



Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE ÁVILA

Lunes 25 de noviembre de 2002

FASCÍCULO PRIMERO

Número 206

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

Depósito Legal: AV-1-1958

SUMARIO

<u>Pags.</u>	<u>Pags.</u>
<u>ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO</u>	<u>JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN</u> 2 a 56
Ministerio de Hacienda 1	<u>ADMINISTRACIÓN LOCAL</u>
Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales . . . 1 y 2	Ayuntamiento de Ávila. 56 a 64
	Diversos Ayuntamientos. 64

ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO

Número 4.810

Ministerio de Hacienda

DELEGACIÓN DE ECONOMÍA Y HACIENDA
EN ÁVILA

GERENCIA TERRITORIAL DEL CATASTRO

ANUNCIO DE EXPOSICIÓN AL PÚBLICO DEL EDICTO A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 70.4 DE LA LEY 39/1998.

Concluido el proceso de notificación individualizada de valores catastrales en los municipios de S Bartolomé de Pinares, Ávila, Ojos Albos, Sta. María del Cubillo, Lanzahita, La Adrada, y Las Navas del Marques, y de conformidad con lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 70 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, se pone en conocimiento de todos los interesados que el Edicto en el que se publica el valor catastral, reducción y base liquidable de cada bien inmueble correspondiente a aquellas notificaciones respecto de las cuales son desconocidos los interesados o sus domicilios, han sido rehusadas, o no ha sido posible tener constancia de la realización de las mismas, estará expuesto en los Ayuntamientos respectivos a partir del próximo día 27 de noviembre durante un plazo de quince días hábiles.

Todo ello, sin perjuicio del derecho de los interesados a obtener una copia de las citadas notificaciones personándose en las oficinas de la Gerencia Territorial del Catastro, sita en la Calle Intendente Aizpuru, nº 4 de Ávila.

El plazo de un mes para la interposición del recurso de reposición o reclamación económico, administrativa contra los valores catastrales incluidos en el Edicto, se contará a partir del día siguiente al de la finalización del periodo de exposición pública del mismo.

En Ávila, a 21 de noviembre de 2002

El Gerente Territorial, P.A. *Luis Arijón Alvarez*

– o0o –

Número 4.815

Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales

TESORERÍA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL

DIRECCIÓN PROVINCIAL DE ÁVILA

SERVICIO TÉCNICO DE NOTIFICACIONES E IMPUGNACIONES

EDICTO DE NOTIFICACIÓN

De conformidad con lo previsto en los artículos 59.4 y 61 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de

Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, al no haber podido ser notificado D. FERNANDO VELÁZQUEZ MARCOS a continuación se transcribe texto del, Jefe del Servicio Técnico de Notificaciones e Impugnaciones, de fecha 22 de Octubre de 2002, por la que se desestima el escrito de oposición al apremio contra las providencias 05/02/010413888 y 05/02/010400552.

RESOLUCIÓN: DESESTIMAR la oposición al apremio confirmando las providencias de apremio objeto de oposición.

Contra la presente resolución podrá formularse recurso de Alzada en el plazo de UN MES, contado a partir del siguiente a su notificación, ante esta Dirección Provincial, de acuerdo con el artículo 183 del Reglamento General de Recaudación; advirtiéndole que tal interposición no suspenderá el procedimiento recaudatorio de apremio salvo que se realice el pago de la deuda perseguida, se garantice con aval suficiente o se consigne su importe, incluidos el recargo de apremio y el 3 por ciento a efectos de cantidad a cuenta de las costas reglamentariamente establecidas; todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley General de la Seguridad Social y el artículo 183 del Reglamento General de Recaudación de los Recursos del Sistema de la Seguridad Social, aprobado mediante el Real Decreto 1637/1995, de 6 de octubre (BOE de 24.10.95).

Para conocimiento del contenido íntegro de la mencionada resolución, el interesado podrá comparecer, si lo estima oportuno, en los locales de esta Dirección Provincial.

El Jefe del Servicio Territorial de Notificaciones e impugnaciones, *Juan Carlos Herraiz Mancebo*.

– o0o –

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

Número 4.594

Junta de Castilla y León

DELEGACIÓN TERRITORIAL

SERVICIO TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE

La Asociación Junta de Cazadores de Burgohondo, con domicilio en C/ Ávila, nº 20.- 05113 Burgohondo (Ávila), ha solicitado el cambio de titular y la adecuación del coto privado de caza menor, con aprovechamiento secundario de caza mayor, cuyas características son las siguientes:

- Denominación del coto y referencia: "Abadía de Burgohondo", AV-10.435

- Localización: Término municipal de Burgohondo.

- Descripción: Tiene una superficie de 3.397 Has. y linda: al Norte, con los términos municipales de Navarredondilla y Navalморal de la Sierra; al Este, con el término de Navalunga, al Sur, con el coto AV-10.008 de Burgohondo, y al Oeste, con el término de Navatalgordo.

Lo que se hace público para que cuantos se consideren interesados puedan examinar el expediente y formular las alegaciones oportunas en el Servicio Territorial de Medio Ambiente en Ávila, durante el plazo de 20 días hábiles a partir de la fecha de publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia.

Ávila, a 30 de octubre de 2002

El Jefe del Servicio Territorial, *Juan Manuel Pardo Ontoria*

– o0o –

Número 4.766

Junta de Castilla y León

DELEGACIÓN TERRITORIAL DE ÁVILA

SERVICIO TERRITORIAL DE FOMENTO

COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO

La Comisión Territorial de Urbanismo de Ávila, en sesión celebrada el 31 de octubre de 2002 adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

EXPTE: PTO 30702.- Modificación puntual nº 3 del PGOU DE ARÉVALO (ÁVILA).

APROBAR DEFINITIVAMENTE, la Modificación Puntual nº 3 del P.G.O.U DE ARÉVALO.

De conformidad con lo previsto en el art. 138.4 de la Ley 5/99 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, en relación con el art. 115.1 de la Ley 4/99 de 13 de enero que modifica la Ley 30/92 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común contra este acuerdo que no pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso de alzada ante el Excmo. Consejo de fomento en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente a aquel que tenga lugar la notificación en su caso, o a que se produzca la última publicación en el

Boletín Oficial de Castilla y León o en el Boletín Oficial de la Provincia de Ávila del presente acuerdo.

Ávila, 14 de noviembre de 2002.

La Secretaria de la Comisión Territorial de Urbanismo, *M^a Noelia Díez Herrezuelo*.

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 3 del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA de ARÉVALO

Excmo. AYUNTAMIENTO DE ARÉVALO

Redactor: Javier Bretón Dellmans, Arquitecto Municipal.

1. ANTECEDENTES

PLANEAMIENTO VIGENTE

La revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Arévalo fué aprobada definitivamente con fecha 28 de abril de 1995.

En el año 98, fue aprobada la modificación puntual nº 1, y en el año 2000, la modificación puntual nº 2.

2. OBJETO DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN

Transcurridos estos dos años, se ha recibido solicitud de un particular para la modificación de parte del articulado, tras la denegación de autorización para una ampliación de una industria existente en suelo rústico.

El objeto de la presente modificación es reajustar parte de la Normativa en Suelo rústico (suelo No Urbanizable, según el PGOU), para permitir algunas actuaciones concretas y corregir contradicciones del articulado.

3. JUSTIFICACIÓN LEGAL DE LA MODIFICACIÓN

La Modificación se redacta en base a lo dispuesto en el art. 58 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y su Disposición Transitoria Tercera punto 2, considerando que no se produce aumento de edificabilidad, ni de densidad de población, al ser el uso industrial.

4. JUSTIFICACIÓN TÉCNICA DE LA MODIFICACIÓN

La Modificación se plantea en relación con la solicitud presentada, así como para ajustar una serie de conceptos contradictorios y que se concretan en:

Artículo 7.2.12 USO INDUSTRIAL

En el punto 2, se plantea reducir la parcela mínima a 10.000 m².

En el punto 3, añadir que los retranqueos mínimos no serán de aplicación a las edificaciones preexistentes a la aprobación del presente PGOU.

Asimismo se plantea la necesidad de modificar, por resultar contradictorio el art. 2.2.2. al haber que-

dado fuera de ordenación la instalación objeto de la solicitud (Piensos CIMA) con la aprobación de la Ley 5/1999, al calificarse el terreno que ocupa como Suelo Urbanizable No delimitado.

Artículo 2.2.2. LIMITACIONES EN LAS SITUACIONES FUERA DE ORDENACIÓN

En el punto 2 se sustituirá el último párrafo desde “hasta de un 20%... al final”, por “siempre que se cumpla lo previsto en la Normativa correspondiente al suelo donde se localicen”.

5. DOCUMENTOS QUE SE ACOMPAÑAN

Se acompañan los textos de los artículos 2.2.2., 7.2.12 y 7.2.21 vigentes así como los que resultan tras la Modificación objeto de este expediente.

Arévalo, julio de 2002.

El Arquitecto Municipal, *Javier Bretón Dellmans*.

Artículo 2.2.2. LIMITACIONES EN LAS SITUACIONES FUERA DE ORDENACIÓN

TEXTO ACTUAL

1. En los edificios o edificios o instalaciones fuera de ordenación a resultas de las situaciones descritas en el artículo anterior no podrán autorizarse obras con excepción de las previstas en el art. 137 de la Ley del Suelo.

2. En las instalaciones industriales situadas fuera de ordenación que no resulten nocivas, molestas o insalubres en relación con su entorno, podrán autorizarse obras de consolidación, reparación y ampliación hasta un 20% de la superficie edificada con anterioridad al Plan, a condición de que no exista oferta de suelo industrial apto.

TEXTO MODIFICADO

1. En los edificios o edificios o instalaciones fuera de ordenación a resultas de las situaciones descritas en el artículo anterior no podrán autorizarse obras con excepción de las previstas en el art. 64 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

2. En las instalaciones industriales situadas fuera de ordenación que no resulten nocivas, molestas o insalubres en relación con su entorno, podrán autorizarse obras de consolidación, reparación y ampliación siempre que cumplan lo dispuesto en la Normativa correspondiente al Suelo donde se localicen.

Artículo 7.2.12 USO INDUSTRIAL

TEXTO ACTUAL

1. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidas por la legislación específica de la actividad, y demás

normativa sectorial o general que les sea de aplicación.

2. Excepcionalmente podrán localizarse en Suelo No Urbanizable: a) Las que por su sistema de producción, estén extremadamente vinculadas con la extracción de la materia prima, o que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria, y las que por su carácter o dimensión resultasen incompatibles con los suelos urbanos. b) Las instalaciones molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, sujetas al procedimiento previsto en el art.16 de la Ley del Suelo.

3. Deberán crear barreras arboladas de 25 metros de anchura en todo el perímetro de los terrenos, como pantallas de protección anticontaminante.

4. En el caso de industrias molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, solo podrá autorizarse su emplazamiento en área rural cuando no exista posibilidad de implantación en los suelos calificados como industriales y se exigirá además, la notificación por escrito a los colindantes.

5. Las instalaciones industriales existentes en el Suelo No Urbanizable podrán mantener su actividad, autorizándose, previa justificación, la ampliación de la superficie construida y en la que se desarrollan los usos industriales en un 25 %.

Artículo 7.2.12 USO INDUSTRIAL

TEXTO MODIFICADO

1. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidas por la legislación específica de la actividad, y demás normativa sectorial o general que les sea de aplicación.

2. Excepcionalmente podrán localizarse en Suelo No Urbanizable:

a. Las que por su sistema de producción, estén extremadamente vinculadas con la extracción de la materia prima, o que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria, y las que por su carácter o dimensión resultasen incompatibles con los suelos urbanos.

b. Las instalaciones molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, sujetas al procedimiento previsto en la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

3. Deberán crear barreras arboladas en todo el perímetro de los terrenos, como pantallas de protección anticontaminante.

4. En el caso de industrias molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, solo podrá autorizarse su emplazamiento en área rural cuando no exista posibilidad de implantación en los suelos calificados como industriales y se exigirá además, la notificación por escrito a los colindantes.

5. Las instalaciones industriales existentes en el Suelo No Urbanizable podrán mantener su actividad, autorizándose, previa justificación, la ampliación de la superficie construida y en la que se desarrollan los usos industriales.

Artículo 7.2.21 EDIFICACIÓN VINCULADA A LA PRODUCCIÓN INDUSTRIAL

TEXTO ACTUAL

1. Las industrias que pueden establecerse en Suelo No Urbanizable.

a) Serán las vinculadas directamente a la extracción de las materias primas o que por su carácter o dimensión resulten incompatibles con las áreas urbanas.

2. La parcela mínima será de 40.000 m².

3. Las instalaciones industriales se separarán al menos 250 m. de cualquier otra edificación en la que se produzca presencia habitual de personas y una vez y media la altura de la nave, con un mínimo de 5,00 m de los linderos.

4. La ocupación máxima de la edificación será del 20%.

5. La altura máxima de la edificación será de dos plantas y 9,00 m, que solamente podrá ser superada en caso de que sea necesario para el buen funcionamiento de la instalación industrial.

6. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m².

TEXTO MODIFICADO

1. Las industrias que pueden establecerse en Suelo No Urbanizable.

a. Serán las vinculadas directamente a la extracción de las materias primas o que por su carácter o dimensión resulten incompatibles con las áreas urbanas.

2. La parcela mínima será de 10.000 m².

3. Las instalaciones industriales se separan al menos 250 m. de cualquier otra edificación en la que se produzca presencia habitual de personas y una vez y media altura de la nave, con un mínimo de 5,00 m de los linderos: Los retranqueos mínimos no serán de aplicación a las edificaciones preexistentes.

4. La ocupación máxima de la edificación será del 20%.

5. La altura máxima de la edificación será de dos plantas y 9,00 m, que solamente podrá ser superada en caso de que sea necesario para el buen funcionamiento de la instalación industrial.

6. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m².

Número 4.703

Junta de Castilla y León

DELEGACIÓN TERRITORIAL DE ÁVILA

SERVICIO TERRITORIAL DE FOMENTO

COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO

La Comisión Territorial de Urbanismo de Ávila, en sesión celebrada el 21 de junio de 2002 adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

EXPTE: PTO 18/97.- Normas Subsidiarias del Planeamiento de NAVATEJARES ÁVILA .**APROBAR DEFINITIVAMENTE, las Normas Urbanísticas Municipales de NAVATEJARES**

De conformidad con lo previsto en el art. 138.4 de la Ley 5/99 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, en relación con el art. 115.1 de la Ley 4/99 de 13 de enero que modifica la Ley 30/92 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común contra este acuerdo que no pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso de alzada ante el Excmo. Consejero de Fomento en el plazo de una mes contado a partir del día siguiente a aquel que tenga lugar la notificación en su caso, o a que se produzca la última publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León o en el Boletín Oficial de la Provincia de Ávila del presente acuerdo.

Ávila, 11 de noviembre de 2002

La Secretaria de la Comisión Territorial de Urbanismo, *M^a Noelia Diaz Herrezuelo*.**NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO****NAVATEJARES****APROBACIÓN DEFINITIVA****NOVIEMBRE 2001**

DOCUMENTACIÓN

- 1.- Memoria de Ordenación
- 2.- Normas urbanísticas.
- 3.- Catálo.
- 4.- Resolución de Alegaciones.
- 5.- Planos de ordenación.

ÍNCIDE GENERAL

1.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

- 1.01.- Introducción.
- 1.02.- Clasificación del Suelo
- 1.03.- Sistemas Generales
- 2.- NORMAS URBANÍSTICAS
- 2.01.- Terminología
- 2.02.- Disposiciones de Carácter General
- 2.03.- Sistemas Generales
- 2.04.- Normas Urbanísticas en el Suelo Urbano: Ordenanzas
- 2.05.- Normas Urbanísticas en el Suelo no Urbanizable

3.- CATÁLOGO

- 3.01.- Niveles de Protección o Conservación
- 3.02.- Yacimientos Arqueológicos
- 3.03.- Relación de Edificios o Entornos

4.- RESOLUCIÓN DE ALEGACIONES

5.- PLANOS DE ORDENACIÓN

- ÍNDICE -**1.- MEMORIA DE ORDENACIÓN**

1.01.- INTRODUCCIÓN

1.01.01.- ÁMBITO

1.01.02.- FINALIDAD

1.01.03.- OBJETIVOS

1.01.04.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

1.01.05.- CARÁCTER SUBSIDIARIO

1.01.06.- PERIODO DE VIGENCIA. REVISIÓN Y MODIFICACIÓN

1.01.07.- DESARROLLO DE LAS NORMAS

1.02.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

1.02.01.- SUELO URBANO

1.02.02.- SUELO NO URBANIZABLE

1.03.- SISTEMAS GENERALES

1.03.01.- RED DE COMUNICACIONES

1.03.02.- ESPACIOS LIBRES

1.03.03.- EQUIPAMIENTO

1.03.04.- INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

2.- NORMAS URBANÍSTICAS

2.01.- TERMINOLOGÍA

2.01.01.- PARCELA

2.01.02.- PARCELA MÍNIMA

2.01.03.- SOLAR

2.01.04.- PARCELA EDIFICABLE

2.01.05.- LINDE Ó LINDERO

2.01.06.- FRENTE DE PARCELA

2.01.07.- ALINEACIÓN ACTUAL

2.01.08.- ALINEACIÓN EXTERIOR

2.01.09.- ALINEACIÓN INTERIOR

2.01.10.- ALINEACIÓN OFICIAL

2.01.11.- FINCAS FUERA DE ALINEACIÓN

2.01.12.- MANZANA

2.01.13.- RASANTES

2.01.14.- RASANTE OFICIAL

2.01.15.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

2.01.16.- NÚMERO DE PLANTAS

2.01.17.- ALTURA DE PLANTA

2.01.18.- ALTURA LIBRE DE PLANTA

2.01.19.- ALTURA DE PATIO

2.01.20.- SÓTANO

2.01.21.- SEMISÓTANO

2.01.22.- PLANTA BAJA

2.01.23.- ENTREPLANTA

2.01.24.- ÁTICO

2.01.25.- PLANTAS RETRANQUEADAS

2.01.26.- CUBIERTAS

2.01.27.- CUERPOS VOLADOS

2.01.28.- CUERPOS VOLADOS CERRADOS

- 2.01.29.- CUERPOS VOLADOS ABIERTOS
- 2.01.30.- CORNISA
- 2.01.31.- ALERO
- 2.01.32.- LÍNEA DE EDIFICACIÓN
- 2.01.33.- RETRANQUEO
- 2.01.34.- SEPARACIÓN A LINDEROS
- 2.01.35.- FONDO MÁXIMO EDIFICABLE
- 2.01.36.- LONGITUD MÁXIMA EDIFICABLE
- 2.01.37.- ESPACIO EDIFICABLE DE PARCELA
- 2.01.38.- PATIO DE MANZANA
- 2.01.39.- PATIO DE PARCELA
- 2.01.40.- PATIO MANCOMUNADO
- 2.01.41.- SUPERFICIE OCUPADA
- 2.01.42.- OCUPACIÓN DE PARCELA. ÍNDICE DE OCUPACIÓN
- 2.01.43.- SUPERFICIE ÚTIL
- 2.01.44.- SUPERFICIE CONSTRUÍDA
- 2.01.45.- EDIFICABILIDAD
- 2.01.46.- DENSIDAD
- 2.01.47.- EDIFICACIÓN
- 2.01.48.- EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERÍAS
- 2.01.49.- EDIFICACIONES PAREADAS
- 2.01.50.- EDIFICACIONES ADOSADAS
- 2.01.51.- EDIFICACIONES EN HILERA
- 2.01.52.- EDIFICACIÓN AISLADA
- 2.01.53.- EDIFICIO EXCLUSIVO
- 2.01.54.- MANZANA CERRADA
- 2.01.55.- MANZANA CERRADA DENSA
- 2.01.56.- MANZANA CERRADA CON PATIO DE MANZANA
- 2.01.57.- BLOQUES ABIERTOS
- 2.01.58.- SISTEMAS GENERALES
- 2.01.59.- SISTEMAS DE SECTOR
- 2.01.60.- SECTOR
- 2.01.61.- ZONA
- 2.02.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL
- 2.02.01.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA
- 2.02.01.01.- Consultas
- 2.02.01.02.- Cédula Urbanística
- 2.02.01.03.- Tira de Cuerdas
- 2.02.01.04.- Tramitación
- 2.02.01.05.- Plazos
- 2.02.01.06.- Ejecución del señalamiento
- 2.02.01.07.- Información pública de las Licencias
- 2.02.02.- EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL
- 2.02.03.- LICENCIAS
- 2.02.03.01.- Disposiciones generales
- 2.02.03.02.- Actos de la Administración Pública
- 2.02.03.03.- Responsabilidades
- 2.02.03.04.- Procedimiento
- 2.02.03.04.01.- En Suelo Urbano
- 2.02.03.04.02.- En Suelo No Urbanizable
- 2.02.03.05.- Casos particulares
- 2.02.03.05.01.- Licencia de derribo
- 2.02.03.05.02.- Licencia de gruas-torre
- 2.02.03.05.03.- Licencia de apertura de actividades y de instalaciones

- 2.02.03.05.04.- Licencias de obra menor
- 2.02.03.05.05.- Licencia para modificación de fachadas
- 2.02.03.06.- Contenido
- 2.02.03.07.- Plazo de validez.
- 2.02.03.08.- Obligaciones del titular de la Licencia
- 2.02.03.09.- Control del cumplimiento de las Licencias
- 2.02.04.- EJECUCIÓN DE LAS OBRAS O INSTALACIONES
- 2.02.04.01.- Disposiciones generales
- 2.02.04.02.- Dirección Facultativa
- 2.02.04.02.01.- Hojas de Dirección:
- 2.02.04.02.02.- Renuncia y nueva designación de tecnicos
- 2.02.04.03.- Cambio de empresa constructora
- 2.02.04.04.- Modificación del proyecto
- 2.02.04.05.- Documentación en la obra o instalación
- 2.02.04.06.- Suspensión de las obras
- 2.02.04.07.- Terminación de las obras
- 2.02.04.08.- Licencia de primera ocupación
- 2.02.04.09.- Devolución de fianzas
- 2.02.05.- EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN:
- 2.02.05.01.- Adaptación al planeamiento
- 2.02.05.02.- Normas para la redacción de los proyectos de urbanización
- 2.02.05.02.01.- Red viaria
- 2.02.05.02.02.- Abastecimiento de agua
- 2.02.05.02.03.- Saneamiento
- 2.02.05.02.04.- Red de energía eléctrica
- 2.02.05.02.05.- Red de alumbrado público
- 2.02.05.02.06.- Aparcamientos en superficie
- 2.02.05.02.07.- Muros de contención
- 2.02.06.- CONSERVACIÓN Y ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES:
- 2.02.06.01.- Disposiciones generales
- 2.02.06.02.- Conservación de los edificios
- 2.02.06.03.- Declaración de ruina
- 2.02.06.04.- Procedimiento de la declaración de ruina
- 2.02.06.05.- Resolución de la declaración de ruina
- 2.02.07.- USOS DEL SUELO
- 2.02.07.01.- Almacén
- 2.02.07.02.- Asistencial
- 2.02.07.03.- Campamento de turismo
- 2.02.07.04.- Comercial
- 2.02.07.05.- Deportivo
- 2.02.07.06.- Docente
- 2.02.07.07.- Espectáculos y Recreativo
- 2.02.07.08.- Estaciones de servicio
- 2.02.07.09.- Explotaciones agropecuarias
- 2.02.07.10.- Garaje-aparcamiento
- 2.02.07.11.- Hotelero
- 2.02.07.12.- Industrial
- 2.02.07.13.- Oficina
- 2.02.07.14.- Religioso
- 2.02.07.15.- Salas de Reunión
- 2.02.07.16.- Sanitario
- 2.02.07.17.- Vivienda
- 2.02.08.- CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIÉNICAS:
- 2.02.08.01.- Medición de la edificabilidad

- 2.02.08.02.- Medición de alturas
- 2.02.08.03.- Voladizos, salientes y entrantes
- 2.02.08.04.- Patios
- 2.02.08.05.- Escaleras y portales
- 2.02.08.06.- Condiciones de los locales
- 2.02.08.07.- Cerramientos
- 2.02.08.08.- Agua
- 2.02.08.09.- Saneamiento
- 2.02.08.10.- Energía eléctrica
- 2.02.08.11.- Otras instalaciones y servicios
- 2.02.08.12.- Basuras
- 2.02.08.12.01.- Cuartos para cubos de basura
- 2.02.08.12.02.- Vertido de basuras
- 2.02.08.13.- Señalización de fincas
- 2.02.08.14.- Condiciones de Habitabilidad
- 2.02.08.14.01.- En viviendas
- 2.02.08.14.02.- En locales comerciales y oficinas
- 2.02.08.14.03.- En garaje-aparcamiento
- 2.02.08.14.04.- En locales para espectáculos
- 2.02.09.- CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS:
- 2.02.09.01.- Adaptación al ambiente
- 2.02.09.02.- Composición arquitectónica
- 2.02.10.- CONDICIONES DE SEGURIDAD Y CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN:
- 2.02.10.01.- Solidez
- 2.02.10.02.- Andamios
- 2.02.10.03.- Vallas de precaución
- 2.02.10.04.- Contenedores
- 2.02.10.05.- Materiales de obra
- 2.02.10.06.- Líneas de alta tensión
- 2.02.10.07.- Obras que afectan a estructuras
- 2.03.- SISTEMAS GENERALES
- 2.03.01.- GENERALIDADES
- 2.03.01.01.- Obtención
- 2.03.01.02.- Valoración
- 2.03.01.03.- Titularidad y afectación del suelo
- 2.03.01.04.- Terrenos destinados a equipamientos, espacios libres o zonas verdes
- 2.03.02.- SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES
- 2.03.03.- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
- 2.03.03.01.- Sistema General de Parque Urbano
- 2.03.03.02.- Sistema General de Zonas Verdes y Jardines Urbanos
- 2.03.03.03.- Sistema General de Plazas
- 2.03.04.- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
- 2.03.05.- SISTEMAS LOCALES O SISTEMAS DE SECTOR
- 2.04.- NORMAS URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO: ORDENANZAS
- 2.04.01.- ORDENANZA I: CASCO ANTIGUO
- 2.04.02.- ORDENANZA II: ENSANCHE
- 2.04.03.- NORMAS PARTICULARES PARA EL DESARROLLO DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN Y LOS ESTUDIOS DE DETALLE
- 2.04.03.01.- Delimitación
- 2.04.03.02.- Desarrollo
- 2.04.03.03.- Plazos
- 2.04.03.04.- Procedimiento sustitutorio
- 2.04.03.05.- Gastos de urbanización
- 2.04.04.- FICHAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.

- 2.04.04.01.- UE-1 (NAVATEJARES)
- 2.04.04.02.- UE-2 (NAVATEJARES)
- 2.05.- NORMAS URBANÍSTICAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE
- 2.05.01.- CONSTRUCCIONES EN EL S.N.U..
- 2.05.01.01.- SUELO NO URBANIZABLE COMÚN (Zona de Uso Compatible).
- 2.05.01.02.- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO (Zona de Uso Limitado).
- 2.05.02.- OTRAS CONSTRUCCIONES EN EL SNU
- 2.05.02.01.- Casetas para herramientas
- 2.05.02.02.- Invernaderos y secaderos.
- 2.05.02.03.- Obras para la adecuación y mejora de las edificaciones existentes.
- 2.05.02.04.- Cercas y vallados
- 2.05.03.- PARCELACIONES.
- 3.- CATALOGO
- 3.01.- NIVELES DE PROTECCIÓN O CONSERVACIÓN
- 3.01.01.- PROTECCIÓN INTEGRAL
- 3.01.02.- PROTECCIÓN AMBIENTAL
- 3.01.03.- CONSERVACIÓN AMBIENTAL
- 3.02.- YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.
- 3.03.- RELACIÓN DE EDIFICIOS Ó ENTORNOS CATALOGADOS
- 3.03.01.- IGLESIA DE CABEZAS ALTAS.
- 3.03.02.- CASCOS ANTIGUOS.
- 4.- RESOLUCIÓN DE ALEGACIONES

1.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

1.01.- INTRODUCCIÓN

Se redacta la presente Memoria de Ordenación como complemento de la redactada en la Fase de Información Urbanística y en la de proyecto y para recoger las resoluciones a las alegaciones y los informes emitidos por los diferentes organismos de la Administración.

1.01.01.- Ámbito

El término municipal para el que se redactan las presentes Normas Subsidiarias del Planeamiento es el de NAVATEJARES, que incluye los núcleos de CABEZAS ALTAS Y CABEZAS BAJAS, perteneciente a la provincia de Ávila. Todo el término municipal se encuentra incluido en los terrenos afectados por la delimitación del Parque Regional de la Sierra de Gredos (en adelante PRG) y del Plan Ordenación de los Recursos Naturales (en adelante PORN).

1.01.02.- Finalidad

Sustituir la aplicación de las Normas Subsidiarias y Complementarias de la Provincia de Ávila por una normativa propia y encuadrada dentro de unas direcciones genericas comunes al ambito geografico en que se localizan, es decir a la Sierra de Gredos.

1.01.03.- Objetivos

- a) Clasificar el Suelo en Urbano y No Urbanizable.
- b) Delimitar el ámbito territorial de cada uno de los distintos tipos de suelo.
- c) Establecer la ordenación del Suelo Urbano.
- d) Establecer la Ordenación y las Normas de Protección del Suelo No Urbanizable

1.01.04.- Combenencia y oportunidad

Hay diversos factores que indican la necesidad de redactar unas Normas Subsidiarias en esta localidad, los más significativos son: a) La Normativa de ámbito provincial, actualmente en vigor, no se ajusta con rigor alas particularidades de los municipios enclavados en la Sierra de Gredos. Al ser una normativa genérica, ha dado pie a numerosas trasgresiones e interpretaciones abusivas de la misma. b) Las sucesivas legislaciones que han ido modificando el marco normativo que afecta al urbanismo en general y a esta zona concreta en particular:

Ley 4/1989 (27-III) "Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres".

Ley 8/1991 (10-V) "De espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León".

RDL 1/1992 (26-VI) "Texto Refundido de Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana".

RD 304/1993 (18-III) "Tabla de vigencias de los Reglamentos de la Ley del Suelo".

D 36/1995 (23-II) "Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Gredos".

Ley 3/1996 (20-VI) "Declaración del Parque Regional de la Sierra de Gredos".

Circular (30-V-97) "Criterios para la aplicación del Régimen Jurídico Urbanístico tras la Sentencia del Tribunal Constitucional 61197 de 20-III".

Ley 7/1997 (14-IV) "Medidas Liberalizadoras en materia de Suelo y de Colegios Profesionales".

Orden de (9-IX-97) "Aprob. de las NNSS de Planeamiento Municipal de la Provincia de Ávila".

Ley 9/1997 (13-X) "Medidas transitorias en materia de Urbanismo". (Junta de Castilla y León)

Ley 6/1998 (13-IV) "Régimen del Suelo y valoraciones".

Ley 10/1998 (5-XII) "Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León".

Así pues, se plantean las presentes NNSS con la intención de regular tanto el suelo urbano, como el no urbanizable, y adaptarlo a la legislación vigente.

1.01.05.- Caracter subsidiario

Las presentes Normas son subsidiarias del Planeamiento General al que sustituyen. Tienen rango jerárquico de Plan General, pues es al Plan de Ordenación al que suplen.

1.01.06.- Periodo de vigencia. Revisión y modificación

Estas Normas entrarán en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad de Castilla y León y mantendrán su vigencia indefinidamente en tanto no se revisen. La revisión se llevará a cabo transcurridos ocho años, sin perjuicio de las revisiones anticipadas que puedan realizarse. Las revisiones y/o modificaciones se ajustarán a lo especificado en el Título V del Reglamento de Planeamiento (R.D. 215911.978).

1.01.07.- Desarrollo de las normas

El desarrollo de las Normas Subsidiarias se llevará a cabo de acuerdo al Título I, Capítulo 1 Artículo 5 del Reglamento de Planeamiento (R.D. 2159/1978).

Los instrumentos a utilizar para completar el desarrollo del planeamiento serán:

- Estudios de Detalle.
- Proyectos de Urbanización.
- Unidades de Actuación.

La ejecución del planeamiento garantiza la equidistribución de cargas y beneficios, así como de los deberes de cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas y de los terrenos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente a la Administración, al igual que el costeamiento y ejecución de la urbanización.

Según lo establecido en el art. 31.3 de la Ley 8/1.991, de Espacios Naturales de Castilla y León, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales y los instrumentos de protección, uso y gestión serán obligatorios y ejecutivos en las materias que vienen reguladas en la Ley 4/1.989, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, constituyendo sus disposiciones un límite para cualesquiera otros instrumentos de ordenación territorial o física, cuyas determinaciones no podrán alterar o modificar dichas disposiciones.

En consecuencia, será de obligado cumplimiento la Normativa del PORN y de otros instrumentos de uso y gestión.

1.02.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

El suelo se clasifica en:

- Urbano
- No Urbanizable
- No Urbanizable Común (Zona de Uso Compatible)
- No Urbanizable Especialmente Protegido (Zona de Uso Limitado)

1.02.01.- Suelo urbano

Constituyen este suelo los terrenos que cumplen el artículo 8 de la Ley 6/1998. Es decir:

a) El suelo ya transformado por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o por estar consolidados por la edificación en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística.

b) Los terrenos que en ejecución del planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

1.02.02.- Suelo no urbanizable

Constituyen este suelo los terrenos que cumplen el artículo 9 de la Ley 6/1998. Es decir, aquellos terrenos en los que concurra alguna de las circunstancias siguientes:

1ª) Que deban incluirse en esta clase por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial en razón de sus valores paisafísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

2ª) Que el planeamiento general considere necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales, así como aquellos otros que considere inadecuados para un desarrollo urbano.

La totalidad del Suelo No Urbanizable de la Zona de Uso Limitado definida en el PORN será Especialmente Protegido. El resto de Suelo No Urbanizable tendrá la calificación de Común.

1.03.- SISTEMAS GENERALES:

Son el conjunto de suelos reservados para viarios, zonas verdes, espacios libres, equipamiento y otros servicios generales, adecuados para atender las necesidades del municipio.

1.03.01.- Red de comunicaciones

En la que se diferencian dos tipos de vías: las interurbanas y las urbanas.

a) Interurbanas: Se respetan todas las existentes dentro del término municipal tanto en su trazado como en las dimensiones actuales.

b) Urbanas: Constituido por las travesías de la carreteras antes mencionadas y por el conjunto de vías cuyas alineaciones y rasantes se fijan en el plano correspondiente.

1.03.02.- Espacios libres

Constituidos por las zonas ajardinadas existentes y por las plazuelas existentes como resultado de la irregular traza de la red viaria.

1.03.03.- Equipamiento

a) Servicios Urbanos (Administrativo, asistencial, ...)

b) Educativo

c) Religioso

Para los niveles de población previsibles, son suficientes los terrenos destinados a equipamiento.

1.03.04.- Infraestructuras Básicas

a) Pavimentaciones: En los planos de alineaciones y rasantes se indican las características básicas de la red viaria.

b) Abastecimiento de agua: Se amplía la red de abastecimiento con el fin de que dicho servicio pueda llegar a todas las zonas urbanizables y/o edificables en las debidas condiciones.

c) Saneamiento:

Se amplía la red de saneamiento y se completa la actual. Para la adecuada depuración de las aguas residuales, pese a la existente, y en previsión de un aumento y mejora de la misma, a la inversión municipal, previsiblemente, habrá que sumar la ayuda de otros organismos públicos.

2.01.- TERMINOLOGÍA:

2.01.01.- Parcela

Superficie de terreno correspondiente a una propiedad comprendida entre los linderos que la delimitan respecto de los otros terrenos colindantes y las alineaciones del viario público.

2.01.02.- Parcela mínima

La que tiene la superficie mínima exigida para poder edificar sobre ella.

2.01.03.- Solar

Parcela que, incluida en Suelo Urbano:

a) Tenga todos los servicios urbanos implantados adecuadamente para realizar directamente las acometidas a los mismos.

b) Tenga pavimentado el viario con el que linda.

2.01.04.- Parcela edificable

Aquella que cumple las condiciones de solar y parcela mínima o que aún no disponiendo de alguno de los servicios, puede llegar a cumplirlas ejecutando dichos servicios simultáneamente a la edificación.

2.01.05.- Linde o lindero

Línea perimetral que delimita unas parcelas con otras o con el viario o espacios públicos.

2.01.06.- Frente de parcela

Longitud del lindero de una parcela con la vía pública.

2.01.07.- Alineación actual

Línea que define sobre el terreno el límite de la construcción o de la finca existentes.

2.01.08.- Alineación exterior

Alineación que delimita el borde edificable de la parcela respecto del espacio público.

2.01.09.- Alineación interior

Alineación que delimita el borde edificable de la parcela respecto de los espacios libres interiores de la misma, sean públicos o privados.

2.01.10.- Alineación oficial

La señalada en el plano correspondiente de las N.N.S.S. Subsidiarias y a la que deberán ajustarse las nuevas construcciones.

2.01.11.- Fincas fuera de alineación

Aquellas en las que la alineación oficial no coincide con la actual.

2.01.12.- Manzana

Agrupación de parcelas delimitada por las alineaciones exteriores.

2.01.13.- Rasante

Es la línea de intersección de los planos de fachada de la edificación y el terreno.

2.01.14.- Rasante oficial

La indicada en el plano correspondiente de las NNSS. Si no se define ningún perfil, la rasante oficial es la de terreno natural.

2.01.15.- Altura de la edificación

Es la máxima distancia vertical, desde cada una de las rasantes oficiales ó desde cada punto del terreno natural hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, en su encuentro con el plano exterior de la fachada. Podrá expresarse también por el número de plantas.

2.01.16.- Número de planta

Es el cómputo del número total de plantas sobre rasante, incluyendo en éstas aquellas plantas semienterradas en las que la parte superior de su techo sobresalga más de un metro por encima de la rasante oficial, pero sin incluir los posibles aprovechamientos bajo cubierta.

2.01.17.- Altura de planta

Distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

2.01.18.- Altura libre de planta

Distancia vertical entre la cara inferior del techo y la superior del pavimento terminado de la planta.

2.01.19.- Altura de patio

Es la máxima distancia vertical medida en todas las fachadas que lo delimitan, desde el nivel superior del suelo de las viviendas más bajas cuyas dependencias ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica.

2.01.20.- Sotano

Planta en la que la cara inferior del forjado de su techo se encuentra en todos sus puntos por debajo o al mismo nivel de la rasante oficial.

2.01.21.- Semisotano

Planta semienterrada en la que la cara superior del forjado de su techo se encuentra en todos sus puntos, como máximo, a un metro por encima de la rasante oficial.

2.01.22.- Planta baja

Aquella cuya cara superior del suelo terminado se encuentra en la franja comprendida entre la rasante oficial y 1,00 m por encima de ésta, medidos en vertical, en cualquiera de sus puntos.

2.01.23.- Entreplanta

Cualquier subdivisión horizontal de la planta baja.

2.01.24.- Atico ó desban

Planta donde el forjado de su techo no es horizontal, sino que sigue la pendiente de los faldones de cubierta.

2.01.25.- Plantas retranqueadas:

Aquellas cuya fachada se separa de la vertical de la línea de edificación.

2.01.26.- Cubiertas:

Son los cerramientos superiores de la edificación. No podrá superarse, en ninguno de sus puntos, la altura de tres metros medida en vertical desde la parte inferior del forjado, inmediata al caballete, en toda su longitud, hasta la cara superior del forjado que forma el suelo de dicha última planta.

2.01.27.- Curepos volados:

Aquellos elementos que sobresalgan de cualquier alineación oficial.

2.01.28.- Cuerpos volados cerrados:

Los constituidos por un forjado de suelo visitable, cubierto y cerrado por su frente y/o laterales.

2.01.29.- Cuerpos volados cerrados:

Los constituidos por un forjado de suelo visitable, cubierto o descubierto, sin cerrar lateralmente y protegido por un antepecho no superior a 1,00 m de altura.

2.01.30.- Cornisas:

Cuerpo volado, generalmente ornamental, que sirve de remate a la fachada de un edificio.

2.01.31.- Aleros:

Parte volada de la cubierta que sirve para desviar las aguas de lluvia.

2.01.32.- Línea de edificación:

La que delimita la superficie de la parcela ocupada por la edificación.

2.01.33.- Retranqueos:

Distancia entre la alineación exterior y la línea de edificación, medida perpendicularmente a la primera.

2.01.34.- Separación a linderos:

Distancia existente entre los linderos y la línea de edificación, medida perpendicularmente a los primeros.

2.01.35.- Fondo máximo edificable:

Distancia máxima permitida desde la alineación exterior a la alineación interior.

2.01.36.- Longitud máxima edificable:

Máxima distancia que se permite para una edificación, medida en dirección paralela al viario al que da fachada.

2.01.37.- Espacio edificable de parcela:

Superficie de parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales

2.01.38.- Patio de manzana:

Superficie de parcela no edificable definido por las alineaciones interiores.

2.01.39.- Patio de parcela:

Son los patios situados dentro de los espacios edificables de parcela.

2.01.40.- Patio mancomunado:

Es el patio que se encuentra situado sobre dos o más propiedades. Deberá constar como tal patio en escritura pública otorgada por todos los propietarios e inscrita en el Registro de la Propiedad.

2.01.41.- Superficie ocupada:

Proyección vertical de la edificación sobre el terreno, sin contar vuelos, aleros y marquesinas.

2.01.42.- Ocupación ó índice de ocupación:

Ocupación es el cociente resultante de dividir la superficie ocupada por la superficie neta del solar índice de ocupación es la ocupación expresada en tanto por ciento.

2.01.43.- Superficie útil:

Es la superficie de suelo comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna de los cerramientos de cada espacio, más la mitad de las superficies cubiertas no cerradas, descontando de ellas aquellos elementos estructurales o de canalizaciones con sección horizontal superior a 0,10 m². También se considerará superficie útil, la del suelo en que la altura libre sea superiora 1,50 m.

2.01.44.- Superficie construída:

Es la superficie de suelo delimitada por las líneas exteriores de cada una de las plantas que tenga un uso posible, más la mitad de las superficies cubiertas no cerradas. En todo caso la altura libre será superior a 1,50 metros.

2.01.45.- Edificabilidad:

Cociente resultante de dividir la superficie construida sobre rasante por la superficie del solar. También puede definirse por el fondo edificable y la altura o número de plantas sobre rasante.

2.01.46.- Densidad:

Cociente resultante de dividir el número de viviendas autorizado y la superficie de suelo en que se sitúan expresada en Has.

2.01.47.- Edificación:

Cualquier volumen construido con independencia de su uso y destino.

2.01.48.- Edificación entre medianerías

Cuando al menos uno de los laterales de la edificación coincide con un lindero del solar.

2.01.49.- Edificaciones pareadas:

Agrupación de dos edificaciones que, ocupando parcelas independientes, uno de los laterales de cada edificación coincide con el lindero común de las parcelas. La superficie común de estos laterales será, al menos, igual a la mitad de la superficie total de los dos laterales que coinciden con el lindero común, proyectada sobre el mismo.

2.01.50.- Edificaciones adosadas:

Agrupación de edificaciones que, ocupando parcelas independientes, los dos laterales de cada edificación coinciden con los linderos comunes de las parcelas. La superficie común de estos laterales será, al menos, igual a la tercera parte de la superficie total de los dos laterales que coinciden con el mismo lindero, proyectada sobre el mismo. Para las edificaciones situadas a los extremos, lógicamente, esta condición sólo es obligatoria en el lindero común.

2.01.51.- Edificaciones en hilera:

Agrupación de edificaciones que ocupan una parcela común, disfrutando del espacio libre resultante comunitariamente, en régimen de proindiviso.

2.01.52.- Edificación aislada:

Edificación situada de tal modo que no coincide con ninguno de los linderos de la parcela o solamente con el de fachada.

2.01.53.- Edificio exclusivo:

Edificio destinado a un único uso.

2.01.54.- Manzana cerrada:

Tipología urbana en la que la edificación ocupa totalmente el frente de las alineaciones de las calles que la delimitan.

2.01.55.- Manzana cerrada densa:

Manzana cerrada en la que la edificación ocupa la totalidad de la superficie exceptuando los posibles patios de parcela.

2.01.56.- Manzana cerrada con patio de manzana:

Manzana cerrada en la que la edificación ocupa como máximo el fondo máximo edificable.

2.01.57.- Bloque abierto:

Tipología urbana en la que la edificación se dispone en bloques aislados entre sí, separados por espacios libres.

2.01.58.- Sistemas generales:

Conjunto de suelos reservados para viarios, zonas verdes, espacios libres, equipamiento y otros servicios generales.

2.01.59.- Sistemas de sector o sistemas locales:

Conjunto de suelos de las Áreas aptas para urbanizar, reservados para viarios, zonas verdes, espacios libres, equipamientos y otros servicios que, además de los sistemas generales, deberá contener cada uno de los sectores a desarrollar mediante Planes Parciales.

2.01.60.- Sector:

Superficie de Suelo Urbanizable a desarrollar mediante un Plan Parcial.

2.01.61.- Zona:

Superficie de Planeamiento homogéneo en la que se aplica una determinada ordenanza.

2.01.62.- Unidad de ejecución:

Superficie de Suelo Urbano delimitada según el Capítulo II Sección 3 del Reglamento de Gestión (R.D. 3.288/1.978) y desarrollada por algún sistema de actuación de los previstos en el Título V del Reglamento de Gestión (R.D. 3.288/1.978), es decir, Compensación, Cooperación o Expropiación.

2.02.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL**2.02.01.- Información urbanística:****2.02.01.01.- Consultas:**

Se podrán consultar en las oficinas del Ayuntamiento, y en el horario y lugar que éste determine, los Planes y Proyectos, con sus Normas, Ordenanzas y Catálogos. A estos efectos el Ayuntamiento dispondrá una copia, debidamente diligenciada por su Secretario.

2.02.01.02.- Cédula Urbanística:

Los servicios técnicos del Ayuntamiento emitirán informe por escrito, previo pago de los correspondientes derechos o tasas, del régimen urbanístico aplicable a una finca.

2.02.01.03.- Tira de Cuerdas:

Se podrá solicitar del Ayuntamiento el señalamiento sobre el terreno de las líneas y rasantes oficiales correspondientes a una finca determinada. Con anterioridad al inicio de cualquier obra de nueva planta se -deberá efectuar la Tira de Cuerdas.

2.02.01.04.- Tramitación:

La petición de la Cédula Urbanística o de cualquier otro informe escrito, así como de la Tira de Cuerdas deberá ir acompañada de un plano de situación de la finca a escala tal que permita su localización en los planos que incluyen las presentes NNSS.

2.02.01.05.- Plazos:

El Ayuntamiento tendrá un plazo máximo de un mes para emitir el informe escrito o realizar la Tira de Cuerdas el plazo computará a partir del día en que la petición entrada en el Registro del Ayuntamiento.

En el caso de la Tira de Cuerdas el plazo no computará mientras el terreno no se halle libre de todo obstáculo que impida o estorbe el replanteo.

2.02.01.06.- Ejecución del señalamiento:

El Ayuntamiento fijará el día y hora en que haya de tener lugar el replanteo y citará al solicitante, o persona por éste autorizada, al menos con tres días hábiles de antelación.

El técnico representante del Ayuntamiento procederá a marcar en el terreno, con puntos o referencias precisas las alineaciones y rasantes.

El señalamiento se hará constar en un croquis de replanteo, por duplicado, firmado por los representantes del solicitante y del Ayuntamiento. Uno de los ejemplares se unirá al expediente municipal y el otro se entregará al solicitante.

Si el señalamiento no pudiese efectuarse por no hallarse el terreno libre de obstáculos, el acto se declarará desierto y el solicitante perderá los derechos correspondientes.

2.02.01.07.- Información pública de las Licencias:

Las Licencias concedidas para instalaciones, obras menores o mayores, así como las de primera ocupación, se publicarán en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento mensualmente, indicándose las principales características de las obras y las condiciones de las mismas.

2.02.02.- Evaluación de impacto ambiental:

Al estar el término municipal de NAVATEJARES, totalmente incluido dentro del ámbito delimitado por el PRG, las actividades sometidas a Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante EIA) serán las indicadas en el art. 56 del PORN de la Sierra de Gredos.

Las EIA encargadas por los interesados, la Administración o por otros particulares, se someterán en última instancia a su consideración por la Comisión Provincial de Urbanismo (en adelante CPU), sin perjuicio de su conocimiento por otros Organismos o Entidades. Su aceptación por la CPU, será indispensable para la obtención de Licencia municipal de apertura o reapertura de actividades en el caso de que éstas hubieran sido suspendidas.

En cualquier caso, será de obligado cumplimiento el Real Decreto Legislativo 1302/1.986 de 28 de Junio, de Evaluación del Impacto Ambiental y la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de Castilla-León.

La realización de la EIA podrá dar lugar a la modificación del proyecto original, al aplicarles las medidas correctoras, quedando el citado proyecto modificado a la consideración de la CPU, que resolverá sobre la procedencia o no de la propuesta, que en el caso de ser negativa, deberá ser motivada.

2.02.03.- Licencias:**2.02.03.01.- Disposiciones generales:**

Están sujetos a Licencia municipal todos aquellos actos de uso definidos en el artículo 141.1 de la Ley 1/1992 y además la tala de árboles, la modificación de las características del suelo, la instalación de redes de servicios o su modificación, la instalación de guras-Torres en las construcciones, la instalación y construcción de fosas sépticas, casetas para herramientas o aperos, invernaderos, etc, y la apertura, modificación, ampliación o transformación de establecimientos comerciales ó almacenes.

Se exceptúan de la previa Licencia municipal las obras de urbanización, construcción o derribo de un edificio cuando se ejecuten en virtud de orden municipal y bajo la dirección de los servicios técnicos del Ayuntamiento.

No se otorgarán Licencias de edificación si previamente no se han cumplido los requisitos señalados en el art. 14 de la Ley 6/1998.

2.02.03.02.- Actos de la Administración Pública:

También estarán sujetos a Licencia Municipal los actos relacionados en el epígrafe que se promuevan por órganos de las Administraciones Públicas.

2.02.03.03.- Responsabilidades:

Las Licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros y no podrán ser invocadas por los particulares o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.

El otorgamiento de las Licencias no implica para el Ayuntamiento responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse a causa de las actividades que se realicen en virtud de las mismas.

2.02.03.04.- Procedimiento:

El Procedimiento para el otorgamiento se ajustará a lo prevenido en la legislación de Régimen Local. La concesión de la Licencia es un acto reglado, no discrecional, por lo que si el proyecto cumple los requisitos establecidos, se otorgará licencia por el Ayuntamiento.

2.02.03.04.01.- En Suelo Urbano:

Junto con la solicitud de Licencia se presentarán, al menos tres ejemplares del proyecto visado por el Colegio Oficial, expepto que el Ayuntamiento exija mayor número de ejemplares.

Cuando proceda, deberá presentarse escritura de mancomunidad de patios, inscrita en el Registro de la Propiedad. Si las fincas colindantes fueran de un mismo propietario, deberá acreditarse la constitución de una servidumbre recíproca de mancomunidad de patio.

2.02.03.04.02.- En Suelo No Urbanizable

Para los expedientes que se tramiten en SNU, de acuerdo con el PORN, es preceptiva autorización o informe favorable de la Administración del Espacio Natural. Se solicitará Licencia ante el Ayuntamiento según el procedimiento especificado en el art. 44 del Reglamento de Gestión (R.D. 3288/1.978) haciendo constar los siguientes extremos:

- a) Identificación del solicitante
- b) Emplazamiento y extensión de la finca (plano de situación y emplazamiento)
- c) Superficie ocupada por la construcción y descripción de las características fundamentales de la misma.
- d) Justificación de que no se forma núcleo de población.

El Ayto. informará la petición y junto con el informe favorable de la Administración del Espacio Natural, la elevará a la C.T.U., que someterá el expediente a información pública durante 15 días en la capital de la provincia. Transcurrido dicho plazo se adoptará resolución definitiva por la CTU.

2.02.03.05.- Casos particulares:**2.02.03.05.01.- Licencia de derribo:**

Para el derribo de edificaciones de más de una planta ó de más de 100 m² de superficie en una sóla planta, junto con la solicitud de Licencia se presentarán, al menos, tres ejemplares de los siguientes documentos:

- a) Plano de emplazamiento a escala mínima 1:1.000.
- b) Croquis de pantas, alzados y secciones que permitan apreciar la índole del derribo a efectuar.
- c) Proyecto técnico visado por Colegio Oficial en el que de forma expecial se indiquen las precauciones a tomar en relación a la propia, vía pública y construcciones o predios vecinos.
- d) Hoja de dirección de obra de técnico titulado visada por el Colegio Oficial correspondiente.
- e) Fotografías suficientes para poder apreciar si en la edificación a derribar sisten algún elemento de interés especial desde el punto de vista histórico, artístico o tradicional. Dichas fotografías irán suscritas en su dorso por el propietario y el facultativo designado para dirigir las obras.

2.02.03.05.02.- Licencia de gruas torre:

Junto con la solicitud de Licencia se presentarán los siguientes documentos:

- a) Plano de emplazamiento, a escala mínima 1:500, con relación a la finca donde se vaya a realizar la obra y a las colindantes, indicando el área de barrido de la pluma y del carro así como la altura de las edificaciones existentes en dicha área de barrido. Igualmente se indicará, si hubiese de instalarse ocupando parte de vía o espacio público, el espacio máximo a ocupar por la base de apoyo.
- b) Certificado de instalación suscrito por técnico competente, acreditativa del perfecto estado de los elementos de la grúa a instalar y de asumir la responsabilidad de su instalación hasta dejarla en perfectas condiciones de funcionamiento. En dicha certificación hacerse constar las cargas máximas, en sus posiciones más desfavorables, que pueden ser transportadas por la grúa.
- c) Documento visado por el correspondiente Colegio Oficial y expedido por técnico competente, acreditativo de que éste asume el control del buen funcionamiento y la seguridad de la grúa mientras la misma permanezca en la obra.
- d) Póliza de seguros con cobertura de la responsabilidad civil ilimitada que pueda producir el funcionamiento de al grúa torre durante su estancia en la obra.

Esta solicitud de Licencia podrá hacerse conjuntamente a la de la obra en que vaya a utilizarse.

02.03.05.03.- Licencia de apertura de actividades e instalaciones:

Junto con la solicitud de Licencia de apertura de actividades previstas en la Ley de Actividades Clasificadas de Castilla y León, y de instalaciones técnicas de acondicionamiento, elevación y afines, se presentarán los siguientes documentos:

- a) Conformidad del propietario del inmueble con la instalación o actividad solicitada.
- b) Relación de vecinos colindantes al local para el que se solicita la Licencia.
- c) Tres ejemplares del proyecto Técnico en el que se muestre claramente el cumplimiento de las Normativas vigentes de protección de incendios, aislamiento térmico, acústico y de vibraciones, etc.

Se exceptúan de lo determinado en los apartados b) y c) las instalaciones autorizables en cualquier situación y zona tales como cámaras frigoríficas (de capacidad no superior a 5 m³), instalaciones autónomas de aire acondicionado sin torre de refrigeración ubicada fuera del aparato y con potencia no superior a 10 Kw, pequeños aparatos complementarios de los establecimientos de hostelería y oficinas, etc.

2.02.03.05.04.- Licencia de obra menor:

Junto con la solicitud de Licencia se presentará un documento en el que se describan escrita y/o gráficamente las obras, indicando su extensión y situación.

En determinadas obras menores se requerirá la presentación, bien de proyecto técnico, dirección de obra o ambos, llevados a cabo por técnicos competentes y visados por los respectivos Colegios Oficiales.

(En adelante se indicarán con (P), (DO) ó (P+DO) aquellas que necesiten presentación de proyecto técnico, dirección de obra o ambas, visadas por Colegio Oficial).

Se considerarán obras menores las siguientes:

- Construcción de marquesinas (P+DO)
- Colocación de rótulos y toldos.
- Construcción de vallas o cerramientos que no actúen de muro de contención.
- Instalación de andamios a altura superior a 4 metros (DO).
- Ejecución de catas y sondeos de exploración.
- Apuntalamiento de fachadas (DO).
- Construcción de naves, barracones ó casetas provisionales de obra (DO).
- Construcción de naves, barracones y quioscos para exposición y venta que no superen los 30 m² (DO).
- Ejecución de obras en interiores de locales, no destinados a vivienda o a usos que permitan la reunión de más de 20 personas simultáneamente, que no modifiquen su estructura, ni las instalaciones generales del edificio que lo alberga, y mejoren las condiciones de higiene y estética (DO).
- Reparación de cubiertas y azoteas (DO).
- Pintado y reparación de fachadas de edificios no catalogados.
- Idem para edificios catalogados (P+DO).
- Reparación ó sustitución de tuberías de instalaciones, propias de la vivienda o local sin que afecten a las generales del edificio.
- Construcción ó instalación de pozos negros y fosas sépticas; modificación de balcones repisas otros elementos salientes (P+DO).
- Sustitución modificación ó reparación de elementos estructurales (P+DO).
- Construcción de aseos para uso público, en locales destinados a actividades que puedan albergar más de 20 personas simultáneamente (P+DO).
- Construcción ó modificación de escaparates, y/o acristalado de terrazas ó balcones, con autorización expresa de la comunidad de propietarios.
- Derrebo de construcciones de una planta de superficie menor a 100 m² (DO).
- Nivelaciones del terreno en el entorno de los edificios siempre que con ello no se produzcan variaciones de más de un metro con respecto al nivel del terreno.

2.02.03.05.05.- Licencia para modificación de fachadas:

Las obras o instalaciones de reforma que provoquen una modificación de las fachadas de los edificios con respecto a su composición original, deberán estar sujetas a la previa redacción y aprobación de un proyecto técnico firmado por arquitecto superior y debidamente visado por su Colegio Oficial en el que se deberá hacerse constar el estado actual de la fachada íntegra del inmueble adectado, así como la propuesta de modificación global y justificación tanto técnica como estética del diseño, adecuando la actuación al edificio en sí y a su entorno, así como la correspondiente justificación urbanística en cuanto a su aprovechamiento edificatorio, en los supuestos de incremento de volumen.

2.02.03.06.- Contenido:

Se entenderá incluida en el contenido del acto de otorgamiento de la Licencia la condición de cumplimiento de cuanto se dispone en las presentes NNSS.

Si existieran condiciones especiales se harán constar en el documento de otorgamiento de la Licencia.

Se entienden concedidas las Licencias para las obras a que obliga la concesión de un Licencia, tales como la pavimentación de la vía pública a que dé frente la edificación, o los accesos a la misma, la realización del saneamiento hasta conectar con la red general, la conixión del mismo, la acometida a la red da abastecimiento de agua y, en general, cuantas obras vienen señaladas en el Título II, Capítulo I del Reglamento de Gastión (R.D. 3288/1978).

A la Licencia se unirá un ejemplar del proyecto aprobado, sellado por la Corporación.

2.02.03.07.- Plazo de validez:

Las Licencias relativas a obras e instalaciones establecerán el plazo máximo en que deban iniciarse y concluirse. Dicho plazo será el propuesto por el solicitante si la Administración no lo considera excesivo.

Las Licencias caducarán y quedarán sin efecto si se incumplen los plazos anteriormente mencionados, no obstante, el titular de la Licencia, dentro de dicho plazo, podrá solicitar una prórroga del mismo, que la Administración podrá conceder si no se hubiera acordado, en el sector de que se trate, la suspensión de Licencias o se hubiera modificado el régimen urbanístico vigente en el momento del otorgamiento de la Licencia.

Para que la caducidad de la Licencia opere a todos los efectos deberá notificarse y darse audiencia previa al titular de la misma antes de procederse, por parte del Ayuntamiento, a la resolución definitiva.

La caducidad de la Licencia no dará derechos indemnizatorios al titular de la misma.

A los efectos de cómputo de plazos, se considerarán iniciadas las obras cuando se haya emprendido la realización de los trabajos de forma manifiesta, existiendo relación funcional entre los ejecutados y la obra o instalación proyectada, objeto de la Licencia.

Igualmente se considerarán finalizadas cuando el técnico director de las mismas así lo certifique.

2.02.03.08.- Obligaciones del titular de la Licencia:

Satisfacer cuantos gastos se ocasionen al Ayuntamiento como consecuencia de las actividades autorizadas en ella.

Construir, reponer o reparar adecuadamente cuantos elementos de la vía pública puedan ser dañados en el transcurso de las obras. Para garantizar el cumplimiento de estas obligaciones, el Ayuntamiento fijará en cada caso, la cantidad que el solicitante habrá de depositar en metálico o garantizar mediante aval bancario.

2.02.03.09.- Control del cumplimiento de las Licencias:

El promotor de las obras, constructor o persona que les represente, notificarán al Ayuntamiento, por escrito, el comienzo de las obras.

El control de la ejecución de las obras o de las actividades autorizadas en la Licencia se realizará mediante inspecciones periódicas de los Técnicos del Ayuntamiento.

En cada visita de inspección se hará constar si las obras ó actividades se ajustan o no a las condiciones establecidas en la Licencia. Para el supuesto de disconformidad entre lo autorizado y lo ejecutado se señalarán las medidas correctivas a realizar y, en caso de incumplimiento, se cursará de oficio la oportuna denuncia.

La inspección comprenderá cuantos actos estime necesarios el funcionario actuante, en relación con lo que sea objeto de comprobación, incluso el análisis de muestras cuando proceda.

De cada visita se extenderá un acta que irá suscrita por el Técnico Inspector con el “enterado” del técnico director de las obras, constructor o persona en quien delegue. Estas actas se adjuntarán al expediente

2.02.04.- Ejecución de las obras o instalaciones:

2.02.04.01.- Disposiciones generales:

Toda obra o instalación deberá ejecutarse de acuerdo con el contenido y condiciones especiales de la Licencia otorgada al efecto, con estricta sujeción a las disposiciones de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas, bajo la dirección facultativa de personal legalmente autorizadas, cuando sea necesario.

Las obras de reforma deberán efectuarse de modo no impidan la norma utilización del edificio o en su caso, la perturben en la menor medida posible.

Durante la ejecución de las obras deberán cumplirse las siguientes prescripciones:

a) Construir el correspondiente vado, cuando la obra exija el paso de camiones por la acera, o mantener el existente.

b) Mantener en estado de buena conservación la valla y otros elementos de precaución.

c) Observar las normas establecidas, o las que dicte el Ayuntamiento, sobre horario de carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales de la vía pública y demás disposiciones aplicables de policía.

2.02.04.02.- Dirección Facultativa:

2.02.04.02.01.- Hojas de Dirección:

Previo al inicio de las obras deberán presentarse en el Ayuntamiento las correspondientes Hojas de Dirección e los técnicos de la Dirección Facultativa visadas por los Colegios Oficiales respectivos. El duplicado sellado por el Ayuntamiento será devuelto al facultativo director y deberá custodiarse permanentemente en el lugar de la obra o actividad.

En las Hojas de Dirección figurará la aceptación del mandato por parte del técnico, la fecha de la Licencia o de la autorización provisional, y los datos identificativos del constructor que vaya a realizar las obras objeto de Licencia.

Toda obra iniciada sin haber cumplido lo dispuesto en el párrafo anterior, se considerará carente de Dirección Facultativa y será suspendida mientras no se cumpla dicho requisito, sin perjuicio de las sanciones que procedan por el incumplimiento.

2.02.04.02.02.- Renuncia y nueva designación de Técnicos:

Cualquier técnico de obligada intervención en una obra o instalación, según lo previsto en las presentes Ordenanzas, que dejara de actuar en dicha obra o instalación, deberá ponerlo en conocimiento de la Administración municipal, dentro del término de setenta y dos horas, mediante escrito en el que se exprese la causa de la renuncia, debidamente visada por el Colegio Oficial correspondiente.

El promotor de las obras, en este caso, para poder continuarlas, habrá de nombrar a un nuevo técnico y notificarlo al Ayuntamiento, en la forma dispuesta para la iniciación, dentro del término de seis días siguientes al cese del anterior director. En otro caso, se suspenderán las obras, sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones a que hubiera lugar.

Cuando la renuncia del técnico se refiere a obras que afectaran a la estructura del edificio, el propietario o promotor de las mismas vendrá obligado a paralizar las obras, excepto aquellas que sean imprescindibles para garantizar la seguridad, y nombrar a otro de inmediato, no pudiendo reanudar los trabajos, mientras no notifique debidamente la designación y aceptación del nuevo técnico y se hayan confirmado o rectificado por éste los documentos presentados al efecto por el anterior, referente a características de trabajos, detalles, precauciones, programa y coordinación de los mismos.

2.02.04.03.- Cambio de empresa constructora:

Si cambiara la empresa encargada de la realización de la obra, el promotor, dentro del término de seis días, deberá notificarlo por escrito al Ayuntamiento. Adjuntará el "enterado" del facultativo director y consignará el nombre, domicilio y número del documento nacional de identidad o tarjeta de identificación fiscal del nuevo constructor.

2.02.04.04.- Modificación del proyecto:

Si durante el transcurso de una obra fuese necesario o conveniente introducir alguna variación en el proyecto, se distinguirá si las modificaciones son sustanciales o si se trata de variaciones de detalle derivado de necesidades estructurales o de las condiciones mecánicas del terreno de cimentación sin que con su introducción se desvirtúen las características principales de la Licencia concedida o se modifique el uso o destino proyectado.

En el supuesto de que se tratara de modificaciones sustanciales, deberá solicitarse previamente la oportuna Licencia, de igual modo y con los mismos requisitos que si se tratara de iniciarla.

Si a juicio de la dirección facultativa de la obra, se tratara de variaciones de detalle, podrán continuarse los trabajos bajo la responsabilidad del titular de la licencia, el cual deberá presentar los documentos gráficos y escritos precisos para poder apreciar la naturaleza e importancia de las variaciones, su justificación y su adecuación a la normativa urbanística, y se hará constar en el correspondiente Libro de Ordenes de la obra, tanto la existencia de esta documentación como la realización de la variación introducida.

Si las variaciones proyectadas, caso de haber figurado en el primitivo proyecto, no hubieran dado lugar a liquidación superior a la efectuada en el expediente de otorgamiento de la Licencia, no devengarán nuevas tasas; en otro caso, se liquidará el exceso que resulte.

Cualquier modificación sustancial o de detalle que se realizara sin haber obtenido la Licencia, se considerará como obra nueva o de reforma, según proceda en cada caso, efectuada sin Licencia y, sin perjuicio de las

responsabilidades y sanciones a que hubiera lugar, se devengarán tasas, con los recargos que sean de aplicación.

2.02.04.05.- Documentación en la obra o instalación:

En el lugar de toda obra o instalación deberá tenerse a disposición de la inspección municipal:

- a) El documento acreditativo de la concesión de la Licencia ó fotocopia compulsada.
- b) Un ejemplar del proyecto aprobado, con la firma del facultativo municipal y el sello de la Corporación.
- c) Copia de las Hojas de Dirección.
- d) Copia del plano entregado al interesado, en su caso, acreditativo del señalamiento efectuado de alineaciones y rasantes.

2.02.04.06.- Suspensión de las obras:

El titular de la Licencia, por sí mismo o por persona que lo represente, y el Director Facultativo de la obra, están obligados a asistir a los actos de inspección cuando sean citados al efectos; así como a franquear la entrada a la finca a los funcionarios de la inspección. Estos, si lo consideran necesario, podrán suspender provisionalmente las obras, dando cuenta inmediata a la autoridad municipal para la resolución que proceda.

2.02.04.07.- Terminación de las obras:

En todas las obras de nueva planta ó ampliación, deberá comunicarse al Ayuntamiento la fecha de terminación de cada una de las siguientes fases:

- a) Cuando esté finalizada la estructura correspondiente al techo de la planta baja (en obras de nueva planta), o de la primera que se adicione, (en obras de ampliación).
- b) A la finalización de la cubierta. La inspección municipal examinará si las obras o instalaciones realizadas se ajustan a la Licencia concedida y en supuesto afirmativo, extenderá un acta que así lo acredite, de la que entregará copia al interesado. En caso contrario, la inspección reflejará en el acta las infracciones que se hubiesen observado y la remitirá al Ayuntamiento, que podrá disponer, con carácter provisional la inmediata suspensión de la obra y adopción del oportuno expediente sancionador.

Las inspecciones efectuadas por el servicio técnico municipal correspondiente, como consecuencia de las infracciones observadas, tanto en el transcurso de las obras o instalaciones, como finalizadas las mismas, respecto a las condiciones bajo las que se otorgó la Licencia o a lo dispuesto en las ordenanzas, devengarán tasas, las cuales deberán ser abonadas por el titular de la Licencia, sin perjuicio de las demás sanciones y recargos que procedan.

Terminadas las obras o instalaciones, el titular de la Licencia, en el plazo máximo de quince días, por escrito, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento, adjuntando los planos definitivos de la obra y el Certificado expedido por la Dirección Facultativa visado por los correspondientes Colegios Oficiales, en el que se acrediten, además de la fecha de su terminación, el que éstas se han realizado de acuerdo con el proyecto aprobado o sus modificaciones posteriores autorizadas y que están en condiciones de ser utilizadas.

Otras obligaciones del propietario al finalizar la obra:

- a) Deberá retirar los materiales sobrantes, los andamios, vallas y barreras que aún no lo hubiesen sido.
- b) Construir el piso definitivo de las aceras.
- c) Reponer o reparar el pavimento, arbolado y cuantos elementos urbanísticos hubiesen resultado afectados por la obra.
- d) Colocar el cartel con el número correspondiente a la finca conforme al modelo aprobado por el Ayuntamiento.
- e) Solicitar del Ayuntamiento la colocación de la correspondiente placa con el nombre de la calle cuando, se trate de fincas situadas en los extremos de cualquier tramo de calle.

2.02.04.08.- Licencia de primera ocupación:

La Licencia de uso o de primera ocupación o la de puesta en servicio se otorgará en el plazo de un mes desde que hubiera sido comunicada la terminación de las obras o desde la comunicación de haber sido subsanados los defectos observados, en su caso. Una vez concedida la Licencia de uso o de primera ocupación podrán conectarse las instalaciones de agua y electricidad.

2.02.04.09.- Devolución de fianzas:

Al otorgarse la Licencia de primera ocupación se procederá a la devolución del depósito o cancelación del aval bancario que se hubiera constituido y siempre que se hubiesen cumplido, total y satisfactoriamente, las obligaciones que en mismo garantice.

Si en el momento de otorgarse la Licencia de primera ocupación se hallara pendiente de ejecución o de pago alguna de la obras, reparaciones o gasto cuyo importe garantiza el depósito, su devolución no tendrá lugar hasta que dichas obras, reparaciones o gastos hayan sido ejecutadas y satisfechas.

2.02.05.- Ejecución de las obras de urbanización:**2.02.05.01.- Adaptación al Planeamiento:**

El Objeto, contenido y limitaciones de los proyectos de Urbanización serán los recogidos en los artículos 67 al 70 del Reglamento de Planeamiento, y su tramitación será la exigida en el artículo 141 del Reglamento de Planeamiento.

Los Proyectos de Urbanización que se redacten, no podrán modificar las precisiones contenidas en las NNSS, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones precisas para la ejecución material de las obras.

Cuando la adaptación de detalle suponga la alteración de las determinaciones sobre adecuación, usos, régimen del suelo ó de la edificación de los predios afectados por el proyecto, deberá aprobarse previamente la correspondiente modificación de las NNSS.

Cada Polígono ó Unidad de Ejecución, para poder desarrollarse requerirá la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización.

2.02.05.02.- Normas para la redacción de los Proyectos de Urbanización:**2.02.05.02.01.- Red Viaria.**

En la red viaria, en zonas con edificación existente, donde exista alineación con fachada continua, se mantendrán estas alineaciones procurando, no obstante, garantizar un paso mínimo de 4,50 m de calzada para vías de una sola dirección y de 6,50 m para vías de dos direcciones. Siempre que sea posible se señalarán dos aceras peatonales de 1,25 m de anchura mínima a cada lado de la vía. En las zonas donde no exista continuidad de fachada, o no existan edificaciones consolidadas, las educaciones y cerramientos de parcela estarán obligados a ajustarse a la alineación oficial.

Las nuevas vías que se ejecuten tendrán un ancho mínimo de calzada de 5,50 m y dos aceras de 1,25 m de ancho mínimo, dejando siempre, al menos, un paso libre de 1,00 m cuando se deban colocar sobre ellas elementos del mobiliario urbano.

Las rasantes de las calles, en general, se adaptarán a la topografía del terreno, evitándose, en lo posible, desniveles y movimientos de tierra innecesarios. En ningún caso se aceptarán calles con pendientes longitudinales menores del 0,8 por ciento.

Las pendientes transversales de las calles oscilarán entre los siguientes valores:

Aceras	del 1,0 al 2,0 %
Pavimentos de hormigón	del 1,0 al 2,0 %
Pavimentos asfálticos	del 1,5 al 2,0 %
Áreas no pavimentadas	mayor del 2,0 %
Pavimentos granulares	mayor del 2,0 %

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

Se establecen las siguientes secciones mínimas de firme:

Calles de tráfico denso:

- Capa de rodadura 5 cm de mezcla bituminosa en caliente, densa o semidensa.
- Capa intermedia 7 cm de mezcla bituminosa en caliente semidensa o gruesa
- Base granular 20 cm de zahorra artificial.
- Subbase granular 20 cm de zahorra natural.

Resto del viario:

- Capa de rodadura 4 cm de mezcla bituminosa en caliente, densa o semidensa.
- Capa intermedia 4 cm de mezcla bituminosa en caliente semidensa o gruesa
- Base granular 20 cm de zahorra artificial.
- Subbase granular 15 cm de zahorra natural.

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

o Calles de tráfico denso: Secciones estructurales R-211 y R-212 (Norma 6.2.I.C. MOPU)

o Resto del viario: Secciones estructurales R-311 y R-312 (Norma 6.2.I.C. MOPU)

Los pasos peatonales y aceras se pavimentarán con baldosa antideslizante colocada sobre solera de hormigón. Se podrán admitir otros tipos de pavimento a juicio del Ayuntamiento.

Se evitarán, en lo posible, las escaleras en los recorridos peatonales, pero si debido a los desniveles fuera imprescindible ejecutarlas, deberán tener contrahuellas con unas medidas que oscilen entre 10 y 15 centímetros y la huella no será inferior a 34 centímetros incluido el vuelo.

La longitud máxima sin descansillo será de 10 escalones, los descansillos tendrán como mínimo 1 metro de anchura.

Las rampas de peatones tendrán una pendiente máxima del diez por ciento (10 %).

Será de aplicación para la redacción de los proyectos de urbanización, la Normativa para la Supresión de Barreras Arquitectónicas. (Ley 3/1.998 de "Accesibilidad y supresión de barreras").

2.02.05.02.02.- Abastecimiento de agua:

Las redes de suministro de agua e hidrantes de riego y contraincendio, responderán tanto en cuanto al material de conducción como a piezas especiales mecanismos y detalles a lo ya homologado y utilizado habitualmente por el servicio municipal de aguas. Serán de aplicación las NTE-IFA y NTE-IFR.

La conexión a la red general de abastecimiento de agua, de las redes privadas de los edificios, serán ejecutadas por los servicios municipales correspondientes, con cargo al promotor privado. En todos los puntos de toma de la red, se dispondrán llaves de paso para permitir el corte.

La dotación mínima deberá justificarse documentalmente en los proyectos de urbanización, adoptándose los siguientes mínimos:

Zonas residenciales:

Dotación 250 litros/habitante y día

Factor punta 2,5

Zonas Industriales:

Dotación 0,5 litros/segundo y hectarea

Factor punta 2,3

Zonas de servicios:

(A justificar)

La colocación de la red de abastecimiento de aguas por encima de red de saneamiento.

La red será de tubería de polietileno con secciones adecuadas al caudal que deben conducir, para que la velocidad máxima sea de 1,5 metros/segundo y la presión admisible de trabajo no sobrepase las 10 atmósferas.

El trazado de la red deberá formar mallas, al menos en los conductos de mayor jerarquía, de modo que puedan aislarse zonas de la población, pero que permita mantener el suministro en las demás.

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

En las nuevas redes que se construyan se dispondrán hidrantes de incendio según indica la NBE-CPI-96, colocadas a una distancia máxima de 200,00 m, y del tipo que indique el Ayuntamiento.

Igualmente se dispondrán bocas de riego distribuidas uniformemente por la población, de manera que la distancia entre ellas no sea mayor de 100 metros.

2.02.05.02.03.- Saneamiento:

Las redes de saneamiento que se ejecuten emplearán el sistema unitario.

En el cálculo de las redes de saneamiento se estimarán los caudales de escorrentía superficial.

Los coeficientes de escorrentía se tomarán de manera que, en ningún caso, se admitan diámetros inferiores a 30 cm ni pendientes inferiores al cinco por mil.

El diseño de la red se ejecutará intercalando aquellos pozos de registro y resalto que sean precisos, debiendo colocarse los primeros en los cambios de dirección, en conexión con los imbornales y con las evacuaciones domiciliarias. También se colocarán en la conexión entre más de dos ramales de alcantarillado y siempre que se produzca cambio de diámetro. En cualquier caso la distancia máxima entre pozos de registro serán 50,00 m. La distancia entre imbornales sifónicos será de 40,00 m. Las instalaciones depuradoras se ajustarán a lo dispuesto en la Norma Tecnológica NTE. La red será de hormigón vibrado, con diámetros comprendidos

entre 30 y 60 cm., con pendientes que permitan una velocidad de circulación de agua compendiada entre 1 a 5 m/sg. La profundidad mínima será de 1,25 metros para la generatriz superior de la conducción.

Se dispondrán cámaras de descarga de 600 litros de capacidad en las cabeceras de la red.

Antes de la conexión de la red interior de los edificios a la red exterior general se dispondrán la correspondiente arqueta registrable sifónica.

En las áreas industriales los distintos edificios dispondrán antes de conexión a la red general de las instalaciones de tratamiento y depuración adecuadas a las características de sus efluentes.

El vertido de la red se efectuará en una depuradora municipal.

2.02.05.02.04.- Red de energía eléctrica:

Para evaluar la energía eléctrica demandada se realizará el cálculo considerando un consumo medio por vivienda de 5.000 w. o bien de 500 KVA. por hectárea bruta de superficie. Las conexiones se resolverán en los términos que disponga la compañía suministradora. En las zonas urbanas los tendidos de media tensión discurrirán bajo las aceras, con las protecciones reglamentarias. Los tendidos de baja tensión, en SNU, podrán discurrir aéreos, sobre postes. En suelo urbano, se procurará evitar el grapeado por las fachadas, debiendo discurrir las conducciones enterradas bajo las aceras y resolviéndose los cruces mediante arquetas registrables. En cuanto a las características técnicas, se atenderá a los Reglamentos Electrotécnicos de Alta y Baja Tensión y a las especificaciones de la compañía suministradora.

2.02.05.02.05.- Red de alumbrado público:

Para evaluar el número de luminarias, como la potencia y disposición de las mismas, se tendrá en cuenta lo siguiente:

a) En vías de tránsito peatonal y tráfico rodado frecuente, se aplicará un nivel de iluminancia media de 35 lux, con factor de uniformidad de 0,35.

b) En vías de tráfico rodado frecuente, se aplicará un nivel de iluminancia media de 30 lux, con factor de uniformidad de 0,35.

c) En vías peatonales secundarias, podrá aplicarse un nivel de iluminancia media de 25 lux con factor de uniformidad de 0,25.

d) En zonas ajardinadas, el nivel medio de iluminancia será de 15 lux.

La red será subterránea, a base de cables de cobre, con aislamiento de 100V. Bajo tubo de PVC.

El encendido y apagado de dichas instalaciones, será enteramente automático, por célula fotoeléctrica y relej interruptor, que darán los dos estados de encendido de toda y media noche. llevará también interruptores para su accionamiento manual selectivo. En el segundo caso quedarán encendidas solamente las lámparas de uno de los lados de la calle correspondiente.

Se seguirán los criterios del reglamento electrotécnico de Baja Tensión y concretamente la Norma M1-B1-010.

2.02.05.02.06.- Aparcamiento en superficie:

Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamientos al aire libre, será de 4,80 x 2,40 m como mínimo, cuando su disposición sea perpendicular a la vías de acceso, admitiéndose un ancho de 2,25 m cuando formen ángulo compendiado entre 30 y 60 grados con la vía de acceso.

2.02.05.02.07.- Muros de contención:

Los muros de contención de tierras que hayan de quedar vistos, se podrán ejecutar con mampostería de piedra granítica o con hormigón, debiéndose aplacar y revestir en este caso con aquel tipo de piedra.

2.02.06.- Conservación y estado ruinoso de las edificaciones:

2.02.06.01.- Disposiciones generales:

Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y edificaciones deberán mantenerlas en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

La vigilancia y el control del deber de conservar las edificaciones corresponde a la Policía Municipal y a los Servicios Municipales.

2.02.06.02.- Conservación de los edificios:

El procedimiento para exigir el deber de conservación podrá iniciarse de oficio, por el Ayuntamiento, ó a instancia de cualquier persona que instare su cumplimiento.

Formulada la denuncia, los Servicios Técnicos correspondientes practicarán la inspección del edificio y emitirán un informe que constará de las siguientes partes:

a) Descripción de los daños denunciados y cuantos pudieran apreciarse en la inspección, indicando las causas de los mismos.

b) Relación de las obras necesarias para reparar los daños antes mencionados.

c) Determinación del plazo de comienzo de las obras, que estará en relación con el carácter de las mismas, el de ejecución a ritmo normal y estimación de su carácter urgente que existiere.

Emitido el informe técnico el Ayuntamiento ordenará al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado, concediéndole un plazo máximo de diez días para presentar las alegaciones que estime oportunas, salvo en los casos de urgencia y peligro.

A la vista de las alegaciones presentadas y previo informe, si fuera preciso, se elevará propuesta de resolución a la Comisión de Gobierno, para que si lo considera oportuno ordene al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado en el informe técnico, con apercibimiento de que, transcurrido alguno de los plazos señalados anteriormente, sin haberse llevado a cabo lo ordenado, se ejecutará a su costa por los Servicios Municipales o Empresa a la que se adjudique en ejercicio de la acción subsidiaria, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 104 y 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

Notificado a los interesados el decreto a que se hace referencia en el párrafo anterior y comprobado su incumplimiento, los Servicios Técnicos emitirán nuevo informe y redactarán el proyecto con indicación del presupuesto de las obras ordenadas.

Para el caso de urgencia y peligro, en el informe se indicará el coste estimado de las obras, redactándose posteriormente el proyecto de ejecución.

A la vista de este informe, la Comisión de Gobierno decretará la puesta en práctica de la ejecución subsidiaria.

Simultáneamente, y como medida de cautela, decretará el cobro del importe total estimado de las obras a realizar, conforme autoriza el artículo 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo, que se considera efectuado con carácter provisional y en calidad de depósito.

Este decreto se notificará al interesado con expresión de los recursos que procedan e indicación del lugar y plazo de ingreso en período voluntario con la advertencia de que transcurrido dicho plazo sin haberlo efectuado, se actuará por vía de apremio.

Asimismo, se procederá a la incoación de expediente sancionador por infracción urbanística, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 10, apartado 3, del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Si existiera peligro inminente, el Ayuntamiento ordenará a la propiedad la adopción de las medidas arias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas.

Si el propietario no cumpliera lo ordenado en el plazo que se señale, al Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria.

En los casos de urgencia, debidamente razonada en el informe técnico, las obras se comenzarán en el plazo señalado, sin perjuicio de solicitar posteriormente la correspondiente Licencia. Deberán asimismo especificarse las condiciones en que hayan de ejecutarse las obras.

02.06.03.- Declaración de ruina:

La declaración del estado ruinoso de los edificios o parte de ellos, procederá en los siguientes supuestos:

a) Coste de reparación superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.

b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.

c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio fuera de ordenación.

El desalojo provisional y las medidas á adoptar respecto a la habitabilidad del inmueble no llevarán implícitas por sí solas la declaración de ruina.

La declaración de ruina producirá el efecto de considerar el inmueble como solar.

2.02.06.04.- Procedimiento de la declaración de ruina:

La declaración del estado ruinoso de las educaciones corresponde al Ayuntamiento de conformidad con lo establecido en el Capítulo II Sección Segunda del Reglamento de Disciplina (R.D. 2.187/1.978)

La iniciación del procedimiento de declaración de ruina podrá efectuarse de oficio o a instancia de parte interesada, previo informe de los Servicios correspondientes en que se justifique la conveniencia de su iniciación.

Cuando el procedimiento se inicie a instancia de los interesados, se hará constar en la petición los datos de identificación relativos al inmueble, titularidad del mismo, y el motivo o motivos en que se basa el estado ruina y la relación de los moradores cualquiera que fuese el título de posesión, así como titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiera.

A la petición se acompañará certificado expedido por facultativo competente, en el que se justifique la causa de instar la declaración de ruina, el estado físico del edificio y se acredite asimismo si éste, al momento de la solicitud, reúne las condiciones de seguridad y habitabilidad suficientes que permitan a sus ocupantes la permanencia en él, hasta que se adopte el acuerdo que proceda.

Desde la iniciación del expediente y hasta que conste la total reparación o demolición del edificios según procediere, deberán adoptarse por la propiedad, bajo la dirección facultativa pertinente, las medidas percuatorias que procedan para evitar cualquier daño o perjuicio a personas o cosas.

Incoado el expediente, los Servicios Técnicos correspondientes emitirán u informe previa visita de inspección en el que se determinará si el estado del edificio permite tramitar el expediente en forma contradictoria con citación de los afectados, o bien procede ordenar la adopción de medidas precuatorias urgentes respecto a la habitabilidad y seguridad del edificio y sus ocupantes. La inspección podrá repetirse cuantas veces se estime oportuno durante la tramitación del expediente o hasta que conste la total reparación o demolición del edificio.

Emitido el informe anterior y ordenadas en su caso las medidas urgentes, se dará audiencia a los propietarios, si no fueren los promotores del expediente, y a los moradores, para que en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, prorrogable por la mitad del concedido, hagan las alegaciones y presenten los documentos y justificaciones que estimen pertinentes.

Asimismo, se pondrá en conocimiento de los moradores su derecho de presentar certificación del facultativo que designen acerca del estado de la finca, con advertencia de que transcurridos los plazos concedidos continuará la tramitación del expediente hasta su definitiva resolución.

Transcurrido el plazo concedido, los Servicios Técnicos emitirán dictamen pericial, previa inspección del inmueble en el plazo de diez días, que constará de las siguientes partes:

- a) Descripción del edificio.
- b) Descripción del sistema constructivo y estructural.
- c) Descripción de los daños que presenta el edificio y las posibles causas de los mismos.
- d) Valoración del edificio conforme al art. 13.2 del Reglamento de Disciplina Urbanística.
- e) Relación y valoración de las obras de reparación que precise el edificio conforme al art. 13.1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.
- f) Referencia a las circunstancias urbanísticas que afecten al edificio. Conclusión y propuesta.

Emitido el dictamen pericial, se realizará el trámite de audiencia a que hace referencia el artículo 91 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

2.02.06.05.- Resolución de la declaración de ruina:

El Alcalde Presidente resolverá el expediente con arreglo a alguno de los siguientes pronunciamientos:

a) Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición. Si existiera peligro en la demora, el Ayuntamiento acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.

b) Declarar en estado de ruina parte del inmueble cuando esa parte tenga independencia constructiva del resto, ordenando asimismo su demolición.

c) Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato público del inmueble de que se trata, determinando las obras necesarias que deba realizar el propietario.

La resolución del expediente se notificará a todos los que hubieran sido parte en el mismo y a los moradores aunque no se hubieran personado.

Cuando se hubiese acordado la ejecución de obras, se fijará el plazo dentro del cual deban iniciarse, con la advertencia de que, de no hacerlo y de no llevarse a cabo a ritmo normal, el Ayuntamiento las ejecutará pasando el cargo correspondiente.

Si se acordase la demolición del inmueble, se fijará el plazo en que haya de iniciarse. Si hubiese peligro o riesgos inminentes en la demora, la notificación dirigida a los ocupantes expresará el plazo para el desalojo del inmueble, con apercibimiento de desahucio por vía administrativa.

Las resoluciones serán susceptibles de recurso contencioso administrativo, previo el de reposición, ante el órgano que dictó el acuerdo en el plazo de un mes. Los supuestos de urgencia y peligro contemplados en el artículo 247 de la Ley 1/1.992 (no derogado por la Ley 6/98: Disposición derogatoria única, apartado 1), el Alcalde acordará el desalojo de los ocupantes y ordenará la adopción de las medidas referidas a la seguridad del inmueble, sin perjuicio de la tramitación del expediente en el que será necesario el informe de dos técnicos de los Servicios Municipales correspondientes. La declaración administrativa de ruina, o la adopción de medidas de urgencia por el Ayuntamiento, no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en los deberes de conservación que les corresponden.

2.02.07.- Usos del suelo:

2.02.07.01.- Almacén:

- Definición:

Local destinado al acopio de materiales para su guarda, conservación, distribución ó venta.

- Categorías:

1ª) Almacén vinculado a establecimiento comercial, de superficie no superior a 100 m² situado en planta baja, semisótano o sótano.

2ª) Almacén de superficie comprendida entre los 100 y los 200 m² situado en planta baja, semisótano o sótano.

3ª) Almacén en edificio de uso exclusivo con superficie superior a 200 m² situado en planta primera, baja semisótano o sótano.

4ª) Almacén que por el tipo de mercancías o su método de conservación sea incompatible con el uso de vivienda.

- Condiciones:

1 plaza de aparcamiento (25 m²) por cada 150 m² de nueva planta.

2.02.07.02.- Asistencial:

- Definición:

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

- Categorías:

1ª) Guarderías.

2ª) Residencias, clubs de ancianos y similares.

3ª) Cementerios.

- Condiciones:

1 plaza de aparcamiento (25 m²) por cada 100 m² de nueva planta.

2.02.07.03.- Campamento de turismo:

- Definición:

Edificio, conjunto de edificios o instalaciones destinadas a albergar transeúntes en período vacacional.

- Condiciones:

Según su propia normativa.

2.02.07.04.- Comercial:

- Definición:

Locales destinados a la compra-venta de mercancías

- Categorías:

1ª) Minorista con superf. de venta menor de 150 m²

2ª) Minorista con superf. de venta entre 150 y 300 m²

3ª) Minorista con superf. de venta entre 300 y 600 m²

4ª) Mayorista.

- Condiciones:

- En cat. 1ª: 1 plaza de aparcamiento (25 m²) por cada 150 m² de instalación.

- En cat. 2ª: 1 plaza de aparcamiento (25 m²) por cada 100 m² de instalación.

- En cat. 3ª: 1 plaza de aparcamiento (25 m²) por cada 75 m² de instalación.

2.02.07.05.- Deportivo:

- Definición:

Instalaciones destinadas a la práctica de actividades deportivas, piscinas y similares.

- Condiciones:

1 plaza de aparcamiento (25 m²) por cada 50 m² de instalación a partir de los 250 m² de superficie o por cada 50 personas (sean usuarios o espectadores).

2.02.07.06.- Docente:

- Definición:

Espacios y edificaciones destinados a labores docentes.

- Condiciones:

- Según las disposiciones del Ministerio de Educación y Ciencia.

- En su defecto, 1 plaza de aparcamiento (25 m² por cada 50 m² de instalación de nueva planta.

2.02.07.07.- Espectáculos y recreativo:

- Definición:

Locales e instalaciones destinadas al público con fines culturales y/o recreativos (cines, discotecas, bingos y similares), billares, boleras, etc.

- Categorías:

1ª) Cines, teatros, circos y similares.

2ª) Discotecas, boleras, bingos y similares.

3ª) Salones de máquinas recreativas o de juego.

4ª) Restaurantes, cafeterías y bares.

- Condiciones:

- Según la legislación vigente.

- En su defecto, 1 plaza de aparcamiento (25 m²) por cada 25 m² de nueva instalación ó por cada 20 espectadores.

2.02.07.08.- Estaciones de servicio:

- Definición:

Instalación que se dedica al suministro de combustibles.

- Condiciones:

- Según la legislación vigente.

- En su defecto, dispondrán de un aparcamiento en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de 2 plazas por surtidor.

2.02.07.09.- Explotaciones agropecuarias:

- Definición:

Edificios y/o instalaciones destinadas ala cría o guarda de animales domésticos

- Categorías:

1ª) Vaquerías, cunicultura, establos y picaderos

2ª) Cría de porcino.

- Condiciones:

Según la legislación vigente.

2.02.07.10.- Garaje-aparcamiento:

- Definición:

Lugar destinado a la estancia de vehículos.

- Categorías:

1ª) Garaje-aparcamiento anexo a vivienda unifamiliar para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.

2ª) Garaje-aparcamiento en p. baja, semisótano o sótano.

3ª) Garaje-aparcamiento en edificio exclusivo.

4ª) Depósito de vehículos usados para su venta.

5ª) Depósito de vehículos usados para su desguace.

- Condiciones:

- En las categorías 1ª, 2ª, 3ª, y 4ª, se cumplirá la legislación de V.P.O., excepto en lo referente al tamaño de las plazas, que será, como mínimo de 2,40 m de anchura por 4,80 m de longitud. En las categorías 2ª y 3ª, la anchura mínima libre de los pasillos de circulación será de 5,00 m.

- La categoría 5ª únicamente podrá ser permitida en los emplazamientos que expresamente autorice el Ayuntamiento. Deberán estar cercados en todo su perímetro por muros de fábrica de suficiente altura o por setos vegetales que impidan el paso y la vista de los vehículos desde el exterior.

2.02.07.11.- Hotelero:

- Definición:

Edificios de servicio al público destinados a alojamiento temporal. Se incluyen en este uso las residencias, apartahoteles, viviendas rurales, etc., así como las actividades complementarias como restaurantes, peluquerías, piscinas, almacenes, garajes, etc. Condiciones:

- Según la legislación vigente.

- En su defecto, 1 plaza de aparcamiento (25 m²) por cada habitación.

- Las actividades complementarias cumplirán las condiciones establecidas para cada uso específico.

2.02.07.12.- Industrial:

- Definición:

Pequeños talleres y almacenes con o sin exposición, así como instalaciones destinadas a la obtención y elaboración de materias primas o preelaboradas, incluso su envasado, transporte y distribución. Categorías:

1ª) Compatible con el uso residencial.

2ª) Incompatible con el uso residencial.

- Condiciones:

- Según la legislación vigente.

- En su defecto, 1 plaza de aparcamiento (25 m²) por cada 150 m² de nueva instalación.

2.02.07.13.- Oficina:

- Definición:

Local o edificio en el que predominan las actividades burocráticas.

- Condiciones:

- Según la legislación vigente.

- En su defecto, 1 plaza de aparcamiento (25 m²) por cada 100 m² de nueva planta.

2.02.07.14.- Religioso:

- Definición:

Edificios o locales destinados al culto religioso o de vida conventual

- Categoría:

1ª) Templos, capillas y oratorios.

2ª) Centros parroquiales.

3ª) Conventos.

- Condiciones:

- En categoría 1ª y 2ª cumplirán lo establecido para el uso de Salas de Reunión

- En categoría 3ª cumplirán lo establecido para los usos de vivienda, hotelero y reunión en lo que les fuera de aplicación.

- 1 plaza de aparcamiento (25 m²) por cada 150 m² de nueva planta en categoría 3ª.

- 1 Plaza de aparcamiento (25 m²) por cada 150 m² de nueva planta en cat. 1ª y 2ª.

2.02.07.15.- Salas de reunión:**- Definición:**

Locales cerrados o abiertos cuya finalidad principal es la de cobijar actividades de vida social y de relación. (Salas de conferencia, de exposiciones y similares).

- Categorías:

1ª) Superficie inferior a 300 m².

2ª) Superficie mayor de 300 m².

- Condiciones:

- Según la legislación vigente.

- En su defecto, 1 plaza de aparcamiento (25 m²) por cada 75 m² de nueva instalación en cat. 11.

- En su defecto, 1 plaza de aparcamiento (25 m²) por cada 50 m² de nueva instalación en cat. 21.

2.02.07.16.- Sanitario:**- Definición:**

Edificios, locales o instalaciones destinados al diagnóstico, tratamiento y alojamiento de enfermos.

- Categorías:

1ª) Consultorios y Dispensarios.

2ª) Ambulatorios.

3ª) Casas de socorro y Centros de Urgencia.

4ª) Consultorios radiológicos, laboratorios y servicios con fuentes radiactivas.

- Condiciones:

- Según la legislación vigente.

- En su defecto, 1 plaza de aparcamiento (25 m²) por cada 50 m² de nueva instalación.

2.02.07.17.- Vivienda:**- Definición:**

Edificio o parte de un edificio destinado a residencia familiar. (El uso «vivienda rural" se incluye dentro del hotelero)

- Categorías:

1ª) Viviendas aisladas.

2ª) Viviendas pareadas.

3ª) Viviendas adosadas.

4ª) Vivienda agrupada en hilera.

5ª) Vivienda agrupada en bloque.

- Condiciones:

1 plaza de aparcamiento (25 m²) por nueva vivienda o por cada 100 m² construidos de nueva vivienda o fracción. (Solamente para aquellos solares de superficie mayor de 100 m² y en los que se proyecten más de tres viviendas)

En edificios con fachadas opuestas a calles a diferente nivel, se podrá operar de dos maneras

a) Definiendo un fondo máximo edificable desde la calle situada a cota superior, de la siguiente manera:

1ª) En cada fachada se medirá la altura máxima, se trazará una horizontal desde la altura m línea inclinada a 45° desde la otra, y el eje vertical de la edificación.

2ª) El fondo máximo edificable del edificio situado a mayor altura, vendrá definido por el punto de corte entre la línea a 45° y el eje de la edificación, o por el punto de corte entre la línea a 45° y la línea horizontal.

3ª) Siempre se tomará aquel de los dos que defina un fondo edificable menor para el edificio situado a mayor cota.

4ª) Se completará el volumen con las pendientes máximas de un cuarenta por ciento trazadas desde el alero.

b) Definiendo las alturas máximas en las fachadas y la altura máxima en cada punto de la rasante ideal según el tercer esquema definido.

Para el caso en que el edificio se localice entre calles a distinto nivel pero sólo tenga fachada a una calle, el criterio que se aplicará para definir ese fondo máximo es el mismo del apartado anterior, suponiendo que el edificio tuviera fachadas a ambas calles.

(Continúa en fascículo siguiente)



Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE ÁVILA

Lunes 25 de noviembre de 2002

Y FASCÍCULO SEGUNDO

Número 206

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

Depósito Legal: AV-1-1958

(Viene de fascículo anterior)

El cómputo de la edificabilidad se realizará teniendo en cuenta que (según los gráficos denominados con el nº 2) la parte de la planta que queda por debajo de la rasante ideal y desde el plano vertical que se apoya en la línea intersección de un plano horizontal situado a un metro por debajo de la cara superior del forjado techo de la planta considerada, con el plano que define la rasante ideal, no computará edificabilidad, ya que se considerará semisótano.

2.02.08.03.- voladizos, salientes y entrantes:

Los voladizos mantendrán una separación mínima de 0,60 m al límite del solar y su altura mínima a la rasante será de 3,50 m,

Los vuelos serán menores que la menor de las siguientes medidas: 1/10 del ancho de la calle definido por las alineaciones oficiales ó 1,00 m.

Las dos condiciones anteriores no serán de obligatorio cumplimiento para aquellas edificaciones, o zonas, incluidas en el Catálogo de las presentes NNSS o consolidadas con diferentes altura y separación. En ese caso particular habrá que ajustarse a lo que en el Catálogo se establezca o a los valores medios existentes en el tramo de calle donde se ubique el edificio o a los mínimos existentes en los colindantes, siempre teniendo en cuenta encajar sin discordancias dentro del ambiente general en que se encuentran ubicadas.

Los vuelos podrán ser cerrados, como máximo, en una longitud igual a la 1/2 de la longitud de fachada.

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

Se prohíben los patios abiertos a fachada.

Se prohíben los retranqueos de las edificaciones con respecto a la alineación oficial, en la zona de Casco Antiguo

Las jambas de portadas y huecos, así como las rejas de ventanas, podrán sobresalir de la alineación un máximo de 0,05 m.

Queda prohibido que las puertas de las Plantas Bajas abran hacia la calle. Cuando por razón de uso deban abrir hacia el exterior, deberán quedar remetidas en la fachada.

Las escaleras, vitrinas, escaparates, zócalos, y demás elementos ornamentales no sobrepasarán la alineación oficial.

Los toldos, cuando estén extendidos, quedarán a más de 2,25 m de altura y remetidos, como mínimo, 0,25 m del plano vertical que pasa por la cara exterior del bordillo de la acera. No se autorizarán si previamente no se unifican en forma, tamaño, sistema y color para un mismo edificio.

2.02.08.04.- Patios:

Se cumplirán las siguientes dimensiones mínimas:

a) Patios interiores:

La distancia entre paramentos enfrentados estará condicionada a la altura del patio, de forma que en ellos se pueda inscribir un círculo de diámetro 0,30 veces la altura y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/8$. Se fija una distancia mínima para luces rectas de 3 m y una superficie mínima de 12 m²

b) Patios de manzana:

La distancia entre las alineaciones interiores será tal que se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual a la altura máxima que permitan las Ordenanzas para los edificios que conformen dicho patio de manzana. Las luces rectas en ningún caso serán menores a los 3/4 de ese diámetro.

Se prohíbe reducir la superficie mínima de los patios con galerías, terrazas o balcones en voladizo o salientes de cualquier tipo.

Se prohíben los patios abiertos a fachada. No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida perpendicularmente al plano de la fachada, no sea superior a 0,50 m.

Los patios situados entre medianeras de los edificios cumplirán las condiciones anteriores, pudiéndose hacer mancomunados, para lo cual formularán escritura pública constitutiva de derecho real para la edificación que se construya posteriormente, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas.

2.02.08.05.- Escaleras y portales:

En edificios de uso público o de más de una vivienda, las escaleras cumplirán las siguientes medidas:

- a) La longitud libre mínima de los peldaños será de 1,00 metros.
- b) La anchura mínima de la huella, sin contar su vuelo sobre la tabica, será de 0,25 m.
- c) La altura máxima de la tabica será de 0,185 m.
- d) En escaleras curvas, la longitud mínima del peldaño será de 1,20 m y tendrá una anchura mínima de huella, sin contar el vuelo, de 0,25 m, medida a 0,40 m de la línea interior del pasamanos.
- e) El número máximo de tabicas entre mesetas será de 18, y todas serán iguales.
- f) Las mesetas ó rellanos con puertas de acceso a locales ó viviendas, tendrán un fondo libre mínimo de 1,35 m e igual a la longitud de los peldaños.
- g) Las mesetas intermedias, sin puertas de acceso a locales ó viviendas, tendrán un fondo mínimo igual a la longitud de los peldaños.
- h) Las mesetas o rellanos no podrán tener peldaños compensados.
- i) La distancia mínima desde la arista de los peldaños de meseta con puerta, a ésta, será de 0,25 m.
- j) La anchura mínima entre paramentos de la escalera será de 2,25m.
- k) La anchura mínima de los pasillos de distribución a las puertas de acceso a las viviendas será de 1,35 m.

En las viviendas unifamiliares se cumplirán:

- a) La longitud libre mínima de los peldaños será de 0,90 metros.
- b) La anchura mínima de la huella, sin contar su vuelo sobre la tabica, será de 0,25 m.
- c) La altura máxima de la tabica será de 0,19 m. √
- d) En escaleras curvas, la longitud mínima del peldaño será de 1,00 m y tendrá una anchura mínima de huella, sin contar con el vuelo, de 0,25 m, medida a 0,40 m de la línea interior del pasamanos.
- e) El número máximo de tabicas entre mesetas será de 18, y todas serán iguales.
- f) Las mesetas o rellanos con puertas de acceso a las diversas dependencias de la vivienda, tendrán un fondo libre mínimo de 1,05 m.
- g) Las mesetas intermedias, sin puertas de acceso a locales o viviendas, tendrán un fondo mínimo igual a la longitud de los peldaños. Podrán tener peldaños compensados, siempre que, en planta, las aristas de los peldaños formen, entre sí, ángulos de 30° sexagesimales, como mínimo.
- h) La distancia mínima desde la arista de los peldaños de meseta con puerta, a ésta, será de 0,10 m.
- i) La anchura mínima entre paramentos de la escalera será de 2,00 m.

En todos los casos:

- a) La altura mínima de los pasamanos será de 0,95 m medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.
- b) La separación máxima entre los balaustres de las barandillas será de 0,12 m libres, medidos en horizontal.

En edificios de uso público o de más de una vivienda, las escaleras tendrán iluminación y ventilación directa con el exterior. La superficie de ventilación será igual a 1/15 de la superficie en planta de la escalera más los pasillos de distribución. La superficie mínima de ventilación será de 0,75 m² por cada planta. Tanto la ventilación como la iluminación podrá ser cenital, por medio de lucernarios que tengan una superficie en planta que sea, como mínimo, los dos tercios de la superficie de la caja de escalera. En este último caso, el hueco central quedará libre en toda su altura y en él será inscribible un círculo de 1,10 m de diámetro.

2.02.08.06.- Cubiertas:

La pendiente máxima de los faldones será del 40%.

Se prohíben las cubiertas planas.

No podrá superarse, en ninguno de sus puntos, la altura de tres metros medida en vertical desde la parte inferior del forjado, inmediata al caballete, en toda su longitud, hasta la cara superior del forjado que forma el suelo de dicha última planta.

Podrá sobrepasarse esta altura, excepcionalmente, para ocultar de vistas medianerías existentes, siempre que se justifique mediante planos de composición del edificio cuya medianería se oculta con el proyectado.

2.02.08.07.- Cerramientos:

Los solares no edificados deberán cerrarse con cerca de 2'00 a 2'25 metros de altura (mínima y máxima), de fábrica de ladrillo o bloque, tratada como si fuera una fachada. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías los propietarios de los solares afectados tendrán la obligación de construir el cerramiento en el plazo de 2 meses a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación.

Los cerramientos provisionales de solares en los que se efectúen obras de educación deberán cerrarse igualmente hasta 2 m de altura con materiales resistentes e incombustibles.

Los cerramientos de los locales comerciales sin uso deberán ser resistentes e incombustibles, tupidos y con tratamiento de fachada. Se permitirán huecos de ventilación como máximo de 0,25 m² de superficie cada uno e inmediatamente por debajo del forjado que forma el techo de los locales.

2.02.08.08.- Agua:

Todo edificio de viviendas deberá tener en su interior instalación de agua potable capaz de suministrar 400 litros por habitante y día.

Para edificios con otros usos o para los locales sin uso específico se garantizará como mínimo la distribución de 500 litros por m² de superficie útil.

2.02.08.09.- Saneamiento:

Todo edificio deberá tener instalación de saneamiento impermeable y ventilada, capaz de evacuar el efluente, en caudal y cantidad mínima igual a las cifras indicadas en el epígrafe anterior más las correspondientes a la recogida de aguas de lluvia.

Los efluentes que se viertan a la red pública de saneamiento cumplirán la vigente legislación de vertidos.

En el caso de vertidos de instalaciones industriales, se cumplirán las siguientes condiciones.

a) Ausencia de elementos o sustancias inflamables o explosivos.
b) Ausencia de elementos o sustancias que puedan, por sí o por reacción con otras obstruir el alcantarillado.

c) Su pH estará comprendido entre 6 y 9.

d) Su temperatura no superará los 40° C.

En el SNU, aquellas edificaciones que tengan instalación de saneamiento, estarán dotadas de fosa séptica depuradora. La fosa sólo recogerá las aguas facales, excluyéndose la de lluvia. Serán de los tipos indicados en el NTE-ISD. El vertido de las aguas residuales tratadas en la fosa séptica se hará en puntos alejados de los manantiales y cursos de agua, previo filtrado, bien en pozos o en zanjas.

En el plazo de seis meses desde la aprobación de las presentes NNSS, todos los edificios de vivienda, granjas u otros, situados en SNU, que generen residuos fecales con vertidos directos al terreno, deberán dotarse de un sistema de depuración y vertido como el señalado en el párrafo anterior.

El vertido del agua de las piscinas no podrá hacerse a ningún curso de agua existente, sino que se hará en el interior de la finca y alejado de todo manantial o curso de agua, o a la red de alcantarillado pública.

2.02.08.10.- Energía eléctrica:

Todo edificio deberá estar dotado de instalación de energía eléctrica según la legislación vigente.

La red general de suministro y distribución reunirá las características suficientes para garantizar el suministro previsto en Reglamentos Electrotécnicos de Alta y Baja Tensión, y en particular las instrucciones MI BT 009 y la MI BT 010.

2.02.08.11.- Otras instalaciones y servicios:

En lo referente a instalaciones de calefacción, depósitos de combustible, acondicionamiento de aire, agua caliente, gas teléfono, antenas de televisión, etc se estará a lo dispuesto en su legislación específica, teniendo en cuenta que en ningún caso constituir peligro o molestias para los vecinos.

Ninguna de las anteriores instalaciones o sus elementos auxiliares afectarán a los espacios libres de uso público.

2.02.08.12.- Basuras:**2.02.08.12.01.- Cuartos para cubos de basura:**

Se dispondrán en los edificios de más de seis viviendas cuartos de dimensiones suficientes para alojar los cubos necesarios, permitir su manejo por el personal encargado de la recogida, con facilidad y sin peligro, y hacer posible que los usuarios del inmueble puedan verter en ellos las basuras.

Quedarán a menos de 15,00 m de recorrido de la puerta de acceso al edificio. El recorrido será horizontal o con rampa de pendiente no superior al 10 %. El pasillo de acceso hasta los mismo será, como mínimo, de 1,10m de ancho.

Las paredes y techos, puertas y elementos protectores de los orificios de ventilación deberán ser resistentes al fuego. Los paramentos interiores serán lisos, impermeables, anticorrosivos y de fácil limpieza.

Para facilitar ésta se les dotará de la correspondiente instalación de agua y desagüe. Este último se colocará de forma que no pueda ser obstruido por los cubos, los cuales, si no van provistos de ruedas, se colocarán elevados respecto al suelo mediante soportes especiales o bien colgados de las paredes.

En los cuartos para cubos de basura habrá rejillas u orificios de ventilación, inferior y superior, suficientes para evitar la producción de malos olores, protegidos contra la entrada de insectos y roedores, y en comunicación directa con el exterior. La instalación eléctrica en estos locales se ajustará a las normas complementarias del R.E.B.T. para locales húmedos.

2.02.08.12.02.- Vertido de basuras:

Se prohíbe todo vertido de basuras o residuos al margen del realizado por el Servicio de Recogida Municipal. Para la instalación de vertederos será preciso la obtención de la preceptiva Licencia Municipal, presentando proyecto redactado por técnico competente.

2.02.08.13.- Señalización de fincas:

Todo acceso deberá estar convenientemente identificado ó señalizado con el número o números que le correspondan, de la vía en que esté situado, perfectamente visibles durante el día y la noche.

2.02.08.14.- Condiciones de habitabilidad:**2.02.08.14.01.- En viviendas:**

La vivienda mínima tendrá una superficie útil no menor de 40 m² y su programa se compondrá de una dependencia para cocinar, estar y comer, un dormitorio y un cuarto de aseo con lavabo, bidet, inodoro y bañera. En toda vivienda existirá una bañera de, al menos, 1,40m de longitud.

En viviendas de un dormitorio, la zona de estancia deberá poder ser independizable funcionamente del resto de la vivienda, incluso de la zona de cocina, no siendo paso obligado a cualquier otra dependencia.

Las superficies mínimas de las dependencias de una vivienda vendrán dadas en función del numero de dormitorios, y serán las siguientes: (en m²)

	1D	2D	3D	4 ó más D
Cocina-Comedor-estar	20	22	24	26
Estar comedor	16	18	20	22
Dormitorio principal	10	10	11	11
Otros dormitorios	--	7	7	7
Cocina	6	7	7	8

Se considerará dormitorio doble, a efectos de la concesión de Licencia de Primera Ocupación o de Cédula de Habitabilidad, a aquél que tenga, al menos, 10 m² de superficie útil.

En los dormitorios individuales podrá inscribirse un círculo de 1,90 m de diámetro mínimo.

En el dormitorio principal podrá inscribirse un círculo de 2,60 m de diámetro mínimo.

En la estancia podrá inscribirse un círculo de 3,00 m de diámetro mínimo.

Todos los dormitorios, así como la cocina, tendrán primeras luces al espacio abierto exterior, a patio de manzana, o a patios interiores. La estancia tendrá vistas e iluminación del espacio abierto exterior o del patio de manzana, sean de uso público o privado. La anchura mínima de la fachada de la estancia será de 2,50 m.

La altura mínima de las viviendas será de 2,50 m entre pavimento y techo acabados. En los vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo, la altura libre mínima podrá ser de 2,30 m. En el resto de las dependencias esta altura también puede permitirse, siempre que no sobrepase, como máximo, el 30 por ciento de la superficie útil de la dependencia en que se produzca la disminución de la altura mínima obligatoria. En los casos de techos interiores inclinados en las dependencias habitables, la altura mínima, del espacio habitable podrá ser de 1,50 m, compensándose el déficit hasta 2,50 m en otros puntos de la dependencia (no pudiendo superar los 3,00 m de altura libre) de tal manera que el volumen interior resultante, sea equivalente, como mínimo, al de la dependencia si tuviera techo horizontal a 2,50 m de altura.

Las dimensiones del vestíbulo de acceso a la vivienda serán tales que permitan inscribir un círculo de 1,25 m de diámetro.

La anchura mínima de los pasillos será de 0,90 m, no permitiéndose la reducción de ésta por ningún motivo.

La anchura mínima para las hojas de las puertas de acceso a las diversas dependencias, serán las siguientes:

Vivienda	0,825 m.
Cocina	0,725 m.
Estar-comedor	0,725 m .
Dormitorios	0,725 m.
Cuartos de aseo	0,625 m.

La altura mínima de las hojas de las puertas de acceso a las diversas dependencias de la vivienda, será de 2,03 m.

La superficie de los huecos de iluminación de los dormitorios, cocinas o estancias de una vivienda no será inferior a 1/10 de la superficie útil de cada dependencia.

La superficie real practicable de los huecos de ventilación en cada dependencia no será inferior a 1/25 de la superficie útil de cada dependencia.

Cuando la cocina se incorpore a la zona de estancia, se reforzará la ventilación mediante la instalación de un ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 m³/hora.

En las cocinas se dispondrá un conducto de ventilación activada con el fin de asegurar la evacuación del vapor de agua, gases o humos que pudieran producirse. Igualmente se dispondrá otro conducto similar al anterior en las despensas, si las hubiere.

En los cuartos de aseo y dependencias no vivideras, se podrá sustituir la ventilación directa al exterior por ventilación a través de un conducto de ventilación activada. Los inodoros estarán dotados de sifón hidráulico u otro cierre inodoro y de aparato para descarga de agua.

Los cuartos de aseo deberán ir revestidos de azulejos u otro material impermeable en todos sus paramentos hasta una altura mínima de 1,30 m, y en aquellos que se vean afectados por el uso de la ducha, hasta 2,00 m.

No se permite el acceso a cuartos de aseo desde estancias, comedores, cocinas ni dormitorios. Si la vivienda tiene dos o más cuartos de aseo completos, al menos uno será accesible desde las zonas comunes de distribución de la vivienda, pudiendo accederse al resto desde los dormitorios.

En todas las viviendas existirá la posibilidad del tendido de ropa al exterior y, en su caso, con protección de vistas desde la calle.

Serán de obligatorio cumplimiento los R.D. 355/1980 de 25 de Enero y 248/1981 de 5 de Febrero sobre reserva de viviendas destinadas a minusválidos y la Ley 3/1998 de Accesibilidad y supresión de barreras.

2.02.08.14.02.- En locales comerciales y oficinas:

Localización:

Se localizarán preferentemente en las plantas bajas de las edificaciones. Solamente se admitirán locales comerciales u oficinas en semisótano o sótano cuando constituyan una unidad con un local de la planta baja,

que deberá localizarse sobre él, en parte ó en su totalidad, o cuando el acceso pueda realizarse independientemente por razón del desnivel de las calles.

Ventilación:

Los locales habitables tendrán ventilación directa por medio de huecos cuya superficie no sea inferior a 1/8 de la superficie útil del local, permitiendo dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación siempre que el fondo total contado a partir del hueco de ventilación no exceda de 10 m y la superficie de la embocadura sea superior a 1/10 de la superficie útil del local.

Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos. Se admitirán para los cuartos de aseo los sistemas de ventilación señalados en el epígrafe anterior (Viviendas).

Los locales podrán disponer de ventilación artificial. Se exigirá, en este caso, la presentación de un proyecto detallado de la instalación, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento. La instalación quedará, además, sometida a revisión periódica por la autoridad municipal, la cual podrá, incluso, ordenar el cierre total o parcial del local en el caso de deficiente funcionamiento de la instalación.

Alturas:

La altura libre mínima será de 2,80 m en todos los casos, a excepción de los ubicados en semisótano o sótano que deberán tener como mínimo 3,00 m.

La altura mínima en altillos o entreplantas vinculados al local y con acceso exclusivo desde el mismo, así como en los cuartos de aseo, zonas de almacén y otras dependencias que no se utilicen permanentemente por personal o público, ó en oficinas situadas en plantas superiores a la baja, podrá ucirse hasta 2,50 m.

Accesos:

Cuando los locales se sitúen en edificios de nueva planta en los que exista también el uso de vivienda, se dispondrán accesos, escaleras y ascensores independientes.

El dimensionamiento de los accesos y escaleras se ajustará a lo previsto en la NBE-CPI-96, con una anchura mínima libre del hueco de la puerta de acceso de 1,00 m si es de una hoja y de 1,20 m si es de dos hojas. El giro de las hojas se realizará en el sentido de la evacuación y de forma que su apertura no invada la vía pública.

Servicios higiénicos:

Los locales comerciales u oficinas dispondrán para su personal de los servicios de higiene que fija la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo. Como mínimo se exigirá un aseo (inodoro lavabo) por cada 100 m² de local u oficina, o fracción. Para superficies mayores de 100 m² habrá dos aseos independientes para mujeres y hombres. Los servicios sanitarios de varios locales que formen un conjunto .o podrán agruparse. En todos los casos dispondrán de un vestíbulo de aislamiento con el resto del local.

Emisión de ruidos:

Como regla general no se superarán los 40 dB (A) desde las 8 horas hasta las 22 horas ni los 30 dB (A) desde las 22 horas hasta las 8 horas, tanto en el exterior de los locales como en las viviendas o locales situados en contacto con el mismo.

Prevención y protección de incendios:

Se estará a lo dispuesto en la NBE-CPI-96. Siempre que por razón de su actividad no se contradiga la NBE-CPI-96, todos los establecimientos deberán contar, como mínimo, con un extintor de incendios de 6 kgs. de polvo de polvo seco instalándose uno más por cada 100 m² o fracción. Para establecimientos con superficie mayor de 500 m² se instalará además, una boca de incendio equipada y una más por cada 500 m² ó fracción.

2.02.08.14.03.- En garaje-aparcamiento:

Localización:

Exclusivamente en plantas bajas, sótanos o semisótanos.

Superficie:

No podrá haber más de 1 vehículo por cada 25 m² de garaje, incluyendo en esta superficie la parte proporcional de pasillos de distribución, rampas, servicios sanitarios, etc.

Ventilación:

El sistema de ventilación estará proyectado y se realizará con la amplitud suficiente para impedir la acumulación de gases nocivos. La superficie de ventilación a través de las aberturas será, como mínimo del 1 % de la del local, cuando estas se encuentren en fachadas opuestas que aseguren el barrido del aire de su interior. Si todas las aberturas se encuentran en la misma fachada, dicha superficie de ventilación deberá ser por lo menos de un 1,50 por 100.

Cuando la ventilación sea forzada deberá asegurar una renovación mínima de aire de 15 m³/hora por metro cuadrado de superficie. Los gases se conducirán por chimenea hasta la cubierta sobre pasando en un metro la cumbre de la misma.

Altura:

La altura mínima será de 2,45 m. En ningún punto, debido al paso de canalizaciones o a cualquier otra circunstancia, la altura libre real será menor de 2,20 m.

Si el garaje es público, en el exterior y junto al acceso, se indicará con un cartel bien visible la altura, máxima de los vehículos que puedan acceder al mismo. Esta altura máxima será menor en 0,20 m a la altura libre real interior.

Accesos:

La anchura mínima del hueco de acceso al garaje será de 4,00 m, excepto en viviendas unifamiliares. Para garajes de capacidad superior a 100 vehículos, la anchura mínima será de 5,00 m o dos accesos independientes, uno de entrada y otro de salida, de 4,00 m cada uno.

Los pasillos de distribución tendrán una anchura libre mínima de 5,00 m.

Las rampas rectas tendrán una anchura mínima de 3,00 m. Las rampas curvas tendrán una anchura mínima de 4,00 m. En éstas últimas, el radio de curvatura mínimo, medido al eje, será de 6,50 m.

La pendiente de las rampas rectas no será superior al 16 %.

En rampas curvas, la pendiente no superará el 12 %.

Antes de confluir la rampa en la acera de la vía pública, tendrán una meseta horizontal ó con pendiente no mayor del 5 %, con un fondo mínimo de 5,00 m.

En garajes con capacidad superior a 100 vehículos se dispondrá de un acceso para peatones independiente de la rampa de acceso a los vehículos.

El garaje podrá estar comunicado con el ascensor o escalera del inmueble, en cuyo caso deberá disponer de un vestíbulo de aislamiento intermedio, con puertas blindadas de cierre automático, excepto cuando se trate de garajes de viviendas unifamiliares.

Excepcionalmente podrá autorizarse la instalación de aparatos montacoches para el acceso al garaje.

Cuando el acceso se realice exclusivamente por este sistema se instalará un aparato por cada veinte plazas o fracción. El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de 8,00 m y su ancho no será interior a 4,00 m.

Servicios higiénicos:

Los garajes-aparcamientos de 600 a 2.000 m² dispondrán de un retrete con lavabo. Los de más de 2.000 m² dispondrán de dos retretes con lavabos.

Prevención y protección de incendios:

Todos los elementos que constituyan la estructura de la edificación deberán ser resistentes al fuego, no pudiendo utilizarse elementos metálicos sin protección especial para este fin.

Las paramentos, paredes y forjados, también serán resistentes al fuego y estarán desprovistos de huecos que comuniquen con patios o locales con uso diferente.

Se instalará un extintor por cada 100 m² o fracción. Se instalará por cada 50 m² de garaje o fracción un recipiente de material resistente al fuego, con tapa abisagrada de las mismas características para guardar trapos que pudieran estar impregnados de gasolina o grasa.

Se instalará por cada 500 m² o fracción un recipiente abierto que contenga arena o similar, capaz de absorber cualquier derrame fortuito de gasolina o grasa. El depósito dispondrá de una pala para su manejo.

Los garajes de más de 2.000 m² dispondrán en las proximidades de cada acceso por la vía pública de un hidrante del modelo reglamentario utilizado por el Ayuntamiento.

Los garajes de más de 2.000 m² requerirán, para su aprobación, la presentación de un proyecto especial instalaciones contra incendios.

Se fijarán muy visibles letreros en los diferentes locales con la leyenda "no fumar", "peligro de incendio".

Se prohíbe el almacenamiento de carburantes y combustibles líquidos fuera de los depósitos de los coches.

Se prohíbe realizar en los garajes operaciones que no respondan a las de acceso y estancia de vehículos.

Siempre que se adopten las medidas necesarias de alarma contra incendios que garanticen debidamente la seguridad del local, el acceso a los garajes públicos podrá permanecer cerrado desde las veintitrés horas hasta las siete horas de la mañana. Durante las restantes horas será obligatorio el servicio permanente de guarda.

Iluminación:

Se permite solamente, para la iluminación artificial, el empleo de lámparas eléctricas, debiendo responder las instalaciones de energía eléctrica y alumbrado a las disposiciones vigentes sobre la materia.

El nivel de iluminación a alcanzar en el garaje-aparcamiento será, como mínimo, de 15 Lux en las plazas de aparcamiento y las zonas comunes de circulación, y de 50 Lux en las entradas o salidas.

Desagües:

Los garajes-aparcamientos de más de 600 m² dispondrán de un sistema de depuración de grasas previo a la acometida de su red de saneamiento a la del edificio o a la red general de saneamiento.

2.02.08.14.04.- En locales para espectáculos:

La Legislación aplicable será la vigente en la materia, en especial el Real Decreto 28/86/1982, de 27 de Agosto por el que se aprueba el Reglamento General de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Queda prohibida su instalación en locales en sótanos o semisótano.

2.02.09.- Condiciones generales estéticas:**2.02.09.01.- Adaptación al ambiente:**

Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente estético de la zona en que se encuentren.

En los lugares de paisaje abierto y natural, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

Fundamentalmente la tipología de las edificaciones en el término municipal, es la de la comarca en la que se encuadra, es decir, edificaciones en las que la piedra, en forma de mamposterías irregulares, representa el material fundamental, con frecuencia exclusivo, y que en ocasiones aparece combinada con entramados de madera y adobe. Al exterior quedan, en general, estos sistemas estructurales vistos, si bien pueden aparecer también cubiertos con un revoco, generalmente de colores blancos, ocre o grises.

Suelen ser edificaciones de una o dos plantas, muy cerradas al exterior, para adaptarse a las duras condiciones climáticas. Son, en general, edificaciones de bajas proporciones, considerando la altura total en relación con la superficie que ocupa la vivienda junto con las dependencias auxiliares, tales como cuartos, establos, pajares, cobertizos, etc.

Las cubiertas son de amplios faldones de teja curva, normalmente con solamente dos pendientes, si bien es usual que se introduzca un achaflanado en el piñón principal, con lo que el número de planos de cubierta se eleva a tres, aunque éste último es pequeño en comparación con los otros dos. También es frecuente que uno de los faldones tenga una superficie mucho mayor que los restantes, como consecuencia de cubrir, además de su parte correspondiente de la vivienda, todas o parte de las dependencias auxiliares antes mencionadas. Esto ocasiona que el faldón de cubierta alcance alturas mínimas sobre el suelo, impracticables si bajo él estuviera la vivienda.

Las edificaciones de importante volumen suelen ser exentas, por el contrario, las edificaciones de tamaño reducido, que no albergan más que la vivienda y alguna pequeña dependencia auxiliar, suelen adosarse unas a otras, lo que da lugar a manzanas irregulares, que, como regla general, se adaptan a la topografía del terreno sobre el que se asientan.

Lo dispuesto en estas Ordenanzas se entiende sin perjuicio de las competencias de la Junta de Castilla y León, a través de sus Servicios Territoriales en lo referente al Patrimonio Histórico Artístico y Cultural, y por la legislación específica sobre la materia.

En las excavaciones en que aparezcan piezas o restos de interés arqueológico deberá comunicarse el hallazgo al Ayuntamiento, así como facilitar la pertinente inspección.

2.02.09.02.- Composición arquitectónica:

Las construcciones que se proyectan en lugares inmediatos a edificios o espacios incluidos en el Catálogo de estas NNSS, deberán armonizar con los mismos.

En edificios contiguos cuya diferencia de alturas sea igual o superior a la de una planta, será obligatorio tratar como fachada el paramento que por tal causa quedase visto. Este paramento podría retranquearse de la línea medianera para poder establecer en él aberturas, si ello fuera necesario para conseguir una composición adecuada, a menos que se estableciera la correspondiente servidumbre.

La composición de las fachadas deberá ser acorde a la de los edificios juntos a los que se ubique a fin de evitar efectos discordantes entre las fachadas de una misma manzana, contiguas o próximas, y así poder obtener un efecto urbanístico de conjunto.

En las Ordenanzas particulares o en el Catálogo se determinarán, en aquellos casos en que se considera necesario, normas generales a las cuales deberá ajustarse la composición de las fachadas.

2.02.10.- Condiciones de seguridad en la construcción:

2.02.09.01.- Solidez:

Toda construcción habrá de reunir, las condiciones de solidez que la estática requiera, bajo la responsabilidad de la Dirección Facultativa de la obra.

El Ayuntamiento podrá comprobar en todo momento las indicadas condiciones de solidez y ordenar cuantas medidas estime convenientes para su efectividad sin que, a pesar de ello, represente obligación ni responsabilidad para él de ningún género.

Los propietarios están obligados a conservar los edificios y construcciones en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan causar daño a personas o bienes.

2.02.10.02.- Andamios:

Si los andamios ocupan parte de la vía pública, y en el caso de que no se pueda anular el tránsito de personas, se instalarán de forma que permitan el paso de peatones bajo el mismo con una altura libre mínima de 2,20 m y con una separación mínima entre pies derechos de 0,80 m.

No se permitirá el asiento directo de los pies derechos sobre el pavimento. Se utilizarán durmientes dispuestos de forma longitudinal y paralela a la fachada. El techo del paso peatonal irá cubierto por tablonos de madera que impidan la caída de escombros y materiales, formando asimismo una "bañera" a base de tablonos que coronen toda su superficie en planta, más 0,80 m a cada uno de los tres lados, como proyección de la visera de protección. Los laterales de esa "bañera" también estarán forrados con madera hasta la altura de 1,00 m desde la plataforma superior.

En ningún momento se podrán depositar cargas en dicho andamio que no sean precisas para la ejecución de las obras, ni se podrán colocar tablonos inclinados formando pendientes para la carga y descarga, ni instalar publicidad alguna, salvo la propia de la casa instaladora o constructora.

El andamio se protegerá en evitación de caída de útiles o materiales con pantalla de seguridad. Esta pantalla alcanzará la altura total del andamiaje y se arriostrará convenientemente, colocándose una luz roja de señalización a dos metros de altura del suelo en cada extremo de la estructura, que deberá permanecer encendida desde el anochecer hasta el amanecer. cumplirá la Ordenanza de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

2.02.10.03.- Vallas de precaución:

El frente del edificio o solar donde se practiquen obras de nueva construcción o de derribo se cerrará siempre con una valla de precaución de 2,00 m de altura como mínimo y de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa, tales como ladrillo o bloques de hormigón enfoscados por su cara exterior, tablas unidas y pintadas o paneles metálicos o prefabricados, debiendo disponer de una puerta con apertura hacia el interior de la obra y de un alumbrado de señalización a 2 m sobre la acera, que deberá permanecer encendido desde el anochecer hasta el amanecer.

Dicha valla no será obligatoria cuando estuviese construido el cerramiento y los trabajos que se ejecuten no tengan incidencia en la seguridad y libre tránsito de la vía pública.

El máximo espacio que se podrá ocupar de la vía pública con la valla de precaución estará en proporción con la anchura de la acera o calle. Si en la acera se dejara menos de 1,00 m de anchura libre para paso de peatones, se ejecutará un pasillo protegido sobre la calzada hasta alcanzar un paso de 1,00 m de anchura.

Será obligatoria la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo o saliente de las vallas.

La instalación de vallas se entiende siempre que es con carácter provisional en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o éstas se interrumpan durante igual plazo, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público, sin perjuicio de adoptar las pertinentes medidas de precaución.

Se colocarán lonas o redes de protección de la vía pública entre los forjados de las plantas mientras se realicen en éstas trabajos que comporten peligro para los peatones, o se realizará una protección adecuada de la acera.

En casos especiales, en que por el Servicio Técnico Municipal se considere indispensable, podrán adoptarse medidas de carácter extraordinario.

En cualquier caso, quedará prohibido el acopio de materiales y medios auxiliares fuera del perímetro definido por la valla de obra.

2.02.10.04.- Contenedores:

Cuando sea precisa la instalación de contenedores en la vía pública, podrán situarse en las calzadas donde esté permitido el aparcamiento o en las aceras de, al menos, 3,00 metros de anchura y en cualquier otra ubicación que cumpla con los siguientes requisitos:

a) Se situarán preferentemente frente a la obra a que sirven o lo más próximo posible a ella de manera que no impidan la visibilidad de los vehículos y sin invadir los pasos de peatones, ni los vados. En ningún caso podrán colocarse total o parcialmente sobre las tapas de acceso de los servicios públicos, sobre los alcorques de los árboles en general sobre ningún elemento urbanístico que pueda dificultar su utilización normal o en caso de emergencia, y se colocarán siempre de manera que su lado más largo este situado en sentido paralelo a la acera, excepto en los tramos de aparcamiento en batería, si por sus dimensiones no sobresale del tamaño previsto en las plazas de aparcamiento, es decir 5,00 m.

b) No se permitirá su colocación en calles de anchura menor de 4,50 metros.

c) Cuando los contenedores se hallen en la calzada, deberán situarse a 0,20 metros de bordillo si este existiera, ó de forma que no impidan la circulación de las aguas superficiales.

2.02.10.05.- Materiales de obra:

Los materiales se colocarán y prepararán dentro de la obra, y cuando no fuera posible, se hará en el lugar que la autoridad municipal designe.

2.02.10.06.- Líneas de alta o media tensión:

En las zonas afectadas por el paso de líneas de alta o media tensión no se permitirá construcción alguna hasta que se haya desviado el paso de la línea en forma reglamentaria. A tal efecto el Ayuntamiento solicitará informe de los Servicios competentes de la Administración del Estado en relación con el paso de dichas líneas y superficie de terrenos que afectan.

2.02.10.07.- Obras que afectan a estructuras:

El promotor deberá manifestar si el edificio que se pretende reformar o ampliar está o no ocupado, con indicación, en su caso del nombre y apellidos de los ocupantes.

En el supuesto de estar ocupado, el promotor de la obra deberá notificar por escrito, la existencia del proyecto a todos los ocupantes, con expresión del lugar u oficina en que, durante un plazo no inferior a 15 días, estará a su disposición el proyecto, así como la indicación de la persona, identificada con nombre y apellidos autorizada para la exhibición de la documentación. Los ocupantes podrán examinar por sí mismos o mediante personas en que deleguen, el proyecto y formular dentro del indicado plazo ampliado en otros diez días más, las observaciones de carácter técnico que estimen pertinentes. Dichas observaciones habrán de presentarse por escrito en ejemplar duplicado a la persona autorizada para la exhibición del proyecto, quien devolverá firmado uno de los ejemplares al interesado como justificante de presentación.

El peticionario de licencia deberá acreditar con su solicitud haber practicado, en forma fehaciente, la notificación del proyecto a los ocupantes, y manifestar, bajo su responsabilidad, si se han formulado o no observaciones. En caso afirmativo, acompañará copia del escrito o de los escritos en que se hubieren formulado. Si las observaciones se hubiesen aceptado íntegramente, lo hará constar expresamente, y por el Servicio Técnico municipal, se comprobará la adecuación del proyecto a tales observaciones. De no haberlas aceptado plenamente, el Ayuntamiento designará un técnico superior especializado en cálculo de resistencias para que emita dictamen a costa del solicitante, tanto sobre el proyecto como sobre las acciones formuladas. Cumplidas las anteriores prevenciones, se continuará la tramitación del expediente sin que la concesión de licencia implique responsabilidad alguna para el Ayuntamiento autorizando su obtención pueda ser invocada por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad, civil o penal, en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.

2.03.- SISTEMAS GENERALES

2.03.01.- Generalidades

2.03.01.01.- *Obtención:*

Los suelos adscritos por las NNSS para Sistemas Generales y sobre los que las mismas Normas prevean un régimen de dominio público se obtendrán, mediante el sistema de Expropiación.

Se exceptuarán los suelos para Equipamientos en los que se prevea un dominio y gestión privados, en cuyo caso el sistema de actuación será el de Compensación.

Podrán ejecutarse los Sistemas Generales mediante Concesión Administrativa, según los artículos 211 y 212 del Reglamento de Gestión.

2.03.01.02.- *Valoración:*

Las NNSS incluyen el suelo destinado a Sistemas Generales, dentro de alguna de las clasificaciones del suelo que la Ley 6/1998 define, en este caso, Suelo Urbano y/o Suelo No Urbanizable. De acuerdo a estas clasificaciones se determinará el valor de cada superficie de terreno destinada a acoger un Sistema General, carente de aprovechamiento lucrativo.

2.03.01.03.- *Titularidad y afectación del suelo:*

El Suelo que las NNSS afectan a Sistemas Generales, quedará vinculado a tal destino.

La titularidad y afectación pública al uso general o al público será efectiva una vez expropiado el suelo por el Ayuntamiento. En tanto no se efectúe dicha expropiación, continuará de propiedad privada pero vinculado al destino señalado.

2.03.01.04.- *Terrenos destinados a equipamiento, espacios libres o zonas verdes:*

Las edificaciones, instalaciones o usos existentes en estos terrenos se respetarán hasta tanto no se proceda a su expropiación.

2.03.02.- Sistema General de Comunicaciones:

Constituido por el sistema viario de la población.

Las Normas establecen las determinaciones a nivel general, sin perjuicio de su posterior desarrollo a nivel de detalle, tanto de los sistemas generales de comunicación, como del entorno de los mismos.

Los proyectos de urbanización podrán precisar y matizar de acuerdo con las circunstancias de la realidad del terreno, la infraestructura prevista con las adaptaciones que fueran precisas, lo que no se entenderá como modificación de las NNSS mientras las referidas adaptaciones no alteren aspectos sustanciales definidos en dichas NNSS.

2.03.03.- Sistema general de espacios libres

Constituido por los espacios libres que forman parte de la estructura general y orgánica del territorio ordenado por estas NNSS. Son:

2.03.03.01.- *Sistema General de Parque Urbano.*

- Definición:

Constituyen Parque Urbano los suelos destinados a espacios verdes de gran superficie planteados a escala de toda la población.

- Usos Permitidos:

En ellos solamente se admiten los usos públicos y los usos colectivos que estén especialmente previstos en el Proyecto de Urbanización que se redacte y apruebe al afecto el Ayuntamiento.

Estos usos no podrán superponerse con la utilización de aparcamientos en todo o en parte, ni tampoco con las demás superficies propias de vialidad.

- Edificabilidad:

Las edificaciones no rebasarán la ocupación del cinco por ciento de la superficie del parque en servicio en el momento en que se proyectan aquellas. La altura máxima de las instalaciones o edificaciones será de una planta. La altura en metros la establecerá el Ayuntamiento para cada edificación que se proyecte.

2.03.03.02.- Sistema General de Zonas Verdes y Jardines Urbanos.**- Definición:**

Se entiende por Jardín Urbano ó Zonas Verdes las áreas de menor superficie que los parques urbanos, planteadas a escala local o de barrio.

Usos Permitidos:

Sólo se admiten los usos públicos y los usos colectivos que estén especialmente previstos en el Proyecto de Urbanización que se redacte y apruebe al afecto.

No podrán superponerse con la utilización de aparcamientos en todo o en parte, ni tampoco con las superficies propias de vialidad.

- Edificabilidad:

No se podrán construir edificaciones de ningún tipo. Previo estudio que justifique su conveniencia, podrá admitirse la instalación de elementos abiertos tales como pérgolas, porches, etc., de carácter público, que deberán compaginarse y respetar los elementos arbóreos existentes y cualesquiera otros que definan o caractericen con peculiaridad propia tales jardines. Se podrá admitir la instalación, con carácter de precario, de puestos de periódicos, revistas, etc.

2.03.03.03.- Sistema General de Plazas.

Edificabilidad: No se admite edificabilidad alguna. Solamente se podrá admitir la instalación con carácter precario de puestos de periódicos, revistas, etc.

2.03.04.- Sistema General de Equipamiento comunitario:

Constituido por los suelos destinados a equipamientos comunitarios, con las edificaciones, instalaciones y servicios inherentes a los mismos. Son:

a) Equipamiento técnico administrativo y de seguridad: Centros o edificios para servicios de la Administración Pública, servicios de Seguridad y otros de interés público.

b) Equipamiento comercial de abastecimiento y suministros: Mataderos, mercados y otros centros de abastecimiento, siempre de titularidad pública, aunque de posible gestión mixta o privada.

c) Equipamiento socio-cultural: Centros o instalaciones para Exposiciones, salas de reuniones interés público, social o comunitario. Guarderías.

d) Equipamiento religioso.

e) Equipamiento escolar. Centros decentes públicos o privados y anexos deportivos.

f) Equipamiento deportivo: En él se permiten todos los usos vinculados al uso deportivo público. La ocupación con edificaciones no rebasará el 25 % de la superficie destinada a equipamiento deportivo.

g) Equipamiento sanitario-asistencial: Centros sanitario-asistenciales y geriátricos, públicos o privados, de interés público social o comunitario y cementerios.

h) Equipamiento hostelero. El suelo destinado a equipamiento comunitario no podrá destinarse a distinta finalidad de la prevista en estas NNSS. Para cambiar esta finalidad, será necesaria la modificación de las mismas.

- Edificabilidad:

Se ajustará a las necesidades funcionales de los diferentes equipamientos, al paisaje y a las condiciones ambientales, que deberá respetar, y a la integración en el sector en que se ubique. Se admite el uso de vivienda como residencia del guarda o personal de mantenimiento.

2.04.- NORMAS URBANÍSTICAS EN EL SUELO URBANO

A continuación se incluyen las ordenanzas de aplicación en el Suelo Urbano:

2.04.01.- Ordenanza I: Casco antiguo.**2.04.02.- Ordenanza II: Ensanche.****2.04.01.- Ordenanza I: casco antiguo.****Gestión:**

- Licencia municipal directa

- Licencia municipal condicionada a urbanización simultánea, redacción de Estudio de Detalle, o desarrollo de Unidad de Ejecución.

Tipología de la edificación:

- Manzana cerrada densa

Uso característico:

- Vivienda en categorías 3ª y 4ª

Usos permitidos:

- Almacén en categoría 1ª y 2ª
- Asistencial en categorías 1ª y 2ª
- Comercial en categoría 1ª y 2ª
- Espectáculos y recreativo en categoría 3ª y 4ª
- Garaje aparcamiento en categorías 1ª y 2ª
- Hotelero
- Industrial en categoría 1ª
- Oficina
- Religioso en todas sus categorías
- Salas de reunión en categoría 1ª
- Sanitario en categoría 1ª y 3ª
- Vivienda en categoría 2ª

Condiciones de parcela:

- Superficie mínima:

Existente y 100 m² para nuevas segregaciones

- Fachada mínima:

Existente y 5 m para nuevas segregaciones

- En el interior:

Existente e inscribible un círculo de 5 m de diámetro para las nuevas segregaciones

Superficie edificable:

- Ocupación máxima:

- En P. Baja: Solares hasta 150 m² = 100
Solares mayores de 150 m² = Sólo se podrá ocupar más de los 150 m² cuando coincida la superficie de la planta baja con la de la planta superior.

- Resto: Solares hasta 100 m² = 100%
Solares mayores de 100 m² = Superf. solar x 0,80 + 20 m²

- Separación mínima a linderos:

- Fachada: Prohibido

- Fondo: ----

- Laterales: Prohibido

Condiciones de volumen: Máxima Mínima

- Número de plantas: Dos Una

- Altura (m): 6,50 3,50

- Semisótanos: (1) Permitidos

- Entreplantas: Prohibidas

- Desvanes: (2) Permitidos

- Pendiente de la cubierta: 40 % 30

- Edificabilidad sobre solar neto: (3) 2,00 m²/m² + 30 m²

Condiciones estéticas:

En el proyecto, se presentará alzado de la fachada o fachadas a vía pública que componga la edificación proyectada con las edificaciones existentes en las propiedades colindantes.

Si la longitud de fachada es superior en un veinte por ciento a la longitud media de las fachadas existentes en el tramo de calle donde se va a ubicar la nueva actuación, deberá subdividirse, en cuanto a su tratamiento, en tramos de longitud no mayor de dicha medida. Esta subdivisión podrá conseguirse por medio de: tratamiento de los diferentes tramos con distintos materiales, tonos, colores, aleros a distinto nivel, cornisas diferentes, etc.

Se recomienda la utilización de:

- Mampostería, rústica ó irregular, vista.

- Teja curva cerámica (canal + cobija).
- Escaso número de faldones para la cubierta.
- Aleros de teja, madera o piedra.
- Ménsulas de piedra o madera para los voladizos.
- Carpinterías de madera.
- Cerrajería de forja.
- Predominio de los macizos sobre los huecos, siendo estos últimos de proporción vertical

Se prohíbe la utilización de:

- Fábricas de ladrillo visto o bloque de hormigón visto.
- Teja plana.
- Terrazas ó cubiertas planas.
- Cubiertas con excesivo número de faldones.
- Ventanas abuhardilladas. (De existir, se integrarán en los faldones de cubierta).
- Forjados volados para los aleros y/ó voladizos.
- Carpinterías de aluminio anodizado en su color y lacado en colores que no armonicen con los materiales tradicionales.

Observaciones:

En todo caso se dará preferencia a la rehabilitación, en los casos en que esta sea posible, y en los casos en que esta no lo sea, se reutilizarán todos los elementos tales como dinteles de piedra, jambas labradas y piezas de esquina existentes en la edificación a sustituir.

(1) Sin manifestarse en las fachadas a vía pública.

(2) Sin retranqueos. Unidos y vinculados al uso de la planta inmediata inferior.

(3) Se cumplirá la condición más restrictiva, bien sea dada por la edificabilidad máxima o por las máximas condiciones de volumen.

2.04.02.- Ordenanza II:Ensanche.

Gestión:

- Licencia municipal directa
- Licencia municipal condicionada a urbanización simultánea, redacción de Estudio de Detalle, o desarrollo de Unidad de Ejecución.

Tipología de la edificación:

- Manzana cerrada
- Entre medianerías
- En hilera
- Adosadas
- Aislada

Uso característico:

- Vivienda en categoría 3ª

Usos permitidos:

- Almacén en categorías 1ª, 2ª y 3ª
- Asistencial en categorías 1ª y 2ª
- Comercial en categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª
- Docente
- Espectáculos y recreativo en todas sus categorías
- Garaje aparcamiento en categorías 1ª y 2ª
- Hotelero
- Industrial en categoría 1ª
- Oficina
- Religioso en todas sus categorías
- Salas de reunión en todas sus categorías
- Sanitario en todas sus categorías
- Vivienda en todas sus categorías

Condiciones de parcela:

- Superficie mínima:

Existente y 150 m² para nuevas segregaciones

- Fachada mínima:

Existente y 8 m para nuevas segregaciones

- En el interior:

Existente e inscribible un círculo de 8 m de diámetro para las nuevas segregaciones

Superficie edificable:

- Ocupación máxima:

- En cualquier planta:

Existente

Solares hasta 100 m² = 100 %

Solares mayores de 100 m² = Superf. solar x 0,60 + 40 m²

- Separación mínima a linderos:

- Fachada: Prohibido.

Posible, en tramos completos entre calles, según Estudio de Detalle.

- Fondo: -----

- Laterales: 3 m ó adosada.

Condiciones de volumen:	Máxima	Mínima
-------------------------	--------	--------

Número de plantas:	Dos ó existente (1)	Una
--------------------	---------------------	-----

Altura (m):	6,50	3,50
-------------	------	------

Semisótanos:	Permitidos
--------------	------------

Entreplantas:	Prohibidas
---------------	------------

Desvanes: (2)	Permitidos
---------------	------------

Pendiente de la cubierta:	40 %	30 %
---------------------------	------	------

Edificabilidad sobre solar neto: (3)	2,00 m ² /m ² + 30 m ² .
--------------------------------------	---

Condiciones estéticas:

En el caso de que la edificación proyectada esté dentro de una manzana edificada, aproximadamente en sus dos terceras partes, deberá presentarse, en el proyecto, alzado de la fachada o fachadas a vía pública que componga la edificación proyectada con las edificaciones existentes en las propiedades colindantes.

Si la longitud de fachada es superior en un cincuenta por ciento a la longitud media de las fachadas existentes en el tramo de calle donde se va a ubicar la nueva actuación, deberá subdividirse, en cuanto a su tratamiento, en tramos de longitud no mayor de dicha medida. Esta subdivisión podrá conseguirse por medio de tratamiento de los diferentes tramos con distintos materiales, tonos, colores, aleros a distinto nivel, cornisas diferentes, etc.

Se recomienda la utilización de:

- Mampostería rústica ó irregular vista.

- Teja curva cerámica (canal + cobija).

- Escaso número de faldones para la cubierta.

- Aleros de teja, madera o piedra

- Ménsulas de piedra o madera para los voladizos.

- Carpinterías de madera.

- Cerrajería de forja.

- Predominio de los macizos sobre los huecos, siendo estos últimos de proporción vertical.

Se prohíbe la utilización de:

- Fábricas de ladrillo visto o bloque de hormigón visto.

- Teja plana.

- Terrazas ó cubiertas planas.

- Cubiertas con excesivo número de faldones

- Ventanas abuhardilladas. (De existir, se integrarán en los faldones de cubierta).

- Forjados volados para los aleros y/ó voladizos.

- Carpinterías de aluminio anodizado en su color y lacado en colores que no armonicen con los materiales tradicionales.

Observaciones:

(1) Solamente se considerará la altura existente en el caso de una rehabilitación, no en el de sustitución, ampliación o edificación de nueva planta

(2) Sin retranqueos. Unidos y vinculados al uso de la planta inmediata inferior.

(3) Se cumplirá la condición más restrictiva, bien sea dada por la edificabilidad máxima o por las máximas condiciones de volumen.

2.04.05.- Normas particulares para el desarrollo de las unidades de ejecución y los estudios de detalle:

2.04.05.01. Delimitación:

Caso de definirse Unidades de Ejecución, se delimitarán según los artículos 36,37 y 38 del Reglamento de Gestión (R.D.3288/1978).

2.04.05.02.- Desarrollo:

El desarrollo de las Unidades de Ejecución se llevará a cabo por cualquiera de los tres sistemas: compensación, cooperación o expropiación, a elegir por el Ayuntamiento.

2.04.05.03.- Plazos:

El Ayuntamiento fijará el plazo para que, obligatoriamente, se hayan iniciado los trámites necesarios para el desarrollo de las Unidades de Ejecución.

2.04.05.04.- Procedimiento sustitutorio:

En el caso de realizarse la gestión por el sistema de Cooperación, si transcurrido el plazo fijado sin que los propietarios que representen, al menos, el sesenta por ciento de la superficie delimitada por cada Unidad de Ejecución presenten el correspondiente proyecto de Estatutos y Bases de Actuación, el Ayuntamiento podrá optar por cambiar el sistema de gestión por uno público.

2.04.05.05.- Gastos de urbanización:

Los gastos de urbanización serán costeados equitativamente por los propietarios de los terrenos, excluido el Ayuntamiento.

2.04.04.- Ficha de las unidades de ejecución:

Si en algún momento, para la ejecución y desarrollo del Planeamiento en el Suelo clasificado como Urbano, fuera preciso delimitar más Unidades de Ejecución, se recogerán en este epígrafe las que se considere oportuno delimitar.

Para cada Unidad de Ejecución, deberá definirse una ficha, similar ala que se adjunta, en la que se especifique: la ordenanza de aplicación; el Uso característico; las superficies de suelo que se destinarán al uso característico, equipamientos, viario, espacios libres, etc.; la superficies edificables máximas, tanto de titularidad privada como pública; la superficie de cesión obligatoria y gratuita tanto de suelo con aprovechamiento, como de suelo sin aprovechamiento; las condiciones para el desarrollo de la Unidad, donde se especifica el sistema de gestión, y el plazo; un plano guía estimado, pues sus límites deberán ajustarse, en el momento de desarrollarse, a la realidad física del terreno afectado.

2.04.04.01.- UE-1

Ordenanza de aplicación	nº II (ENSANCHE)
Edificabilidad	2'00 m2/m2 + 30
Uso característico	Vivienda en categoría 3ª (Sólo viviendas aisladas o pareadas con permiso del colindante)

Superficies:

Bruta de suelo (aproximadamente)	5.800 m²
Con aprovechamiento	4.900 m²
Sin aprovechamiento	900 m²

Cesiones de suelo para:	1.390 m²
-------------------------	----------

Viales	900 m ²
Suelo con aprovechamiento	490 m ²

Condiciones de desarrollo:

Sistema de actuación	Compensación
Previo a la edificación	Proyecto de compensación
	Proyecto de reparcelación
	Proyecto de urbanización
	Formalización de cesiones

Plazos (desde la aprobación definitiva)

Para iniciar los trámites (presentación de proyectos)	3 años
Para finalizar la ejecución de las obras de urbanización	5 años

Plano de la UE: (En la página siguiente)

Escala aproximada:	1:1.000
--------------------	---------

2.04.04.02.- UE-2

Ordenanza de aplicación	nº II(ENSANCHE)
Edificabilidad	2'00 m ² /m ² + 30 m ²
Uso característico	Vivienda en categoría 3ª (Sólo viviendas aisladas c pareadas con permiso del colindante)

Superficies:

Bruta de suelo (aproximadamente)	7.600 m ²
Con aprovechamiento	7.120 m ²
Sin aprovechamiento	480 m ²

Cesiones de suelo para:

Viales	1.192 m ²
Suelo con aprovechamiento	480 m ²
	712 m ²

Condiciones de desarrollo:

Sistema de actuación	Compensación
Previo a la edificación	Proyecto de compensación
	Proyecto de reparcelación
	Proyecto de urbanización
	Formalización de cesiones

Plazos (desde la aprobación definitiva)

Para iniciar los trámites (presentación de proyectos)	3 años
Para finalizar la ejecución de las obras de urbanización	5 años

Plano de la UE: (En la página siguiente)

Escala aproximada:	1:1.000
--------------------	---------

2.05.- NORMAS URBANÍSTICAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE

Todo el término municipal de NAVATEJARES está incluido en el ámbito delimitado por el PRG y portando su desarrollo, la regulación de usos, limitación de actividades y normas de edificación se regula en el correspondiente.

Concretamente, el término se ve afectado por tres zonificaciones del PRG:

a) Zona de Uso General. (ZG):

Art. 49. por de la Sierra de Gredos: Aquellas áreas que por su menor calidad relativa dentro del espacio natural protegido, o bien por poder absorber una influencia mayor, puedan utilizarse para el emplazamiento de instalaciones de uso público que redunden en beneficio del disfrute, o de la mejor información respecto al espacio natural, donde se ubicarán las actividades que propicien el desarrollo socioeconómico de los habitantes del espacio natural protegido.

Se corresponde con los núcleos de población de **NAVATEJARES, CABEZAS ALTAS y CABEZAS BAJAS**.

b) Zona de Uso Compatible. (ZC):

Art. 46. por de la Sierra de Gredos: Aquellas áreas del espacio natural protegido en las que las características del medio natural permiten la compatibilización de su conservación con las actividades educativas y recreativas, permitiéndose un moderado desarrollo de servicios con finalidades de uso público o de mejora de la calidad de vida de los habitantes de la zona.

En esta zona se enclavan los núcleos de población antes mencionados.

c) Zona de Uso Limitado. (ZL)

Art. 43. por de la Sierra de Gredos: Zonas que toleran un moderado uso público que no requiere instalaciones permanentes. Se incluyen dentro de esta clase de áreas donde el medio natural mantiene una alta calidad, pero sus características permiten aquel tipo de uso.

La competencia para la autorización de los usos constructivos en el SNU incluido dentro del Parque, una vez aprobadas las NNSS, corresponde a la Comisión Provincial (Territorial) de Urbanismo, previo informe favorable de la Administración del Parque.

2.05.01: Construcciones en el S.N.U.

2.05.01.01: Suelo no urbanizable común (Zona de Uso Compatible).

Prevía autorización de la Administración del Espacio Natural, podrán realizarse construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca. En ningún caso, podrán ser utilizadas como vivienda, aunque esta tenga carácter temporal. (Art. 64.D.1. por).

Excepcionalmente, y sometidas a previa EIA, podrán autorizarse educaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural. (Art. 64.D.2. por).

a) Las condiciones para la edificación en este suelo serán:

	Agropecuaria	Dotacional ó Uso público ó Interés social
Parcela mínima	1.500 m ²	5.000 m ²
Ocupación máxima	50 %	20 %
Retranqueos mínimos	5 m	5 m
Edificabilidad máxima	0'50 m ² /m ²	0'40 m ² /m ²
Altura máxima	PB 6 m	PB + 1 8 m

b) Los usos permitidos o autorizable serán:

- Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas ganaderas o forestales que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, no utilizables como vivienda, aunque esta tenga carácter temporal.

- Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, previo Evaluación de Impacto Ambiental

c) Tipología y condiciones estéticas:

Serán de formas simples, rectangulares.

No se podrán construir edificaciones de más de 2.000 m² para una explotación.

No se podrán superar los 1.000 m² en una sola edificación. Si se superara esta superficie, habría que adoptar formas de "L", "U" o separar unas edificaciones de otras al menos una distancia igual a la altura máxima de la cumbrera. Sí podrán unirse unas con otras mediante pérgolas o pasos cerrados de un máximo de 5 metros

de anchura, una planta y 3 m de altura. Con ello se pretende evitar los volúmenes desproporcionados en una sola edificación.

La pendiente de las cubiertas estará comprendida entre el 30 y el 40 por ciento. Se recomienda la utilización de:

- Mampostería rústica ó irregular vista.
- Teja curva cerámica (canal + cobija).
- Escaso número de faldones para la cubierta.
- Aleros de teja, madera o piedra.
- Ménsulas de piedra o madera para los valadizos
- Carpinterías de madera.
- Cerrajería de forja.
- Predominio de los macizos sobre los huecos, siendo esto últimos de proporción vertical

Se prohíbe la utilización de:

- Fábricas de ladrillo visto o bloque de hormigón visto.
- Teja plana.
- Terrazas ó cubiertas planas.
- Cubiertas con excesivo número de faldones.
- Ventanas abuhardilladas. (De existir, se integrarán en los faldones de cubierta).
- Forjados volados para los aleros y/ó voladizos.
- Carpinterías de aluminio anodizado en su color y lacado en colores que no armonicen con los materiales tradicionales.

2.05.01.02.- Suelo no urbanizable especialmente protegido (Zona de Uso Limitado).

Sólo podrán autorizarse por la Administración del Espacio Natural construcciones ligadas a las actividades de gestión de los recursos, forestal, ganadero, cinegético..., que guarden relación con la naturaleza y destino de la zona. En ningún caso podrán ser utilizadas como vivienda, aunque esta tenga carácter temporal. (Art. 64.C.1. por).

Igualmente podrán instalarse elementos de señalización e interpretación o construcciones para gestión del uso público del Espacio Natural, así como repetidores de comunicación, previa autorización de la Administración del Espacio Natural. (Art. 64.C.2. por).

a) Las condiciones para la edificación en este suelo serán: No sobrepasar con la edificación los 100 m² de superficie construida.

b) Tipología y condiciones estéticas: Serán de formas simples, rectangulares. La pendiente de las cubiertas estará comprendida entre el 30 y el 40 por ciento. Es obligatoria la utilización de:

- Mampostería rústica ó irregular vista.
- Teja curva cerámica (canal + cobija).
- Escaso número de faldones para la cubierta.
- Aleros de teja, madera o piedra.
- Ménsulas de piedra o madera para los voladizos.
- Carpinterías de madera o de aluminio lacado siempre que armonice con los materiales tradicionales
- Cerrajería de forja.
- Predominio de los macizos sobre los huecos, siendo estos últimos de proporción vertical.

2.05.02.- Otra construcciones en el S.N.U.

Solamente para el Suelo No Urbanizable Común (Zona de Uso Compatible).

a) Uso:

Son casetas destinadas exclusivamente a la guarda de los aperos de labranza, pequeño almacén o resguardo en el mal tiempo, no pudiendo ser consideradas como explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales en el sentido en que se especifica en el art. 64.D.1 del Decreto 36/1.995. Se prohíbe totalmente la utilización de estas casetas para otros fines distintos a los mencionados, tales como garajes para turismos, talleres, viviendas de fin de semana ó permanente, etc.

b) Forma y dimensiones: Serán rectangulares o cuadradas, de una sola planta y de 3,00 metros de altura máxima. En parcelas de superficie menor de 300 m² no se permite la construcción de casetas. En parcelas de superficie comprendida entre 300 y 450 m², la superficie construida máxima de la caseta será de 10 m². En

parcelas de superficie comprendida entre 450 y 600 m², la superficie construida máxima de la caseta será de 15 m². En parcelas de superficie mayor de 600 m², la superficie construida máxima de la caseta será 20 m².

c) Separaciones a linderos: La separación mínima a cualquier lindero de la parcela será de 5'00 metros, salvo que la parcela tenga una anchura menor de 10'00 metros, en cuyo caso podrá adosarse a uno de los linderos.

d) Cubiertas: La pendiente máxima será del 40 % y se podrán volar aleros de 0'35 m.

e) Materiales: En los cerramientos se utilizará mampostería rústica ó irregular vista. No se permiten las casetas de chapa metálica, plásticos, fibrocemento, etc., ni de cualquier otro tipo de residuo urbano. El material de cubrición será la teja curva cerámica (canal más cobija).

f) Huecos de fachadas: Podrán tener una puerta de acceso de las dimensiones que se consideren necesarias y ventanas de 0,60 metros de lado para ventilación e iluminación, en la cuantía máxima de una por cada fachada.

g) Régimen legal: Estas casetas tendrán la consideración de edificaciones de carácter provisional o en precario.

2.05.02.02.- Invernaderos y secaderos.

Se podrán construir invernaderos o secaderos, siempre que respeten las separaciones a linderos indicadas para las casetas para herramientas. El régimen legal será igual al señalado en el epígrafe anterior.

2.05.02.03.- Obras para la adecuación y mejora de las edificaciones existentes.

Los edificios existentes con anterioridad a la entrada en vigor de las presentes N.N.S.S. que queden fuera de ordenación, podrán realizar reparaciones que proporcionen mejor aspecto y duración al edificio, siempre encaminadas a restablecer las características de la edificación tradicional de la zona.

2.05.02.04.- Cercas y vallados

No podrán tener una altura superior a 1,50 m. Para el vallado de fincas se admiten los siguientes materiales e

- Alambre liso, de espino o trenzado en malla.

- Muros de mampostería vista de piedra del lugar.

- Cercas de madera.

- Setos vegetales.

No se admiten los siguientes materiales:

- La fábrica de ladrillo o de bloque de hormigón visto o enfoscados

- El alambre de espino cuando se trate de linderos con vías p públicas.

- Los cierres de tablas residuales de madera, chapas metálicas plásticos, fibrocemento, etc., y todo tipo de residuos urbanos.

- Las celosías y paneles o piezas de hormigón o cualquier-otro-elemento similar de fuertes connotaciones urbanas.

2.05.03.- Parcelaciones.

No se podrán realizar divisiones de fincas en parcelas de menor superficie que la superficie correspondiente a la Unidad Mínima de Cultivo, que es la parcela mínima a efectos de explotación contemplada por la vigente legislación agraria.

3.- CATÁLOGO

3.01.- NIVELES DE PROTECCIÓN O CONSERVACIÓN:

Se incluyen en este Catálogo aquellos bienes inmuebles o entornos que, por sus valores arquitectónicos urbanísticos, ambientales o paisajísticos son susceptibles de ser considerados como bienes catalogables. La aprobación definitiva de las presentes NNSS implica, para los bienes incluidos en el Catálogo, la exclusión parcial del régimen general de ruina, y la declaración de utilidad pública, que abre paso a la Expropiación Forzosa en caso de incumplimiento grave de los deberes de conservación que la ley establece

En todo caso se dará preferencia a la rehabilitación, en los casos en que esta sea posible, y en los casos en que esta no lo sea, se reutilizarán todos los elementos tales como dinteles de piedra, jambas labradas y piezas de esquina existentes en la edificación a sustituir.

Se establecen los siguientes grados de protección (edificios) o de conservación (entornos):

3.01.01.- Protección integral:

Obliga a la estricta conservación, que implica prohibición de derribo de fachadas, estructuras, tanto horizontales como verticales, cajas de escaleras, patios de luces y cubiertas, limitándose a restaurar o reconstruir lo que fuese absolutamente indispensable, dejando siempre reconocibles las adiciones y debiendo procurarse por todos los medios técnicos su mera conservación y consolidación.

Cualquier propuesta de intervención deberá someterse a informe preceptivo de la Comisión de Patrimonio Histórico-Artístico.

3.01.02.- Protección ambiental:

Obliga a la conservación de las partes o elementos de significativo valor. Se permitirán por tanto obras de rehabilitación y reforma, procurando siempre mantener las características estructurales, espaciales y compositivas básicas. Las nuevas adiciones no modificarán la tipología actual ni desentonarán de ella por acabados o colocación.

Cualquier propuesta de intervención deberá someterse a informe preceptivo de la Comisión de Patrimonio Histórico-Artístico.

3.01.03.- Conservación ambiental:

En entornos de interés ambiental, cualquier obra que se realice deberá conservar todos los elementos arquitectónicos que den carácter al conjunto. Si se encuentran elementos que no estuvieran visibles, se procurará devolverles su antigua función y aspecto exterior.

El control de las características exteriores de los nuevos edificios se ejercerá fundamentalmente sobre los elementos compositivos siguientes: altura de la edificación; altura entre plantas; composición y proporción de huecos; materiales y color en fachadas y en cubiertas; relacionándolos con los alzados y tipologías del mismo tramo de calle o espacio exterior, debiéndose exigir documentación fotográfica.

Se englobarán en la cubierta los casetones de escaleras. Todos los elementos situados sobre las cubiertas se tratarán arquitectónicamente, prohibiéndose de manera especial los anuncios publicitarios.

La decoración publicitaria de los establecimientos comerciales y escaparates, podrá constar de rótulos y banderines no luminosos, situados en las fachadas de las edificaciones. Queda prohibida la colocación de otros anuncios y carteles publicitarios o propagandísticos que los debidamente autorizados.

Los Ayuntamientos podrán en caso de duda o conflicto solicitar el informe previo de la CPU, que a su vez podrá solicitar el informe de la Comisión del Patrimonio Histórico-Artístico. Cualquiera de dichos informes será vinculante en todo caso.

3.02.- YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS:

Caso de aparecer algún indicio en algún área perteneciente al término municipal, en estas áreas no se podrán autorizar edificaciones ni obras de urbanización, ni obras que modifiquen la disposición de los terrenos, sin que previamente se haya solicitado informe del Servicio Territorial de Cultura de la JCyL que llevará a cabo las investigaciones necesarias que permitan, o no, la autorización de las obras solicitadas.

El área de restricción cautelar será la señalada por los técnicos facultativos especializados en la materia que a tal fin designe el Servicio Territorial de Cultura. En todo caso, y hasta tanto no exista una delimitación expresa, se tomará como tal una franja de 300'00 m de anchura medida desde la línea que delimita el perímetro de los puntos en que se localicen los hallazgos.

3.03.- RELACIÓN DE EDIFICIOS O ENTRONOS CATALOGADOS**- Protección Integral:**

Iglesia de Cabezas Altas

- Conservación Ambiental

Áreas delimitadas en los núcleos de población (ver planos correspondientes).

3.03.02.- Casco antiguo.

a) Nivel de protección: Conservación Ambiental.

b) Descripción:

Se respetarán aquellas constantes, comunes a la arquitectura tradicional de prácticamente todos los municipios de la zona afectada por el PRG.

- Fábricas:

El sistema constructivo fundamental para los cerramientos y estructuras verticales en la mayor parte de las edificaciones es la mampostería rústica o irregular, si bien se utiliza también el entramado de madera relleno con adobes, ocasionalmente, en algunas plantas altas.

Ambos sistemas constructivos, en ocasiones se cubren de un revoco a la tirolesa, generalmente de color blanco, gris u ocre.

- Cubiertas:

De teja curva, cerámica y de color rojo. Con disposición de canal y cobija.

Los faldones son amplios, abarcando la vivienda y las dependencias auxiliares.

Los aleros son, preferentemente, de teja, ó con cornisa de piedra ó a base de canecillos de madera ó viguetas de madera con cabeza de canecillo.

Las chimeneas presentan forma de tronco de pirámide de base rectangular, normalmente sin cubrir.

- Huecos:

De pequeño tamaño y con predominio del desarrollo vertical sobre el horizontal. Esta proporción de huecos y macizos dá un carácter hermético a la edificación.

Cuando existen, los vuelos son abiertos, con balconadas y/ó galerías cubiertas.

- Carpinterías y cerrajerías:

Las carpinterías son de madera, pintada ó barnizada.

Las balaustradas son de palos rectos, ó de tabla recortada ó de palos torneados. Si son de hierro, son de forja, al igual que el resto de las cerrajerías.

- Voladizos:

A1 igual que las cornisas, son, preferentemente, a base de ménsulas de piedra, canecillos de madera ó viguetas de madera con cabeza de canecillo.

4.- RESOLUCIÓN DE ALEGACIONES.

Tras la aprobación en el pleno del Ayuntamiento del Avance de las NNSS de Navatejares y su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Ávila y en el Diario de Ávila, se abrió un plazo de sugerencias durante treinta días. Como resultado de estas se elaboró el proyecto de NNSS, que se aprobó inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento el día 21 de Marzo de 1996. Esta aprobación as publicó en el Diario de Ávila el día 26 de Junio de 1.996, en el Boletín Oficial de Castilla y León el día 28 de Junio de 1996 y en el Boletín Oficial de la Provincia el día 12 de Julio de 1.996. Se abrió un plazo de alegaciones de treinta días, durante el cual no se ha presentado alegación alguna de particulares, salvo unas indicaciones de Iberdrola para que sean tenidas en cuenta las revisiones de los trazados en los , futuros proyectos de urbanización que puedan desarrollarse en el municipio.

INFORMES:

Se han solicitado informes a los organismos siguientes:

- Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente.

Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Oriental.

Unidad de Carreteras en Ávila.

- Junta de Castilla y León.

Delegación Territorial de Avda.

Servicio Territorial de Fomento.

- Diputación Provincial de Ávila.

Servicio de Vías y Obras. (*)

- Junta de Castilla y León.

Delegación Territorial de Ávila.

Servicio Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. (*)

- Junta de Castilla y León.

Delegación Territoria de Ávila.

Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

- Ministerio de Medio Ambiente

Confederación Hidrográfica del Duero. (*)

Solamente se han recibido informes de los indicados con un asterisco, habiéndose recogido las indicaciones que en ellos se hacen en el texto refundido.

Documentación que se presenta para su aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo, en Noviembre de 2001.

El Arquitecto redactor, *Ilegible*

Número 4.735

Junta de Castilla y León

DELEGACIÓN TERRITORIAL

SERVICIO TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE

Por JUNTA DE COMPENSACIÓN CERRO HERVERO, ha sido solicitada la ocupación de terrenos (0,0014 Has) con destino a la Construcción de un apoyo y una línea eléctrica subterránea, en la Vía Pecuaria "Cordel de las Merinas", en el Termino municipal de Avila (Ávila), durante un periodo de 10 años.

Acordado período de información pública del expediente de ocupación de terrenos (Art. 14 de la Ley 3/95, de 23 de Marzo de Vías Pecuarias), dicho expediente se encontrará expuesto en estas oficinas: Pasaje del Cister nº 1 de Avila, en horas de atención al público, durante el plazo de treinta idas naturales, contados desde el siguiente a la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Avila, en el que podrán formular las alegaciones que los interesados estimen oportunas, de acuerdo con el artículo 86 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Lo que se hace publico para general conocimiento.

Ávila, 12 noviembre de 2002

El Jefe del Servicio Territorial, *Juan Manuel Pardo Ontoria*.

– o0o –

Número 4.771

Junta de Castilla y León

DELEGACIÓN TERRITORIAL DE ÁVILA

SERVICIO DE INDUSTRIA, COMERCIO Y TURISMO

INFORMACIÓN PÚBLICA SOBRE PETICIÓN DE AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA Y DECLARACIÓN EN CONCRETO DE UTI-

LIDAD PUBLICA DE LA INSTALACIÓN ELÉCTRICA QUE SE CITA. EXPÍE.: Nº: TA: 4486-E.

A los efectos prevenidos en los artículos 40, 53 y 54 de la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico y en el Título VII del R.O. 1955/2000, de 1 de diciembre, que regula los procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, se somete a información pública la petición de autorización administrativa y declaración en concreto de utilidad pública de la instalación cuyas características se citan:

Expediente nº: AT 4485-E.

Peticionario: IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.

Emplazamiento: C/ Descalzos, Arévalo.

Finalidad: Suministro de energía eléctrica a un nuevo edificio.

Características: Línea subterránea a 15/20 KV. con origen en línea subterránea "Villablanca" y final en CT proyectado. Longitud: 34 m. Conductor: DHZA, 12/20 KV., 3(1x150)Al. Centro de transformación tipo lonja. Potencia: 630 KVA. Tensiones: 15.000- 380/220 V.

Presupuesto: 17.292,28 Euros.

Se solicita: Autorización Administrativa y declaración en concreto de utilidad pública.

Lo que se hace público para que pueda ser examinada la documentación en este Servicio Territorial y formularse por duplicado las reclamaciones que se estimen oportunas en el plazo de 20 días hábiles contados a partir del siguiente a la publicación de este anuncio.

Ávila, a 12 de noviembre de 2002

El Jefe del Servicio Territorial, *José Nieto López Guerrero*.

– o0o –

Número 4.772

Junta de Castilla y León

DELEGACIÓN TERRITORIAL DE ÁVILA

SERVICIO DE INDUSTRIA, COMERCIO Y TURISMO

INFORMACIÓN PÚBLICA SOBRE PETICIÓN DE AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA Y

DECLARACIÓN EN CONCRETO DE UTILIDAD PUBLICA DE LA INSTALACIÓN ELÉCTRICA QUE SE CITA. EXPTE.: N°: AT: 4486-E.

A los efectos prevenidos en los artículos 40, 53 y 54 de la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico y en el Título VII del R.D. 1955/2000, de 1 de diciembre, que regula los procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, se somete a información pública la petición de autorización administrativa y declaración en concreto de utilidad pública de la instalación cuyas características se citan:

Expediente n°: AT 4486-E.

Peticionario: IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.

Emplazamiento: Urbanización El Palancar, Poyales del Hoyo.

Finalidad: Suministro de energía eléctrica a urbanización.

Características: Línea aérea a 15 KV. con origen en el apoyo 601 de la línea "Arenas de San Pedro" y final en CT proyectado. Centro de transformación sobre torre metálica. Potencia: 160 KVA. Tensiones: 150.000-380/220 V. Protección: fusibles XS y autoválvulas.

Presupuesto: 13.552,04 Euros.

Se solicita: Autorización Administrativa y declaración en concreto de utilidad pública.

Lo que se hace público para que pueda ser examinada la documentación en este Servicio Territorial y formularse por duplicado las reclamaciones que se estimen oportunas en el plazo de 20 días hábiles contados a partir del siguiente a la publicación de este anuncio.

Ávila, a 12 de noviembre de 2002

El Jefe del Servicio Territorial, *José Nieto López Guerrero*.

– o0o –

Número 4.773

Junta de Castilla y León

DELEGACIÓN TERRITORIAL DE ÁVILA

SERVICIO DE INDUSTRIA, COMERCIO Y
TURISMO

INFORMACIÓN PUBLICA SOBRE PETICIÓN DE AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA Y DECLARACIÓN EN CONCRETO DE UTILI-**DAD PUBLICA DE LA INSTALACIÓN ELÉCTRICA QUE SE CITA. EXPTE.: N°: AT: 4487-E.**

A los efectos prevenidos en los artículos 40, 53 y 54 de la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico y en el Título VII del R.D. 1955/2000, de 1 de diciembre, que regula los procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, se somete a información pública la petición de autorización administrativa y declaración en concreto de utilidad pública de la instalación cuyas características se citan:

Expediente n°: AT 4487-E.

Peticionario: IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.

Emplazamiento: Casco urbano en C/ Carretera, Villanueva del Campillo.

Finalidad: Cambio de centro de transformación existente intemperie por centro trafo. Prefabricado y enlace con red existente de baja tensión.

Características: Línea subterránea a 15 KV. con origen en línea "Villatoro" y final en CT proyectado. Longitud: 25 m. Conductor: HEPR-Z1, 12/20 KV., 3(1x150)Al. Centro de transformación en caseta prefabricada de hormigón. Potencia: 400 KVA. Tensiones: 15.000-380/220 V. Celdas de protección y maniobra en SF6.

Presupuesto: 27.574,91 Euros.

Se solicita: Autorización Administrativa y declaración en concreto de utilidad pública.

Lo que se hace público para que pueda ser examinada la documentación en este Servicio Territorial y formularse por duplicado las reclamaciones que se estimen oportunas en el plazo de 20 días hábiles contados a partir del siguiente a la publicación de este anuncio.

Ávila, a 12 de noviembre de 2002

El Jefe del Servicio Territorial, *José Nieto López Guerrero*.

– o0o –

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Número 4.736

Excmo. Ayuntamiento de Ávila

ANUNCIO

La Comisión de Gobierno, en sesión de fecha 7 noviembre de dos mil dos, adoptó el acuerdo que es del siguiente tenor literal:

"PROYECTO DE ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PLAN PARCIAL "SAN NICOLAS" ARUP 1/1.

PROMOTOR: CONJUNTO DE PROPIETARIOS DE LOS TERRENOS AFECTADOS.

REPRESENTANTE: SAN SEGUNDO Y CIA. S.A. DE CONSTRUCCIONES

INTERESADOS: D. Antonio San Segundo Gómez. C/ San Pedro del Barco nº 6, bajo. Avila. Herederos de Exiquio Sánchez Cuesta. Dña. María Rodríguez Arias. C/ Doctor García Portela nº 5, 60. 27002 Lugo. - Dña. Maruja Sánchez Cuesta. C/ Santa Engracia, 30-4B. 28010 Madrid. - Dña. Rosario Sánchez Asiaín. C/ San Juan de la Cruz nº 20, 40-3. Avila. - D. Juan Ignacio Sánchez Asiaín. C/ San Juan de la Cruz nº 16, 4-40. Avila. D. Tomás Hernández Rubio. Paseo del Rastro nº 4. Avila. - Herederos de Máximo José Sánchez García. D. José Antonio Sánchez Sastre. C/ Cuesta de Gracia nº 3. Avila. - D. Mariano Martínez Náñez. C/ San Juan de la Cruz nº 1. Avila. - D. Isaac Villacastín González. Carretera de BurgoHondo nº 2. Avila. - D. Teodoro Pérez Martín. C/ Vicenta Manzanedo nº 3., 10 Izda. Avila. - Nicoleta de Inversiones S.L. C/ Don Gerónimo nº 8, 20. Avila. - D. Pedro Sánchez Asiaín. C/ Santo Tomás nº 17, 30 C. Avila. - IBERDROLA. Paseo de la Estación nº 7. Salamanca.

SITUACIÓN: CARRETERA DE BURGOHONDO. AVILA.

ADMINISTRACIONES INTERESADAS: Administración del Estado (Subdelegación de Gobierno de Avila).- Administración de la Comunidad Autónoma (Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en Avila).- Diputación Provincial de Avila.- Registro de la Propiedad de Avila.- Comisión Territorial de Urbanismo de la Junta de Castilla y León.- Comisión Territorial de Cultura.- Unidad de Carreteras de Avila del Ministerio de Fomento.- Confederación Hidrográfica del Duero.

FINCAS REGISTRALES AFECTADAS: Finca nº 2.131, Tomo 1.030, Libro 65, Folio 62.- Finca nº. 3281, Tomo 1.887, Libro 534, Folio 19.- Finca nº.3282, Tomo 1.887, Libro 534, Folio 141.- Finca nº. 4.557, Tomo 1.691, Libro 432, Folio 99. Finca nº. 2.924, Tomo 1.912, Libro 546, Folio 42.

Examinado el expediente, resultan los siguientes:

ANTECEDENTES

I.- Con fecha 28 de octubre de 2000 (NO. Registro de entrada 19.345), se inicia la tramitación del expediente por la entidad mercantil SAN SEGUNDO Y CIA, S.A. CONSTRUCCIONES y los siguientes propietarios: Dña. Maruja Sánchez Cuesta, Nicoletta de Inversiones, S.A., Oficina de Peritación y

Proyectos G.H.S.L., D. Teodoro Pérez, D. Juan Ignacio Sánchez Asiaín, presentando en este Ayuntamiento para su aprobación un proyecto de Estatutos por los que se regirá la Junta de Compensación del Plan Parcial "San Nicolás ARUP 1/1", aprobado inicialmente por la Comisión de Gobierno Municipal en sesión celebrada el 25 de julio de 2002.

II.- La documentación aportada, completada con la obrante en los proyectos del Plan Parcial y del Proyecto de Actuación, es la siguiente:

A) Instancia solicitando la tramitación y aprobación de los Estatutos.

B) Proyecto de Estatutos

C) Títulos de propiedad de los terrenos afectados.

En este acto no se aportan certificaciones registrales, ni catastrales gráficas y descriptivas de cada una de las fincas afectadas.

Vistos los antecedentes expuestos, procede resolver sobre la tramitación que se seguirá para la aprobación del expediente, teniendo en cuenta los siguientes:

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- Mediante acuerdo de la Comisión de Gobierno Municipal, adoptado en sesión celebrada el 25 de julio de 2002, fue aprobado inicialmente el Plan Parcial "San Nicolás ARUP 1/1", donde se establece el correspondiente sistema de gestión urbanística, habiéndose optado por los promotores por el Sistema de Compensación (art.80 Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.). En desarrollo de dicha previsión debe tramitarse el correspondiente proyecto de actuación según el sistema elegido al efecto (Art. 74 LUCyL). La elaboración del Proyecto de Actuación (Art.75 y 76 LUCyL) deberá efectuarse por la Junta de Compensación que se constituirá al efecto (Art.82.1 LUCyL), y para la constitución de la Junta se establece como requisito previo de aprobación de los Estatutos por los que habrá de regirse (art.81 Ley 5/1999).

Segundo.- El procedimiento establecido para la elaboración y aprobación de los Estatutos viene establecido por los arts. 80 y 81 Ley 5/99 y los arts.161 a 167 RGU. Así pues, examinada la documentación presentada puede comprobarse que el propietario que promueve el desarrollo del sistema de compensación constituye más de cincuenta por cien del aprovechamiento de la Unidad de Actuación según se deduce de la documentación aportada en el Proyecto del Plan Parcial.

El contenido de los Estatutos se ajusta básicamente a lo establecido en el art.166 del Reglamento de Gestión Urbanística, por lo que procede continuar la tramitación correspondiente para su aprobación.

Tercero.- Una vez presentado los Estatutos por los propietarios habilitados para ello, el Ayuntamiento los notificará a los propietarios que consten en el Registro de la Propiedad y a los titulares que consten en el Catastro, otorgándoles un plazo de audiencia de 15 días (art. 81.1.a. Ley 5/99), lo que se publicará además en el Boletín Oficial de la Provincia.

Al objeto de documentar la titularidad de los terrenos afectados deberán aportarse las correspondientes certificaciones catastrales de todos los propietarios de los terrenos afectados, o justificarse en su defecto la inexistencia de asientos en el Centro de Gestión Catastral.

Cuarto.- Finalizado el trámite de audiencia, el Ayuntamiento resolverá sobre la aprobación de los Estatutos, introduciendo las modificaciones que procedan. Este acuerdo se notificará a los propietarios que consten en el Registro de la Propiedad y a los titulares que consten en el Catastro, y se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia. Asimismo el Ayuntamiento solicitará del Registro de la Propiedad certificación de dominio y cargas de las fincas, la práctica de los asientos que correspondan y el depósito de los estatutos (Art.81.1.b) Ley 5/1999).

Publicada la aprobación de los Estatutos, todos los terrenos de la unidad quedarán vinculados a la actuación, y sus propietarios obligados a constituir la Junta de Compensación, mediante otorgamiento de escritura pública, antes de tres meses desde la publicación (Art.81.1.d) Ley 5/99).

POR TODO LO EXPUESTO, LA COMISIÓN POR MAYORÍA ACORDÓ:

1º.- Admitir a trámite la solicitud presentada por el Conjunto de Propietarios Mayoritarios de los terrenos afectados para la tramitación y aprobación del Proyecto de Estatutos por las que habrá de regirse la Junta de Compensación del Plan Parcial "San Nicolás" ARUP 1/1. Dicha solicitud deberá completarse mediante la aportación de las correspondientes certificaciones catastrales gráficas y descriptivas de las fincas afectadas.

2º.- Abrir un plazo de audiencia de 15 días para que los propietarios afectados puedan formular las alegaciones que estimen convenientes, durante el cual también deberá completarse la documentación presentada.

3º.- Finalizado el trámite de audiencia, el Ayuntamiento resolverá expresamente sobre la aprobación de los Estatutos, introduciendo las modificaciones que procedan.

El acuerdo de aprobación se notificará a los propietarios que consten en el Registro de la Propiedad y a los titulares que consten en el Catastro, y se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia. Asimismo

el Ayuntamiento solicitará del Registro de la Propiedad certificación de dominio y cargas de las fincas, la práctica de los asientos que correspondan y el depósito de los estatutos (Art.81.1.b) Ley 5/1999).

Publicada la aprobación de los Estatutos, todos los terrenos de la unidad quedarán vinculados a la actuación, y sus propietarios obligados a constituir la Junta de Compensación, mediante otorgamiento de escritura pública, antes de tres meses desde la publicación (Art.81.1.d) Ley 5/99)."

Lo que se hace público para genral conocimiento y efectos oportunos.

Ávila, 8 de noviembre de 2002

El Alcalde, *Miguel Angel Gracia Nieto*

– ooo –

Número 4.783

Excmo. Ayuntamiento de Ávila

ANUNCIO

La Comisión de Gobierno, en sesión de fecha 29 de julio de dos mil dos, adoptó el acuerdo que es del siguiente tenor literal:

"PROYECTO DE ACTUACIÓN DEL SECTOR ARUP 1/3 -SANTA TERESA". TRAMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA.

PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓN. REPRESENTANTE: D. JOSE ANTONIO GARCIA SEVILLA. C/ Andrés Mellado, nº 79-10 A. 28003 MADRID.

INTERESADOS: - Don Gaspar Pato Corral. Carretera de Sonsoles, 1. Avila. - Don Lorenzo Sánchez Fernández. Plaza de la Feria, 5. Avila. - Don Teófilo Grande Jiménez. Avenida del Pinar nº 16 bis. Collado Mediano. Madrid. - PARQUE NINO, S.A. Calle Gutierre de Cetina, 22. Madrid. -BARSIL, S:L. Calle Alcalde Sainz de Baranda, 15, 70 Dcha. Madrid. - Herederos de Celedonio Camarero Borregón (Rpte. D. Miguel Camarero) Calle Virgen de la Vega nº 27. Avila. - Herederos de Máximo Velayos Rico (Rpte. D. Manuel Velayos) C/ Puente Adaja nº 25. Avila.

REDACTORES: D. GUSTAVO ADOLFO VAZQUEZ SANCHEZ, D. JUAN JOSE VENTURA POU.

ADMINISTRACIONES INTERESADAS: - Administración del Estado (Subdelegación de Gobierno de Avila).- Administración de la

Comunidad Autónoma (Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en Avila).- Diputación Provincial de Avila.- Registro de la Propiedad de Avila.- Comisión Territorial de Urbanismo de la Junta de Castilla y León.

SITUACION: SECTOR ARUP 1/3 SANTA TERESA.

FINCAS REGISTRALES APORTADAS: - Finca nº. 1. Sin registrar. - Finca Nº.2. Registra; nº. 2.922, inscrita en el Registro de la Propiedad de Avila, al tomo 1.718, libro 449, folio 137, inscripción 6a. Ref.Catastral 6104805. - Finca Nº.3.- Registral procedente de la nº 2.970, inscrita en el Registro de la Propiedad de Avila, al tomo 707, libro 41, folio 150, inscripción 6a. Ref.Catastral 6104835. - Finca nº.4.- procedente de la nº 2.970, inscrita en el Registro de la Propiedad de Avila, al tomo 707, libro 41, folio 150. Ref.Catastral 6104803. - Finca nº.5.- Registra; procedente de la nº. 2.970, inscrita en el Registro de la Propiedad de Avila, al tomo 707, folio 149, inscripción 4a. Ref.Catastral 6104803. - Finca nº. 6. Registra; procedente de la nº 2.970, inscrita en el Registro de la Propiedad de Avila, al tomo 707, folio 149, inscripción 4a. Ref.Catastral 6104804. - Finca nº. 7. Registra; procedente de la nº 2.970, inscrita en el Registro de la Propiedad de Avila, al tomo 707, libro 41, folio 150, inscripción 6a. Ref.Catastral 6104835. - Finca nº. 8. Registra; procedente de la nº 8.131, inscrita en el Registro de la Propiedad de Avila, al tomo 1.876, libro 526, folio 97, inscripción 4a. Ref.Catastral 6104805. - Finca nº. 9. Registra; nº 560, inscrita en el Registro de la Propiedad de Avila, al tomo 1.867, libro 521, folio 88, inscripción 14a. Ref.Catastral 6104803. - Finca nº. 10. Registra; nº 8.131, inscrita en el Registro de la Propiedad de Avila, al tomo 1.876, libro 526, folio 97, inscripción 4a. Ref.Catastral 6104839. - Finca nº. 11. Registra; nº 3.430, inscrita en el Registro de la Propiedad de Avila, al tomo 1.876, libro 526, folio 100, inscripción 10a. Ref.Catastral 6104806. - Finca nº. 12. Registra; nº 241, inscrita en el Registro de la Propiedad de Avila, al tomo 1.740, libro 463, folio 198, inscripción 11a. Ref.Catastral 6104808. - Finca nº. 13. Registra; procedente de la nº 39.063, inscrita en el Registro de la Propiedad de Avila, al tomo 1.924, libro 551, folio 184, inscripción 1a. - Finca nº. 14. Registra; procedente de la nº 42.972, inscrita en el Registro de la Propiedad de Avila, al tomo 1.961, libro 571, folio 33, inscripción 1a.

Visto el proyecto presentado por D. José Antonio García Sevilla en representación de la Junta de Compensación del SECTOR 1/3 ° SANTA TERESA". Vistas las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el 19

de octubre de 1998 (B.O.P. y B.O.C.y L. 27/10/98, y B.O.P 16/12/98), en cuyo desarrollo se redactó el correspondiente Plan Parcial del Sector 1/3 " SANTA TERESA" el cual resultó aprobado definitivamente el 30/3/01 (BOP nº 104 de 25/6/01).

Examinado entonces el expediente, del que son sus

ANTECEDENTES

I.- PLANEAMIENTO QUE SE DESARROLLA.- Con fecha de 29 de abril de 2002, tiene entrada en este Ayuntamiento el proyecto de actuación que desarrolla el Plan Parcial Sector 1/3

SANTA TERESA", que fue sustituido por el presentado en fecha de 10 de junio de 2002, promovido conjuntamente mediante el sistema de compensación por la Junta constituida al efecto al amparo del art.82 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente mediante Orden de 19.10.98 de la Consejería de Medio Ambiente y ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León (B.O.C. y. L. 27.10.98), publicado íntegramente el B.O.P. 16.12.98.

El citado Plan Parcial resultó aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión celebrada el 30 de marzo de 2001, el cual fue publicado íntegramente en el Boletín Oficial de la Provincia nº.104, de 25 de junio de 2001.

II.- SISTEMA DE ACTUACIÓN El sistema de actuación establecido para la ejecución del Plan Parcial es el de compensación. Por ello, en desarrollo de las determinaciones fijadas al efecto, la Comisión Municipal de Gobierno, en sesión celebrada el 25 de octubre de 2001 (BOP 14/11/01), aprobó definitivamente el proyecto de estatutos por los que habrá de elegirse la futura Junta de Compensación.

Una vez aprobado el Proyecto de Estatutos por los que se regirá la Junta de Compensación, ésta quedó constituida mediante escritura de 1/02/2002, siendo declarada la constitución de la citada Junta por acuerdo de la Comisión de Gobierno Municipal de fecha 14 de marzo de 2002. (BOP 27/ 12/ 1999).

De acuerdo entonces con las previsiones el art.82 LUCyL la Junta de Compensación presentó para su aprobación el correspondiente proyecto de compensación.

III.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN De forma separada al proyecto de actuación (art.75.4 LUCyL) es tramitado el Proyecto de Urbanización del Sector 1/3 ° SANTA TERESA", que fue aprobado inicialmente mediante acuerdo de la Comisión de Gobierno de 13 de junio de 2002 (BOP 24/06/2002). El citado proyecto complementa así las determina-

ciones del Proyecto de Actuación, por lo que su eficacia queda condicionada a la aprobación de este último.

IV.- DOCUMENTACIÓN Conforme lo dictaminado por la Comisión Informativa de Medio Ambiente y Urbanismo de fecha 29 de abril de 2002 y 29 de mayo de 2002, el proyecto de actuación presentado tiene el siguiente contenido:

A) MEMORIA.- 1. Antecedentes y Ambito. 2.- Modificaciones al Plan Parcial introducidas en el presente Proyecto de Actuación. 3. Sistema de Actuación. 4. Relación de fincas aportadas y sus titulares. 5. Criterios y cálculo de la valoración de las fincas aportadas. 6. Estimación de los gastos de urbanización. 7. Relación de los titulares registrales, catastrales y reales. 8. Descripción de las fincas resultantes. 9. Cuadro resumen de diferencias de cabida entre las fincas registrales y la medición real. 10. Cuadro resumen de parcelas resultantes y superficies. 11. Resumen de fincas del orden de aportación sujetas ala tramitación prevista en los art. 8 y 9 del RD 1093/97. 12. Criterios y cálculo de las indemnizaciones de los bienes y derechos incompatibles con el planeamiento. 13. Cuadro cruzado de superficies de fincas aportadas y parcelas resultantes. 14. Cesión obligatoria del 10% del aprovechamiento urbanístico. 15. Criterio para el cálculo de la afección de las parcelas resultantes.

Anexos: Fichas urbanísticas, planos, edificaciones existentes, clasificación y presupuestos. Anexo con títulos catastrales, registrales y reales.

B) BASES DE ACTUACIÓN. C) TÍTULOS REGISTRALES. D) FICHAS URBANISTICAS.

V.- APROBACIÓN INICIAL DEL EXPEDIENTE.- Visto el expediente de referencia tramitado al efecto, y teniendo en cuenta las determinaciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana y en el Plan Parcial que lo desarrolla, en relación con la normativa urbanística aplicable, y conforme lo dictaminado por la Comisión Informativa de Medio Ambiente y Urbanismo el 13 de junio de 2002, LA COMISIÓN DE GOBIERNO MUNICIPAL, en sesión celebrada el 14 de junio de 2002, teniendo en cuenta que el Proyecto de Actuación presentado se tramita el desarrollo de las previsiones del Plan Parcial Sector 1/3 " SANTA TERESA", en relación con lo previsto en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (arts. 72, 73, 74.1.b, 75, 76, 77, 80, 81 y 82), y el Reglamento de Gestión Urbanística (arts. 71.1, 71.3, 71.4, 72, 75.1, 76, 80.1, 82.1, 82.3, 83, 84, 85.2, 85.3, 86.1, 86.3, 87, 88.1, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99 y 100). Y considerando que la documentación aportada es suficiente para iniciar el procedimiento de aprobación del expediente,

sin perjuicio de los informes que deban recabarse en su caso, y la resolución que proceda sobre las alegaciones e incidencias planteadas en el expediente, ACORDÓ:

Primero.- Aprobar inicialmente el Proyecto de Actuación y Reparcelación del Sector ARUP 1/3 "SANTA TERESA" del Plan General de Ordenación Urbana de Avila, promovido por los propietarios de los terrenos afectados constituidos en Junta de Compensación. El proyecto reseñado se completará con las correspondientes obras de urbanización, cuya aprobación se tramitará en expediente aparte.

Segundo.- La referida aprobación inicial del expediente se efectúa a resultados de la tramitación que sigue el mismo, y del periodo de información pública al que se someterá. A tal efecto se abre un plazo de un mes de exposición pública del citado proyecto, lo que se anunciará en el Boletín Oficial de la Provincia y en El Diario de Avila. En este periodo podrá consultarse la documentación obrante en la Oficina Técnica Municipal sita en la Plaza del Mercado Chico, 7-30.planta, en horario de 9,00 h. a 2,00 h, y así como formularse tanto alegaciones como sugerencias, informes y documentos complementarios de cualquier tipo.

El presente trámite de información pública se realiza también a los efectos previstos en los artículos 8 y 9 del Real Decreto 1093/1997, y en consecuencia debe tenerse en cuenta respecto la inmatriculación de la finca aportada nº 1 de 1.356,51 m2 de dominio público, la rectificación de cabida de las fincas aportadas nº 2, nº 8, nº 9, nº 10, nº 11 y nº 12 y la subsanación de la interrupción del tracto sucesivo de las fincas aportadas nº 3, nº 4, nº 5, nº 6, no 7 y nº 8.

Igualmente se hace constar la extinción de las servidumbres existentes en el ámbito de actuación por resultar incompatibles por la ejecución del planeamiento. Así mismo, dicho trámite se observa también a los efectos de inmatriculación de la finca nº 6.

Tercero.- Notificar el acuerdo adoptado a los propietarios que consten en el Registro de la Propiedad y a los titulares que consten en el Catastro. Asimismo, se solicitará del Registro de la Propiedad certificación de dominio y cargas de las fincas, y la practica de los asientos que correspondan, a cuyo efecto se faculta al promotor del expediente para la aportación de la citada certificación que deberá expedirse al día de la fecha. Igualmente se aportará certificación descriptiva y gráfica original expedida por el Centro de Gestión Catastral. Si a la vista de dichas certificaciones aparecen nuevos interesados en el expediente, se les dará traslado igualmente de los acuerdos que se adopten.

Cuarto.- Concluida la información pública, el

Ayuntamiento resolverá expresamente sobre la aprobación definitiva, señalando los cambios respecto de lo aprobado inicialmente, lo que se notificará a los propietarios que consten en el Registro de la Propiedad, a los titulares que consten en el Catastro y a quienes hubieran presentado alegaciones, y se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia.

VI.- INFORMACIÓN PÚBLICA.- Conforme establece el art. 76.3.a) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, en relación con el art. 79.c) de la citada Ley, el acuerdo de aprobación inicial fue debidamente notificado a los propietarios que constan en el Registro de la Propiedad, a los titulares catastrales, a la Gerencia Territorial del Catastro, y al Registro de la Propiedad. El trámite de información pública del expediente se ha llevado a cabo mediante anuncios publicados en el Boletín Oficial de la Provincia de fecha 24 de junio de 2002, y en El Diario de Avila de 24 de junio de 2002.

VII.- ALEGACIONES.- Durante el trámite de información pública se formularon alegaciones por D. Lorenzo Sánchez Hernández, que reproduce las presentadas mediante escrito de fecha de 29 de abril de 2002, manifestando al efecto su disconformidad con las condiciones urbanísticas establecidas en el Proyecto de Actuación para la parcela resultante nº 5, ya que en el primero las condiciones establecidas hacían que la parcela resultara inedificable, mientras que en el proyecto de actuación se condiciona 'la edificación que se realice a adosarse al lindero de la parcela nº 6 y viceversa. Así, solicita que se subsane esta situación mediante la revisión de las modificaciones introducidas en la cédula urbanística de las parcelas nº 5 y 6 incluyendo los retranqueos a linderos posterior y laterales y los de la cuarta parte de la altura permitida de la edificación.

En contestación a las alegaciones de D. Lorenzo Sánchez, la Junta de Compensación manifiesta y razona que, como consecuencia de la reparcelación efectuada, las condiciones de edificación de la parcela nº 5 sólo pueden materializarse con el adosamiento a la nº 6, por lo que no pueden admitirse las referidas alegaciones. Al mismo tiempo, la Junta de Compensación también aporta certificaciones actualizadas sobre la titularidad de los terrenos.

También ha formulado alegaciones Don Gaspar Pato Corral, quien para ello ha tenido en cuenta el plazo de exposición pública publicado en el BOP de 24.06.02 y no el de notificación personal practicada al efecto, lo que implica su presentación fuera de plazo. No obstante, conviene señalar que la interesada se opone al proyecto de actuación y de urbanización solicitando. 1) Se le adjudique el aprovechamiento de finca aportada nº 1 procedente de una

expropiación del antiguo Ministerio de Obras Públicas. 2) Se le reconozca mayor cabida a la finca aportada de su propiedad. 3) Se dote ala parcela que se le adjudica de un mejor acceso. 4) Se modifique la localización de la parcela LUP.

VII.- FUNDAMENTACION JURÍDICAS Los razonamientos jurídicos que deben tenerse en cuenta en la resolución del expediente son los que se reproducen a continuación como Fundamentos de Derecho.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN El proyecto presentado responde alas previsiones contenidas en el Plan Parcial Sector ARUP 1/3 "SANTA TERESA", aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión celebrada el 30 de marzo de 2001 (BOP nº 104 de 25.06.01), en desarrollo a su vez del Plan General de Ordenación Urbana de Avila, aprobado por Orden de 19 de Octubre de 1998, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León (BOCyL y BOP 27/12/98). A tal efecto, el Plan General de Avila_ regula las condiciones que deben observarse en el desarrollo del suelo urbanizable, las cuales han sido publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia nº. 187, de 16 de diciembre de 1998, pág. 189.

SEGUNDO.- INICIATIVA URBANÍSTICA El Proyecto de Actuación reseñado ha sido presentado por la Junta de Compensación del Sector ARUP 1/3 "SANTA TERESA" al amparo de lo dispuesto en el art. 82 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, teniendo que el Proyecto de Actuación en el sistema de compensación es un instrumento de gestión urbanística que abarca una unidad de actuación y que tiene por objeto garantizar que se lleva a efecto la actuación urbanística en sus dos vertientes: ejecución física mediante un Proyecto de Urbanización y ejecución jurídica mediante un Proyecto de Equidistribución (art. 75. Ley 5/1999).

En el proyecto presentado no se incluye el Proyecto de Urbanización, el cual se tramita simultáneamente en expediente aparte (art. 75.4 Ley 5/1999), y ha sido aprobado definitivamente por la Comisión de Gobierno Municipal en sesión celebrada el 28 de octubre de 1999 (BOP 23/11/99). El citado proyecto de urbanización queda integrado así en el proyecto de actuación que ahora se tramita.

TERCERO.- REPARCELACIÓN El Proyecto de Actuación que se tramita incluye entre sus determinaciones la reparcelación de las fincas. Como consecuencia de ello, diremos que tiene por objeto expresar literaria y gráficamente con carácter vincu-

lante, de acuerdo con las determinaciones del Plan Parcial que le legítima y al que ejecuta, la localización y descripción de las superficies de suelo y sus aprovechamientos que han de adjudicarse a los propietarios del suelo y ala Administración actuante, en este caso el Excmo. Ayuntamiento de Avila, así como determinar y distribuir la carga urbanizadora (ART. 75.3.b. LUCyL).

Respecto a la alegación formulada por Don Lorenzo Sánchez Hernández, éstas deben desestimarse conforme lo razonado por la Junta de Compensación, debiéndose tener en cuenta además lo dispuesto en el art. 75.3.b.1ª y 4a LUCyL, puesto que de lo contrario la parcela nº 5 resultaría inedificable. No obstante lo anterior, si las condiciones de edificación establecidas para la parcela nº 6 supusieran un perjuicio para su propietario, ello devengaría la correspondiente indemnización a su favor, por lo que esta posibilidad queda perfectamente abierta, una vez resulte probada esta circunstancia.

En cuanto a las alegaciones de D. Gaspar Pato Corral, también deben ser desestimadas, toda vez que no se justifica documentalmente, ni de otra forma, lo alegado respecto a los terrenos de dominio público expropiados en su día por el Ministerio de Obras Públicas correspondientes ala finca aportada nº 1, lo que no obstante de ser ciertas daría lugar al reconocimiento del aprovechamientos urbanístico correspondiente a favor del beneficiario actual de la expropiación y no del expropiado. Tampoco se justifica de ningún modo lo alegado sobre el hipotético perjuicio producido por las condiciones de acceso de la parcela que se le adjudica, en relación con las características de los terrenos aportados. Finalmente, tampoco puede admitirse en este trámite modificación alguna sobre la zona LUP, ya que su localización es una determinación del Plan Parcial que no puede modificarse en el Proyecto de Actuación.

CUARTO.- DOCUMENTACIÓN Y OBJETO.-

A la finalidad expresada anteriormente responde el mencionado proyecto. Así pues, la documentación presentada tiene por objeto lo siguiente: A) Establecer las bases técnicas y económicas de la actuación integrada que abarca el ámbito territorial de la Unidad de Actuación del Sector ARUP 1/3 "SANTA TERESA". B) El establecimiento y reparto de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística en el ámbito territorial de la Unidad de Actuación del Sector ARUP 1/3 "SANTA TERESA". C) La regularización de la configuración de las fincas. D) El situar y asignar el suelo en el que el Ayuntamiento va a ejercer su derecho en las parcelas nº 8 con 6,249,48 m2 de superficie, a la que corresponde una edificabilidad de 6,249,48 m2 ; y parcela nº10 con

1.178,32 m2 de superficie , a la que corresponde una edificabilidad de 3.113, 88 m2, correspondiente al 10 por ciento del aprovechamiento del sector con arreglo al Plan General y al Plan Parcial Sector ARUP 1/3 "SANTA TERESA" que lo desarrolla. E) El situar y asignar la superficie edificable correspondiente, en cumplimiento de lo establecido en el Plan General para compensar al propietario de suelo de Sistemas Generales externos al sector pero adscritos al mismo, ejerciendo el propietario sus derechos en la Unidad de Actuación, quién en este caso dicho propietario lo es también de terrenos incluidos en este mismo sector. F) La asignación al Excmo. Ayuntamiento de los terrenos de cesión obligatoria correspondiente a los sistemas sectoriales o locales de zonas verdes, red viaria y equipamientos comunitarios comprendidos en el ámbito de la única Unidad de Actuación del Plan Parcial del Sector ARUP 1/3 "SANTA TERESA" (parcelas nº 2, 11; LUP; VIAL NO 1,2,3,4,VIA DE SERVICIO DE CTRA DE TOLEDO A VALLADOLID). G) La asignación al Excmo. Ayuntamiento de los terrenos correspondientes al sistema general externo de 2.090 m2.

QUINTO.- DETERMINACIONES.- Con anterioridad al inicio de la ejecución material del planeamiento, es decir a la urbanización de los terrenos, es necesario que se haya procedido a la distribución equitativa de los beneficios y cargas del propio Plan (art.14.1.d Ley de 13 de abril de 1998, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, y art.18.3 c de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.). Asimismo, no podrán aprobarse proyecto de actuación en ausencia de planeamiento urbanístico, por lo tanto no podrá entrar en vigor la aprobación que procediera del referido proyecto hasta tanto se haya aprobado el correspondiente Plan Parcial (art. 75.2 de la Ley 5/1999). Aquí hay que tener en cuenta, que a la vista de la tramitación seguida se ha observado el cumplimiento de las disposiciones citadas.

SEXTO.- PROCEDIMIENTO.- El procedimiento de elaboración y aprobación del Proyecto de Actuación que se ha observado es el establecido por el artículo 76 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, en relación con lo establecido en el art. 82 de la citada Ley.

En consecuencia, una vez aprobado inicialmente el Proyecto de Actuación por la Comisión de Gobierno Municipal en sesión celebrada el 14 de junio de 2002, el expediente fue sometido al correspondiente trámite de información pública durante el plazo de un mes, sin que durante el mismo se produjera ninguna alegación.

A la vista del resultado de la información pública, procede entonces resolver sobre la aprobación defini-

tiva del expediente (art. 76.3.b. Ley 5/1999), para lo que es competente la Comisión de Gobierno Municipal en virtud de la delegación de competencias efectuada por la Alcaldía por resolución de 8 de julio de 1.999 (B.O.P. 20/07/99), en relación con las atribuciones que le confiere el art. 21.1J) de la Ley de Bases de Régimen Local. La aprobación del Proyecto de Actuación producirá los efectos contemplados en el art. 77 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, debiéndose llevar a efecto lo establecido en el art. 76.3.d. de la citada Ley.

Por todo lo expuesto, LA COMISIÓN, POR MAYORÍA ABSOLUTA, ACORDO:

Primero.- Aprobar definitivamente el Proyecto de Actuación que desarrolla por el sistema de Compensación el Plan Parcial ARUP 1/3 "SANTA TERESA". El citado proyecto queda complementado, a su vez, con proyecto de urbanización correspondiente que se tramita simultanea mente aprobado por la Comisión de Gobierno el 8 de septiembre de 1999 (BOP 10/99),

Así mismo, el Proyecto de Actuación se entiende, igualmente, completado con las determinaciones establecidas en el planeamiento urbanístico y legislación aplicable, en aquellos aspectos no contemplados expresamente en el expediente.

Segundo.- Notificar el acuerdo de aprobación definitiva del expediente a los titulares registrales y catastrales de los terrenos afectados, y ordenar su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia. Considerando aquí, que el Proyecto de Actuación incluye la descripción física de los terrenos y la situación jurídica de los mismos, lo que implica que los promotores, asumen cualquier responsabilidad que se derive sobre la omisión, error o falsedad de sus declaraciones.

Tercero.- Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación, en un plazo de tres meses el urbanizador depositará el Proyecto de Actuación en el Registro de la Propiedad, para su publicidad y la práctica de los asientos que correspondan, condicionando la eficacia de su validez a la efectiva inscripción del mismo conforme establece el RD 1093/97 de 14 de julio (BOE 23/07/97), una vez efectuada la tramitación correspondiente respecto a la rectificación de cabida, inmatriculación y reanudación del tracto sucesivo de las fincas afectadas. A este respecto se faculta al Sr. Alcalde para la realización de cuantos trámites resulten necesarios tendentes a posibilitar la inscripción registral efectiva de los terrenos incluidos en el Proyecto de Actuación, además de resolver los posibles incidentes que pudieran derivarse de las alegaciones presentadas en la tramitación del expediente.

Cuarto.- Los efectos que se producen como consecuencia de la aprobación del Proyecto de Actuación son los siguientes (Art. 77 LUCyL):

1.- La aprobación del Proyecto de Actuación otorga la condición de urbanizador a su promotor, quedando éste obligado a ejecutar la actuación en las condiciones establecidas en dicho Proyecto.

2.- Además de lo establecido en la legislación del Estado en cuanto a extinción de derechos reales y cargas constituidos sobre las fincas originales y exenciones fiscales para la adjudicación de nuevas fincas, la aprobación del Proyecto de Actuación, producirá los siguientes efectos inmediatos:

a) Transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libres de cargas, gravámenes y ocupantes, de los terrenos que son objeto de cesión, incluidos aquí los correspondientes a sistema general externo, para su afectación a los usos previstos en el planeamiento y su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo, en su caso.

b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas fincas por las nuevas, una vez establecida su correspondencia.

c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente,

d) Extinción de cargas y servidumbres que resultan incompatibles con la ejecución del planeamiento.

Este dictamen se adoptó con los votos favorables del PP (7 votos), y el voto en contra de IU (2 votos) y del PSOE (3 votos)."

La Comisión acordó por mayoría absoluta, con los votos favorables de los miembros corporativos del O.P. y el voto en contra del de I.U., produciéndose, por tanto, cinco votos favorables y un voto en contra, prestar su aprobación al transcrito dictamen, elevándolo a acuerdo."

Lo que se hace público para general conocimiento y efectos oportunos, significándose que contra el anterior acuerdo, que agota la vía administrativa, se podrá interponer, alternativamente, en el plazo de un mes desde la publicación de este anuncio, Recurso Potestativo de Reposición ante el órgano que dicta el mismo, ó bien, directamente, Recurso Contencioso-administrativo, en el plazo de 2 meses, a partir de aquella notificación ante la Sala correspondiente, con sede en Burgos, del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, en las términos previstos en el artículo 10 de la Ley 29/1.998, de 13 de julio (B.O.E. de 14 de julio), Reguladora de esta jurisdicción, así como cualquier otro que estime conveniente, incluido el extraordinario de Revisión en los supuestos que proceda (art. 118 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones

Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificado por Ley 4/1999, de 13 de enero).

Ávila, 30 de julio de 2002

El Alcalde, *Agustín Díaz de Mera y García Consuegar*

– o0o –

Número 4.689

Ayuntamiento de Mingorría

ANUNCIO

Por parte de Don Constantino Rodríguez Borge, se solicita ampliación de nave destinada a complementos de jardinería y piscinas en finca rústica, parcela 375 del polígono 8 paraje “El Cuadrado” siendo lo que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 21 de octubre de 1993 de Actividades Clasificadas de la Junta de Castilla y León, y artículos 25 y 99 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, se somete el expediente a información pública durante quince días, para que pueda ser examinado por los interesados y presentar las alegaciones pertinentes.

Mingorría, 14 de noviembre de 2002.

La Alcaldesa, *Ilegible*.

– o0o –

Número 4.807

Ayuntamiento de Hernansancho

EDICTO

Para dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 101 y 102 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, se hace saber a todos los vecinos de este municipio que, dentro del plazo allí establecido, se procederá por el Pleno de esta Corporación Municipal a proponer a la Sala de Gobierno del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León el nombramiento de vecinos de este municipio para ocupar el cargo de Juez de Paz Titular en el mismo.

Los interesados en estos nombramientos tendrán que presentar en la Secretaría de este Ayuntamiento la correspondiente solicitud, por escrito, en un plazo de treinta días naturales, acompañada de los siguientes documentos.

a) Certificación de nacimiento

b) Documentos acreditativos de los méritos o de los títulos que posea

c) Certificación de antecedentes penales

d) Declaración complementaria de conducta ciudadana.

Quien lo solicite será informado en este Ayuntamiento de las condiciones precisas para ostentar dichos cargos, y de las causas de incapacidad e incompatibilidad para el desempeño de los mismos.

En Hernansancho, a 18 de noviembre de 2002.

El Alcalde, *Antonio López Sáez*.

– o0o –

Número 4.802

Ayuntamiento de El Tiemblo

ANUNCIO

En cumplimiento de lo establecido en el art. 124.1 del Texto Refundido de régimen Local, aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, y 93.2 del Texto Refundido de la Ley de Contratos para las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, se hace público que por acuerdo de la comisión de Gobierno en sesión celebrada el día 26 de agosto de 2002, se realizó la siguiente adjudicación.

1. ENTIDAD ADJUDICADORA

a) Organismo: Ayuntamiento de El Tiemblo

b) Dependencia que tramita el expediente: secretaría General.

c) Número de expediente: 02702/obra

2. Objeto del contrato

a) Tipo de contrato: Obra

b) Descripción del contrato: Redes de abastecimiento de agua, saneamiento e infraestructuras en la C/ Dr. Fleming, Carretera de Cebreros y otras.

c) Boletín y fecha de publicación del anuncio de licitación: B.O.P. nº 147, de fecha 7 de agosto de 2002.

3. TRAMITACIÓN, PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN

a) Tramitación: Urgente

b) Procedimiento: Abierto

c) Forma: Concurso

4. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN

a) Tipo de licitación: 97.932,01

5. ADJUDICACIÓN

a) Fecha: 26 de agosto de 2002

b) Contratista: Castellana Leonesa de Construcciones S.A.

c) Nacionalidad: Española

d) Importe de adjudicación: 97.932,01

El Tiemblo, a 15 de noviembre de 2002.

El Alcalde, *Pedro Cabrero García*.