



Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE ÁVILA

Viernes 11 de octubre de 2002

FASCÍCULO PRIMERO

Número 178

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

Depósito Legal: AV-1-1958

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

Número 4.178

Junta de Castilla y León

DELEGACIÓN TERRITORIAL DE ÁVILA

SERVICIO TERRITORIAL DE FOMENTO

COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO 1. NORMAS GENERALES

CAPÍTULO 1 - GENERALIDADES

Art. 1º Concepto Y Objeto.

Con carácter general, se entiende por Normas Urbanísticas las que tienen por objeto señalamiento de las condiciones fundamentales que regulan todo tipo de actividad relativa al uso del suelo y la edificación.

Art. 2º Ámbito de Aplicación.

Territorialmente su ámbito se circunscribe y alcanza a la totalidad del Término municipal.

Normativamente, esta sujeta a ellas, toda actividad urbanística, de edificación o uso del suelo, que se desarrolle dentro del ámbito territorial a que se refiere el artículo anterior.

Art. 3º Contenido.

Las determinaciones contenidas en las presentes Normas se ajustan a lo establecido en la Ley sobre Régimen de Suelo y ordenación urbana, Texto Refundido, Ley de Ordenación del Territorio de Castilla y León, Ley de Urbanismo de Castilla y León y Reglamentos que las complementan, estructurándose en la forma siguiente:

- Normas de carácter general, aplicables a todos y cada uno de los distintos tipos de suelo, contempladas en el presente Título.

- Normas específicas, de carácter particular para las distintas clases de suelo en que se subdivide el territorio: Suelo Urbano, Urbanizable y suelo Rústico.

Art. 4º Vigencia y Revisión.

La vigencia de las presentes Normas será indefinida.

Las Normas deberán revisarse o sustituirse por la figura de planeamiento que corresponda, cuando se cumplan los supuestos establecidos a tales efectos por éste planeamiento.

Art. 5º Desarrollo del Planeamiento.

La aplicación de los siguientes planes y proyectos tienen por objeto el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas definidas para cada clase de suelo en las normas particulares o de actuaciones definidas con pos-

terioridad por los correspondientes procedimientos, siempre que no se contradigan los objetivos de planeamiento de estas Normas, así como la representación formal de los derechos de los particulares de acuerdo con lo definido por las mismas.

Los planes y proyectos que pueden desarrollar estas normas son los siguientes:

- Planes parciales de ordenación
- Planes especiales
- Estudios de detalle
- Actuaciones aisladas
- Proyectos de actuación
- Proyectos de urbanización
- Proyectos de obras ordinarias de urbanización
- Proyectos de reparcelación
- Proyectos de compensación
- Proyectos de expropiación
- Proyectos de parcelación a efectos de solicitud de licencia de parcelación.
- Proyectos de edificación

Su contenido, tramitación y formulación se atenderán a lo dispuesto en la Ley del Suelo, Ley de urbanismo de Castilla y León, sus reglamentos y legislación o disposiciones concordantes.

Dado que el desarrollo urbanístico proyectado para este municipio, supone un incremento notable sobre el tamaño actual, y por tanto en la necesidad de nuevas dotaciones y equipamientos de ámbito municipal, se consideran fines de interés social vinculados a la ejecución del planeamiento con independencia de su ubicación, la ampliación o realización de equipamientos de ámbito municipal, los edificios o instalaciones de dominio y uso público, especialmente los Parques y Jardines, Áreas de Juego, Docente, Comercial, Religioso, Sanitario, Asistencial, Administrativo, Cultural, Recreativo y Aparcamientos, y las inversiones en Protección Ambiental.

Art. 6º Competencia Urbanística.

En el ámbito de actuación determinada por estas Normas o disposiciones legales, aplicables, será competente el Excmo. Ayuntamiento para conocer y ejecutar sobre las presentes Normas, tanto en su cumplimiento como en su interpretación y aplicación, debiendo resolver motivadamente, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales si los hubiera o de cualquier otro asesoramiento que estime oportuno, acerca de las peticiones, actos y acuerdos en que este orden de cosas se produzcan, sin perjuicio de las acciones y recursos contra aquellos, que legal y reglamentariamente se establecen

Interpretación de los documentos de las Normas Urbanísticas.

Las determinaciones de la presentes Normas se interpretarán teniendo en cuenta sus objetivos básicos. En caso de contradicciones gráficas entre planos prevalecerá lo que se indique en los de mayor escala; en caso de contradicciones entre estos y la realidad se estará a esta última, aplicando coeficientes y porcentajes con prioridad frente a valores absolutos.

Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los planos de ordenación y de las Normas Urbanísticas (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de los planos de información y la memoria (de carácter más informativo o justificativo se considerará que prevalecen aquellas sobre éstas.

Con carácter general, en caso de duda, contradicción o imprecisión, se estará a lo que resulte menor edificabilidad, mayor cantidad de espacio público, protección de patrimonio, menor impacto ambiental y, en general, mayor beneficio de los intereses de la mayoría.

Infracciones

El Ayuntamiento y La Comisión Provincial de Urbanismo ejercerán la fiscalización necesaria. Serán de aplicación los artículos vigentes del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Suelo prorrogados por la tabla de preceptos de los Reglamentos urbanísticos según decreto 223/99 de 5 de Agosto de la consejería de fomento de la Junta de Castilla y León, en tanto no se apruebe el desarrollo reglamentario de la ley 5/99 de 8 de Abril de urbanismo de Castilla y León.

De las infracciones que cometan serán responsables los particulares y el Ayuntamiento en la extensión determinada por la legislación. Serán de aplicación los artículos vigentes del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Suelo prorrogados por la tabla de preceptos e los Reglamentos urbanísticos según decreto 223/99 de 5 de Agosto de la consejería de fomento de la Junta de Castilla y León, en tanto no se apruebe el desarrollo reglamentario de la ley 5/99 de 8 de Abril de urbanismo de Castilla y León

Ante el hecho de la infracción el Ayuntamiento y el Alcalde, adoptarán cuantas medidas sean necesarias de aplicación y hará uso de los medios que le conceda la legislación vigente basándose en los artículos vigentes del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Suelo prorrogados por la tabla de preceptos de los Reglamentos urbanísticos según decreto 223/99 de 5 de Agosto de la consejería de fomento de la Junta de Castilla y León, en tanto no se apruebe el desarrollo reglamentario de la ley 5/99 de 8 de Abril de urbanismo de Castilla y León.

Art. 7 Definiciones

A los fines previstos en las presentes Normas los conceptos que a continuación se definen tendrán el significado que taxativamente expresan los epígrafes que se indican a continuación.

Alineaciones oficiales.- Son las líneas fijadas como tales en el presente Planeamiento, y en su caso por los planeamientos que lo desarrollen, con objeto de delimitar la parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías, calles, plazas.

Alineaciones actuales.- Son los linderos de las fincas con los espacios libres y viales públicos existentes.

Altura.- Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, o del terreno en su caso, en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

Altura libre de piso.- Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.

Altura planta baja.- Es la distancia comprendida entre la rasante y la cara superior del forjado de la planta primera.

Altura de pisos. Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

Ancho de calle. Es la anchura mínima de todo el tramo de calle correspondiente al solar o actuación que se considera

Coefficiente de edificabilidad.- Es el resultado de dividir la superficie total edificable de un área entre la superficie de dicha área y se expresará en m²/m² ó m³/m².

Edificación abierta.- Es aquella constituida por cuerpos de edificación cuyos paramentos o fachadas permanecen retranqueados respecto a las alineaciones oficiales y linderos del solar, estableciéndose espacios libres exteriores a la edificación en todo su contorno.

Edificación aislada.- Se define como edificación de desarrollo horizontal, exenta en el interior de la parcela neta edificable o adosada a un lindero, típica para la vivienda unifamiliar.

Edificación cerrada.- Es aquella que ocupa la mayor parte de la parcela neta edificable, ciñendo su fachada con continuidad a las alineaciones oficiales.

Edificio exclusivo.- Es aquel que en todos sus locales se desarrollan actividades comprendidas en el mismo uso.

Edificios o instalaciones fuera de ordenación.- Se consideran como tales los erigidos con anterioridad a la aprobación del presente Planeamiento que resultasen disconformes con el mismo.

Espacios libres.- Es la parte de parcela excluida la superficie ocupada.

Finca fuera de línea.- Es aquella en la que la alineación oficial corta la superficie de la finca, limitada por las alineaciones actuales.

Finca Remetida.- Es aquella en la que la alineación oficial queda fuera de la finca

Manzana.- Unidad de división convencional de superficie delimitada por las alineaciones oficiales de las vías o espacios públicos.

Máxima ocupación de la parcela.- Es el porcentaje máximo de parcela neta edificable que se autoriza construir en cada una de las plantas permitidas.

Parcela mínima.- Es la parcela tipo con dimensiones mínimas por debajo de las cuales no se permite efectuar una parcelación o división, en que resulte parcelas que la incumplen. Las dimensiones de parcelas mínimas vienen dadas para cada zona edificable en las Normas Particulares No obstante se permite la construcción en aquellas parcelas inferiores a la mínima, consolidadas en el parcelario catastral, con anterioridad a las Normas Urbanísticas Municipales de Fresnedilla.

Patio abierto.- Los patios abiertos a fachada deberán tener una longitud mínima de 3 m y la profundidad no será mayor de vez y media la anchura. No dejarán medianerías al descubierto

Patio de parcela Es el espacio libre situado dentro de la parcela neta edificable Su forma y dimensiones deberán ajustarse a las Ordenanzas de Viviendas de Protección Oficial. En todo caso se podrá inscribir como mínimo un círculo de 3m de diámetro.

Pieza habitable.- Se entiende como, pieza habita- aquélla que se dedica a una permanencia continuada de las personas y, por tanto todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas roperos, trasteros depósitos y aparcamientos

Planta baja - Es la planta del edificio cuyo pisó esta en la rasante de la, acera o terreno o por encima de la rasante.

Polígono.- Unidad de ejecución de los Planes Parciales o Programas de Actuación Urbanística, según se especifica en el artículo 117 de la ley del Suelo (texto Refundido.)

Portal.- Es el local que se desarrolla entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras y los ascensores si los hubiere.

Rasantes actuales.- Son las que corresponden a los perfiles longitudinales de las vías existentes.

Rasantes Oficiales.- Son las que corresponden a los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidos en los documentos oficiales vigentes.

Retranqueo. Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada. Se podrá fijar también a los restantes linderos de la parcela.

Semisótano.- Se entiende por semisótano, la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

Sector.- Superficie de terreno delimitada, en función del programa de desarrollo urbano, para la redacción de Planes Parciales.

Sistemas Generales.- Conjunto de infraestructuras viarias, espacios libres, servicios y equipamientos de uso público, de nivel Ciudad - Término Municipal.

Sistemas Interiores. Conjunto de infraestructuras y equipamientos del nivel "sector" a prever en los Planes Parciales.

Solar Edificable.- Es la superficie de suelo apta para la edificación, que deberá reunir la totalidad de los requisitos siguientes:

- Estar calificado como Suelo urbano por las presentes normas.
- Que tenga señalado alineaciones y rasantes por las Normas Urbanísticas.
- Que esté urbanizado con arreglo a lo preceptuado en las presentes Normas, o el propietario asuma el compromiso de ejecutar simultáneamente la urbanización mediante el oportuno aval bancario a depositar en el Ayuntamiento por el importe de las obras de urbanización necesarias.

Sótano.- Se entiende por sótano la totalidad o parte de planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

Superficie edificable.- Es la comprendida entre los límites de la construcción en cada planta. Superficie total edificada.- Es la resultante de la suma de las superficies edificadas de todas las plantas de un edificio.

Vía pública urbanizada.- Es una vía de circulación rodada, o de peatones, con calzada pavimentada, encintado de aceras y conducciones de agua, electricidad, alcantarillado y alumbrado público, con arreglo a las presentes Normas, estando conectados todos estos elementos de forma continua a las redes generales municipales.

Volumen edificable.- Es el resultado de multiplicar la superficie total edificada por la altura de planta correspondiente.

Zona.- Superficie de terreno que se caracteriza por estar afectada por criterios homogéneos de planeamiento. Zona de norma.- Superficie continua o discontinua en la que se aplica una Norma determinada.

Aplicación de la edificabilidad.- Será computable a efectos de edificabilidad (en volumen o en superficie) la superficie construida sobre rasante

Edificación adosada.- Es la situada en parcelas independientes, con solución de continuidad a otras edificaciones.

Edificación en manzana cerrada densa (MD). Aquella que ocupa toda la parcela disponiendo de patios interiores de parcelas con fines de iluminación y ventilación Patio mínimo El exigido en la normativa vigente de viviendas de Protección Oficial (mínimo 3 m.)

Edificación en manzana cerrada con patio de manzana (MD) Es la que ocupa todo el frente de la alineación de las calles que contornan la manzana. Sus fachadas interiores se alinean formando un patio interior de manzana

Fondo de edificación máximo 16 ml. en plantas y pudiéndose ocupar toda la parcela en planta bala para uso comercial.

Tendrán las siguientes limitaciones:- Distancia mínima entre la fachada posterior y límite del terreno de la parcela 3 m.

CAPÍTULO 2 - LICENCIAS

Art. 8º Actos sujetos a Licencia.

Estarán sujetos a licencia municipal los siguientes actos:

Las obras de construcción de edificios e instalaciones de todas clases de nueva planta, incluidas las prefabricadas

- Las de ampliación de edificios en instalaciones existentes, de todas clases.
- Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones existentes, de todas clases.

- Las de modificación de aspecto exterior de los edificios e instalaciones existentes, de todas clases.

- Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional.

- Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso

Las obras de instalación de servicios públicos

Las parcelaciones urbanísticas

Los movimientos de tierras, como desmontes, explanaciones, excavaciones y terraplenado, salvo que tales actos estén incluidos de forma detallada en proyectos e urbanización o edificación, aprobados y autorizados

- La primera utilización u ocupación de edificios e instalaciones, en general

- Los usos de carácter provisional, a que se refiere el apartado 2 del artículo 136 del TRLS

- El uso del suelo, sobre edificios e instalaciones existentes, de todas clases La modificación del uso de edificios e instalaciones, en general.

La demolición de construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente

Las instalaciones subterráneas, dedicadas a aparcamientos, actividades . industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso al y que se destine el subsuelo

La corta de árboles integrados en masas arbóreas para las que exista una normativa específica

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

- Los actos de edificación y uso del suelo promovidos por el Estado o Entidades de derecho público que administren bienes estatales, incluidos en el art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

- Cualquier otra actividad siempre que se acuerde reglamentariamente su inclusión bien en el presente planeamiento o por la redacción de Ordenanzas Municipales de Policía de la edificación aprobadas por el Ayuntamiento.

Respecto a los posibles aspectos no contemplados, regirá lo expuesto en el TITULO IV referente a la intervención en el uso del suelo de la Ley de Urbanismo de Castilla y León de 8 de Abril de 1999.

Art. 9º Tramitación y Régimen General de Licencias

Con carácter general y siendo de obligada observancia, en todo lo que no oponga a las tramitaciones singulares de que tratan los artículos siguientes, se establece en el presente, la normativa reguladora de esta materia.

Conocimiento y competencias.

En todo expediente de concesión de licencia, constará informe técnico y jurídico, cuando la entidad otorgante cuente con los servicios correspondientes, o le sea posible contar con los de la entidad comarcal en que esté integrada Si la Comisión Provincial de Urbanismo o la Diputación Provincial tuviese establecido servicio de asistencia urbanística a los municipios, podrá solicitar el Ayuntamiento informe del mismo, si no contase con servicios técnicos o jurídicos propios

Solicitudes

La solicitud de licencia se presentará mediante escrito que deberá reunir los requisitos siguientes:

- Nombre, apellidos y domicilio del interesado, y en su caso además de la persona que lo representa, acreditando el mandato, si no fuere verbal.

- Indicación con claridad y precisión del objeto de la licencia.

- Expresión del nombre, título y domicilio del técnico en los casos que así lo exijan las diferentes clases de licencias.

- Lugar, fecha y firma.

- A la solicitud se acompañará el proyecto técnico suscrito por facultativo competente por triplicado ejemplar, los cuales habrán de estar reglamentariamente visados por el Colegio profesional correspondiente.

- Se acompañará así mismo el documento público que acredite la titularidad de los terrenos o bienes objeto de la licencia.

- El Ayuntamiento podrá exigir que la petición se realice en impresos o formularios específicos.

La documentación anterior, se presentará en el Registro General de la Corporación.

Si el escrito adoleciera de algún defecto o faltase alguna documentación de la prevenida anterior mente, se requerirá al solicitante para que en el plazo de diez días subsane la falta o áCOM ñe los documentos preceptivos, con apercibimiento de que si así no lo hiciera se ,atre avá sin más trámite.

Tramitación administrativa.

En los cinco días siguientes a la presentación se dará traslado de los duplicados del proyecto a los Servicios Técnicos de la Corporación para que emitan el informe pertinente. Los plazos a cumplir serán los que establece el artículo 99 (competencia y procedimiento) de la ley 5/1999 de 8 de Abril de la Junta de Castilla y León.

Subsanación de Deficiencias.

Si la documentación presentada, contiene deficiencias de carácter- técnico de pequeña entidad, se notificarán al peticionario antes de esperar los plazos establecidos, para que dentro de los quince días pueda subsanarlas.

Terceros interesados.

Podrá comparecer en el expediente de otorgamiento de licencia cualquier persona a quien pudiera afectar su decisión, pudiendo formular las alegaciones que estime conveniente a su defensa, los que deberán ser objeto de resolución por la Administración en la forma reglamentaria establecida. Si el Ayuntamiento tuviera conocimiento de la existencia de otros interesados, los requerirá por escrito para que se personen en el plazo de diez días y aduzcan lo que crean oportuno.

Silencio administrativo.

El régimen legal aplicable al otorgamiento o denegación de licencias por silencio administrativo, será el establecido en la legislación general aplicable.

Aspectos Varios. Para la transmisión, ejercicio vigencia y revocación de licencias se estará a lo dispuesto en los artículos 101,102, 103 y 104 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León de 8 de Abril de 1999, a los Reglamentos de desarrollo que los afecten y al Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Aseguramientos económicos.

El Ayuntamiento previo acuerdo reglamentariamente adoptado, podrá exigir a los peticionarios de licencias que tengan por objeto actividades que pudieran afectar a obras de urbanización, municipales, instalaciones y servicios públicos, la prestación de fianza, en metálico o mediante aval, a constituir en la depositaria municipal, con carácter previo a la concesión de aquellas, con el fin de garantizar las posibles reparaciones a que hubiere lugar por desperfectos o pérdidas, en el supuesto de que el beneficiario no las realizara a sus expensas en los plazos que se le determinen La constitución, importe, restitución, en su caso, y demás condiciones serán fijadas en .cada caso atendiendo a las peculiaridades y :naturaleza de la actuación de que se trate.

Régimen fiscal.

El Ayuntamiento exigirá en todo caso, y en la materia que regula la presente Sección, el pago de derechos, tasas y en general de las exacciones que procedan imponer a sus obligados de acuerdo con las vigentes disposiciones legales de carácter fiscal.

La Corporación procurará el establecimiento o revisión de las imposiciones y ordenación de las exacciones municipales, recogiendo y actualizando en la correspondiente Ordenanza Fiscal, entre otros extremos:

a. Los hechos impositivos y condiciones en que nace la obligación de contribuir por la actividad relativa a licencias.

b. Las bases de percepción tarifas con sus tipos de gravamen, cuotas etc.

c. Términos y formas de pago.

d. Responsabilidades por incumplimiento de las Ordenanzas, etc.

Otorgamiento. En cuanto a la competencia para el otorgamiento de las licencias, se atribuye al Alcalde, salvo en los casos en que por la legislación específica o por las disposiciones contenidas en estas Normas, se atribuya al Pleno del Ayuntamiento.

Art. 10º Parcelaciones y Reparcelaciones Urbanas.

Las solicitudes de licencia de parcelación o reparcelación en los casos y condiciones establecidos en el artículo 104 de la Ley 5/1999 de 8 de Abril de la Junta de Castilla y León se presentarán en el Ayuntamiento acompañadas de tres ejemplares de proyecto.

Dichas solicitudes irán firmadas por el propietario o copropietarios de los terrenos, quienes acreditarán bajo su responsabilidad las servidumbres y demás cargas que graven las fincas primitivas. Los proyectos, además irán suscritos por facultativos competentes.

Las licencias de parcelación se otorgarán por el Pleno del Ayuntamiento, una vez sometidas a información pública por un mes con citación personal de los interesados y aprobadas estas.

Art. 11º Licencias de Construcción.

I. De conformidad con lo establecido en el artículo 22 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, cuando, con arreglo al proyecto presentado, la edificación de un inmueble se destinara específicamente a establecimiento de características determinadas, no se concederá el permiso de obras sin el otorgamiento de licencia de apertura, si fuese procedente.

II. Para solicitar licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma, es necesario que el terreno donde se pretenda edificar, esté emplazado en suelo urbano y tenga la calificación de solar conforme a los requisitos establecido en la Ley del Suelo de Castilla y León y lo contenido en estas Normas. La documentación a aportar será la siguiente:

a. Instancia solicitando licencia.

c. Proyecto técnico suscrito por profesional competente. El número de ejemplares a presentar será de 3, pero cuando se trate de viviendas de Protección Oficial calificadas provisionalmente, podrá presentarse uno o dos y cuando la obra a realizar en la zona de influencia de carreteras del Estado, se presentará uno más.

III. El contenido de los proyectos se ajustará a las siguientes determinaciones:

a. Documentos propios: el contenido de los proyectos se ajustará a las condiciones establecidas en el art. 14º de estas Normas

b. En los casos de proyecto de conjuntos de edificios exentos deberá presentarse, junto con el proyecto, la urbanización de los espacios libres.

c. Escritura de la propiedad, con copia simple autorizada por el Notario de la propiedad de los terrenos

d. Visado del proyecto por el Colegio Oficial de Arquitectos. Esta exigencia se extiende a los Croquis y Anteproyecto.

e. Resultado de las tramitaciones, informes previos y consultas realizadas en el Ayuntamiento.

f. Impresos de Dirección Facultativa de la obra, con datos del Arquitecto Superior y Aparejador o Arquitecto Técnico, que deberán hacerse cargo de la dirección de la obra.

Los proyectos de edificios y obras en general destinados a uso que necesiten licencia de apertura o alojen instalaciones que se presumen pueden originar molestias, incomodidades o peligrosidad, deberán contener datos suficientes para justificar que se ajustan a cuanto determina la legislación vigente (ley 5/1993 de 21 de Octubre, de la Junta de Castilla y León sobre Actividades Clasificadas), y disposiciones contenidas en estas Normas relativas a tales extremos.

Una vez presentados los documentos preceptivos, se presentarán a informe de los servicios Técnicos para que lo emitan en el sentido de si la licencia solicitada se ajusta al planeamiento vigente. A continuación se evacuará el informe jurídico por el Secretario, y la propuesta de liquidación del impuesto sobre construcciones, por el Interventor.

La competencia para el otorgamiento o denegación de las licencias, se atribuye:

a. Al Alcalde, cuando se trate de edificios de menos de 500 m² de superficie construida, o se trate de viviendas unifamiliares, siempre que los informes técnico y jurídico sean favorables y sin reparos.

b. Al Pleno del Ayuntamiento en los demás supuestos.

En su caso toda denegación deberá ser motivada. Una vez concluido el expediente, se dará traslado de la resolución al peticionario, con los recursos que en su caso procedan.

Condiciones Generales de las Licencias Urbanísticas. El otorgamiento de la licencia de construcción estará condicionado al estricto cumplimiento de las siguientes condiciones generales, con independencia de aquellas otras de carácter general o particular que pudiera acordar el Ayuntamiento.

1. No podrá iniciarse ninguna obra de nueva planta sin que el Arquitecto Municipal dé la conformidad previa a las alineaciones y rasantes. A tal fin, se notificará al mismo el replanteo de la edificación para su inspección

2. La licencia se entiende expedida salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero y sin que se pueda invocar para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en la que hubieren incurrido los beneficiarios en el ejercicio de sus actividades.

3. Por parte del promotor y contratista se adoptarán todas las medidas de seguridad pública establecidas por las leyes y ordenanzas en vigor.

4. Cuando en la proximidad de las obras que se autorizan se hallen instalaciones de hilos telefónicos, de alumbrado público, conducciones de agua o instalaciones de cualquier otro servicio público, el beneficiario quedará obligado a dar cuenta para prevenir los perjuicios que pudieran irrogarse al servicio público correspondiente, debiendo sufragar la totalidad de los gastos que se ocasionen por este motivo y reponer en perfecto estado los elementos urbanísticos que pudieran quedar afectados como consecuencia de la obra autorizada.

5. El promotor vendrá obligado a urbanizar en su totalidad y a su costa el tramo de calle frente al edificio, con pavimento de calzada, encintado de aceras, canalizaciones subterráneas para todos los servicios, instalación de alumbrado público etc., debiendo utilizar los materiales, tipo de luminarias y demás características que le indique el Ayuntamiento. No se concederá la Licencia de primera ocupación sin el cumplimiento de éstos deberes.

6. Las acometidas de agua y alcantarillado se efectuarán por y a costa del promotor donde señale el técnico municipal, previo pago de los derechos correspondientes. Antes del comienzo de las obras se instalará un contador para medir el consumo de agua durante las mismas, debiendo notificarse al Ayuntamiento para la toma de la lectura inicial. En los edificios de más de una vivienda y/o local que se constituyan en Régimen de Propiedad Horizontal, las acometidas de agua y alcantarillado, así como las de todos los demás servicios urbanísticos, serán únicas para todo el edificio, debiendo distribuirse en su interior para las diferentes propiedades. Para el abastecimiento de agua, se instalará un contador general común para todo el edificio.

7. La puesta en servicio y utilización del suministro de agua y vertido a la red de alcantarillado, requiere la concesión previa de la licencia de primera ocupación. Las acometidas a la red general, permanecerán precintadas hasta la obtención de dicha licencia.

8. Si se trata de una construcción o reconstrucción de un edificio es obligatorio levantar una valla de protección que no podrá impedir el tránsito público. Los andamios que se utilicen deberán acomodarse a las prescripciones de seguridad del personal empleado en las obras y de las personas que transiten por la vía pública.

9. Será obligatoria la instalación de antenas colectivas de TV y FM en inmuebles de nueva construcción que tengan más de una vivienda.

10. Los vados deberán ser objeto de licencia expresa.

11. Las fachadas quedarán sujetas a la servidumbre gratuita de instalación de placas, números y soportes que el Ayuntamiento determine a fines públicos, en especial para colocación del tendido de redes y luminarias del alumbrado público.

12. Queda prohibido expresamente:

- Sacar los humos de las chimeneas por las paredes de las fachadas. Las chimeneas deberán salir rectas por el tejado y elevarse lo preciso sobre la cubierta.

- Colocar canalones de desagüe de aguas pluviales que viertan sobre la vía pública sin bajantes.

- Establecer puertas que se abran al exterior de la vía pública.

- Depositar en la vía pública materiales de construcción o los procedentes de derribo.

13. La concesión de esta licencia no prejuzga en ningún caso autorización para instalar actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas o apertura de establecimientos.

14. Las obras se ejecutarán con estricta sujeción al Proyecto presentado y bajo la dirección técnica que figura en el expediente. Toda variación ulterior que pretenda introducir precisará la conformidad previa. Las obras se ejecutarán por contratista debidamente matriculado en el Impuesto sobre Actividades Económicas.

15. Las obras se iniciarán dentro de los 3 meses siguientes a la notificación de esta licencia y deberán estar terminadas en el plazo señalado en la notificación, pero podrá autorizarse una o más prórrogas por la Corporación, siempre que así se solicite y resulten justificados los motivos en que se funde la petición. De no obtener la prórroga, se entenderá caducada la Licencia.

16. La primera ocupación o utilización de los edificios precisa licencia municipal expresa, a cuyo fin se presentará con la solicitud el Certificado final de obra, expedido por los técnicos directores de la misma y copia del Alta en el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria.

Art. 12º Licencia de Actividades Clasificadas.

En aquellas actividades incluidas en el ámbito de la Ley 5/1 993 de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, será preceptiva con carácter previo a cualquier licencia de obras, la Licencia de Actividad establecida en el art. 3º de dicha ley, que se tramitará de acuerdo con lo establecido en la misma, y en el Reglamento correspondiente

Art. 13º Licencia de Primera Utilización o cambio de uso.

1. La primera utilización de las edificaciones o su cambio de uso, estará sometida a Licencia Municipal que se resolverá a través del siguiente procedimiento

2. Para solicitar la licencia de primera utilización o cambio de uso se presentará la siguiente documentación:

a. Instancia de solicitud, acompañando copia o referencia suficiente sobre la Licencia de Construcción.

b. Certificado Final de Obra. El certificado final de obra estará suscrito por los Técnicos responsables de la dirección facultativa de las obras, y visado por el colegio profesional correspondiente, y salvo la existencia de modelos, específicos regulados por la legislación vigente, deberá hacer constar textualmente: "la correcta y completa ejecución de las obras, de acuerdo con el proyecto aprobado, y la aptitud para destinar la edificación y/o instalación, a los usos proyectados de acuerdo con las reglamentaciones vigentes".

c. En el caso de tratarse de un cambio de uso de la edificación deberá acompañarse un Certificado, suscrito por Técnico Competente, en el que se garantice, que las condiciones de: Seguridad, Salubridad, Iluminación, Ventilación, Térmicas, Acústicas y de Protección contra Incendios, son suficientes y están de acuerdo con la reglamentación vigente, para los nuevos usos a implantar en el edificio.

d. Documento de Final de Obra. Se acompañarán planos completos de la edificación, incluyendo Plantas de distribución acotadas, Secciones y Alzados completos, que corresponderán estrictamente a la edificación realizada. Se acompañará una memoria en la que deberán constar las modificaciones, que se hayan incorporado durante la ejecución de la obra y sus causas.

e. Se acompañará copia acreditativa de la declaración de alta o cambio de uso en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

3. La documentación presentada, se someterá a informe de los servicios técnicos sobre su adecuación al planeamiento vigente, y una vez revisada, se fijará una visita de inspección con presencia del promotor, y de la Dirección Técnica para comprobar la correspondencia del proyecto y la Documentación Final de Obra, con la edificación y/o Instalación realizada, así como la correcta ejecución y/o reposición de todos los Servicios Urbanísticos.

4. La Licencia de Primera Utilización, será requisito indispensable para autorizar la conexión del abastecimiento de agua, alcantarillado o cualquier otro servicio urbanístico de carácter municipal o público.

5. La competencia para otorgar o denegar esta licencia corresponde al mismo órgano que otorgara la de construcción, ampliación o reforma del edificio en cuestión.

Art. 14º Contenido de los Proyectos.

Toda solicitud de licencia, será acompañada de dos ejemplares del proyecto técnico en el que se definirá la obra a realizar y que, como mínimo, incluirá una memoria descriptiva, planos necesarios, pliego de condiciones técnicas sobre materiales a emplear y forma de ejecución y presupuesto de las obras.

Para el caso de edificaciones correspondientes a actividades clasificadas, el proyecto deberá incluir la justificación del cumplimiento del Art. 4º de la Ley 5/93 de 21 de octubre de actividades Clasificadas de la Junta de Castilla y León, y el Decreto 159/94 de 14 de julio la reglamenta, así como el cumplimiento de las presentes Normas.

En los planos de todo proyecto técnico, deberá figurar la situación de la parcela y la edificación dentro del núcleo urbano o del término municipal, las dimensiones geométricas de parcela y edificios, y los límites de propiedad debidamente acotados y con superficies.

También deberán figurar la topografía del solar, y especialmente las cotas de rasante de las vías públicas, en todos los frentes.

Los planos incluirán plantas, alzados y secciones del edificio completo, y en los proyectos de acción o reforma, se incluirán por separado los planos correspondientes al estado previo de la edificación identificando la licencia de construcción y el técnico redactor del proyecto inicial I, para toda la edificación existente en la parcela, cuya ejecución se haya realizado a partir 1.986.

En los proyectos que se describan actividades clasificadas además de los requisitos del art y, 4º de la Ley de Actividades, se describirá completamente, todo proceso de entrada, permanencia o transformación y salida, de personas, objetos, materiales o mercancías de todo tipo, diferenciando las magnitudes medias y máximas previstas. En cuanto a las personas, se distinguirán las vinculadas a la propia actividad, del público ajeno a la misma.

En los planos de planta, deberá figurar también una definición de los usos de cada dependencia o áreas diferenciadas, incluyendo cotas y superficies, y también los elementos de mobiliario o instalaciones con independencia de su inclusión o no en otros proyectos específicos de instalaciones.

En los proyectos de actividades clasificadas se detallarán todos los tipos de vertidos, emisiones y residuos que puedan producirse, diferenciando justificadamente, aquellos que pueden corresponder al ámbito de la Ley de Residuos Sólidos Urbanos (42/1.975), y los que pueden eliminarse por la Red de Alcantarillado, de acuerdo con la legislación vigente, de aquellos otros que necesariamente deban incluirse en el ámbito de la Ley Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos (20/1.986) que por tanto deberán ser gestionados únicamente por empresas homologadas especialmente para ello.

El proyecto deberá ser redactado por un técnico competente y visado por su Colegio Profesional.

Terminada la edificación se solicitará la licencia de primera ocupación, acompañando el certificado de fin de obra del Técnico Director, y previa inspección municipal, se concederá la misma si no existen diferencias con el proyecto aprobado, o deficiencias importantes en servicios urbanísticos afectados por la edificación.

Para la apertura de establecimiento de uso comercial, oficinas e industrial, se exigirá la correspondiente licencia de apertura, debiéndose comprobar el cumplimiento de estas normas, la correspondencia con el proyecto y la aplicación de las medidas correctoras que se hayan establecido, debiéndose tramitar la misma al solicitar la licencia correspondiente.

Art. 15º Obras Menores

Se consideran como obras menores aquellas de pequeña entidad, y escasa cuantía, que además satisfacen simultáneamente las siguientes condiciones:

1. No suponen modificaciones estructurales que puedan afectar a la seguridad de las edificaciones o de las actividades que albergan.

2. No afectan ni suponen alteración del uso y seguridad en la vía pública, ya sea de modo provisional o permanente.

3. No suponen modificación de las circunstancias urbanísticas de cualquier parcela o propiedad, en particular: Uso, Altura o Volumen construido y Edificabilidad.

Estas obras comprenden:

a. Blanqueo de patios y medianeras que no den a la vía pública y no precisen andamios.

b. Blanqueo, empapelado, pintura y estuco, de habitaciones, escaleras y portales

c. Reparación y sustitución de solados.

d. Obras en cuartos de baños con colocación o cambio de aparatos sanitarios. Recorrido de los tejados y trabajos de carpintería en el interior.

e. Reparación y colocación de canalones y bajantes interiores.

f. Cualquier otra obra de pequeña entidad no especificada en los apartados anteriores.

Una vez presentada la solicitud de licencia acompañada de sucinta memoria de la obra a realizar y su cuantía aproximada, pasará a informe de la Intervención de Fondos y a los Servicios Técnicos, resolviendo la alcaldía - Presidencia.

Estas obras no precisan necesariamente, la intervención de Arquitecto y Aparejador, estando a lo dispuesto en cada caso por los reglamentos de los Colegios Profesionales.

Art. 16º Demolición de Construcciones y Apeos.

Se requerirá licencia municipal previa solicitud del interesado a la que se acompañarán los documentos siguientes.

1. Plano de , situación del edificio y características generales de la edificación a demoler.

2. Compromiso de Dirección Facultativa de técnico competente.

3. Proyecto Técnico debidamente visado, por triplicado ejemplar.

La competencia para el otorgamiento de la licencia, se atribuye al Alcalde o al Pleno en aplicación de los mismos criterios establecidos para las licencias de nueva planta.

Art. 17º Obras en Edificios fuera de Ordenación.

Conforme al Art. 64 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de la Junta de Castilla y León, cualquier construcción, instalación o en general uso del suelo que siendo anterior a la entrada en vigor de las presentes Normas, no cumplan alguna de sus determinaciones puede ser declarado "Fuera de Ordenación".

En Suelo Rústico cualquier situación disconforme con las determinaciones de estas Normas Urbanísticas se considerará "Fuera de Ordenación", aplicándosele en este caso las condiciones más restrictivas que la Ley de Urbanismo de Castilla y León y los reglamentos que la desarrollen o afecten prevea para estos casos.

En el Suelo Urbano y Urbanizable, por comparación entre las condiciones normativas y la realidad existente, se observan las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación de estas Normas.

Se establecen tres supuestos para cualquier caso de los anteriores:

- Edificaciones o instalaciones que se ajustan a las condiciones de la presente normativa: Si en cuanto a los usos y la edificación existe ajuste a las determinaciones establecidas para cada zona de ordenanza en suelo urbano o urbanizable, o a las condiciones para el suelo rústico, será posible la solicitud de licencia y ejecución de obras de ampliación, reforma, consolidación estructural y rehabilitación con arreglo a las limitaciones impuestas por estas Normas Urbanísticas, verificándolas en todos los casos y de manera particular en suelo rústico. No se permitirán obras de reforma o ampliación de estas construcciones o instalaciones en tanto no se hayan adoptado previa o simultáneamente las medidas exigibles para garantizar:

- La seguridad de las personas y bienes.
- La salubridad del impacto de la instalación y de la actividad en el medio.
- La integridad del dominio público.

- Y en suelo rústico las condiciones que el Ayuntamiento o los órganos urbanísticos competentes de la Comunidad Autónoma de Castilla y León puedan fijar en el trámite de autorización urbanística y concesión de licencia de obras.

- Especificaciones o instalaciones que quedan fuera de ordenación, por no ajustarse a alguna de las condiciones de las presentes Normas: En este supuesto solo podrán efectuarse actuaciones y obras para garantizar:

- La seguridad de las personas y bienes.
- La salubridad, ornato y conservación del inmueble.
- La corrección del impacto ambiental de la instalación o de la actividad.
- La integridad del dominio público.

Podrán asimismo autorizarse obras de consolidación en las condiciones establecidas por la Ley del suelo y Ley de Urbanismo de Castilla y León siempre que se adopten previa o simultáneamente las medidas exigidas para garantizar los cuatro conceptos del párrafo anterior, y en aquellos elementos situados en suelo no urbanizable aquellas otras medidas que pudieran señalar el Ayuntamiento o los órganos urbanísticos competentes de la Junta de Castilla y León en el trámite de autorización urbanística y concesión de licencia. En este sentido se considerarán obras de consolidación aquellas que afectan a elementos estructurales cimientos, muros resistentes, pilares, jácenas, forjados y armaduras de cubierta.

En ningún caso se podrán autorizar obras de consolidación en las edificaciones e instalaciones cuya demolición o adquisición en el plazo de quince años estuviesen previstas por la Administración, o aquellas a las que el Ayuntamiento decida extender esta consideración con posterioridad a la aprobación de estas Normas.

Esta consideración se extiende de manera automática a todas las actuaciones no amparadas por licencia u orden de ejecución, que no se encuentren consolidadas desde el punto de vista de la adopción de medidas de restauración de la legalidad urbanística infringida.

En ningún caso podrán realizarse ampliaciones de volumen o superficie edificada de los cuerpos existentes, ni instalar en edificios no residenciales instalaciones sanitarias propias del uso residencial.

- Edificios, instalaciones o usos que quedan emplazados en terrenos que en virtud del nuevo planeamiento deben ser objeto de cesión, expropiación o estén destinados a uso, equipamiento o dotación pública: Se declaran expresamente "Fuera de Ordenación" y no podrá autorizarse ninguna obra salvo las reseñadas en el punto anterior y las necesarias para la ejecución del planeamiento urbanístico.

Art. 18º Obras de Urbanización y Parcelaciones.

En cuanto a obras de urbanización, no se permite la apertura de calles que no vengan determinadas en el presente planeamiento o en el complementario que, acorde con él, pudiera redactarse.

Lo dicho es también aplicable a las parcelaciones urbanísticas, entendiéndose por tales, la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población. A tales parcelaciones será de aplicación la legislación vigente.

Tanto en el caso de obras de urbanización, como en el de parcelaciones urbanísticas, su ejecución estará además condicionada a la aprobación oficial del oportuno proyecto de urbanización, y del planeamiento urbanístico de desarrollo.

Art. 19º Edificaciones en Ruina**A. Declaración de ruinas.**

La declaración de ruinas de un inmueble se acordará por el Pleno del Ayuntamiento y procederá en los siguientes supuestos:

- a. Daño no reparable técnicamente por los medios normales.
- b. Coste de reparación superior al 50% del valor actual de edificios o plantas afectadas.
- c. Circunstancias urbanísticas que aconsejen la demolición del inmueble.
- d. Cuando presente diferencias que afecten a la salubridad que no sean subsanables por los medios técnicos normales o cuyo coste de Subsanción supere el 50% del valor de la construcción.

La declaración de ruina viene reglamentada por los artículos del 107 y 108 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León. del Reglamento de Disciplina Urbanística.

B. Tramitación.

Los expedientes se tramitarán de oficio o a instancia de parte.

C. Iniciación a la instancia de parte.

El expediente se promoverá mediante instancia de cualquier interesado dirigida al Sr. Alcalde del Excmo. Ayuntamiento debidamente reintegrada, que se presentará en el Registro General del Ayuntamiento En la instancia se describirá el inmueble y los motivos en que se basa el estado de la ruina. Se acompañará certificación de facultativo legalmente autorizado y relación nominal de los ocupantes del inmueble en la fecha de presentación de la instancia.

Recibida la documentación se comunicará la notificación del expediente a los ocupantes e incluso a los propietarios, si estos no fueran los promotores del expediente, para que en el plazo de quince días hagan las alegaciones y presenten las pruebas que estimen pertinentes para la defensa de su derecho.

Una vez pasados los plazos de audiencia de los interesados, pasará a informe de los servicios técnicos municipales y emitido éste, resolverá en definitiva el Pleno del Ayuntamiento.

4. Los acuerdos de la Comisión Permanente sobre esta materia, son susceptibles de recurso contencioso administrativo.

5. Durante la tramitación de un expediente deberán adoptarse por la propiedad las medidas precautorias que procedan, bajo la dirección facultativa pertinente para evitar cualquier accidente o daño.

6. Si no procediera la declaración de ruina solicitada, podrá, sin embargo, el Pleno del Ayuntamiento, ordenar la ejecución de las obras necesarias para su conservación en las debidas condiciones de seguridad y salubridad.

7. La tramitación viene reglamentada en los Arts. del 19 al 28 del Reglamento de disciplina Urbanística.

D. Iniciación de oficio.

El Sr. Alcalde Presidente podrá disponer la incoación de oficio de expediente de ruina, si se presentase denuncia de los particulares o de los Servicios Técnicos Municipales sobre la existencia de finca que pudiera ofrecer peligro en su seguridad en cuyo caso se solicitará un previo informe de dichos Servicios Técnicos en el que se expresa o no la conveniencia de iniciar este tipo de expediente. La tramitación posterior será igual que la señalada en el artículo anterior.

El Art. 18 del Reglamento de Disciplina indica los pormenores de la iniciación del expediente.

E. Ruina inminente.

Si la ruina de un edificio fuese inminente, por haberlo así informado los Servicios Técnicos Municipales, el Sr. Alcalde - Presidente, por motivos de seguridad, acordará de inmediato el desalojo de los moradores y la demolición del inmueble, en lo que sea necesario para evitar su peligrosidad.

CAPÍTULO 3 - NORMAS DE URBANIZACIÓN**Art. 20º Clasificación del Suelo.**

De acuerdo con la legislación autonómico en materia urbanística las presentes Normas clasifican el territorio del Municipio de Fresnedilla en:

- Suelo Urbano.
- Suelo Urbanizable.
- Suelo Rústico, que comprende todo el territorio del Municipio, no incluido en las clasificaciones anteriores.

Art. 21 ° Obras de Urbanización.

A continuación se relacionan las características generales que deben cumplir las distintas obras de urbanización.

Se contemplan como tales obras de urbanización las de pavimentación de viales y plazas en todos sus elementos (explanaciones, bordillos, aceras, calzadas, aparcamientos, delimitación y acondicionamiento de zonas verdes y señalización), abastecimiento de agua, riego idrantes y bocas de incendio, alcantarillado, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, y redes de telefonía y gas.

Todas ellas precisarán de la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización (según artículos vigentes del Reglamento de Planeamiento), redactado por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio profesional.

Contendrán como mínimo los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva de las características de las obras donde se justificará la capacidad de los servicios urbanísticos dispuestos, así como su enlace con los servicios municipales y capacidad de éstos de responder al aumento de demanda

- Planos de información y de situación en relación con conjunto urbano.

- Planos de proyecto y de detalle.

- Pliego de condiciones técnicas y económico - administrativas de las obras y servicios, en los que se fijarán los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recogerán las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor o del contratista, en general, las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes durante la ejecución de las obras o su período de garantía.

- Mediciones.

- Cuadros de precios.

- Presupuesto.

Art. 22° Pavimentaciones.

El técnico redactor del proyecto, decidirá en función de la categoría de tráfico pesado admisible y de la categoría de explanada, el firme del catálogo incluido en las Normas 6.1.1.C. 6.2.1.C. del Ministerio de Fomento, que considere más conveniente, para la calzada.

Si existieran, a juicio del técnico, varios firmes igualmente recomendables, someterá su elección al Ayuntamiento.

El proyecto de pavimentación deberá contemplar la colocación de sumideros de recogida de aguas pluviales en todos aquellos lugares que las rasantes determinen como puntos bajos y, en los tramos de rasante continua, a distancias no superiores a 45m Dichos sumideros irán conectados a la red de alcantarillado.

En los Planos se ha establecido una anchura mínima de calzada en calles, según la distancia entre alineaciones exteriores.

Art. 23° Alcantarillado.

Las aguas residuales verterán a colectores de uso público siendo deseable en un futuro su posterior tratamiento de depuración.

Los proyectos de redes de alcantarillado deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas.

- Velocidad del agua: a caudal medio de aguas residuales no será inferior a 0,60 m seg aunque se recomienda no bajar de 0,9 m/seg., a caudal punta de aguas residuales no será superior a 3 m/seg., con caudal punta de aguas residuales mas caudal máximo que se prevea por lluvia, la velocidad será inferior a 5 m/seg.

- Se colocarán cámaras de descarga automática en todas las cabeceras de ramal, con capacidad de 0,50 m3. para colectores diámetro 30 cm. y 1 m3. para los de diámetro superior.

- Se colocarán pozos de registro visitables en todos los cambios de dirección y de rasante y, además, intermedios a distancia no superiores a 75 m.

- El diámetro mínimo en colectores será de 30 cm., en conexiones de sumideros y acometidas el diámetro mínimo será de 20 cm., si se ejecutan con tubería de hormigón, y 16 cm. para los demás materiales.

- Las tuberías serán de cualquier material admitido por Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento.

- Las conducciones seguirán en lo posible el trazado de la red viaria y espacios libres de uso público.

En cuanto a los vertidos de aguas residuales procedentes de uso doméstico o industrial, regirá la normativa correspondiente a la Ley de Aguas 29/1985, de 2 de agosto. La depuración de aguas residuales se realizará de forma que su vertido a un cauce público tenga las siguientes características.

- El Ph se aproximará a 7,5 controlado.
- Los materiales en suspensión no excederán de 30 mg/l.
- La DBO en mg/l. será inferior a 40 mg/l. de O₂ disuelto absorbido en 5 días a 18°
- El nitrógeno expresado en n y NH₄⁺ no será superior a 10 y 15 mg/l respectivamente.
- El efluente no contendrá sustancias capaces de provocar la muerte de peces.

En el caso de vertidos industriales, antes de la realización del vertido, deberá tramitarse la oportuna autorización ante la Confederación Hidrográfica del Tago, en base a un proyecto de depuradora que se presentará a la aprobación de dicho organismo. La concesión de la citada autorización será necesaria para que se otorgue la licencia.

Los vertidos industriales tendrán una depuración de forma que el vertido cumpla los siguientes parámetros: 0,1 mg/l de Pb; 0,1 mg/l de Fe; 0,5 mg/l de Cu; 5 mg/l. de Zn; 0,001 y e fenol; 0,2 mg/l. de As; 0,5 mg/l. de Cr; 0,01 mg/l. de cianuros libres, compuestos cíclicos hidrosolados y sus derivados halógenos. La temperatura de medición será inferior a 25.

Además la licencia de instalación de cualquier tipo de depuradora estará sometida al cumplimiento de la Ley y Reglamento de Actividades Clasificadas.

Art. 24° Abastecimiento de Agua.

Los proyectos deberán considerar el consumo diario medio a partir de dos factores:

- a. Agua potable para usos domésticos con un mínimo de 200 litros/habitante/día
- b. Agua para riegos, incendios y limpieza de vales.

A falta de datos que permitan una determinación más exacta o del empleo de fórmulas sancionadas por la experiencia, se podrá obtener el caudal punta multiplicando el caudal medio por 3. Además los proyectos deberán cumplir las siguientes determinaciones

- Se recomienda que los ramales sean de diámetro no inferior a 60 mm
- El material de las tuberías será cualquiera de los admitidos por el Pliego de
- Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua
- La presión en cualquier punto de la red será superior a 20 m c a.
- Las bocas de riego e incendio se colocarán cada 50 m. y 200 m. respectivamente.

En todos los casos deberá existir una presión de 5 m. de columna de agua sobre tejado o en el punto más desfavorable. La falta de la presión necesaria deberá ser suplida con grupos de presión y/o depósitos elevados.

- En las zonas industriales se considerará un consumo mínimo de 1 l.sg./ha, como valor indicativo.

Las urbanizaciones particulares será preciso demostrar la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea de red municipal o particular existente o de manantial propio. Asimismo deberá acompañar el análisis químico y bacteriológico de las aguas, así como el certificado oficial del aforo en el caso de captación no municipal.

En todas las zonas de parques, jardines, espacios libres, paseos, plazas, calles, se establecerán las instalaciones necesarias para un consumo diario de 15 m³. por Ha. y día.

Todos los elementos de la red serán de las características determinadas por el Servicio Municipal de agua, y serán sometidas a las pruebas de presión y trabajo que se tienen establecidas

Subsidiariamente será de aplicación la N.T.E./I.F.A.

Art. 25° Distribución de Energía Eléctrica.

El cálculo de las redes de baja tensión en el Proyecto de Urbanización, se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, aprobado por Decreto 2413/1973 de 20 de septiembre y demás normas vigentes.

Las cargas mínimas a prever serán las fijadas en la Instrucción MI-BT-01 0, así como el grado i de electrificación deseado para la vivienda.

La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con dicha instrucción.

Las redes de distribución de energía eléctrica en baja tensión, serán preferiblemente subterráneas. Este tipo de tendido tendrá carácter obligatorio en todos los proyectos de urbanización que desarrollen estas Normas urbanísticas.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad pública y su exterior armonizará con el carácter de la zona. La ubicación en zonas privadas de los centros de transformación solo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio lo exijan.

Todas las instalaciones satisfarán lo establecido en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, y en la normativa de la Compañía Suministradora de Energía.

El grado de electrificación para el cálculo de las líneas distribuidoras y centrales de transformación, será medio y de una cuantía de 5.500 W. por vivienda y 100 W/m². de construcción comercial, y 150 W/m² en los de uso Industrial

Todo proyecto de urbanización deberá comprender las redes de distribución, y centro de transformación expuestas, señalando los recorridos, sección de los cables y emplazamiento de las casetas, debiendo justificar que se dispone del contrato de suministro suscrito con alguna Empresa Eléctrica que garantice la potencia necesaria para cubrir la demanda de consumo prevista.

Art. 26° Alumbrado Público.

1. La red de alumbrado público será subterránea e independiente de la red general de distribución y su origen estará en la estación de transformación

2. El sistema viario clasificado de acuerdo con el apartado correspondiente deberá tener como mínimo las iluminaciones y uniformidades sobre la calzada que se indican a continuación.

a. Carreteras Nacionales y Autopistas de acuerdo con los Estándares de Obras Públicas.

b. Las vías principales de tráfico local, 30 Lux con uniformidad superior a 0,30.

c. Las vías secundarias 15 Lux con uniformidad de 0,20.

d. Las vías de acceso a viviendas, 10 lux y uniformidad de 0,20.

3. La instalación de alumbrado se ajustará a las Normativas electrónicas vigentes y todos sus elementos, tales como báculos, luminarias, conductores, etc. deberán ser de modelos y calidades previamente aprobados y homologados por el Ayuntamiento.

4. Especialmente los Proyectos de Alumbrado se referirán a las Normas e Instrucciones publicadas por la Dirección General de Urbanismo en 1.965 y subsidiariamente la NTE./I.E.A.

En todos los proyectos de urbanización, se proyectarán canalizaciones subterráneas, arquetas de distribución y enlace, y los armarios o pedestales necesarios para la instalación telefónica, de acuerdo con las directrices técnicas de la Compañía.

La ejecución de las obras será de cargo y responsabilidad de la entidad urbanizadora, y el suministro de los materiales, estará sujeto a los convenios establecidos por la Compañía Telefónica, pero en todo caso deberán disponer de la homologación o conformidad de esta.

Art. 28° Red de Gas.

Toda canalización o instalación permanente para suministro de gas que deba ubicarse en una vía pública tendrá la condición de “servicio público” y por tanto estará sometida al oportuno régimen de “concesión administrativa”, con independencia de las autorizaciones administrativas de puesta en funcionamiento.

Cualquier instalación de Gas deberá ajustarse a sus propios Reglamentos.

Art. 29° Jardinería, Arbolado y Espacios Libres.

Será obligatoria la plantación de especies adecuadas al clima de la localidad tanto en vías de tránsito rodado que el propio Plan determine, como en el acondicionamiento de las zonas verdes.

Art.30° Red Urbana de Calor.

Se estudiará y valorará la posibilidad de incorporar al menos en las zonas de crecimiento además, una red de caloductos abastecida de agua caliente por una central térmica de escala urbana, que utilizará como combustible en un porcentaje significativo biomasa, obtenida de la recogida y limpieza de los montes y bosques del término municipal y complementada si fuese necesario con plantaciones específicas destinadas a servir de combustible en la instalación.

El fin de esta instalación es dotar al Municipio de un sistema de calefacción y A.C.S. muy competitivo en los costos, de extraordinaria eficiencia energética y de grandes ventajas Medioambientales.

Se estudiará además la viabilidad económica del proyecto y la alternativa de financiación que suponen las ayudas que los distintos organismos europeos y nacionales destinan a este tipo de proyectos.

Art. 31º Disposición de las Instalaciones.

Con carácter general y siempre que las condiciones técnicas lo permitan las distintas instalaciones urbanas discurrirán por espacio público preferentemente en la vertical del espacio acera.

Regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección del medio ambiente y el patrimonio social, cultural y económico de la comunidad dentro del cual se encuentra entre otros el arquitectónico.

Si bien toda la normativa establecida por estas Normas Urbanísticas se dirige a estos fines, en este capítulo se desarrollan específicamente las condiciones generales referente a los siguientes extremos:

- a. Protección medio-ambiental, ecológica y de los niveles de confort.
- b. Protección paisajística y de la escena urbana.
- c. Protección del patrimonio edificado.

Estas Normas consideran separadamente diversos elementos del territorio y diversas actividades incidentes sobre el mismo, regulándose independientemente la protección de que dichos elementos son objeto y las limitaciones aplicables a las mencionadas actividades, pudiendo un mismo punto del territorio verse regulado por varias protecciones y limitaciones a un mismo tiempo.

No se establecen referencias gráficas sobre plano de todos y cada uno de los elementos protegibles. Por ello, su aplicación exigirá la consideración sistemática de todos los supuestos de protección y limitación, para la concesión de la preceptiva licencia sobre cualquier uso, actividad, instalación o edificación que se pretenda realizar sobre Suelo no Urbanizable

33º Estudios de impacto ambiental.

Se entiende por Evaluación de Impacto Ambiental el procedimiento basado en un conjunto de estudios, sistemas técnicos y administrativos, encaminados a estimar y prevenir las consecuencias o efectos ambientales que determinadas acciones o proyectos pueden causar a la salud y bienestar humanos y al entorno.

Se establece la obligación de realizar Estudio de impacto Ambiental cuando así lo establezca, la Ley 8/1994 de 24 de Junio, de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorias Ambientales de Castilla y León, la Ley de Espacios Naturales 8/1991 de 10 de Mayo de la Comunidad de Castilla y León (Art.36) o cuando la importancia, tipo o extensión de la actividad o instalación que se pretendan, pudiera ser objeto de impacto sobre alguno de los elementos protegibles o sobre el medio ambiente.

Los fines que perseguirán los Estudios de Impacto Ambiental podrán versar entre otros entre uno o varios de los siguientes aspectos

- a. Impacto causado por el volumen edificado, altura, masa, materiales empleados en las construcciones.
- b. Impacto causado por la situación singular de la instalación o uso de que se trate.
- c. Impacto causado por la degradación física del entorno,
- d. Impacto causado por la generación de tráfico y tránsito de vehículos por la instalación o uso.
- e. Impacto causado por la emisión al medio ambiente de cualquier tipo de residuos.
- f. Impacto causado por el uso impropio del medio físico.

Se establecen, según la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorias Ambientales de Castilla y León, dos tipos de evaluación de impacto ambiental;

1. EVALUACIÓN ORDINARIA.- La Evaluación Ordinaria de Impacto Ambiental es el procedimiento aplicable a las actividades que tienen o pueden tener gran incidencia en el medio ambiente y el contenido de la misma estará regulado por el Reglamento para la ejecución del Real Decreto Legislativo 13 02/1986, de 28 de Junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.

2. EVALUACIÓN SIMPLIFICADA. - La Evaluación Simplificada de Impacto Ambiental es el procedimiento aplicable a las actividades que tienen o pueden tener una incidencia moderada en el medio ambiente. El contenido del estudio de impacto ambiental está regulado en el Art. 15 de la citada ley, así como el órgano competente y procedimiento en su Art. 16.

La evaluación del impacto ambiental se realizará tanto por razón de la actividad, como por razón de la localización estableciéndose un régimen especial para aquellas zonas dentro de las Áreas de Sensibilidad Ecológica, todos los espacios naturales declarados protegidos en la actualidad, o aquellos que lo sean en lo

sucesivo de acuerdo con la legislación de Espacios Naturales; y las Zonas Húmedas y Riberas catalogadas como Zonas Naturales de Interés Especial.

Se someterán a evaluación ordinaria de impacto ambiental todos los proyectos de las actividades relacionadas en el Anexo I y II de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental que se ubiquen dentro de Suelo no Urbanizable de Especial Protección.

En general será necesario someterse a Evaluación de Impacto Ambiental los usos o actividades siguientes: carreteras, presas y mini-centrales, líneas de transporte de energía, actividades extractivas a cielo abierto, roturaciones de montes, concentraciones parcelarias, odificaciones del dominio público hidráulico, instalación de vertederos, primeras e poblaciones forestales, así como todos aquellos que así se consideren en los instrumentos e planificación y demás normas de aplicación.

En cualquier caso será de obligado cumplimiento la Directiva sobre evaluación de los impactos sobre el medio ambiente de ciertas obras públicas y privadas, aprobada en el Consejo de las Comunidades Europeas de 27 de junio de 1.985 (85/337/CEE).

34° Responsabilidades.

La responsabilidad de la apariencia y conservación, tanto del medio "natural" como del "urbano", corresponde en primer lugar al Ayuntamiento y por tanto, cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio.

Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan resultar un atentado ambiental, estético o inconvenientes para su emplazamiento.

La responsabilidad también alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para la consecución de los objetivos que se pretenden.

Asimismo y en función de ello, todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales las instalaciones y actividades que supongan un peligro a la sanidad y a la naturaleza, las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquellas que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc...), algún daño o cualquier actuación que lesione la apariencia de cualquier lugar o paraje.

En los terrenos de Suelo no Urbanizable, queda regulado por los artículos 16, 23, 24, 25, 26, 27 y 29 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Art. 35° Alcance y contenido.

Estas Normas regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección ecológica del medio ambiental natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas, que a su vez estará regulado por la Ley de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León.

Art. 36° Protección de la geomorfología y del suelo.

Las efloraciones y formaciones geomorfológicas de roca que aparezcan sobre el territorio, quedan sujetas de forma genérica a la prohibición de cualquier uso o actividad que modifique, o altere, y en especial a su desmonte, excavación, traslado u operaciones de allanamiento.

Así mismo deberán respetarse los suelos que se han formado sobre la roca, o que cubren el fondo de los valles o llanuras sedimentarias, prohibiéndose toda operación que altere su situación o su equilibrio de funcionamiento, particularmente en el caso de suelos productivos j para la agricultura, ganadería o explotaciones forestales.

A estos efectos se conservarán preferentemente las cercas y terrazas construidas en épocas pasadas y que sirven a la contención de los suelos. No se permitirán actuaciones que desprotejan los suelos frente a la erosión, como aterrazamientos sin construcción de muretes o destrucción de la cubierta vegetal por movimientos de tierras. No se permitirán transformaciones que alteren el equilibrio edáfico de la de los suelos.

Las zonas fácilmente erosionables como los taludes de los ríos, terrenos acarcavados y los suelos dispuestos en pendientes acusadas, quedan especialmente protegidas de toda intervención que pudiera facilitar o propiciar su tendencia a la erosión, quedando prohibida toda actividad que produzca dichos efectos.

Art. 37° Protección de los recursos de agua y del conjunto de la red fluvial, riveras y sotos.

A. Protección del recurso de agua:

La protección del recurso agua en su disponibilidad natural, queda sujeto a lo establecido en la Ley de Aguas 29/1 985 del 2 de Agosto. No se podrán realizar instalaciones o actividades que dificulten o alteren el curso de las aguas. Quedan también prohibidos los usos y actividades que modifiquen física o químicamente las características del agua, o faciliten el proceso de eutrofización, como por ejemplo los vertidos de materia orgánica, que aceleran la reproducción de microorganismos, que al consumir el oxígeno de las aguas provocan la muerte biológica de las mismas.

La instalación de actividades insalubres o nocivas que por su emplazamiento o vertido de aguas residuales supongan un riesgo de contaminación o alteración de la otabilidad de aguas destinadas a abastecimiento público o privado, no podrán autorizarse si no cumplen las condiciones señaladas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas y en particular lo dispuesto en el artículo 3.2.6.a. Los mismos requisitos serán exigidos respecto a los vertidos de establecimientos sanitarios, siendo en general preceptivo en todos los casos la realización de un Estudio de Impacto Ambiental que demuestre la no existencia de perjuicios sobre el recurso agua.

Al margen de lo señalado en las limitaciones a vertidos y en las Normas sobre Saneamiento y sin perjuicio de las mismas, quedan prohibidas todas aquellas instalaciones o actividades que supongan riesgos de contaminación de los acuíferos subterráneos. Cualquier captación de aguas deberá contar con la autorización del Organismo de la Cuenca Hidrográfica correspondiente.

B. Protección del conjunto de la red fluvial, riveras y sotos.

Con independencia de la protección del recurso agua en sí mismo y sin perjuicio de lo dispuesto, a tal efecto, se considera con mayor amplitud el conjunto de la red fluvial, no ya en cuanto a mero receptáculo y cauce del recurso hídrico sino globalmente, desde una perspectiva medioambiental más completa.

La protección del conjunto de la red fluvial se desarrolla entonces considerando los márgenes fluviales como una unidad de la que forma parte no solamente el alveo o cauce de máxima crecida, sino también sus riveras, arenosas o no, los sotos, las vegetaciones lineales de ribera y los taludes que se forman en el entorno de los cauces. Los taludes incluidos en la protección se definen a partir de la línea donde el terreno produce una inflexión hacia una pendiente mayor, que es la que define el talud, antes de volver a disminuir dicha pendiente en proximidad del lecho del cauce.

La red fluvial incluirá, además del cauce, soto y taludes, aquellas masas de vegetación paralelas al cauce, cuya composición esté basada fundamentalmente en las especies que requieren para su existencia la humedad edáfica o del suelo, propia de las proximidades de los cauces. Son especies características de las riveras, las cañas, mimbreras, sauces, alisos, álamos, chopos, fresnos, olmos, etc. Estas masas de vegetación pueden localizarse bien en la propia ribera, bien en los taludes o fuera incluso de los mismos, si por la especial configuración de la cuenca y los materiales sobre el que se asienta, no existen taludes diferenciados o éstos son de poca entidad.

Además, la delimitación de la red fluvial incluirá dentro de la misma, una banda exterior de protección del conjunto de la red de ancho igual a veinte metros (20 m.) contados a partir del borde superior de los taludes y en cualquier caso del límite exterior de las vegetaciones de ribera a que se hace referencia en el párrafo anterior.

En desarrollo del artículo 6 de la vigente Ley de Aguas, queda sometido a lo dispuesto en el Artículo 7 del Reglamento de 11 de Abril de 1986 del Dominio Público Hidráulico cualquier edificación o actuación en una banda de cien metros (100 m.), zona de policía, a cada uno de los lados del borde de máxima crecida del cauce, sin perjuicio de que en algunos puntos éste deba considerarse de mayor anchura. Para el establecimiento de la línea de máxima crecida será preceptivo en última instancia, Informe de la Confederación Hidrográfica correspondiente.

Quedan excluidas de esta prohibición las obras de vallado y cerramiento de parcelas del tipo de las permitidas, que se separen como mínimo cinco metros (5 m.) de la línea de máxima crecida, así como la consolidación de obras realizadas con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas.

En los márgenes quedan prohibidas las edificaciones de carácter público, pudiendo solamente permitirse aquellas actuaciones que permitan el acceso, la instalación de obras de saneamiento y depuración u otras similares y, autorizarse, pequeños establecimientos de comidas y bebidas de instalación provisional o adecuación de zonas de picnic.

En estos tres últimos casos se obligará al concesionario o entidad explotadora a resolver la emisión de vertidos y aguas sucias con un método de depuración adecuado al volumen de éstos previsto para un mes de máxima afluencia y en perfecto estado de funcionamiento. También se le obligará a disponer de un sistema eficaz

de depósito y recogida de basuras y desperdicios, así como a ejecutar una limpieza semanal completa durante los períodos de servicio al público, de la sección del conjunto de cauce, riberas, taludes y vegetación de ribera, en una longitud de cien metros (100 m.) en ambos sentidos del río, a partir de los bordes de la instalación o zona edificada. Esta obligación no se aplicará sobre aquellos terrenos que estando dentro de la sección de cauce así delimitada, tengan el acceso público impedido físicamente por vallado continuo u otro elemento de función equivalente.

Quedan prohibidas de manera general todas aquellas actuaciones que conlleven la alteración formal de los cauces en sus condiciones naturales, de su curso o de las rasantes, así como la extracción de áridos. Tampoco están permitidas las modificaciones o tala del arbolado y vegetación de ribera, exceptuadas las explotaciones madereras dentro de los recintos destinados a viveros de chopos, álamos, etc.

Cualquier actuación que por razones justificadas de necesidad pudiera autorizarse, deberá estar sujeta al informe favorable previo de la Comisión Provincial de Urbanismo, y a la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental.

Art. 38° Protección de la vegetación y montes de utilidad pública.

Los elementos arbustivos y arbóreos de las especies autóctonas quedan sometidos a protección genérica, constituyendo su tala un acto sujeto a licencia, siempre que se justifique su necesidad por utilidad pública o que se garantice el mantenimiento de la masa arbórea por la práctica de la entresaca.

Sé consideran especies autóctonas aquellas originarias de la zona o aclimatadas desde hace siglos como por ejemplo roble, rebollo, castaño, enebro, encina, pino silvestre, pino piñonero, pino pináster, etc. La protección se extiende tanto a los árboles maduros como a los de porte arbustivo, ya formen bosques, dehesas, pequeños bosquetes o aparezcan en situación aislada con valor paisajístico o testimonial, o bien aparezcan como elementos protectores o de señalamiento de vías de comunicación, linderos, etc.

El Monte de Utilidad Pública nº. 11 tiene una calificación de Suelo Rústico con Protección, constituyendo la Zona de Uso limitado y Zona de Reserva. Contarán asimismo con la protección de la Ley de Espacios Naturales y la Ley de Montes.

Art. 39° Protección de la fauna.

Las especies faunísticas autóctonas o singulares quedan protegidas de todo uso o actividad que pudiera perjudicar a su medio, costumbres o nivel normal de reproducción. Para ello se prestará especial atención en las zonas que constituyan su hábitat natural, prohibiéndose actuaciones que pudieran limitar o impedir su libre recorrido, o favorecer excesivamente su apresamiento.

También deberán protegerse de elementos que pudieran causar daño como líneas eléctricas de alta tensión, elementos contaminantes o de producción de ruidos. Muy particularmente se vigilarán los vertidos en los ríos, arroyos y aguas embalsadas donde viven y se reproducen especies piscícolas.

Asimismo se prestará especial atención a las zonas de paseo de aves migratorias, controlando en su caso las prácticas excesivas de caza.

Art. 40° Protección de las vías pecuarias y caminos rurales.

Las vías pecuarias para tránsito de ganados se regirán por la Ley 32/1995 de 23 de Marzo, aquellas que estén Declaradas, y por las presentes Normas Subsidiarias el resto. Las edificaciones o construcciones que se pretendan ejecutar a lo largo de éstas, sobre terrenos colindantes con ellas, no podrán situarse a distancias menores de diez metros (10 m.) del borde exterior de las mismas. Al interior de estos límites no se permitirá ninguna edificación.

En suelo Urbano y sin perjuicio de lo que establezcan los órganos competentes sería conveniente recoger la situación actual en el borde que afecta a la Cañada Real Leonesa Oriental y el casco urbano ya consolidado en tanto en cuanto no se limita el uso ni altera sustancialmente el paso históricamente establecido por lo que se recomienda desde estas rmas el respetar los límites actuales del Núcleo Urbano al tiempo que se establecen las medidas de protección suficientes para salvaguardar el trazado y uso de la citada Cañada Real.

En las vías pecuarias no se podrán realizar vallados transversales, no se podrán ocupar con los o plantaciones y en general no se podrá realizar ninguna actuación sobre las mismas que impida, merme o altere el paso históricamente establecido. Toda actuación que se "pretenda sobre los mismos deberá, en cualquier caso, ser informada previamente, por el Servicio Territorial, de Medio Ambiente de la Delegación de la Junta en Ávila. Idénticas limitaciones afectarán a los descansaderos de las vías pecuarias. La red de caminos rurales

queda protegida de toda actuación que impida o dificulte el paso a través de la misma, siempre y hasta donde establezca comunicación con dos o más propiedades distintas, o bien si constituye la servidumbre de paso a terrenos o elementos de interés público.

Los cerramientos permitidos según el Art. 53 de estas Normas, que se realicen frente a los caminos y vías públicas deberán separarse como mínimo tres metros (3 m.) del límite exterior de los caminos, cañadas y demás vías públicas, o si dicho límite no estuviera definido, a menos de 4 m. del eje de las citadas vías o medio metro (0.50 m.) del borde del pavimento si éste existiese. Se prestará especial atención a aquellos caminos y senderos que han constituido históricamente el acceso a puntos destacados del territorio por su valor natural, en cuyo caso los cierres protectores del ganado deberán ser franqueables para personas a pie.

Art. 41º Protección de la red de carreteras.

La red de carreteras queda regulada por la Ley de Carreteras 51 /1974 de 19 de Diciembre y el Reglamento correspondiente al Real Decreto 1.073/1977 de 8 de Febrero, y por la Ley 2/1990 de 16 de Marzo, de Carreteras de la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

Art. 42º Protección de la red de transporte de energía eléctrica.

Las construcciones, instalaciones y plantaciones de arbolado en proximidad de las líneas eléctricas de alta tensión se regularán por las servidumbres establecidas en el Reglamento de Uhéas Aéreas de Alta Tensión de 28 de Noviembre de 1968, Ley de 18 de Marzo de 1966, Decreto de 20 de Octubre de 1966 y Decreto de 20 de Septiembre de 1973.

La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dichas servidumbres.

En todo caso queda prohibida la plantación de árboles y construcción de edificios e instalaciones industriales en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menor distancia de la siguiente:

- Edificios y construcciones

3,3 + U/100 metros con un mínimo de 5 m. para puntos accesibles a las personas.

3,3+ U/100 metros con un mínimo de 4 m. para puntos no accesibles a las personas.

- Bosques, árboles y masas de arbolado

1,5 + U/100 - metros con un mínimo de 2 m.

Siendo U = Tensión expresada en KV.

En las líneas aéreas, para el cómputo de estas distancias, se tendrá en cuenta la situación relativa más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea, y los árboles, edificios o instalaciones de que se trate. Sin perjuicio de lo legislado, se procurará que las líneas eléctricas de alta tensión no atraviesen los núcleos rurales y si lo hacen que transcurran subterráneas. El tendido de las líneas eléctricas paralelas a las carreteras se realizará a una distancia mínima de veinticinco metros (25 m.) del eje de las mismas.

Toda nueva línea que se proponga realizar a través de zonas protegidas, deberá someterse a un estudio de trazado alternativo o de mínimo impacto y eventualmente deberá acompañarse el correspondiente Estudio de Impacto En cualquier caso deberá contar con la aprobación de la Comisión Provincial de Urbanismo.

Art. 43º Limitaciones a las actividades extractivas.

Las actividades extractivas están reguladas por la Ley de minas 227/1973 de 21 de julio y por la legislación autonómica que las afecte.

Art. 44º Limitación a los vertidos.

A. Vertidos sólidos.

A los efectos de orientar sus puntos de vertido según estas Normas Subsidiarias municipales, los residuos se clasifican en:

a. Residuos de tierras. Aquellas procedentes de vaciado o desmonte, por lo que solamente podrán tener áridos o tierras, y no materiales procedentes de derribos de construcciones, de desecho de las obras, ni originados en el proceso de fabricación de elementos de construcción.

b. Residuos de tierras y escombros. Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo i: contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenación municipal correspondiente.

c. Residuos orgánicos. Aquellos procedentes de actividades domésticas, que no contienen tierras ni escombros y en general, no son radiactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos de este apartado los residuos industriales y hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas

Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas, se establecerán por el Ayuntamiento, de acuerdo con la Normativa, Directrices y Programas Coordinados de Actuación en estas materias aprobados por la Comunidad de Castilla y León, Planes Sectoriales, Ley 42/19 75, de la Jefatura del Estado sobre desechos y residuos sólidos urbanos, características medioambientales del emplazamiento y políticas de actuación de ámbito supra- municipal.

Queda prohibido todo tipo de vertido, sea cual sea su extensión o importancia, excepto en los lugares habilitados y controlados al efecto y que cuenten con autorización administrativa. Esta normativa abarca también a todos los puntos de vertido existentes con anterioridad a estas Normas.

B. Vertidos líquidos.

Respecto a los vertidos directos sobre cauces se estará a lo dispuesto en la vigente Ley de Aguas, siendo siempre preceptivo el informe favorable de la Comisión provincial de Urbanismo para la autorización de cualquier vertido y el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental, previos a la correspondiente obtención de la licencia urbanística.

Las Aguas Residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración por procedimientos adecuados a las características del efluente y valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los niveles y valores establecidos en el Decreto 2414-1961 "Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas", orden del Ministerio de la Gobernación de 15 de Marzo de 1.963, decreto de la Presidencia del Gobierno y Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 14 de Abril de 1.980.

Art. 45º Limitaciones a la contaminación atmosférica.

Quedan prohibidas las emanaciones a la atmosfera de elementos radioactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en el Decreto 833/1975 del Ministerio de Planificación del Desarrollo y desarrollo posterior, así como el Decreto 2414/1961 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, anteriormente citado, así como la Orden del Ministerio de Industria de 18 de octubre de 1976.

Art. 46º Limitaciones a la contaminación acústica y vibratoria.

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en la Norma Básica de la Edificación NBE-CA-88, el Reglamento de actividades clasificadas anteriormente, la Orden de la Presidencia de Gobierno de 10 de Julio de 1965 y las Normas Técnicas y Reglamentos que regulan la seguridad e higiene en el trabajo.

clasificadas anteriormente, la Orden de la Presidencia de Gobierno de 10 de Julio de 1.965 y las Normas Técnicas y Reglamentos que regulan la seguridad e higiene en el trabajo.

Art. 47º Protección contra incendios.

Las construcciones, instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por la NBE-CPI-96 y Normas de prevención de incendios por tipo de actividad:

- Turística. Orden del Mº de Comercio y turismo de 25/9/79.
- Sanitaria. Orden del Mº de Sanidad y S:S de 24/10/79.
- Educativa. Orden del Mº de Educación y Ciencia. 13/11 /84.
- Espectáculos. Circular de la Dirección General de Seguridad del estado del 11 /5/ 1984.

En el Suelo rústico se estará a lo que en cada momento disponga la Consejería de Castilla y León en lo que respecta a la quema de rastrojos u otros residuos vegetales. En particular y de acuerdo con lo dispuesto en la Circular nº 2.104 de la delegación Territorial de Agricultura, Ganadería y Montes de Ávila, de 21 de Julio de 1986, BOE 26 de Julio, se prohíbe la quema de rastrojos antes de los días 20 de septiembre de cada año. A partir de esta fecha sólo se autorizarán previa solicitud del titular de la explotación a la Delegación Territorial, mediante procedimiento reglamentario a través de las Cámaras Agrarias Locales.

Una vez autorizada la quema, se deberá poner en conocimiento con veinticuatro horas de antelación, al alcalde, presidente de la Cámara Agraria y Guardia Civil, así como del agente forestal más cercano en zonas

forestales, debiéndose adoptar una serie de medidas de seguridad, como montar servicio de vigilancia, preparar cortafuegos sobre el perímetro a quemar, no llevar a cabo quemas en días de viento, ni antes de la salida del sol, ni dos horas antes de la puesta.

Los alcaldes o los agentes forestales, podrán imponer medidas especiales, revocar, aplazar o simplemente prohibir las quemas de fincas situadas a menos de cuatrocientos metros (400 m.) de masas forestales, o bien las de aquellas autorizadas o ejecutándose, cuando se apreciaren razones que desaconsejen o hagan peligrosa la ejecución de la quema.

Se vigilará especialmente el cumplimiento de la prohibición de encender fuegos en bosques, monte bajo y matorrales por los particulares, ya sean con motivos recreativos o no, incrementando esta vigilancia en los meses de Junio a Septiembre y en los períodos de fines de semana.

Para el correcto cumplimiento de lo anterior, la Administración responsable y las Entidades locales podrán disponer todos aquellos medios que consideren necesarios y eficaces para prevenir los incendios, en particular de montes públicos y de los bosques de especies autóctonas y pinares consolidados. Para ello se podrán disponer impedimentos al paso de vehículos por carreteras forestales, o control previo de los mismos, así como establecer sanciones de cuantía suficiente para los infractores.

Los infractores estarán a lo dispuesto en la Ley 81/1968 de 5 de Diciembre sobre Incendios Forestales, el Reglamento para su aplicación, Decreto 3 769/1972 de 23 de Diciembre y en el Decreto 63/1985 de 27 de Junio de la Junta de Castilla y León.

Art. 48º Desarrollo de actividades diversas.

Las actividades se encuentran sometidas al régimen específico de aplicación que les espondra, siendo entre otras.

Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas Real Decreto 2816/1982 del Ministerio del Interior

Espectáculos Taurinos Real Decreto 1 76/1992 de 28 de Febrero Reglamento de espectáculos taurinos, del Ministerio del Interior.

PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA Y DE LA ESCENA URBANA.

Art. 49º Protección del perfil del núcleo.

Se deberá cuidar especialmente el perfil característico del núcleo desde el exterior, para lo cual se evitará la ruptura del perfil actual, sobre todo el correspondiente al casco antiguo, con la aparición de elementos cuyas características sean desproporcionadas o sus texturas sean inconvenientes por contrastes respecto del conjunto.

En función de ello se atenderá al tratamiento de las edificaciones en las zonas de borde del núcleo que conforman la "fachada" de éste. Así mismo, se prohibirá cualquier cartel publicitario en las zonas de borde perimetral al núcleo o en cualquier otro punto que pueda desfigurar su perfil.

Art. 50º Hallazgos de interés.

Cuándo se produzcan hallazgos de interés arqueológico, histórico o artístico se tomarán las siguientes medidas.

1. Se estará obligado a ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento antes de 24 horas, el cual podrá declarar la suspensión de las obras parcial o totalmente, en función del interés e importancia del hallazgo.

2. En el caso de que procediera la suspensión de licencias, para la reanudación de las obras será precisa la licencia especial del Ayuntamiento que se otorgará previos los asesoramientos pertinentes.

3. Si la naturaleza de los descubrimientos lo requiriese, podrá el Ayuntamiento proceder a la expropiación de la finca y, si lo juzga oportuno, recabar la colaboración del Departamento estatal o regional correspondiente.

4. Serán objeto de especial atención, por parte de los servicios técnicos municipales, las obras de reforma interior, demolición, recalzado o pacería que se realicen en fincas en que puedan presumirse hallazgos de interés.

Art. 51º Conservación del trazado y características del viario.

Con carácter general se conservará la estructura general del viario, respetando el tamaño y la morfología de las manzanas, así como las alineaciones existentes. Sólo se admitirán modificaciones puntuales con la finali-

dad de resolver problemas concretos con soluciones singulares que no alteren sustancialmente la naturaleza del trazado. Cuando el trazado original de casco haya sufrido alteraciones que dañen su continuidad se adoptarán medidas tendientes a la sustitución a las condiciones originales.

En aquellas zonas del viario del núcleo que presentan características o calidades destacables, se conservarán los pavimentos (adoquinados, enmorrillados, pavimentos de ladrillo), encintados, aceras, ajardinamientos, arbolados, mobiliarios,... etc. Se conservarán y repararán daños cuando se defina la voluntad de mantenimiento de las características tradicionales, especialmente en las calles mayores y principales, debido a la personalidad propia teniendo especial atención a los aspectos estéticos del firme (tipo de material, color, textura, bandas de separación, etc), además de los resistentes.

Art. 52° Protección de visualizaciones.

Se protegerán con carácter general las visualizaciones, teniendo en cuenta tres supuestos diferenciados:

Visualizaciones del entorno desde el casco urbano.

Visualizaciones del casco desde el entorno

Visualizaciones interiores del casco.

Los dos primeros están vinculados a la protección del paisaje El tercero se refiere tanto a visualizaciones sobre elementos concretos (hitos) como sobre áreas parciales del propio casco.

Marcadas las visualizaciones protegibles han de tomarse las medidas tendientes a:

- Atenuación del impacto de la edificación, susceptibles de ocultar o alterar las características del programa.
- Protección específica del objeto de la visualización.

Art. 53° Cerramientos de parcelas.

Se procuraran mantener, restaurar y aprovechar los cierres y divisiones de parcelas adicionales. Los cerramientos sólo podrán permitirse, siempre que permitan su transparencia cuya forma y colorido sean neutros, no resultando destacables en el paisaje. podrán realizar cerramientos opacos hasta un metro y medio (1,5 m.) de altura, siempre estén constituidos por material de mampostería, quedando prohibida la utilización de loques de hormigón, ladrillo, bloques de celosía y todos aquellos otros materiales ajenos y discordantes con el paisaje y los usos tradicionales.

Art. 54° Conservación de los espacios libres.

Los espacios libres privados (interiores de parcelas, patios de manzana proindiviso, espacios abiertos proindiviso, etc) deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, atendiéndose a lo que continuación se dicta sobre cerramiento de solares.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad. Los espacios libres públicos serán mantenidos por el Ayuntamiento o por los particulares de la zona, según se llegue a un acuerdo entre aquél y éstos para la previsión y creación de un servicio de mantenimiento gestionado por los propios particulares o por el Ayuntamiento con cargo a estos últimos.

Art. 55° Arbolado y vegetación.

Se deberán hacer o dejar alcorques para plantar árboles en las aceras, aún cuando su implantación no esté prevista a corto plazo, en aquellos lugares que sea posible. El arbolado existente, en espacios públicos o privados, sea de la clase que sea, deberá conservarse, cuidarse y protegerse de las plagas y deterioro que pudieran acarrear su destrucción parcial total siendo preciso para la tala, cambios de cultivo arbóreos y replantaciones, la previa solicitud de la licencia al Ayuntamiento quien podrá recabar asesoramiento de los rganismos competentes.

Se cuidarán especialmente el cumplimiento de lo anterior para aquellas especies arbóreas situadas en espacios públicos. Se aconsejan las plantaciones de hoja perenne al Norte y las Ve hoja caduca al Sur y Oeste para proteger de la radiación del verano y permitir la en invierno.

Es aconsejable así mismo, la plantación en torno a las fachadas al Sur de césped y arbustos caducifolios para paliar la absorción de la radiación por los paramentos verticales de la edificación.

No obstante, se reducirá al mínimo posible la plantación de elementos o espacios vegetales de fácil destrucción y costoso mantenimiento, debiéndose estudiar la implantación de otros que con iguales o parecidas características tienen más ventajas en este sentido (grama en lugar de césped).

Art. 56° Supresión de barreras físicas.

Se tenderá a la supresión de las barreras físicas para permitir el paso de inválidos, coches de niños, etc, mediante la disposición de rebajes en bordillos de aceras, rampas de acceso a edificios o por vías públicas. Se cumplirán en general todas las Normativas referentes a minusválidos.

Se tenderá a la supresión de bordillos, resaltes de aceras en calles estrechas, pavimentando toda la calle por igual, colocando defensas o pequeños postes adecuados que impidan a los vehículos arrimarse a las fachadas de las edificaciones.

Art. 57° Mobiliario urbano.

Se restará especial atención a la colocación en la vía pública de elementos de mobiliario urbano (bancos, cabinas, arbolado, etc. ; puntos de venta, quioscos, etc. fontaneros, estatuas, fuentes, parterres, etc) que deberán resolverse de forma sencilla, cuidando su adecuación en el entorno, especialmente si se sitúan junto a edificios con protección ambiental.

Art. 58 Anuncios

La publicidad exterior de cualquier tipo cumplirá lo determinado en las “Condiciones Generales de Volumen” y las “Condiciones Generales de Estética y Composición” de estas normas. Se prohíbe expresamente:

- La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianerías de la edificación, aunque fuese circunstancialmente.

- La publicidad acústica.

Para fijación directa de carteles sobre edificios se concederán las siguientes restricciones:

1. Sobre los edificios, muros, vallas y cercas catalogadas o considerados de interés, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar donde se ubiquen, permitiéndose exclusivamente en planta baja, sobre los huecos de fachada, manteniendo su ritmo y con materiales que no alteren los elementos protegidos.

2. Para el resto de los edificios se permite también la instalación de anuncios en planta baja, sobre los huecos de fachada, siempre y cuando mantengan su ritmo y con materiales que no alteren sus características y las del entorno. Se prohíbe la fijación de soportes exteriores o bastidores exentos, luminosos en vallas, calles, plazas, cornisas o tejados, jardines o parques públicos o privados, ni en isletas de tráfico excepto aquellas que afectan a la información de servicios de interés público como farmacias, etc.

3. En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase ni durante las obras de restauración o reestructuración y otras que se lleven a cabo, salvo los carteles propios de identificación de la obra.

4. No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública.

5. La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en estas Normas (condiciones generales y particulares), quedará desde la entrada en vigor de las mismas como “fuera de ordenación” y no podrá renovar su licencia anual de instalación, sin que esto de derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de concesión del anunciante. En todo caso, cuando se solicitase licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea.

6. El Ayuntamiento podrá limitar las paredes, muros o mamparas en que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere. Para fines provisionales o excepcionales como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, circunstanciales al tiempo que dure el acontecimiento.

Art. 59° Señalización de tráfico.

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla y cercas a menos que se justifique debidamente, justificación que solamente podrá atender a problemas de ancho de vías o dificultades para el paso de vehículos o peatones.

Se prohíbe expresamente, en todo caso, en aquellas edificaciones que se señalen con algún grado de protección.

En todo caso, se adaptará el sistema de señalización que perturbe en menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pinturas sobre pavimentos) siempre que sea compatible con la Normativa del Código de la Circulación.

Art. 60° Tendidos y elementos de infraestructura y servicios.

En el núcleo urbano se prohíben las antenas de telefonía móvil y repetidores análogos, los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos, debiendo reformarse los existentes de acuerdo con lo que determina la legislación vigente. En el resto del Término Municipal se habrán de cumplir las Normas generales de Protección en especial las que se refieren a la protección de visuales (Art. 52° de estas Normas), las de condiciones estéticas y las particulares de cada zona.

En los edificios de nueva planta no se permitirán tendidos exteriores sobre fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios.

Art. 61° Obras de urbanización para mejora de la escena.

El Ayuntamiento podrá declarar de urbanización especial, determinadas calles, plazas o zonas con el fin de conservar la armonía del conjunto y los propietarios de edificios o solares enclavados en dichos lugares, no podrán modificar las construcciones, ni edificar otras nuevas, sin someterse a cualquier ordenanza especial, que previo los requisitos reglamentarios puedan aprobarse en cada caso.

Art. 62° Servidumbres urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a construirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, que deberán en todo caso, cumplir estas Normas Generales de Protección y las Condiciones de Estética y Composición (Normas Generales de Edificación).

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO**Art 63° Ordenanza de conservación periódica de fachadas.**

Será aplicable a toda edificación y comprenderá labores de limpieza y reparación de todos los elementos que conforman el aspecto exterior del edificio (fábricas, revocos, rejas, carpinterías, ornamentos, etc.). Así mismo, deberá contemplar la renovación de los acabados y pinturas.

Para las edificaciones consideradas de interés o que, sin serlo, pertenezcan a un conjunto o area calidad, se autorizará el cambio de colores o texturas, siempre y cuando no suponga una alteración importante de la imagen del conjunto y, en cualquier caso, deberá contar con la aprobación del organismo competente.

Esta ordenanza será aplicable también a cerramientos de parcela, medianerías, construcciones auxiliares, etc, cuando se consideren constitutivos de ambiente urbano, o solidarios con una edificación afectada por ella.

Art. 64° Ordenanza de eliminación y atenuación de impactos.

Será aplicable a toda edificación que total o parcialmente suponga una clara alteración de la agen urbana. En aquellos edificios que admitan el tratamiento superficial para adecuarse I-,medio (enfoscados, colores, texturas, etc), se efectuará la sustitución de elementos de diseño inadecuado (rejas, carpinterías, ornamentos, etc). Este tipo de actuaciones se exenderá así mismo, a cubiertas, medianerías, chimeneas, áticos, etc, cuando sea necesario .

En esta misma línea, se introducirán elementos vegetales u otro tipo de barreras visuales que dan la agresión de algunas piezas sobre la escena urbana o el paisaje. Esta operación deberá realizarse en caso necesario, por iniciativa o a instancia municipal, mediante las oportunas órdenes de ejecución.

Art. 65° Protección del patrimonio edificado.

Alcancé y contenido:

Se regulan en este momento los usos y aprovechamientos de las edificaciones, espacios y elementos afectados. Se establecen a continuación las actuaciones y usos que se permiten y la forma de tramitación a que deberán someterse sin perjuicio del resto de las condiciones que establecidas por las presentes Normas o por los órganos de la Administración estatal o regional, les sean de aplicación.

Grado de protección

Con carácter general se establece el grado de Protección Ambiental. Afecta a aquellas edificaciones representativas de las tipologías tradicionales que contribuyen a caracterizar la imagen del pueblo, constituyendo en sí mismas piezas de interés, y que deben conservarse por formar determinados espacios cuya desaparición

supondría un grave deterioro del ambiente urbano. Se señalan las edificaciones afectadas en el plano 04 y se acompañan fotografías de su estado actual en el ANEXO 1.

Con carácter particular se establece el grado de Protección estructural para un único edificio como el más representativo de ese valor tipológico que se intenta proteger, (imágenes 59 y (60 del ANEXO 1) y el grado de Protección integral para la Iglesia Parroquial de la V. de la Purificación (imágenes 28,29,30,31,32,33,34,35 y 36 del ANEXO I), las dos fuentes (imágenes 1 y 82 del ANEXO I) y los nueve soportes de granito que servían para sujetar las traviesas o talanqueras que cortaban las bocacalles en los festejos taurinos (imágenes 49,50,51,52,53,54,55,56 y 57 del ANEXO I) que se conservan en la Plaza de los Toros en distintos estados de conservación y que asimismo como todos los demás elementos protegidos se señalan simbólicamente en el referido plano 04.

Determinaciones:

Dependiendo del grado de protección en que se encuentre la edificación o elementos protegidos, las intervenciones posibles son las siguientes

1. Protección Integral:

Se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor de la edificación o elemento protegido, dotándole excepcionalmente del uso o usos que, siendo compatibles con sus características y condiciones originales, garanticen mejor su permanencia.

En consecuencia se permiten con carácter general sobre los bienes así catalogados las obras cuyo fin sea la restauración que pueden ser, de consolidación y de recuperación, con prohibición expresa de todas las demás.

Se prohíben también las actuaciones relativas a la incorporación o fijación de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado, tales como tendidos aéreos de redes de energía, alumbrado, rótulos publicitarios, toldos, etc.

Se permitirán excepcionalmente pequeñas actuaciones de acondicionamiento si la permanencia del elemento implicara necesariamente un cambio de uso y el nuevo a implantar así lo exigiera, en cuyo caso la concesión de licencia de obras irá precedida del informe favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio de Ávila.

2. Protección Estructural:

Las obras a efectuar en los edificios o elementos sometidos a este grado de protección serán las tendentes a su conservación mejorando sus condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración estructural, su envolvente exterior y sus elementos significativos.

Por ello se permiten, con carácter general, además de las permitidas en el grado 'primero, las obras de acondicionamiento.

3. Protección Ambiental:

Las obras que se efectúen en los edificios, elementos o conjuntos afectados de este grado de protección, tendrán por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.

Sobre los bienes inmuebles catalogados con el presente grado de protección además de los tipos de obras permitidos en el grado anterior, serán de aplicación las obras de reestructuración.

Así mismo se permitirán las obras de ampliación que no impliquen aumento de altura del bien catalogado, que no supongan un aumento de ocupación en planta cuyos efectos sean visibles desde la vía pública, y que no existan determinaciones de protección sobre la parcela contrarias a la ampliación en cuestión.

En cualquier caso la posible ampliación se enmarcará dentro de los límites máximos que fije la ordenanza de zona de aplicación, ya sea de edificabilidad máxima y ocupación.

Se considerarán excepcionales para este grado de protección las propuestas de reestructuración que impliquen una intervención asimilable a la redistribución total del interior de la edificación, por el riesgo de pérdida de los valores tipológicos que se supone posee el elemento protegido, excepcionalidad que dará lugar a la necesidad de informe favorable, previamente al otorgamiento de licencia, de la Comisión Territorial de Patrimonio de Ávila.

El mismo carácter de excepcionalidad, y por tanto sometido al mismo trámite de informe antes señalado, estarán sujetas las actuaciones que por imperativo de la reestructuración o acondicionamiento necesarios para adecuarlos a los nuevos usos propuestos o por aplicación necesaria de técnicas o materiales distintos de los originales, den lugar a modificaciones en su envolvente exterior visible desde espacios públicos próximos o lejanos que, sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos existentes, afecten a su composición, colores y texturas.

Condiciones de tramitación:

Para cualquiera de los casos expresados y previamente a cualquier actuación (obra mayor o menor) se presentará un documento en el Ayuntamiento para informe de los técnicos municipales y de la corporación en el que se exprese el destino que se va a dar al edificio y obras a realizar, adjuntando cuantos planos acotados, fotografías y cualquier otro tipo de datos que se requieran para el total conocimiento del estado y características del mismo (del exterior e interiores). Dicho documento e informe se entienden como obligatorios y vinculantes y sin perjuicio de los de solicitud de licencia, pudiendo por parte del Ayuntamiento denegar el tipo de obras o uso previsto, dando recomendaciones siempre dentro de lo permitido para este grado de protección y pudiendo, así mismo, pedir asesoramiento a la Comisión Territorial de Patrimonio de Ávila.

Posteriormente y una vez obtenido el informe, que nunca se considerará positivo por silencio administrativo, se solicitará licencia de acuerdo a un proyecto técnico debidamente documentado, que se presentará en el Ayuntamiento. Este según el grado de protección del edificio y el tipo de actuación prevista, o bien resolverá, o bien lo elevará a la Comisión Territorial de Patrimonio de Ávila, quien dictará informe, en función del cual el Ayuntamiento concederá o no la correspondiente licencia.

En todo caso se deberá permitir una inspección visual por aquellas personas que designe el ->- Ayuntamiento (técnicos municipales y de la Administración estatal o regional competente u ' -óffQs que se crea conveniente) con el fin de emitir el informe previo antes referido.

Normas de protección urbanística. Disciplina:

A los edificios, espacios y elementos incluidos en cualquiera de los grados de protección anteriormente les serán de aplicación las siguientes normas concretas de disciplina y gestión urbanística:

a. Para el mantenimiento de los mismos, cuyo coste correrá a cargo del propietario, z será de aplicación el artículo 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística y aquellos otros artículos y preceptos que le sean de aplicación en cuanto a facultades de la Administración tanto los que se encuentran prorrogados de los reglamentos urbanísticos del Estado como los que establezca el desarrollo reglamentario de la Ley 5/1999 de la Junta de Castilla y León por parte de los órganos competentes. Lo mismo será de aplicación en aquellos casos en que se lleve a cabo una actuación de rehabilitación integral de los edificios.

b. Caso de producirse la ruina física de uno de los edificios hasta el punto de que por el técnico municipal o por cualquier otro de la Administración competente, se aconseje su derribo total o parcial, éste deberá efectuarse previa fotografía del mismo y levantamiento de los planos que se consideren necesarios.

c. Caso de producirse el derribo total o parcial de uno de estos edificios o la modificación o destrucción total o parcial de los espacios o elementos considerados sin la licencia municipal pertinente, el criterio de actuación y sin perjuicio de lo que establezcan en su día los distintos reglamentos de desarrollo de la Ley 5/1999, será el de la intervención de oficio por parte de la Alcaldía o cualquier otra autoridad que tenga competencias al respecto, paralizando las obras o actos objeto de la infracción en el mismo momento del conocimiento de los mismos y ordenando si procede, la reposición de lo existente con anterioridad a la infracción, sometiéndose dicha reposición a las normas establecidas para conservación, restauración y mejora que le sean de aplicación.

TITULO II - NORMAS DE SUELO URBANO**CAPITULO 1 - NORMAS GENERALES****SECCIÓN A - CONDICIONES GENERALES DE USO****Art. 66° Usos Permitidos.**

Dentro del suelo urbano los usos permitidos se estructuran en generales y pormenorizados. Dichos usos estarán condicionados en su autorización, intensidad de uso y ubicación según las fichas detalladas para cada ámbito del suelo urbano. Son los siguientes:

USOS RESIDENCIALES

Vivienda (privado)

Garaje Aparcamiento

USOS DE PRODUCCIÓN

Agropecuario

Almacenes y Pequeños talleres

USOS DE SERVICIOS (TERCIARIO)

Administrativo (oficinas)

Comercial (venta al público)
Hotelero (público)
USOS DE EQUIPAMIENTO
Docente
Cultural
Deportivo
Sanitario
Asistencial
Religioso
Parques y Jardines
Instalaciones y Servicios Públicos

Art. 67º Usos residenciales.

Se agrupan en este apartado, los usos pormenorizados de Vivienda, y Garaje Aparcamiento en sus diferentes categorías,

VIVIENDA

En el edificio o parte de un edificio destinada a residencia de carácter familiar. Se establecen las siguientes categorías

1. Vivienda unifamiliar aislada: Aquella situada en una parcela independiente, con acceso exclusivo desde la vía pública.

2. Vivienda unifamiliar o bifamiliar entre medianerías configurando manzanas cerradas.

Condiciones Básicas:

El uso de Vivienda NO podrá situarse en sótanos ni semisótanos

Toda vivienda deberá tener la condición de exterior, para lo que dispondrá al menos de dos habitaciones vivideras, con huecos a fachada, espacio abierto, o patio de manzana, en el que se pueda inscribir como mínimo un círculo de 3 m. de diámetro.

Todas las viviendas deberán cumplir las Ordenanzas y Normas Técnicas de Calidad de las viviendas de protección oficial.

GARAJE - APARCAMIENTO

Entendido aquí como local destinado al aparcamiento de vehículos anexo a vivienda unifamiliar para utilización exclusiva de los usuarios de aquella. Se considera un uso complementario del Residencial

Condiciones Básicas.

- La instalación y uso de aparcamientos, se ajustará a las prescripciones de estas normas, a las condiciones establecidas para garajes en las ordenanzas para viviendas de protección oficial (ordenanza 34), a las condiciones específicas y generales de la norma básica CPI-96 y a toda la normativa sectorial vigente.

- El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que esten situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares, así lo aconsejen.

Art. 68º Usos de producción

Se agrupa en este apartado aquellos usos que se consideran vinculados o relacionados con actividades productivas susceptibles de ocasionar molestias o incomodidades sobre otros grupos de usos diferentes, en las inmediaciones.

En general todos ellos deberán someterse a la Licencia de Actividades Clasificadas establecida en la Ley 5/1996 de la Junta de Castilla y León.

Todo proyecto técnico que incluya alguno de estos usos, deberá contemplar en la memoria, un apartado específico, detallando todo tipo de residuos, sólidos, líquidos o gaseosos que 'púa generar la actividad. Incluirá una estimación sobre niveles de ruidos o vibraciones, olores y polvo. Se describirán las posibles modificaciones o alteraciones que pueda ocasionar la actividad sobre la riqueza agrícola, forestal, pecuaria o piscícola del entorno. Se detallarán también los posibles riesgos de incendio, explosión, o radiaciones.

Los proyectos establecerán las medidas correctoras que resulten necesarias para reducir los efectos anteriores a los niveles establecidos en la reglamentación general o específica, y evitar que resulten especialmente molestos para los vecinos del entorno.

En la red de alcantarillado, solo se podrá acometer con aguas fecales de aseos o directamente procedentes de lluvia. Los vertidos que no cumplan las condiciones mínimas a requerirán un proceso de depuración previa.

A través del servicio municipal de recogida de basuras, solo se admitirán residuos sólidos urbanos, de carácter doméstico, o asimilables a estos, tanto en cantidad como en composición. Cualquier otro tipo de residuos requerirá su gestión o eliminación por el titular de la actividad, debiendo justificarse en el proyecto esa eliminación, que en caso de entrar en el ámbito de la Ley 20/1986 sobre Residuos Tóxicos y Peligrosos, y su Reglamento (RD 833/1988) deberá realizarse necesariamente a través de una empresa o entidad especialmente autorizada para su manipulación y gestión.

Alteraciones Ambientales

Los proyectos que incluyan actividades ambientales que puedan producir alteraciones del medio ambiente, deberán aportar una estimación razonada del posible alcance de dichas alteraciones, con una descripción de las mismas referida a cada uno de los factores ambientales que se definen a continuación, a lo largo del desarrollo temporal previsto para el ejercicio de la actividad, y concretando la situación estimada a la terminación de esta actividad.

Factores Ambientales.

- Suelos (capa de tierra vegetal) Vegetación y riqueza agrícola o forestal
- Fauna terrestre o fluvial y riqueza piscícola
- Calidad de Aguas superficiales y profundas
- Calidad del Aire y Ruidos
- Calidad del Paisaje y vistas

En el caso de actividades que supongan alteraciones significativas en los factores anteriores, de una extensión de terreno apreciable, se establecerán medidas correctoras suficientes para reducir o anular, si es razonablemente posible, la alteración de dichos factores.

AGROPECUARIO

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

Se limita la autorización de este uso a las instalaciones ya existentes en la actualidad quedando expresamente prohibido el establecimiento de nuevas instalaciones de tipo agropecuario dentro del casco urbano.

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

ALMACENES Y PEQUEÑOS TALLERES (ARTESANAL)

Se establecen las siguientes categorías:

A. Talleres domésticos; situados en cualquier planta del edificio, hasta 50 m. cuadrados y 2 CV de potencia electromecánica.

B. Talleres de servicio, artesanales o industriales: situados en sótano o planta baja, hasta 250 m². y 10 CV.
Condiciones:

Los locales destinados a estos usos, que requieran la presencia permanente de personas, requerirán además de las condiciones establecidas en la Ordenanza general de Seguridad e Higiene del Trabajo, las siguientes:

- Dispondrán de las medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos.
- Cumplirán con las dimensiones y condiciones de los locales para el uso de vivienda que sean asimilables y estarán dotadas, al menos, de un aseo.
- Deberán tener ventilación natural o forzada.
- El acceso se proyectará sin causar perjuicio al vecindario.

Art. 69 Usos de Servicios (Terciario)

Se agrupan en esta apartado aquellos usos pormenorizados correspondientes al sector servicios que implican "acceso público" a todas o a parte de las dependencias interiores.

Para este grupo de usos, los proyectos deberán justificar en un apartado concreto, la dotación de aparcamiento suficiente, el cumplimiento de las normas de accesibilidad y las medidas para facilitar la evacuación en posibles casos de emergencia.

ADMINISTRATIVO (OFICINAS)

Se incluyen en este uso los edificios en los que predominen las actividades administrativas, i de carácter público o privado, y los que se destinen a alojar despachos profesionales de cualquier clase.

Además de las establecidas en la legislación vigente, cumplirán los locales de oficinas las siguientes condiciones

- Los locales de oficinas tendrán los mismos servicios sanitarios que los que correspondan a los locales comerciales.

- En los edificios de oficinas las escaleras que hayan de ser utilizados por el público, tendrán un ancho mínimo de 1,00 m

- En las oficinas profesionales anejas a la vivienda del titular se cumplirán, además, las condiciones del uso de vivienda que les fueran de aplicación

COMERCIAL (VENTA AL PÚBLICO)

Corresponde a locales de servicio al público cuando no superen los 200 m² construidos, destinados a la compraventa o permuta de mercancías

Condiciones de los locales

Además de las condiciones establecidas en la legislación vigente, en cuanto les fuera de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones de carácter general y, en cada caso, las de carácter específico que les correspondan, que a continuación se establecen:

- Los locales destinados a este fin estarán siempre ubicados en planta baja

- La zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 10 m². y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

- En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos y escaleras independientes.

- Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal, si no es a través de un vestíbulo, con puertas inalterables al fuego.

- La altura de planta de los locales comerciales será como mínimo de 2,75 m.

- Las escaleras de servicio al público en los locales comerciales tendrán un ancho mínimo de 1 m.

Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

• Hasta 100 m². un inodoro y un lavabo.

• De 100M² a 200 m² un inodoro y un lavabo para señoras y un inodoro y un lavabo para caballeros.

En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento. Los servicios sanitarios de aquellos establecimientos o locales comerciales, en que esté prevista su utilización por el público, deberán estar dotados de ventilación que garantice al menos 6 renovaciones / hora. La altura libre de los servicios sanitarios y de los vestíbulos de los mismos será, como mínimo, de 2,30 m y sus dimensiones mínimas de 1 50 m².

- En los locales comerciales que forman un conjunto, como ocurre en las galerías de alimentación y pasajes comerciales, podrán computarse los servicios sanitarios tomando como medida de superficie de referencia la del total del local que acoge a todos los puestos o comercios agrupados.

- El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de la condición anterior sobre la suma de la superficie de locales, incluyendo los espacios comunes de uso público.

- La luz y ventilación de los locales podrá ser natural o artificial.

- En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/10 de la que tenga la planta del local]. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.

- En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento. En el supuesto de no cumplir las normas establecidas por éste, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

- Las condiciones de evacuación y protección de Incendios, se ajustarán a la norma Básica CPI-96

- Se establecerán las medidas correctoras necesarias para asegurar la supresión de molestias, humos, vibraciones, etc.

HOTELERO

Es una edificación o parte de ella, utilizada con servicio al público para alojamiento temporal de personas, tales como hoteles aparta-hoteles residencias colectivas y en general los del ramo de la hostelería

Los establecimientos comprendidos en este uso cumplirán, además de las condiciones fijadas en la regulación específica, las dimensiones y condiciones que le fueran de aplicación de las fijadas para el uso de vivienda.

Las actividades complementaras como restaurantes, peluquerías, piscinas, garajes, etc., que se ubiquen en los mismos, se sujetarán a las condiciones de cada uso específico.

Art. 70° Usos de EQUIPAMIENTO

Se agrupan en esta apartado los usos correspondientes a equipamientos. Este tipo de usos en general se rigen por normativas sectoriales específicas, y en todo caso están muy condicionados por su propia eficacia funcional.

Al igual que los usos del artículo anterior suponen afluencia de personas y público exterior, lo que los proyectos técnicos deberán justificar en un apartado específico, la dotación de aparcamiento suficiente, el cumplimiento de las normas de accesibilidad y las medidas para facilitar la evacuación en casos de emergencia.

En caso de edificios de dominio público o institucional, y de carácter estrictamente NO LUCRATIVO, las "Condiciones de Edificación y Emplazamiento", podrán ser libres, no siendo necesario que la edificación se someta a las limitaciones de altura volumen ocupación y aprovechamiento, establecidas por la zonificación urbanística del entorno, aunque deberán mantener en lo posible la tipología edificatoria de la zona, y justificar la conveniencia de superar en su caso los parámetros o limitaciones de esta, especialmente en aquellos que pudieran suponer una discordancia estética muy acusada.

En ese caso el proyecto deberá incluir una comparación de los parámetros de aprovechamiento proyectados con los reglamentados en estas normas para la zona, y justificar la procedencia de la solución adoptada y la conveniencia de superarlos. El proyecto deberá ser expresamente aprobado por el pleno municipal en relación con estos aspectos.

DOCENTE

Edificios o locales destinados principalmente a la enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades.

Condiciones:

En los edificios en los que exista el uso de vivienda, no podrán utilizar los accesos de estas salvo en caso de emergencia.

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes, y en su caso, las de oficinas y uso hotelero que le fueren de aplicación.

CULTURAL

Comprende los locales destinados al público para fomentar la vida de relación. categorías:

- Museos y Bibliotecas.
- Salas de exposiciones.

Condiciones.

Cumplirán las establecidas por el uso del espectador debiendo instalarse las medidas correctoras para evitar molestias al vecindario, humos, ruidos, gases y olores.

Se ajustarán a las disposiciones vigentes.

DEPORTIVO

Comprende los lugares, edificios o locales acondicionados para la práctica y enseñanza de la cultura física y el deporte. Podrán ser al aire libre

En los edificios en los que exista el uso de vivienda, no podrán utilizar los accesos de estas, salvo en casos de emergencia.

Precisará en todo caso para su ubicación en Suelo Urbano Consolidado de la expresa autorización Municipal

SANITARIO - ASISTENCIAL

Comprende las actividades de tratamiento y alojamiento de enfermos y, en general, las relaciones con la sanidad, higiene y la asistencia social.

Condiciones

En los edificios en los que exista el uso de vivienda, no podrán utilizar los accesos de las estas, salvo en casos de emergencia. Se exceptuarán los consultorios profesionales con superficie inferior a 25 m².

PELIGROSO

Edificios y locales destinados al culto público o privado

Condiciones

Se asimilará a los usos Hoteleros o de locales de reunión adoptando en cada momento la legislación vigente.

PARQUES Y JARDINES

Se incluyen tanto las dotaciones de espacios libres y Zonas Verdes, como las áreas de Juego y Recreo infantiles.

Dentro del sistema de espacios libres, podrán autorizarse pequeñas construcciones como quioscos templetes etc. vinculadas o complementarias del uso como espacio libre, o bien vinculadas a los Servicios Públicos, (Transformadores, cuadros eléctricos de alumbrada etc.). E este caso se evitarán molestias permanentes, o perjuicios sobre el uso de la zona como espacio libre.

Art. 71° Medición de Alturas.

- Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de unidades, por el número de plantas y por distancia vertical por lo que habrán de respetarse los dos tipos.

- Las alturas se tomarán en la vertical del punto medio de la línea de fachada, sí su longitud no supera los 10 metros. Si sobrepasara, se tomarán a los 10 metros del punto más bajo, pudiéndose escalonar la construcción,

- En las casas de esquina se tomará la altura correspondiente a la calle de mayor ancho, pudiendo conservarse esta altura con un fondo máximo de 15 metros. A partir de este fondo no rebasará la altura que corresponde a la calle de menor ancho, debiendo tratarse como fachada los paramentos que quedan al descubierto.

- En las edificaciones con fachadas opuestas a calles de diferentes anchos, se tomará para cada calle la altura correspondiente. La mayor altura solo podrá mantenerse en una profundidad de 15 metros o hasta la mitad del fondo de la manzana si esta medida fuese más desfavorable

Art. 72° Alturas en Patios de Parcela.

En toda edificación la altura del patio se medirá desde el nivel del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo, hasta la coronación de los muros, sin incluir el antepecho de fábrica si lo hubiere.

Art. 73° Construcciones Permitidas por Encima de la Altura.

Sólo se permitirá sobrepasar dicha altura con humeros o chimeneas

Art. 74° Construcciones bajo rasante.

No se permite la construcción de semisótano, siendo la altura máxima permitida del nivel de planta bala sobre el nivel de la rasante del terreno de 0 50 m

Art. 75° Alturas de plantas

La altura libre mínima, para usos de Vivienda será de 2,50 m Para usos de garaje Aparcamiento será de 2,30 m y para locales de pública concurrencia, será de 2,75 m aunque se trate de sótanos o semisótanos ya existentes.

Art. 76° Voladizos.

1. Sólo se autorizan voladizos sobre las alineaciones de las calles si queda una distancia vertical mínima del acerado superior a 3.0 metros en el punto más bajo del mismo, y debiendo quedar el saliente remetido a 0,20 metros como mínimo de la línea de bordillo, respetando en todo caso el arbolado si lo hubiere.

2. Se distinguen dos clases de voladizos.

Cuerpos volados y Terrazas: Son aquellos que están cerrados lateral y frontalmente, o bien tienen petos de fábrica, o desarrollos longitudinales de más de 2,5 m.

Balcones: Son aquellos que no presentan ningún cerramiento lateral o frontal, Los petos son de cerrajería, y su desarrollo longitudinal es \leq a 2,5 m.

3. Condiciones a que han de atenerse los voladizos:

Cuerpos volados y Terrazas: Se permiten únicamente en calles de ancho mayor a 6 metros. El saliente de la línea de fachada no será mayor del 10% del ancho de la calle y como máximo de 1 m.; no ocuparán más del 50% de la fachada y deberán retirarse de las medianerías contiguas 0,80 metros. Se prohíbe todo tipo de cuerpo volado cerrado en fachada principal pudiéndose construir en fachadas posteriores, a partir del fondo máximo de edificación con un vuelo de 1 m.

(Pasa a fascículo siguiente)



Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE ÁVILA

Viernes 11 de octubre de 2002

FASCÍCULO SEGUNDO

Número 178

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

Depósito Legal: AV-1-1958

(Viene de fascículo anterior)

Balcones: El saliente máximo de la calle y como máximo 0,50 metros. Se deberá retirar de las medianerías contiguas 1 metro. Se permiten en calles de cualquier ancho.

Art. 77º Otras Condiciones.

Cornisas y aleros: Se permitirán un incremento de 25 cm. sobre la dimensión máxima de vuelos.

De la alineación oficial sólo se permitirá salir 0,15 metros en el caso de portales, escaparates, rejas, anuncios, rótulos o cualquier otro elemento que se considere indispensable siempre y cuando la acera sea de dimensión adecuada.

Art. 78º Modificación de Volúmenes.

1. Por el propietario o .propietarios asociados de una manzana podrá proponerse modificaciones en las disposiciones de los volúmenes, siempre que no queden en ningún caso medianeras al descubierto ni exista en ello perjuicio a terceros, permitiéndose la creación de calles interiores y patios de manzana.

2. Para la realización de lo anterior habrá de redactarse y aprobarse el correspondiente Estudio de Detalle. Sin que en ningún caso sobrepase la edificabilidad establecida en la zona de que se trate.

3. En el caso de crear calles interiores, habrá que cumplir con las condiciones supuestas para los patios de manzana.

Art. 79º Medición de la Edificabilidad.

1. A los efectos de la aplicación del coeficiente de edificabilidad, computará todo lo construido por encima de la rasante sin incluir las construcciones por encima de la altura permitida. En el bajo cubierta computará aquella superficie que disponga de una altura (h) libre superior a 1,20 m

No computarán las plantas diáfanos de la edificación, siempre que registralmente figure la imposibilidad de su cerramiento, siendo computable esta planta a efectos de las limitaciones de altura.

Art. 80º Número de Plantas.

En el suelo urbano el número máximo de plantas se señala en las normas particulares de cada zona.

Para el cómputo contarán la planta baja y las plantas superiores incluso las retranqueadas, áticos y buhardillas.

Art. 81º Patios.

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

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

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

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

Patios mancomunados.

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

Los patios mancomunados se ajustarán a las siguientes normas:

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

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

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

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

Patios abiertos.

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

SECCIÓN. C - CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS

Toda construcción, cualquiera que sea su destino o situación deberá adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuviese situada, respetando tipologías, estilos, cromatismos, etc.

El Ayuntamiento deberá obligar al cumplimiento de estos requisitos básicos así como de cuantos estime oportunos, recabando los informes técnicos necesarios.

Art. 82º Adecuación de las obras de reforma de un edificio

Cuando una edificación existente sea objeto de reforma, se conservarán todos los elementos arquitectónicos que den carácter al edificio, recuperándolos e integrándolos en la nueva edificación, así como aquellos otros elementos interiores u ocultos que también se habrán de incorporar.

Art. 83º Adecuación de las edificaciones de nueva planta a su entorno arquitectónico.

Con el fin de contribuir a caracterizar la imagen del pueblo se proponen como tipología compositivas de fachada de referencia a la hora de realizar nuevas edificaciones en la zona de casco, las fachadas de los edificios Protegidos, representantes de las tipologías tradicionales (Documentación fotográfica, Anexo 1).

Art. 84º Fachadas.

Composición:

Cuando la edificación de nueva planta se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones existentes se procurará continuar las líneas fijas de referencia de composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.)

En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre huecos y macizos en la composición de las fachadas deberán justificarse en función de las características topológicas de la edificación ambiental del entorno. En la tipología de manzana cerrada la parte de fachada no edificada en altura se delimitará con un cerramiento de las mismas características que la fachada y con una altura mínima igual a la de la planta baja.

En los edificios de nueva construcción la planta baja deberá componer sus huecos, composición y materiales con los del resto de la fachada. En la edificación existente se prohibirán las reformas de plantas que no se ajusten en composición y materiales a las características ambientales y arquitectónicas del propio edificio y del entorno

Toda instalación de un edificio de acondicionamiento de aire, calefacción, refrigeración, o cualquier otra clase, no podrá sobresalir del paramento exterior de la fachada y deberá situarse, de manera que no perjudique la composición de la misma sin que resulten visibles desde la vía pública, en caras laterales. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

Materiales:

La elección de materiales se hará de manera que busquen la armonía con la gama de colores imperante en el núcleo, y respetando las normas específicas de la zona en la que estén situados.

Se prohíben como elementos vistos de fachada los ladrillos huecos vistos, los blancos, de colores oscuros o bicolors, los bloques de hormigón grises vistos así como los revocos con colores puros o agrios. Se permite el uso de la piedra en fachada, pero tratada con la mampostería usual, prohibiéndose los grandes aplacados y la falsa mampostería. Sólo se permite el uso de plaquetas para fachada pero tratada con la mampostería

usual, prohibiéndose los grandes aplacados y la falsa mampostería. Solo se permite el uso de plaquetas para fachadas cuando estas no tengan brillo alguno y además su color sea de los mismos definidos para el revoco.

Se prohíbe el uso de materiales tipo gresite que sean de colores agrios o de aspecto no uniforme. Se prohíbe el uso de la pizarra en fachada, así como el de otros elementos que la imiten. También se prohíbe el uso de placas de fibrocemento e impermeabilizantes de tipo asfáltico que queden simplemente vistos. Se permite el hormigón visto en elementos estructurales, cornisas., etc.

No se autorizará el cubrimiento de fachadas por encima de la planta baja con placas de piedra o mármol o similares que por sus características, peso y forma de colocación puedan suponer riesgo físico para las personas en caso de desprendimiento fortuito de una de ellas; así mismo se impedirá la utilización de piezas de los mismos materiales en cornisas, impostas, poyetes, y similares siempre que su diseño y colocación no garanticen la ausencia total de riesgo para los viandantes en caso de fortuito desprendimiento.

Las puertas de garajes o locales se recomienda que sean al menos en el 80% de una superficie vista al exterior de madera, las carpinterías exteriores de puertas y ventanas serán de madera en su color o pintada en tonos acordes con el entorno. Como elemento visto de fachada sólo se podrá utilizar el ladrillo visto de tejar o emplear como revestimientos revocos o enfoscados con colores blancos y ocres que busquen la armonía de la gama de color imperante del núcleo. Se prohíbe expresamente el uso de ladrillo manchado y los tonos oscuros del mismo.

Mantenimiento

Las fachadas de los edificios aunque no sean visibles desde la vía pública deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueo siempre que lo disponga la autoridad municipal. Esta podrá, así mismo, obligar a la reforma del acabado o colorido de los edificios existentes que estén manifiestamente en contradicción con lo expresado en estas Normas sobre materiales y acabados.

Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez a fin de que no puedan comprometer la seguridad pública. Los técnicos y agentes municipales tendrán la obligación de denunciar los edificios que se hallen en mal estado de conservación, para que tras los previos informes facultativos necesarios, en los que se declaren al detalle los elementos ruinosos y la clase de obras que sea necesario ejecutar, se proceda por sus dueños, después de ser oídos, a derribarlos o repararlos en el plazo que se fije.

Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exija, a cuyo efecto el Ayuntamiento ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar los daños y perjuicios a las personas y a las cosas. Si el propietario no ejecutara dicha orden en el plazo que se le señale, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria, de acuerdo a lo previsto en el artículo 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

Art. 85° Cubiertas.

Las cubiertas deben ser de teja cerámica curva roja. Se recomienda incorporar especialmente el remate de la cubierta con alero.

La cubierta será inclinada con una pendiente mínima del 30% y máxima del 40%, en tela cerámica rola curva, no permitiéndose cubriciones de teja plana, de hormigón, ni tampoco fibrocemento, plásticos o chapa. No podrán abrirse huecos verticales, ni mansardas, ni bardas, ni practicarse cada uno, ni en superior la superficie del plano de cubierta donde estén situados.

Art. 86° Diseño de plantas bajas.

La planta baja deberá ser considerada como parte integrante del edificio en su conjunto, por lo que en el proyecto deberá ser especificado su diseño en todos aquellos elementos que definan su apariencia externa.

La decoración publicitaria de los establecimientos comerciales (escaparates, vidrieras, rótulos), se desarrollará en los límites del espacio interior de los huecos de planta baja, dejando libres y sin superposición de estos materiales los propios de fachada, las jambas entre huecos y los dinteles o arcos.

Se prohíbe la colocación de anuncios y carteles publicitarios no sometidos a la aprobación del Ayuntamiento.

Los contadores eléctricos han de estar en nicho empotrado normalizado, con tapa ciega y tratamiento armónico con la fachada. Lo mismo puede decirse de los contadores de agua.

Art. 87° Medianerías.

Todos los paramentos vistos de esta naturaleza deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas. Las medianeras que por cambio de uso, o calificación de la parcela colindante, u otros motivos amparados por el planeamiento quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a plaza, vía pública o espacio libre público en general, deberán ser tratados como fachadas principales.

Se podrán abrir o simular huecos, así como decorarlas con materiales adecuados previo proyecto reformado aprobado por el Ayuntamiento y según los planos que éste establezca a tenor de la incidencia de tales paramentos en el paisaje urbano. En cualquier caso, dicho proyecto deberá continuar las líneas generales de la composición de las fachadas colindantes incluida la del propio edificio; para la apertura de huecos deberán observarse las disposiciones civiles generales.

Por razones de ornato urbano general, el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de estas obras en determinados espacios públicos de importancia visual y estética, de común acuerdo con los propietarios del inmueble. Así mismo podrá el Ayuntamiento elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras habituales de mantenimiento y decoro de medianerías y fachada en general.

Art. 88° Obras de Edificios Fuera de Ordenación.

De acuerdo con lo determinado en el Art. 64 de la Ley del Urbanismo de Castilla y León, en los edificios e instalaciones, erigidos con anterioridad a la aprobación de la Norma que resultaran disconformes con la misma, se declaran fuera de Ordenación y no podrá autorizarse ninguna obra salvo las que expresamente se mencionan en el Art. 17 de estas Normas.

SECCIÓN. D - OTRAS CONDICIONES GENERALES**Art 89° Escaleras.**

Las de acceso a viviendas unifamiliares y las de interior de vivienda podrán tener anchos, formas y medidas de peldaños libres.

Las escaleras de viviendas plurifamiliares y las de uso público no podrán tener un ancho inferior a 1 m. Los peldaños tendrán una huella mínima de 29 cm. y una contrahuella máxima de 18 cm., siendo 16 el número máximo de peldaños seguidos por tramo.

Se prohíben las escaleras compensadas y las mesetas partidas.

Deberán tener luz y ventilación natural a calle o patio en una superficie mínima de 1,00 m². en 1:5 cada planta. Podrán disponerse sin luz las plantas bajas e inferiores.

Se admitirá luz cenital por medio de lucernarios de superficie mínima 1/3 de la caja de escalera. Si ésta une más de dos plantas será necesario que disponga de un ojo de ancho 0,8 m.

Art. 90° Protecciones y Barandillas.

Los huecos practicables, terrazas y barandillas de escalera, tendrán una protección eficaz para evitar caídas, con una altura mínima de 0,95 m.

La separación máxima de barrotes será de 12 cm, y se prohíben los diseños que puedan ser fácilmente trepables por los niños.

Art. 91° Vados y pasos de vehículos.

Vado en la vía pública, es toda modificación de estructura de la acera y bordillo, destinada a facilitar el acceso de vehículos a locales sitos en las fincas frente a las que se practique.

Los vados requerirán autorización municipal, ya sea implícita a través del proyecto de construcción, o en expediente independiente. En todo caso junto a la solicitud, se acompañará un croquis debidamente acotado, que identifique su situación, con precisión suficiente, y se justificará la actividad a que se vincula, acompañando la correspondiente licencia de apertura o autorización de uso.

Para la autorización de vados, será condición indispensable cumplir las siguientes normas constructivas y de situación, que a continuación se enumeran:

- El pavimento del vado deberá ser idéntico al de la acera en que se construya. y el firme de esta se reforzará en caso necesario, en función del peso de los vehículos que lo utilicen.
- El rebaje y la discontinuidad en el plano de la acera, se limitarán a una banda de 70 cm. de anchura máxima desde el bordillo
- Se prohíbe la disposición de rampas u obstáculos permanentes en la calzada, que dificulten la limpieza de la misma, o la circulación del agua en los bordes.
- La anchura mínima de los vados será de 3 m. y la máxima de 4,5 m. Se permiten dos tramos laterales de transición en el rebaje del bordillo, de 0,75m.
- Podrán autorizarse vados dobles de 6,5 m. de anchura máxima, cuando se justifique la necesidad de agrupar dos accesos colindantes, la necesidad de diferenciar entrada y salida por la intensidad o número de vehículos, o bien el acceso simultáneo de vehículos pesados con operaciones de carga y descarga en el interior
- La separación mínima entre vados será de 5 m o de 7,5 m cuando uno de ellos sea doble.
- Los titular del vado estará obligados a
Renovar el pavimento cuando así lo ordene el Ayuntamiento
Conservar en perfecto estado la señalización

Art. 92º Condiciones de Iluminación y Ventilación.

Toda construcción destinada a vivienda, comercio, industria o cualquier uso público deberá cumplir las normas y condiciones mínimas establecidas en los reglamentos y disposiciones vigentes de carácter específico.

Toda pieza habitable, tendrá luz y ventilación directa, por medio de huecos de superficie total o inferior a un décimo de la que tenga la planta del local, siendo practicable 1/3 de esta, permitiéndose dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación, que se consideran una sola pieza siempre que el fondo total, contado a partir del hueco, no sea superior a 10 m. El ancho de la embocadura de comunicación será de 2,00 m. como mínimo, mantendrá vacío en toda su superficie. Los locales de uso distinto al de vivienda y en los que deben de permanecer personas, contarán al menos con iluminación artificial y ventilación forzada, según se regule en las Ordenanzas Generales de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

Se permitirán chimeneas de ventilación, en aseos, cuartos de baño, locales de calefacción, de basura y de acondicionamiento de aire, trasteros, despensas y garajes. Estos conductos solo podrán utilizarse para el usos de ventilación, con exclusión de cualquier otro. Estos conductos se encontrarán comunicados con el exterior y cumplirán las condiciones mínimas señaladas en la ordenanza 14 de las viviendas de protección oficial (O.M. 26 de mayo de 1969).

Art. 93º Otras Condiciones.

En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se asegurará el aislamiento térmico, contra la humedad, contra el fuego y acústico, de acuerdo con las respectivas Normas Básicas de la Edificación.

Art. 94º Condiciones para la ejecución de las Obras.

En toda obra de nueva planta, derribo, y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas habrá de colocarse una valla de protección de 2 m. de altura, como mínimo, de materiales opacos, que ofrezcan seguridad y conservación decorosa y situada a la distancia máxima de 2 m. de la alineación oficial. En todo caso deberá quedar, un paso peatonal mínimo de 1 m. de ancho; aislado de la circulación rodada. En caso excepcional y previo informe, de los Técnicos Municipales, se podrá establecer un paso de ancho inferior.

Si con la aplicación de las condiciones anteriores, resultara un ancho inferior a 1 m. dentro de la valla, o cuando por circunstancias especiales no se haga aconsejable la aplicación de dichas normas, el Técnico Municipal correspondiente fijará las características de dicha valla, pudiendo ordenar la desaparición de ésta en planta baja, continuándose los trabajos en las plantas superiores, previa la colocación de andamio de protección para permitir el tránsito por la vía pública. En casos especiales, podrán adoptarse medidas de carácter extraordinario.

Cuando las obras puedan suponer en su montaje o en si mismas un peligro, se exigirá durante las horas de trabajo la colocación de una cuerda o palenque con un operarlo para advertir del peligro.

En las zonas que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo Será obligatoria la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

La instalación de las vallas se entiende con carácter provisional; por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras o estén interrumpidas, deberá suprimirse ésta y dejar libre la acera al tránsito público Tampoco se permitirá la rotura del pavimento existente con el fin de fijar las vallas.

Art. 95° División en Zonas.

El suelo urbano se subdivide en zonas y sectores, delimitados en los planos correspondientes, a las que le son de aplicación, además de las determinaciones contenidas en el capítulo anterior, las que específicamente se definen en los restantes artículos de este capítulo para cada una de ellas.

Las Zonas definidas por estas Normas en Suelo Urbano, son las siguientes:

Código	Identificación	Categoría
NT	Núcleo Tradicional	Consolidado
PM	Perímetro del Núcleo	TradicionalConsolidado
EN	Ensanche	No Consolidado

Todas estas zonas, pertenecen a la categoría de Suelo Urbano Consolidado o Suelo Urbano No Consolidado según el Art. 12 de la Ley 5/199 de Urbanismo de Castilla y León.

Para cada una de las zonas definidas se articulan y desarrollan todos o alguno de los siguientes extremos, en orden a su función reguladora:

- Condiciones de EMPLAZAMIENTO
- Condiciones de EDIFICACIÓN
- Condiciones de USO
- Otras CONDICIONES
- Unidades de Ejecución - Obras de Urbanización

La edificabilidad máxima de un solar quedará siempre limitada por la condición más restrictiva sin que se pretenda que las diferentes condiciones definan un mismo aprovechamiento.

Art. 96° Zona Núcleo Tradicional-NT

Esta zona se delimita en el plano de Zonificación y Sectores, y corresponde a la delimitación de la zona ocupada por las edificaciones más antiguas del núcleo urbano de Fresnedilla.

Categoría de Suelo Urbano CONSOLIDADO.

Determinaciones de Ordenación General.

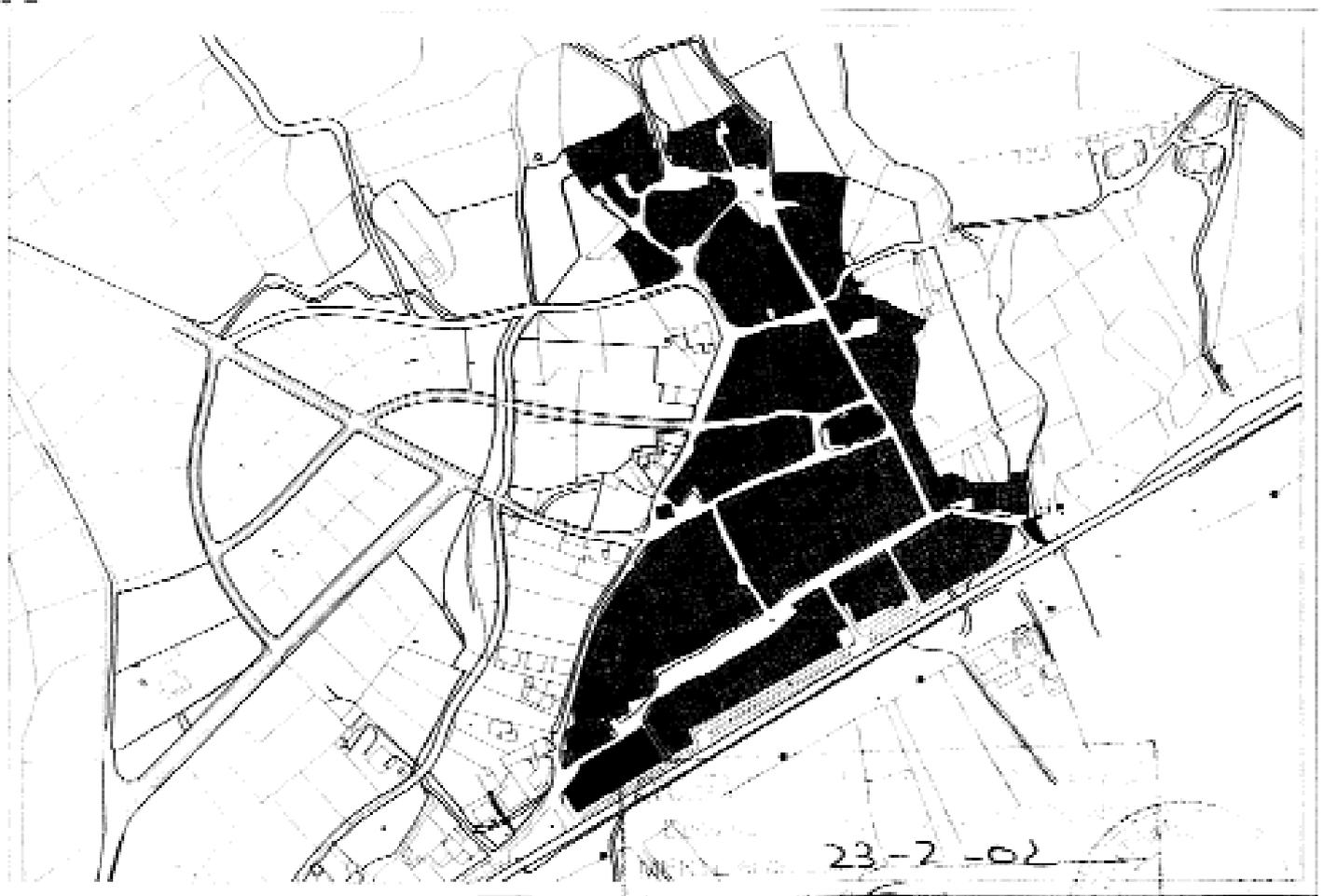
Se establece como elementos de la ordenación general en esta zona:

- Regulación de USOS por Grupos.
- Edificabilidad máxima no se fija.
- Número máximo de plantas: baja más una.
- Densidad media de 35 viviendas / hectárea.

Determinaciones de ORDENACIÓN DETALLADA

Se establecen como elementos de la ordenación detallada susceptibles de ser modificados mediante Estudios de Detalle, por manzanas completas: Regulación de USOS por categorías dentro de cada Grupo.

- Tipología edificable
- Parcela mínima
- Altura máxima siempre que se justifique en coherencia con el número de plantas y el uso detallado de estas.
- Ocupación de parcela.
- Fondos edificables.
- Retranqueos a linderos y/o fachada.
- Alineaciones y rasantes.



ORDENANZA: SUELO URBANO CONSOLIDADO: NÚCLEO TRADICIONAL
CONDICIONES DE EMPLAZAMIENTO

Parcela mínima: 80 m² ó catastral existente (1)

Frente mínimo: 6 m (correspondiente a dos piezas habitables)

Fondo mínimo: No se fija

Ocupación máxima: 100% de la parcela

Retranqueos: No se permiten, excepto el de fondo de parcela siempre y cuando se cumplan las condiciones de patio inferior (Artículo 81 de estas normas)

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Edificabilidad: No se fija

Altura máxima de la línea de cornisa: 6,50 m

Altura máxima de edificación: 9,50 m

Fondo máximo edificable: En planta alta 16 m. En planta baja uso vivienda 16 m

En planta baja locales u otros usos 20 m

Número máximo de plantas: baja + 1 planta (2)

Plantas retranqueadas: Prohibidas (3)

Remates autorizados: Solo chimeneas

Condiciones de uso

Usos permitidos: Los usos detallados en las condiciones generales de uso de suelo urbano con las limitaciones que se detallan a continuación.

Usos autorizables: Agropecuario ya existente o que no suponga presencia de animales ni almacenamiento temporal o permanente de productos perecederos. Deportivo.

Usos prohibidos: Residencial vivienda categoría 1 de las condiciones generales de uso en suelo urbano (art. 67 de estas normas). Agropecuario de nueva implantación que suponga presencia de animales y almacenamiento temporal o permanente de productos perecederos o molestos.

**ORDENANZA: SUELO URBANO CONSOLIDADO: NUCLEO TRADICIONAL
CONDICIONES ESTÉTICAS**

Cubiertas: La cubierta será inclinada con una pendiente mínima del 30% y máxima del 40%, en teja cerámica roja curva, no permitiéndose cubriciones de teja plana, de hormigón, ni tampoco fibrocemento, plásticos o chapa. No podrán abrirse huecos verticales, mansardas, ni bardas, ni practicarse cada uno, ni en cuantía total superior a 1/8 de la superficie del plano de cubierta donde estén situados.

Cualquier tipo de instalación que deba situarse en la cubierta se ubicará y diseñará de forma que NO sea visible desde la vía pública o que pase lo más desapercibida posible, mimetizando su aspecto con los colores del fondo visual.

Fachadas: Las puertas de garajes o locales se recomienda que sean al menos en el 80% de una superficie vista al exterior de madera, las carpinterías exteriores de puertas y ventanas serán de madera en su color o pintada en tonos acordes con el entorno. Como elemento visto de fachada sólo se podrá utilizar el ladrillo visto de tejar o leer como revestimientos revocos o enfoscados con colores blancos y ocres que busquen la armonía de la gama de color integrante del núcleo. Se prohíbe expresamente el uso de ladrillo manchado y los tonos oscuros del mismo. El uso de la piedra y otros Materiales se restringe en las Condiciones Generales de Estética y Composición de las edificaciones de estas normas.

Vuelos y cornisas: Sus limitaciones se expresan en las Condiciones Generales de Diseño y Calidad Ambiental. Sólo se permiten vuelos abiertos de dimensiones mayores a las establecidas o vuelos cerrados, si el edificio sustituye a uno que los tenga. Las dimensiones de los mismos se acomodarán a las de los demolidos, debiendo aportar a tal efecto documentación fotográfica del estado actual del edificio a sustituir, así como un alzado y sección de la fachada en los que pueda apreciar la magnitud y características de los vuelos actuales.

Composición: No se permiten composiciones unitarias de más de 10 m. En los huecos siempre la dimensión vertical prevalecerá sobre la horizontal, excepto.. en los huecos abiertos del. bajo, cubierta.

Otros: No se permite la construcción de semisótano, siendo la altura máxima permitida del nivel de planta baja sobre el nivel de la rasante del terreno de 0,50 m.

En las edificaciones señaladas en el plano correspondiente con algún grado de Protección, serán de aplicación además lo expresado en el Art. 65 "Protección del patrimonio edificado".

OBSERVACIONES

(1) El Ayuntamiento podrá no obstante, por razones de continuidad de la lineación y una vez estudiado el proyecto, autorizar la edificación o el cerramiento en fachada de parcelas con dimensiones inferiores a las fijadas en esta Ordenanza, siempre que se respeten las dimensiones habitables mínimas. Si bien la parcela mínima y el frente de fachada son catastrales, no se permitirán segregaciones que originen parcelas de superficie inferior a 80 m², ni frentes de fachada menores de 6 m.

(2) Se permitirá la apertura de pequeños huecos a fachada en el espacio bajo cubierta.

(3) Sólo se permitirán las plantas retranqueadas para solucionar la disposición de la edificación sobre la parcela a calles opuestas con fuerte desnivel.

LICENCIAS

La concesión de todo tipo de Licencias en esta zona será responsabilidad del Ayuntamiento, previo informe positivo de la Comisión Territorial de Patrimonio de Ávila.

Art. 97º Zona de Perímetro del Núcleo Tradicional-PM

Esta zona se delimita en el plano de Zonificación y Sectores, y corresponde a la delimitación de la zona ocupada por las edificaciones que rodean núcleo tradicional de Fresnedilla. Categoría de Suelo Urbano CONSOLIDADO.

Determinaciones de Ordenación General.

Se establece como elementos de la ordenación general en esta zona:

- Regulación de USOS por Grupos.
- Edificabilidad máxima 2,2 m²/m². Computa el bajo cubierta de h > 1,20m.
- Número máximo de plantas: baja más una, más aprovechamiento bajo cubierta.
- Densidad media de 30 viviendas / hectárea.

Determinaciones de ORDENACIÓN DETALLADA

Se establecen como elementos de la ordenación detallada susceptibles de ser modificados mediante Estudios de Detalle, por manzanas completas.

- Regulación de USOS por categorías dentro de cada Grupo.
- Tipología edificable
- Parcela mínima
- Altura máxima siempre que se justifique en coherencia con el número de plantas y el uso detallado de estas.
- Ocupación de parcela
- Fondos edificables
- Retranqueos a linderos y/o fachada
- Alineaciones y Rasantes



ORDENANZA: SUELO URBANO CONSOLIDADO: PERÍMETRO (PM)

CONDICIONES DE EMPLAZAMIENTO

Parcela mínima: (1) 125 m² ó catastral existente.

Frente mínimo: 6 m (correspondiente a dos piezas habitables) o catastral

fondo mínimo: No se fija

Ocupación máxima: 80% de la parcela. 100% en planta baja.

Retranqueos alineaciones (3): Nulo

Retranqueos a medianerías (39): Nulo

Retranqueo a fondo parcela (3) 3,00 (Excepto en planta baja que será nulo). retranqueos: Solo se permitirán las plantas retranqueadas para solucionar la disposición de la edificación sobre la parcela a calles opuestas con fuerte desnivel.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Edificabilidad: 2,2 m²/m². Computa el bajo cubierta de h-1,20 m

Altura máxima de línea de cornisa: 7,50 m

Altura máxima de edificación: 10,50

Fondo máximo edificable: El planta alta: 16 m. En planta baja uso vivienda: 16 m. En planta baja locales u otros usos: 20 m

Tipologías edificatorias (2) (3): Residencia unifamiliar o bifamiliar entre medianeras, conformando manzana cerrada, con el frente de fachada coincidente con la alineación exterior

Número máximo de plantas: Baja + 1 planta + aprovechamiento devivienda bajo cubierta.

Plantas retranqueadas: Prohibidas

Remates autorizados: Solo chimeneas

CONDICIONES DE USO

Usos permitidos: Los usos detallados en las condiciones generales de uso de Suelo Urbano con las limitaciones que se detallan a continuación.

Usos autorizables: Agropecuario ya existente o que no suponga presencia de animales ni almacenamiento temporal o permanente de productos perecederos. Residencial en su categoría 1: vivienda unifamiliar aislada.

Usos prohibidos: Agropecuario de nueva implantación que suponga presencia de animales y almacenamiento temporal o permanente de productos perecederos o molestos.

ORDENANZA: SUELO URBANO CONSOLIDADO. PERÍMETRO (PM)

CONDICIONES ESTÉTICAS

Para esta zona se proponen como condiciones estéticas aconsejables (excepto en edificios con Protección Ambiental, que se someterán a las consideraciones fijadas para este tipo de edificios en la Ordenanza de Casco), las condiciones estéticas establecidas para la edificación en la zona de casco.

Será obligatorio el uso de cubiertas inclinadas con una pendiente mínima del 30% y máxima del 40%, en teja cerámica roja curva, no permitiéndose cubriciones de teja plana, de hormigón, ni tampoco fibrocemento, plásticos, o chapa. No podrán abrirse huecos verticales, ni mansardas, ni buhardas, ni practicarse huecos en el plano de los faldones de cubierta que sean superiores a 1 m² cada uno, ni en cuantía total superior a 1/8 de la superficie del plano de cubierta donde estén situados.

Se prohíbe expresamente la utilización de los siguientes materiales como acabado en fachada:

- Alicatados cerámicos en general.
- Placas de fibrocemento, fibra de vidrio o materiales plásticos.
- Impermeabilizantes de tipo asfáltico simplemente vistos.
- Ladrillos huecos vistos, blancos o de colores oscuros o bicolors.
- Bloques de hormigón grises vistos.
- Revocos con colores puros, agrios o no acordes con las tonalidades imperantes en el entorno.

Se prohíbe la utilización de carpinterías exteriores de aluminio en su color, y en general con colores no acordes con el entorno.

No se permiten composiciones unitarias en fachadas de más de catorce metros (14 m.) En los huecos siempre prevalecerá la dimensión vertical frente a la horizontal, excepto en los huecos abiertos a fachada del bajo cubierta.

Con el fin de contribuir a caracterizar la imagen del pueblo se proponen como tipología compositiva de fachada de referencia a la hora de realizar nuevas edificaciones en la zona de casco, las fachadas de alguno de los edificios con Protección Ambiental, representantes de la tipología tradicionales (Documentación fotográfica, Anexo 1)

En general serán de aplicación las Normas Generales de Edificación establecidas en de estas Normas.

OBSERVACIONES

(1) El Ayuntamiento podrá no obstante, por razones de continuidad de la alineación y una vez estudiado el proyecto, autorizar la edificación o el cerramiento en fachada de parcelas con dimensiones inferiores a las fijadas en esta Ordenanza, siempre que se respeten las dimensiones habitables mínimas. señaladas en estas Normas.

(2) La aplicación de este tipo de disposición de la edificación no eximirá del tratamiento adecuado de medianerías vistas propias o colindantes que quedan al descubierto según se regula en el artículo 87°.

(3) Excepcionalmente, si la parcela lo permite se podrán construir edificaciones aisladas con las siguientes condiciones:

- El cerramiento de parcela a calle tendrá el carácter de muro-fachada Tendrá de altura mínima, la de la primera planta de las edificaciones colindantes y estarán construidas de fabrica de ladrillo o de material adecuado que sea acorde con las condiciones estéticas aconsejables fijadas para los edificios pertenecientes a esta

zona de ordenanza Se prestará una especial atención a los elementos de remate del muro así como ala composición de los posibles huecos abiertos en el mismo

- Los retranqueos de las edificaciones a los lindes serán los fijados por la Normativa de Suelo Urbanizable.

LICENCIAS

La concesión de todo tipo de Licencias en esta zona será responsabilidad del Ayuntamiento En los edificios con Protección Ambiental, la concesión de Licencias será también responsabilidad del Ayuntamiento, previo informe positivo de la Comisión Territorial de Patrimonio de Ávila.



ORDENANZA: ESTUDIO DE DETALLE E.D. - 01

CONDICIONES DE EMPLAZAMIENTO (1)

Parcela mínima: 125 m² ó catastral existente.

Frente mínimo: 6 m. (correspondiente a dos piezas habitables) o catastral

Fondo mínimo: No se fija

Ocupación máxima: 80% de la parcela. 100% de la planta baja

Retranqueos a alineaciones: Nulo

Retranqueos a medianerías: Nulo

retranqueos a fondo de parcela: 3 m (excepto en planta baja que será nulo)

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Edificabilidad: 2,0 m²/m² (computa el bajo cubierta de h-1,20 m)

Altura máxima de línea de cornisa: 7,50 m

Altura máxima de edificación: 10,50 m

Fondo máximo edificable: En planta alta: 16 m. En planta baja uso vivienda: 16m. En planta baja locales u otros usos: 20 m.

Plantas retranqueadas: prohibidas

Remates autorizados: Solo chimeneas

Número máximo de plantas: Baja + 1 planta + aprovechamiento bajo cubierta

CONDICIONES DE USO

Usos permitidos: Los usos detallados en las condiciones generales de uso de Suelo Urbano con las limitaciones que se detallan a continuación.

Usos autorizables: Agropecuario ya existente o que no suponga presencia de animales ni almacenamiento temporal o permanente de productos perecederos. Residencial en su categoría 1: vivienda unifamiliar aislada.

Usos prohibidos: Agropecuario de nueva implantación que suponga presencia de animales y almacenamiento temporal o permanente de productos perecederos o molestos.

ORDENANZA: ESTUDIO DE DETALLE E.D.-01

CONDICIONES ESTÉTICAS

Las mismas que rigen para el resto de Suelo Urbano no Consolidado.

OTRAS CONDICIONES

Las mismas que rigen para el resto de Suelo Urbano no Consolidado.

OBSERVACIONES

(1) La edificación que se realice en esta zona definida en el plano de ordenación como E.D.-01, tendrá que adosarse a las medianerías existentes correspondientes a la parte de manzana ocupada por edificaciones residenciales con Ordenanza de Casco y adaptarse a las alineaciones de calle definidas en el plano correspondiente, incluida la de nuevo trazado.

GESTIÓN:

La ejecución de las determinaciones anteriores y la apertura del tramo de calle (según alineaciones de los planos correspondientes) que afecta a esta zona, se realizará mediante el procedimiento de Actuación Aislada, y Normalización de Fincas, conforme a los Artículos 69 y 71 de la Ley 5/1999 y en lo que le sea de aplicación el Art. 75 de Proyectos de actuación en particular lo que se refiere a normas sobre reparcelación de la misma Ley. La gestión de la Actuación podrá ser privada una vez se haya completado la reparcelación y normalización de fincas, y en todo caso pública para completar aquella mediante los sistemas de expropiación, permuta o de contribuciones especiales (Art.69.2). En caso contrario será el Ayuntamiento quien en función de sus competencias (Art.69.2.a) determine las condiciones en que se cumplen las obligaciones de urbanización que para dicho sector establecen las presentes Normas.

LICENCIAS

La concesión de todo tipo de Licencias en esta zona será responsabilidad del Ayuntamiento.

Art. 98º Zona de Ensanche-EN

Esta zona corresponde al suelo de crecimiento natural del casco urbano en paralelo a la carretera de S. Martín de Valdeiglesias. Su delimitación, se identifica en el plano de Zonificación. Categoría de suelo Urbano NO CONSOLIDADO.

Dentro de esta zona, se establecen tres sectores: EN.01, EN.02 y EN.03., de este último se condiciona su aplicación y desarrollo a que se resuelva la petición de desafectación sobre el suelo que ocupa perteneciente a la Cañada Real Leonesa, por parte del Ayuntamiento de Fresnedilla quedando la ordenación detallada que se establece pendiente de esta circunstancia.

Si el resultado de dicha petición fuese negativo, se realizará un nuevo estudio de detalle para esa manzana completa, estableciéndose en él, la nueva ordenación detallada de acuerdo con la reglamentación vigente en ese momento.

Determinaciones de ORDENACIÓN GENERAL. Se establece como elementos de la ordenación general en esta zona:

- Regulación de USOS por Grupos.
- Número máximo de plantas: baja más una, más aprovechamiento del bajo cubierta.
- Densidad media de 18 viviendas / hectárea.

Determinaciones de ORDENACIÓN DETALLADA

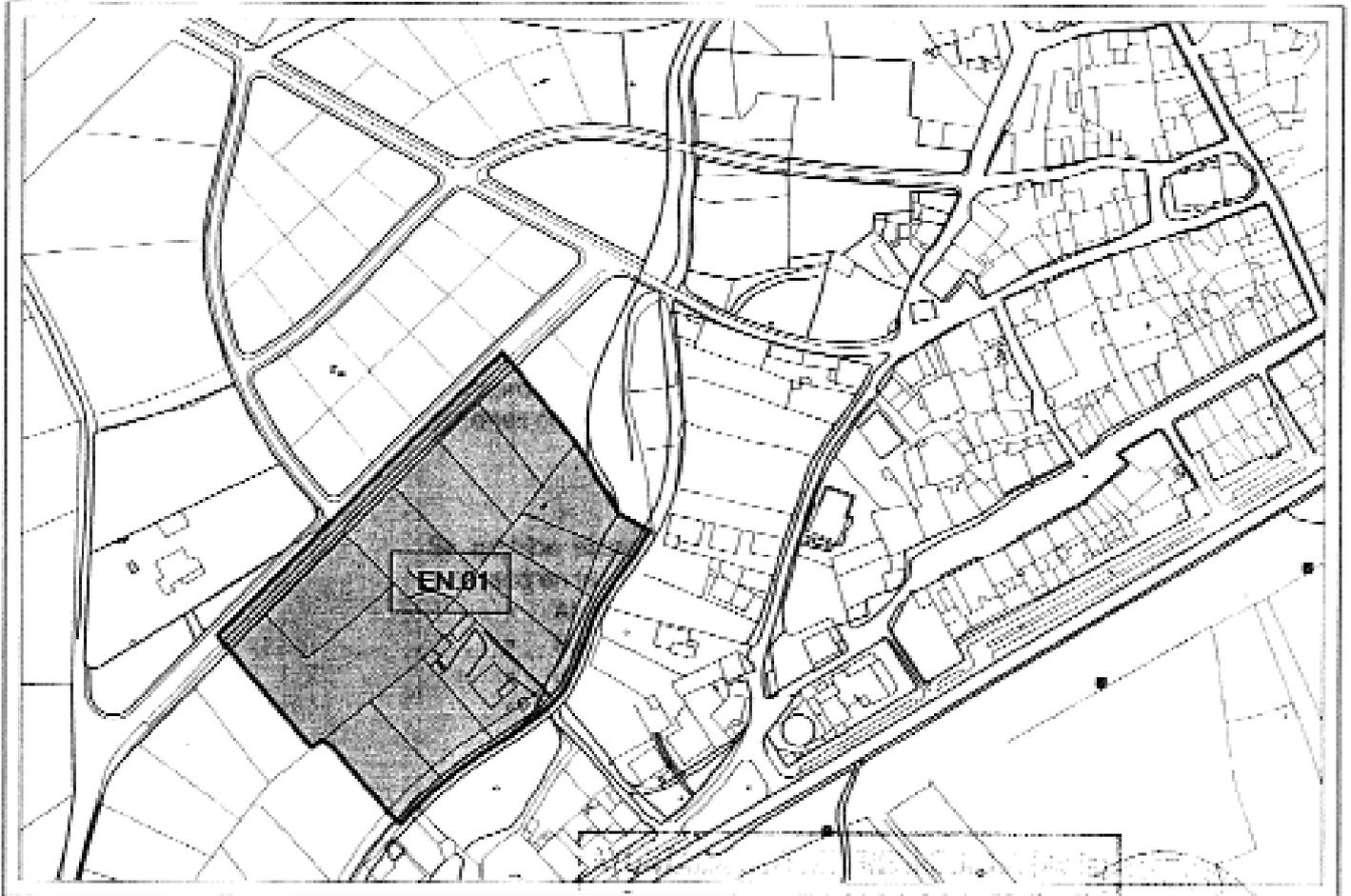
Se establecen como elementos de la ordenación detallada susceptibles de ser modificados mediante Estudios de Detalle, por manzanas completas:

- Regulación de USOS por categorías dentro de cada Grupo en función de lo que establezca la desafectación si esta se produce.
- Edificabilidad máxima. Siempre sin superar los valores que se establecen en esta ordenación detallada de manera provisional.
- Tipología edificable

- Parcela mínima
- Altura máxima siempre que se justifique en coherencia con el número de plantas y el uso detallado de estas.

- Ocupación de parcela
- Fondos edificables
- Retranqueos a linderos y/o fachada
- Alineaciones y Rasantes

Se establece la siguiente equivalencia a efectos de cómputo de edificabilidad o aprovechamiento referida al uso Residencial como referencia general. 1 m² de Uso Residencial = 1,5 m² de Usos Terciario = 1,5 M² de Usos Industriales o de producción



ORDENANZA: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: SECTOR EN.01

CONDICIONES DE IMPLAZAMIENTO

Parcela mínima: (1) 500 m² ó catastral existente

Frete mínimo: 7m o catastral.

Fondo mínimo: No se fija

Ocupación máxima: 50 %

Retranqueos alineaciones (1) 3,00 m

Retranqueos a medianerías (1) 3,00 m Podrán adosarse edificaciones colindantes a condición de tramitarse la licencia de construcción en un proyecto conjunto.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Edificabilidad: 0.35 m²/m² (computa el bajo cubierta para h > 1,20 m) referida a uso residencial

Altura máxima de línea de cornisa: 7,50 m

Altura máxima de edificación: 10,50

Fondo máximo edificable: No se limita pero toda vivienda tendrá la condición de exterior

Número máximo de planta: Baja + planta + aprovechamiento de vivienda bajo cubierta
Remates autorizados: Solo chimeneas.

CONDICIONES DE USO

Usos permitidos: Los usos detallados en las condiciones generales de uso de Suelo Urbano con las limitaciones que se detallan a continuación.

Usos autorizables: Servicios / Terciario.

Usos Prohibidos: Agropecuario de nueva implantación que suponga presencia de animales y almacenamiento temporal o permanente de productos perecederos o molestos.

NORMATIVA: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: SECTOR EN.01

CONDICIONES ESTÉTICAS

Para esta zona se proponen como condiciones estéticas aconsejables, las condiciones estéticas establecidas para la edificación en la zona del Núcleo Tradicional.

Será obligatorio el uso de cubiertas inclinadas con una pendiente mínima del 30% y máxima del 40%, en teja roja curra, no permitiéndose cubriciones de fibrocemento, plásticos, o chapa. No podrán abrirse huecos verticales, ni mansardas, ni bardas. Podrán practicarse huecos en el plano de los faldones con las siguientes limitaciones:

1. los huecos no serán superiores a 1 m² cada uno.
2. la cuantía total de huecos será inferior a 1 / 8 de la superficie del plano de cubierta donde estén situados. Se prohíbe expresamente la utilización de los siguientes materiales como acabado en fachada:
 - Alicatados cerámicos en general.
 - Placas de fibrocemento, fibra de vidrio o materiales plásticos.
 - Impermeabilizantes de tipo asfáltico simplemente vistos.
 - Ladrillos huecos vistos, blancos o de colores oscuros o bicolors.
 - Bloques de hormigón grises vistos.
 - Revocos con colores puros, agrios o no acordes con las tonalidades imperantes en el entorno.

Se prohíbe la utilización de carpinterías exteriores de aluminio en su color, y en general con colores no acordes con el entorno.

No se permiten composiciones unitarias en fachadas de más de catorce metros (14 m). En los huecos siempre prevalecerá la dimensión vertical frente a la horizontal, excepto en los huecos abiertos a fachada del bajo cubierta.

En general serán de aplicación las Normas Generales de Edificación establecidas en estas Normas.

OBSERVACIONES

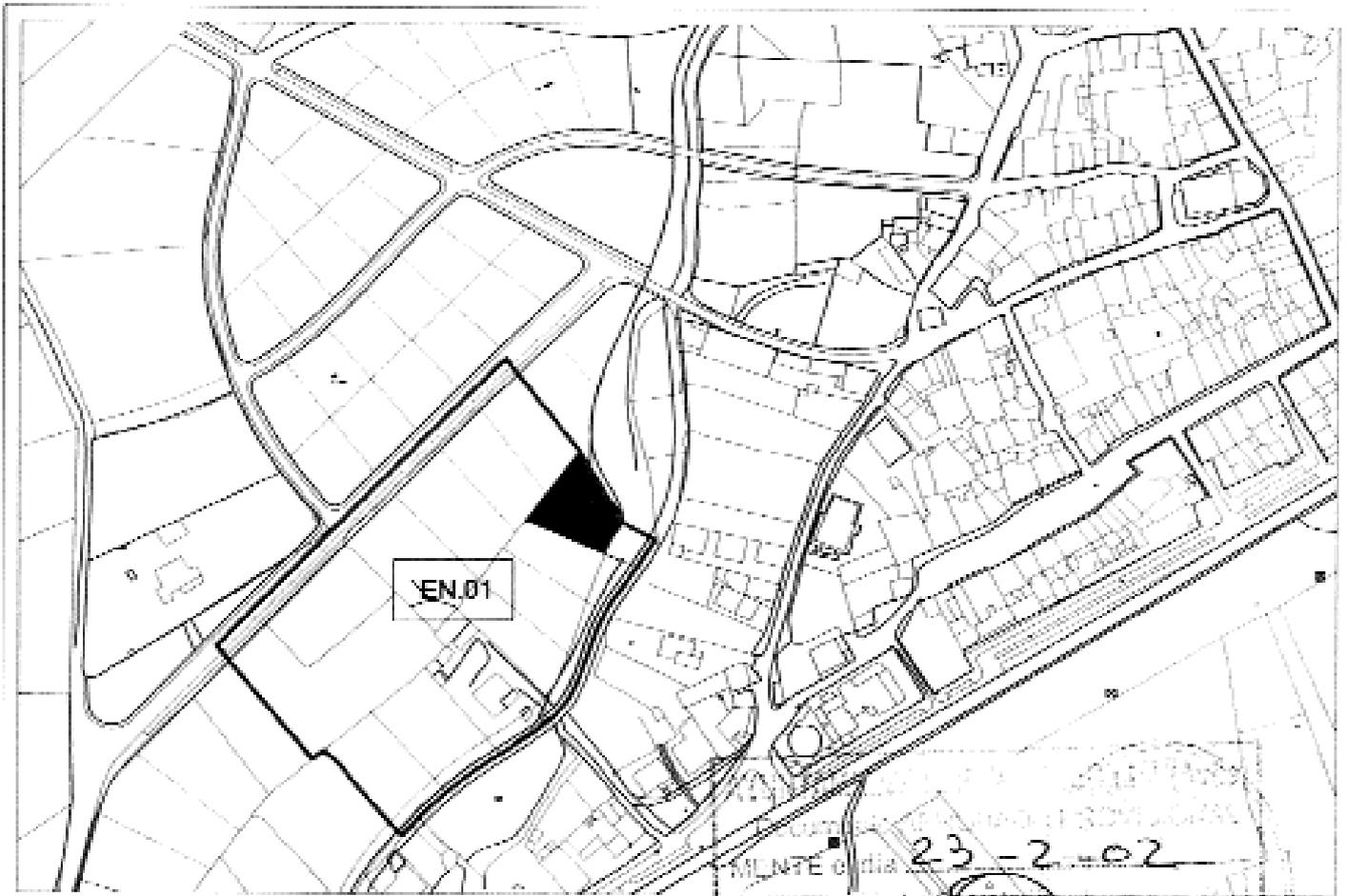
(1) Excepcionalmente, y cuando exista mutuo acuerdo entre los propietarios de dos parcelas colindantes, se podrán construir edificaciones pareadas, es decir, compartiendo una y solo una medianería y siempre que se respeten los retranqueos a las alineaciones, resto de medianerías y fondo de parcelas establecidas en la Ordenanza de esta zona. Se establece la condición de tramitarse la licencia de construcción en un proyecto conjunto.

(2) Por encima de la altura de edificación permitida sólo podrán construirse chimeneas e instalaciones auxiliares tales como cajas de escaleras o cuartos de instalaciones, siempre que no se exterioricen a la vía pública

(3) Podrán admitirse Industrias propiamente dichas en este tipo de suelo, siempre que cumplan las limitaciones de potencias máximas o instalar (Condiciones generales) y nivel sonoro máximo de 50 decibelios, medidos en el límite de la parcela de las instalaciones, calculando éste con deducción de cualquier ruido ambiental ajeno a las instalaciones industriales, y en las condiciones legales establecidas.

LICENCIAS

La concesión de todo tipo de Licencias en esta zona-será responsabilidad del Ayuntamiento



NORMATIVA: PARCELA DE EQUIPAMIENTO EN SECTOR EN. 01

Parcela mínima: No se fija

Frente mínimo: No se fija

Fondo mínimo: No se fija

Ocupación máxima: 80 %de la parcela

Retranqueos alineaciones: Nose fija.

Retranqueos a medianería: 3 m a parcelas residenciales

Retranqueos a fondo parcela: No se fija

CONDICIONES DE LA EFIFICACIÓN

Edificabilidad: 0,65 m²/m²

Altura máxima de línea de cornisa: 9,00 m

Altura máxima de edificación: 12,00 m

Fondo máximo edificable: No se fija

Tipologías edificatorias. No se fija

Número máximo de plantas: No se fija. Función de la altura máximo autorizada

Plantas retranqueadas: Permitidas

Remates autorizados: Algunos Permitidos: Por encima de la altura de edificación permitida sólo podrán construirse chimeneas e instalaciones auxiliares tales como cajas de escaleras o cuartos de instalaciones, siempre que no se exterioricen a la vía pública.

CONDICIONES DE USO

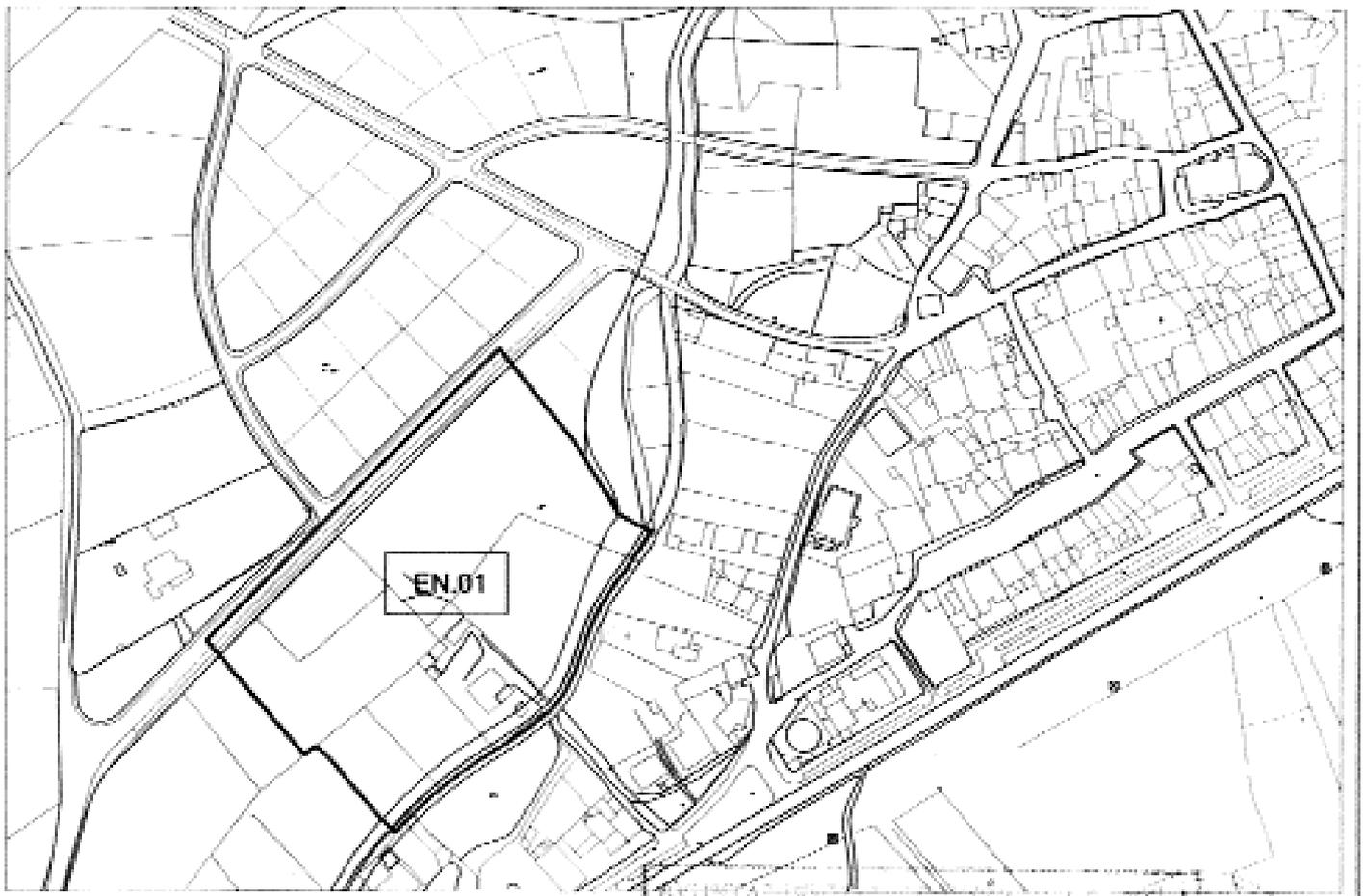
Usos permitidos: Equipamientos de Carácter Municipal

Usos autorizables:

Usos Prohibidos:

CONDICIONES ESTÉTICAS

Para esta zona se propone como condiciones estéticas aconsejables establecidas para la edificación en la zona de cosco si bien por lo sibgular de este tipo de edificios se flexibilizará su aplicación siempre a criterio de los técnicos de la Corporación Municipal o los que ellos designasen.



CONDICIONES DE DESARROLLO ÁREA: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SECTÓR EN.01
Nombre EN.01

Núcleo Fresnedilla

Clase de suelo: Urbano No Consolidado

Superficie Total: 1,39 hectáreas

GESTA

Unidades de Actuación: Una sola Unidad

Desarrollo: Ordenación detallada establecida en estas Normas y si fuera necesario completar o modificar aquella, mediante Estudio de detalle. Proyecto de Actuación.(Art. 75 de la Ley 5/1999).

Sistema de Actuación: Según Proyecto de Actuación. Art. 74 de la Ley 5/1999 (Concierto, Compensación, Cooperación, Concurrencia o Expropiación)

OBJETIVOS

Consolidar esa zona de Suelo Urbano y crear una via peatonal que la articule.

USO Y APROVECHAMIENTO

Uso Global: Residencial

Aprovechamiento Medio 0,27 m²/m²

Densidad de vivienda: 16 viviendas/ Hectarea

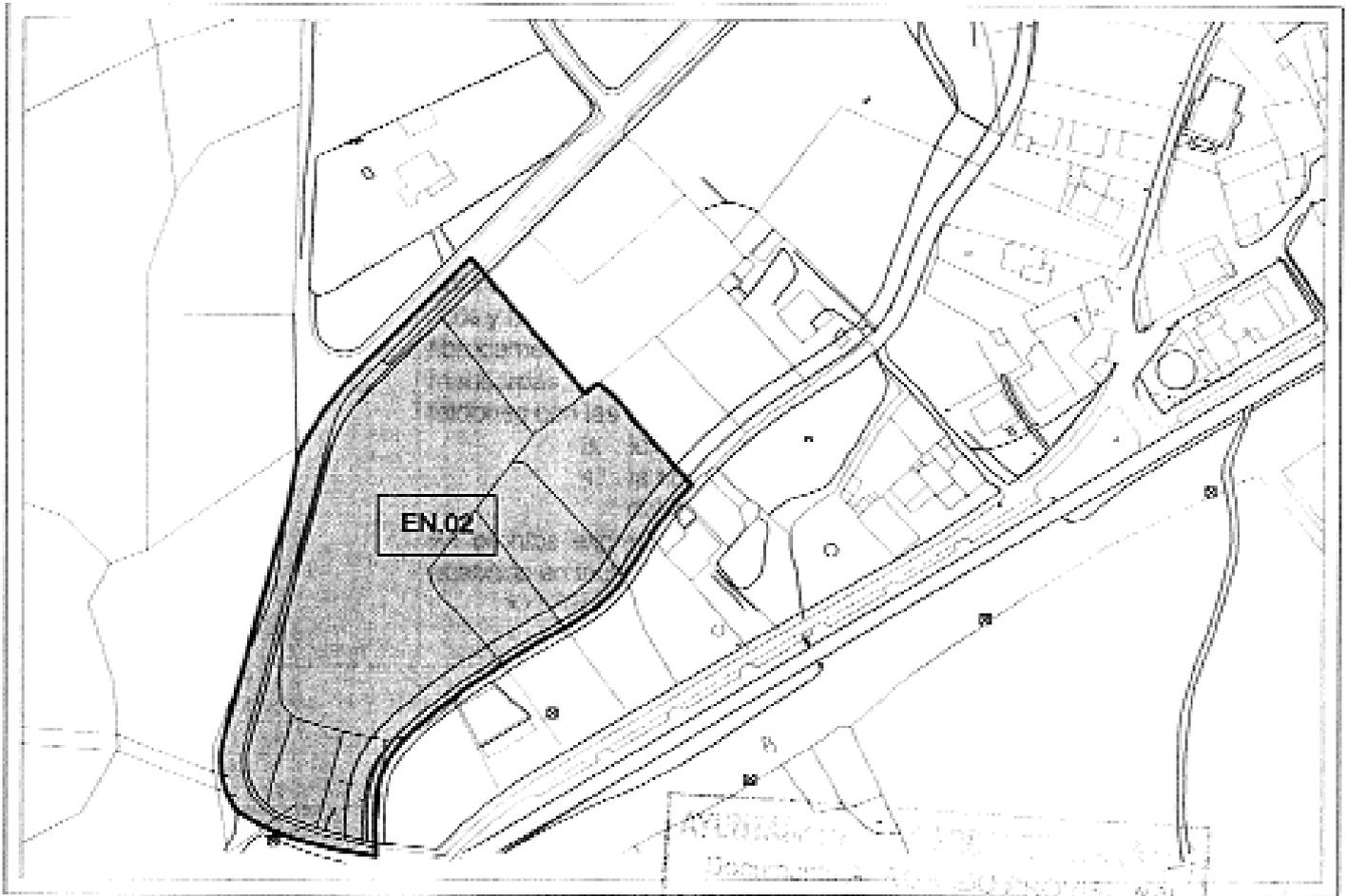
Número máximo de viviendas: 22

Aprovechamiento máximo: 3800 m

RESERVAS Y CESIONES

Espacios Libres: 841 m

Equipamientos: 653 m

**ORDENANZA SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: SERCTOR EN 02****CONDICIONES DE EMPLAZAMIENTO**Parcela mínima: (1) 500 m² ó catastral existente.

Frente mínimo: 7 m o catastral.

Fondo máximo: No se fija.

Ocupación máxima: 50 % como máxiom

Retranqueos alinaciones (1) 3,00 m.

Retranqueos medianerías (1) 3.00 m . Podrán adosarse edificaciones colindantes, a condición de tramitarse la licencia de construcción en un proyecto conjunto.

Retranqueo a fondo parcela (1) 3,00 m.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓNEdificabilidad: 0.35 m²/m² (computa el bajo cubierta para h > 1,20 m) referida a uso residencial.

Altura máxima de línea de cornisa: 7,50 m.

Altura máxima de edificación: 10,50 m

Fondo máximo edificable: No se limita pero toda vivienda tendrá la condición de exterior.

Número máximo de plantas: Bala + 1 planta + aprovechamiento de vivienda bala cubierta

Remates autorizados: Solo chimeneas

CONDICIONES DE USO:

Usos permitidos: Los usos de tallados en las condiciones generales de uso de Suelo Urbano con las limitaciones que se detallan a continuación

Usos autorizables: Servicios / Terciario

Usos Prohibidos: Agropecuario de nueva implantación que suponga presencia de animales y almacenamiento temporal o permanente de productos perecederos o molestos.

NORMATIVA: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: SECTOR EN.02 CONDICIONES ESTÉTICAS

Para esta zona se proponen como condiciones estéticas aconsejables, las condiciones estéticas establecidas para la edificación en la zona del Núcleo Tradicional.

Será obligatorio el uso de cubiertas inclinadas con una pendiente mínima del 30% y máxima del 40%, en teja roja curra, no permitiéndose cubriciones de fibrocemento, plásticos, o chapa. No podrán abrirse huecos verticales, ni mansardas, ni bardas. Podrán practicarse huecos en el plano de los faldones con las siguientes limitaciones:

3. los huecos no serán superiores a 1 m² cada uno.

4. la cuantía total de huecos será inferior a 1 /8 de la superficie del plano de cubierta donde estén situados.

Se prohíbe expresamente la utilización de los siguientes materiales como acabado en fachada:

- Alicatados cerámicos en general.
- Placas de fibrocemento, fibra de vidrio o materiales plásticos.
- Impermeabilizantes de tipo asfáltico simplemente vistos.
- Ladrillos huecos vistos, blancos o de colores oscuros o bicolors.
- Bloques de hormigón grises vistos.
- Revocos con colores puros, agrios o no acordes con las tonalidades imperantes en el entorno.

Se prohíbe la utilización de carpinterías exteriores de aluminio en su color, y en general con colores no acordes con el entorno.

No se permiten composiciones unitarias en fachadas de más de catorce metros (14 m). En los huecos siempre prevalecerá la dimensión vertical frente a la horizontal, excepto en los huecos abiertos a fachada del bajo cubierta.

En general serán de aplicación las Normas Generales de Edificación establecidas en estas Normas.

OBSERVACIONES

(1) Excepcionalmente, y cuando exista mutuo acuerdo entre los propietarios de dos parcelas colindantes, se podrán construir edificaciones pareadas, es decir, compartiendo una y solo una medianería y siempre que se respeten los retranqueos a las alineaciones, resto de medianerías y fondo de parcelas establecidas en la Ordenanza de esta zona. Se establece la condición de tramitarse la licencia de construcción en un proyecto conjunto.

(2) Por encima de la altura de edificación permitida sólo podrán construirse chimeneas e instalaciones auxiliares tales como cajas de escaleras o cuartos de instalaciones, siempre que no se exterioricen a la vía pública.

(3) Podrán admitirse Industrias propiamente dichas en este tipo de suelo, siempre que cumplan las limitaciones de potencias máximas o instalar (Condiciones generales) y nivel sonoro máximo de 50 decibelios, medidos en el límite de la parcela de las instalaciones, calculando éste con deducción de cualquier ruido ambiental ajeno a las instalaciones industriales, y en las condiciones legales establecidas.

LICENCIAS

La concesión de todo tipo de Licencias en esta zona será responsabilidad del Ayuntamiento

NORMATIVA: PARCELA DE EQUIPAMIENTOS EN SECTOR EN. 02 CONDICIONES DE EMPLAZAMIENTO

Parcela mínima: No se fija

Frente mínimo: No se fija

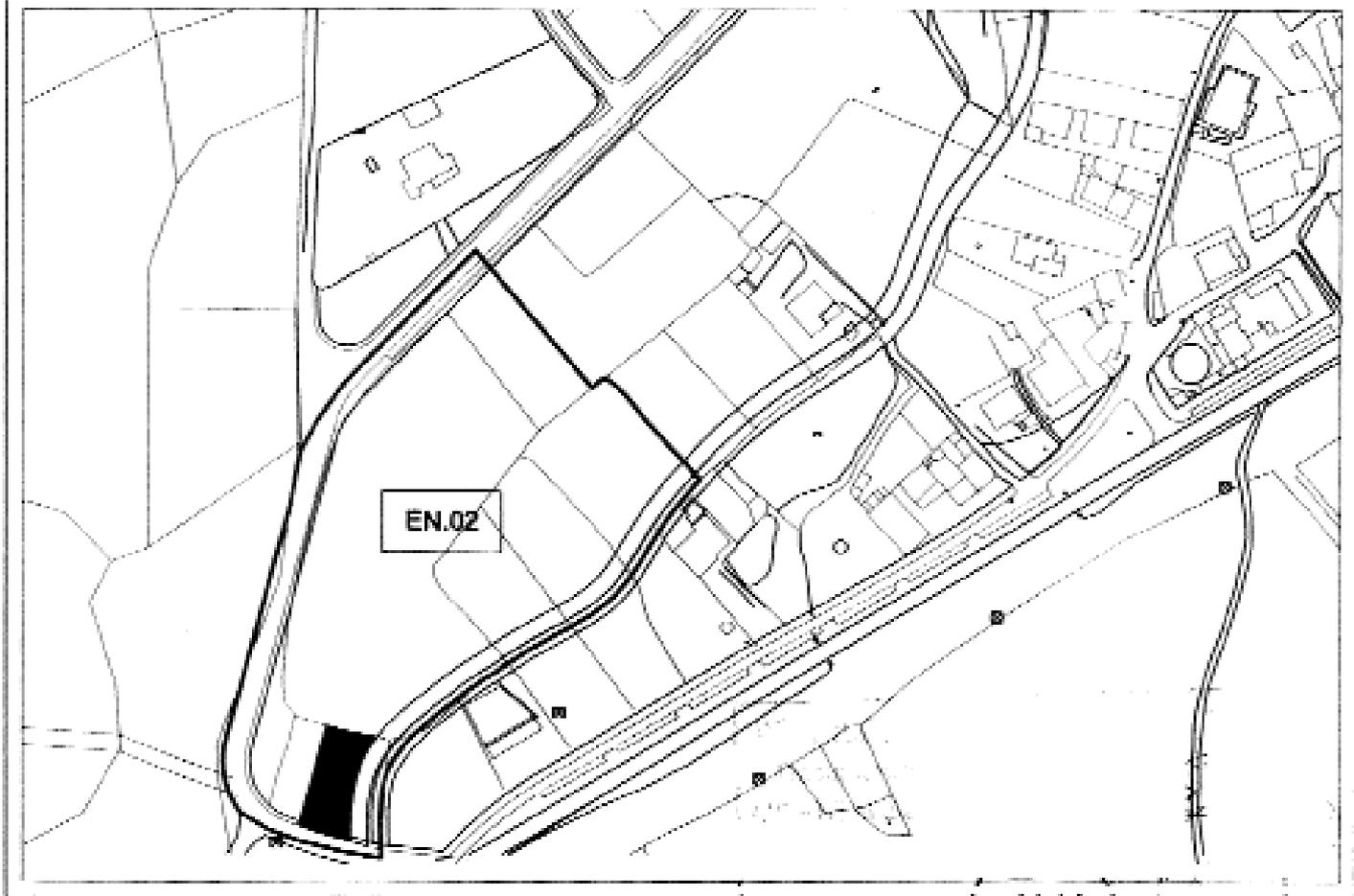
Fondo mínimo: No se fija

Ocupación máxima. 80% de la parcela

Retranqueos alineaciones. No se fija.

Retranqueos a medianerías 3 m. a parcelas residenciales

Retranqueo a fondo parcela No se fija



CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Edificabilidad: 0,65 m²/m²

Altura máxima de línea de cornisa: 9,00 m. _

Altura máxima de edificación: 12,00 m.

Fondo máximo edificable: No se fija

Tipologías edificatorias. No se fija

Número máximo de plantas: No, se fija. Función de la. altura máxima autorizada.

Plantas retranqueadas: Permitidas

Remates autorizados: Algunos Permitidos : Por encima de la altura de edificación permitida sólo podrán construirse chimeneas e instalaciones auxiliares tales como cajas de escaleras o cuartos de instalaciones, siempre que no se exterioricen a la vía pública.

CONDICIONES DE USO

Usos permitidos: Equipamientos de Carácter Municipal.

Usos autorizables:

Usos Prohibidos:

CONDICIONES ESTÉTICAS

Para esta zona se proponen como condiciones estéticas aconsejables establecidas para la edificación en la zona de casco si bien por lo singular de este tipo de edificios se flexibilizará su aplicación siempre a criterio de los técnicos de la corporación Municipal o los que ellos designasen.



CONDICIONES DE DESARROLLO ÁREA: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SECTOR EN.02
Nombre EN.02

Núcleo Fresnedilla

Clase de suelo Urbano No Consolidado

Superficie Total 1,32 hectáreas

GESTIÓN

Unidades de Actuación Una sola Unidad

Desarrollo Ordenación detallada establecida en estas Normas y si fuera necesario completar o modificar aquella, mediante Estudio de detalle. Proyecto de Actuación (Art. 75 de la Ley 5/1999).

Sistema de Actuación Según Proyecto de Actuación. Art 74 de la Ley 5/1999 (Concierto, Compensación, Cooperación, Concurrencia o Expropiación)

OBJETIVOS

Consolidar esa zona de Suelo Urbano v crear fina vía peatonal que la I articule.

USO Y APROVECHAMIENTO

Uso Global Residencial

Aprovechamiento Medio 0,28 m²/ m²

Densidad de viviendas 17 viviendas/hectarea

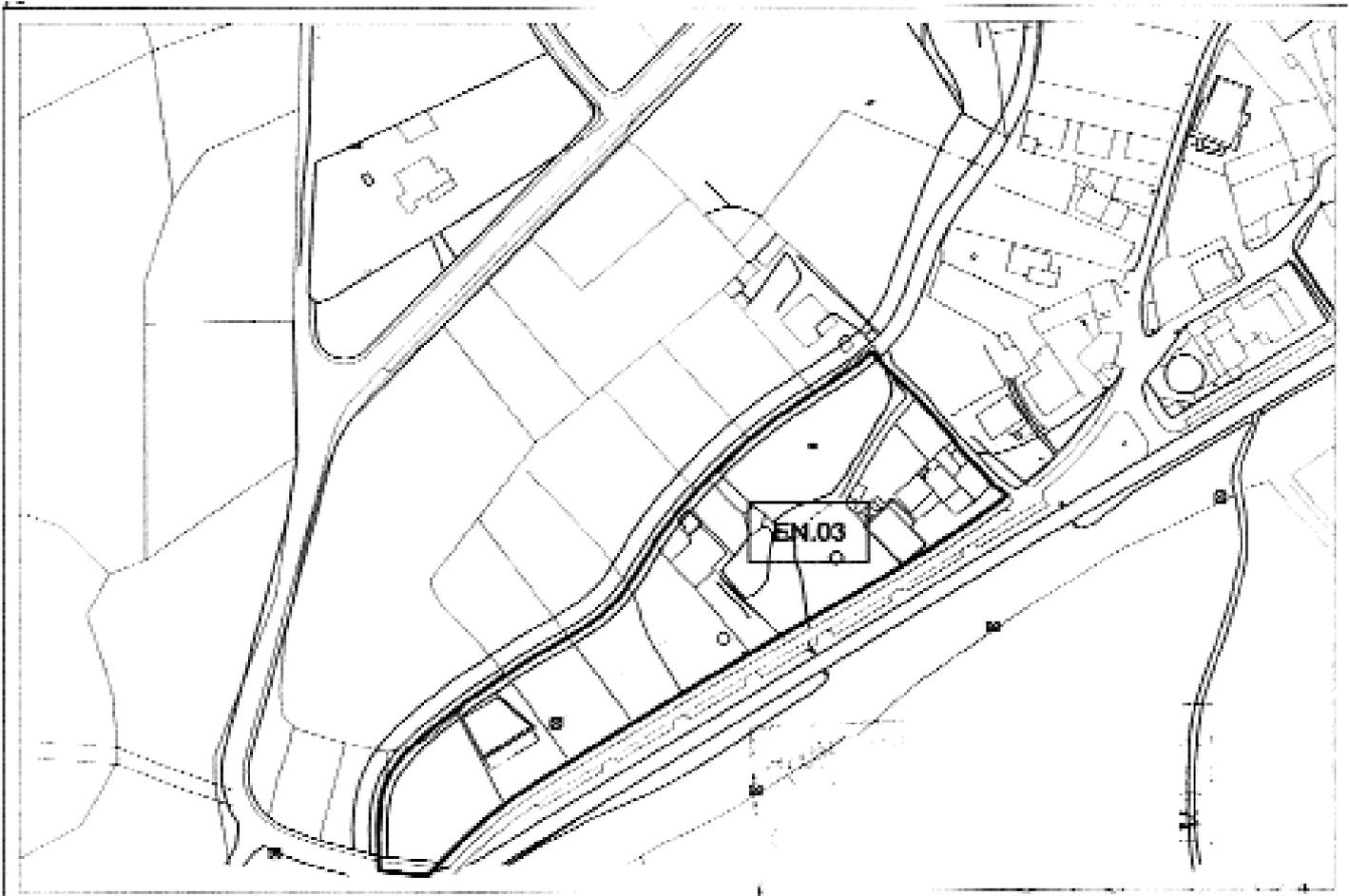
Número máximo de viviendas 22

Aprovechamiento máximo 3750 m²

RESERVAS Y CESIONES

Espacios Libres 775 m²

Equipamientos 403 m²



ORDENANZA: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: SECTOR EN.03

CONDICIONES DE EMPLAZAMIENTO

Parcela mínima: (1) 250 m² ó catastral existente.

Frente mínimo: 6 m (correspondiente a dos. piezas.habitables) o catastral

Fondo mínimo: No se fija

Ocupación máxima: 70 % de la parcela en Usos de SERVICIOS 80% en Uso Residencial

Retranqueos alineaciones (1) Nulo

Retranqueos a medianerías (1) Nulo

Retranqueo a fondo parcela (1) Nulo

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Edificabilidad: 0,45 m²/m² (coputa el bajo cubierta para h > 1,20 m) referida a uso residencial

Altura máxima de línea de cornisa: 7,50 m

Altura máxima de edificación: 10,50

Fondo máximo edificable: En planta alta 16 m.

En planta baja uso vivienda: 16

En planta baja locales u otros usos: 20 m.

Número máximo de plantas: Baja + 1 planta + aprovechamiento de vivienda bajo cubierta.

Plantas retranqueadas: 7 Prohibidas.

Remates autorizados Solo chimeneas.

CONDICIONES DE USO

Usos permitidos: Los usos detallados en las condiciones generales de uso de Suelo Urbano con las limitaciones que se detallan a continuación

Usos autorizables: Usos de producción

- Servicios (Terciario) hasta 500 m²

- Equipamiento en general incluso parcelas técnicas

Usos Prohibidos: Agropecuario de nueva implantación que suponga presencia de animales y almacenamiento temporal o permanente de productos perecederos o molestos.

ORDENANZA: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SECTOR EN. 03

CONDICIONES ESTÉTICAS

Para esta zona se proponen como condiciones estéticas, ticas a sejablés (excepto en edificios con Protección Ambiental, que so someterán a las consideraciones fijadas para este tipo de edificios en la Ordenanza de Casco), las condiciones estéticas establecidas para la edificación en la zona de casco.

Será obligatorio el uso de cubiertas inclinadas con una pendiente mínima del 30% y máxima del 40º, en teja roja curva, no permitiéndose cubriciones de fibrocemento, plásticos, o chapa. No podrán abrirse huecos verticales, ni mansardas, ni buhardas, ni practicarse huecos en el plano de los faldones de cubierta que sean superiores a 1 m² cada uno, ni en cuantía total superior a 1/8 de la superficie del plano de cubierta donde estén situados.

Se prohíbe expresamente la utilización de los siguientes materiales como acabado en fachada-

- Alicatados cerámicos en general.
- Placas de fibrocemento, fibra de vidrio o materiales plásticos.
- Impermeabilizantes de tipo asfáltico simplemente vistos.
- Ladrillos huecos vistos, blancos o de colores oscuros o bicolors.
- Bloques de hormigón grises vistos.
- Revocos con colores puros, agrios o no acordes con las tonalidades imperantes en el entorno.

Se prohíbe la utilización de carpinterías exteriores de aluminio en su color, y en general con colores no acordes con el entorno.

No se permiten composiciones unitarias en fachadas de más de catorce metros (15 m.) En los huecos siempre prevalecerá la dimensión vertical frente a la horizontal, excepto en los huecos abiertos a fachada del bajo cubierta.

En general serán de aplicación las Normas Generales de Edificación establecidas en estas Normas.

El Ayuntamiento podrá no obstante, una vez estudiado el proyecto, autorizar la edificación o establecer las condiciones estéticas o de cualquier otro tipo que estime oportunas para la concesión definitiva de la licencia.

OBSERVACIONES

(1) Excepcionalmente, si la parcela lo permite se podrán construir edificaciones aisladas con las siguientes condiciones:

- El cerramiento de parcela a calle tendrá el carácter de muro-fachada. Tendrá de altura mínima, la de la primera planta de las edificaciones colindantes y estarán construidas de fábrica de ladrillo o de material adecuado que sea acorde con las condiciones estéticas aconsejables fijadas para los edificios pertenecientes a esta zona de ordenanza. Se prestará una especial atención a los elementos de remate del muro así como a la composición de los posibles huecos abiertos en el mismo.

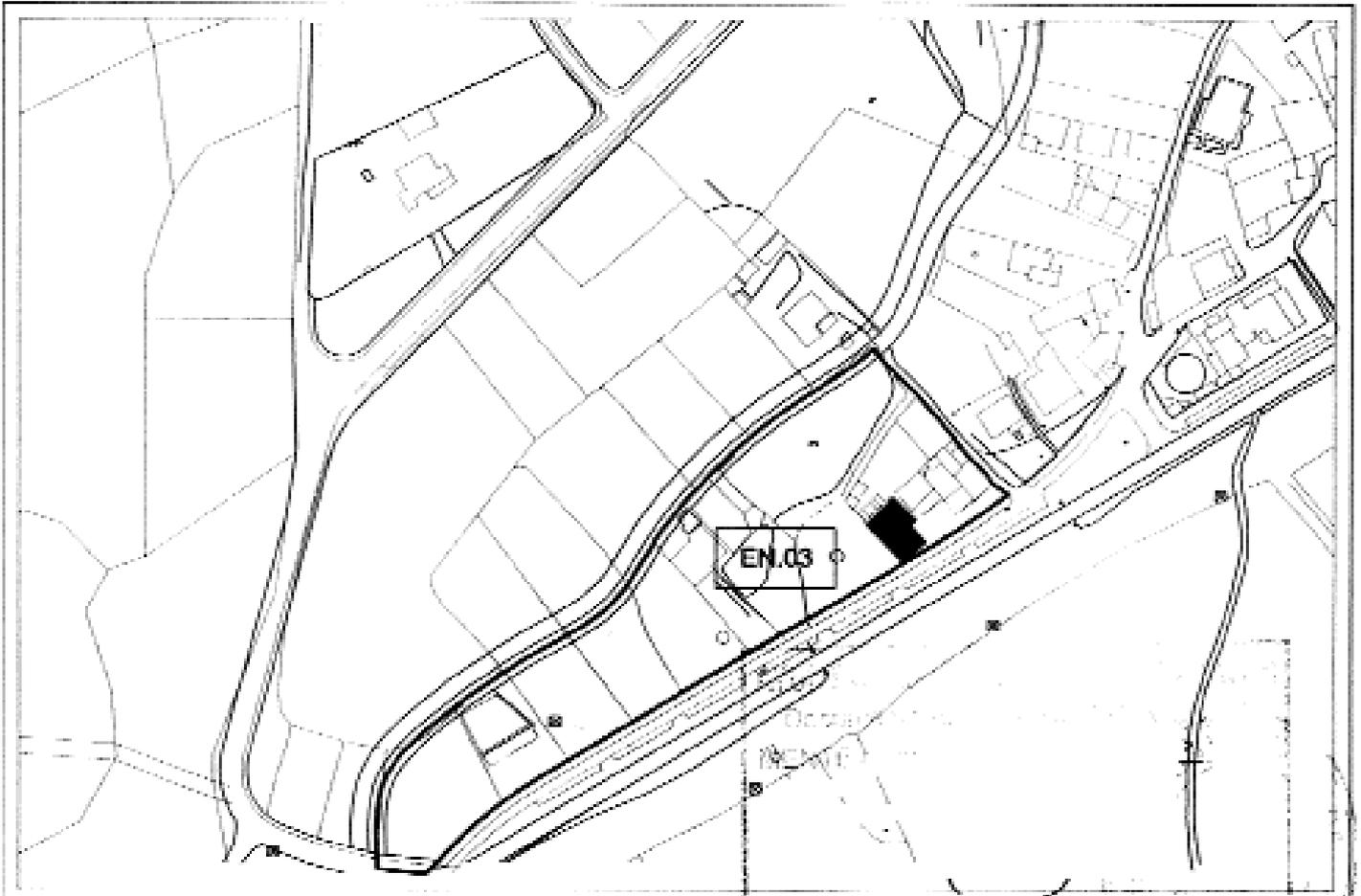
- Los retranqueos de las edificaciones a los lindes serán los fijados por la Normativa de Suelo Urbanizable.

LICENCIAS

La concesión de todo tipo de Licencias en esta zona será responsabilidad del Ayuntamiento. En los edificios con Protección Ambiental, la concesión de Licencias será también responsabilidad del Ayuntamiento, previo informe positivo de la Comisión Territorial de Patrimonio de Ávila.

NOTA IMPORTANTE

El desarrollo de este sector, queda condicionado en todos sus términos a que se resuelva el contencioso entre el Ayuntamiento de Fresnedilla y la Consejería de Medio Ambiente, tras la solicitud por parte de aquel, de la desafectación de los terrenos de suelo urbano por los que discurre la Cañada Real Leonesa y serán los órganos competentes los que en último término autoricen o no el desarrollo de este sector en las condiciones que aquí se establecen.



NORMATIVA: PARCELA DE EQUIPAMIENTOS EN SECTOR EN.03

CONDICIONES DE EMPLAZAMIENTO

- Parcela mínima: No se fija.
- Frente mínimo: No se fija.
- Fondo. mínimo: No se fija.
- Ocupación máxima: No se fija.
- Retranqueos alineaciones: No. se fija.
- Retranqueos a medianería: No se fija.
- Retranqueo a fondo parcela: No se fija.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

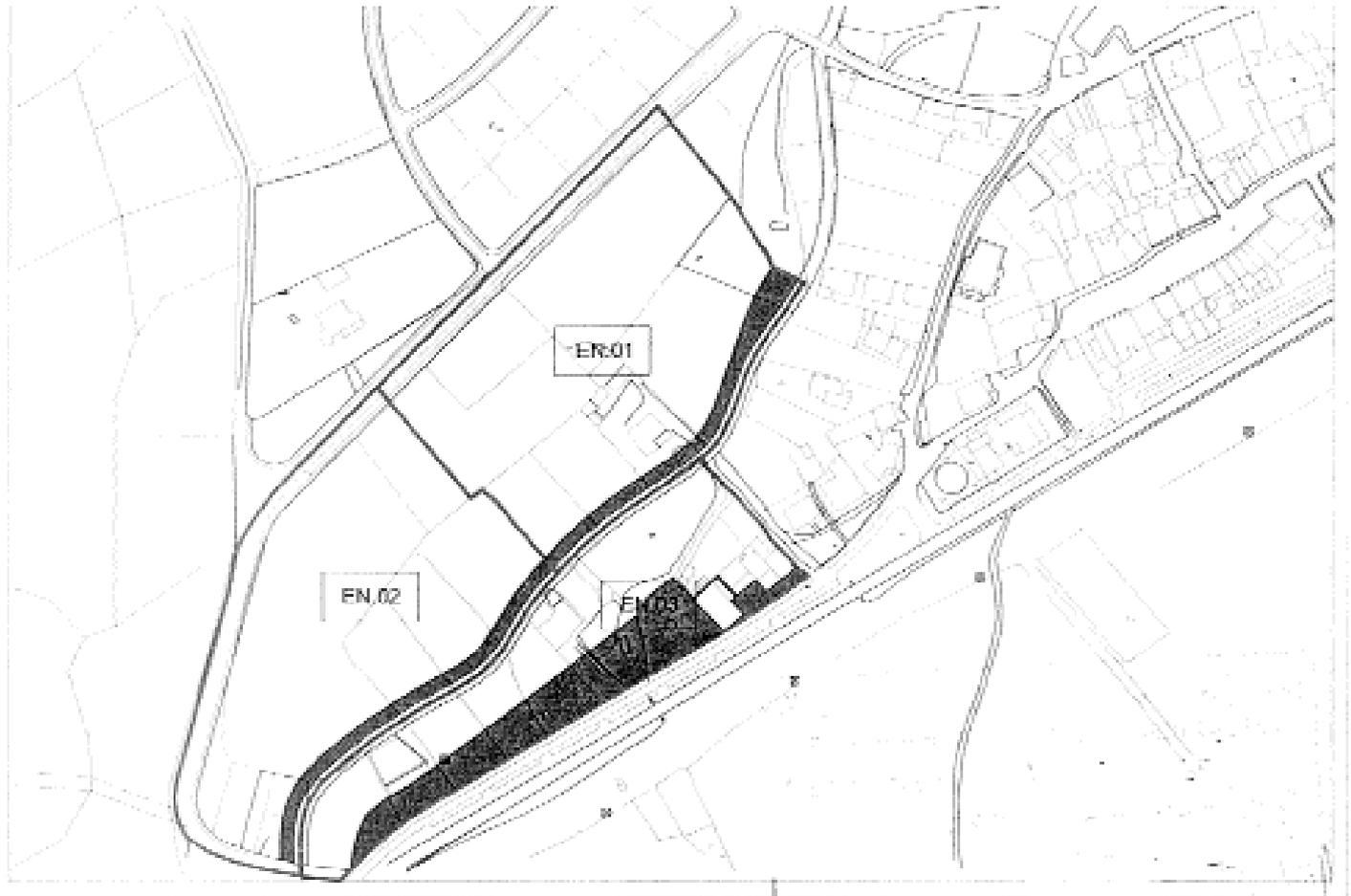
- Edificabilidad: No se fija.
- Altura máxima de línea de cornisa: No se fija.
- Altura máxima de edificación: No se fija.
- Fondo máximo edificable: No se fija.
- Tipologías edificatorias: No se fija.
- Número máximo de plantas: No se fija.
- Plantas retranqueadas: Permitidas
- Remates autorizados: Algunos Permitidos Por encima de la altura de edificación permitida sólo podrán construirse chimeneas e instalaciones auxiliares

CONDICIONES DE USO

- Usos permitidos: Equipamientos de Carácter Municipal.
- Usos autorizable:
- Usos Prohibidos:

CONDICIONES ESTÉTICAS

Para este edificio se propone la rehabilitación del ya existente, por lo que habrá de respetarse en lo posible su estructura y aspecto, y en último término serán los técnicos de la Corporación Municipal o los que esta designase, quienes valoren las distintas opciones. En el supuesto de que se pretenda adosar algún volumen al actual este no superará ninguna de las limitaciones urbanísticas establecidas en este sector para las edificaciones residenciales.



NORMATIVA: ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS EN SECTORES EN. 01, EN. 02 Y EN.03.

Definición: Zona de espacios peatonales, no edificados y destinados a la plantación de arbolado, jardinería y elementos de mobiliario urbano, así como espacios libres de equipamiento deportivo y en especial las nuevas áreas destinadas a Parque Públicos.

CONDICIONES DE EMPLAZAMIENTO

Parcela mínima: No se fija.

Frente mínimo: No se fija.

Fondo mínimo: No se fija.

Ocupación máxima: (1) 5% de la parcela.

Retranqueos alineaciones (3) No se fija

Retranqueos a medianerías (3) No se fija

Retranqueo a fondo parcela (3) No se fija.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Edificabilidad: 0,05 m²/m².

Altura máxima de línea de cornisa: 3,00 m

Altura máxima de edificación: En función de las pendientes máximas de cubierta fijadas para la zona en que se encuentren situadas

Fondo máximo edificable: No se fija.

Tipologías edificatorias. (2) (3) Pequeñas construcciones aisladas como kioscos de música, pequeños bares, auditorios abiertos, etc.

Número máximo de plantas: Baja.

Remates autorizados: Algunos Permitidos Por encima de la altura de edificación permitida sólo podrán construirse chimeneas e instalaciones auxiliares tales como cajas de escaleras o cuartos de instalaciones, siempre que no se exterioricen a la vía pública

CONDICIONES DE USO

Usos permitidos Las especificadas en las condiciones generales de uso de estas Normas, para los parques y jardines (Art.70º) (2)

Usos autorizables: Dotacional (3)

Usos Prohibidos: Todos los demás.

NORMATIVA: ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS EN SECTORES EN.01, EN.02 y EN.03.

CONDICIONES ESTÉTICAS

Serán las correspondientes a las zonas en que se encuentren situadas.

OBSERVACIONES

(1) En espacios libres, parques, jardines, áreas de recreo y expansión, no se permitirán más edificaciones que las necesarias para albergar el material e instalaciones para el mantenimiento de los mencionados espacios, así como puestos de venta, kioscos o similares o pequeñas construcciones vinculadas a los servicios públicos.

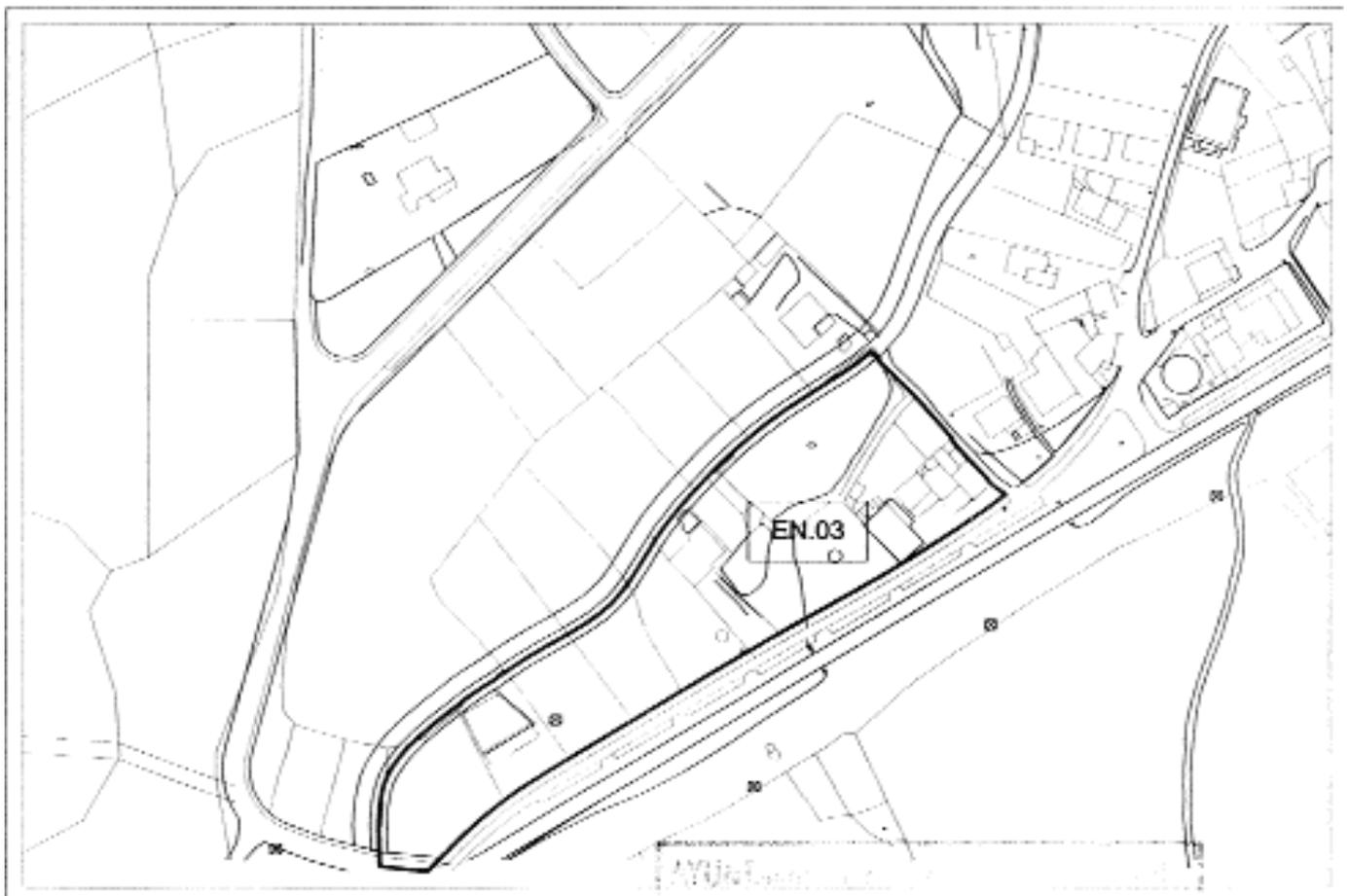
En los espacios libres peatonales y pequeñas zonas ajardinadas no se permitirá ningún tipo de edificación, salvo la que se pueda calificar como mobiliario urbano".

(2) Se permitirán las actividades deportivas sin edificaciones, salvo con las instalaciones al aire libre necesarias.

(3) Dado el carácter particular de estas intervenciones, el Ayuntamiento se reserva, en su momento, el conceder la perceptiva licencia, tras analizar cada caso y la evolución que sufra el Municipio y más concretamente el área donde se pretenda actuar.

LICENCIAS

La concesión de todo tipo de Licencias en esta zona será responsabilidad del Ayuntamiento, previo informe positivo de la Comisión Territorial de Patrimonio de Avila si el espacio libre o zona verde se encuentra en la Zona de Casco.



CONDICIONES DE DESARROLLO ÁREA: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SECTOR EN-03

Nombre: EN.03

Núcleo: Fresnedilla

Clase de suelo: Urbano No Consolidado.

Superficie Total: 0,88 hectáreas

GESTIÓN

Unidades de Actuación: Una sola Unidad

Desarrollo: Ordenación detallada establecida en estas Normas y si fuera necesario completar o modificar aquella, mediante Estudio de detalle.

Proyecto de Actuación (Art. 75 de la Ley 5/1999).

Sistema de Actuación: Según Proyecto de Actuación. Art 74 de la Ley 5/1999 (Concierto, Compensación, Coor eración, Concurrencia o Expropiación)

OBJETIVOS

Consolidar esa zona de Suelo Urbano, crear una vía peatonal que la articule y rematar el frente del casco urbano que limita con la carretera de S. Martín de Valdeiglesias.

USO Y APROVECHAMIENTO

Uso Global: Residencial

Aprovechamiento Medio: 0,25 m²/m²

Densidad máximo de viviendas: 20 viviendas/hectárea

Número máximo de viviendas: 18

Aprovechamiento máximo: 2200 m²

RESERVAS Y CESIONES

Espacios Libres: 2943 m²

Equipamientos: 200 m²

TITULO II NORMAS DE SUELO URBANIZABLE**CAPITULO 1 - NORMAS GENERALES****Art. 99° Regulación del suelo**

El suelo urbanizable se ajustará a lo dispuesto en los Art. 13, 14, 19 y 20 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León. Para el suelo Urbanizable del término de Fresnedilla se establecen las categorías de suelo Urbanizable Delimitado, y suelo Urbánizable NO Delimitado.

La delimitación de ambas zonas figura en los planos correspondientes de Ordenación y Zonificación.

Se establece la siguiente equivalencia a efectos de cómputo de edificabilidad o aprovechamiento referida al uso Residencial como referencia general.

1 m² de Uso Residencial = 1,3 m² de Uso Terciario = 1,6 m² de Usos Industriales o de producción.

Art. 100° Ejecución del planeamiento

El Suelo Urbanizable Delimitado, se desarrollará de acuerdo con las Normas particulares definidas en los artículos siguientes.

En el Suelo Urbanizable NO Delimitado, los propietarios podrán promover la ordenación detallada del mismo mediante la elaboración de planes parciales.

Mientras no se apruebe la ordenación detallada, el suelo urbanizable NO delimitado estará sujeto a la obligación de cumplir los deberes y limitaciones establecidos por el art 24 de la Ley 5/1999, para el suelo rústico.

La ordenación detallada se realizará mediante la elaboración de planes parciales de acuerdo al Art. 46 de la Ley 5/1999, cuya delimitación por sectores se podrá establecer en el propio plan, pero deberá basarse y justificarse con criterios de conveniencia y adecuación a los elementos que configuran el territorio existente, la ordenación física actual y los elementos que configuran la ordenación detallada que se pretende desarrollar.

No se considerará justificado, basar exclusivamente la delimitación de los sectores, en circunstancias como la configuración de las parcelas rústicas o la propiedad inicial, y además se deberán considerar las dificultades o perjuicios que pudiera ocasionar la delimitación proyectada en el desarrollo de otros sectores que pudieran configurarse posteriormente, dentro del conjunto del Suelo No Delimitado.

El nivel de aprovechamiento medio para los sectores que se puedan delimitar no podrá sobrepasar las 10 viviendas y 2.000 m² construidos por hectárea referidas al uso Residencial. Los servicios urbanísticos deberán desarrollarse desde las redes generales existentes actualmente y justificar la capacidad suficiente de los sistemas existentes o en su caso costear y financiar las ampliaciones necesarias.

Sin perjuicio de lo que establezca el planeamiento de desarrollo para el Suelo Urbanizable No Delimitado, se respetarán las alineaciones y cesiones necesarias para ejecutar el viario que se establece ya desde estas Normas y se facilitará por parte de los propietarios, cuantas actuaciones fuesen necesarias en el cumplimiento de las determinaciones de este planeamiento y en particular, asumiendo proporcionalmente, las cargas de aquellas infraestructuras que comparten con sectores colindantes.

Art. 101 ° Sistemas de actuación.

Los planes parciales se desarrollarán mediante Unidades de Actuación Integradas según el art 72 de la Ley 5/1.999. La delimitación de las unidades de actuación se incluirá en los planes parciales para el suelo . NO delimitado, de acuerdo con el art 73 de la Ley de Urbanismo. El sistema de Actuación se adoptará de acuerdo con el art 74 de la Ley de Urbanismo a través del oportuno Proyecto de Actuación, que se desarrollará con forma al art 75 y siguientes de dicha Ley.

Art. 102° Reservas mínimas en planes parciales.

Se destinarán como mínimo 20 m² por cada 100 m² construidos del uso predominante para espacios libres y equipamientos de dominio público y una plaza de aparcamiento público por cada 100 m² construidos, de acuerdo con el art. 43.3. de la Ley de Urbanismo.

SECCIÓN A - CONDICIONES GENERALES DE USO

Art. 103° Usos Permitidos.

Dentro del suelo urbanizable los usos permitidos se estructuran en generales y pormenorizados. Dichos usos estarán condicionados en su autorización, intensidad de uso y ubicación según las fichas detalladas para cada sector de suelo urbanizable. Son los siguientes:

USOS RESIDENCIALES

Vivienda (privado)

Garaje Aparcamiento

USOS DE PRODUCCIÓN

Almacenes y Pequeños talleres

USOS DE SERVICIOS (TERCIARIO)

Administrativo (oficinas)

Comercial (venta al público)

Hotelero (público)

USOS DE EQUIPAMIENTO

Docente

Cultural

Deportivo

Sanitario

Asistencial

Religioso

Parques y Jardines

Instalaciones y Servicios Públicos

Art. 104° Usos residenciales.

Se agrupan en este apartado, los usos pormenorizados de Vivienda, y Garaje Aparcamiento en sus diferentes categorías.

VIVIENDA

Es el edificio o parte de un edificio destinada a residencia de carácter familiar. Se establecen las siguientes Categorías.

Viviendas unifamiliares aislada: Aquellas situadas en una parcela independiente, con acceso exclusivo desde la vía pública.

Condiciones Básicas:

No se autoriza el adosamiento de viviendas ni en' todo ni en parte de ninguna fachada " El uso de Vivienda NO podrá situarse en sótanos ni semisótanos.: : -º

Toda vivienda deberá tener la condición de exterior, para lo que dispondrá al m` nos de dos habitaciones vivideras, con huecos a fachada, espacio abierto, o patio.

Todas las viviendas deberán cumplir las Ordenanzas y Normas Técnicas de Calidad dé las ::: ' / viviendas de protección oficial.

GARAJE - APARCAMIENTO

Entendido aquí como local destinado a la estancia de vehículos en planta sótano de la misma para utilización exclusiva de los usuarios de aquella. Se considera un uso complementario del Residencial.

Condiciones Básicas:

La instalación y uso de aparcamientos, se ajustará a las prescripciones de estas normas, a las condiciones establecidas para garajes en las Ordenanzas para Viviendas de protección Oficial (Ordenanza 34), a las condiciones específicas y generales de la Norma Básica CPI-96 y a toda la normativa sectorial vigente.

El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares, así lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera.

Art. 105º Usos de PRODUCCIÓN.

Se Agrupa en este apartado aquellos usos que se consideran vinculados o relacionados con actividades productivas susceptibles de ocasionar molestias o incomodidades sobre otros grupos de usos diferentes, en las inmediaciones.

En general todos ellos deberán someterse a la Licencia de Actividades Clasificadas es tablecida en la Ley 5/1996 de la Junta de Castilla y León.

Todo proyecto técnico que incluya alguno de estos usos, deberá contemmplar en la memoria, un apartado específico, detallando todo tipo de residuos, líquidos o gaseosos que pueda generar la actividad. Incluirá una estimación sobre niveles de ruidos o vibraciones, olores y polvo. Se describirán las posibles modificaciones o alteraciones que pueda ocasionar la actividad sobre la riqueza agrícola, forestal, pecuaria o piscícola del entorno. se detallarán también los posibles riesgos de incendio, explosión, o radiaciones.

Los proyectos establecerán las medidas correctoras que resulten necesarias para reducir los efectos anteriores a lo niveles establecidos en la reglamentación general o específica, y evitar que resulten especialmente molestos para los vecinos del entorno.

En la red de alcantarillado, solo se podrá acometer con aguas fecales de aseos o directamente procedentes de lluvia. Los vertidos que no cumplan las condiciones mínimas requieran un proceso de depuración previa.

A traves del servicio municipal de recogida de basuras, solo se admitirán residuos sólidos urbanos, de carácter domestico, o asimilables a estos, tanto en cantidad como en composición Cualquier otro tipo de residuos requerirá su gestión o eliminación por el titular de la actividad, debiendo justificarse en el proyecto esa eliminación que en caso de entrar en el ámbito de la Ley 20/1986 sobre Residuos Tóxicos y Peligrosos, y su Reglamento (RD 833/1988) deberá realizarse necesariamente a través de una empresa o entidad especialmente autorizada para su manipulación y gestión.

Alteraciones ambientales

Los proyectos que incluyen actividades que puedan producir alteraciones del medio ambiente, deberán aportar una extimación razonada del posible alcance de dichas alteraciones, con una descripción de las mismas referida a cada uno de los factores ambientales que se definen a continuación, a lo largo del desarrollo temporal previsto para todo el ejercicio de la actividad, y concretando la situación estimada a la terminación de esta.

Factores Ambientales:

- Suelos (capa de tierra vegetal) Vegetación y riqueza agrícola o forestal
- Fauna terrestre o fluvial y riqueza piscícola
- Calidad de Aguas superficiales y profundas
- Calidad del Aire y Ruidos

- Calidad del Paisaje y vistas

En el caso de actividades que supongan alteraciones significativas en los factores anteriores, sobre una extensión de terreno apreciable, se establecerán medidas correctoras suficientes para reducir o anular si es razonablemente posible, la alteración de dichos factores.

ALMACENES Y PEQUEÑOS TALLERES (ARTESANAL)

Se establecen las siguientes categorías:

Talleres domesticas; situados en cualquier planta del edificio, hasta 50 m. cuadrados y 2 CV de potencia electromecánica.

Talleres de servicio, artesanales o industriales: situados en sótano o planta baja, hasta 250 m2. y 10 CV.
Condiciones.

Los locales destinados a estos usos, que requieran la presencia permanente de personas, requerirán además de las condiciones establecidas en la Ordenanza general de Seguridad e higiene del Trabajo, las siguientes:

o Dispondrán de las medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos.

o Cumplirán con las dimensiones y condiciones de los locales para el uso de vivienda que sean asimilables y estarán dotadas, al menos, de un aseo.

o Deberán tener ventilación natural o forzada.

o El acceso se proyectará sin causar perjuicio al vecindario.

Art. 106° Usos de SERVICIOS (terciario).

Se agrupan en esta apartado aquellos usos pormenorizados correspondientes al sector servicios, que implican “acceso publico” a todas o a parte de las dependencias interiores.

Para este grupo de usos, los proyectos deberán justificar en un apartado concreto, la dotación de aparcamiento suficiente, el cumplimiento de las normas de accesibilidad y las medidas para facilitar la evacuación en posibles casos de emergencia.

ADMINISTRATIVO (OFICINAS)

Se incluyen en este uso los edificios en los que predominen las actividades administrativas, de carácter público o privado, y los que se destinen a alojar despachos profesionales de cualquier clase.

Además de las establecidas en la legislación vigente, cumplirán los locales de oficinas las siguientes condiciones. -

- Los locales de oficinas tendrán los mismos servicios sanitarios que los que correspondan a los locales comerciales.

- En los edificios de oficinas las escaleras que hayan de ser utilizados por el público, tendrán un ancho mínimo de 1,00 m.

- En las oficinas profesionales anejas a la vivienda del titular se cumplirán, además, las condiciones del uso de vivienda que les fueran de aplicación.

COMERCIAL (VENTA AL PÚBLICO)

Corresponde a locales de servicio al público cuando no superen los 250 m2 construidos destinados a la compraventa o permuta da mercancías.

Condiciones de los locales.

Además de las condiciones establecidas en la legislación vigente, en cuanto les fuera de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones de carácter general y, en cada caso, las de carácter específico que les correspondan, que a continuación se establecen:

- Los locales destinados a este fin estarán siempre ubicados en planta baja

- La zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 25 m2. y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

- En el caso de que en el edificio coexista uso de vivienda , deberá disponer ésta de acceso independiente.

- Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas o caja de escalera , si no es a través de un vestíbulo, con puertas inalterables al fuego.

- La altura de planta de los locales comerciales será como mínimo de 2,75 m.

- Las escaleras de servicio al público en los locales comerciales tendrán un ancho mínimo de 1 m.

- Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

- Hasta 100 m². un inodoro y un lavabo.
- De 1 00m² a 250 m² un inodoro y un lavabo para señoras y un inodoro y un lavabo para caballeros.

En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento. Los servicios sanitarios de aquellos establecimientos o locales comerciales, en que esté prevista su utilización por el público, deberán estar dotados de ventilación que garantice al menos 6 renovaciones / hora. La altura libre de los servicios sanitarios y de los vestíbulos de los mismos será, como mínimo, de 2,30 m. y sus dimensiones mínimas de 1,50 m².

- En los locales comerciales que forman un conjunto, como ocurre en las galerías de alimentación y pasajes comerciales, podrán computarse los servicios sanitarios tomando como medida de superficie de referencia la del total del local que acoge a todos los puestos o comercios agrupados.

- El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de la condición anterior sobre la suma de la superficie de locales, incluyendo los espacios comunes de uso público.

- La luz y ventilación de los locales podrá ser natural o artificial.

- En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/10 de la que tenga la planta del local]. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.

- En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento. En el supuesto de no cumplir las normas establecidas por éste, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

- Las condiciones de evacuación y protección de Incendios, se ajustarán a la norma Básica CPI-96

- Se establecerán las medidas correctoras necesarias para asegurar la supresión de molestias, humos, vibraciones, etc.

HOTELERO

Es una edificación o parte de ella, utilizada con servicio al público para alojamiento temporal de personas, tales como hoteles aparta-hoteles residencias colectivas y en general los del ramo de la hostelería.

Los establecimientos comprendidos en este uso cumplirán, además de las condiciones fijadas en la regulación específica, las dimensiones y condiciones que le fueran de aplicación de las fijadas para el uso de vivienda

Las actividades complementarias como: restaurantes, peluquerías, piscinas, garajes, etc , que se ubiquen en los mismos, se sujetarán a las condiciones de cada uso específico.

107º Usos de EQUIPAMIENTO.

Se agrupan en esta apartado los usos correspondientes a equipamientos. Este tipo de usos en general se rigen por normativas sectoriales específicas, y en todo caso están muy condicionados por su propia eficacia funcional.

Al igual que los usos del artículo anterior suponen afluencia de personas y público exterior, por lo que los proyectos técnicos deberán justificar en un apartado específico, la dotación de aparcamiento suficiente, el cumplimiento de las normas de accesibilidad y las medidas para facilitar la evacuación en casos de emergencia.

DOCENTE.

Edificios o locales destinados principalmente a la enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades.

Condiciones:;

En los edificios en los que exista el uso de vivienda, no podrán utilizar los accesos de estas salvo en caso de emergencia

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes, y en su caso, las de oficinas y uso hotelero que le fueren de aplicación.

CULTURAL

Comprende los locales destinados al público para fomentar la vida de relación. 4 Categorías.

- Museos y Bibliotecas.

- Salas de exposiciones.

Condiciones:

Cumplirán las establecidas por el uso del espectador debiendo instalarse las medidas correctoras para evitar molestias al vecindario, humos, ruidos, gases y olores.

Se ajustarán a las disposiciones vigentes.

DEPORTIVO

Comprende los lugares, edificios o locales acondicionados para la práctica y enseñanza de la cultura física y el deporte. Podrán ser al aire libre.

En los edificios en los que exista el uso de vivienda, no podrán utilizar los accesos de estas, salvo en casos de emergencia.

SANITARIO - ASISTENCIAL

Comprende las actividades de tratamiento y alojamiento de enfermos y, en general, las relaciones con la sanidad, higiene y la asistencia social.

Condiciones.

En los edificios en los que exista el uso de vivienda, no podrán utilizar los accesos de las estas, salvo en casos de emergencia. Se exceptuarán los consultorios profesionales con superficie inferior a 25 m²

RELIGIOSO

Edificios y locales destinados al culto público o privado.

Condiciones. Se asimilará a los usos Hoteleros o de locales de reunión adoptando en cada momento la legislación vigente

PARQUES Y JARDINES

Se incluyen tanto las dotaciones de Espacios libres y Zonas Verdes, como las áreas de Juego y Recreo infantiles.

Dentro del Sistema de espacios libres, podrán autorizarse pequeñas construcciones como kioscos templetes etc. vinculadas o complementarias del uso como espacio libre, o bien vinculadas a los Servicios Públicos, (Transformadores, cuadros eléctricos de alumbrada etc.) En este caso se evitarán molestias permanentes, o perjuicios sobre el uso de la zona como espacio libre.

SECCIÓN B - CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN

Art. 108° Medición de Alturas.

Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de unidades, por el número de plantas y por distancia vertical por lo que habrán de respetarse los dos tipos.

La alturas se tomarán en la vertical del punto medio de la línea de fachada, si su longitud no supera los 10 metros. Si sobrepasara, se tomarán a los 10 metros del punto más bajo, pudiéndose escalonar la construcción.

En las casas de esquina se tomará la altura correspondiente a la calle de mayor ancho, pudiendo conservarse esta altura con un fondo máximo de 15 metros. A partir de este fondo no rebasará la altura que corresponde a la calle de menor ancho, debiendo tratarse como fachada los paramentos que quedan al descubierto.

En las edificaciones con fachadas opuestas a calles de diferentes anchos, se tomará para cada calle la altura correspondiente. La mayor altura solo podrá mantenerse en una profundidad de 15 metros o hasta la mitad del fondo de la parcela si esta medida fuese más desfavorable.

Art. 109° Alturas en Patios de Parcela.

En toda edificación la altura del patio se medirá desde el nivel del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo, hasta la coronación de los muros, sin incluir el antepecho de fábrica si lo hubiere.

Art. 110° Construcciones Permitidas por Encima de la Altura.

Sólo se permitirá sobrepasar dicha altura con humeros o chimeneas.

Art. 111 ° Plantas bajo cubierta.

La altura mínima de suelo a techo será de 2,20 metros en al menos el 30 % de la superficie total. La altura mínima de los paramentos verticales será de 1,20 metros. Si se destinase a uso de vivienda se cumplirán las condiciones de habitabilidad y si será necesario el informe favorable del Servicio Territorial de Fomento

Art. 112° Construcciones bajo rasante.

Se permite la construcción de semisótano sin que esta superficie compute a efectos de edificabilidad ni número de plantas.

Dicha planta sótano o semisótano, no podrá sobresalir en ningún punto de la rasante más de 1 m. medido a la cara inferior del forjado de planta baja. En caso contrario se computará como planta baja tanto en el número de plantas como en edificabilidad.

Se prohíbe la utilización de sótano para uso vivero, Los sótanos y semisótanos deberán r con ventilación suficiente, pudiendo ser ésta natural o forzada, y construidos con la a adecuada impermeabilización. La altura mínima del suelo a techo será de 2,30 metros. Los almacenes y locales situados en sótano o semisótanos, no podrán ser independientes del local inmediato superior, debiendo existir una conexión entre ellos por medio de escaleras, además de cumplir todas las condiciones exigibles a dicho uso.

El semisótano en ningún caso podrá producir el incumplimiento de la altura máxima de la edificación en metros.

Art. 113° Alturas de plantas

La altura libre mínima, para usos de Vivienda será de 2,50 m. Para usos de Garaje - Aparcamiento será de 2,30 m. y para locales de pública concurrencia, será de 2,75 m. aunque se trate de sótanos o semisótanos ya existentes.

Art. 114° Voladizos.

Se distinguen dos clases de voladizos.

Cuerpos volados y Terrazas: Son aquellos que están cerrados lateral y frontalmente, o bien tienen petos de fábrica, o desarrollos longitudinales de más de 2,5 m. Balcones: Son aquellos que no presentan ningún cerramiento lateral o frontal, los petos son de cerrajería y su desarrollo longitudinal es \leq a 2,5 m.

Condiciones a que han de atenerse los voladizos:

Cuerpos volados y Terrazas El saliente de la línea de fachada será como máximo de 1 m.; no ocuparán más del 50% de la fachada. Se prohíbe todo tipo de cuerpo volado cerrado en fachada principal pudiéndose construir en fachadas posteriores, a partir del fondo máximo de edificación con un vuelo de 1 m. Balcones: El saliente máximo de la calle y como máximo 0,50 metros. s

Art. 115° Otras Condiciones.

Cornisas y aleros: Se permitirán un incremento de 25 cm. sobre la dimensión máxima de vuelos

De la alineación oficial sólo se permitirá salir 0,15 metros en el caso de portales, escaparates, rejas anuncios, rótulos o cualquier otro elemento que se considere indispensable siempre y cuándo la acera sea de dimensión adecuada

Art. 116° Modificación de Volúmenes.

Por el propietario o propietarios asociados de una manzana podrá proponerse modificaciones en las disposiciones de los volúmenes, siempre que no queden en ningún caso medianeras al descubierto ni exista en ello perjuicio a terceros, permitiéndose la creación de calles interiores y patios de manzana.

Para la realización de lo anterior habrá de redactarse y aprobarse el correspondiente Estudio de Detalle. Sin que en ningún caso sobrepase la edificabilidad establecida en la zona de que se trate.

En el caso de crear calles interiores, habrá que cumplir con las condiciones supuestas para los patios de manzana.

Art. 117° Medición de la Edificabilidad.

A los efectos de la aplicación del coeficiente de edificabilidad, computará todo lo construido por encima de la rasante sin incluir las construcciones por encima de la altura permitida

No computarán las plantas diáfanos de la edificación, siempre que registralmente figure la imposibilidad de su cerramiento, siendo computable esta planta a efectos de las limitaciones de altura.

Art. 118° Número de Plantas

En el suelo urbanizable el número máximo de plantas se señala en las normas particulares de cada zona.

Para el cómputo contarán la planta baja y las plantas superiores incluso las retranqueadas, aticos y buhardillas.

(Pasa a fascículo siguiente)



Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE ÁVILA

Viernes 11 de octubre de 2002

Y FASCÍCULO TERCERO

Número 178

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

Depósito Legal: AV-1-1958

(Viene de fascículo anterior)

Art. 119° Patios.

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

La distancia mínima de cualquier hueco que abra al patio hasta el paramento opuesto será de 7.00 m. medidos en la perpendicular al plano del hueco.

La superficie mínima del patio será de 9.00 m².

Se deberá poder inscribir un círculo de 7.00 m de diámetro en el interior del patio.

Patios mancomunados.

No se permiten.

Patios abiertos.

No se permiten.

SECCIÓN C - CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS

Todo construcción, cualquiera que sea su destino o situación deberá adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuviese situada respetando tipologías, estilos, cromatismos, etc.

En general se proponen las mismas condiciones estéticas que rigen para la zona de casco y ante cualquier discrepancia se mantendrán los valores estéticos predominantes en el suelo urbano y que son los que dan carácter al conjunto.

El Ayuntamiento deberá obligar al cumplimiento de estos requisitos básicos así como de cuantos estime oportunos, recabando los informes técnicos necesarios

Art. 120° Fachadas.

Composición:

En los edificios de nueva construcción la planta baja deberá componer sus huecos, composición y materiales con los del resto de la fachada.

Toda ins tallación de un edificio de acondicionamiento de aire, calefacción, refrigeración, o cualquier otra clase, no podrá sobresalir del paramento exterior de la fachada y deberá situarse, de manera que no perjudique la composición de la misma sin que resulten visibles desde la vía pública, en caras laterales. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

Materiales y condiciones de conservación:

La elección de materiales se hará de manera que busquen la armonía con la gama de colores imperante en el núcleo, y respetando las normas específicas de la zona en la que estén situados.

Se prohíben como elementos vistos de fachada los ladrillos huecos vistos, los blancos, de colores oscuros o bicolors, los bloques de hormigón grises vistos así como los revocos con colores puros o agrios. Se permite el uso de la piedra en fachada, pero tratada con la mampostería usual, prohibiéndose los grandes aplacados y la falsa mampostería. Sólo se permite el uso de plaquetas para fachadas, cuando éstas no tengan brillo alguno y además su color sea de los mismos definidos para el revoco

Se prohíbe el uso de materiales tipo gresite que sean de colores agrios o de aspecto no uniforme. Se prohíbe el uso de la pizarra en fachada, así como el de otros elementos que la imiten. También se prohíbe el uso de placas de fibrocemento e impermeabilizantes de tipo asfáltico que queden simplemente vistos. Se permite el hormigón visto en elementos estructurales, comisas- etc.

No se autorizará el cubrimiento de fachadas por encima de la planta baja con placas de piedra o mármol o similares que por sus características, peso y forma de colocación puedan suponer riesgo físico para las personas en caso de desprendimiento fortuito de una de ellas; así mismo se impedirá la utilización de piezas de los mismos materiales en cornisas, impostas, poyetes, y similares siempre que su diseño y colocación no garanticen la ausencia total de riesgo para los viandantes en caso de fortuito desprendimiento.

Las fachadas de los edificios aunque no sean visibles desde la vía pública deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueo siempre que lo disponga la autoridad municipal. Esta podrá, así mismo, obligar a la reforma del acabado o colorido de los edificios existentes que estén manifiestamente en contradicción con lo expresado en estas Normas sobre- Materiales y acabados.

Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez a fin de que no puedan comprometer la seguridad pública. Los técnicos y agentes municipales tendrán la obligación de denunciar los edificios que se hallen en mal estado de conservación, para que tras los previos informes facultativos necesarios, en los que se declaren al detalle los elementos ruinosos y la clase de otras que sea necesario ejecutar, se proceda por sus dueños, después de ser oídos, a derribarlos o repararlos en el plazo que se fije.

Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exija, a cuyo efecto el Ayuntamiento ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar los daños y perjuicios a las personas y a las cosas. Si el propietario no ejecutara dicha orden en el plazo que se le señale, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria, de acuerdo a lo previsto en el artículo 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

Las puertas de garajes o locales se recomienda que sean al menos en el 80% de una --Superficie vista al exterior de madera, las carpinterías exteriores de puertas y ventanas serán de madera en su color o pintada en tonos acordes con el entorno. Como elemento visto de fachada sólo de podrá utilizar el ladrillo visto de tejar o emplear como revestimientos revocos o enfoscados con colores blancos y ocres que busquen la armonía de la gama de color imperante del núcleo. Se prohíbe expresamente el uso de ladrillo manchado y los tonos oscuros del mismo

Art. 121 ° Cubiertas:

Las cubiertas deben ser de teja en todo caso. Dicha teja será preferentemente cerámica curva roja o en su defecto de hormigón u otro material similar pero manteniendo siempre la coloración roja. Se recomienda incorporar especialmente el remate de la cubierta con alero.

La cubierta será inclinada con una pendiente mínima del 30% y máxima del 40%, no permitiéndose cubriciones de fibrocemento, plásticos o chapa y en general ningún material continuo como capa exterior. No podrán abrirse huecos verticales, ni mansardas, ni bardas, ni practicarse cada uno, ni en cuantía total superior a 1 /8 de la superficie del plano de cubierta donde estén situados.

Art. 122° Diseño de plantas bajas:

La planta baja deberá ser considerada como parte integrante del edificio en su conjunto, por lo que en el proyecto deberá ser especificado su diseño en todos aquellos elementos que definan su apariencia externa.

La decoración publicitaria de los establecimientos comerciales (escaparates, vidrieras, rótulos), se desarrollará en los límites del espacio interior de los huecos de planta baja, dejando libres y sin superposición de estos materiales los propios de fachada, las jambas entre huecos y los dinteles o arcos.

Se prohíbe la colocación de anuncios y carteles publicitarios no sometidos a la aprobación del Ayuntamiento.

Los contadores eléctricos han de estar en nicho empotrado normalizado, con tapa ciega y tratamiento armónico con la fachada o cerramiento exterior de la parcela si es allí donde se colocan. Lo mismo puede decirse de los contadores de agua.

Art. 123° Medianerías:

Todos los paramentos vistos de esta naturaleza deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas. Las medianeras que por cambio de uso, o calificación de la parcela colindante, u

otros motivos amparados por el planeamiento quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a plaza, vía pública o espacio libre público en general, deberán ser tratados como fachadas principales.

Sé podrán abrir o simular huecos, así como decorarlas con materiales adecuados previo proyecto reformado aprobado por el Ayuntamiento y según los planos que éste establezca a tenor de la incidencia de tales paramentos en el paisaje urbano. En cualquier caso, dicho proyecto deberá continuar las líneas generales de la composición de las fachadas colindantes incluida la del propio edificio; para la apertura de huecos deberán observarse las disposiciones civiles generales.

Por razones de ornato urbano general, el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de estas fibras en determinados espacios públicos de importancia visual y estética, de común acuerdo con los propietarios del inmueble. Así mismo podrá el Ayuntamiento elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras habituales de Mantenimiento y decoro de medianerías y fachada en general.

Art. 124° Obras de Edificios Fuera de Ordenación.

De acuerdo con lo determinado en el Art. 64 de la Ley del Urbanismo de Castilla y León, en los edificios e instalaciones, erigidos con anterioridad a la aprobación de la Norma que resultaran disconformes con la misma, se declaran fuera de Ordenación y no podrá autorizarse ninguna obra salvo las que expresamente se mencionan en el Art. 17 de estas Normas.

SECCIÓN D - OTRAS CONDICIONES GENERALES

Art. 125° Escaleras.

Las de acceso a viviendas unifamiliares y las de interior de vivienda tendrán un ancho mínimo 0,90 m. huella mínima de 25 cm. Y contrahuella de 19 cm. y 16 el número máximo de peldaños seguidos por tramo.

Las escaleras de viviendas plurifamiliares y las de uso público no podrán tener un ancho inferior a 1 m., los peldaños tendrán una huella mínima de 29 cm y una contrahuella máxima de 18 cm., siendo 16 el número máximo de peldaños seguidos por tramo. Se prohíben las escaleras compensadas y las mesettas partidas.

Deberán tener luz y ventilación natural a calle o patio en una superficie mínima de 1,00 m². en cada planta. Podrán disponerse sin luz las plantas bajas e inferiores.

Se admitirá luz cenital por medio de lucernarios de superficie mínima 1 /3 de la caja de escalera. Si ésta une más de dos plantas será necesario que disponga de un ojo de ancho mínimo 0,8 m

Art. 126° Protecciones y Barandillas.

Los huecos practicables, terrazas y barandillas de escalera, tendrán una protección eficaz para evitar caídas, con una altura mínima de 0,95 m

La separación máxima de barrotes será de 12 cm, y se prohíben los diseños que puedan ser fácilmente trepables por los niños.

Art. 127° Vados y pasos de vehículos.

Vado, en la vía pública, es toda modificación de estructura de la acera y bordillo, destinada a facilitar el acceso de vehículos a locales sitos en las fincas frente a las que se practique.

Los vados requerirán autorización municipal, ya sea implícita a través del proyecto de construcción, o en expediente independiente. En todo caso junto a la solicitud, se acompañará un croquis debidamente acotado, que identifique su situación, con precisión suficiente, y se justificará la actividad a que se vincula, acompañando la correspondiente licencia de apertura o autorización de uso.

Para la autorización de vados, será condición indispensable cumplir las siguientes normas constructivas y de situación, que a continuación se enumeran:

- El pavimento del vado deberá ser idéntico al de la acera en que se construya. y el firme de esta se reforzará en caso necesario, en función del peso de los vehículos que lo utilicen.

- El rebaje y la discontinuidad en el plano de la acera, se limitarán a una banda de 70 cm. de anchura máxima desde el bordillo.

- Se prohíbe la disposición de rampas u obstáculos permanentes en la calzada, que dificulten la limpieza de la misma, o la circulación del agua en los bordes.

- La anchura mínima de los vados será de 3 m. y la máxima de 4,5 m. Se permiten dos tramos laterales de transición en el rebaje del bordillo, de 0,75m.

- Podrán autorizarse vados dobles de 6,5 m. de anchura máxima, cuando se justifique la necesidad de agrupar dos accesos colindantes, la necesidad de diferenciar entrada y salida por la intensidad o número de vehículos, o bien el acceso simultáneo de vehículos pesados con operaciones de carga y descarga en el interior.

- La separación mínima entre vados será de 5 m o de 7,5 m cuando uno de ellos sea doble.

Los titulares del vado estarán obligados a:

- Renovar el pavimento cuando así lo ordene el Ayuntamiento,

- Conservar en perfecto estado la señalización.

Art. 128º Condiciones de iluminación y de Ventilación.

Toda construcción destinada a vivienda, comercio, industria o cualquier uso público deberá cumplir las normas y condiciones mínimas establecidas en los reglamentos y disposiciones vigentes de carácter específico.

Toda pieza habitable, tendrá luz y ventilación directa, por medio de huecos de superficie total no inferior a un décimo de la que tenga la planta del local, siendo practicable 1/3 de esta, permitiéndose dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación, que se consideran una sola pieza siempre que el fondo total, contado a partir del hueco, no sea superior a 10 m. El ancho de la embocadura de comunicación será de 2,00 m. como mínimo, y se mantendrá vacío en toda su superficie. Los locales de uso distinto al de vivienda y en los que deben de permanecer personas, contarán al menos con iluminación artificial y ventilación forzada, según se regule en las Ordenanzas Generales de Seguridad e Higiene n el Trabajo.

Se permitirán chimeneas de ventilación, en aseos, cuartos de baño, locales de calefacción, e sura y de acondicionamiento de aire, trasteros, despensas y garajes. Estos conductos solo podrán utilizarse para el usos de ventilación, con exclusión de cualquier otro. Estos conductos se encontrarán comunicados con el exterior y cumplirán las condiciones mínimas señaladas en la ordenanza 14 de las viviendas de protección oficial (O M. 26 de mayo de 1969).

Art. 129º Otras Condiciones.

En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se asegurará el aislamiento termico, contra la humedad, contra el fuego y acústico, de acuerdo con las respectivas Normas Básicas de la Edificación.

Art. 130º Condiciones para la ejecución de las Obras.

En toda obra de nueva planta, derribo, y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de 2 m. de altura, como mínimo, de materiales opacos, que ofrezcan seguridad y conservación decorosa y situada a la distancia máxima de 2 m. de la alineación oficial. En todo caso deberá quedar, un paso peatonal mínimo de 1 m. de ancho; aislado de la circulación rodada. En caso excepcional y previo informe de los Técnicos Municipales, se podrá establecer un paso de ancho inferior.

Si con la aplicación de las condiciones anteriores, resultara un ancho inferior a 1 m. dentro de la valla, o cuando por circunstancias especiales no se haga aconsejable la aplicación de dichas normas, el Técnico Municipal correspondiente fijará las características de dicha valla, pudiendo ordenar la desaparición de ésta en planta baja, continuándose los trabajos en las plantas superiores, previa la colocación de andamio de protección para permitir el tránsito por la vía pública. En casos especiales, podrán adoptarse medidas de carácter extraordinario.

Cuando las obras puedan suponer en su montaje o en si mismas un peligro, se exigirá durante las horas de trabajo la colocación de una cuerda o palenque con un operario para advertir del peligro.

En las zonas que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo. Será obligatoria la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

La instalación de las vallas se entiende con carácter provisional; por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras o estén interrumpidas, deberá suprimirse ésta y dejar libre la acera al tránsito público. Tampoco se permitirá la rotura del pavimento existente con el fin de fijar las vallas.

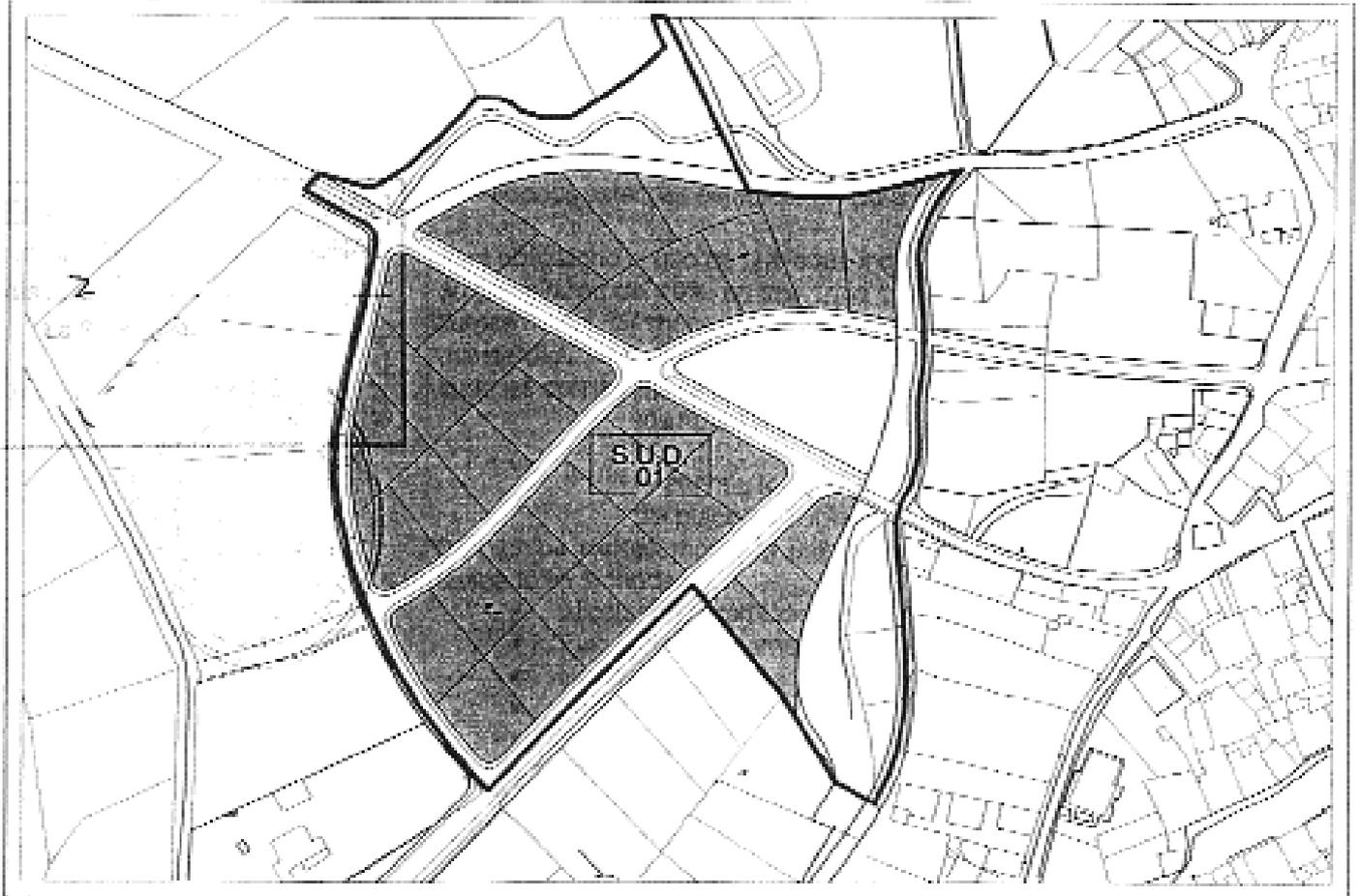
Art. 131º División en Sectores.

Se establece un único sector dentro del Suelo Urbanizable Delimitado para el municipio de Fresnedilla,

incluyendo su ordenación detallada en estas Normas Urbanísticas.

La zona en que se ubica es la llamada "Las Eras", y en los planos correspondientes se establece el trazado del nuevo viario a nivel de alineaciones y secciones que definen su perfil, procurando en su ejecución, el mantenimiento de las cotas naturales del terreno por ser prácticamente plano.

SECCIÓN E - CONDICIONES PARTICULARES



NORATIVA: SUELO URBANIZABLE DELIMITADO: SECTOR S.U.D.01

CONDICIONES DE EMPLAZAMIENTO

Parcela mínima: 400 m²

Frente mínimo: 8 m

Fondo mínimo. 12 m

Ocupación máxima: 50% de la parcela

Retranqueos alineaciones: 3,50 m. En las vías peatonale. 2,50 m. Resto de vías.

Retranqueos a medianerías: 3,00 m

Retranqueo a fondo de parcela: 3,00 m

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Edificabilidad: 0,45 m²/m² (computa el bajo cubierta de h>1,20 m)

Altura máxima de línea de cornisa: 7,50 m

Altura máxima de edificación 10,50 m

Fondo máximo edificable: En planta alta: 15 m. En planta baja uso vivienda: 15 m. En planta baja locales u otros usos: 18 m

Tipologías edificatorias. Residencia unifamiliar o bifamiliar entre medianeras, conformado manzana cerrada, con el frente de fachada coincidente con la alineación exterior.

Número máximo de plantas: Baja + 1 planta + aprovechamiento de vivienda bajo cubierta.

Plantas retranqueadas: Permitidas
Remates autorizados: Algunos permitidos (2)

CONDICIONES DE USO

Usos permitidos: Los usos detallados en las condiciones generales de uso de Suelo Urbano con las limitaciones que se detallan a continuación.

Usos autorizables: Unifamiliar pareado (1). usos de producción (3). Usos de Servicios no detallados en condiciones generales.

Usos prohibidos: Agropecuario o forestal. Residencial multifamiliar. Unifamiliar adosados.

NORMATIVA: SUELO URBANIZABLE DELIMITADO: SECTOR S.U.D.01

CONDICIONES ESTÉTICAS

Para esta zona se proponen como condiciones estéticas aconsejables, las condiciones estéticas establecidas para la edificación en la zona de casco.

Será obligatorio el uso de cubiertas inclinadas con una pendiente mínima del 30% y máxima del 40%, en teja roja curva, no permitiéndose cubriciones de fibrocemento, plásticos, o chapa. No podrán abrirse huecos verticales, ni mansardas, ni bardas. Podrán practicarse huecos en el plano de los faldones con las siguientes limitaciones:

5. Los huecos no serán superiores a 1 m² cada uno.

6. La cuantía total de huecos será inferior a 1/8 de la superficie del plano de cubierta donde estén situados. Se prohíbe expresamente la utilización de los siguientes materiales como acabado en fachada:

- Alicatados cerámicos en general.
- Placas de fibrocemento, fibra de vidrio o materiales plásticos.
- Impermeabilizantes de tipo asfáltico simplemente vistos.
- Ladrillos huecos vistos, blancos o de colores oscuros o bicolors.
- Bloques de hormigón grises vistos.
- Revocos con colores puros, agrios o no acordes con las tonalidades imperantes en el entorno.

Se prohíbe la utilización de carpinterías exteriores de aluminio en su color, y en general con colores no acordes con el entorno.

No se permiten composiciones unitarias en fachadas de más de catorce metros (14 m). En los huecos siempre prevalecerá la dimensión vertical frente a la horizontal, excepto en los huecos abiertos a fachada del bajo cubierta.

En general serán de aplicación las Normas Generales de Edificación establecidas en estas Normas.

OBSERVACIONES

(1) Excepcionalmente, y cuando exista mutuo acuerdo entre los propietarios de dos parcelas colindantes, se podrán construir edificaciones pareadas, es decir, compartiendo una y solo una medianería y siempre que se respeten los retranqueos a las alineaciones, resto de medianerías y fondo de parcelas establecidas en la Ordenanza de esta zona.

(2) Por encima de la altura de edificación permitida sólo podrán construirse chimeneas e instalaciones auxiliares tales como cajas de escaleras o cuartos de instalaciones, siempre que no se exterioricen a la vía pública.

(3) Podrán admitirse Industrias propiamente dichas en este tipo de suelo, siempre que cumplan las limitaciones de potencias máximas o instalar (Condiciones generales) y nivel sonoro máximo de 50 decibelios, medidos en el límite de la parcela de las instalaciones, calculando éste con deducción de cualquier ruido ambiental ajeno a las instalaciones industriales, y en las condiciones legales establecidas.

LICENCIAS

La concesión de todo tipo de licencias en esta zona será responsabilidad del Ayuntamiento.



NORMATIVA: PARCELA DE EQUIPAMIENTOS EN SECTOR S.U.D.01

CONDICIONES DE EMPLAZAMIENTO

Parcela mínima: No se fija

Frente mínimo: No se fija

Fondo mínimo: No se fija

Operación máxima: 80% de la parcela

Retranqueos alineaciones: No se fija

Retranqueos a medianerías: No se fija

Retranqueo a fondo parcela: No se fija

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Edificabilidad: 0,65 m²/m²

Altura máxima de línea de cornisa: 9,00 m

Altura máxima de edificación: 12,00 m

Fondo máximo edificable: No se fija

Tipologías edificatorias: No se fija

Número máximo de plantas: Baja + 1 planta + aprovechamiento bajo cubierta

Plantas retranqueadas: Permitidas

Remates autorizados: Algunos permitidos: Por encima de la altura de edificación permitida solo podrán construirse chimeneas e instalaciones auxiliares tales como cajas de escaleras o cuartos de instalaciones, siempre que no se exterioricen a la vía pública.

CONDICIONES DE USO

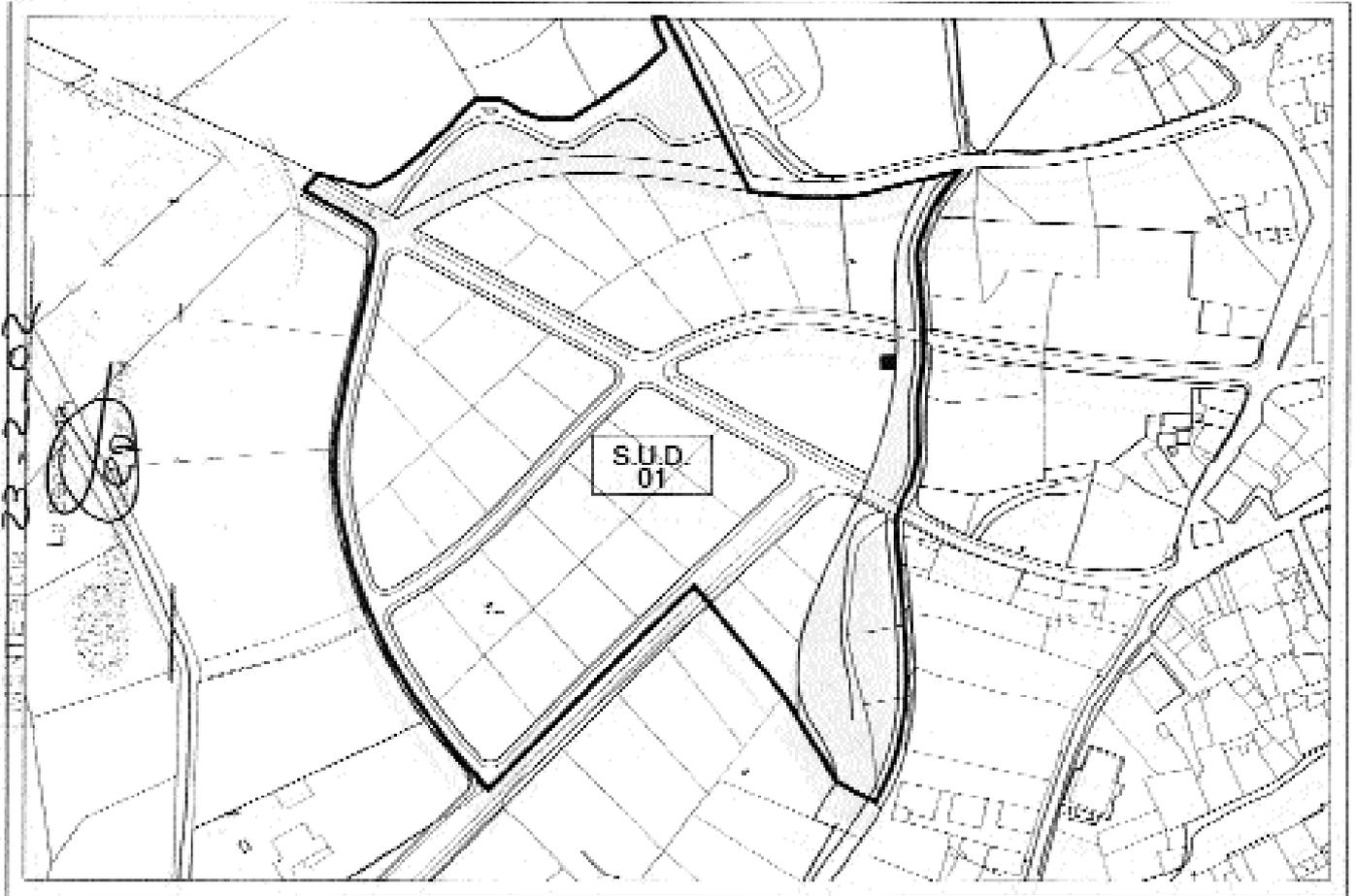
Usos permitidos: Equipamientos de Crácter Municipal

Usos autorizables:

Usos prohibidos:

CONDICIONES ESTÉTICAS

para esta zona se proponen como condiciones estéticas aconsejables establecidas para la edificación en la zona de casco si bien por lo singular de este tipo de edificios se flexibilizará su aplicación siempre a criterio de los técnicos de la Corporación Municipal o los que ellos designasen.



NORMATIVA: PARCELA TÉCNICA EN SECTOR S.U.D.01 CONDICIONES DE EMPLAZAMIENTO

Parcela mínima: No se fija
 Frente mínimo: No se fija
 fondo mínimo: No se fija
 Ocupación máxima: 80% de la parcela
 Retranqueos alineaciones: No se fija
 Retranqueos a medianerías: No se fija
 Retranqueo a fondo parcela: No se fija

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Edificabilidad: No se fija
 Altura máxima de línea de cornisa: No se fija
 Altura máxima de edificación: 3,00 m
 Fondo máximo edificable: No se fija
 Tipologías edificatorias: No se fija
 Número máximo de plantas: Solo baja
 Plantas retranqueadas: No se fija
 Remates autorizados: Algunos permitidos: Por encima de la altura de edificación permitida solo podrán constituirse chimeneas e instalaciones auxiliares imprescindibles para el funcionamiento de los equipos instalados.

CONDICIONES DE USO

Usos permitidos: Instalación de transformador de la compañía eléctrica suministradora del servicio.

Usos autorizables

Usos prohibidos: Todos los demás

CONDICIONES ESTÉTICAS

Se proponen como condiciones estéticas aconsejables para esta construcción, las establecidas para la edificación en la zona de casco, si bien por lo singular de este tipo de edificios se flexibilizará su aplicación, siempre a criterio de los técnicos de la Corporación Municipal o los que aquella designase con este fin.



NORMATIVA: ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS EN SECTOR S.U.D.01

Definición: Zonas de espacios peatonales, no edificados y destinados a la plantación de arbolado, jardinería y elementos de mobiliario urbano, así como espacios libres de equipamiento deportivo y en especial las nuevas áreas destinadas a Parques Públicos.

CONDICIONES DE EMPLAZAMIENTO

Parcela mínima: No se fija

Frente mínimo: No se fija

Fondo mínimo: no se fija

Ocupación máxima: (1) 5% de la parcela

Retranqueos alineaciones (3) No se fija

Retranqueos a medianerías (3) No se fija

Retranqueo a fondo parcela (3) No se fija

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Edificabilidad: 0,05 m²/m²

Altura máxima de línea de cornisa: 3,00 m

Altura máxima de edificación: en función: En función de las pendientes máximas de cubierta fijadas para la zona en que se encuentren situadas.

Fondo máximo edificable: No se fija

Tipologías edificatorias (2) (3) Pequeñas construcciones aisladas como kioscos de música, pequeños bares, auditorios abiertos, etc.

Número máximo de plantas: Baja + aprovechamiento bajo cubierta

Remates autorizados: Algunos Permitidos. por encima de la altura de edificación permitida solo podrán construirse chimeneas e instalaciones auxiliares tales como cajas de escaleras o cuartos de instalaciones, siempre que no se exterioricen a la vía pública.

CONDICIONES DE USO

Usos permitidos: Las especificadas en las condiciones generales de uso de estas. Normas para los parques y jardines (Art. 107º) (2).

Usos autorizables: Dotacional (3)

Usos Prohibidos: Todos los demás.

NORMATIVA: ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS EN SECTOR S.U.D.01

CONDICIONES ESTÉTICAS

Serán las correspondientes a las zonas en que se encuentren situadas.

(1) En espacios libres, parques, jardines, áreas de recreo y expansión, no se permitirán más edificaciones que las necesarias para albergar el material e instalaciones para el mantenimiento de los mencionados espacios, así como puestos de venta, kioscos o similares o pequeñas construcciones vinculadas a los servicios públicos.

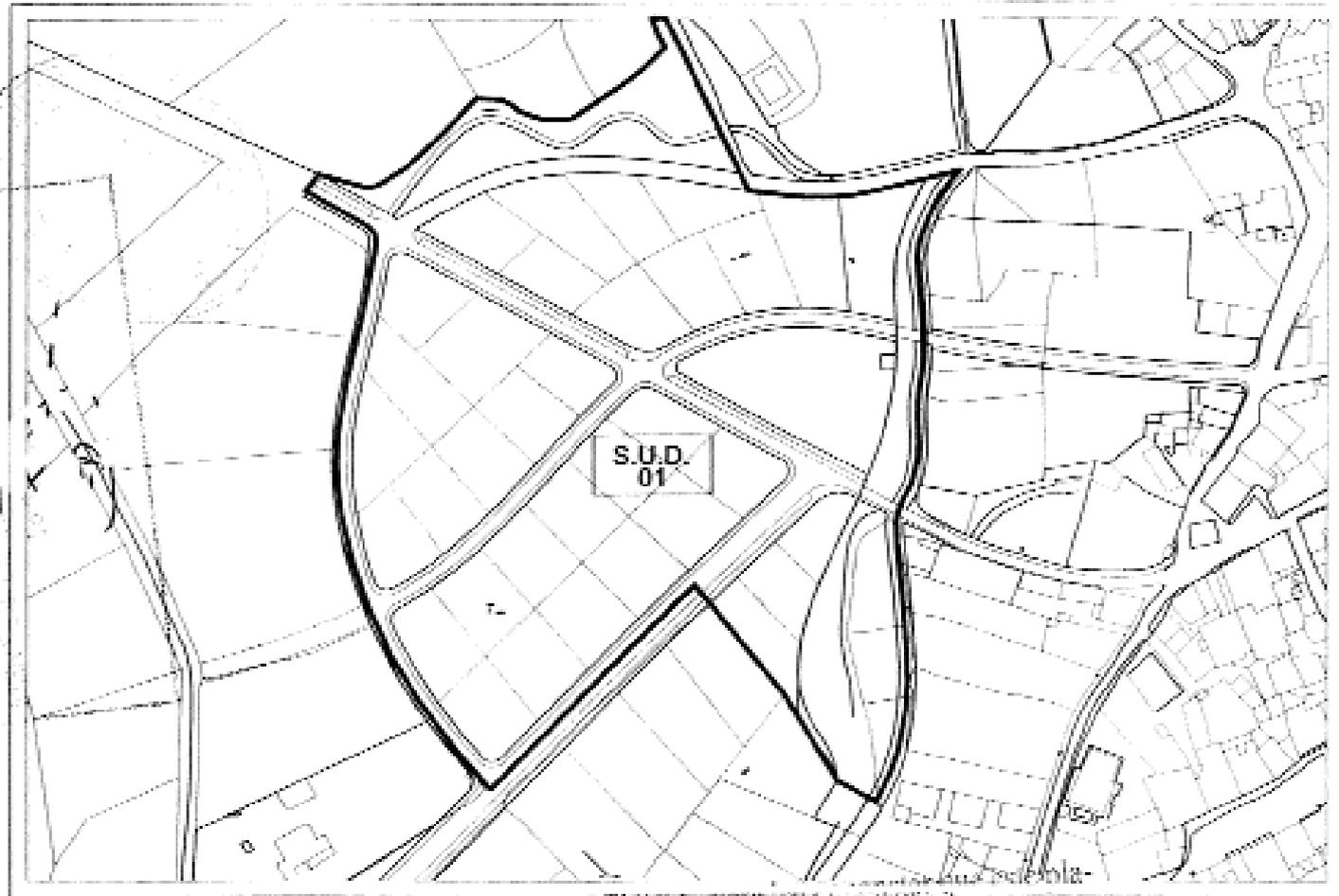
En los espacios libres peatonales y pequeñas zonas ajardinadas no se permitirá ningún tipo de edificación, salvo la que se pueda calificar como "mobiliario urbano".

(2) Se permitirán las actividades deportivas sin edificaciones, salvo con las instalaciones al aire libre necesarias.

(3) Dado el carácter particular de estas intervenciones, el Ayuntamiento se reserva, en su momento, el conceder la perceptiva licencia, tras analizar cada caso y la evolución que sufra el Municipio y más concretamente el área donde se pretenda actuar.

LICENCIAS

La concesión de todo tipo de Licencias en esta zona será responsabilidad del Ayuntamiento, previo informe positivo de la Comisión Territorial de Patrimonio de Ávila si el espacio libre o zona verde se encuentra en la Zona de Casco.

**CONDICIONES DE DESARROLLO: SUELO URBANIZABLE DELIMITADO. SECTOR S.U.D.01**

Nombre: S.U.D.01

Núcleo: Fresnedilla

Clase de suelo: Urbanizable Delimitado

Superficie total. 2,89 hectareas

GESTIÓN

Unidades de Actuación: Una sola unidad

Desarrollo: Ordenación detallada establecida en estas Normas y si fuera necesario completar o modificar aquella, mediante Plan Parcial Proyecto de Actuación (Art. 75 de la Ley 5/1999)

Sistema de actuación: Según Proyecto de Actuación. Art. 74 de la ley 57/1999 (Concierto, Compensación, Cooperación, Concurrencia o Expropiación)

OBJETIVOS

Facilitar y dirigir una ampliación del suelo urbano disponible para nuevas edificaciones, configurando una red viaria que conecte con la del casco consolidado y que respete el trazado de los caminos ya existentes. creación de dotaciones necesarias.

USO Y APROVECHAMIENTO

Uso Global: Residencial

Aprovechamiento medio: 0,28 m²/m²

Densidad de viviendas: 15 viviendas/hectarea

Número máximo de viviendas: 43

Aprovechamiento máximo: 8.000 m²

RESERVAS Y CESIONES

Espacios libres: 4.850 m²

Equipamientos: 1.760 m²

TÍTULO IV - NORMAS DE SUELO RÚSTICO**CAPÍTULO 1 - NORMAS GENERALES****Art. 132° Ámbito de aplicación y categorías.**

El Suelo Rústico lo constituyen aquellos terrenos señalados como tales en los Planos de Ordenación. Son el conjunto de terrenos del término municipal no incluidos como Suelo Urbano. En Suelo rústico se distingue cuatro categorías, de acuerdo con lo establecido en el artículo 16 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Dichas categorías según quedan reflejadas en el plano 1 "Término Municipal y Categorías de Suelo Rústico", son:

- Suelo Rústico común.
- Suelo Rústico de entorno urbano.
- Suelo Rústico con protección agropecuaria
- Suelo Rústico con protección Natural: Cañada Real Leonesa Oriental
- Suelo Rústico con protección Especial: Entorno del cementerio

Suelo Rústico común

Suelo sin un valor especial definido pero que conviene mantener en su equilibrio natural y sobre todo en sus perfiles y vistas actuales.

Suelo Rústico de entorno urbano

Que es el que rodea al actual casco urbano y a los crecimientos definidos en el presente planeamiento por lo que conviene regular los asentamientos que allí se establezcan

Suelo Rústico con protección agropecuaria

Comprende aquellos terrenos de excepcional valor agrícola, ganadero y forestal, aquellos otros que tienen posibilidades de explotación de recursos, valores paisajísticos, históricos y culturales, así como los terrenos necesarios para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.

En Suelo rústico con protección agropecuaria solo podrán formularse Planes que se refieran específicamente a la protección del paisaje y del medio natural, a la protección de la Vegetación y los cultivos, o a la protección de las infraestructuras, siempre que los valores propios de estos terrenos se vean amenazados o se desee mejorarlos.

Además el Suelo rústico de Protección Agropecuaria quedará regulado por las Normas de Carácter General de estas Normas Urbanísticas y en general por la Normativa legal J específica.

Suelo Rústico con protección Natural: Cañada Real Leonesa Oriental

Afecta al suelo de esta vía pecuaria que en su trazado procedente de Toledo discurre en buena parte adyacente a la línea jurisdiccional que delimita los Términos Municipales de Fresnedilla e Higuera de Las Dueñas pero sin penetrar en terrenos de Fresnedilla hasta el lugar conocido como 'Los Cantos Gordos del Cercadillo a partir de ese punto la divisoria antes mencionada discurre aproximadamente por el centro de la Cañada Real. Su trazado completo queda descrito minuciosamente en el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias aprobado por Orden Ministerial de 31-12-1942 y se refleja gráficamente en el plano número 1 "Término Municipal y Categorías de Suelo Rústico",

Suelo Rústico con protección Especial: Entorno del cementerio

Se define un espacio de protección en el entorno del cementerio que permita un uso apropiado del mismo

Su delimitación se define gráficamente en el plano número 1 "Término Municipal y Categorías de Suelo Rústico".

Art. 133° Régimen del suelo rústico.

El régimen urbanístico de esta clase de suelo se establece de acuerdo a los capítulos II y IV de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León. Cualquiera que sea su categoría, el Suelo rústico carece de aprovechamiento

urbanístico. Las limitaciones a L, edificación, al uso y a las transformaciones que en él impusieran estas Normas urbanísticas o, las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que tales limitaciones no afectaran al valor inicial que poseyeran los terrenos por el rendimiento rústico que les es propio por su explotación efectiva, o no constituyeran una enajenación o expropiación forzosa del dominio

El Suelo rústico deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad.

Si un suceso natural o provocado causara degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una categoría determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar dicha calificación, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

Es de aplicación a esta clase de suelo, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a: vías de comunicación; infraestructuras del territorio, Montes de Utilidad Pública; uso y desarrollo agrícola, pecuario, forestal y, minero aguas corrientes y lacustres o embalsadas.

En el suelo rústico podrán autorizarse los siguientes usos excepcionales de acuerdo con el artículo 23 de la Ley 5/1999 según el procedimiento regulado por el artículo 25 y las condiciones establecidas en los artículos 26 a 29 de la citada Ley de Urbanismo, siempre que no contradigan otras determinaciones más concretas de las condiciones particulares -establecidas en estas Normas Urbanísticas:

a. Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas vinculadas al uso racional de los recursos naturales.

b. Actividades extractivas, incluida la explotación muera, las canteras y la extracción de áridos o tierras así como las con lociones e instalaciones vinculadas a las mismas,

c. Obras públicas de infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución conservación y servicio.

d. Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales.

e. Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada, siempre que no formen núcleo de población,

f. Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

g. Otros usos que puedan considerarse de interés público, por estar vinculados a cualquier forma del servicio público, o porque se precie la necesidad de su ubicación en suelo rústico, a causa de sus específicos requerimientos o de su incompatibilidad con los usos urbanos.

Los propietarios de los terrenos clasificados como suelo rústico estarán sujetos con carácter general a los deberes y limitaciones establecidos en el artículo 24 (de la Ley de Urbanismo).

Autorización de Uso

Los usos excepcionales contemplados en el párrafo anterior, se definen para cada categoría de suelo rústico como:

- Usos permitidos
- Usos autorizables
- Usos prohibidos

El trámite para las autorizaciones correspondientes se integrará en el procedimiento establecido para la obtención de licencias urbanísticas en el artículo 99 de la Ley de urbanismo con las siguientes particularidades:

a. La documentación técnica que se acompañe a la solicitud de autorización, deberá ser suficiente para conocer las características esenciales del emplazamiento y del uso propuesto, así como de las obras necesarias para su ejecución, conservación y mantenimiento, y las repercusiones ambientales que pudieran producirse.

b. Será preceptivo un periodo de información pública de 15 días, que deberá anunciarse en el Boletín Oficial de la provincia y en un diario de los de mayor difusión de la provincia. Si transcurrido un mes desde la solicitud el Ayuntamiento no hubiera publicado dichos anuncios, podrá promoverse la información pública por iniciativa privada.

c. Concluida la información pública, La comisión Territorial de Urbanismo, resolverá la solicitud concediendo la solicitud simplemente o con condiciones, o bien denegándola motivadamente.

Vara que puedan ser autorizados los usos excepcionales en suelo rústico, los promotores deberán cumplir además las condiciones del artículo 25.3 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, y las establecidas por los artículos siguientes de este capítulo.

Art. 134° Concepto de núcleo de población.

Se considerará Núcleo de Población cualquier hecho o circunstancia que constituya, propicie, facilite o indique la preparación de actividades y asentamientos propios de los suelos Urbanos o Urbanizables. En el término municipal de Fresnedilla sólo se considera como Núcleo de Población el actual núcleo urbano. Fuera del núcleo urbano se aplicará exclusivamente el régimen del Suelo Rústico.

El criterio para determinar la formación de núcleo de población se fija en una densidad de 1 vivienda por hectárea extendida a conjuntos de más de cinco viviendas, o bien la existencia de más de tres edificaciones (de cualquier tipo) independientes, separadas por una distancia menor de 100 m.

Art. 135° Parcelaciones o segregaciones rústicas.

Como establece la Ley de Urbanismo de Castilla y León en su Artículo 104 en ningún caso se podrán conceder licencias de segregación, división o parcelación que tengan por objeto manifiesto o implícito una parcelación urbanística, según se define en el Artículo 24.2 de la citada Ley de Urbanismo de Castilla y León.

En ningún caso se considerarán solares ni se permitirá edificar los lotes resultantes de parcelaciones o reparcelaciones efectuadas con infracción de lo establecido en los mencionados Artículos 104 y 24.2 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

En Suelo rústico sólo podrán realizarse parcelaciones o segregaciones rústicas, acomodándose a lo dispuesto en la legislación agraria. No se procederá a autorizar segregaciones que entrañen riesgo de formación de Núcleo de Población. Las parcelaciones rústicas son actos sujetos a previa obtención de licencia municipal.

La documentación mínima que deberá contener el expediente para solicitar autorización para una parcelación rústica será el siguiente:

1. Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones que fijan las presentes Normas Subsidiarias, donde se recojan:

a. Objetivos de la parcelación,

b. Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbre y cargas

c. De existir, se describirán así misma, todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca matriz, sus usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y de cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción. Para cada una de ellas deberá justificarse su adecuación a la naturaleza y destino de la parcela a la que se adscribe y, en el caso de tratarse de viviendas, su vinculación y necesidad para la explotación agraria de la parcela.

2. Plano de situación de la finca a escala adecuada, recomendándose la 1/25.000.

3. Plano de detalle con delimitación de la finca matriz y de las resultantes, así como localización de las edificaciones existentes, siendo la escala recomendada la 1 /5.000.

4. De estimarse necesario, se podrá solicitar del interesado la mayor aportación de documentación relativa a escrituras de propiedad de la finca, certificación catastral de su superficie, certificaciones existentes y, a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

Para que sea procedente una parcelación rústica, las parcelas resultantes deberán ser todas superiores a la unidad mínima de cultivo, fijada en cuatro hectáreas para secano y una gestaría para regadío por la Conserjería de Agricultura, Ganadería y Montes de la Junta de Castilla y León. Únicamente se podrán segregar excepcionalmente parcelas por debajo de la unidad mínima de cultivo cuando sea para unirla a otra, u otras, que de esta forma completen la superficie de la unidad mínima de cultivo, cuando la finca matriz segregada no quede por debajo de la unidad mínima de cultivo. En este caso deberán tramitarse al mismo tiempo las solicitudes de autorización para la segregación y para la agregación de la parcela a otras.

No se podrá autorizar una parcelación rústica cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieran implantadas con anterioridad resultaran fuera de ordenación en aplicación de las previsiones de estas Normas Urbanísticas.

No están sujetas al trámite de autorización las segregaciones de fincas rústicas que provengan de un expediente de expropiación.

CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES

Art. 136° Condiciones de la edificación.

1. La edificabilidad y la ocupación máxima será de 0,06 m²/m² sin perjuicio de aquellas más restrictivas que se fijen en las condiciones particulares para cada una de las categorías del Suelo Rústico.

2. La parcela mínima será de una extensión igual o superior a la unidad mínima de cultivo fijada según las disposiciones de la Consejería de Agricultura.

3. La ocupación máxima será del 10% de la superficie total, y la suma acumulada de la superficie de suelo ocupada por la construcción o instalaciones, más aquella en la que se hayan realizado explanaciones o desmontes alterando el perfil natural del suelo, no podrán superar nunca el 20% de la parcela. Además dentro de esta se deberá plantar o replantar y mantener en condiciones adecuadas, una superficie arbolada de igual magnitud, con especies autóctonas.

4. Las edificaciones tendrán carácter aislado y rústico .

5. La altura máxima de la edificación será de 6,5 m. y dos plantas, pudiendo superarse sólo en los casos de silos, e instalaciones especiales que lo requieran por su propia condición.

6. La tipología de la edificación deberá ser adecuada a su condición aislada, con una separación mínima respecto a los linderos de la propiedad de 10 m. No se permitirá la realización de cierres de parcela con materiales opacos de altura superior a 1,5 m. Los cierres de parcela en los frentes de los caminos o cualquier clase de vías públicas, se situarán a 3 m. del borde exterior de la cuneta o arista de explanación o desmonte, y nunca a menos de 4 m. Del eje. En el caso de vaguadas o cauces de aguas naturales, la distancia mínima será de 5 m al borde del cauce.

7. Las casetas agrícolas o construcciones auxiliares para este uso, tendrán una altura máxima de 2,5 m. y no tendrán más huecos que una puerta de entrada. Su superficie construida no superará los 10 m².

8. Los servicios mínimos necesarios, a justificar en cualquier tipo de edificación o instalación, serán los siguientes los cuales deberán ser realizados a cargo del promotor, incluida la conexión hasta donde se encuentre disponibles las redes generales, y las repercusiones que se produzcan por el aumento de capacidad y funcionalidad en las infraestructuras existentes:

- Acceso rodado directo desde camino o vía pública. (Se consideran excluidas las servidumbres de paso)
- Abastecimiento de Agua de forma autónoma, justificando una dotación suficiente, tanto en caudal como en potabilidad, para el uso proyectado.
- Soluciones autónomas debidamente justificadas del vertido y tratamientos de residuos (aguas residuales y/o basuras)
- Suministro de energía eléctrica.

9. El terreno completo de la parcela en que se autoriza el nuevo uso deberá quedar vinculada íntegramente al mismo, y se hará constar en el Registro de la Propiedad su condición de indivisible y las limitaciones que puedan imponerse en la autorización del mismo.

En general, se tenderá a la rehabilitación de los edificios existentes como alternativa a los de nueva construcción, y se procurará que la restauración exterior de las construcciones y edificaciones existentes, así como la realización de otras nuevas no alteraren las características arquitectónicas tradicionales.

Art. 137° Tramitación y documentación de los expedientes.

El régimen de autorización se regula en el Art. 9° de las presentes Normas Urbanísticas Regulatorias.

La documentación mínima que deberá contener el expediente de solicitud de autorización será la siguiente:

A. Con carácter general:

1. Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones que fijan las presentes Normas Subsidiarias, comprendiendo los siguientes extremos:

- Objeto de la edificación proyectada en relación con la explotación que se desarrolla o se proyecta desarrollar en la finca.

- Descripción de la finca, que aporte información sobre: propiedad, uso actual, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.

- De existir, se describirán todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca, detallando usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y de cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción. Para cada una de ellas deberá especificarse su función en la explotación agraria o instalación de que se trate, aportando en cualquier caso los planos necesarios para su correcta comprensión a escala 1 /500.

2. Memoria y planos descriptivos de la edificación o instalación, para la que se solícita la autorización, en donde queden claramente especificados los usos previstos, superficies edificadas, alturas, huecos exteriores y distribución interior, así como los tratamientos superficiales, texturas, colores materiales y empleados en cerramientos, cubiertas, carpinterías, y cualquier elemento exterior. La escala de los planos será la adecuada para su correcta comprensión.

3. Plano de situación de la finca con delimitación de ésta, a escala recomendable 1 /20.000.

4. Plano de localización de las construcciones previstas y existentes en relación con la finca a escala adecuada, nunca inferior a 1/5.000. De no ser este plano el del Catastro de Rústica, se acompañará también éste como documentación complementaria.

5. En todo proyecto técnico que se ubique en suelo Rústico, se incluirá un apartado específico en el que se describa y justifique la influencia o repercusión estimada en el entorno. En particular se hará una descripción razonada de las alteraciones que pudiera inducir en los siguientes factores ambientales, ya sea de forma directa o indirecta.

- Suelos (capa de tierra vegetal)
- Vegetación y valores agrícolas o forestales
- Fauna terrestre o fluvial
- Calidad de las aguas superficiales y profundas
- Calidad del aire y ruidos
- Calidad del paisaje y vistas.

En el caso de alteraciones significativas de estos factores, se detallarán las medidas correctoras previstas para reducir o anular si es posible, la alteración de los mismos.

B. Con carácter particular:

1. Si se trata de una instalación de utilidad pública o interés social se tendrá que justificar además estos extremos, la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.

2. Si se trata de una instalación que produzca vertidos residuales al medio circundante, de cualquier tipo, se justificará documentalmente la solución del tratamiento y depuración de estos residuos.

3. Si se tratase de actividades en los anexos I, II, III y IV de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León, contará con un estudio de Evaluación de Impacto Ambiental.

4. Para instalaciones realizadas sobre fincas que tengan acceso, o que de alguna manera queden afectadas por vías pecuarias clasificadas, o estén incluidas dentro de propiedades del Monte Público, o enclavados del mismo, será imprescindible acompañar al expediente, informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

5. Para instalaciones realizadas sobre fincas que tengan acceso, o que de alguna manera queden afectadas por zona de afección de carreteras, será imprescindible acompañar al expediente el informe del organismo propietario de la vía afectada.

6. Para instalaciones realizadas sobre fincas afectadas por zonas de dominio público hidráulico, será imprescindible acompañar al expediente el informe de la confederación Hidrográfica del Tajo

7. Para instalaciones realizadas sobre fincas en las que existan actuaciones de interés para el patrimonio

histórico-artístico, será imprescindible acompañar el informe de la comisión Provincial de Patrimonio de la Junta de Castilla y León.

8. Para instalaciones extractivas será necesario el cumplimiento de la Ley de Minas y el Reglamento que la desarrolla, el Real Decreto de 15 de Octubre de 1992 sobre Restauración de Espacios Naturales afectados por actividades extractivas y el Decreto 119/1985 de la Consejería de Industria y Energía sobre el mismo tema.

9. Para instalaciones industriales será necesario el informe favorable de la Consejería de Industria y Energía de la junta de castilla y León.

10. El informe favorable de la Consejería de Agricultura y Ganadería si se tratase de instalaciones dedicadas a usos ganaderos o agrícolas.

11. El informe favorable de todos aquellos organismos competentes relativos a la actividad y uso que se desarrolle y a la ubicación del mismo.

Una vez autorizada la instalación por el órgano competente de la Comunidad de Castilla y León, el Ayuntamiento resolverá sobre la concesión de la licencia de obras. En el caso de que el expediente de autorización no hubiera incluido el proyecto completo de la instalación, el solicitante deberá aportar dicho proyecto, que se adecuará a todas y cada una de las determinaciones con que se haya otorgado la autorización, requisito sin el cual la licencia adolecerá de vicio y será por tanto anulable, siendo responsable la administración que la otorgara.

Art. 138° Condiciones higiénicas y de seguridad.

Deberá quedar justificado en la solicitud de autorización o de aprobación cuando así proceda, y según sea el tipo de construcción o instalación, el abastecimiento de agua, evacuación de residuos y saneamiento, así como la depuración apropiada al tipo de residuo que se produzca, suministro de energía y, así mismo las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.

En cualquier caso, será competencia de los Organismos que otorgasen e informasen la licencia solicitar del promotor previamente a la autorización, la modificación de los medios adoptados para la depuración de las aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando, de la documentación señalada en el párrafo anterior, se desprenda técnicamente la incapacidad de dichos medios para depurar, al objeto de proteger el medio natural.

Así mismo, en las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo, de forma incontrolada, deberán de instalar o, en su caso, mejorar los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales. Todo ello sin perjuicio de las sanciones que pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento u órgano Administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.

Art. 139° Condiciones generales estéticas y protección del Paisaje.

Las instalaciones, construcciones o edificaciones que se ubiquen en las zonas de interés paisajístico, deberán incluir en el proyecto o la documentación técnica preceptiva para su autorización, un apartado donde se justifique el respeto de los valores de la zona, incluyendo imágenes o perspectivas del resultado final, ya sea por fotomontajes, técnicas de realidad virtual informática, o cualquier otra realizada con rigor y precisión suficientes para garantizar la fiabilidad y fidelidad de la imagen con la realidad.

En el Término Municipal de Fresnedilla se considerará de interés paisajístico todo el suelo rústico del término municipal.

Cerramientos de Parcelas

Los cerramientos de parcelas se realizarán con elementos vegetales o materiales tradicionales, “piedra o madera”. Los paramentos ciegos se mantendrán siempre que sea posible por debajo de 1,5 metros sobre el nivel del terreno a ambos lados del cierre.

Excepcionalmente podrán autorizarse cerramientos con altura superior siempre que sean característicos del uso y tipología tradicional de la zona en que se encuentre ubicada, no se limite el campo visual, o cuando resulte imprescindible en función de la naturaleza de la instalación.

Los cierres que sean muros de contención, no sobrepasarán la altura de 3 m. en cualquier punto del terreno. Se disminuirá el impacto visual mediante la utilización de plantaciones vegetales.

Movimientos de Tierras

Cuando por la topografía del terreno sea necesario y autorizable realizar algún movimiento de tierras, deberán observarse los siguientes requisitos:

Se evitará superar desniveles de más de 3,5 m con muros de contención o cortes del terreno natural en ángulos mayores de 70° con la horizontal.

Cuando sea necesario superar desniveles mayores se realizarán escalonamientos sucesivos reduciendo la pendiente global hasta aproximarla al doble de la pendiente del suelo natural como máximo y replantar con árboles autóctonos y especies vegetales las plataformas entre desniveles, o bien el conjunto del talud o ladera resultante.

Art. 140° Protección del medioambiente.

La protección del Medio Ambiente se ajustará a su propia legislación estatal, Real decreto 1302/86 de 28 de Junio sobre Evaluación de Impacto Ambiental, y su Reglamento RD 1131 /88, o a la legislación de la comunidad autónoma Ley 8/1994 de 24 de Junio de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León y el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental en Castilla y León (Decreto 209/95 de 5 de octubre).

En todo proyecto o actividad sometido a Evaluación de Impacto Ambiental, ya sea por la legislación estatal o de ámbito autonómico, el titular del mismo, deberá entregar en el Ayuntamiento, para su conocimiento y archivo, un ejemplar completo del citado estudio, y una copia de la propia Declaración de Impacto Ambiental.

Art. 141° División en Zonas.

El suelo Rústico del municipio de Fresnedilla se subdivide en las categorías de Suelo Rústico Común, Suelo Rústico de Entorno Urbano, Suelo Rústico con Protección Agropecuaria, Suelo Rústico con Protección Natural y Suelo Rústico con Protección Especial de acuerdo con la delimitación incluida en el plano 1 "Término Municipal y Categorías de Suelo Rústico".

Estas categorías se adoptan de acuerdo con el Art. 16 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León correspondiendo a sus apartados a), b), d), g) y h) respectivamente.

Art. 142° Suelo rústico común.

El suelo Rústico Común se delimita en el plano 1 "Término Municipal y Categorías de Suelo Rústico. Este suelo estará sujeto a las determinaciones del Art. 26 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

Las condiciones de edificación de aquellos usos autorizables en esta categoría de suelo rústico, serán los descritos en el Art. 127 de las Normas Generales establecidas para esta base de suelo.

- Edificabilidad máxima: 0,06 m²/m²
- Ocupación máxima 10

Usos Permitidos

Los propios del suelo Rústico)

• Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas.

• Obras públicas de infraestructuras en general y sus construcciones asociadas cuando estén previstas en el planeamiento urbanístico o en algún instrumento de ordenación del territorio.

En el caso de las construcciones vinculadas a los usos agrícolas, ganaderos, forestales o cinegéticos, esta vinculación debe ser directa y claramente justificada.

En el caso de que dichas construcciones deban alojar además del uso principal de carácter agrícola ganadero forestal o cinegético, otros usos complementarios o vinculados, como viviendas para guarda o mantenimiento, oficinas, exposiciones de tipo comercial, talleres o instalaciones de transformación o envasado, etc. entonces esas construcciones pasarán automáticamente a tener la consideración de usos autorizables, y en ningún caso los usos indirectos o complementarios podrán tener mayor importancia o trascendencia que el uso principal.

Usos autorizables

- Usos de interés público o aquellos incompatibles con los usos urbanos.
- Obras públicas de infraestructuras en general

- La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos aéreos, antenas de telefonía móvil y repetidores en general requerirá la autorización previa del Servicio Territorial de Medio Ambiente.
- Construcciones e instalaciones propias de asentamientos tradicionales
- Actividades extractivas, minera, canteras etc. y sus construcciones vinculadas
- Ganadería intensiva (Industrial estabulada)
- Industria Agroalimentaria vinculada a la producción
- Reforma y ampliación de construcciones existentes NO declaradas Fuera de Ordenación.
- Se podrá autorizar por el Ayuntamiento, la realización de pruebas deportivas que NO incluyan vehículos a motor.
- Las actividades de investigación en el Medio Natural

Usos prohibidos

- Se prohíben las edificaciones que supongan alteración manifiesta del paisaje o que desfiguren de forma ostentosa la configuración arquitectónica tradicional.
- Se prohíben la instalación de almacenes de residuos tóxicos, peligrosos o nucleares.
- Se prohíbe la destrucción, deterioro o recolección de especies vegetales incluidas en los Catálogos de especies amenazadas.
- Se prohíbe realizar señales, inscripciones signos o dibujos en los árboles, piedras, o cualquier elemento natural o histórico-cultural.
- Se prohíbe la venta ambulante fuera de las Zonas de Uso General o núcleos urbanos.
- Se prohíbe arrojar / incinerar basuras, residuos o escombros fuera de sus zonas específicas.
- Se prohíbe la Emisión de elementos contaminantes por encima de los niveles autorizados.
- Se prohíbe la utilización de productos fitosanitarios clasificados como tóxicos o muy tóxicos.
- Se prohíbe el lavado de vehículos o enseres con aguas corrientes. Se prohíbe la colocación de cepos, lazos, reclamos etc.
- Se prohíbe la realización de pruebas deportivas con vehículos a motor.
- Queda prohibida la realización de maniobras militares con vehículos acorazados o con fuego real, salvo los supuestos de la Ley Orgánica 4/1981.
- La instalación de campos de tiro militares.

Art. 143º Suelo Rústico de Entorno Urbano.

El Suelo Rústico de Entorno Urbano se delimita en el plano 1 “Término Municipal y Categorías de Suelo Rústico”. Este suelo estará sujeto a las determinaciones del Art. 27 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

Las condiciones de edificación de aquellos usos autorizables en esta categoría de suelo rústico, serán los descritos en el Art. 127 de las Normas Generales establecidas para esta clase de suelo con las limitaciones que a continuación se expresan.

- Edificabilidad máxima: 0,05 m²/m²
- Ocupación máxima 5%

Usos permitidos

• Obras públicas de infraestructuras en general y sus construcciones asociadas cuando estén previstas en el planeamiento urbanístico o en algún instrumento de ordenación del territorio.

Usos autorizables

- Obras públicas de infraestructuras en general
- Construcciones e instalaciones propias de asentamientos tradicionales
- Reforma y ampliación de construcciones existentes NO declaradas Fuera de Ordenación.
- Usos de interés público o aquellos incompatibles con los usos urbanos.
- La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos aéreos, antenas de telefonía móvil y repetidores en general requerirá la autorización previa del Servicio Territorial de Medio Ambiente.
- Se podrá autorizar por el Ayuntamiento, la realización de pruebas deportivas que NO incluyan vehículos a motor.
- Las actividades de Investigación en el Medio Natural.

Usos Prohibidos

- Actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.
- Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a los mismos.
- Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.
- Se prohíben las edificaciones que supongan alteración manifiesta del paisaje ó/que desfiguren de forma ostentosa la configuración arquitectónica tradicional.
- Se prohíbe realizar señales, inscripciones signos o dibujos en los árboles, piedras, o cualquier elemento natural o histórico-cultural.
- Se prohíbe la colocación de vallas y carteles publicitarios o cualquier otro elemento que dificulte o limite las vistas tradicionales.
- Se prohíbe la venta ambulante fuera de las Zonas de Uso General o núcleos urbanos.
- Se prohíben las explotaciones de ganadería intensiva (Industrial estabulada)
- Se prohíbe la destrucción, deterioro o recolección de especies vegetales incluidas en los Catálogos de especies amenazadas.
- Se prohíbe arrojar/ incinerar basuras, residuos o escombros fuera de sus zonas específicas.
- Se prohíben la instalación de almacenes de residuos tóxicos, peligrosos o nucleares.
- Se prohíbe la Emisión de elementos contaminantes por encima de los niveles autorizados.
- Se prohíbe la utilización de productos fitosanitarios clasificados como tóxicos o muy tóxicos.
- Se prohíbe la colocación de cepos, lazos, reclamos etc.
- Se prohíbe el lavado de vehículos o enseres con aguas corrientes.
- Se prohíbe la realización de pruebas deportivas con vehículos a motor.
- Queda prohibida la realización de maniobras militares con vehículos acorazados o con fuego real, salvo los supuestos de la Ley Orgánica 4/1981.
- La instalación de campos de tiro militares.

Art. 144° Suelo Rústico de Protección Agropecuaria.

El Suelo Rústico de Protección Agropecuaria se delimita en el plano 1 “Término Municipal y Categorías de Suelo Rústico”. Este suelo estará sujeto a las determinaciones del Art. 29 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

Las condiciones de edificación de aquellos usos autorizables en esta categoría de suelo rústico, serán los descritos en el Art. 127 de las Normas Generales establecidas para esta clase de suelo con las limitaciones que a continuación se expresan.

- Edificabilidad máxima: 0,05 m²/m²
- Ocupación máxima 10%

Usos Permitidos

- De nueva implantación: Ninguno
- Ya existentes: en general los agrícolas, ganaderos y forestales compatibles con la protección que se establece para esta zona.

Usos Autorizables

- Obras públicas de infraestructuras en general
- Construcciones e instalaciones propias de asentamientos tradicionales.
- Agrícola en general y ganadería extensiva
- Ganadería intensiva
- Reforma y ampliación de construcciones existentes NO declaradas Fuera de Ordenación.
- Usos de interés público o aquellos incompatibles con los usos urbanos.
- La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos aéreos, antenas de telefonía móvil y repetidores en general requerirá la autorización previa del Servicio Territorial de Medio Ambiente.
- Se podrá autorizar por el Ayuntamiento, la realización de pruebas deportivas que NO incluyan vehículos a motor.

- Las actividades de Investigación en el Medio Natural,

Usos prohibidos

- Se prohíbe la Emisión de elementos contaminantes por encima de los niveles autorizados.
- Actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.
- Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a los mismos.
- Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.
- Se prohíben las edificaciones que supongan alteración manifiesta del paisaje o que desfiguren de forma ostentosa la configuración arquitectónica tradicional.
- Se prohíbe la colocación de vallas y carteles publicitarios o cualquier otro elemento que dificulte o limite las vistas tradicionales.
- Se prohíbe realizar señales, inscripciones signos o dibujos en los árboles, piedras, o cualquier elemento natural o histórico-cultural.
- Se prohíbe la destrucción, deterioro o recolección de especies vegetales incluidas en los Catálogos de especies amenazadas.
- Se prohíbe la venta ambulante fuera de las Zonas de Uso General o núcleos urbanos.
- Se prohíbe arrojar/ incinerar basuras, residuos o escombros fuera de sus zonas específicas.
- Se prohíben la instalación de almacenes de residuos tóxicos, peligrosos o nucleares.
- Se prohíbe la utilización de productos fitosanitarios clasificados como tóxicos o muy tóxicos.
- Se prohíbe la colocación de cepos, lazos, reclamos etc.
- Se prohíbe el lavado de vehículos o enseres con aguas corrientes.
- Se prohíbe la realización de pruebas deportivas con vehículos a motor.
- Queda prohibida la realización de maniobras militares con vehículos acorazados o con fuego real, salvo los supuestos de la Ley Orgánica 4/1981
- La instalación de campos de tiro militares.

Art. 145° Suelo Rústico con Protección Natural. Cañada Real Leonesa Oriental.

El Suelo Rústico de Protección Natural se delimita en el plano 1 "Término Municipal y Categorías de Suelo Rústico" y afecta a todo el trazado de la Cañada Real Leonesa Oriental a su paso por Suelo Rústico perteneciente al Término Municipal de Fresnedilla Este suelo estará sujeto a las determinaciones del Art. 29 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, a lo establecido en la Ley 3/1995 sobre Vías Pecuarias de ámbito estatal y a lo que establezca en un futuro La Junta de Castilla y León en esta materia.

- Edificabilidad máxima. Nulo
- Ocupación máxima. Nulo

Usos Permitidos

- Se define el tránsito ganadero como uso característico y prioritario sobre cualquier otro. Dicho tránsito será libre y gratuito en todo su trazado.
- En su normal tránsito por la Cañada, los ganados podrán aprovechar libremente los frutos y los productos espontáneos de aquella. Asimismo, podrán aprovechar, pernoctar y utilizar los reposaderos y descansaderos que existan o puedan crearse.
- Se consideran compatibles con la actividad pecuaria los usos tradicionales que, siendo de carácter agrícola y no teniendo la naturaleza jurídica de la ocupación, puedan ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero.
- La circulación de personas a pie y de los animales que tengan permanentemente bajo su control, de modo que no puedan representar un inconveniente por el tránsito de los ganados.
- La circulación de tractores, remolques, sembradoras, cosechadoras y maquinaria agrícola de cualquier género y otros vehículos para el servicio de las explotaciones agrarias contiguas o próximas a las vías, así como de los camiones que transiten al servicio de una explotación agraria a la que aquéllas sirvan de acceso, con los límites en tonelaje e intensidad que establezca la Ley que regule estas vías y siempre respetando la prioridad del paso de los ganados, evitando el desvío de éstos o la interrupción prolongada de su marcha.
- El tránsito de vehículos motorizados que estén al servicio de establecimientos hoteleros, deportivos, cul-

turales y educativos que radiquen en el medio rural, contiguos o próximos a las vías, cuando no sea posible el acceso de otro modo; así como el tránsito de vehículos que sirvan para el acceso a casas, granjas y explotaciones de todo género que estén aisladas en el medio rural, con la misma condición de prioridad al tránsito ganadero que en el apartado anterior.

• En armonía con su destino pecuario prioritario, también se podrá utilizar el espacio de la Vía para el esparcimiento y recreo públicos y podrán ser utilizada para el paseo, el senderismo, la cabalgada, el cicloturismo, el esquí de fondo y cualquier otra forma de desplazamiento deportivo sobre vehículo no motorizado, siempre que respeten la prioridad del tránsito ganadero. No obstante, cuando dichos usos puedan suponer incompatibilidad con la protección de ecosistemas sensibles, de masas forestales con alto riesgo de incendio, o de especies protegidas, se precisará de la autorización de la Consejería de Medio Ambiente previo informe del Ayuntamiento, pudiéndose establecer en consecuencia, determinadas restricciones temporales a los usos antes descritos.

Usos Autorizables

- Obras públicas de infraestructuras en general
- La organización en las vías pecuarias de actividades recreativas o culturales, así como pruebas y competiciones deportivas
- El establecimiento en terrenos de vías pecuarias de instalaciones desmontables, necesarias para la práctica de las actividades recreativas o deportivas anteriormente mencionadas conforme a lo establecido en el artículo 14 de la Ley 3/1995 y a lo que establezca una futura regulación autonómica
- Reforma de construcciones existentes NO declaradas Fuera de Ordenación
- Las plantaciones lineales, cortavientos u ornamentales, cuando permitan el tránsito normal del ganado.
- Fuera de los supuestos previstos en el apartado de usos permitidos el tránsito por las vías pecuarias de vehículos motorizados requerirá la autorización expresa mediante documento especial, que únicamente podrá concederse con carácter excepcional conforme a lo regulado en este artículo.

Para la concesión de estas autorizaciones deberán reunirse los requisitos que reglamentariamente se establezcan.

Las autorizaciones se concederán para cada utilización concreta o bien para una duración igual a la de la actividad que motiva su solicitud, si bien podrán volver a solicitarse una vez hubieran expirado; garantizarán la prioridad del tránsito ganadero y demás usos compatibles y complementarios como los define la Ley 3/1995.

No obstante lo anterior, no requerirá autorización el tránsito de vehículos motorizados cuando éste se realice dentro de los límites de un camino de uso público que discurra por la vía pecuaria. Usos de interés público o aquellos incompatibles con los usos urbanos.

- La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos aéreos, o enterrados.

La autorización para estos usos provendrá de la Consejería de Medio Ambiente de La Junta de Castilla y León previo informe del Ayuntamiento.

Usos Prohibidos

- Antenas de telefonía móvil y repetidores en general Actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.
- Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a los mismos.
- Las construcciones destinadas a vivienda de cualquier tipología.
- Las construcciones en general sea cual sea su uso con las excepciones expuestas en los grupos de usos anteriores.
- Se prohíbe el asfaltado o cementado de la vía.
- Se prohíbe el tránsito por la Cañada con vehículos a motor salvo las excepciones antes mencionadas.
- Se prohíbe el lavado de vehículos o enseres con aguas corrientes
- Se prohíbe arrojar / incinerar basuras, residuos o escombros fuera de sus zonas específicas.
- Se prohíbe la colocación de cepos, lazos, reclamos etc
- Se prohíbe realizar señales, inscripciones signos o dibujos en los árboles, piedras, o cualquier elemento

natural o histórico-cultural.

- Se prohíbe la colocación de vallas y carteles publicitarios o cualquier otro elemento que dificulte o limite las vistas tradicionales.
- Se prohíbe la realización de pruebas deportivas con vehículos a motor,
- Se prohíbe la venta ambulante fuera de las Zonas de Uso General o núcleos urbanos.

Como vía pecuaria clasificada desde 1936 le son de aplicación todas las disposiciones legales actuales y futuras que como tal la protegen y cualquier intervención o modificación de su estado actual deberá comunicarse al Servicio Territorial de Medioambiente.

Art. 146° Suelo Rústico de Protección Especial. Entorno de Cementerio.

Espacio de protección que se define en el entorno del cementerio para preservarlo de cualquier tipo de actividad molesta o incompatible con su uso. Este espacio de protección abarca a la superficie definida por un círculo de 75 metros de diámetro trazado con centro en la intersección de las dos diagonales del polígono definido por los muros perimetrales del actual recinto.

- Edificabilidad máxima: Nulo
- Ocupación máxima: Nulo

Usos permitidos

Ninguno

Usos Autorizables

Obras públicas de infraestructuras en general

Usos de interés público o aquellos incompatibles con los usos urbanos

La instalación de tendidos eléctricos telefónicos aéreos o enterrados con la autorización previa del Servicio Territorial de Medio Ambiente.

Usos Prohibidos

- Antenas de telefonía móvil y repetidores en general
- Actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.
- Cualquier actividad agrícola o ganadera independientemente de su tamaño o intensidad que produzca molestias de ruidos, olores o cualquiera otras incompatibles con el uso del cementerio.
- Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento de cualquier tipo
- Las construcciones destinadas a vivienda de cualquier tipología.
- Las construcciones en general sea cual sea su uso incluidas las vinculadas a actividades tradicionales agrarias o ganaderas.
- Se prohíbe el lavado de vehículos o enseres con aguas corrientes.
- Se prohíbe arrojar / incinerar basuras, residuos o escombros fuera de sus zonas específicas.
- Se prohíbe la colocación de cepos, lazos, reclamos etc.
- Se prohíbe realizar señales, inscripciones signos o dibujos en los árboles, piedras, o cualquier elemento natural o histórico-cultural.
- Se prohíbe la colocación de vallas y carteles publicitarios o cualquier otro elemento que dificulte o limite las vistas tradicionales.
- Se prohíbe la realización de pruebas deportivas de cualquier tipo.
- Se prohíbe la venta ambulante.

En Fresnedilla (Ávila) Febrero de 2002.

Los Arquitectos redactores, *Jesús Gascón Bernal* y *Manuel Rodríguez Pérez*.

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Número 4.231

Ayuntamiento de Nava de Arévalo

ANUNCIO

SUBASTA URGENTE DE PIÑAS

Aprobado por el Sr. Alcalde el pliego de condiciones económicoadministrativas particulares que ha de regir en la enajenación mediante subasta pública del fruto albar (piñas) de los montes 30,31 y 32 para el año 2002, de acuerdo con el artículo 122.1 del R. D 781 / 86, de 18 de abril por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, se hace público durante el plazo de ocho días, a fin de que durante dicho plazo se puedan presentar las reclamaciones y observaciones por los interesados.

Al propio tiempo, de acuerdo con el artículo 122.2 de la mencionada disposición, se anuncia la convocatoria de subasta pública urgente para la enajenación del fruto albar de los montes 30,31 y 32, del año 2002, la cual tendrá lugar al día siguiente después de transcurridos trece días desde la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de la provincia y a las trece horas, con las siguientes características:

MONTE N° 30.-

Producción estimada:	1.000 kg.
Precio Base :	160,00 €
Precio Índice :	320,00 €
Fianza Provisional:	4 €

MONTE N° 31.-

Producción estimada:	30.000 kg
Precio Base:	4.800,00 €
Precio Índice:	9.600,00 €
Fianza Provisional:	96 €

MONTE N° 32.

Producción estimada:	1.500 kg.
Precio Base:	240,00 €
Precio Índice:	480,00 €
Fianza Provisional:	5 €

La modalidad de estos aprovechamientos es a riesgo y ventura.

El plazo de duración del contrato será desde el día 11 de noviembre de 2002 al 15 de abril del 2003.

La fianza definitiva queda fijada en el 4 por 100 del precio de adjudicación de cada Monte.

PROPOSICIONES.- Se presentarán en dos sobres cerrados, indicando el Monte por el que se opta y el nombre del licitador, pudiendo depositarse en la Secretaría de este Ayuntamiento, durante el plazo de TRECE DÍAS naturales, siguientes al de la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, hasta las trece horas del día en que se celebre la subasta, que tendrá lugar al día siguiente de transcurrir los trece días naturales anteriormente referidos. La apertura de las plicas tendrá lugar a continuación, es decir, a las trece horas del día en que se celebre la subasta.

DOCUMENTACIÓN Se adjuntarán dos sobres con la siguiente documentación:

a) En el primer sobre se unirá:

-- Declaración jurada de no estar comprendido en ninguno de los casos de incapacidad o incompatibilidad señalados en el art. 20 del R.D.L 2/2000 de 16 de junio.

-- Poder bastantado acreditativo de la persona autorizada, si se actúa en representación.

-- Fotocopia del CIF o NIF del solicitante.

-- Resguardo de haber presentado la garantía provisional.

-- Documentos justificativos de estar al corriente del pago de cuotas a la Seguridad Social y Hacienda, así como del Impuesto de Actividades Económicas o equivalente.

b) En el segundo sobre se adjuntará la oferta económica.

MODELO DE PROPOSICIÓN

D.....con D.N.I. n°.....domiciliado en.....en nombre propio o en representación devisto el anuncio publicado en el B.O.P. núm.....de fecha.....y los Pliegos de Condiciones que rigen el aprovechamiento de piñas del Monte n°.....de la propiedad de este Ayuntamiento para el año 2002, ofrece por el aprovechamiento de dicho Monte, la cantidad de..... euros (en número y letra), cantidad a la que habrá de incrementarse el IVA vigente; aceptando íntegramente el Pliego de Condiciones aprobado por el Ayuntamiento y que manifiesto conocer.

Nava de Arévalo a 4 de octubre de 2002

El Alcalde, *Ilegible*