actuación, dando una posibilidad de desarrollos más integrales en zonas sobre las que no era posible garantizar la actual existencia de los servicios urbanísticos, manteniendo en cualquier caso la misma estructura de tipologías e imagen.

Igualmente se plantea una zonificación de carácter industrial - almacenes, en parcelas apropiadas que permiten la ubicación de pequeñas industrias y talleres, necesarias para este tipo de actividades.

La ordenación del Suelo No Urbanizable se plantea mediante una normativa de Protección progresiva en función del mayor o menor grado de valores naturalísticos y medio ambientales del territorio.

El objeto final es conseguir el desarrollo armónico del núcleo de PIEDRAHÍTA, acorde con las particulares características que le confieren su originalidad y atractivo así como posibilitar el desarrollo, en determinadas zonas, mediante la adecuada tramitación de los correspondientes Estudios de Detalle y Planes Parciales, en la medida y al ritmo que sean necesarios.

En Suelo clasificado como urbano, se plantean una serie de Unidades de Actuación, que no llegan a la

decena, y que recogen paquetes de parcelas de uno o muy pocos propietarios, con el objeto de facilitar al máximo la gestión pero sin perder los beneficios de una ordenación racional e integrada acorde con lo que demanda el Municipio.

Estas Unidades de Actuación, de reducida extensión cada una, ocupan un total aproximado de 12 Ha. (superficie media ligeramente inferior a las 2 Ha cada una, con una densidad media en torno a las 30 viv/Ha.). Por otra parte, el conjunto del suelo clasificado por las NNSS como urbano es de casi 80 Ha., correspondiendo 17 Ha. al antiguo recinto amurallado y prácticamente 63 Ha. a las zonas periféricas de ensanche, por lo que el suelo de nuevas Unidades de Actuación supone un 15% del conjunto de todo el suelo urbano.

Para la delimitación del nuevo suelo aún sin consolidar que se incluía como Unidades de Actuación, se ha adoptado el criterio de que éste no superara en todo caso las dos terceras partes del suelo urbano consolidado del ámbito donde se encuentran. Para ello se ha descontado el antiguo recinto del casco histórico y se ha calculado de forma que las zonas a desarrollar por Unidades de Actuación, supusiesen aproximadamente un 20% de todo el suelo urbano periférico y de ensanches.

En cualquier caso, cada uno de los ámbitos a desarrollar mediante Unidades de Actuación, cuenta en algunos de sus puntos, con todos los servicios urbanísticos, lo que añadido a la pequeña dimensión de los mismos, permite garantizar frente a la Administración y frente a terceros, el cumplimiento de los criterios de la jurisprudencia sobre la consideración de suelo urbano en función de la existencia de servicios urbanísticos en las parcelas correspondientes.

Por otra parte, con la técnica de la aplicación de las Unidades de Actuación, se garantiza la correcta ejecución de la infraestructura urbanística correspondiente a cada Unidad, eliminando así los inconvenientes de la actuación independiente y aislada por parcelas, cuya estructura no resulta casi nunca coincidente con los requerimientos lógicos de una racional ordenación del suelo y hace por tanto inviable el proceso urbanístico.

En el conjunto de Unidades de Actuación se plantea suelo residencial para viviendas de tipo unifamiliar aislado, adosado o pareadas, así como multifamiliar de baja altura (3 plantas). En el suelo urbano no sujeto a Unidades de Actuación se califican parcelas de nueva ordenación capaces para unas 400 nuevas viviendas de los mismos tipos, al margen de la capacidad residual de las Ordenaciones de casco y ensanche en su progresivo proceso de ajuste a la máxima

capacidad permitida, capacidad que alcanzará en torno a las 400 viviendas, ya que en esta zona las Ordenanzas se ajustan prácticamente a lo existente.

En total, la capacidad máxima del suelo urbano, en el supuesto de que se colmatará completamente, estaría en torno a las 1.100 nuevas viviendas. En el suelo urbanizable se prevé inicialmente un total aproximado de 1.300 viviendas de carácter mayormente unifamiliar, con lo que el total de nuevas viviendas teóricamente construibles según las NNSS estaría muy próximo a las 2.400 viviendas.

Para justificar este planteamiento, adoptamos una hipótesis razonable de expansión progresiva en base al papel comarcal y a la vez turístico del núcleo, contemplando una necesidad futura media en torno a las 50 viviendas/año para residencia permanente y otras 30 viviendas/año como residencias secundarias, en total unas 80 viviendas a construir anualmente.

Por otro lado consideramos 12 años como fecha horizonte del normal desarrollo de las Normas Subsidiarias, por lo que se prevé que se construyan del orden de 1.000 viviendas en ese plazo.

Con el fin de evitar fenómenos de sobrevaloración y enrarecimiento del mercado de suelo y vivienda, se contempla un margen de amplitud y flexibilidad del suelo que es preciso esté calificado para uso residencial, del orden de 2 veces el estrictamente necesario.

Estas consideraciones nos llevan precisamente a la necesidad de prever una cantidad total cercana a las 2.400 viviendas calificadas por las Normas Subsidiarias, como de hecho se ha contemplado en los criterios para la contabilización general de las mismas.

### 1.3. JUSTIFICACIÓN DEL ESTANDAR URBANÍSTICO DE ESPACIOS LIBRES

Para el cumplimiento del estandar urbanístico de 5 m<sup>2</sup> de espacios libres por habitante, se ha reconocido como Sistema General de Espacios Libres los jardines del Palacio Ducal. De esta manera la demanda máxima en el caso de desarrollo de todos los suelos llegaría a 58.000 m<sup>2</sup> de Espacios Libres, que quedaría cubierta con 59.600 m<sup>2</sup> de zonas verdes que tienen características de Sistema General.

El razonamiento ha sido el siguiente:

Justificación del estandar urbanístico del Sistema General de Espacios Libres:

Cálculo de la demanda de Espacios Libres de S.G.  
- Población actual aproximada de PIEDRAHÍTA:  
2.000 hab.

- Necesidad actual de 5 m<sup>2</sup>/hab. = 10.000 m<sup>2</sup> de S.G. de Espacios Libres

- Número total de nuevas viviendas previstas según Memoria: 2.400 viv.

- Máxima ocupación de 4 hab./viv. = 2.400 x 4 = 9.600 hab.

necesidad de 5 m<sup>2</sup>/hab. = 48.000 m<sup>2</sup> de S.G. de Espacios Libres

En TOTAL serán pues necesarios 58.000 m<sup>2</sup> de S.G. de Espacios Libres como queda demostrado por medición en los planos.

Cálculo de la disposición de Espacios Libres de S.G.

Se contabilizan a continuación las zonas verdes definidas por las Normas Subsidiarias, que tienen características de tamaño, forma y disposición, como para ser consideradas de Sistema General.

- En el suelo urbano:

Jardines del Palacio Ducal: 10.000 m<sup>2</sup>

- En el suelo urbanizable:

En Sectores de Plan Parcial: 49.600 m<sup>2</sup> según el siguiente desglose:

Sector "A": 9.000 m<sup>2</sup>

Sector "B": 6.000 m<sup>2</sup>

Sector "C": 5.500 m<sup>2</sup>

Sector "D": 5.450 m<sup>2</sup>

Sector "E": 2.900 m<sup>2</sup>

Sector "F": 4.000 m<sup>2</sup>

Sector "G": 1.750 m<sup>2</sup>

Sector "H": 8.000 m<sup>2</sup>

Sector "I": 7.000 m<sup>2</sup>

TOTAL de S.G. de Espacios Libres previstos: 59.600 m<sup>2</sup>

Esta cantidad de Espacios Libres disponibles por las Normas Subsidiarias, ligeramente superiores a la máxima necesidad legal, se distribuye de manera que la demanda actual estaría exactamente cubierta con los jardines del Palacio Ducal, y la futura se iría cubriendo a medida que se fueran ejecutando los sectores de suelo urbanizable, garantizándose así que en ningún momento del desarrollo urbanístico de PIEDRAHÍTA quedaría este requisito sin cumplir.

No obstante, los espacios libres de Sistema General de los suelos urbanizables serán independientes del cumplimiento de los estándares de zonas verdes de Sistema Local que rijan según la legisla-

ción vigente en el momento de su formulación o ejecución.

#### 1.4. JUSTIFICACIÓN DEL EQUIPAMIENTO DOTACIONAL

La justificación de la proporción adecuada a las necesidades colectivas y características socioeconómicas de la población, de los emplazamientos reservados para templos, centros docentes, asistenciales, sanitarios y demás servicios de interés público y social en suelo urbanizable, se rige con arreglo a lo previsto en el Anexo al Reglamento de Planeamiento, y es en base a dichos estándares que deberán realizarse los diversos Planes Parciales previstos en cada Sector de Suelo Apto para urbanizar, aportando cada uno su parte correspondiente de dichos equipamientos.

En lo concerniente al suelo urbano, no existen por ley dotaciones mínimas pero sí se deben de justificar las que se propongan. Por ello se ha realizado un cálculo de las reservas de suelo calificado de equipamientos resultando las siguientes asignaciones de suelos:

|                                    |                       |
|------------------------------------|-----------------------|
| Equipamientos escolares:           | 20.700 m <sup>2</sup> |
| Equipamientos deportivos:          | 22.500 m <sup>2</sup> |
| Equipamientos socio-asistenciales: | 10.200 m <sup>2</sup> |
| Equipamientos públicos diversos:   | 36.500 m <sup>2</sup> |
| Equipamientos religiosos:          | 9.800 m <sup>2</sup>  |

En su conjunto y medidos exclusivamente en función de la superficie ocupada, estos equipamientos serían prácticamente suficientes para la población que deberá alojarse en el suelo calificado como urbano en PIEDRAHÍTA, esto es, el de licencia directa y el de Unidades de Actuación, incluso en el caso de aplicarles los mismos estándares que los previstos para el suelo urbanizable.

efectivamente, los aproximadamente 2.100 habitantes actuales de PIEDRAHÍTA ocupan unas 840 viviendas, a las que habría que añadir las cerca de 400 viviendas resultantes de la posible colmatación de solares no edificadas o insuficientemente aprovechados, así como las aproximadamente 400 viviendas construibles en Unidades de Actuación, lo que daría un total de entorno a 1.650 viviendas en suelo urbano.

Aplicando a este número final de 1.650 viviendas, los estándares obligatorios para el suelo urbanizable, y aunque éstos no puedan considerarse de preceptivo cumplimiento en el suelo urbano, tendríamos según el art. 10 Anexo al Reglamento de Planeamiento,

para conjuntos entre 1.000 y 2.000 viviendas, las siguientes necesidades a cubrir:

Equipamientos escolares:  $12 \text{ m}^2/\text{viv.} = 19.800 \text{ m}^2$

Equipamientos deportivos:  $8 \text{ m}^2/\text{viv.} = 13.200 \text{ m}^2$

Equipamientos socio-asistenciales:  $6 \text{ m}^2/\text{viv.} = 9.900 \text{ m}^2$

Equipamientos públicos diversos: no se regulan -  $\text{m}^2$

Equipamientos religiosos: no se regulan -  $\text{m}^2$

Comparando este último cuadro, con el primero que refleja las calificaciones reservadas al efecto por las Normas Subsidiarias, se puede apreciar que en las tres categorías que vienen prefijadas para el suelo urbanizable, existiría superavit con el suelo calificado, habiendo un importante margen de suelos públicos diversos afectos a servicios municipales o generales, o bien donde es posible alternar usos de diferente categoría dentro del epígrafe de servicios públicos.

### 1.5. OBLIGATORIEDAD DE URBANIZACIÓN PREVIA EN SUELO URBANO

El código “ \* obligatoriedad de urbanización previa “ se ha introducido en las Normas Subsidiarias fundamentalmente como un recordatorio específico de la obligación de urbanización previa, que en todo caso la legislación urbanística prevé como obligación de todo propietario en suelo urbano consolidado, y que más en concreto el artículo 14.1 de la vigente Ley del Suelo y Valoraciones 6/98, refiere para los casos en que la urbanización no se encontrase completamente realizada.

El empleo de este código “ \* obligatoriedad de urbanización previa ” se ha aplicado en dos situaciones diferenciadas. En primer lugar a ámbitos formados por Unidades de Actuación, y que se han establecido en suelos urbanos que carecen de consolidación de la urbanización. En segundo lugar se ha aplicado a algunas zonas urbanas reguladas por licencia directa, que aun considerándose consolidadas por estar la urbanización en realización, ésta no se ha completado aún, quedando pendiente su finalización y en algunos casos el correcto dimensionado de las secciones del viario de acuerdo a las alineaciones establecidas por el documento de Normas Subsidiarias.

En este segundo caso o situación, no se han delimitado por las Normas Subsidiarias polígonos de reparcelación o ámbitos de Unidades de Actuación por entender que se trataba de urbanizaciones anteriores donde por el avanzado grado de ejecución no existía ya la unidad de promoción originaria, o donde ésta no había existido en ningún momento, y en las que en cualquier caso, la regularización de los anchos de vial establecida por las Normas Subsidiarias

queda equitativamente repartida entre las parcelas a las que da frente cada porción de dichos viales, para lo que se han ajustado los viarios a ejes coincidentes con los linderos de parcelas lo que permite directamente el equitativo reparto de cargas.

Con esta técnica, y donde ello se ha aplicado, se ha pretendido alcanzar para los viales en cuestión un ancho regular y continuo, de forma que esta regularización sólo afectará a las parcelas en las que la parte de viario es inferior en sección a lo previsto y no a aquellas que ya habrían reservado y cedido el mismo con sus dimensiones adecuadas. De esta manera son las propias Normas, y su detallada delimitación de las alineaciones exteriores, las que garantizan que la correcta equidistribución de cargas y beneficios se perfecciona precisamente en el momento en que cada propietario de cada parcela afecta a los tramos de viario que es preciso regularizar, realice la correspondiente cesión obligatoria de los mismos y acometa la urbanización pendiente.

En cambio, y en relación a la primera situación considerada, ésta corresponde a los casos en los que la urbanización no estaba efectivamente consolidada, bien porque los viales no estuvieran aún abiertos, o bien por su especial configuración, de manera que el viario no se podía repartir equitativamente entre las parcelas originarias. Es precisamente en estos casos donde las Normas Subsidiarias sí han establecido de forma expresa las correspondientes Unidades de Actuación, que además coinciden siempre con zonas en las que no existe aún edificación.

Por tanto y respecto al cumplimiento de los deberes de los propietarios de suelo urbano en lo referente a la obtención gratuita de aquellas partes del viario que aún no hubieran sido cedidas en suelo urbano consolidado donde falta completar la urbanización, se precisa con toda claridad en la normativa la obligatoriedad en todo caso de ceder la totalidad del espacio ocupado por el viario público definido por las Normas antes de proceder a su urbanización o antes de ejecutar la edificación en la parte edificable de las parcelas correspondientes.

De esta manera, y para aquellos casos en los que la urbanización no estuviera completada o el viario existente fuera distinto del señalado en las Normas como el viario público, se establece como condición para la tramitación de una solicitud de licencia, que se incorpore al expediente el acta de cesión del suelo de viario que correspondiese, así como el aval por el valor de la urbanización pendiente de realizar.

Para el correcto cumplimiento de lo anterior, y donde ello fuere necesario porque la cesión de la parte de la parcela correspondiente al vial señalado, no se hubiera producido de forma automática y de

forma previa a la petición de licencia, se podrá proceder en su momento, bien a instancias de los interesados o bien directamente por el Ayuntamiento, a la delimitación de la correspondiente unidad reparcelatoria o Unidad de Actuación y a tramitar los instrumentos de gestión correspondientes.

#### 1.6.RELACIÓN CON EL AVANCE DE PLANEAMIENTO

El Avance de este trámite de redacción de Normas, estuvo en período de exposición pública desde el mes de Septiembre de 1989 (B.O.P. 14 sep. 1989). La Corporación Municipal, decidió en sesión del 24 de Octubre del mismo año (B.O.P. del 20.11.89), la suspensión de licencias de parcelación y edificación por el PERÍODO de un año, en aquellos casos en que no se respetaran las determinaciones establecidas en el Avance.

Transcurrido un año desde el inicio de aquella exposición pública, la Corporación recogió y estudió las Sugerencias presentadas, en orden a confirmar o rectificar los criterios o soluciones generales del planeamiento, pues se tenía la intención de conformar desde aquella primera etapa del proceso, las líneas generales del futuro desarrollo del municipio.

Debatidas las Sugerencias por la Corporación Municipal, se adoptaron los criterios oportunos al efecto y se realizaron las variaciones necesarias para presentar el siguiente Documento de tramitación con suficientes garantías de consenso, toda vez que el que se expuso en el Avance tenía ya todas las determinaciones propias del documento para Aprobación Inicial, habiendo permitido ello el estudio a fondo por la Administración y particulares de los contenidos urbanísticos concretos que se debían definir en cada punto del territorio.

La Corporación, a pesar de no preverse por ley, decidió en su momento contestar las Sugerencias que se habían presentado al Avance como especial deferencia a los particulares interesados que habían participado en el proceso de planeamiento con sus propuestas, facilitándoles así la comprensión de las razones que llevaron a formular el modelo definitivo de desarrollo urbano propuesto, aceptando ya entonces en algunos casos, y por resultar conveniente para los intereses generales, parte o la totalidad de aquello que proponía el particular, y rechazando en cambio aquello que no era adecuado para dichos intereses.

#### 1.7.PERÍODO DE VIGENCIA

Según lo dispuesto en la legislación urbanística, las Normas Subsidiarias tendrán vigencia indefinida.

En virtud de lo dispuesto en la misma se establecen los siguientes indicadores de la conveniencia de la revisión de las Normas:

a) Cuando la población aumentase en un 50% respecto de la actual, creando un déficit de suelo urbano.

b) Cuando se ejecutase y ocupase un 90% de la superficie incluida en suelo urbano, y no se prevea la renovación de la edificación existente.

### TITULO 2.- NORMAS DE PROCEDIMIENTO

2.1.-ÁMBITO DE APLICACIÓN Las presentes Normas de carácter general, así como las que se recogen en los siguientes títulos, Normas de Planeamiento, Normas de Urbanización, Normas Urbanísticas y Ordenanzas Reguladoras de la Edificación, regirán en todo el termino municipal, desde el día siguiente a la publicación de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal en el Boletín Oficial de la Provincia, siendo su vigencia indefinida, mientras no se produzca una revisión de las mismas o se redacte un planeamiento de rango superior.

#### 2.2.-OBLIGATORIEDAD DE LAS NORMAS

1. Tanto los particulares como la Administración Pública quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en las presentes Normas Subsidiarias.

2. La facultad de uso y edificación del suelo ejercida por iniciativa tanto pública como privada se ajustará a lo previsto en estas Normas Urbanísticas y Ordenanzas de Edificación.

#### 2.3.-PROCEDIMIENTOS DE ACTUACIÓN

1. En virtud de la legislación urbanística, la ejecución de las actuaciones que se deriven del desarrollo de las Normas, podrá realizarse mediante expropiación, según lo establecido en la legislación vigente, y en su caso, mediante contribuciones especiales con arreglo a lo dispuesto en la Ley del Suelo, y la legislación de Régimen Local.

2. No obstante, cuando sea preciso regularizar la configuración física de las fincas, para adaptarla a las exigencias del planeamiento propuesto, podrá actuarse mediante el procedimiento de normalización de fincas, regulado por los artículos 117 al 121 del Reglamento de Gestión Urbanística.

**3.** La ejecución de viales y obras anejas en suelo urbano, se podrá efectuar por los propietarios, según lo especificado en el artículo 40 del Reglamento de Gestión o bien mediante iniciativa municipal, como Proyecto de Obras Ordinarias, según el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento y en su caso mediante contribuciones especiales, según la legislación de Régimen Local.

**4.** En las Unidades de Ejecución y en los sectores de Suelo Urbanizable, los propietarios están obligados a ejecutar por su cuenta la urbanización de los viales y espacios libres que estén señalados en cada ámbito, y ello de forma previa o bien simultáneamente a la ejecución de la edificación.

**5.** El Ayuntamiento, a partir de la aprobación de las Normas Subsidiarias, deberá garantizar para todo el suelo urbano el suministro de los servicios, para lo que vendrá obligado a exigir según los casos, y previamente a la concesión de la licencia de construcción, la garantía en forma de depósito o aval bancario por el importe igual al 100% de las obras de urbanización, para dotar de servicios a los terrenos en cuestión, simultáneamente a la ejecución de las nuevas construcciones.

**6.** En base al artículo 40 del Reglamento de Gestión, que desarrolla la legislación del Suelo, el compromiso de urbanizar, no solo alcanzará a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretende construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de saneamiento, red de abastecimiento de aguas, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzada hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias, que estén en funcionamiento.

**7.** Los servicios serán suficientes, no solo para la edificación sobre la que se pide licencia, sino para servir a las posibles edificaciones que puedan construirse y que deben acometer a dichos servicios.

**8.** Se considera que un terreno tiene el servicio de abastecimiento de agua con características suficientes, cuando tiene la garantía de un suministro en todo su recorrido a razón de 100 litros/habitante/día, tanto para la edificación existente como para la que se pudiera llegar a construir.

**9.** Se considera que un terreno tiene el servicio de evacuación de aguas con características suficientes, cuando la canalización tiene capacidad de vertido suficiente en todo su recorrido a 100 litros/habitante/día, tanto para la edificación existente, como para la que pudiera llegar a construirse, con independencia de recogidas pluviales, que puedan incrementar el caudal.

**10.** Se considera que un terreno tiene suministro de ENERGÍA ELÉCTRICA en condiciones suficien-

tes, cuando tiene la capacidad para los usos existentes o que puedan ser necesarios en toda la línea de suministro a razón de 3,0 kw por vivienda o equivalente para otros usos.

## 2.4.- DOCUMENTACIÓN DE LOS PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

**1.** Los proyectos de edificación, sean obras de reforma o de nueva planta, se ajustarán en cuanto a forma y contenido a lo establecido en las disposiciones vigentes, debiendo ser redactados por facultativo competente y visados por el respectivo Colegio Profesional.

**2.** Toda construcción, dedicada a cualquier uso, deberá cumplir las condiciones mínimas establecidas en los reglamentos y disposiciones legales vigentes, así como las que se incluyan en las Normas y Ordenanzas de estas Normas Subsidiarias.

**3.** Los Proyectos de Edificación, contendrán los cuatro documentos reglamentarios: Memoria, Planos, Pliego de Condiciones y Presupuesto.

## 2.5.-LICENCIAS

**1.** Estarán sujetos a previa licencia, según lo dispuesto en la legislación del Suelo, los actos de edificación y uso del suelo, tales como las parcelaciones urbanas, movimientos de tierras, obras de nueva planta, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones, la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, la demolición de construcciones, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública y los demás actos que señalen las Normas.

**2.** Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realizaren por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

**3.** Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la Ley del Suelo, y lo dispuesto en las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento.

**4.** El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo previsto en la legislación de Régimen Local.

**5.** En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo, facultades en contra de las prescripciones de la legislación del Suelo, y de lo dispuesto en las presentes Normas.

**6.** La competencia para otorgar licencias, corresponderá al Ayuntamiento, salvo en los casos previstos en la ley del Suelo.

**7.** Todo proyecto de obra para el que se solicite licencia municipal, debe ser informado por el

Ayuntamiento, y en los casos en que éste no tenga capacidad legal para hacerlo por sus servicios técnicos, el informe lo realizará el órgano competente en materia de Urbanismo en la provincia de Ávila.

**8.** A los efectos de la exigencia sobre intervención de técnicos, en obras de su competencia, que precisen licencia, las obras se clasificarán en:

#### *OBRAS MENORES*

No precisan la intervención de técnicos facultativos.

- Blanqueo de patios y medianerías.
- Blanqueo, empapelado, pintura de habitaciones y escaleras.
- Reparación y sustitución de solados.
- Obras en cuartos de baño, incluso bajantes.
- Recorrido de los tejados.
- Trabajos de carpintería metálica o de madera.
- Colocación de canalones y bajantes.

Y cualquier otro tipo de obra menor, por exclusión de los apartados siguientes:

#### *OBRAS DE TRAMITACIÓN ABREVIADA*

Necesitan al menos Dirección Facultativa de Arquitecto y/o Aparejador, visada por los Colegios respectivos.

- Obras en interior de vivienda o locales, portales o escalera, etc, que afecten a los muros o escaleras.
- Obras en vallas o muros, a partir de 1,5 m, bajo rasante.
- Apeos que afecten a vía pública o que ofrezcan singular peligrosidad.

#### *OBRAS DE TRAMITACIÓN NORMAL*

Exigencia de proyecto y Dirección de Obra de Arquitecto y Aparejador, visado por sus colegios respectivos, con independencia de que pueda exigirse la de otros técnicos.

- Trabajos de nueva planta, sea cual fuera el tipo de esta. Se exceptúan las obras provisionales.

**9.** Una vez finalizadas las obras amparadas en una licencia, será preceptivo la solicitud de la licencia de primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones generales a que se refiere la legislación urbanística vigente y en particular la referente a Disciplina Urbanística.

**10.** Las empresas suministradoras de ENERGÍA ELÉCTRICA, gas y telefonía, vendrán obligadas a exigir para la contratación de los respectivos servicios, la licencia de primera utilización.

**11.** En el caso de denegación de solicitud de licencia, esta deberá ser notificada. La comunicación de

esta denegación, deberá realizarse dentro del plazo de dos meses siguientes a la solicitud de licencia.

**12.** Las licencias llevan consigo el pago de unos derechos, según dispongan las Ordenanzas Fiscales del Municipio. El propietario adquiere y acepta el compromiso de este pago, desde el momento de presentación de la solicitud en el Ayuntamiento.

**13.** Las licencias caducarán al año de la fecha en que se otorguen, si en este plazo no hubiesen comenzado las obras, o si el valor de lo ejecutado no alcanza el 15% del total de lo presupuestado. En todo caso, conservarán su eficacia, hasta que no se declare la caducidad.

#### *2.6.- SUSPENSIÓN DE OBRAS*

**1.** Las actuaciones efectuadas sin licencia, o en su caso sin ceñirse a lo especificado en ella, motivarán su suspensión inmediata por el Alcalde o autoridad competente en su caso.

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

**3.** A todos los efectos, y relativo a los actos de edificación realizados sin licencia o sin ajustarse a ella, se estará a lo dispuesto en la Legislación urbanística del Suelo y por los Reglamentos que la desarrollan.

#### *2.7.- INSPECCIONES*

**1.** Se ejercerán por los órganos competentes señalados por la Legislación urbanística.

#### *2.8.- INFRACCIONES*

**1.** De las infracciones que se cometan, serán responsables los particulares, los miembros de las Corporaciones Municipales y los Técnicos, en la extensión determinada en la legislación urbanística y en particular en la reglamentación de Disciplina Urbanística.

**2.** La vulneración de las prescripciones contenidas en la legislación del Suelo o en las Normas y Ordenanzas, tendrán la consideración de infracciones urbanísticas y llevarán consigo la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de los mismos, todo ello con independencia de las medidas previstas en la legislación del Suelo y de las responsabilidades de orden penal en que hayan podido incurrir los infractores.

3. Las infracciones urbanísticas se clasificarán en graves y leves, en la forma que se determina en la legislación de Disciplina Urbanística.

4. En todo lo que respecta a la clasificación de las sanciones, así como a las resoluciones que se hayan de adoptar en razón a ellas, se estará a lo dispuesto en la Legislación del Suelo, así como a lo que dispone la correspondiente reglamentación de Disciplina urbanística.

### **TITULO 3.- NORMAS DE PLANEAMIENTO**

#### **3.1.-DESARROLLO DE LAS NORMAS**

Las Normas Subsidiarias se desarrollarán en Suelo Urbano, mediante:

- Estudios de Detalle.
- Planes Especiales de Reforma Interior y Saneamiento.
- Planes Parciales en el Suelo Apto para Urbanizar
- Proyectos de Urbanización.
- Parcelaciones y Reparcelaciones.

La mejora y adecuación de las infraestructuras se llevará a cabo mediante los oportunos planes y proyectos de saneamiento, pavimentación, etc, siendo de obligado cumplimiento lo dispuesto en las Normas de Urbanización.

#### **3.2.-ESTUDIOS DE DETALLE**

Los Estudios de Detalle deberán ajustarse a lo dispuesto en los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento o equivalentes en la legislación autonómica que les sustituyere.

Tendrán por objeto la definición de alineaciones, rasantes, Vías interiores de acceso a la edificación, etc, que sea necesario establecer para proceder a la subparcelación de manzanas.

Los Estudios de Detalle observarán los siguientes condicionantes:

Las Vías interiores de nueva planta propuestas en el Estudio de Detalle, se considerarán compatibles con el artículo 65.1.c) del Reglamento de Planeamiento Urbanístico cuando cumplan las siguientes condiciones:

- La suma de longitudes en tramos de las nuevas Vías será inferior a 500 m.
- Los puntos de conexión de la vía del Estudio de Detalle, con la red viaria serán como máximo 2.

#### **3.3.-PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR Y SANEAMIENTO**

Los Planes Especiales de Reforma Interior deberán ajustarse a lo dispuesto en los artículos 76,

77, 83 y 85 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico o equivalentes en la legislación autonómica que les sustituyere.

Tendrán por objeto llevar a cabo actuaciones aisladas, que conservando la estructura de la ordenación anterior, se encaminen a la descongestión del Suelo Urbano, creación de dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, saneamiento de barrios insalubres, resolución de problemas de circulación o de ESTÉTICA y mejora del medio ambiente o de los servicios públicos u otros fines análogos.

#### **3.4.-PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**

Los Proyectos de Urbanización deberán ajustarse a lo dispuesto en los artículos 67, 68, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico o equivalentes en la legislación autonómica que les sustituyere.

Los Proyectos de Urbanización son Proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica en suelo urbano las determinaciones de estas Normas. También podrán redactarse Proyectos de Urbanización para la ejecución de Planes Especiales de Reforma Interior.

Constituirán en todo caso, instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que la Norma prevea en cuanto a obras de urbanización, tales como viabilidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, ENERGÍA ELÉCTRICA, alumbrado público, jardinería y otras análogas.

Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

En ningún caso los Proyectos de Urbanización podrán contener determinaciones sobre ordenación, Régimen del suelo o de la edificación. En ningún caso podrán modificar las previsiones de las Normas o Plan Parcial que desarrollen.

Los Proyectos de Urbanización serán redactados por Arquitecto o Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, y deberán estar visados por el Colegio respectivo.

#### **3.5.-PARCELACIONES Y REPARCELACIONES**

Las Parcelaciones y Reparcelaciones se atenderán a lo dispuesto en los artículos 94 al 102 inclusive de la Ley del Suelo y 71 a 130 inclusive, del Reglamento



de Gestión Urbanística o equivalentes en la legislación autonómica que les sustituyere.

Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población en la forma en que esta se defina reglamentariamente.

Se considera ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en el planeamiento vigente. Serán indivisibles las parcelas definidas como tales en el artículo 95.1 de la Ley del Suelo o equivalente en la legislación autonómica que les sustituyere.

No se podrá efectuar parcelación alguna, en Suelo Urbanizable, sin que previamente se haya aprobado en Plan Parcial.

Se entenderá por reparcelación, la agrupación de fincas comprendidas en el polígono o unidad de actuación para su nueva división ajustada a la Norma, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda, conforme a la Ley del Suelo o legislación autonómica que le sustituyere.

La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas y situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo a la Norma.

No será necesaria la reparcelación en los supuestos contemplados en el artículo 73 del reglamento de Gestión Urbanística o equivalente en la legislación autonómica que le sustituyere.

#### TÍTULO 4.- NORMAS DE URBANIZACIÓN

4.1.-ÁMBITO DE APLICACIONES presentes Normas de Urbanización, serán de obligado cumplimiento para las correspondientes figuras de planeamiento, y en especial de los Proyectos de Urbanización que desarrollen las previsiones de las presentes Normas Subsidiarias.

Las Ordenanzas que en el Plano nº 2 figuran con un asterisco (\*), están condicionadas en su aplicación a la obligatoriedad de realizar la Urbanización completa (viario y todos los servicios) previa o paralelamente a la ejecución de la edificación, tanto en la vía que de frente o servicio a la parcela como en el tramo necesario hasta conectar con las redes genera-

les, y todo ello por cuenta del particular en virtud de la legislación del Suelo.

#### 4.2.-RED VIARIA DE NUEVA APERTURA

Las dimensiones, materiales y demás características técnicas de la base y capa de rodadura de las Vías de circulación rodada responderán a las necesidades de los distintos tipos de calle en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto, así como la naturaleza del terreno de cimentación.

El ancho mínimo de calzada será de 8,40 m. para calles de una sola dirección y de 9,40 para calles de dos direcciones, incluido en estos anchos las dos bandas laterales de aparcamiento en línea, de 2 m. cada una.

El ancho mínimo de las aceras peatonales será de 1,80 m., sin arbolado y de 2.30 con alcorques para arbolado.

Los bordillos serán de hormigón o granito, pudiendo colocarse achaflanados para permitir mayor libertad de acceso a las parcelas en zonas industriales.

Las aceras serán de hormigón reglado o ruleteado, excepto en zonas residenciales, donde se colocará baldosa hidráulica, losa de piedra o material similar. En todo caso deberá ser aprobado por la autoridad municipal.

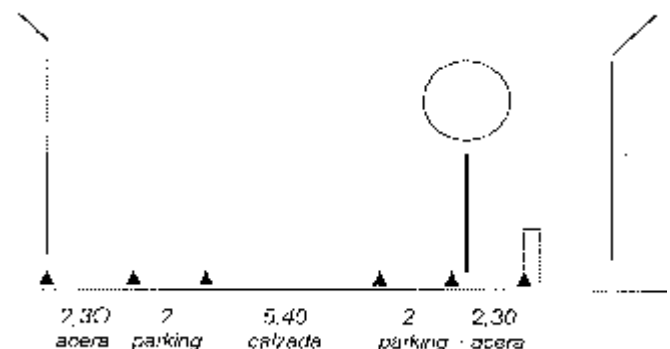
Las secciones del nuevo viario se ajustarán a las indicadas en el gráfico que figura a continuación:

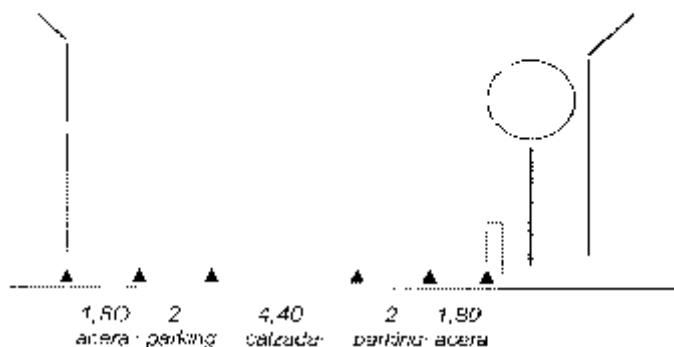
#### SECCIONES TIPO DE VIARIO EN CALLES DE NUEVA CREACIÓN

##### CALLE CON DOS SENTIDOS: (MÍNIMO 14 METROS)

ACERA NO ARBOLADA  
(SIN RETRANQUEO)

ACERA ARBOLADA  
(CON RETRANQUEO)



**CALLE CON UN SENTIDO: (MÍNIMO 12 METROS)****ACERA NO ARBOLADA  
(SIN RETRANQUEO)****ARBOLADA SÓLO EN  
INTERIOR DE PARCELA****4.3.-SANEAMIENTO**

La red de Saneamiento propuesta en los Planos de la serie 4.1, contempla la construcción de una Depuradora de oxidación total con efluente resultante vertiendo al río Pozas. A dicha Depuradora convergerán varios ramales provenientes del centro-Oeste, casco Antiguo y Nuevos desarrollos del Este, debiendo tener capacidad para una población máxima calculada de 6.000 personas.

Las conducciones generales deberán ser como mínimo de 50 cm. de diámetro, y aquellas que procedentes de las nuevas Unidades de Ejecución enganchen con las generales, deberán ser de un mínimo de 30 cm., si la Unidad tiene menos de 100 viviendas y de 40 cm. si es de un número superior. Las conducciones que enlacen con las Depuradoras serán de un diámetro de 60 cm.

En la zona situada más al Este, que incluye las últimas urbanizaciones, y los Sectores de Suelo Apto para Urbanizar residencial, si no éstas pudieran desaguar o conectar a la red de saneamiento que finaliza en la Depuradora general, se obligará a que se localice a costa de los promotores de dichas actuaciones, otra Depuradora sobre el Arroyo de El Espinar, que deberá ser apta para depurar las aguas residuales provenientes de las mismas.

Estará completamente prohibida la construcción de fosas sépticas y pozos ciegos, debiendo las que existieran conectarse a la red general de saneamiento.

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de saneamiento serán:

Tuberías de hormigón vibrado, con diámetros comprendidos entre 30 y 60 cm.

Velocidad de circulación del agua: 1 a 5 m/seg.

La distancia máxima entre pozos de registro será de 50 m.

La profundidad mínima de la red será de 0,80 m, para la arista superior.

Las conducciones irán bajo zona de servicios o aceras.

Se dispondrán cámaras de descarga, en cabecera de colectores, con capacidad de 600 litros.

**4.4.-ABASTECIMIENTO DE AGUA**

La red de Abastecimiento propuesta en los Planos de la Serie 4.2, pretende establecer un recinto mallado o al menos con recorridos desdoblados, para evitar el corte de suministro cuando se produzcan averías en la red.

Los ramales principales serán de un ancho mínimo de 250 mm., mientras que los secundarios y de acometida a nuevas Unidades de Ejecución podrán ser de diámetros inferiores, sin que en ningún caso resulten inferiores a 100 mm.

Los tramos cuya necesidad venga producida por un nuevo desarrollo, deberán ser realizados por cuenta del mismo, incluso si es necesario realizar el enganche a la red general fuera de los límites estrictos del Polígono.

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de abastecimiento de agua, serán:

Tuberías de fundición o polietileno con diámetro mínimo de 100 mm.

Velocidad máxima admisible: 1,5 m/seg.

Presión admisible de trabajo en las tuberías: 10 atm.

La dotación de agua será como mínimo de 100 litros/hab/día, en zonas residenciales y de 1,00 litros/seg/ha, en caudal continuo en zonas industriales.

La red se dispondrá siempre por encima de la de saneamiento, debiendo discurrir las tuberías bajo aceras o zonas verdes.

Se dispondrán puntos de tomas en todas las parcelas.

En la red de distribución se dispondrán hidrantes de incendios, según lo dispuesto en el art.5.2 de la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-82 sobre Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios.

**4.5.-ENERGÍA ELÉCTRICA**

La red de distribución de energía eléctrica, deberá constar, entre otros elementos, de los correspondientes tendidos en media tensión, centros de transformación y redes de baja tensión con capacidad suficiente para atender la previsible demanda de nuevos suministros según los usos y volumetría previstos en estas Normas de Planeamiento.

Deberá preverse también, en su caso, la modificación de los tendidos existentes, en cuanto no se adecuen a las nuevas alineaciones y rasantes, todo ello de conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente en materia del suelo y urbanismo en lo referente a los terrenos que hayan sido incluídos dentro del suelo urbano por considerar que tenían completa la dotación de todos los servicios y que éstos tienen las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

Estas determinaciones se llevarán a cabo, en todo caso, en el momento en que se redacten los correspondientes Proyectos de Urbanización, cuyas obras, necesariamente deberán incluir la red de distribución de energía eléctrica, además, y aparte de la red de alumbrado público.

De forma complementaria y sin perjuicio de la aplicación, en cualquier caso, de la legislación y normativa vigentes en la materia, las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de energía ELÉCTRICA, incluirán al menos las siguientes:

Deberá adaptarse a lo dispuesto en los Reglamentos Electrónicos de Alta y Baja Tensión vigentes.

El consumo medio a considerar para el cálculo de la instalación será de 3 kw por vivienda o de 250-300 kwh por ha bruta de superficie.

Coefficiente de parcela de simultaneidad: 0,8.

Cuando la red de alta tensión (A.T) pueda ser aérea, se instalará con conductores P.R.C. o materiales y condiciones previstos por la normativa aplicable.

#### 4.6.-ALUMBRADO PUBLICO

Los Proyectos de Alumbrado Público, se sujetarán a las condiciones siguientes:

La red de Alumbrado Público será subterránea, a base de cable de cobre, con aislamiento de 100 v, bajo tubo de PVC.

Las luminarias serán cerradas con cierre anti-vandálico.

Las lámparas serán de alta o baja presión, según necesidades específicas.

Se realizará la instalación con alumbrado intensivo o reducido mediante el uso de equipos de ahorro de ENERGÍA o con doble circuito, para poder apagar la mitad de las lámparas.

La instalación del alumbrado cumplirá el Reglamento Electrónico de Baja Tensión, y concretamente la Norma M1-B1-010

Los niveles mínimos de servicios para las distintas zonas serán, con carácter indicativo:

|                       | Nivel Luminoso | Uniformidad |
|-----------------------|----------------|-------------|
| calles tráfico rodado | 20 lux         | 1/3         |
| calles peatonales     | 5 lux          | 1/6         |

#### 4.7. SERVIDUMBRES DE EDIFICACIÓN EN CARRETERAS

En las carreteras que dependen de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León, Unidad de Ávila, se tendrá en cuenta lo que sigue:

En la carretera CN-110, y con excepción de los tramos en que dicha carretera colinda directamente con suelos clasificados como urbanos por estas Normas Subsidiarias, (consolidados y a desarrollar mediante Unidades de Actuación), tal y como se aprecia en los planos a escala 1:2.000, se aplicarán los retranqueos previstos en la legislación correspondiente que estuviera vigente.

Además se tendrá en cuenta que en relación a la primera solicitud expresada en el Informe emitido por la DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO durante el período de exposición al público del documento de Normas Subsidiarias, de recoger en el documento la intersección de la llamada Cruz de los Caídos que se contenía en el Proyecto de Acondicionamiento, se ha reflejado en los planos la mencionada intersección.

En lo concerniente a la segunda de las solicitudes expresadas en el antemencionado Informe, la exclusión de la parte de la CN-110 incluida en la delimitación de ámbito histórico-artístico, elaborada por la Dirección General de Bellas Artes el 8 de julio de 1983, no puede ser tenida en cuenta, pues el ámbito del Conjunto histórico artístico de PIEDRAHÍTA corresponde exactamente al perímetro delimitado por Resolución de la Dirección General de Bellas Artes y Archivos, cuando se acordó incoar el expediente de declaración de conjunto histórico, y no es posible desde un documento de Normas de planeamiento alterar esta delimitación, sino que sólo cabe reflejarla en su estricta literalidad.

En todo caso se entiende que la inclusión de la mencionada carretera no prejuzga sobre su propiedad o sobre las competencias del Estado en la misma, sino que establece una lógica continuidad del recinto histórico a ambos de la vía considerada hoy como carretera nacional pero que en su momento formó parte integrante del territorio que formaba parte del entorno del casco tradicional de PIEDRAHÍTA.

En las carreteras que dependen de la Junta de Castilla y León, se tendrá en cuenta lo que sigue:

Se tendrá en cuenta que en relación a la solicitud expresada en el Informe emitido por la Delegación Territorial en Ávila del Servicio Territorial de

Fomento de la Junta de Castilla y León durante el período de exposición al público del documento de Normas Subsidiarias, en las carreteras dependientes de la Junta de Castilla y León, que son la C-510 de Alba de Tormes a PIEDRAHÍTA, perteneciente a la red básica, la AV-102 de Salamanca a PIEDRAHÍTA por Villar de Corneja, perteneciente a la red complementaria, y la AV-932, de PIEDRAHÍTA a La Herguijuela por el puerto de Peñanegra, itinerario de carácter local de la red complementaria, se estará de manera general a lo previsto en su momento por la legislación al respecto en lo referente a las zonas de servidumbre aplicables, y más en concreto a la Ley 2/1.990 de Marzo, de carreteras de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, o posterior legislación que la sustituya.

Más en particular y respecto a las precisiones expuestas en el mencionado Informe de CARRETERAS DEL SERVICIO TERRITORIAL DE FOMENTO DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN, se prescribe que las líneas de edificación correspondientes a la carretera, se establecerán de modo que para la carretera C-510, dichas separaciones sean de 25 m. con excepción de los tramos en que dicha carretera colinda directamente con suelos clasificados como urbanos por estas Normas Subsidiarias (consolidados y a desarrollar mediante Unidades de Actuación), tal y como se aprecia en los planos a escala 1:2.000, lo que será aplicable en concreto desde el pK. 46,150 al pK. 46,270 (final de esta carretera e intersección con la AV-102)

Para la carretera AV-102, con excepción de los tramos en que dicha carretera colinda directamente con suelos clasificados como urbanos por estas Normas Subsidiarias, y siendo aplicable en concreto desde el pK. 34,760 al pK. 35,180 (comienzo de la ribera del río), las separaciones de las edificaciones serán de 18 m. desde el borde de la calzada de la carretera, mientras que desde el pK. 35,360 al pK. 35,400 (final de la carretera AV-102 e intersección con la N-110), serán según alineaciones consolidadas a ambos márgenes de la carretera pero nunca inferior a 12 m.

También se establecen límites de la edificación según alineaciones consolidadas pero no inferiores a 3 m. del borde de la calzada, para la carretera AV-932 desde el pK. 0,000 al pK. 0,650 (final del suelo urbano), de forma que cualquier edificación que no cumpla con dichos retiros, sólo podrá ser objeto de obras de conservación, pero no de aumento del volumen edificado. En el núcleo urbano de Pesquera y en relación a la misma carretera, las edificaciones deberán reterirse a 18 m. del borde de la calzada de la carretera para la margen izquierda de la misma, puesto que la margen derecha discurre por zona interurbana.

Se establece como condición adicional que no se podrán considerar para dar alineaciones las edificaciones consolidadas de sean de una sola planta o estuvieran construidas antes de 1940.

En las carreteras que son competencia de la Diputación de Ávila, se tendrá en cuenta lo que sigue:

Respecto al Informe del SERVICIO DE VÍAS Y OBRAS DE LA DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE ÁVILA emitido durante el período de exposición al público del documento de Normas Subsidiarias, se establece que en las carreteras que son de su competencia, la AV-P-517 de PIEDRAHÍTA a Zapata y El Barrio, la AV-P-642, de acceso a La Casa de las Fieras, la AV-P-643 de acceso a las Casas de Sebastián Pérez, y la AV-P-664 de acceso a La Almohalla, deberá destinarse una anchura mínima de 7 m. para la calzada, esto es, con independencia tanto de la zona destinada a aparcamiento como de la destinada a acerado.

En relación con las posibles actuaciones a realizar en las zonas de dominio público, servidumbre y afección, son de aplicación los arts. 16 al 28, ambos inclusive, de la Ley 2/1.990 de Marzo, de carreteras de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, o posterior legislación que la sustituya.

## **TÍTULO 5.- NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES DE EDIFICACIÓN**

### **5.1.-GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS**

#### **5.1.1.GENERALIDADES**

1.Las presentes Ordenanzas reguladoras de la edificación, tienen por objeto la reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénico - sanitarias de los terrenos y construcciones, así como las condiciones estéticas de la ordenación de la edificación y de su entorno en suelo urbano, de acuerdo con lo establecido en el art.40 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

#### **5.1.2.TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS**

1.- A los efectos de aplicación de las presentes Ordenanzas, los conceptos que se expresan a continuación, se entenderán dentro del significado con que se definen a renglón seguido:

#### **CONCEPTOS Y ELEMENTOS DEFINITORIOS DEL SUELO EDIFICABLE**

2. Parcela edificable. Es la superficie comprendida entre linderos, sobre la cual se puede edificar.

3. Parcela mínima. Es la superficie mínima de par-

cela edificable, establecida por su correspondiente Ordenanza.

4. Parcela indivisible. Las parcelas mínimas serán indivisibles, de acuerdo con el número 1 del Artículo 95 de la Ley del Suelo, debiendo hacerse constar obligatoriamente dicha condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad (número 2 del mismo Artículo).

5. Solar. Es aquella porción de suelo urbano que reúne los requisitos establecidos en las Normas Subsidiarias para considerarse parcela edificable y que se encuentra totalmente urbanizada, entendiéndose por ello, que cuenta con los siguientes servicios: viario por calzada pavimentada y encintado de aceras bordeándola al menos el frente de la parcela, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, alumbrado público y suministro de energía eléctrica, reuniendo los requisitos mínimos que en cuanto a grado de urbanización establecen las Normas Subsidiarias en su Título 4. El solar podrá ser edificado una vez concedida la oportuna licencia municipal de obras.

6. Manzana. Es el conjunto de parcelas que sin solución de continuidad quedan comprendidas entre Vías y/o espacios libres determinados en los planos de ordenación.

7. Linderos. Son las líneas perimetrales que delimitan parcelas y separan unas de otras.

8. Alineaciones Oficiales. Son las definidas por los planos de ordenación que forman parte de las Normas Subsidiarias o de los Planes Y Proyectos que las desarrollan.

9. Alineaciones exteriores oficiales. Son las líneas exteriormente definidas por la edificación existente, u otras teóricas que se definen en planos o que podrá definir el Ayuntamiento, como límite del espacio de uso público y a las que tendrán que ceñirse las fachadas o cerramientos en su caso, de las construcciones en todo el lindero frontal de parcela.

10. Rasante. Es la línea que determina la inclinación de un terreno o pavimento respecto del plano horizontal. Se distinguen dos tipos de rasantes sobre las que se medirá la altura de la edificación:

Rasante de calzadas y aceras: Es el perfil longitudinal del viario.

Rasante del terreno: Es la que corresponde al perfil del terreno natural (cuando no haya experimentado ninguna transformación) o artificial (después de obras de explanación, desmonte o relleno que supongan una alteración de la rasante natural).

#### ELEMENTOS DEFINITORIOS DE LA IMPLANTACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

11. Retranqueo. Es la distancia comprendida entre

los linderos de la parcela y las líneas de fachada de la edificación. La medición del retranqueo, sea frontal, lateral o posterior, se realizará perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.

12. Línea de fachada o de edificación. Es la que delimita la superficie de ocupación de la parcela, tras el retranqueo de la vía pública y de los demás linderos.

13. Superficie ocupada. Es la proyección vertical de la edificación sobre el terreno.

Para el cómputo de la superficie ocupada, no se tendrán en cuenta los aleros, vuelos o marquesinas.

14. Ocupación máxima. Es el porcentaje máximo admitido que representa la superficie ocupada en relación a la superficie de parcela.

15. Fondo máximo edificable. Es la distancia máxima admitida desde la alineación oficial a la línea de edificación posterior del edificio, medida en cada una de las plantas.

No se permitirá ningún tipo de construcción a mayor distancia de la alineación oficial, que el fondo máximo edificable.

#### ELEMENTOS DEFINITORIOS DE VOLUMEN ARQUITECTÓNICO

16. Altura geométrica de la edificación o altura de cornisa. Es la distancia vertical medida en el plano de fachada y expresada en metros, entre la rasante de la acera y el plano inferior del forjado de techo de la última planta.

17. Altura de planta. Es la comprendida entre las caras superiores de forjados o nivel de piso.

18. Altura libre de planta. Es la comprendida entre techo y suelo terminado.

#### TIPOLOGÍAS DE LA EDIFICACIÓN

19. Edificación Abierta. Construcciones, generalmente formadas por bloques de vivienda colectiva, que se encuentran separadas de otras edificaciones o lindes parcelarios distintos de la alineación oficial en todas las caras de las misma.

20. Edificación en manzana cerrada. Construcciones que ocupan todo el frente de alineación oficial correspondiente a su parcela, de forma que sus límites se encuentran en los lindes parcelarios laterales.

21. Edificación aislada. Es la situada en parcela independiente con obligación de retranqueo por los cuatro linderos.

22. Edificación apareada. Es la agrupación únicamente de dos edificios independientes.

23. Edificación adosada. Construcciones que, retranqueadas generalmente de la alineación al frente de la parcela, están unidas por ambos costados

laterales, a otras construcciones de la misma tipología, formando con ellas un bloque coherente.

24. Edificación agrupada. Es la situada en parcela independiente con edificación adosada formando fila con otras edificaciones.

#### DEFINICIÓN DEL APROVECHAMIENTO

25. Volumen edificable. Es la suma de los volúmenes edificables correspondientes a cada planta, obtenidos al multiplicar las superficies construidas por las alturas de planta.

26. Edificabilidad. Es el cociente resultante de dividir en cada parcela el volumen edificable por la superficie de la misma. Se expresará en  $\text{m}^2/\text{m}^2$ .

27. ÍNDICE de piso. Es el cociente de dividir la superficie total de parcela, por la superficie de la misma. Se expresará en  $\text{m}^2/\text{m}^2$ .

28. Densidad Residencial. Se entenderá como tal el número máximo de viviendas por unidad de superficie de suelo urbano o urbanizable, que se mide en número máximo de viviendas construibles por cada Hectárea, cantidad que incluirá las viviendas que ya estuvieran construidas y aquellas que pudieran construirse según las condiciones más favorables de la Ordenanza.

29. Aprovechamiento Real. Es el Aprovechamiento resultante del Volumen Edificable, incluidos tanto el residencial como el del resto de usos que pudiera permitirse.

30. Aprovechamiento Apropiable. Es el Aprovechamiento susceptible de ser patrimonializado por el propietario del suelo, y su regulación se realizará según lo establecido por la ley 6/98 de Régimen del suelo y valoraciones y por el artículo único de la ley 9/97 de Medidas Transitorias en materia de urbanismo de la Junta de Castilla y León o legislación que en lo sucesivo las sustituyere.

31. Edificación Fuera de Ordenación. Se denomina Fuera de Ordenación a las edificaciones que no se ajusten a la normativa de las Normas por superar los parámetros de volumen y en particular aquellas que se localicen en suelo público u otras zonas de distinta Ordenanza, delimitadas por los Planos de Calificación de las Normas. No se permitirán otras obras que las meras de reparación o consolidación, y en ningún caso aquellas que implicaran aumento de volumen.

#### ELEMENTOS DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

32. ÁMBITO de Actuación. Se denomina ÁMBITO de Actuación a toda aquella delimitación que se realice cuya finalidad sea la coordinación de la gestión o ejecución del planeamiento en cualquiera de sus niveles.

33. Unidad de Actuación. En suelo urbano no consolidado el aprovechamiento urbanístico del titular de los terrenos será el que resulte de aplicar a los mismos el 90% del aprovechamiento urbanístico previsto en el planeamiento vigente, de conformidad con lo previsto en la ley 6/98 de Régimen del suelo y valoraciones y en la ley 9/97 de Medidas Transitorias en materia de urbanismo de la Junta de Castilla y León o legislación que en lo sucesivo las sustituyere.

34. Sector. Se entenderá como Sector a los ámbitos independientes de suelo apto para urbanizar.

35. Polígono. Dentro de cada Sector de suelo apto para urbanizar cabe considerar el Polígono, como una subdivisión posterior a efectos de su ejecución progresiva e independizada una vez se haya realizado el correspondiente reparto de cargas y aprovechamientos.

36. Sistema General. Los elementos de Infraestructuras o Equipamientos que por su función o implantación se puedan considerar sirviendo a todo el territorio municipal, serán los Sistemas Generales.

37. Sistema Interior o local. Los elementos de Infraestructuras o Equipamientos que por su función o implantación se puedan considerar sirviendo sólo a una parte del territorio municipal o a alguno de los barrios, serán los Sistemas Locales.

#### 5.2.- CONDICIONES GENERALES DE PARCELACIÓN Y DE EDIFICACIÓN

##### 5.2.1. PARCELACIÓN Y REGULACIÓN

1. En lo referente a la parcelación se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Gestión Urbanística.

2. En el casco antiguo y zonas consolidadas no se limitan las dimensiones de parcelas. No obstante, en las nuevas parcelaciones que se realicen, el frente mínimo de parcela a vía pública, será de 5,00 m.

##### 5.2.2. ALINEACIONES Y RASANTES

1. Se tomarán como alineaciones oficiales y rasantes de las Vías públicas, las señaladas en el plano correspondiente y las que el Ayuntamiento, previamente pudiera haber establecido de forma legal o pueda definir en el desarrollo de las Normas.

2. En el caso de quedar sin edificar parte de un solar que constituya un espacio abierto a vía pública, y su anchura sea inferior a 4 m, deberá cerrarse en línea con la fachada o alineación de la calle correspondiente hasta una altura mínima de 2,20 m. Este cerramiento podrá ser de naturaleza tal que impida la vista desde la vía pública. Deberá tratarse de forma similar a la fachada y no desentonar en el ambiente urbano.

3. En las Ordenanzas de manzana cerrada no se permitirán retranqueos de las alineaciones, debiendo siempre ajustarse la edificación y el cerramiento a las alineaciones.

#### 5.2.3. OCUPACIÓN

1. La ocupación se entenderá como bruta, no computando en la superficie construible de la parcela, la superficie de vial comprendida entre el eje del mismo y el frente de parcela, cuando ese vial haya sido cedido por la misma propiedad.

#### 5.2.4. FONDO MÁXIMO

1. En las plantas bajas donde no se establece fondo máximo, su altura libre máxima a partir del fondo máximo del resto de las plantas será de 3,50 m, medidos desde el suelo en contacto con el terreno, y la pendiente máxima de la cubierta será del 10%.

2. En las demás plantas deberá respetarse el fondo máximo señalado, pudiendo únicamente realizarse a partir del mismo, vuelos abiertos.

#### 5.2.5. TIPOLOGÍAS

1. A los efectos de estas Ordenanzas se contemplan las siguientes TIPOLOGÍAS:

- a) Manzana cerrada con edificación colectiva adosada.
- b) Edificación en bloque abierto y exento.
- c) Viviendas unifamiliares aisladas.
- d) Viviendas unifamiliares adosadas
- e) Viviendas unifamiliares pareadas.
- f) Vivienda multifamiliar en baja altura.

### 5.3.- CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIÉNICAS

En relación al conjunto de Condiciones Generales de Volumen e Higiénicas, se precisa que estas condiciones deberán cumplirse en todo el suelo urbano, si bien al interior del Recinto Histórico primarán las condiciones impuestas por la Comisión de Patrimonio Cultural.

#### 5.3.1. ALTURA MÁXIMA DE LAS EDIFICACIONES

1. La altura de la edificación vendrá definida conjuntamente por los dos conceptos siguientes: Altura geométrica y número de plantas.

2. La altura de la edificación así definida, se medirá en todas y cada una de las rasantes del terreno en contacto con la edificación. En el caso de que la rasante presentara desniveles superiores a 1,20 m, se autorizará hasta un máximo de 60 cm, sobre la altura permitida en el punto más desfavorable. Para diferencias de nivel inferior a 1,20 m, podrá interpo-

larse. En tramos con desnivel deberá banquearse la edificación cada cierta distancia de acuerdo con la pendiente.

3. A los efectos del cómputo de las plantas, se entenderá siempre que se incluye en todo caso la planta baja, de modo que contada esta, la construcción no podrá exceder del número máximo de plantas que se establezca en todas y cada una de las rasantes de la edificación.

4. Del mismo modo, se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas, los áticos y semisótanos que sobresalgan más de 1,00 m en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación, exceptuando el caso de entradas a garaje, cuando el nivel de piso del mismo, se encuentre por debajo de la rasante de la vía pública.

5. En el caso de encuentros de calles con diferentes alturas, se mantendrá la altura mayor en un fondo máximo de 10 m, a la calle con menor altura.

6. En el caso de edificios con fachadas a calles opuestas que no formen esquinas, y que se encuentren a distinta rasante, se tomará para cada fachada la altura que corresponda a la calle en que se encuentra, no debiendo sobrepasar en ningún caso la altura máxima en la calle más desfavorable.

7. En los patios de manzana o de parcela, la altura será la que corresponde a la fachada principal.

#### 5.3.2. CUBIERTAS

1. Las cubiertas de los edificios no superarán en ninguno de sus puntos, el volumen definido por:

El plano superior del forjado de techo de la última planta.

b) Los planos que con pendiente máxima del 40% arranquen de la línea de intersección del plano, definido en el punto anterior con aquel que contiene las líneas de vuelo máximo en todas y cada una de las fachadas de la edificación.

2. Las cubiertas de los edificios no superarán en ninguno de sus puntos la altura de 3,25 m, medida perpendicularmente sobre el plano que se ha definido en el punto 1, del apartado anterior.

3. El espacio obtenido por la aplicación de los dos puntos anteriores, podrá destinarse exclusivamente a piezas de la vivienda inferior (duplex) y cuartos destinados a trasteros o a las instalaciones del edificio.

4. Los huecos de iluminación y ventilación en cubiertas, deberán estar situados en el mismo plano de la cubierta y su superficie no será superior a 1/8 de la superficie del paño de cubierta donde esté situado.

5. No se autorizarán azoteas o cubiertas planas en coronación del edificio, permitiéndose únicamente sobre el forjado de planta baja, en patios de parcela o en viviendas unifamiliares, en formación de terrazas con acceso desde la primera planta.

### 5.3.3. SOTANOS Y SEMISOTANOS

1. Los sótanos y semisótanos deberán tener ventilación suficiente. No se permitirán viviendas en sótanos ni semisótanos.

2. La altura libre en piezas no habitables, no podrá ser inferior a dos metros.

### 5.3.4. ENTREPLANTAS

1. En las plantas bajas, cuyo uso no sea el de vivienda, se permiten entreplantas, no pudiendo ocupar más del 50% de la superficie total, ni manifestarse en fachada.

2. La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta no podrá ser inferior a 3,00 m.

### 5.3.5. VUELOS Y SALIENTES

1. No se permitirán cuerpos que no esten a una altura igual o superior a 3,00 m, medida desde el nivel de la rasante en la parte más desfavorable.

2. La separación mínima de los vuelos a las medianerías será de 0,60 m.

3. El saliente en toda clase de vuelos (abiertos o cerrados), no excederá de la decima parte (1/10) de la anchura de la calle, siendo el límite superior de un metro.

4. Se permitirán vuelos cerrados o miradores, mediante soluciones que ocupen preferentemente las diferentes plantas de la edificación, en base a soluciones de carpintería de madera o metálica, incorporada estéticamente en composición y colorido con las fachadas de la edificación, debiendo estar acristalados en el 75 por ciento de la superficie, tanto frontal como lateral.

5. La longitud máxima de los vuelos cerrados o miradores será de 2/3 de la longitud de cada una de las fachadas.

6. Los salientes, rótulos, motivos decorativos, anuncios o cualquier elemento similar que se instale en la fachada, habrán de situarse a una altura superior a 3,00 m, medidos en la intersección de la fachada con la acera y no deberán exceder del vuelo máximo autorizado.

7. Las jambas en portadas y huecos, podrán sobresalir de la alineación, hasta un decimo (1/10) del ancho de la acera, sin exceder de 10 centímetros.

8. Las rejas en planta baja no tendrán un vuelo superior al quinto (1/5) del ancho de la acera, y no exceder de 10 centímetros.

9. Las vitrinas, escaparates, zócalos y demás elementos ornamentales no sobrepasarán la línea de fachada.

### 5.3.6. PATIOS

1. La superficie mínima de los patios de parcela será de 9,00 m<sup>2</sup>, con la obligación de poder inscribir en su interior un círculo de 3,00 m de diámetro.

2. No se permitirá reducir la superficie mínima de los patios con galerías, terrazas en voladizo, ni salientes de ningún tipo.

3. En atención al escaso frente de ciertas parcelas, y a las condiciones de la edificación situadas sobre ellas, se permitirá en edificaciones con frente menor a 5 m (medido en cualquier punto de su fondo edificable), la localización de patios de parcela con superficie mínima de 4 m<sup>2</sup> y donde pueda inscribirse un círculo de 2 metros de diámetro.

A estos patios de parcela solo podrán dar locales o piezas no vivideras de las viviendas, tales como pasillos, cocinas, aseos, baños y trasteros.

4. En el caso de realizarse patios mancomunados, para dos o más parcelas, la superficie mínima será de 9 m<sup>2</sup>, pudiéndose inscribir un círculo de 3 metros de diámetro.

### 5.3.7. CONDICIONES DE LOS LOCALES

1. Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directas por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo (1/8) de la que tengaa la planta del local, permitiéndose dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación siempre que el fondo total contado a partir del hueco no exceda de 10 metros y la superficie de embocadura sea superior a 7,5 m<sup>2</sup>.

### 5.3.8. PORTALES

1. El portal tendrá una anchura mínima de 2,00 m, en edificios de tres plantas.

2. Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria en los portales.

3. En los edificios en los que se prevea la instalación de calefacción central, podrán permitirse troneiras o tolvas en sus fachadas, sin afectar a los espacios libres de uso público.

### 5.3.9. ESCALERAS

1. Las escaleras con utilización colectiva, tendrán un ancho mínimo de 1 metro.

2. En las edificaciones destinadas a vivienda colectiva, cualquier escalera deberá contar con ventilación e iluminación suficientes en cada planta, y en el caso de que se opte por la iluminación cenital, la escalera deberá tener un ojo suficiente para que la iluminación alcance a las plantas bajas.

(Continúa)





# Boletín Oficial

## DE LA PROVINCIA DE ÁVILA

24 de mayo de 2001

FASCICULO SEGUNDO

Número 85

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

Franqueo concertado: 06/3

Depósito Legal: AV-1-1958

(Continuación)

### **ADMINISTRACIÓN LOCAL**

*Excmo. Ayuntamiento de Piedrahíta*

#### **NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL PIEDRAHÍTA DOCUMENTO DE TRAMITACIÓN DEFINITIVA**

##### **5.3.10. NORMATIVA SOBRE EDIFICACIONES EXISTENTES**

1. Los edificios de nueva planta que se construyan, no excederá de los límites máximos y mínimos que para cada zona fijen las Ordenanzas correspondientes.

2. Las ampliaciones de edificios existentes podrán hacerse siempre que la edificación resultante del edificio existente más la parte añadida no sobrepase los límites que se fijan para los edificios de nueva planta.

3. Las edificaciones anteriores que sobrepasen las condiciones de edificación y volumen establecidas en las Ordenanzas (altura, ocupación máxima, fondo máximo, etc ) podrán ser objeto de obras de consolidación, reparación, modernización o mejora de sus condiciones estéticas e HIGIÉNICAS, así como de modificación de uso, pero en ningún caso de aumento de volumen.

4. A los efectos de estas Normas, solo se considerarán fuera de ordenación aquellos edificios afectados por calificación de espacios públicos.

5. En relación a la problemática de los edificios que pudieran influir negativamente en el entorno del casco histórico y en el recinto del Palacio Ducal, el Plan Especial de Protección del casco histórico, que se ha de redactar a la mayor brevedad, deberá de señalar qué aspectos o partes integrantes de las edificaciones existentes, o incluso de la totalidad de las edificaciones existentes influyen negativamente en el entorno del casco y precisar para cada uno en particular las medidas concretas a adoptar para paliar o evitar el impacto medioambiental o paisajístico producido.

##### **5.4.- CONDICIONES GENERALES DE USO: RELACIÓN DE USOS ADMISIBLES**

###### **5.4.1. USO DE ALMACENES**

###### **DEFINICIÓN**

Todo local destinado a acopio de materiales, bien en guarda o conservación, bien para su venta.

###### **CLASIFICACIÓN**

A. Almacenes de comercios detallistas y otros situados en planta baja en edificios de viviendas oficinas o en patio de manzana.

B. Almacenes en edificios de uso exclusivo.

C. Almacenes que por el tipo de mercancía almacenada o método de conservación resultase incompatible con la vivienda y precise su utilización en zona de uso específico de almacenes o industrias.

###### **CONDICIONES**

Se estará a lo dispuesto para los usos Industriales y Comercial, en los que fuera de aplicación.

###### **5.4.2. USO ASISTENCIAL**

###### **DEFINICIÓN**

Edificios o instalaciones destinadas al servicio de aquellas personas que por su carácter o situación lo requieran.

###### **CLASIFICACIÓN**

A. Guarderías.

B. Residencias y Clubs u Hogares de Ancianos o similares.

###### **CONDICIONES**

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

###### **5.4.3. USO COMERCIAL**

###### **DEFINICIÓN**

Locales de servicio al público, destinados a la compra-venta al por menor o permuta de mercancías,

comprendidas en las siguientes agrupaciones, relacionadas de acuerdo con la clasificación Nacional de Actividades Económicas.

#### CLASIFICACIÓN

A. Comercio Minorista. Superficie de venta menor a 600 m<sup>2</sup>.

B. Supermercados y Grandes Almacenes. Superficie mayor a 600 m<sup>2</sup>.

C. Hipermercados. Ubicados fuera del casco urbano.

D. Establecimientos asociados espacialmente:

D.1. Mercados de Abastos.

D.2. Galerías Comerciales.

D.3. Centros Comerciales de Barrio.

D.4. Multitiendas.

#### CONDICIONES

Las diversas categorías de locales cumplirán las disposiciones vigentes que sean de aplicación. El número de plazas de aparcamiento se determinará en cada caso por la Administración, en función de la superficie de la instalación.

#### 5.4.4. USO DEPORTIVO

##### DEFINICIÓN

Campos de deportes en todos sus aspectos: locales o instalaciones destinados a la práctica del mismo, piscinas o similares, sean de carácter particular, oficial o comercial.

##### CONDICIONES

En sus instalaciones se atenderán a las normativas dictadas por el Consejo Superior de Deportes.

#### 5.4.5. USOS DOCENTES

##### DEFINICIÓN

Espacios, edificios y locales destinados a funciones docentes.

A. Centros de Presecular.

B. Centros de E.G.B.

C. Centros de BUP y COU.

D. Centros de Formación Profesional.

E. Otras enseñanzas.

##### CONDICIONES

Las construcciones de este tipo, se atenderán a lo dispuesto por el Ministerio de Educación y Ciencia.

#### 5.4.6. USO DE ESPECTÁCULOS Y RECREATIVOS

##### DEFINICIÓN

Locales e instalaciones destinados al público con fines de cultura y recreo.

##### CONDICIONES

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes sobre policía de espectáculos.

#### 5.4.7. USO DE ESTACIONES DE SERVICIO

##### DEFINICIÓN

Instalación construida al amparo de la oportuna concesión que contenga aparatos para el suministro de carburantes, gas-oil y lubricantes, y en la que puedan existir otros relacionados con los vehículos de motor.

##### CONDICIONES

Dispondrán de un aparcamiento en número suficiente para no entorpecer para no entorpecer el tránsito de un mínimo de dos plazas de surtidor.

#### 5.4.8. USO DE GARAJE - APARCAMIENTO

##### DEFINICIÓN

1. Lugar destinado a la estancia de vehículo de cualquier clase. Se consideran incluidos, dentro de esta 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.

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

##### CLASIFICACIÓN

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

2. Garaje - Aparcamiento en planta baja, semisótano y sótanos.

3. Garaje - Aparcamiento en edificio exclusivo (uso público o privado).

4. Talleres de automóvil.

5. Servicio público de transportes (viajeros y mercancías).

6. Aparcamiento al aire libre.

##### CONDICIONES

A. Generalidades.

La instalación y uso de garajes-aparcamientos y locales para el servicio del automóvil deberán ajustarse

tarse a las condiciones de las presentes Ordenanzas y demás disposiciones vigentes.

B. Garajes-Aparcamientos (categoría 1, 2, 3, 5 y 6).

Los garajes-Aparcamientos en estas categorías se sujetarán además a las condiciones siguientes:

1. Plaza de aparcamiento. Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio mínimo de 2,20 x 4,50 metros. Sin embargo el número de plazas en el interior de los garajes-aparcamientos colectivos no podrá exceder de las correspondientes a aplicar una media de 25 m<sup>2</sup>/coche.

2. Altura. La altura libre mínima será de 2,00 m en cualquier punto.

3. Condiciones constructivas. Los materiales estructurales habrán de ser resistentes al fuego o estar debidamente protegidos cumpliendo la normativa contra incendios vigente. Deberá procurarse una ventilación suficiente, bien sea natural o forzada, justificándose en el correspondiente proyecto.

4. Instalaciones contra incendios. En cualquier caso se estará a lo dispuesto en la Norma NBE-CPI-82 o normativa que la sustituya. Sin perjuicio de la íntegra aplicación de lo dispuesto más arriba, se instalarán extintores manuales adecuados, en todo tipo de garaje-aparcamiento, en la relación de 2 cada 250 m<sup>2</sup>. No serán precisos extintores manuales en garajes de superficie menor a 50 m<sup>2</sup>, debiendo disponer de un depósito de arena de 25 litros de capacidad y una pala para su lanzamiento.

C. Talleres del Automóvil (categoría 4ª).

Los talleres del automóvil se sujetarán además a las condiciones siguientes:

1. No causarán molestias a los vecinos o viandantes.

2. En los locales de servicio de lavado y engrase que formen parte de edificios de viviendas, la potencia instalada no excederá de 25 cv. En los restantes no excederá de 60 cv y en edificios exclusivos no existirá limitación.

D. Servicio público de transporte (viajeros y mercancías) categoría 5ª.

Se sujetarán además a las condiciones siguientes:

1. No causarán molestias a los vecinos y viandantes.

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

3. Los de transporte de viajeros se regirán por la reglamentación específica del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo o autonómica que le sustituya.

E. Aparcamientos al aire libre.

Deberán estar debidamente urbanizados, incluyendo plantación de arbolado y en su caso protecciones provisionales desmontables.

#### 5.4.9. USO HOTELERO

##### DEFINICIÓN

Edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal. Se consideran incluidas en este uso las residencias, así como las actividades complementarias como restaurantes, tiendas, etc.

##### CONDICIONES

Los locales cumplirán las dimensiones y condiciones fijadas en cada caso por el Ministerio de Comercio y Turismo. El edificio se sujetará en cuanto a condiciones de edificación, volumen, etc., a la ordenanza de la zona correspondiente. Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que se establezcan para cada uso específico.

#### 5.4.10. USO INDUSTRIAL

##### DEFINICIÓN

A efectos de estas Ordenanzas se define como uso industrial el correspondiente a los establecimientos destinados al conjunto de operación y transformación de primera materia, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución.

##### CLASIFICACIÓN

A) Industria compatible con vivienda. Se deberá situar en planta baja o sótano.

B) Industria en zona urbana, en edificio exclusivo.

C) Industria en zona industrial urbana.

D) Industria en zona industrial aislada.

E) Industria especial.

##### CONDICIONES

Serán de íntegra aplicación las Condiciones Generales Ambientales.

##### CONDICIONES estéticas

Las condiciones estéticas serán las señaladas en cada una de las ordenanzas de las respectivas zonas donde estén ubicadas las industrias.

#### 5.4.11. USO DE OFICINAS

##### DEFINICIÓN

Edificios en los que predominen las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o

privado: el de Banca, los que con carácter análogo pertenecen a empresas privadas, y los que se destinan a despachos profesionales de cualquier clase independientes de la vivienda.

#### CONDICIONES

1. Los locales de oficinas tendrán los siguientes servicios:

- a) hasta 100 m<sup>2</sup>, un retrete y un lavabo.
- b) de más de 100 m<sup>2</sup>, se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros.
- c) los servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, debiendo disponerse un vestíbulo de aislamiento.

2. La luz y ventilación de los locales y oficinas podrá ser natural o artificial. En este último caso, se exigirá la presentación de proyectos de las instalaciones de iluminación y aireacondicionado, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento.

#### 5.4.12. USO RELIGIOSO

##### DEFINICIÓN

Edificios destinados al culto religioso o de vida conventual.

#### CONDICIONES

Cumplirán lo establecido para los usos de vivienda y hotelero, en lo que les fuera de aplicación.

#### 5.4.13. USO DE LOCALES DE REUNIÓN

##### DEFINICIÓN

Locales cerrados o abiertos cuya finalidad principal es la de albergar actividades de vida social o de relación entre individuos, comprendiendo salones de baile, bingos, discotecas y similares.

#### CLASIFICACIÓN

1. Salas de Reunión con superficie inferior a 300 m<sup>2</sup>
2. Salas de Reunión con superficie mayor a 300 m<sup>2</sup>.

#### CONDICIONES

Cumplirán las establecidas para el uso de comercio y sus instalaciones, las aplicables a uso industrial

#### 5.4.14. USO SANITARIO

##### DEFINICIÓN

Edificios o instalaciones destinados al tratamiento, diagnóstico, rehabilitación, prevención y/o alojamiento de enfermos.

#### CLASIFICACIÓN

- a) Hospitales, Clínicas y Policlínicas.
- b) Centros de Urgencia - Casas de Socorro.
- c) Consultorios - Dispensarios.

#### CONDICIONES

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

#### 5.4.15. USO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

##### DEFINICIÓN

Locales, Edificios o espacios dedicados a un variedad conjunto de dotaciones.

#### CLASIFICACIÓN

- A) Servicios Administrativos.
  1. Ayuntamientos
  2. Juzgados.
  3. Organismos de la Administración del Estado, Autonomías, etc.
- B) Servicios de Orden.
  1. Cuartel de la Guardia Civil.
  2. Policía Municipal.
- C) Servicios de Higiene y Prevención.
  1. Servicios de recogida y tratamiento de basuras.
  2. Parque de Bomberos.
- D) Instalaciones de abastecimiento, depuración y mataderos.
  1. Depósitos de agua.
  2. Estación depuradora.
  3. Matadero.
- E) Mercados.
  1. Mercado de ganados.

#### CONDICIONES

Cumplirán las condiciones vigentes que les sean de aplicación.

#### 5.4.16. USO SOCIO-CULTURAL

##### DEFINICIÓN

Edificios dedicados a dotaciones sociales y culturales, tales como Centros Cívicos, Hogares de Juventud, Bibliotecas, Casas de Cultura, Museos, Salas de Conferencias y Exposiciones, Cine-Clubs, Teatros de Aficionados, etc.

#### CONDICIONES

Cumplirán las condiciones vigentes y las establecidas para los casos de comercio, oficina, industria, vivienda y espectáculos que les fueran de aplicación.

#### 5.4.17. USO DE VIVIENDA

##### DEFINICIÓN

Edificio o parte de un edificio destinado a residencia familiar.

##### CLASIFICACIÓN

Se establecen las siguientes categorías:

1. Vivienda unifamiliar. Es la situada en la parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro de distinto uso y con un acceso exclusivo desde la vía pública.

2. Vivienda colectiva. Edificio constituido por viviendas con accesos comunes.

##### PROGRAMA MINIMO

Toda vivienda se compondrá como mínimo de salón comedor, cocina, un dormitorio de dos camas, y aseo compuesto por lavabo, ducha e inodoro.

##### CONDICIONES

1. Toda vivienda deberá cumplir las condiciones mínimas de parámetros, superficies, y condiciones higiénico – sanitarias que se establezcan con carácter mínimo general en la normativa específica autonómica vigente, en la normativa provincial aplicable y en todo caso en la normativa mínima de viviendas acogidas a protección, según se reglamente en el momento de la redacción de los proyectos correspondientes.

2. Toda vivienda deberá tener fachada a la vía pública, a patio central de manzana o a espacio libre, en ordenaciones de bloques aislados.

3. Queda prohibida la construcción de viviendas en el interior de un patio de manzana.

4. No se autorizarán viviendas en sótanos o semisótanos.

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

#### 5.5.- CONDICIONES GENERALES DE SEGURIDAD Y DE CONSTRUCCIÓN

##### 5.5.1. NORMAS GENERALES.

1. Las construcciones habrán de reunir, con sujeción a las disposiciones vigentes, las condiciones de solidez y seguridad que se requieran, bajo la responsabilidad de los directores facultativos.

2. El Ayuntamiento podrá comprobar en todo momento las indicadas condiciones de solidez y ordenar las medidas que estime oportunas, sin que

ello represente obligación ni responsabilidad alguna para el mismo.

##### 5.5.2. CERRAMIENTOS

1. Los cerramientos podrán realizarse de forma provisional, bien para realizar la obra o para cerrar el solar.

2. En toda la obra que se realice, deberá cerrarse el solar con una valla de protección que se entenderá provisional.

3. En todos los solares, el Ayuntamiento podrá exigir el cerramiento permanente de dos metros de altura, ejecutado con materiales y espesor conveniente para asegurar su solidez y conservación en buen estado.

4. El Ayuntamiento podrá exigir el revoco y pintura de estos cerramientos.

5. Asimismo, podrá exigirse que se cierren otras propiedades aunque no tengan la condición de solar.

6. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas Vías, los propietarios de solares, tendrán obligación de efectuarlo en el plazo que determine el Ayuntamiento, a partir de la finalización de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación.

7. Igualmente, será obligatorio el cerramiento, cuando se produzca un derribo sin que se prevea una construcción inmediata.

##### 5.5.3. OBRAS

1. Los materiales a emplear en las obras no deben ocupar la vía pública ni aceras, pudiendo autorizarlo el Ayuntamiento en casos especiales, con las condiciones que estime convenientes, previa petición del interesado.

2. El constructor y en su caso los directores facultativos, serán responsables del incumplimiento y de los daños causados por no ajustarse a lo dispuesto en el Reglamento de Seguridad e Higiene en el Trabajo y demás disposiciones que regulen la materia.

3. No se permitirá la construcción en las zonas que queden afectadas por líneas de alta tensión (considerando para ello un área de 5 m de radio, desde el eje de cualquier conductor) o por otras conducciones, en tanto no se haya realizado el desvío de forma reglamentaria.

##### 5.5.4. EDIFICIOS RUINOSOS. CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS

1. En los casos de edificios ruinosos, serán de aplicación las disposiciones vigentes de la Ley del Suelo y Reglamento de Disciplina Urbanística.

2. 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 a la seguridad pública.

#### 5.5.5. DERRIBOS

1. Los derribos se efectuarán tomando las medidas oportunas de seguridad e higiene, prohibiéndose arrojar escombros a la calle, y evitando la producción de polvo. Se evitará igualmente, producir daños en las propiedades colindantes, siendo responsable a todos los efectos de reparación o indemnización, el que produce el derribo.

#### 5.5.6. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

1. La determinación de estas características corresponde a los Técnicos autores del proyecto, en lo no regulado por estas Ordenanzas, por lo que el Ayuntamiento se considera ajeno a las mismas.

2. No obstante, lo anterior podrá ser denegada una licencia por incumplimiento manifiesto de las normas vigentes, errores de cálculo o causas similares, sin que la concesión presuponga aprobación de estos extremos.

#### 5.5.7. INSTALACIONES

1. Las instalaciones de ascensores y montacargas se ajustarán a las disposiciones vigentes sobre la materia y requerirán previa licencia municipal.

2. La concesión del permiso municipal se referirá únicamente al emplazamiento e instalación de los aparatos y se entenderán sin efecto hasta que el peticionario no se halle en posesión de la correspondiente autorización de la Administración competente.

3. Las instalaciones de calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, gas, teléfono, antenas de televisión, etc, y los accesorios como depósitos de combustible, contadores, etc, deberán cumplir con las disposiciones vigentes, y en ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.

### 5.6.- CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA

#### 5.6.1. NORMAS GENERALES

1. La composición de las fachadas, medianerías y cubiertas de la edificación, tanto de la edificación existente como de la que se ejecute de nueva planta, armonizarán con la tipología constructiva tradicional y con el colorido y formatos de huecos y macizos de las edificaciones tradicionales existentes, sin que esta norma presuponga por otra parte la necesidad de reproducción o imitación de soluciones constructivas de otras épocas.

2. Se tratarán como fachadas todos los paramentos de un edificio visibles desde la vía pública. Cuando

se trate de edificios antiguos, cuya diferencia de altura sea igual o superior a 2 m, será obligatorio tratar como fachada al paramento que por esta razón quedase visto desde la calle.

3. Las condiciones generales de estética quedan sometidas al criterio de la Comisión de Patrimonio Cultural en el ámbito del recinto histórico hasta tanto se apruebe definitivamente el Plan Especial del Casco Histórico y siempre que dicho Plan regule con mayor precisión dichas condiciones.

#### 5.6.2. COMPOSICIÓN

1. En la composición de los huecos de fachada se buscará la homogeneidad en todas las plantas de la edificación, en base a módulos rectangulares donde predomine la altura sobre la anchura.

2. En grupos de viviendas unifamiliares agrupadas no se permitirá una longitud de fachada continua superior a 50 m.

3. Se prohíben en toda la zona de casco antiguo las escaleras exteriores para el acceso a la planta superior.

#### 5.6.3. FACHADAS

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

2. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueo, siempre que lo disponga la autoridad municipal.

3. Las autoridades municipales vigilarán especialmente el cumplimiento de lo dispuesto en este apartado.

#### 5.6.4. MATERIALES

1. Quedan expresamente prohibidos las fábricas de ladrillos pintados, blancos y aquellas que desentonen del ambiente urbano; las plaquetas cerámicas o similares y las piedras pulimentadas en fachadas.

2. Quedan expresamente prohibidas las cubiertas donde se emplee la pizarra y realizadas con placas metálicas de fibrocemento, plásticas o embreadas, y las tejas de hormigón y las cerámicas de colores diferentes a los terrosos.

3. Quedan expresamente prohibidas las placas de fibrocemento, colocadas en medianerías, así como los impermeabilizantes de tipo asfáltico, que quedan vistos.

Como única excepción a las anteriores normas se podrá emplear chapa metálica o fibrocemento en

construcciones industriales, zonas deportivas o elementos singulares como marquesinas, así como en los grandes edificios de carácter comercial fuera del recinto histórico del casco, y ello previa aprobación expresa de la Corporación Municipal.

4. Las fábricas revocadas emplearán coloraciones de gamas neutras o tierras claras (ocres, pardos, etc.) con preferencia sobre el blanco puro. La coloración de la pintura de la cerrajería y carpintería corresponderá igualmente a gamas neutras, prohibiéndose el empleo de colores violentos o disonantes, así como el aluminio anodizado en el propio color del metal. Igualmente se prohíbe la instalación de canalones y bajantes de PVC.

5. Las obras de reforma y conservación se llevarán a cabo respetando los elementos que puedan tener INTERÉS (por su ambigüedad, su singularidad o la nobleza de sus materiales o rescatándolos cuando fuesen descubiertos con motivo de las obras).

#### 5.7. CONDICIONES GENERALES AMBIENTALES

##### 5.7.1- CONDICIONES SOBRE VERTIDOS GASEOSOS.

Las emisiones gaseosas de las industrias u otros que se instalen se adaptarán a los valores máximos

admitidos por la ley de 22 de Diciembre (BOE 26-10-72) de protección del ambiente atmosférico y su Reglamento.

##### 5.7.2- CONDICIONES SOBRE VERTIDOS LÍQUIDOS

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:

a) Las materias en suspensión no excederán de 30 mg/litro.

b) El afluente 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.

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

d) El límite tolerable para detergentes biodegradables tenso activos LAS, estará comprendido entre 10 y 50 mg/l.

e) Deben 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:

| Parámetros                | 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                        | Unidades PH       | Entre 6,0 – 9,0                          |                 |
| Cadmio                    | Mg/l              | 0,5                                      | 1,0             |
| Cromo Total               | Mg/l              | 1,5                                      | 3,0             |
| Cobre                     | Mg/l              | 0,5                                      | 1,0             |
| Plomo                     | Mg/l              | 7,5                                      | 15,0            |
| Mercurio                  | Mg/l              | 0,05                                     | 0,10            |
| Níquel                    | Mg/l              | 5,5                                      | 11,00           |
| Plata                     | Mg/l              | 0,025                                    | 0,05            |
| Zinc                      | Mg/l              | 3,5                                      | 7,0             |
| Arsenio                   | Mg/l              | 3,0                                      | 0,0             |
| Cianuro                   | Mg/l              | 5,0                                      | 10,0            |
| Cloro residual total      | Mg/l              | 1,0                                      | 2,0             |
| Compuestos Fenólicos      | Mg/l              | 0,5                                      | 1,0             |
| Amoniaco (como Nitrógeno) | Mg/l              | 40,0                                     | 60,0            |
| Hidrocarburos Clorados    | Mg/l              | 0,003                                    | 0,006           |
| Toxicidad                 | Ut                | 7,5                                      | 10,0            |

### 5.7.3- CONDICIONES GENERALES SOBRE VERTIDOS SÓLIDOS O BASURAS

Residuos de tierras y escombros. Son aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del deshecho 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 Ordenanza Municipal correspondiente.

Residuos orgánicos. Aquellos procedentes de actividades orgánicas, que no contienen tierras ni escombros y en general, no son radioactivos, procedentes de la limpieza de fosas sépticas. Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas, se establecerán por el Ayuntamiento.

Previo a cualquier delimitación de un ámbito para vertedero de residuos tóxicos y peligrosos deberá estudiarse un Plan de Gestión para este tipo de residuos tal como establece la Ley 20/1.986 de 14 de Mayo.

### 5.7.4- CONDICIONES SOBRE CONTAMINACIÓN ACÚSTICA Y VIBRATORIA

El nivel de ruidos no excederá en ningún caso de 33 db. Además de lo preceptuado en las presentes Ordenanzas, los usuarios de las industrias deberán atenerse a las restantes normas y prescripciones vigentes establecidas por la legislación y más en particular:

- Ordenanza General de Higiene y Seguridad del Trabajo, y demás disposiciones complementarias o normativa que la sustituyere.

- Reglamentos de sobre Industrias, Almacenes y Actividades Molestas

- Reglamentos y normativas en materia de Aguas y Cauces.

### 5.7.5- CONDICIONES SOBRE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Se estará a lo dispuesto en la CPI-96, que es la actualmente en vigor, o en aquellas que pudieran sustituirla en el futuro. En todo caso, y sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación vigente, se considerará cautelarmente como mínimo los siguiente:

a) Extintores manuales. Número mínimo de extintores a colocar:

- en oficina: Un extintor por planta, situado en la caja de la escalera y como mínimo cada 200 m<sup>2</sup> construidos o fracción.

- en naves de fabricación o almacenaje: Un extintor por cada 200 m<sup>2</sup> o fracción.

- Un extintor como mínimo en cada uno de los

locales que alberguen contadores eléctricos, depósitos de combustible, centros de transformación, etc.

b) Equipos de manguera con las siguientes características:

1. Conducción independiente de la red de fontanería.

2. Toma de la red general con llaves de paso y válvula de retención.

3. Conducción de diámetro mínimo: 70 mm y capaz de soportar una presión de 15 atm.

4. Equipos de manguera en su armario, instalado en paramentos verticales a 120 cm del pavimento y con las características específicas en la norma UNE 23.091. El nº mínimo de los equipos de manguera a instalar se determinará como sigue: Naves de fabricación o almacenaje: un equipo por cada 600 m<sup>2</sup> de nave, con un mínimo de 2 equipos para naves inferiores a 600m<sup>2</sup> situados a una distancia no superior a 40 m, uno de otro, debiendo instalarse junto a las puertas de salida y entrada en la nave y por el interior de la misma.

## TÍTULO 6.- ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE:

### 6.1.- PLANTEAMIENTO GENERAL DE LA REGULACIÓN POR ORDENANZAS

El planteamiento general del Suelo Urbano responde a lo señalado en el apartado 1.1, donde se fijaban los objetivos del presente documento.

El suelo urbano comprende las áreas ocupadas por el desarrollo urbano y aquellas otras que, por ejecución de las Normas Subsidiarias lleguen a adquirir tal situación. Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación.

Los derechos y obligaciones de los propietarios de los terrenos se regularán de modo diferenciado, de acuerdo con la situación en que dichos predios se encuentran respecto a cada una de las clases de suelo y la calificación que resulta de la ordenación establecida por las Normas Subsidiarias.

Los derechos y obligaciones que se derivan del conjunto de determinaciones de las Normas respecto al predio de que se trate, se corresponden con los enunciados de la Ley del Suelo; el cumplimiento de los derechos y obligaciones se efectuará ajustándose a lo dispuesto en el Reglamento de Gestión que desarrolla la Ley y con las especificaciones que en relación a ello contiene la presente normativa.

El núcleo urbano de PIEDRAHÍTA, como cabecera de comarca, situado en un importante nudo de comunicaciones a nivel comarcal, ha venido sufriendo un desarrollo carente de control urbanístico en zonas fuera del perímetro del Conjunto Histórico



Artístico, pero muy cerca del mismo, en el que hace ya tiempo también se produjeron puntualmente algunas actuaciones discordantes con el carácter y valores intrínsecos del núcleo.

Por ello se plantea una doble actuación: por un lado la de protección del Casco Histórico Artístico, que se verá reforzada por el Plan Especial y por el otro una ordenación de las zonas de crecimiento mediante Unidades de Actuación y Sectores de suelo urbanizable, creando una estructura viaria adecuada al carácter del ensanche y controlando la densidad, de modo que el conjunto general pueda disponer de un crecimiento paulatino que no sea contradictorio con las características del Casco antiguo que se quieren mantener.

Se han repartido los nuevos ámbitos de crecimiento en todo el entorno del antiguo núcleo urbano, con el objeto de evitar concentraciones de nueva edificación en una sola de las direcciones. Se planteó asimismo, gracias a la actuación del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, en relación con la travesía, mejorar la red viaria en general, diversificándola, y dotándola del mínimo ancho necesario, lo que permite una mejor calidad ambiental y un adecuado nivel de servicio.

La justificación de las cantidades de suelo urbano y urbanizable clasificadas así como de los aprovechamientos resultantes de los mismos, y de la parte del suelo urbano que se regula mediante Unidades de Ejecución, viene incluida y suficientemente desarrollada en el Título 1, Memoria Justificativa.

Finalmente, se han estudiado pormenorizadamente las ordenaciones urbanísticas, trama viaria y tipologías edificatorias a emplear, que mejor se adecuaban al conjunto edificado existente por un lado y al tamaño y características de los nuevos desarrollos propuestos por otro, poniendo un énfasis muy especial en este último aspecto para conseguir en el futuro una óptima calidad del espacio urbano que este acorde con los notables valores ambientales del viejo casco histórico.

Las Ordenanzas que en el Plano nº 2 figuran con un asterisco (\*), están condicionadas en su aplicación a la obligatoriedad de realizar la Urbanización completa (viario y todos los servicios) previa o paralelamente a la ejecución de la edificación, tanto en la vía que de frente o servicio a la parcela como en el tramo necesario hasta conectar con las redes generales, y todo ello por cuenta del particular en virtud de la Ley del Suelo vigente.

Con las ordenanzas particulares que a continuación se recogen, quedan cubiertas tanto las condiciones urbanísticas de los Usos Dotacionales como de los Usos Lucrativos, abarcando las distintas zonas

urbanísticas tanto actuales y futuras, en suelo urbano y en suelo urbanizable, dotándolas de unas reglas adecuadas a cada una de ellas y siendo de aplicación tanto en el suelo urbano consolidado, como en el pendiente de consolidar mediante Unidades de Actuación, así como en los Sectores de suelo urbanizable.

## 6.2.- ZONAS DE ORDENANZA DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

A continuación se relacionan las Ordenanzas aplicables a las calificaciones asignadas a los distintos suelos destinados a dotaciones públicas y equipamientos de carácter público.

Las dotaciones y equipamientos públicos habrán de tener la titularidad pública, o la adquirirán como resultado de las cesiones obligatorias y gratuitas establecidas para los distintos ámbitos de planeamiento previstos en el desarrollo de las determinaciones e instrumentos previstos en estas Normas Subsidiarias.

Las calificaciones contempladas para este tipo de dotaciones y que vienen reflejadas en los planos con la correspondiente clave identificatoria, son las siguientes:

ZV – ZONA VERDE

ZD – ZONA DEPORTIVA

ZE – ZONA ESCOLAR

ZX – ZONA DE DOTACIONES SIN DEFINIR

EP – EDIFICIOS Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

En las zonas verdes no estará permitida ninguna construcción de carácter permanente salvo las que alberguen las instalaciones de servicio de las mismas.

En el resto de zonas destinadas a equipamientos y dotaciones de carácter público, las condiciones constructivas vendrán fijadas por el Ayuntamiento y complementariamente en su caso por la Administración actuante, siempre en función de las necesidades a cubrir y de los requerimientos técnicos específicos de cada tipo de dotación.

En el recinto histórico las edificaciones que se realizasen en estas zonas, ya sea de nueva planta o de modificación o ampliación de las existentes, deberán cumplir idénticas condiciones a las previstas por estas Normas para cualquier actuación en dicho recinto.

## 6.3.- ZONAS DE ORDENANZA DE DOTACIONES PRIVADAS

Estas Normas Subsidiarias señalan igualmente la calificación para determinadas dotaciones que pueden ser de Organismos o Entidades de titularidad no necesariamente pública como Empresas suministradoras, Instituciones, etc.

Son las siguientes:

ER – EDIFICIOS RELIGIOSOS

EX – OTRAS EDIFICACIONES DOTACIONALES

IT – INSTALACIONES TÉCNICAS

Las condiciones de construcción en estos suelos, deberán adecuarse a lo previsto de forma general en la Normativa de construcción y desde el punto de vista de la volumetría no podrán superar las condiciones establecidas por la Zona de Ordenanza con la que la parcela correspondiente tenga una mayor línea de contacto.

En todo caso, los proyectos de nueva construcción, modificación o ampliación, deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, y en el caso de situarse en el recinto histórico, deberán incluir idénticas condiciones a las previstas por estas Normas para cualquier actuación en el mismo.

#### 6.4.- ZONAS DE ORDENANZA DE USOS LUCRATIVOS

A continuación se relacionan las Ordenanzas de Usos lucrativos, cuyo desarrollo normativo en este caso viene señalado en una Ficha individualizada, donde vienen reflejadas todas las condiciones y parámetros constructivos que será necesario aplicar y cuya concreta interpretación normativa figura descrita literalmente en cada uno de los subcapítulos del Título 5.

Las Ordenanzas de Usos lucrativos aplicables en las Normas Subsidiarias de PIEDRAHÍTA son las siguientes:

CA - CASCO ANTIGUO

NA - CERRADA EN NÚCLEO ANTIGUO

CE - CASCO ENSANCHE

UM - MIXTA UNIFAMILIAR MULTIFAMILIAR

UN - UNIFAMILIAR EXTENSIVA

OA - MANTENIMIENTO ORDENACION ACTUAL (6 grados específicos)

AT - ALMACENES Y TALLERES

FICHAS RESUMEN DE ORDENANZAS DE USOS LUCRATIVOS

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL PIEDRAHÍTA - Ávila

ORDENANZA: CERRADA EN CASCO ANTIGUO

CA·

FICHA RESUMEN DE NORMATIVA

DEFINICIÓN×

Zona del casco antiguo, en su mayoría Conjunto Histórico-Artístico, en cuyo recinto esta Ordenanza sólo tiene carácter de parámetros máximos indicativos, regulada por alineación exterior a vial y patios interiores de parcela o manzana, con edificación a medianerías.

#### CONDICIONES DE PARCELA

|                   |            |              |
|-------------------|------------|--------------|
| · Parcela mínima: | no se fija | la existente |
| × Frente mínimo:  | no se fija | el existente |
| × Frente máximo:  |            | el existente |

#### CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

|                                                         |              |
|---------------------------------------------------------|--------------|
| × Edificabilidad s/ Suelo Bruto                         | no se aplica |
| × Edificabilidad s/ Parcela Neta (solares licen. dir.): |              |

La resultante de aplicar las condiciones de edificación sobre el solar. (\*)

#### CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

|                                |                                                         |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------|
| × Alineaciones:                | Las señaladas en los planos. (*)                        |
| × Retranqueos mínimos:         | No se permiten en fachada. (*)                          |
| × Ocupación máxima de parcela: | Sin limitar salvo retranqueos y luces (*)               |
| × Fondo máximo:                | No se limita, salvo retranqueos por Ordenanzas. (*)     |
| × Altura máxima:               | 3 plantas= 9,30 m. (*)                                  |
| × Tipología:                   | Edificio adosado por medianerías en manzana cerrada (*) |
| × Vuelos:                      | Vuelos según Ordenanza. (*)                             |

#### CONDICIONES ESTÉTICAS

En Fachadas, se tenderá a la proporción vertical de los huecos, prohibiendo la imitación de materiales. Se admitirá el ladrillo con cara vista en fachada, siempre que se disponga en una proporción del total de la superficie de la fachada, similar a la que existe en las tipologías del casco, combinado con revoco o piedra. Se recomienda el revoco con colores utilizados tradicionalmente, como blancos, térreos, etc. Se podrá utilizar la piedra como material de fachada en mamposterías usuales. Las fachadas secundarias deberán tratarse como las principales, siempre que sean visibles desde espacios públicos. Las medianerías se tratarán como las fachadas cuando queden vistas.

Se prohíbe la piedra, cuando se trate de grandes aplacados, cuando se utilice con brillo (incluso mármoles) o cuando las mamposterías no sean naturales. Se prohíbe el uso del hormigón visto, incluso en elementos estructurantes y de cornisas. Las carpinterías serán color marrón oscuro, pudiendo también ser de madera barnizada. Los balcones tendrán balaustres exclusivamente verticales, metálicos o de forja.

Las plantas bajas comerciales no podrán ser totalmente diáfanas, sino que se buscará una adecuada proporción de huecos y macizos. La cubierta deberá ser inclinada, no permitiéndose áticos en ningún caso. Se deberá realizar obligatoriamente en teja curva de tipo árabe y los canalones serán de zinc.

#### ORDENANZA: CERRADA EN CASCO ANTIGUO

##### CONDICIONES DE USOS PERMITIDOS (\*)

- × Comercial/Almacén: Permitidos los Tipos A
- × Deportivo: Permitido
- × Espectáculos - Recreativo: Permitido
- × Garaje - Aparcamiento: Permitido
- × Hotelero: Permitido
- × Locales de Reunión: Permitido
- × Viviendas: Permitidos todos los tipos
- × Oficinas: Permitidos
- × Industrial: Permitido tipo A
- × Otros: Dotacionales permitidos

(\*) Ver "APLICACIÓN DE ESTA ORDENANZA" más adelante

##### OTRAS CONDICIONES

Serán de aplicación las Ordenanzas Reguladoras de la Edificación (título 5) en los demás aspectos no señalados en la presente Ficha.

##### CONDICIONES DE APLICACIÓN DE ESTA ORDENANZA

En todo caso, la aplicación de todo lo definido en esta Ordenanza para el Recinto del Conjunto Histórico-Artístico ya incoado y reflejado en los planos a escala 1:2.000 sobre CALIFICACIÓN, quedará sometida a lo que prescriba el Plan Especial del Casco Histórico, que será el que fije las alturas definitivas en cada zona, así como otras determinaciones que procedan. En su defecto, y hasta tanto no haya sido aprobado definitivamente, los Proyectos en el mencionado recinto deberán ser informados previamente por la Comisión Territorial del Patrimonio Cultural y ajustarse por tanto a lo que dicho Organismo establezca respecto de todas las condiciones reflejadas en esta Ordenanza, particularmente lo referente a altura máxima, fondos, ocupación de parcela, condiciones volumétricas, estéticas, etc.

#### NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL PIEDRAHÍTA - Ávila

#### ORDENANZA: CERRADA EN NÚCLEO ANTIGUO

#### FICHA RESUMEN DE NORMATIVA

##### DEFINICIÓN

Comprende la Zona del Barrionuevo y algunas manzanas del extrarradio que corresponden en parte al Conjunto Histórico-Artístico, en cuyo recinto esta Ordenanza sólo tiene carácter de parámetros máximos indicativos. Se aplica también en los Núcleos Anejos del término Municipal, regulándose mediante alineación exterior a vial y los patios interiores de parcela o manzana, con edificación adosada lateralmente.

##### CONDICIONES DE PARCELA

- × Parcela mínima: (en nuevas parcelaciones) (\*) 80 m<sup>2</sup>
- × Frente mínimo: (en nuevas parcelaciones) (\*) 5 m.
- × Frente máximo: no se fija

##### CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- × Edificabilidad s/ Suelo Bruto (no aplicable)
- × Edificabilidad s/ Parcela Neta (solares licen. dir.):

La resultante de aplicar las condiciones de edificación sobre el solar.

##### CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

- × Alineaciones: Las señaladas en los planos. (\*)
- × Retranqueos mínimos: En fachada previo Informe Técnico Municipal (\*)
- × Ocupación máxima de parcela: Sin limitar salvo retranqueos y luces (\*)
- × Fondo máximo: Sin limitar salvo retranqueos por Ordenanza (\*)
- × Altura máxima: 2 plantas= 6,00 m. (\*)
- × Tipología: Edificio adosado por medianerías en manzana cerrada
- × Vuelos: Vuelos según Ordenanza. (\*)

##### CONDICIONES estéticas

No se fijan, salvo las señaladas en las condiciones generales.

En cualquier caso, las fachadas secundarias deberán tratarse como las principales, siempre que sean visibles desde espacios públicos. Las medianerías se tratarán como las fachadas cuando queden vistas. Se recomienda el revoco con colores utilizados tradicionalmente, como blancos, térreos, etc. Se podrá utilizar la piedra como material de fachada en mamposterías usuales. La cubierta deberá ser inclinada, no permitiéndose áticos en ningún caso.

## ORDENANZA: CERRADA EN NÚCLEO ANTIGUO

### CONDICIONES DE USOS PERMITIDOS (\*)

- × Comercial y Almacén: Permitidos los Tipos A
- Deportivo: Permitido
- × Espectáculos - Recreativo: Permitido
- × Garaje - Aparcamiento: Permitido
- × Hotelero: Permitido
- × Locales de Reunión: Permitido
- × Viviendas: Permitidos todos los tipos
- × Oficinas: Permitidos
- × Industrial: Permitido tipo A
- × Otros: Dotacionales permitidos

(\*) Ver "APLICACIÓN DE ESTA ORDENANZA" más adelante

### OTRAS CONDICIONES

Serán de aplicación las Ordenanzas Reguladoras de la Edificación (título 5) en los demás aspectos no señalados en la presente Ficha.

### CONDICIONES DE APLICACIÓN DE ESTA ORDENANZA

En todo caso, la aplicación de todo lo definido en esta Ordenanza para el Recinto del Conjunto Histórico-Artístico ya incoado y reflejado en los planos a escala 1:2.000 sobre CALIFICACIÓN, quedará sometida a lo que prescriba el Plan Especial del Casco Histórico, que será el que fije las alturas definitivas en cada zona, así como otras determinaciones que procedan. En su defecto, y hasta tanto no haya sido aprobado definitivamente, los Proyectos en el mencionado recinto deberán ser informados previamente por la Comisión Territorial del Patrimonio Cultural y ajustarse por tanto a lo que dicho Organismo establezca respecto de todas las condiciones reflejadas en esta Ordenanza, particularmente lo referente a altura máxima, fondos, ocupación de parcela, condiciones volumétricas, estéticas, etc.

### NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL PIEDRAHÍTA - Ávila

ORDENANZA: CERRADA EN CASCO ENSANCHE  
CE·  
FICHA RESUMEN DE NORMATIVA

### DEFINICIÓN

× Zonas en torno al casco antiguo que corresponden a áreas de ensanche del mismo. Se regula de manera general como edificios entre medianerías, mediante la alineación exterior a vial y los patios

interiores de parcela o manzana, permitiéndose también el diseño de bloques, que respeten las necesarias distancias entre fachadas.

### CONDICIONES DE PARCELA

- × Parcela mínima: (en nuevas parcelaciones) 150 m<sup>2</sup>
- × Frente mínimo: (en nuevas parcelaciones) 6 m.
- × Frente máximo: no se fija

### CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- × Edificabilidad s/ Suelo Bruto (aplicable en UA y PP): según índice ámbito
- × Edificabilidad s/ Parcela Neta (en solares licen. dir.): La resultante de aplicar las condiciones de edificación (altura, fondo máximo y ocupación de parcela) sobre el solar.

### CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

- × Alineaciones: Las señaladas en los planos.
- × Retranqueos mínimos: No se establecen.
- × Ocupación máxima de parcela: Según resulte de aplicar retranqueos.
- × Fondo máximo: 20 m.
- × Altura máxima: 3 plantas= 9,30 m.
- × Tipología: Edificio en medianerías o bloque abierto.
- × Vuelos: Vuelos según Ordenanzas.

### CONDICIONES ESTÉTICAS

No se fijan, salvo las señaladas en las condiciones generales.

En cualquier caso, las fachadas secundarias deberán tratarse como las principales, siempre que sean visibles desde espacios públicos. Las medianerías se tratarán como las fachadas cuando queden vistas.

## ORDENANZA: CERRADA EN CASCO ENSANCHE

### CONDICIONES DE USOS PERMITIDOS

- × Comercial: Permitido Tipo A y B
- × Almacenes: Permitido Tipo A y B
- × Deportivo: Permitido
- × Espectáculos - Recreativo: Permitido
- × Garaje - Aparcamiento: Permitido
- × Hotelero: Permitido
- × Locales de Reunión: Permitido
- × Viviendas: Permitidos todos los tipos
- × Oficinas: Permitidos
- × Industrial: Permitido tipo A
- × Otros: Dotacionales permitidos

**OTRAS CONDICIONES**

Serán de aplicación las Ordenanzas Reguladoras de la Edificación (título 5) en los demás aspectos no señalados en la presente Ficha.

**CONDICIONES DE APLICACIÓN DE ESTA ORDENANZA**

En los casos en los que esta Ordenanza regula manzanas incluidas dentro del Recinto del Conjunto Histórico-Artístico ya incoado y reflejado en los planos a escala 1:2.000, quedará sometida a lo que prescriba el Plan Especial del Casco Histórico, que será el que fije las alturas definitivas en cada zona, así como otras determinaciones que procedan. En su defecto, y hasta tanto no haya sido aprobado definitivamente, los Proyectos en el mencionado recinto deberán ser informados previamente por la Comisión Territorial del Patrimonio Cultural y ajustarse por tanto a lo que dicho Organismo establezca respecto de todas las condiciones reflejadas en esta Ordenanza, particularmente lo referente a altura máxima, fondos, ocupación de parcela, condiciones volumétricas, estéticas, etc.

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL PIEDRAHÍTA - Ávila**

ORDENANZA: MIXTA UNIFAMILIAR UM.

FICHA RESUMEN DE NORMATIVA

**DEFINICIÓN**

× Edificación unifamiliar de carácter adosado o pareado de 2 plantas, o multifamiliar de 3 plantas, en parcelas individuales o complementadas con parcela comunitaria, todo ello según Estudio de Detalle, en función de la materialización del aprovechamiento resultante del diseño que se aplique, siendo el aprovechamiento inalterable para cualquier solución que se adopte y viniendo fijado por la edificabilidad sobre parcela neta en suelo urbano de licencia directa, o por la edificabilidad sobre suelo bruto para las Unidades de Actuación.

**CONDICIONES DE PARCELA**

- × Parcela mínima: En edif. colectiva: 400 m<sup>2</sup>  
En edif. unifam: 140 m<sup>2</sup>
- × Frente mínimo: 7 m.
- × Frente máximo: 40 m.

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**

× Edificabilidad s/ Suelo Bruto (aplicable en UA y PP): 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
equivalente a una Densidad de 40 viv./Ha

× Edificabilidad s/ Parcela Neta (solares licen. dir.): 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN** (señaladas por Estudio de Detalle en su caso)

· Alineaciones:

Exteriores de parcela señaladas en los planos o señaladas por Estudio de Detalle.

× Retranqueos mínimos:

Se medirán según lo regulado en el párrafo más adelante referente a retranqueos

× Ocupación máxima de parcela: 50%

× Fondo máximo: 15 m.

× Altura máxima:

En edificios de 3 plantas = 9,40 m.

En edificios de 2 plantas = 6,00 m.

× Garajes:

No computan Edificabilidad hasta 25m<sup>2</sup> por vivienda/local comercial

× Tipología: Vivienda Unifamiliar adosada o pareada con 2 plantas, o edificio exento de vivienda colectiva de 2 o 3 plantas.

× Vuelos: No se limitan.

× Pendiente de cubiertas: máximo de 40%

**CONDICIONES ESTÉTICAS**

No se fijan, salvo las señaladas en las condiciones generales.

En cualquier caso, todas las fachadas secundarias deberán tratarse como principales. Los materiales, acabados y volúmenes resultantes deberán mantener una suficiente adecuación con el entorno circundante así como con el estilo y carácter de la localidad, para lo cual su elección y diseño quedarán sometidos al Informe favorable Municipal.

ORDENANZA: MIXTA UNIFAMILIAR

**CONDICIONES DE USOS PERMITIDOS**

En viviendas unifamiliares adosadas o pareadas se permitirán los mismos usos que para Unifamiliar Extensiva, salvo aquellos que allí se autorizaban para parcela independiente o edificio exento.

En viviendas colectivas se permitirán los mismos usos que para la Ordenanza de Casco Ensanche, pero los Dotacionales, hoteleros y Locales de Reunión estarán sometidos al previo Informe Municipal, emitido en función del entorno residencial, accesos y localización.

Todas las viviendas que no sean unifamiliares, tendrán un acceso directo al viario público por alguna de sus fachadas.

Estas Normas autorizan expresamente el uso Hotelero y el Dotacional para Estación de Autobuses,

en la Unidad de Ejecución nº 7, de forma que la superficie edificable consumida para este uso se deducirá de la superficie edificable destinada a vivienda dándoles a los metros cuadrados edificables un valor equivalente para ambos usos.

En el caso de construcción de instalaciones para albergar una Estación de autobuses, éstas deberán disponerse de forma que sobre la parte de dicha parcela ocupada por la estación no se podrán ubicar usos residenciales.

#### OTRAS CONDICIONES

Serán de aplicación las Ordenanzas Reguladoras de la Edificación (título 5) en los demás aspectos no señalados en la presente Ficha.

La opción de desarrollar el aprovechamiento (invariable en cualquier caso) en vivienda colectiva, viviendas unifamiliares o una proporción de cada una, podrá ser propuesta inicialmente a instancia del promotor privado, mediante propuesta previa a la redacción del Proyecto, pero su definitiva adopción necesitará del correspondiente Informe favorable Municipal, que deberá realizarse en función de lo que en cada momento se estime más conveniente para el mejor desarrollo de la localidad.

Igual trámite se producirá para el caso de que se desee materializar parte del aprovechamiento en otros usos, como los hoteleros, edificios para servicios como Estaciones de Autobuses, y todos los demás que son considerados compatibles con el uso residencial. Al transformar edificabilidad residencial para estos otros usos, en ningún caso y por ningún concepto se podrá incrementar la edificabilidad total asignada sobre suelo bruto o suelo neto, ni la señalada para usos complementarios.

En referencia a los retranqueos mínimos que se exigen, éstos se medirán siempre en función de la altura de fachada a edificios situados en cada uno de los linderos, tomándose la que resulte más alta entre la que se propone y la existente o prevista en la parcela colindante. Cuando en alguna de ambas fachadas existan huecos de piezas principales (salón, comedor, dormitorios) el retranqueo será igual a la mayor de las alturas de fachada, y cuando en ambas fachadas sólo haya huecos de piezas no principales, (cocinas, baños, pasillos, hall, escaleras), el retranqueo será al menos igual a 1/2 de la mayor de las alturas de fachada.

#### NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL PIEDRAHÍTA - Ávila

ORDENANZA: MIXTA UNIFAMILIAR - MULTIFAMILIAR 2 PLANTAS

UM-II·

#### FICHA RESUMEN DE NORMATIVA

##### DEFINICIÓN

× Edificación unifamiliar de carácter adosado o pareado o multifamiliar pero con sólo 2 plantas, en parcelas individuales o complementadas con parcela comunitaria, todo ello según Estudio de Detalle, en función de la materialización del aprovechamiento resultante del diseño que se aplique, siendo el aprovechamiento inalterable para cualquier solución que se adopte y viniendo fijado por la edificabilidad sobre suelo bruto para las Unidades de Actuación.

##### CONDICIONES DE PARCELA

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| × Parcela mínima:   |                    |
| En edif. colectiva: | 400 m <sup>2</sup> |
| En edif. unifam:    | 140 m <sup>2</sup> |
| × Frente mínimo:    | 7 m.               |
| × Frente máximo:    | 40 m.              |

##### CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

|                                                            |                                     |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| × Edificabilidad s/ Suelo Bruto<br>(aplicable en UA y PP): | 0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| equivalente a una Densidad de                              | 35 viv./Ha                          |
| × Edificabilidad s/ Parcela Neta<br>(solares licen. dir.): | 1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN (señaladas por Estudio de Detalle en su caso)

Alineaciones:

Exteriores de parcela señaladas en los planos o señaladas por Estudio de Detalle

× Retranqueos mínimos:

Se medirán según lo regulado en el párrafo más adelante referente a retranqueos

× Ocupación máxima de parcela: 70%

× Fondo máximo: 15 m.

× Altura máxima: 2 plantas= 6,00 m.

× Garajes: No computan Edificabilidad hasta 25m<sup>2</sup> por vivienda/loc. com.

× Tipología:

Vivienda Unifamiliar adosada o pareada con 2 plantas, o edificio exento de vivienda colectiva de 2 o 3 plantas.

× Vuelos: No se limitan.

× Pendiente de cubiertas: máximo de 40%

##### CONDICIONES estéticas

No se fijan, salvo las señaladas en las condiciones generales.

En cualquier caso, todas las fachadas secundarias deberán tratarse como principales. Los materiales, acabados y volúmenes resultantes deberán mantener una suficiente adecuación con el entorno circundante así como con el estilo y carácter de la localidad, para lo cual su elección y diseño quedarán sometidos al Informe favorable Municipal.

### **ORDENANZA: MIXTA UNIFAMILIAR - MULTIFAMILIAR 2 PLANTAS**

#### **CONDICIONES DE USOS PERMITIDOS**

En viviendas unifamiliares adosadas o pareadas se permitirán los mismos usos que para Unifamiliar Extensiva, salvo aquellos que allí se autorizaban para parcela independiente o edificio exento.

En viviendas colectivas se permitirán los mismos usos que para la Ordenanza de Casco Ensanche, pero los Dotacionales, hoteleros y Locales de Reunión estarán sometidos al previo Informe Municipal, emitido en función del entorno residencial, accesos y localización.

Todas las viviendas que no sean unifamiliares, tendrán un acceso directo al viario público por alguna de sus fachadas.

#### **OTRAS CONDICIONES**

Serán de aplicación las Ordenanzas Reguladoras de la Edificación (título 5) en los demás aspectos no señalados en la presente Ficha.

La opción de desarrollar el aprovechamiento (invariable en cualquier caso) en vivienda colectiva, viviendas unifamiliares o una proporción de cada una, podrá ser propuesta inicialmente a instancia del promotor privado, mediante propuesta previa a la redacción del Proyecto, pero su definitiva adopción necesitará del correspondiente Informe favorable Municipal, que deberá realizarse en función de lo que en cada momento se estime más conveniente para el mejor desarrollo de la localidad.

En referencia a los retranqueos mínimos que se exigen, éstos se medirán siempre en función de la altura de fachada a edificios situados en cada uno de los linderos, tomándose la que resulte más alta entre la que se propone y la existente o prevista en la parcela colindante. Cuando en alguna de ambas fachadas existan huecos de piezas principales (salón, comedor, dormitorios) el retranqueo será igual a la mayor de las alturas de fachada, y cuando en ambas fachadas sólo haya huecos de piezas no principales, (cocinas, baños, pasillos, hall, escaleras), el retranqueo será al menos igual a 1/2 de la mayor de las alturas de fachada.

### **NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL PIEDRAHÍTA - Ávila**

ORDENANZA: UNIFAMILIAR EXTENSIVA UN·

FICHA RESUMEN DE NORMATIVA

#### **DEFINICIÓN**

× Edificación unifamiliar de carácter aislado o pareado de 1 o 2 plantas en parcela individual, o complementada con parcela comunitaria, sin alterar la superficie de parcelas equivalente. Aprovechamiento fijado por edificabilidad sobre parcela neta en suelo urbano de licencia directa o por edificabilidad sobre suelo bruto en Unidades de Actuación.

#### **CONDICIONES DE PARCELA**

× Parcela mínima: (para nuevas parcelaciones) 250 m<sup>2</sup>  
 × Frente mínimo: 11 m. en edif. aislada, 9 m. en edif. pareada  
 × Frente máximo: no se fija

#### **CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**

× Edificabilidad s/ Suelo Bruto (aplicable en UA y PP): 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 equivalente a una Densidad de 25 viv./Ha  
 × Edificabilidad s/ Parcela Neta (solares licen. dir.): 0,78 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

#### **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN (a señalarse en Estudio de Detalle)**

× Alineaciones:  
 Exteriores de parcela señaladas en los planos o señaladas por Estudio de Detalle.  
 × Retranqueos mínimos  
 a: fachada: 2 m.  
 posterior: 3 m.  
 lateral: 2,5 m. o adosamiento en el caso de viviendas pareadas.  
 × Ocupación máxima de parcela: 50% cuando se materialice el aprovechamiento en 2 plts.  
 70% si se hace parte en 1 planta.  
 × Fondo máximo: No se limita.  
 × Garajes: No computan Edificabilidad hasta 25m<sup>2</sup> por vivienda/loc. com.  
 × Altura máxima: 2 plantas= 6,00 m.  
 × Tipología: Vivienda Unifamiliar aislada o pareada con 1 o 2 plantas.  
 × Vuelos: No se limitan.  
 × Pendiente de cubiertas: máximo de 40%

**CONDICIONES estéticas**

No se fijan, salvo las señaladas en las condiciones generales.

En cualquier caso, todas las fachadas secundarias deberán tratarse como principales. Los materiales, acabados y volúmenes resultantes deberán mantener una suficiente adecuación con el entorno circundante así como con el estilo y carácter de la localidad, para lo cual su elección y diseño quedarán sometidos al Informe favorable Municipal.

**ORDENANZA: UNIFAMILIAR EXTENSIVA****CONDICIONES DE USOS PERMITIDOS**

- × Comercial: Permitido Tipo A
- × Almacenes: No permitido
- × Deportivo: Permitido
- × Espectáculos - Recreativo: Permitido
- × Garaje - Aparcamiento: Permitido el tipo 1
- × Hotelero: Permitido en parcela exenta independiente
- × Locales de Reunión: Permitido en parcela independiente
- × Viviendas: Permitido el tipo 1
- × Oficinas: Permitido despacho profesional
- × Industrial: No Permitido.
- × Otros: Dotacionales/equipamiento privado previo Informe Municipal.

**OTRAS CONDICIONES**

Serán de aplicación las Ordenanzas Reguladoras de la Edificación (título 5) en los demás aspectos no señalados en la presente Ficha.

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL PIEDRAHÍTA - Ávila****ORDENANZA: MANTENIMIENTO ORDENACIÓN ACTUAL**

OA·

**FICHA RESUMEN DE NORMATIVA****DEFINICIÓN**

× Se aplica esta Ordenanza en aquellas zonas que de manera unitaria tenían definidos los aprovechamientos y características de edificación al momento de redactarse el Documento de Aprobación Inicial de las NN. SS., y no se estimaba necesario modificarlos. Su aprovechamiento y volumetría corresponden al que estas zonas edificadas tienen en la actualidad.

**CONDICIONES DE PARCELA**

No se señalan.

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**

No se permitirán otros aprovechamientos de volumen que los existentes. Para el caso de sustitución de

alguno de los edificios actuales, se realizará un Estudio de Detalle para la reordenación de volúmenes que no podrá incrementar la edificabilidad actual.

**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

Serán las existentes mientras no se alteren las actuales condiciones edificatorias mediante Estudio de Detalle.

- × Alineaciones: Las señaladas en los planos.
- × Retranqueos mínimos: Según Estudio de Detalle
- × Ocupación máxima de parcela: Según Estudio de Detalle
- × Fondo máximo: Según Estudio de Detalle
- × Altura máxima: Según Estudio de Detalle
- × Tipología: Según Estudio de Detalle
- × Vuelos: Según Estudio de Detalle

**CONDICIONES DE USOS PERMITIDOS**

Serán las mismas que la Ordenanza CA

**OTRAS CONDICIONES**

En caso de remodelación se deberá redactar un Estudio de Detalle que respetando al menos los Espacios Públicos existentes de interés general, podrá reajustar la volumetría sin incrementar el aprovechamiento.

**CONDICIONES ESTÉTICAS**

No se fijan, salvo las señaladas en las condiciones generales.

En cualquier caso, todas las fachadas secundarias deberán tratarse como principales. Los materiales, acabados y volúmenes resultantes deberán mantener una suficiente adecuación con el entorno circundante así como con el estilo y carácter de la localidad, para lo cual su elección y diseño quedarán sometidos al Informe favorable Municipal.

**OTRAS CONDICIONES**

Serán de aplicación las Ordenanzas Reguladoras de la Edificación (título 5) en los demás aspectos no señalados en la presente Ficha.

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL PIEDRAHÍTA - Ávila****ORDENANZA: MANTENIMIENTO ORDENACIÓN ACTUAL - 1**

OA-1·

**FICHA RESUMEN DE NORMATIVA****DEFINICIÓN**

× Se aplica esta Ordenanza en aquella zona específica que tiene definidos los aprovechamientos y características de edificación al momento de redac-



tarse el Documento de Aprobación Inicial de las NN. SS., no estimándose necesario modificarlos. Su aprovechamiento y volumetría corresponden al que esta zona tiene acordados en la actualidad y que se recoge a continuación, por no hallarse la edificación completamente consolidada aún.

#### CONDICIONES DE PARCELA

- × Parcela mínima: 350 m<sup>2</sup> (1)
- × Frente mínimo: 12 m.
- × Frente máximo: -

#### CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- × Edificabilidad s/ Suelo Bruto -
- × Edificabilidad s/ Parcela Neta (solares licen. dir.): 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

#### CONDICIONES DE EDIFICACIÓN (a señalarse en Estudio de Detalle)

- × Alineaciones: Exteriores de parcela señaladas en los planos

- × Retranqueos mínimos
  - a: fachada: 3 m.
  - posterior: 3 m.
  - lateral: 2,5 m.

El retranqueo al frente será libre como máximo en un 35% de la longitud de la fachada en aquellas parcelas que por situarse en esquina y debido a la aplicación de los retranqueos obligatorios llegaran a alcanzar un aprovechamiento inferior en un 15% al mínimo.

- × Ocupación máxima de parcela: 50%
- × Altura máxima: 2 plantas= 6,00 m.
- × Garajes: No computan Edificabilidad hasta 25m<sup>2</sup> por vivienda/loc. comercial
- × Tipología: Vivienda Unifamiliar aislada de 2 plantas.
- × Vuelos: No se limitan.
- × Pendiente de cubiertas: máximo de 40%
- × Semisotanos: Se permiten.

(1) Se admitirán aquellas parcelas escrituradas con anterioridad a 1991, y que tuvieran una parcela inferior a la mínima, sin que pueda en ningún caso resultar inferiores a 250 m<sup>2</sup>

#### CONDICIONES ESTÉTICAS

No se fijan, salvo las señaladas en las condiciones generales.

En cualquier caso, todas las fachadas secundarias deberán tratarse como principales. Los materiales, acabados y volúmenes resultantes deberán mantener una suficiente adecuación con el entorno circundante así como con el estilo y carácter de la localidad, para

lo cual su elección y diseño quedarán sometidos al Informe favorable Municipal.

#### ORDENANZA: MANTENIMIENTO ORDENACIÓN ACTUAL - 1

##### CONDICIONES DE USOS PERMITIDOS

- × Comercial: Permitido Tipo A
- × Almacenes: Prohibido
- × Deportivo: Permitido
- × Espectáculos - Recreativo: Prohibido
- × Garaje - Aparcamiento: Permitido el tipo 1, adosado al frente de fachada
- × Hotelero: No permitido
- × Locales de Reunión: Prohibido
- × Viviendas: Permitido el tipo 1
- × Oficinas: Permitido despacho profesional
- × Industrial: No Permitido
- × Otros: Dotacionales o equipamiento privado permitidos previa solicitud Informe Municipal

##### OTRAS CONDICIONES

Serán de aplicación las Ordenanzas Reguladoras de la Edificación (título 5) en los demás aspectos no señalados en la presente Ficha.

#### NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL PIEDRAHÍTA - Ávila

#### ORDENANZA: MANTENIMIENTO ORDENACIÓN ACTUAL - 2

OA-2·

##### FICHA RESUMEN DE NORMATIVA

##### DEFINICIÓN

× Se aplica esta Ordenanza en aquella zona específica que tiene definidos los aprovechamientos y características de edificación al momento de redactarse el Documento de Aprobación Inicial de las NN. SS., no estimándose necesario modificarlos. Su aprovechamiento y volumetría corresponden al que esta zona tiene acordados en la actualidad y que se recoge a continuación, por no hallarse la edificación completamente consolidada aún.

#### CONDICIONES DE PARCELA

- × Parcela mínima: 250 m<sup>2</sup>
- × Frente mínimo: 10 m.
- × Frente máximo: -

#### CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- × Edificabilidad s/ Suelo Bruto -
- × Edificabilidad s/ Parcela Neta (solares licen. dir.): 0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN (a señalarse en Estudio de Detalle)

- × Alineaciones: Exteriores de parcela señaladas en los planos
- × Retranqueos mínimos
  - a: fachada: 3 m.
  - posterior: 5 m.
  - lateral: 2,5 m.
- × Ocupación máxima de parcela: 45%
- × Altura máxima: 2 plantas= 6,00 m.
- × Garajes: No computan Edificabilidad hasta 25m<sup>2</sup> por vivienda/loc. com.
- × Tipología: Vivienda Unifamiliar aislada de 2 plantas.
- × Vuelos: No se limitan.
- × Pendiente de cubiertas: máximo de 40%
- × Semisótanos Se pemiten

CONDICIONES estéticas

No se fijan, salvo las señaladas en las condiciones generales.

En cualquier caso, todas las fachadas secundarias deberán tratarse como principales. Los materiales, acabados y volúmenes resultantes deberán mantener una suficiente adecuación con el entorno circundante así como con el estilo y carácter de la localidad, para lo cual su elección y diseño quedarán sometidos al Informe favorable Municipal.

ORDENANZA: MANTENIMIENTO ORDENACIÓN ACTUAL - 2

CONDICIONES DE USOS PERMITIDOS

- × Comercial: Permitido Tipo A
- × Almacenes: Prohibido
- × Deportivo: Permitido
- × Espectáculos - Recreativo: Prohibido
- × Garaje - Aparcamiento: Permitido el tipo 1, adosado al frente de fachada
- × Hotelero: No permitido
- × Locales de Reunión: Prohibido
- × Viviendas: Permitido el tipo 1
- × Oficinas: Permitido despacho profesional
- × Industrial: No Permitido
- × Otros: Dotacionales o equipamiento privado permitidos previa solicitud Informe Municipal

OTRAS CONDICIONES

Serán de aplicación las Ordenanzas Reguladoras de la Edificación (título 5) en los demás aspectos no señalados en la presente Ficha.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL PIEDRAHÍTA - Ávila

ORDENANZA: MANTENIMIENTO ORDENACIÓN ACTUAL - 3

OA-3.

FICHA RESUMEN DE NORMATIVA

DEFINICIÓN

× Se aplica esta Ordenanza en aquella zona específica que tiene definidos los aprovechamientos y características de edificación al momento de redactarse el Documento de Aprobación Inicial de las NN. SS., no estimándose necesario modificarlos. Su aprovechamiento y volumetría corresponden al que esta zona tiene acordados en la actualidad y que se recogen a continuación, por no hallarse la edificación completamente consolidada aún.

CONDICIONES DE PARCELA

- × Parcela mínima:
  - vivienda pareada: 150 m<sup>2</sup>;
  - viv. aislada: 300 m<sup>2</sup>
- × Frente mínimo: 8 m.
- × Frente máximo: -

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- × Edificabilidad s/ Suelo Bruto -
- × Edificabilidad s/ Parcela Neta (solares licen. dir.): 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN (a señalarse en Estudio de Detalle)

× Alineaciones: Exteriores de parcela señaladas en los planos

- × Retranqueos mínimos
  - a: fachada: 3 m.
  - posterior: 3 m.
  - lateral: 2,5 m., salvo en las parcelas de las esquinas, donde se permitirá un retranqueo al frente de 2,5 m.
- También se permitirá el adosamiento lateral en el caso de viviendas pareadas.
- × Ocupación máxima de parcela: 50%
- × Altura máxima: 2 plantas= 6,00 m.
- × Garajes: No computan Edificabilidad hasta 25m<sup>2</sup> por vivienda/loc. comercial
- × Tipología: Vivienda Unifamiliar aislada o pareada de 2 plantas
- × Vuelos: No se limitan
- × Pendiente de cubiertas: máximo de 40%
- × Semisótanos Se pemiten

CONDICIONES estéticas

No se fijan, salvo las señaladas en las condiciones generales.

En cualquier caso, todas las fachadas secundarias deberán tratarse como principales. Los materiales, acabados y volúmenes resultantes deberán mantener una suficiente adecuación con el entorno circundante así como con el estilo y carácter de la localidad, para lo cual su elección y diseño quedarán sometidos al Informe favorable Municipal.

#### ORDENANZA: MANTENIMIENTO ORDENACIÓN ACTUAL - 3

##### CONDICIONES DE USOS PERMITIDOS

- × Comercial: Permitido Tipo A
- × Almacenes: Prohibido
- × Deportivo: Permitido
- × Espectáculos - Recreativo: Prohibido
- × Garaje - Aparcamiento: Permitido el tipo 1, adosado al frente de fachada
- × Hotelero: No permitido
- × Locales de Reunión: Prohibido
- × Viviendas: Permitido el tipo 1
- × Oficinas: Permitido despacho profesional
- × Industrial: No Permitido
- × Otros: Dotacionales o equipamiento privado permitidos previa solicitud Informe Municipal

##### OTRAS CONDICIONES

Serán de aplicación las Ordenanzas Reguladoras de la Edificación (título 5) en los demás aspectos no señalados en la presente Ficha.

#### NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL PIEDRAHÍTA - Ávila

#### ORDENANZA: MANTENIMIENTO ORDENACIÓN ACTUAL - 4

OA-4.

##### FICHA RESUMEN DE NORMATIVA

##### DEFINICIÓN

× Se aplica esta Ordenanza en aquella zona específica que tiene definidos los aprovechamientos y características de edificación al momento de redactarse el Documento de Aprobación Inicial de las NN. SS., no estimándose necesario modificarlos. Su aprovechamiento y volumetría corresponden al que esta zona tiene acordados en la actualidad y que se recogen a continuación, por no hallarse la edificación completamente consolidada aún.

##### CONDICIONES DE PARCELA

- × Parcela mínima: 150 m<sup>2</sup>
- × Frente mínimo: 6 m.

× Frente máximo: -

##### CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- × Edificabilidad s/ Suelo Bruto -
- × Edificabilidad s/ Parcela Neta (solares licen. dir.): 1,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

##### CONDICIONES DE EDIFICACIÓN (a señalarse en Estudio de Detalle)

- × Alineaciones: Exteriores de parcela señaladas en los planos
- × Retranqueos mínimos
- a: fachada: 3m., permitiendo adosamiento a la medianería testera en toda su longitud, previo mutuo acuerdo.
- × Ocupación máxima de parcela: 75%
- × Altura máxima: 2 plantas= 6,00 m.
- × Garajes: No computan Edificabilidad hasta 25m<sup>2</sup> por vivienda/loc. Com.
- × Tipología: Vivienda Unifamiliar aislada o adosada de 2 plantas.
- × Vuelos: No se limitan.
- × Pendiente de cubiertas: máximo de 40%
- × Semisótanos Se permiten

##### CONDICIONES estéticas

No se fijan, salvo las señaladas en las condiciones generales.

En cualquier caso, todas las fachadas secundarias deberán tratarse como principales. Los materiales, acabados y volúmenes resultantes deberán mantener una suficiente adecuación con el entorno circundante así como con el estilo y carácter de la localidad, para lo cual su elección y diseño quedarán sometidos al Informe favorable Municipal.

#### ORDENANZA: MANTENIMIENTO ORDENACIÓN ACTUAL - 4

##### CONDICIONES DE USOS PERMITIDOS

- × Comercial: Permitido Tipo A, con entrada por la calle Somoza
- × Almacenes: Prohibido
- × Deportivo: Permitido
- × Espectáculos - Recreativo: Prohibido
- × Garaje - Aparcamiento: Permitido el tipo 1, adosado al frente de fachada, preferentemente adosados los de parcelas colindantes
- × Hotelero: No permitido
- × Locales de Reunión: Prohibido
- × Viviendas: Permitido el tipo 1
- × Oficinas: Permitido despacho profesional
- × Industrial: No Permitido
- × Otros: Dotacionales o equipamiento privado permitidos previa solicitud Informe Municipal

**OTRAS CONDICIONES**

Serán de aplicación las Ordenanzas Reguladoras de la Edificación (título 5) en los demás aspectos no señalados en la presente Ficha.

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL PIEDRAHÍTA - Ávila****ORDENANZA: MANTENIMIENTO ORDENACIÓN ACTUAL - 5**

OA-5.

**FICHA RESUMEN DE NORMATIVA****DEFINICIÓN**

× Se aplica esta Ordenanza en aquella zona específica que tiene definidos los aprovechamientos y características de edificación al momento de redactarse el Documento de Aprobación Inicial de las NN. SS., no estimándose necesario modificarlos. Su aprovechamiento y volumetría corresponden al que esta zona tiene acordados en la actualidad y que se recogen a continuación, por no hallarse la edificación completamente consolidada aún.

**CONDICIONES DE PARCELA**

- × Parcela mínima: No se establece.
- × Frente mínimo: 10 m.
- × Frente máximo: -

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**

- × Edificabilidad s/ Suelo Bruto -
- × Edificabilidad s/ Parcela Neta (solares licen. dir.): 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN (a señalarse en Estudio de Detalle)**

- × Alineaciones: Exteriores de parcela señaladas en los planos
- × Retranqueos mínimos
  - a: fachada: No se fija.
  - Posterior: 5m,
  - Laterales: 2,5m
- × Ocupación máxima de parcela: 70%
- × Altura máxima: 2 plantas= 6,00 m.
- × Garajes: No computan Edificabilidad hasta 25m<sup>2</sup> por vivienda/loc. comercial
- × Tipología: Vivienda Unifamiliar adosada o pareada de 2 plantas.
- × Vuelos: No se limitan.
- × Pendiente de cubiertas: máximo de 40%
- × Semisótanos Se pemiten

**CONDICIONES estéticas**

No se fijan, salvo las señaladas en las condiciones generales.

En cualquier caso, todas las fachadas secundarias deberán tratarse como principales. Los materiales, acabados y volúmenes resultantes deberán mantener una suficiente adecuación con el entorno circundante así como con el estilo y carácter de la localidad, para lo cual su elección y diseño quedarán sometidos al Informe favorable Municipal.

**ORDENANZA: MANTENIMIENTO ORDENACIÓN ACTUAL - 5****CONDICIONES DE USOS PERMITIDOS**

- × Comercial: Permitido Tipo A
- × Almacenes: Prohibido
- × Deportivo: Permitido
- × Espectáculos - Recreativo: Prohibido
- × Garaje - Aparcamiento: Permitido el tipo 1, adosado al frente de fachada
- × Hotelero: No permitido
- × Locales de Reunión: Prohibido
- × Viviendas: Permitido el tipo 1
- × Oficinas: Permitido despacho profesional
- × Industrial: No Permitido
- × Otros: Dotacionales o equipamiento privado permitidos previa solicitud Informe Municipal

**OTRAS CONDICIONES**

Serán de aplicación las Ordenanzas Reguladoras de la Edificación (título 5) en los demás aspectos no señalados en la presente Ficha.

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL PIEDRAHÍTA - Ávila****ORDENANZA: ALMACENES Y TALLERES AT.****FICHA RESUMEN DE NORMATIVA****DEFINICIÓN**

× Edificaciones para naves de almacenes y pequeñas actividades industriales o talleres, compatibles con la función residencial, localizados en parcelas ocupadas intensivamente, donde además es posible la instalación de una vivienda aneja. Su aprovechamiento viene fijado por la aplicación de las condiciones de altura, fondo máximo y superficie edificable.

**CONDICIONES DE PARCELA**

- × Parcela mínima: 200 m<sup>2</sup>
- × Frente mínimo: 10 m.
- × Frente máximo: 40 m.

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**

× Edificabilidad s/ Parcela Neta (solares licen. dir.): La resultante de aplicar las condiciones de edi-

ficación (altura y ocupación de parcela) sobre el solar.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN (a señalarse en Estudio de Detalle) × Alineaciones:

Exteriores de parcela señaladas en los planos.

× Retranqueos mínimos: 3 m. a lindes que limitan con otra zona de Ordenanza.

Se permiten retranqueos a fachada hasta 5m.

× Ocupación máxima de parcela: 75 % salvo retranqueos obligatorios.

× Fondo máximo: No se limita, salvo límite con otra Ordenanza.

× Altura máxima: 8,00 m.

× Tipología: Nave y edificio mixto taller-vivienda.

× Vuelos: No se limitan.

CONDICIONES estéticas

No se fijan, salvo las señaladas en las condiciones generales.

En cualquier caso, todas las fachadas secundarias deberán tratarse como principales. Los materiales, acabados y volúmenes resultantes deberán mantener una suficiente adecuación con el entorno circundante así como con el estilo y carácter de la localidad, para lo cual su elección y diseño quedarán sometidos al Informe favorable Municipal.

## ORDENANZA: ALMACENES Y TALLERES

### CONDICIONES DE USOS PERMITIDOS

× Comercial: Permitido Tipos A, B y C

× Almacenes: Permitido Tipos A y B

× Deportivo: Permitido

× Espectáculos - Recreativo: Permitido

× Garaje - Aparcamiento: Permitido el tipos 4 y 5

× Hotelero: No permitido

× Locales de Reunión: Permitido en parcela independiente

× Viviendas: Permitida anexa y al servicio de la actividad industrial

× Oficinas: Permitido relacionado con la actividad industrial

× Industrial: Permitido en sus tipos A B C D y E

× Otros: Dotacionales/equipamiento privado previo Informe Municipal.

### OTRAS CONDICIONES

Serán de aplicación las Ordenanzas Reguladoras de la Edificación (título 5) en los demás aspectos no señalados en la presente Ficha.

La parte de la parcela no ocupada por la edificación permitirá la ubicación de un patio o zona de aparcamiento y almacenaje al servicio de la actividad productiva.

El número de viviendas asociadas construibles queda fijado a una única vivienda por cada parcela, de manera que se garantice que la vivienda tenga siempre una relación o vinculación directa con la actividad productiva desarrollada en la parcela.

## 7.- UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO – FICHAS -

1. Figuran a continuación una serie de Fichas que corresponden a la Unidades de Actuación definidas en PIEDRAHÍTA, en conformidad con lo dispuesto en la vigente Ley sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones Urbanísticas.

2. La actuación en los ámbitos definidos por las Unidades de Actuación estará regulada por una actuación coordinada, que supondrá la previa redacción de un Estudio de Detalle abarcando la totalidad de la Unidad, y la posterior cesión de los espacios señalados de viario o zona verde, debidamente urbanizados y libres de cargas.

3. No será posible otorgar ningún tipo de licencias sin el cumplimiento de estas condiciones, salvo lo establecido en la Ley para la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación.

4. Las condiciones establecidas en las Fichas se consideran de obligado cumplimiento a todos los efectos. Determinados parámetros como la ocupación máxima de parcela, la parcela mínima, y la propia edificabilidad máxima, podrían no poderse agotar hasta sus valores máximos ya que será necesario cumplir todas las condiciones y parámetros señalados pues ninguna es excluyente.

5. Efectivamente algunos parámetros han sido calculados para dar un cierto margen de flexibilidad a la ejecución del Estudio de Detalle y el Proyecto consiguiente. Las cifras de cesiones deberán ser respetadas en su integridad en cualquier caso.

6. Los deberes de los propietarios son los establecidos en el artº 14.2 de ley 6/98 de Régimen del suelo y valoraciones o en la legislación que estuviera vigente en su momento.

7. En las Unidades de Actuación y siempre que la legislación urbanística vigente lo permita, se podrán señalar polígonos o ámbitos de desarrollo de los definidos en el art. 117.3 del texto refundido de la Ley del Suelo de 1.975.

8. En el recinto del Conjunto incoado como Conjunto Histórico - Artístico, las condiciones de parcelación y edificación, serán las que señale el Plan

Especial de Protección. Hasta tanto no hubiera éste sido aprobado definitivamente, será necesario el Informe Previo de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural. En este área la normativa de las Normas Subsidiarias tendrá carácter orientativo y en todo caso limitativo de los parámetros máximos a aplicar.

## **NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL PIEDRAHÍTA - Ávila**

UA-1A

UNIDAD DE ACTUACIÓN -1A

### **FICHA TECNICA DE CARÁCTERÍSTICAS**

#### **DATOS GENERALES**

Superficie Total Bruta aproximada. 8.500 m<sup>2</sup>

Ordenanza de aplicación. UM

Densidad Bruta. 42 viv/Ha

Número de Parcelas que componen la Unidad..... 2 parcel.

#### **CESIONES OBLIGATORIAS**

Zona Verde.- m<sup>2</sup>

Red Viaria. 2.800 m<sup>2</sup>

Total Superficie de Cesiones. 2.800 m<sup>2</sup>

Porcentaje de Cesiones: m<sup>2</sup> cesión / sup. total bruta 33 %

Suelo Privado resultante. 5.700 m<sup>2</sup>

#### **APROVECHAMIENTO**

Edificabilidad: m<sup>2</sup> construidos / sup. total bruta. 0,70 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>

Suelo Privado Ocupable máximo: Según Ordenanza

Superficie máxima edificable. 5.950 m<sup>2</sup>

Número máximo de Viviendas. 36 viv.

#### **APARCAMIENTO**

Mínimo plazas de aparcamiento/garaje en suelo privado 54 plazas

#### **SISTEMA DE GESTIÓN**

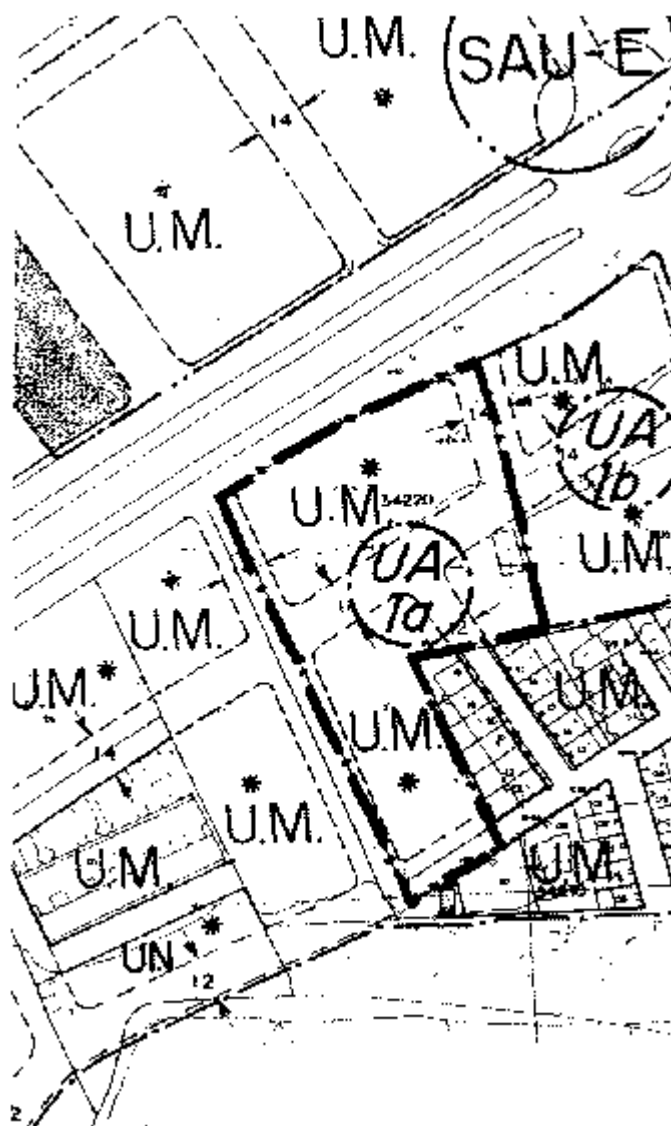
El Sistema de Actuación será el de COMPENSACION

#### **CONDICIONES PARTICULARES**

Se deberá redactar Estudio de Detalle para definir alineaciones y el modo de materializar los aprovechamientos, estando éstos 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.

Además, los deberes de los propietarios son los establecidos en el artº 14.2 de ley 6/98 de Régimen del suelo y valoraciones o en la legislación que estuviera vigente en su momento.



### **UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 1 A**

(Para cualquier referencia remitirse a los Planos nº 2 y 5)

## **NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL PIEDRAHÍTA - Ávila**

UA-1B

UNIDAD DE ACTUACIÓN -1B

### **FICHA TECNICA DE CARÁCTERÍSTICAS**

#### **DATOS GENERALES**

Superficie Total Bruta aproximada. 5.500 m<sup>2</sup>

Ordenanza de aplicación. UM  
 Densidad Bruta. 42 viv/Ha  
 Número de Parcelas que componen la Unidad.  
 2 parcel.

#### CESIONES OBLIGATORIAS

Zona Verde.- m<sup>2</sup>  
 Red Viaria. 1.600 m<sup>2</sup>  
 Total Superficie de Cesiones. 1.600 m<sup>2</sup>  
 Porcentaje de Cesiones: m<sup>2</sup> cesión / sup. total  
 bruta 29 %  
 Suelo Privado resultante. 3.600 m<sup>2</sup>

#### APROVECHAMIENTO

Edificabilidad: m<sup>2</sup> construidos / sup. total bruta.  
 0,70 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>  
 Suelo Privado Ocupable máximo: Según  
 Ordenanza  
 Superficie máxima edificable. 3.850 m<sup>2</sup>  
 Número máximo de Viviendas. 23 viv.

#### APARCAMIENTO

Mínimo plazas de aparcamiento/garaje en suelo  
 privado 35 plazas

#### SISTEMA DE GESTIÓN

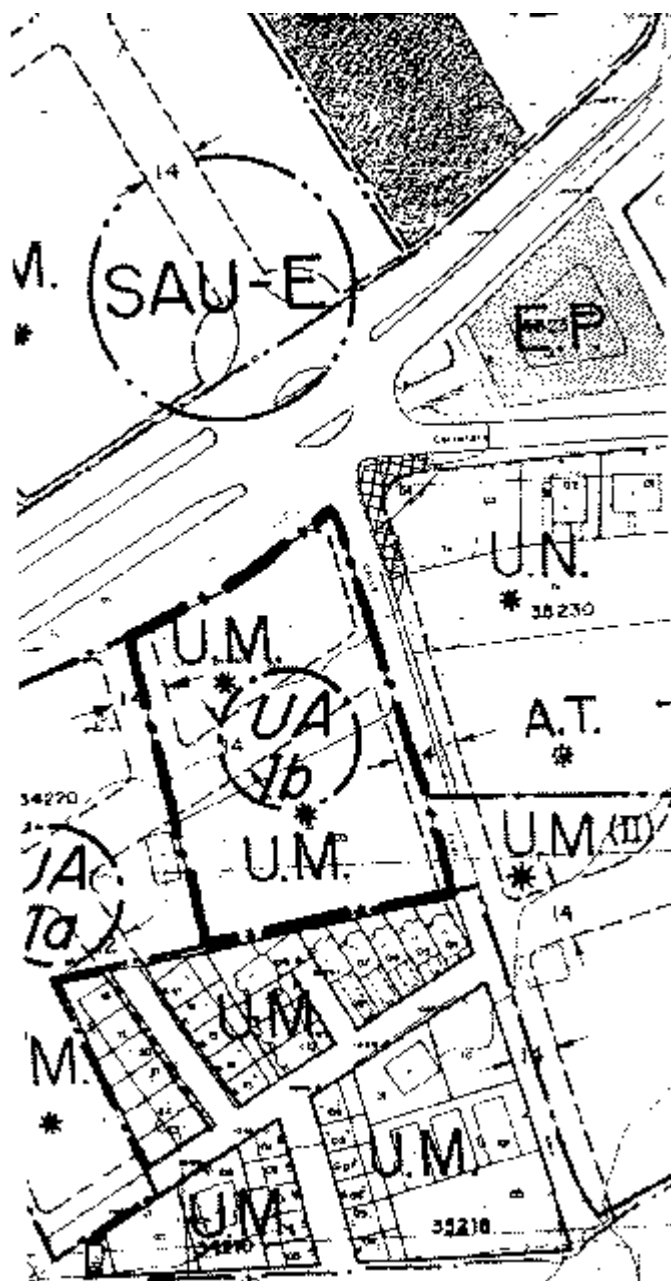
El Sistema de Actuación será el de COMPENSA-  
 CION

#### CONDICIONES PARTICULARES

Se deberá redactar Estudio de Detalle para definir  
 alineaciones y el modo de materializar los aprove-  
 chamientos, estando éstos condici- dos al inexcusa-  
 ble 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 materia-  
 lizarse toda ella.

En el Avance esta Unidad llevaba el número 11

Además, los deberes de los propietarios son los  
 establecidos en el artº 14.2 de ley 6/98 de Régimen  
 del suelo y valoraciones o en la legislación que estu-  
 viera vigente en su momento.



#### UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 1 B

(Para cualquier referencia remitirse a los Planos nº  
 2 y 5)

#### NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEA- MIENTO MUNICIPAL PIEDRAHÍTA - Ávila

UA-2

UNIDAD DE ACTUACIÓN -2

FICHA TECNICA DE características

#### DATOS GENERALES

Superficie Total Bruta aproximada. 13.000  
 m<sup>2</sup>

Ordenanza de aplicación. UM-II  
 Densidad Bruta. 25 viv/Ha  
 Número de Parcelas que componen la Unidad.

1 parcela

#### CESIONES OBLIGATORIAS

Zona Verde. 750 m<sup>2</sup>

Red Viaria. 4.750 m<sup>2</sup>

Total Superficie de Cesiones. 5.500 m<sup>2</sup>

Porcentaje de Cesiones: m<sup>2</sup> cesión / sup. total  
 bruta 42 %

Suelo Privado resultante. 7.500 m<sup>2</sup>

#### APROVECHAMIENTO

Edificabilidad: m<sup>2</sup> construidos/sup. total bruta.

0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Suelo Privado Ocupable máximo: S e g ú n  
 Ordenanza

Superficie máxima edificable. 5.850 m<sup>2</sup>

Número máximo de Viviendas. 33 viv.

#### APARCAMIENTO

Mínimo plazas de aparcamiento/garaje en suelo  
 privado 66 plazas

#### SISTEMA DE GESTIÓN

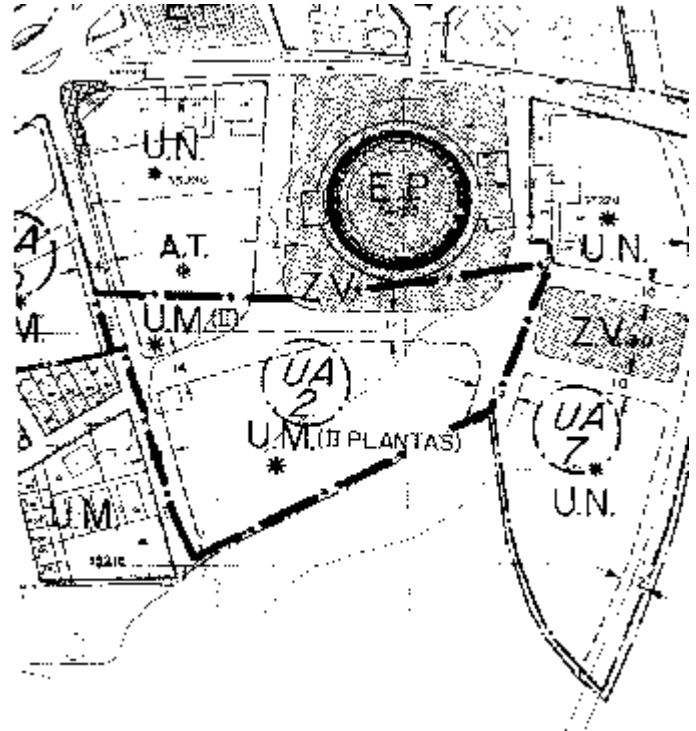
El Sistema de Actuación será el de COMPENSA-  
 CION

#### CONDICIONES PARTICULARES

Se deberá redactar Estudio de Detalle para definir alineaciones y el modo de materializar los aprovechamientos, estando éstos 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.

En el Avance esta Unidad llevaba el número 12.

Además, los deberes de los propietarios son los establecidos en el artº 14.2 de ley 6/98 de Régimen del suelo y valoraciones o en la legislación que estuviera vigente en su momento.



#### UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 2

(Para cualquier referencia remitirse a los Planos nº  
 2 y 5)

#### NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL PIEDRAHÍTA - Ávila

UA-3

#### UNIDAD DE ACTUACIÓN -3

#### FICHA TECNICA DE características

#### DATOS GENERALES

Superficie Total Bruta aproximada. 6.700 m<sup>2</sup>

Ordenanza de aplicación. UN

Densidad Bruta. 25 viv/Ha

Número de Parcelas que componen la Unidad.  
 1 parcela

#### CESIONES OBLIGATORIAS

Zona Verde. 1.300 m<sup>2</sup>

Red Viaria. 1.500 m<sup>2</sup>

Total Superficie de Cesiones. 2.800 m<sup>2</sup>

Porcentaje de Cesiones: m<sup>2</sup> cesión / sup. total  
 bruta 42 %

Suelo Privado resultante. 3.900 m<sup>2</sup>

#### APROVECHAMIENTO

Edificabilidad: m<sup>2</sup> construidos / sup. total bruta.

0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Suelo Privado Ocupable máximo: Según  
 Ordenanza



Superficie máxima edificable. 3.015 m<sup>2</sup>  
 Número máximo de Viviendas. 17 viv.

#### APARCAMIENTO

Mínimo plazas de aparcamiento/garaje en suelo privado 34 plazas

#### SISTEMA DE GESTIÓN

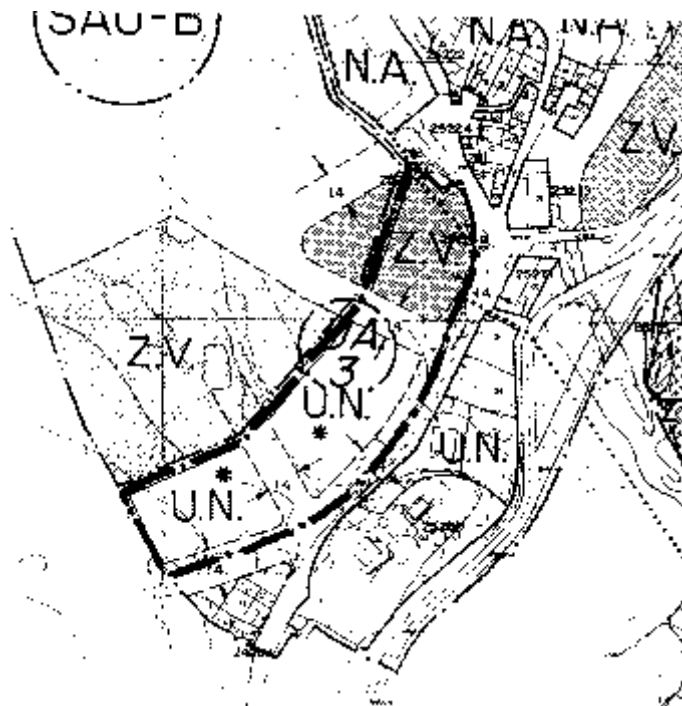
El Sistema de Actuación será el de COMPENSACION

#### CONDICIONES PARTICULARES

Se deberá redactar Estudio de Detalle para definir alineaciones y el modo de materializar los aprovechamientos, estando éstos 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.

En el Avance esta Unidad llevaba el mismo número.

Además, los deberes de los propietarios son los establecidos en el artº 14.2 de ley 6/98 de Régimen del suelo y valoraciones o en la legislación que estuviera vigente en su momento.



#### UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 3

(Para cualquier referencia remitirse a los Planos nº 2 y 5)

### NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL PIEDRAHÍTA - Ávila

UA-4

#### UNIDAD DE ACTUACIÓN -4

#### FICHA TECNICA DE CARÁCTERÍSTICAS

##### DATOS GENERALES

Superficie Total Bruta aproximada. 24.500 m<sup>2</sup>

Ordenanza de aplicación. UM (2 plts.)

Densidad Bruta. 35 viv/Ha

Número de Parcelas que componen la Unidad. 1 parcela

##### CESIONES OBLIGATORIAS

Zona Verde. 5.575 m<sup>2</sup>

Red Viaria. 3.000 m<sup>2</sup>

Total Superficie de Cesiones. 8.575 m<sup>2</sup>

Porcentaje de Cesiones: m<sup>2</sup> cesión / sup. total bruta 35 %

Suelo Privado resultante. 15.925 m<sup>2</sup>

##### APROVECHAMIENTO

Edificabilidad: m<sup>2</sup> construidos / sup. total bruta.

0,60 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>

Suelo Privado Ocupable máximo: Según Ordenanza

Superficie máxima edificable. 14.700 m<sup>2</sup>

Número máximo de Viviendas. 85 viv.

#### APARCAMIENTO

Mínimo plazas de aparcamiento/garaje en suelo privado 128 plazas

#### SISTEMA DE GESTIÓN

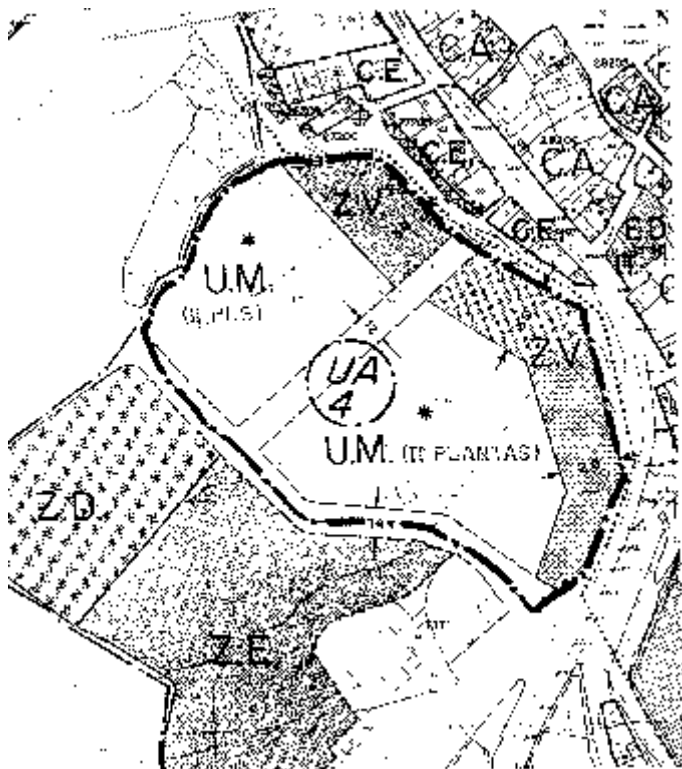
El Sistema de Actuación será el de COMPENSACION

#### CONDICIONES PARTICULARES

Se deberá redactar Estudio de Detalle para definir alineaciones y el modo de materializar los aprovechamientos, estando éstos 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. La altura máxima de los edificios no superará las 2 plantas. En el Avance esta Unidad llevaba el mismo número.

Se aplicará la Ordenanza específica Mixta - 2 plantas

Además, los deberes de los propietarios son los establecidos en el artº 14.2 de ley 6/98 de Régimen del suelo y valoraciones o en la legislación que estuviera vigente en su momento.



#### UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 4

(Para cualquier referencia remitirse a los Planos nº 2 y 5)

#### NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL PIEDRAHÍTA - Ávila

UA-5

#### UNIDAD DE ACTUACIÓN -5

#### FICHA TECNICA DE CARÁCTERÍSTICAS

##### DATOS GENERALES

Superficie Total Bruta aproximada. 10.300 m<sup>2</sup>  
 Ordenanza de aplicación. UN  
 Densidad Bruta. 25 viv/Ha  
 Número de Parcelas que componen la Unidad. 1 parcela

##### CESIONES OBLIGATORIAS

Zona Verde. 2.000 m<sup>2</sup>  
 Red Viaria. 2.300 m<sup>2</sup>  
 Total Superficie de Cesiones. 4.300 m<sup>2</sup>  
 Porcentaje de Cesiones: m<sup>2</sup> cesión / sup. total bruta 42 %  
 Suelo Privado resultante. 6.000 m<sup>2</sup>

#### APROVECHAMIENTO

Edificabilidad: m<sup>2</sup> construidos / sup. total bruta.  
 0.45 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>

Suelo Privado Ocupable máximo: Según Ordenanza

Superficie máxima edificable. 4.635 m<sup>2</sup>  
 Número máximo de Viviendas. 26 viv.

#### APARCAMIENTO

Mínimo plazas de aparcamiento/garaje en suelo privado 52 plazas

#### SISTEMA DE GESTIÓN

El Sistema de Actuación será el de COMPENSACION

#### CONDICIONES PARTICULARES

Se deberá redactar Estudio de Detalle para definir alineaciones y el modo de materializar los aprovechamientos, estando éstos 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.

En el Avance esta Unidad llevaba el mismo número.

Además, los deberes de los propietarios son los establecidos en el artº 14.2 de ley 6/98 de Régimen del suelo y valoraciones o en la legislación que estuviera vigente en su momento.

#### NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL PIEDRAHÍTA - Ávila

UA-6

#### UNIDAD DE ACTUACIÓN -6

#### FICHA TECNICA DE CARACTERÍSTICAS

##### DATOS GENERALES

Superficie Total Bruta aproximada. 8.000 m<sup>2</sup>  
 Ordenanza de aplicación. UN  
 Densidad Bruta. 25 viv/Ha  
 Número de Parcelas que componen la Unidad..... 1 parcela

##### CESIONES OBLIGATORIAS

Zona Verde. 1.060 m<sup>2</sup>  
 Red Viaria. 2.300 m<sup>2</sup>  
 Total Superficie de Cesiones. 3.360 m<sup>2</sup>  
 Porcentaje de Cesiones: m<sup>2</sup> cesión / sup. total bruta 42 %  
 Suelo Privado resultante.. 4.640 m<sup>2</sup>

**APROVECHAMIENTO**

Edificabilidad: m<sup>2</sup> construidos / sup. total bruta.  
0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Suelo Privado Ocupable máximo: Según Ordenanza

Superficie máxima edificable. 3.600 m<sup>2</sup>  
Número máximo de Viviendas. 20 viv.

**APARCAMIENTO**

Mínimo plazas de aparcamiento/garaje en suelo privado 40 plazas

**SISTEMA DE GESTIÓN**

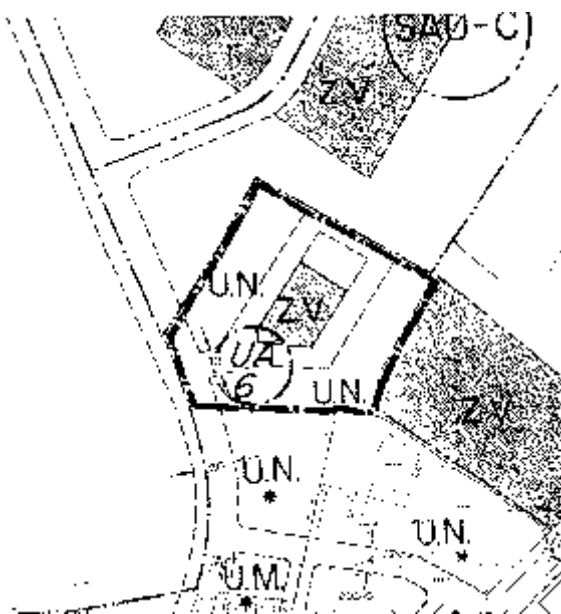
El Sistema de Actuación será el de COMPENSACION

**CONDICIONES PARTICULARES**

Se deberá redactar Estudio de Detalle para definir alineaciones y el modo de materializar los aprovechamientos, estando éstos 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. Los enlaces de todas las redes de infraestructuras con las redes generales serán por cuenta de la propiedad

Esta Unidad llevaba el número 11 en el Documento de Aprobación Provisional

Además, los deberes de los propietarios son los establecidos en el artº 14.2 de ley 6/98 de Régimen del suelo y valoraciones o en la legislación que estuviera vigente en su momento.



**UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 6**

(Para cualquier referencia remitirse a los Planos nº 2 y 5)

## **NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL PIEDRAHÍTA - Ávila**

UA-7

### **UNIDAD DE ACTUACIÓN -7**

**FICHA TECNICA DE CARACTERÍSTICAS****DATOS GENERALES**

Superficie Total Bruta aproximada. 25.000 m<sup>2</sup>

Ordenanza de aplicación. UM

Densidad Bruta. 45 viv/Ha

Número de Parcelas que componen la Unidad. 1 parcela

**CESIONES OBLIGATORIAS**

Zona Verde. 2.300 m<sup>2</sup>

Red Viaria. 4.450 m<sup>2</sup>

Total Superficie de Cesiones. 6.750 m<sup>2</sup>

Porcentaje de Cesiones: m<sup>2</sup> cesión / sup. total bruta 27 %

Suelo Privado resultante. 18.250 m<sup>2</sup>

**APROVECHAMIENTO**

Edificabilidad: m<sup>2</sup> construidos/sup. total bruta.  
0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Suelo Privado Ocupable máximo: Según Ordenanza

Superficie máxima edificable. 18.750 m<sup>2</sup>

Número máximo de Viviendas. 112 viv.

**APARCAMIENTO**

Mínimo plazas de aparcamiento/garaje en suelo privado 168 plazas

**SISTEMA DE GESTIÓN**

El Sistema de Actuación será el de COMPENSACION

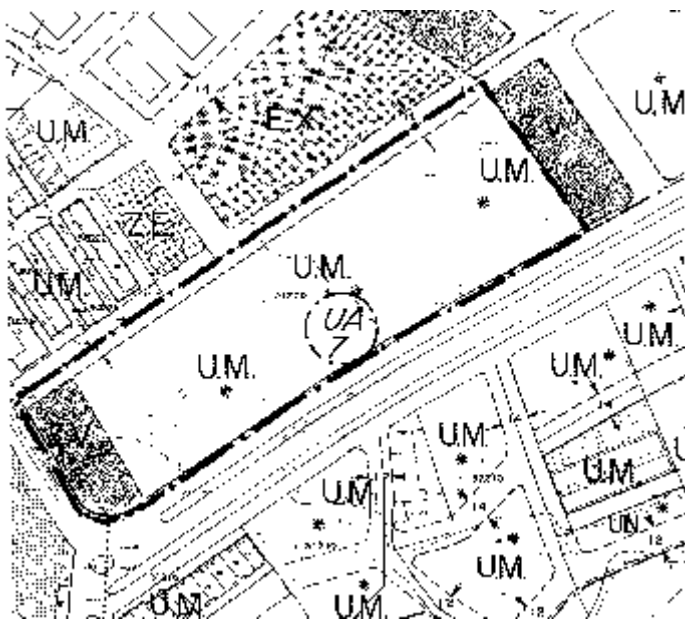
**CONDICIONES PARTICULARES**

- Se redactará Estudio de Detalle para definir alineaciones y forma de materializar el aprovechamiento, estando éste condicionado al cumplimiento de las diversas condiciones de la Ordenanza al aplicarse a la realidad física de las parcelas y geometría del terreno, lo que podría limitar la edificabilidad máxima si no se pudiera materializar toda ella. En esta Unidad se puede convertir parte de los m<sup>2</sup> de aprovechamiento en USOS HOTELEROS, y/o dotacional privado de ESTACION DE AUTOBUSES, pero siempre como usos exentos, es decir, sin edificación residencial sobre la parcela ocupada por estos otros usos.

- Esta unidad está afectada en parte por el perímetro del Conjunto Histórico, según se refleja en los

planos, por lo que el Plan Especial del Casco Histórico, y en su caso, la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, podrán establecer en esa parte las condiciones de intervención. El aprovechamiento asignado es superior al otorgado en el anterior documento por haber deducido de la Unidad, los terrenos cedidos por sus propietarios para la construcción de la travesía siendo su mayor cuantía proporcional a dichos terrenos.

- Además los deberes de los propietarios son los establecidos en el artº 14.2 de ley 6/98 de Régimen del suelo y valoraciones o en la legislación que estuviera vigente en su momento.



#### UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 7

(Para cualquier referencia remitirse a los Planos nº 2 y 5)

#### NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL PIEDRAHÍTA - Ávila

UA-8

#### UNIDAD DE ACTUACIÓN -8

#### FICHA TECNICA DE CARACTERÍSTICAS

##### DATOS GENERALES

Superficie Total Bruta aproximada. 15.400 m<sup>2</sup>  
 Ordenanza de aplicación. UE  
 Densidad Bruta. 25 viv/Ha  
 Número de Parcelas que componen la Unidad. 1 parcela

##### CESIONES OBLIGATORIAS

Zona Verde. 1.870 m<sup>2</sup>  
 Red Viaria. 4.600 m<sup>2</sup>

Total Superficie de Cesiones. 6.470 m<sup>2</sup>  
 Porcentaje de Cesiones: m<sup>2</sup> cesión / sup. total bruta 42 %  
 Suelo Privado resultante. 8.930 m<sup>2</sup>

#### APROVECHAMIENTO

Edificabilidad: m<sup>2</sup> construidos / sup. total bruta. 0,45 m<sup>2</sup>c./m<sup>2</sup>

Suelo Privado Ocupable máximo: S e g ú n Ordenanza

Superficie máxima edificable. 6.930 m<sup>2</sup>

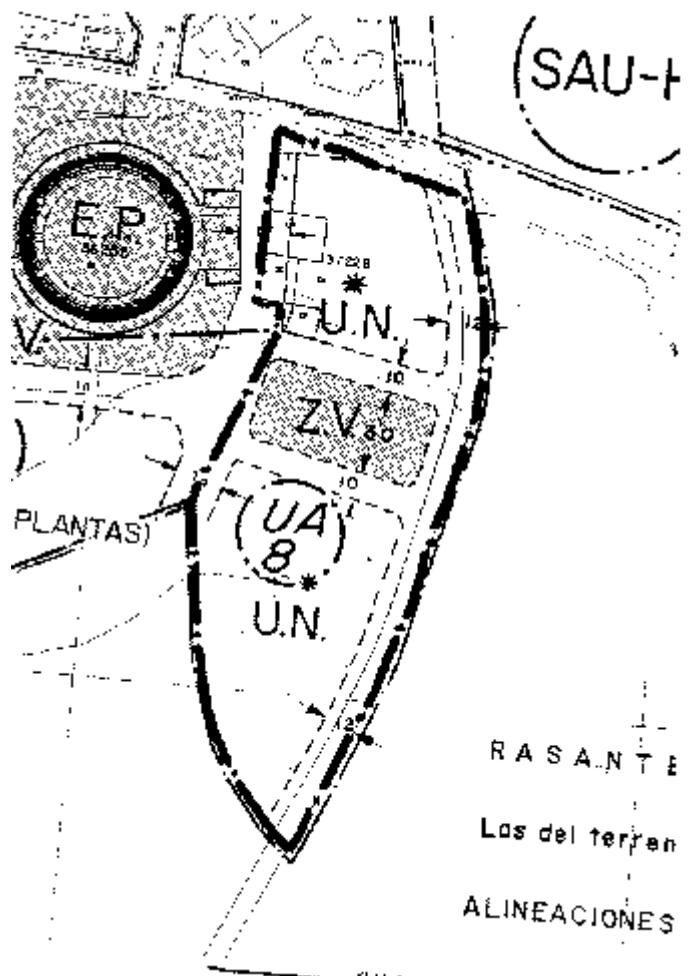
Número máximo de Viviendas. 39 viv.

#### APARCAMIENTO

Mínimo plazas de aparcamiento/garaje en suelo privado 77 plazas

#### SISTEMA DE GESTIÓN

El Sistema de Actuación será el de COMPENSACION



#### UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 8

(Para cualquier referencia remitirse a los Planos nº 1, 2 y 5)

### CONDICIONES PARTICULARES

Se deberá redactar Estudio de Detalle para definir alineaciones y el modo de materializar los aprovechamientos, estando éstos 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.

Además, los deberes de los propietarios son los establecidos en el artº 14.2 de ley 6/98 de Régimen del suelo y valoraciones o en la legislación que estuviera vigente en su momento.

En la Aprobación Provisional este ámbito era la Unidad de Ejecución nº 10

### 8.- SECTORES EN SUELO APTO PARA URBANIZAR – FICHAS -

1. El Suelo Apto para Urbanizar o SAU es aquel que no disponiendo de los servicios, pero siendo de un tamaño suficiente, es conveniente que se ordene en un proceso unitario en el momento que bien por la propiedad o por el Ayuntamiento se estimara oportuno.

2. Con independencia de los espacios libres de carácter local que fueran requeridos por la legislación aplicable, estas Normas establecen numérica y gráficamente las reservas correspondientes a Espacios Libres de Sistema General, con la finalidad de cumplimentar los estándares previstos por la Ley. El resto de obligaciones y cargas de los propietarios de suelo, así como los requisitos para la ejecución de los Planes Parciales, serán las definidas en la Ley del Suelo y sus Reglamentos. Las reservas de Equipamientos de los SAU no vienen señaladas gráficamente en los planos y habrán de señalarse por el Plan Parcial.

3. La ejecución de los Sectores de Suelo Apto para Urbanizar se realizará mediante la formulación de un único Plan Parcial para cada Sector, que deberá ordenar la totalidad de dicho Sector, aunque se pueda proponer su posterior ejecución en Polígonos de desarrollo consecutivos en el tiempo para adecuar mejor las posibilidades de gestión y promoción.

4. Las indicaciones sobre viario que hacen estas Normas son vinculantes y deberán ser integradas por los correspondientes Planes Parciales. Las zonas verdes que se obtengan como cesión de los sectores de Suelo Urbanizable deberán constituir piezas continuas tal y como se han previsto en los planos, no pudiendo estar subdivididas ni formar parte de inte-

riores de manzana que estén edificados en sus bordes. Además, su posición será tal que deberán resultar fácilmente accesibles desde el núcleo de PIEDRAHÍTA a través de las calles, caminos y carreteras existentes.

5. La superficie máxima edificable y el número máximo de viviendas que se reflejan en las fichas de Suelo Urbanizable, se deberán adaptar en la exacta proporción que corresponda, mediante la aplicación del coeficiente de edificabilidad a la superficie total bruta real que resulte del sector, una vez se haya realizado la delimitación definitiva.

6. En los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable no se podrán conceder licencias para ningún uso o actividad hasta tanto se haya redactado el correspondiente Plan Parcial, reparcelación incluida. Los deberes de los propietarios son los establecidos en el artº 18 de ley 6/98 de Régimen del suelo y valoraciones o en la legislación que estuviera vigente en su momento.

7. A continuación figuran una serie de Fichas, donde se contienen aquellas determinaciones que se consideran vinculantes, particularmente en lo que respecta a características y parámetros básicos.

Las Areas de Suelo Apto para Urbanizar son las siguientes:

- A.- SAU RESIDENCIAL
- B.- SAU RESIDENCIAL
- C.- SAU RESIDENCIAL
- D.- SAU RESIDENCIAL
- E.- SAU RESIDENCIAL
- F.- SAU RESIDENCIAL
- G.- SAU RESIDENCIAL
- H.- SAU RESIDENCIAL

### 8.1. PREVISIÓN DE SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL

1. Si bien las presentes Normas Subsidiarias no contemplan la ubicación de un Polígono o Zona Industrial de nueva creación en la forma de un nuevo sector de Suelo Urbanizable, sin embargo, esta circunstancia podría tener lugar en el momento en que el Ayuntamiento adopte la decisión de promover una actuación en este sentido, o bien recoja una iniciativa particular que resuelva adecuadamente esta necesidad.

2. Para ello, se recomienda hacer previamente un estudio de la posible demanda, teniendo en cuenta la circunstancia de ofrecer suelo calificado más adecuado a determinadas actividades que hoy se encuentran localizadas en zonas residenciales o incluso en el casco. Se debería por tanto dimensionar el nuevo

suelo de manera que se diese respuesta a los posibles solicitantes, así como que permitiera la creación de una reserva de parcelas para nuevas instalaciones.

3. Su localización se deberá vincular a alguna de las principales carreteras que parten del núcleo de forma radial, con accesos cómodos y con total visibilidad, en situación no excesivamente alejada del centro para facilitar los desplazamientos. Planteado en estos términos se podrá considerar que no existirá contradicción con el modelo de desarrollo que estas Normas prevén para PIEDRAHÍTA y su tramitación podrá realizarse por medio de una Modificación puntual de Normas Subsidiarias.

### **NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL PIEDRAHÍTA - Ávila** **SAU-A**

#### **SECTOR APTO PARA URBANIZAR -A-**

#### **FICHA TECNICA DE CARACTERÍSTICAS**

**ÁMBITO** Corresponde a la ordenación de los terrenos comprendidos al Norte del casco urbano, delimitados por diversas Unidades de Actuación, la calle Bonilla y el camino del Berrocal. Se trata del más amplio suelo disponible para futuros desarrollos en inmediata proximidad al centro

#### **DATOS GENERALES**

Superficie Total Bruta aproximada. 51.000 m<sup>2</sup>

Ordenanza de aplicación. UN y UM

Densidad Bruta. 30 viv/Ha

Número de Parcelas que componen el Sector. 8 parcel.

#### **CESIONES OBLIGATORIAS**

Zona Verde / Sistema General 10.000 m<sup>2</sup>

Equipamientos 4.000 m<sup>2</sup>

Red Viaria 6.400 m<sup>2</sup>

Total Superficie de Cesiones 20.400 m<sup>2</sup>

Porcentaje de Cesiones: m<sup>2</sup> cesión / sup. total bruta 40 %

Suelo Privado resultante 30.600 m<sup>2</sup>

#### **APROVECHAMIENTO MEDIO**

Edificabilidad: m<sup>2</sup> construidos / sup. total bruta 0,50 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>

Suelo Privado Ocupable máximo: Según Ordenanzas

Superficie máxima edificable. 25.500 m<sup>2</sup>

Número máximo de Viviendas. 153 viv.

#### **APARCAMIENTO**

Mínimo plazas de aparcamiento/garaje en suelo privado 306 plazas

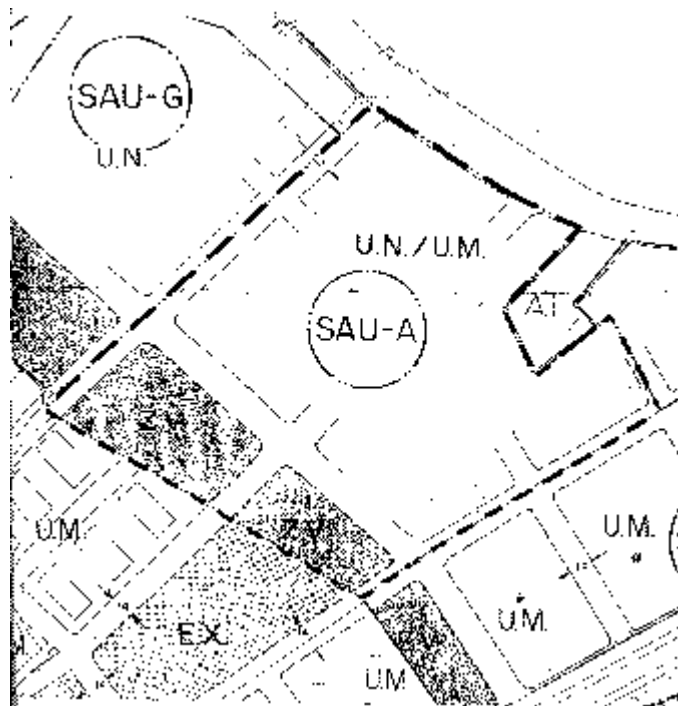
#### **SISTEMA DE GESTIÓN**

El Sistema de Actuación será el de COMPENSACIÓN

#### **CONDICIONES PARTICULARES**

La zona verde no se podrá subdividir y será accesible desde el núcleo. Se estudiará la mejor manera de integrar la actual parcela urbana de Almacenes A.T. situada en el interior de este suelo.

Los deberes de los propietarios son los establecidos en el artº 18 de ley 6/98 de Régimen del suelo y valoraciones o en la legislación que estuviera vigente en su momento. El aprovechamiento patrimonializable será el 90% del aprovechamiento medio.



#### **SECTOR APTO PARA URBANIZAR -A-**

(Para cualquier referencia remitirse a los Planos nº 2 y 5)

### **NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL PIEDRAHÍTA - Ávila** **SAU-B**

#### **SECTOR APTO PARA URBANIZAR -B-**

#### **FICHA TECNICA DE CARACTERÍSTICAS**

**ÁMBITO** Se sitúa en terrenos localizados entre las carreteras de Barco y la de la Sorihuela, accesibles

por el Barrio Nuevo y escasamente visibles desde PIEDRAHÍTA.

#### DATOS GENERALES

Superficie Total Bruta aproximada. 35.000 m<sup>2</sup>

Ordenanza de aplicación UN

Densidad Bruta 25 viv/Ha

Número de Parcelas que componen el Sector 1 parcela

#### CESIONES OBLIGATORIAS

Zona Verde / Sistema General 6.000 m<sup>2</sup>

Otras Dotaciones 2.000 m<sup>2</sup>

Red Viaria 6.700 m<sup>2</sup>

Total Superficie de Cesiones 14.700 m<sup>2</sup>

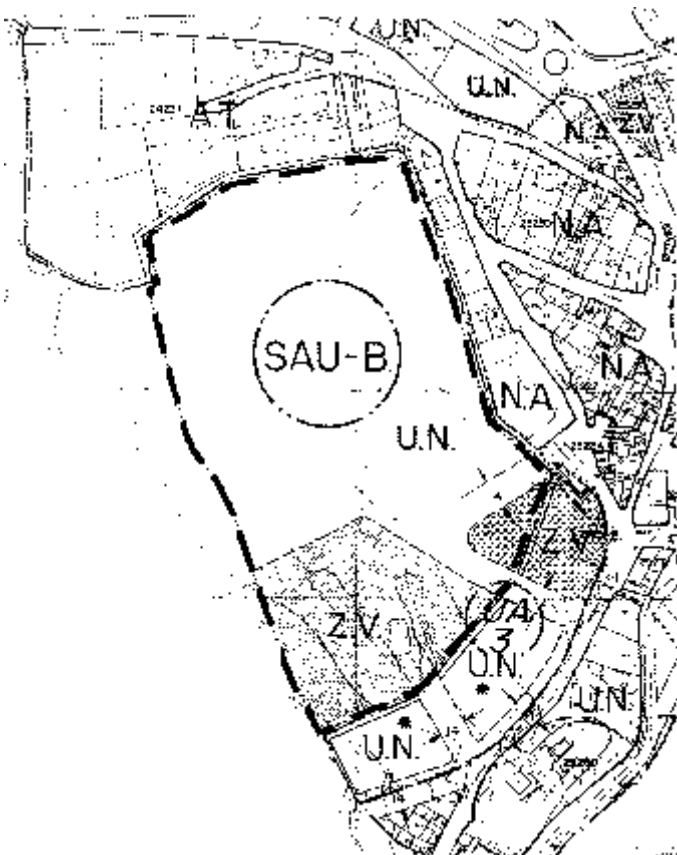
Porcentaje de Cesiones: m<sup>2</sup> cesión / sup. total bruta 42 %

Suelo Privado resultante 20.300 m<sup>2</sup>

#### APROVECHAMIENTO MEDIO

Edificabilidad: m<sup>2</sup> construidos / sup. total bruta 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Suelo Privado Ocupable máximo: Según Ordenanza



#### SECTOR APTO PARA URBANIZAR -B-

(Para cualquier referencia remitirse a los Planos nº 2 y 5)

Superficie máxima edificable 14.000 m<sup>2</sup>  
Número máximo de Viviendas 88 viv.

APARCAMIENTO Mínimo plazas de aparcamiento/garaje en suelo privado 176 plazas

#### SISTEMA DE GESTIÓN

El Sistema de Actuación será el de COMPENSACION

#### CONDICIONES PARTICULARES

Su desarrollo deberá producirse una vez haya sido ejecutada la Unidad de Actuación situada al Sur del Polígono y resueltos los accesos al mismo por el Barrio Nuevo.

Además, los deberes de los propietarios son los establecidos en el artº 18 de ley 6/98 de Régimen del suelo y valoraciones o en la legislación que estuviera vigente en su momento. El aprovechamiento patrimonializable será el 90% del aprovechamiento medio.

#### NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL PIEDRAHÍTA - Ávila

SAU-C

SECTOR APTO PARA URBANIZAR -C-

#### FICHA TECNICA DE CARACTERÍSTICAS

ÁMBITO Situado al Este del núcleo, junto a la cañada y el camino del Berrocal.

#### DATOS GENERALES

Superficie Total Bruta aproximada 35.000 m<sup>2</sup>

Ordenanza de aplicación UN y UM

Densidad Bruta 25 viv/Ha

Número de Parcelas que componen el Sector. 4 parcelas

#### CESIONES OBLIGATORIAS

Zona Verde / Sistemas Generales 5.500 m<sup>2</sup>

Otras Dotaciones / Equipamientos 2.000 m<sup>2</sup>

Red Viaria 7.200 m<sup>2</sup>

Total Superficie de Cesiones 14.700 m<sup>2</sup>

Porcentaje de Cesiones: m<sup>2</sup> cesión / sup. total bruta 42 %

Suelo Privado resultante 20.300 m<sup>2</sup>

#### APROVECHAMIENTO MEDIO

Edificabilidad: m<sup>2</sup> construidos / sup. total bruta 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Suelo Privado Ocupable máximo: Según Ordenanza

Superficie máxima edificable 14.000 m<sup>2</sup>  
 Número máximo de Viviendas 88 viv.

#### APARCAMIENTO

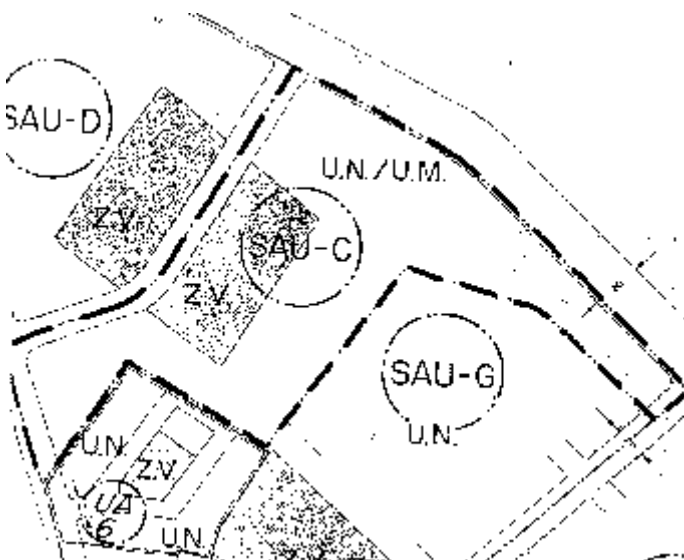
Mínimo plazas de aparcamiento/garaje en suelo privado 176 plazas

#### SISTEMA DE GESTIÓN

El Sistema de Actuación será el de COMPENSACION

#### CONDICIONES PARTICULARES

Los deberes de los propietarios son los establecidos en el artº 18 de ley 6/98 de Régimen del suelo y valoraciones o en la legislación que estuviera vigente en su momento. El aprovechamiento patrimonializable será el 90% del aprovechamiento medio.



#### SECTOR APTO PARA URBANIZAR -C-

(Para cualquier referencia remitirse a los Planos nº 1, 2 y 5)

#### NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL PIEDRAHÍTA - Ávila

SAU-D

#### SECTOR APTO PARA URBANIZAR -D-

#### FICHA TÉCNICA DE CARACTERÍSTICAS

ÁMBITO Situado al Nordeste del núcleo, entre la carretera de Malpartida y la Cañada.

#### DATOS GENERALES

Superficie Total Bruta aproximada 29.000 m<sup>2</sup>

Ordenanza de aplicación UN y UM

Densidad Bruta. 25 viv/Ha

Número de Parcelas que componen el Sector 3 parcelas

#### CESIONES OBLIGATORIAS

Zona Verde / Sistema General 5.000 m<sup>2</sup>

Otras Dotaciones / Equipamientos 2.000 m<sup>2</sup>

Red Viaria 5.200 m<sup>2</sup>

Total Superficie de Cesiones 12.200 m<sup>2</sup>

Porcentaje de Cesiones: m<sup>2</sup> cesión / sup. total bruta 42 %

Suelo Privado resultante 16.800 m<sup>2</sup>

#### APROVECHAMIENTO MEDIO

Edificabilidad: m<sup>2</sup> construidos / sup. total bruta..... 0,40 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>

Suelo Privado Ocupable máximo: Según Ordenanza

Superficie máxima edificable 11.600 m<sup>2</sup>

Número máximo de Viviendas 73 viv.

#### APARCAMIENTO

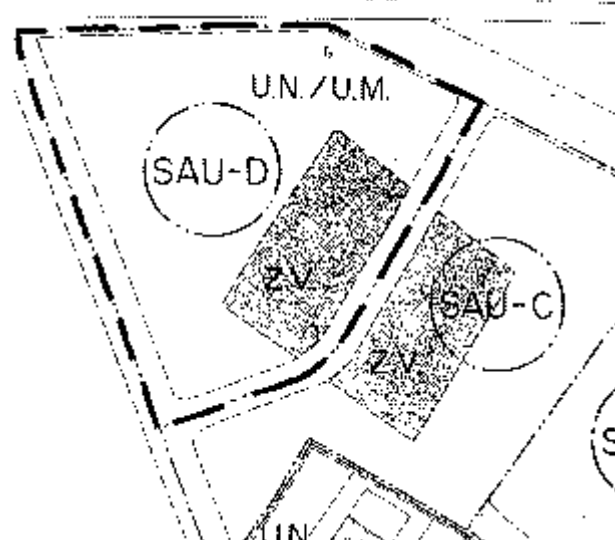
Mínimo plazas de aparcamiento/garaje en suelo privado 146 plazas

#### SISTEMA DE GESTIÓN

El Sistema de Actuación será el de COMPENSACION

#### CONDICIONES PARTICULARES

Los deberes de los propietarios son los establecidos en el artº 18 de ley 6/98 de Régimen del suelo y valoraciones o en la legislación que estuviera vigente en su momento. El aprovechamiento patrimonializable será el 90% del aprovechamiento medio.



#### SECTOR APTO PARA URBANIZAR -D-

(Para cualquier referencia remitirse a los Planos nº 1, 2 y 5)

(Continúa)



