



DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE ÁVILA

**BOLETÍN OFICIAL
DE LA PROVINCIA DE ÁVILA**

Dirección: Plaza del Corral de las Campanas, 2.
Depósito Legal: AV-1-1958
Teléf.: 920 357 193. - Fax: 920 357 136
e-mail: bop@diputacionavila.es

Martes, 10 de junio de 2003

Número 106

Fascículo primero

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

Número 2.209/03

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

DELEGACIÓN TERRITORIAL DE ÁVILA

Servicio Territorial de Fomento

La Comisión Territorial de Urbanismo de Ávila, en sesión celebrada el 27 de diciembre de 2002 adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

EXPTE: PTO 18/02.- Normas Urbanísticas Municipales de LA SERRADA (ÁVILA)

APROBAR DEFINITIVAMENTE, las Normas Urbanísticas Municipales de LA SERRADA (Ávila).

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, 22 de mayo de 2003

La Secretaria de la Comisión Territorial de Urbanismo, M^º Noelia Díez Herrezuelo

INDICE DEL DOCUMENTO NORMATIVO

TITULO 0.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCION DE LAS NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES.

0.2. ESTRUCTURACION DE LAS NORMAS.

0.3. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LAS NORMAS.

TITULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES.

1.1. MARCO LEGAL.

1.2. OBJETO, AMBITO Y EFECTOS DE LAS NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES.

1.2.1. OBJETO Y AMBITO.

1.2.2. VIGENCIA.

1.2.3. REVISION.

1.2.4. MODIFICACIONES.

1.2.5. EJECUTIVIDAD.

1.2.6. PUBLICIDAD.

1.2.7. NORMATIVA COMPLEMENTARIA.

1.2.8. CORRECCION MATERIAL DE ERROR. INTERPRETACION DE CONCEPTO INDETERMINADO.

1.2.9. CONTENIDO DOCUMENTAL DE LAS NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES.

1.2.10. NORMAS DE INTERPRETACION.

1.2.11. PUBLICIDAD DE LAS PRESENTES NORMAS.

1.2.12. CONSULTA URBANISTICA.

1.2.13. ACCION PUBLICA.

TITULO 2.- NORMAS DE INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y EN EL USO DEL SUELO.

2.1. LICENCIAS URBANÍSTICAS.

2.1.1. ACTOS SUJETOS A LICENCIA.

2.1.2. REGIMEN.

2.1.3. COMPETENCIA.

2.1.4. PROCEDIMIENTO.

2.1.5. TIPOS DE LICENCIA

a) Licencia de Parcelación

b) Licencia de Urbanización

c) Licencia de Edificación

d) Licencia de Demolición

e) Licencia de Obra Mayor

f) Licencia de Obra Menor

g) Licencia de Primera Ocupación

h) Licencia de Cambio de Uso

i) Licencia de Actividad

j) Licencia de Apertura

k) Autorización para montaje y puesta en funcionamiento de grúas – torres

2.1.6. PUBLICIDAD.

2.1.7. EFECTOS.

2.1.8. PLAZOS, CADUCIDAD Y PRÓRROGA.

2.2. FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN

2.2.1. ORDENES DE EJECUCIÓN.

2.2.2. DECLARACIÓN DE RUINA.

2.3. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD.

2.3.1. COMPETENCIAS.

2.3.2. INSPECCIÓN URBANÍSTICA.²³

2.3.3. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD FRENTE A ACTOS EN EJECUCIÓN.

2.3.4. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD FRENTE A ACTOS CONCLUIDOS.

2.3.5. INFRACCIONES URBANÍSTICAS.

2.3.6. RESPONSABLES.

2.3.7. SANCIONES Y RESTAURACIÓN DE LA LEGALIDAD.

2.3.8. SUSPENSIÓN Y REVISIÓN DE LICENCIAS.

2.3.9. OTRAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD.

2.3.10. PRESCRIPCIÓN.

TITULO 3.- NORMAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN.

- 3.1. INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.
- 3.2. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.
 - 3.2.1. ESTUDIOS DE DETALLE.
 - 3.2.2. PLANES PARCIALES.
 - 3.2.3. PLANES ESPECIALES.
- 3.3. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.
 - 3.3.1. GESTIÓN DE ACTUACIONES AISLADAS.
 - 3.3.2. ACTUACIÓN SOBRE LA PROPIA PARCELA. CONDICIONES PARA ALCANZAR LA CONDICIÓN DE SOLAR.
 - 3.3.3. NORMALIZACIÓN DE FINCAS.
 - 3.3.4. GESTIÓN DE ACTUACIONES INTEGRADAS.
 - 3.3.5. PROYECTOS DE ACTUACIÓN.
 - 3.3.6. REPARCELACIÓN.
- 3.4. INSTRUMENTOS DE PROYECTO.
 - 3.4.1. CONDICIONES GENERALES DE LOS PROYECTOS TECNICOS.
 - 3.4.2. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.
 - 3.4.3. PROYECTOS DE EDIFICACIÓN.
 - 3.4.4. PROYECTOS DE OBRAS COMPLEMENTARIAS
 - 3.4.5. PROYECTOS DE ACTIVIDADES Y DE INSTALACIONES.

TITULO 4.- NORMAS DE URBANIZACION.

- 4.1. AMBITO DE APLICACIÓN.
- 4.2. CONDICIÓN DE SOLAR SEGÚN LA LEY 5/1999. CONCEPTOS GENERALES.
- 4.3. RED VIARIA. SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN.
- 4.4. ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE
- 4.5. SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.
- 4.6. ALUMBRADO PÚBLICO.
- 4.7. RED DE TELEFONÍA.

TITULO 5.- NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION Y DE LOS USOS.

- 5.1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS
 - 5.1.1. GENERALIDADES.
 - 5.1.2. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.
- 5.2. CONDICIONES GENERALES DE PARCELACIÓN Y DE EDIFICACIÓN.
 - 5.2.1. PARCELACIÓN.
 - 5.2.2. ALINEACIONES Y RASANTES.
 - 5.2.3. OCUPACIÓN.
 - 5.2.4. FONDO MÁXIMO.
 - 5.2.5. TIPOLOGÍAS.
- 5.3. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIÉNICAS.
 - 5.3.1. ALTURA MÁXIMA DE LAS EDIFICACIONES.
 - 5.3.2. CUBIERTAS.
 - 5.3.3. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.
 - 5.3.4. ENTREPLANTAS.
 - 5.3.5. VUELOS Y SALIENTES.
 - 5.3.6. PATIOS.
 - 5.3.7. CONDICIONES DE LOS LOCALES.
 - 5.3.8. PORTALES.
 - 5.3.9. ESCALERAS.
 - 5.3.10. NORMATIVA SOBRE EDIFICACIONES EXISTENTES.

- 5.4. CONDICIONES GENERALES DE USO.
 - 5.4.1. ALMACENES.
 - 5.4.2. ALOJAMIENTO O RESIDENCIA COMUNITARIA.
 - 5.4.3. COMERCIAL.
 - 5.4.4. DEPORTIVO.
 - 5.4.5. DOCENTE.
 - 5.4.6. ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS. RESTAURACIÓN.
 - 5.4.7. ESTACIONES DE SERVICIO.
 - 5.4.8. GARAJE - APARCAMIENTO.
 - 5.4.9. HOSTELERÍA.
 - 5.4.10. INDUSTRIAL.
 - 5.4.11. OFICINAS.
 - 5.4.12. RELIGIOSO.
 - 5.4.13. SALAS DE REUNION Y ESPECTACULO RECREATIVO.
 - 5.4.14. SANITARIO ASISTENCIAL.
 - 5.4.15. SERVICIOS.
 - 5.4.16. SOCIO-CULTURAL RECREATIVO.
 - 5.4.17. VIVIENDA.
- 5.5. CONDICIONES GENERALES DE SEGURIDAD Y CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION.
 - 5.5.1. NORMAS GENERALES.
 - 5.5.2. CERRAMIENTOS.
 - 5.5.3. OBRAS.
 - 5.5.4. EDIFICIOS RUINOSOS. CONSERVACION DE EDIFICIOS.
 - 5.5.5. DERRIBOS.
 - 5.5.6. CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS.
 - 5.5.7. INSTALACIONES.
- 5.6. CONDICIONES GENERALES DE ESTETICA
 - 5.6.1. NORMAS GENERALES.
 - 5.6.2. COMPOSICION.
 - 5.6.3. FACHADAS.
 - 5.6.4. MATERIALES.

TITULO 6.- CATALOGO DE EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES, ELEMENTOS SINGULARES DE INTERÉS HISTÓRICO – ARTÍSTICO Y RESTOS ARQUEOLÓGICOS. NORMAS DE PROTECCION.

- 6.1. NORMATIVA DE PROTECCIÓN EN EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS SINGULARES.
 - 6.1.1. OBJETO Y ÁMBITO
 - 6.1.2. GRADOS DE PROTECCIÓN.
 - 6.1.2.1. PROTECCIÓN INTEGRAL.
 - 6.1.2.2. PROTECCIÓN ESTRUCTURAL.
 - 6.1.2.3. PROTECCIÓN AMBIENTAL.
 - 6.1.2.4. PROTECCIÓN DE FACHADA.
 - 6.1.3. DEFINICIÓN DE LOS TIPOS DE OBRAS Y DE LOS USOS ADMITIDOS SOBRE BIENES CATALOGADOS.
- 6.2. NORMATIVA DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.
 - 6.2.1. OBJETO Y AMBITO.
 - 6.2.2. TIPO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA. DEFINICIONES.
 - 6.2.3. ADMINISTRACIÓN COMPETENTE EN MATERIA ARQUEOLÓGICA.
 - 6.2.4. NIVELES DE PROTECCIÓN.
 - 6.2.4.1. NIVEL DE PROTECCIÓN A-1: ZONAS IDENTIFICADAS CON RESTOS ARQUEOLÓGICOS DE SINGULAR IMPORTANCIA.
 - 6.2.4.2. NIVEL DE PROTECCIÓN A-2: YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS DE EXISTENCIA PROBADA FUERA DEL SUELO URBANO.

6.2.4.3. NIVEL DE PROTECCIÓN A-3: YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS DE EXISTENCIA PROBADA QUE PUEDAN AFECTAR A EDIFICACIONES.

6.2.4.4. NIVEL DE PROTECCIÓN A-4: ZONAS DE PREVISIBLE LOCALIZACIÓN DE RESTOS ARQUEOLÓGICOS EN SUELO URBANO O RÚSTICO.

6.2.5. PROCEDIMIENTO Y PLAZOS.

6.2.6. COSTE DE INTERVENCIÓN.

6.2.7. DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA Y DESTINO DE RESTOS ARQUEOLÓGICOS.

6.2.8. RESPONSABILIDAD DEL TECNICO COMPETENTE.

TITULO 7.- NORMAS SOBRE CONSTRUCCIONES Y USOS FUERA DE ORDENACION.

7.1. LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN.

7.2. REGIMEN DE APLICACIÓN EN LAS PRESENTES NORMAS.

7.3. SITUACIONES DE FUERA DE ORDENACIÓN.

7.4. OBRAS AUTORIZABLES SEGÚN LAS SITUACIONES.

7.5. INCREMENTO DEL VALOR DE EXPROPIACIÓN.

TITULO 8.- SUELO URBANO. ORDENANZAS DE LA EDIFICACION Y USOS DEL SUELO. SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

8.1. GENERALIDADES.

8.2. ORDENANZAS DE LAS PRESENTES NORMAS.

1 . EDIFICACIÓN CERRADA EN EL CASCO ANTIGUO.

2 . ENSANCHE

3 . VIVIENDA UNIFAMILIAR.

4 . ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

5 . EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS COMUNITARIOS.

6 . TERRENOS MUNICIPALES.

7 . CONSERVACIÓN HISTÓRICO - ARTÍSTICA.

8.3. SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

S/SUNC/1. LA FRONTERA / LOS ARENALES.

S/SUNC/2. EL PALOMAR.

S/SUNC/3. LAS ERILLAS.

TITULO 9.- SUELO RUSTICO. NORMAS DE PROTECCION.

9.1. DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA DE REGULACIÓN.

9.2. DEFINICIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN.

NORMAS DE PROTECCIÓN EN SUELO RUSTICO.

SRC . SUELO RÚSTICO COMÚN.

SRPC. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL.

SRPN1.SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL 1

SRPN2.SUELO RUSTICO CON PROTECCION NATURAL 2

SRPI. SUELO RUSTICO CON PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS

SREU. SUELO RÚSTICO DE ENTORNO URBANO

NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.

NGP1.PROTECCIÓN DE DEPURACIÓN DE VERTIDOS.

NGP2.PROTECCIÓN DE RIBERAS.

NGP3.PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS Y CAMINOS RURALES.

NGP4.PROTECCIÓN DE LA RED DE CARRETERAS

NGP5.PROTECCIÓN DE LA RED DE TRANSPORTE DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

NGP6.PROTECCIÓN DE CERRAMIENTOS DE PARCELA.

NGP7.PROTECCIÓN DE PARCELACIONES URBANÍSTICAS.

TITULO 10.- SUELO URBANIZABLE

10.1.GENERALIDADES.

10.2.SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

S/SURD/1. LA LADERA.

S/SURD/2. HUERTA MORENA / ARBOLEDA.

ANEXO 1.- CATÁLOGO DE EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS SINGULARES DE INTERÉS HISTÓRICO – ARTÍSTICO

Iglesia Parroquial, c/ de la Iglesia.

Asilo de Santa Isabel, c/ San Isidro.

Palomar. La Viña.

Palomar. Huerta Palomar.

Palomar. Los Arenales.

Crucero. Iglesia

Crucero. Plaza

Crucero. Cementerio

Crucero. Camino de Muñopepe

Casas particulares. c/ San Isidro 14 y 16

ANEXO 2.- CATÁLOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS DEL TÉRMINO MUNICIPAL

El Picuezo

Las Serradillas

Los Palomares

Matamoros

ANEXO 3.- RELACIÓN DE DOCUMENTOS ESCRITOS O GRÁFICOS QUE INTEGRAN LAS NORMAS

PLANOS DE PROYECTO

P.1. Clasificación de Suelo en el Término Municipal.

P.2. Clasificación de Suelo Urbano.

TITULO 0.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

0.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

El Municipio de La Serrada cuenta con Planeamiento propio, Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, siendo de aplicación complementaria las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, con ámbito Provincial, aprobadas definitivamente en septiembre de 1997.

El planteamiento de redacción de las Normas Urbanísticas Municipales obedece a lo dispuesto en la nueva normativa urbanística de la Comunidad Autónoma, Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, y en concreto en su Disposición Transitoria Primera, punto 2, que establece que los Municipios con población inferior a 20.000 habitantes, deberán adaptarse a esta Ley cuando procedan a la elaboración o revisión de su instrumento de planeamiento, considerando las Normas Urbanísticas Municipales como el Instrumento de planeamiento general más adecuado al Municipio de La Serrada.

0.2.- ESTRUCTURACIÓN DE LAS NORMAS.

Las Normas se encuentran estructuradas en los Títulos (del 0 al 10), y tres Anexos.

El TÍTULO 0. MEMORIA JUSTIFICATIVA, pretende dar una respuesta a los criterios adaptados para la redacción de las Normas, basados en los resultados obtenidos en el Documento de Información, Análisis y Diagnóstico, así

como justificar la estructuración del Documento Normativo y los criterios adoptados en relación con la Clasificación del Suelo, Ordenanzas en Suelo y Normas de Protección en Suelo Rústico.

EL TÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES, define el marco legal de la aplicación de las Normas, así como los efectos jurídicos de la aprobación en cuanto a la obligatoriedad, vigencia, condiciones de revisión, modificaciones, ejecutividad, publicidad, así como el contenido, normas de interpretación y de corrección de errores.

EL TÍTULO 2. NORMAS DE INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y EN EL SUELO, incluye la regulación legal aplicable en la tramitación de las licencias urbanísticas, el fomento de la edificación, conservación y rehabilitación, así como la protección de la legalidad urbanística.

EL TÍTULO 3. NORMAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN, recoge los distintos instrumentos de planeamiento que tienen por principal objeto la ordenación detallada de los sectores u otro ámbito de suelo urbano o urbanizable a los que se aplique; los instrumentos de gestión para la transformación del uso del suelo y en especial para su urbanización y edificación en ejecución del planeamiento urbanístico, y los instrumentos de proyecto, que permiten la ejecución material de las determinaciones de las Normas y de sus instrumentos de desarrollo.

EL TÍTULO 4. NORMAS DE URBANIZACIÓN, establece los criterios mínimos con los que han de redactarse los Proyectos de Urbanización y realizarse las obras de urbanización.

EL TÍTULO 5. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS, supone la definición de las Ordenanzas que regulan las Condiciones generales de parcelación y de edificación; de volumen e higiénicas; de uso; de seguridad y características de la construcción y estéticas.

EL TÍTULO 6. CATÁLOGO DE EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES, ELEMENTOS, ELEMENTOS URBANOS Y RESTOS ARQUEOLÓGICOS. NORMAS DE PROTECCIÓN, establece las Normas de Protección, para los elementos y restos catalogados y que se recogen de forma unitaria en los Anexos.

EL TÍTULO 7. NORMAS SOBRE CONSTRUCCIONES Y USOS FUERA DE ORDENACIÓN, recoge en aplicación de lo señalado en la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, el régimen de aplicación en estas Normas de, las situaciones de fuera de ordenación, y las obras autorizables según las situaciones.

EL TÍTULO 8. SUELO URBANO. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO. SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, recoge las Ordenanzas de aplicación, en Suelo Urbano. En cada una de las Ordenanzas, se define el Ámbito, las Condiciones de Edificación, de Volumen, de Uso, (con una definición precisa de los mismos), las Condiciones Estéticas, así como en algunos casos Condiciones Especiales.

Las Ordenanzas establecen diferenciadamente las condiciones de volumen y de usos, definiendo las Ordenanzas de cada una de las zonas, así como las de Espacios Libres de Uso Público, Equipamiento, Terrenos Municipales o de Conservación Histórico – Artística.

Por último se incluyen las fichas de tres sectores en Suelo Urbano No Consolidado.

EL TÍTULO 9. SUELO RÚSTICO. NORMAS DE PROTECCIÓN, incluye por un lado unas Normas de Protección específicas para las distintas áreas del Suelo Rústico del Municipio, que se adaptan a la nueva Ley, así como otras de carácter general de protección de carreteras, vías pecuarias, riberas, etc.

EL TÍTULO 10. SUELO URBANIZABLE, incluye dos zonas de este tipo de Suelo delimitado.

EL ANEXO 1. CATÁLOGO DE EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS SINGULARES DE INTERÉS HISTÓRICO – ARTÍSTICO, incluye la relación de aquellos elementos en los que se considera necesario establecer un grado de protección, que se define junto con fotografía, para cada uno de ellos, en su correspondiente ficha.

EL ANEXO 2. CATÁLOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS DEL TÉRMINO MUNICIPAL, incluye la relación de los mismos facilitada por el Servicio Territorial de Cultura, con estudio pormenorizado para cada uno de ellos, con el nombre, localización, atribución cultural y tipología, descripción, estado de conservación, actuaciones realizadas en el yacimiento, situación legal y propuesta de protección arqueológica, así como planos de localización.

EL ANEXO 3. RELACIÓN DE DOCUMENTOS, ESCRITOS O GRÁFICOS QUE INTEGRAN LAS NORMAS. se incluye a los efectos de su publicación, según lo señalado en el art. 61.2 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

Los PLANOS DE PROYECTO, se concretan en Plano de Calificación en Suelo Urbano, y Plano de Calificación de Suelo en el Término Municipal.

0.3.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LAS NORMAS

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

En este sentido, se define una trama urbana, en la que debe apoyarse la edificación, con unas Ordenanzas muy claras que regulen las condiciones de uso, volumen, higiénicas y estéticas de la misma.

El objetivo final es conseguir un desarrollo armónico del Suelo Urbano, así como una protección del Suelo Rústico, que permita el mantenimiento de una calidad ambiental en el mismo.

Dada la especial morfología del núcleo de población, se ha planteado hacer unas Normas integradoras que califiquen las distintas zonas con una Ordenanza adecuada que permita mantener el carácter de cada una de ellas.

Por otro lado, se plantea, dentro de la protección del Suelo Rústico básicamente mantener las condiciones de las Normas de ámbito provincial, con una mayor definición en cuanto a los usos.

La Delimitación de las distintas clases de suelo, se apoya en la Delimitación de Suelo Urbano vigente, con las siguientes alteraciones:

En la zona norte se recorta parte del Suelo Urbano de propiedad municipal, pasando a ser Suelo Rústico de Protección Natural.

En la zona este, se mantiene prácticamente la delimitación, calificando la zona de la Viña, como de protección de entorno urbano, por ser una posible zona de desarrollo en próximos años. En la zona de los Arenales, se propone un sector de Suelo Urbano No Consolidado discontinuo junto con la zona de la Frontera, para crear una zona verde en el límite del suelo urbano.

En la zona sur, se completa a izquierda y derecha del Suelo Urbano actual con dos sectores de Suelo Urbano Consolidado que deben resolver una zona de crecimiento un tanto anárquica.

En la zona oeste, se plantea una actuación de cierre en terrenos mayoritariamente municipales, con calificación de Suelo Urbanizable, y que permite conseguir en la Arboleda, el mayor espacio público del núcleo urbano.

TITULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES

1.1.- MARCO LEGAL

Las presentes Normas Urbanísticas Municipales se redactan de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León y el Decreto 223/1999 de 5 de agosto por el que se aprueba la tabla de preceptos de los Reglamentos de Planeamiento (R.D. 2159/1978 de 23 de julio); de Gestión Urbanística (R.D. 3288/1978 de 25 de agosto) y de Disciplina Urbanística (R.D. 2187/1978 de 23 de junio), que resultan aplicables en relación con la Ley.

Se considera oportuno, en este punto hacer referencia de un modo ordenado y relacionando los artículos correspondientes, la parte de la Ley que establece el Objeto y las Determinaciones que deben o pueden incluirse en las presentes Normas, así como señalando en qué Título, se encuentra reflejado.

Art.43. Objeto.-

Las Normas Urbanísticas Municipales tienen por objeto establecer la ordenación general para todo el término municipal, y la ordenación detallada en todo el suelo urbano consolidado, así como en los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado en los que se considere oportuno habilitar su ejecución directa sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

Art.44. Determinaciones.-

1. Las Normas Urbanísticas Municipales podrán limitarse a establecer las siguientes determinaciones:

Clasificación de todo el término municipal en todas o algunas de las clases y categorías de suelo definidas en los artículos 11 a 16, según las características del territorio.

Art.11. Suelo urbano.-

Tendrán la condición de suelo urbano los terrenos que, formando parte de un núcleo de población, cumplan alguna de las siguientes condiciones:

Los terrenos que cuenten con acceso rodado integrado en la malla urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, en condiciones suficientes y adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones que sobre ellos permita el planeamiento urbanístico.

Los terrenos que estén ocupados por la edificación en al menos la mitad de los espacios aptos para la misma, conforme a la ordenación que establezca el planeamiento urbanístico.

Los terrenos urbanizados conforme al planeamiento urbanístico.

Art. 12. Categorías de suelo urbano.-

En el suelo urbano, el planeamiento general podrá distinguir las siguientes categorías:

Suelo urbano consolidado, constituido por los solares y demás terrenos aptos para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, así como por los terrenos que puedan alcanzar dicha aptitud mediante actuaciones aisladas

Suelo urbano no consolidado, constituido por los demás terrenos que se puedan clasificar como suelo urbano, y que a efectos de su consolidación se agruparán en ámbitos denominados sectores. En particular, se incluirán en esta categoría los terrenos urbanos en los que sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones urbanísticas, que deban ser objeto de equidistribución entre los afectados, así como aquellos sobre los que el planeamiento urbanístico prevea una ordenación sustancialmente diferente de la existente.

Art. 13. Suelo urbanizable.-

Tendrán la condición de suelo urbanizable los terrenos que no puedan ser considerados como suelo urbano o como suelo rústico.

Art. 14. Categorías de suelo urbanizable.-

En el suelo urbanizable, el planeamiento general podrá distinguir las siguientes categorías:

Suelo urbanizable delimitado, constituido por los terrenos cuya transformación en suelo urbano se considere adecuada a las previsiones del planeamiento urbanístico, y que a tal efecto se agruparán en ámbitos denominados sectores.

Suelo urbanizable no delimitado, constituido por los demás terrenos que se clasifiquen como suelo urbanizable.

Art. 15. Suelo rústico.-

Tendrán la condición de suelo rústico los terrenos que deban ser preservados de su urbanización, entendiéndose como tales los siguientes:

Los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización, conforme a la legislación de ordenación del territorio o a la normativa sectorial.

Los terrenos que presenten manifiestos valores naturales, culturales o productivos, entendiéndose incluidos los ecológicos, ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, educativos, recreativos u otros que justifiquen la necesidad de protección o de limitaciones de aprovechamiento, así como los terrenos que, habiendo presentado dichos valores en el pasado, deban protegerse para facilitar su recuperación.

Los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.

Los terrenos inadecuados para su urbanización, conforme a los criterios señalados en esta Ley, y los que se determinen reglamentariamente.

Art. 16. Categorías de suelo rústico.-

En el suelo rústico, el planeamiento general podrá distinguir las siguientes categorías, a fin de adecuar el régimen de protección a las características específicas de los terrenos:

Suelo rústico común, constituido por los terrenos que no se incluyan en ninguna de las otras categorías, conforme a los criterios señalados en los siguientes apartados.

Suelo rústico de entorno urbano, constituido por los terrenos contiguos a los núcleos de población que el planeamiento estime necesario proteger para no comprometer su desarrollo futuro, o para preservar el paisaje y las perspectivas tradicionales.

Suelo rústico con asentamiento tradicional, constituido por los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger para preservar formas tradicionales de ocupación humana del territorio.

Suelo rústico con protección agropecuaria, constituido por los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por su interés, calidad u otras características agrícolas o ganaderas.

Suelo rústico con protección de infraestructuras, constituido por los terrenos ocupados o a ocupar por infraestructuras y sus zonas de defensa no susceptibles de urbanización, conforme a las previsiones del planeamiento sectorial y urbanístico.

Suelo rústico con protección cultural, constituido por los terrenos ocupados por inmuebles declarados como Bien de Interés Cultural o catalogados por el planeamiento, o próximos a los mismos, así como por los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por sus valores culturales.

Suelo rústico con protección natural, constituido por los terrenos calificados como zonas de reserva o de uso limitado de los Espacios Naturales Protegidos, así como por los terrenos definidos en la normativa de aguas como cauces naturales, riberas y márgenes, lecho o fondo de las lagunas y embalses, zonas húmedas y sus zonas de protección, e igualmente por los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por sus valores naturales presentes o pasados, o bien a fin de proteger el suelo, las aguas subterráneas, la fauna o la flora.

Suelo rústico con protección especial, constituido por los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, así como por los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por cualesquiera otras razones justificadas.

Cuando un terreno, por sus características presentes o pasadas, o por las previsiones del planeamiento urbanístico o sectorial, pueda corresponder a varias categorías de suelo rústico, se optará entre incluirlo en la categoría que otorgue mayor protección, o bien incluirlo en varias categorías, cuyos regímenes se aplicarán de forma complementaria; en este caso, si se produce contradicción entre dichos regímenes, se aplicará el que otorgue mayor protección.

b) Previsión de las dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población: vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos.

Art.38. Calidad urbana y cohesión social.-

El planeamiento urbanístico tendrá como objetivo la mejora de la calidad de vida y la cohesión social de la población y con tal fin, señalará reservas de suelo para las siguientes dotaciones urbanísticas, respetando los módulos y criterios que se señalen reglamentariamente:

Vías públicas: Sistema de espacios destinados a la estancia y desplazamiento de la población, definidos por sus alineaciones y rasantes.

Servicios urbanos: Sistema de instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, suministro de energía eléctrica, recogida y tratamiento de residuos y otros que sean necesarios.

Espacios libres públicos: Sistemas de espacios destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población e incluso zonas deportivas de uso no privativo: en sectores con uso predominante residencial, se distribuirán en áreas adecuadas para su uso, evitando las zonas residuales; en sectores con uso predominante industrial, se destinarán preferentemente a arbolado perimetral; en todo caso el índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie que haya de destinarse a la plantación de especies vegetales, no será inferior al 50 por 100.

Equipamientos: Sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios sanitarios, asistenciales, educativos, culturales, deportivos, comerciales y otros que sean necesarios.

Catálogo de los elementos que deban ser conservados o recuperados, con las medidas de protección que procedan en cada caso. (TÍTULO 6)

Art.37. Protección del patrimonio cultural.-

El planeamiento urbanístico tendrá como objetivo la protección del patrimonio cultural y, a tal efecto, incluirá las determinaciones necesarias para que:

Se favorezca la conservación y recuperación del patrimonio arqueológico, los espacios urbanos relevantes, los elementos y tipos arquitectónicos singulares y las formas tradicionales de ocupación humana del territorio, conforme a las peculiaridades locales.

En suelo urbano, se mantenga la trama urbana, las alineaciones y las rasantes existentes, salvo en los ámbitos que se delimiten para realizar actuaciones de reforma interior orientadas a su descongestión, a la mejora de las con-

diciones de habitabilidad, a la rehabilitación de las construcciones, o a la obtención de suelo para dotaciones urbanísticas.

En las áreas de manifiesto valor cultural, y en especial en los conjuntos históricos declarados como Bien de Interés Cultural, se asegure que las construcciones de nueva planta y la reforma, rehabilitación y ampliación de las existentes sean coherentes con las constantes y tipos arquitectónicos, en particular en cuanto a altura, volumen, color, composición y materiales exteriores.

d) En suelo urbano consolidado, calificación de las parcelas, entendida como la asignación de uso, intensidad de uso, tipología edificatoria y condiciones de urbanización y edificación. (TITULO 8)

2. Las Normas podrán incluir también, cuando proceda, las siguientes determinaciones:

a) Relación de los usos del suelo que se declaren fuera de ordenación. (TITULO 7)

Art.64. Declaración de fuera de ordenación.-

Los usos del suelo, incluidas las construcciones e instalaciones, que siendo anteriores a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico, resultaran disconformes con las determinaciones del mismo, podrán ser expresamente declarados fuera de ordenación. En particular, se declararán siempre fuera de ordenación aquellos usos emplazados en terrenos que en virtud del nuevo planeamiento urbanístico deban ser objeto de cesión o expropiación, o en construcciones o instalaciones para las que se haya dispuesto expresamente su demolición.

En los terrenos que sustenten usos declarados fuera de ordenación, no podrá autorizarse ninguna obra, salvo las necesarias para la ejecución del planeamiento urbanístico, y en tanto éstas no se acometan, las reparaciones estrictamente exigibles para la seguridad y la salubridad de los inmuebles. No obstante, podrán autorizarse excepcionalmente obras parciales de consolidación, cuando falten más de ocho años para que expire el plazo fijado para la expropiación o demolición del inmueble, o cuando no se hubiera fijado dicho plazo. Cualesquiera otras obras serán ilegales, y ni ellas ni las autorizables podrán producir incremento del valor de la expropiación.

Los usos del suelo citados en el número uno y que no se declaren expresamente fuera de ordenación, se considerarán usos disconformes con el planeamiento urbanístico. En los terrenos que sustenten estos usos, podrán autorizarse obras de consolidación, así como los aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones del nuevo planeamiento.

Señalamiento de plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos.

Art.21. Plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos.-

El instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos podrá señalar plazos para el cumplimiento de los deberes definidos en los artículos 18 y 20; en su defecto será de ocho años desde la aprobación definitiva del instrumento.

En caso de incumplimiento de los plazos, si concurren causas justificadas no imputables al propietario, el Ayuntamiento concederá una prórroga de duración no superior al plazo incumplido. Si la prórroga no se concede, o si transcurrida se mantiene el incumplimiento, el Ayuntamiento podrá acordar la venta forzosa de los terrenos o su expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad. En tanto no se notifique la incoación del correspondiente procedimiento, los propietarios podrán iniciar o proseguir el ejercicio de sus derechos.

Cuando el incumplimiento de deberes urbanísticos lesione o amenace intereses de carácter supramunicipal, si el Ayuntamiento no ejercitara las potestades previstas en el número anterior en el plazo de un año desde la fecha de incumplimiento, la Administración de la Comunidad Autónoma podrá subrogarse en el ejercicio de dichas potestades durante el año siguiente a la citada fecha, previo apercibimiento al Ayuntamiento.

En los conjuntos históricos y otros ámbitos declarados como Bien de Interés Cultural, el régimen de protección exigible según la legislación sobre el patrimonio histórico. (TITULO 6)

En suelo rústico, las normas de protección que procedan en cada categoría para mantener la naturaleza rústica del suelo y asegurar el carácter aislado de las construcciones. (TITULO 9)

Cuando las Normas incluyan las categorías de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado, delimitación de sectores, indicando su aprovechamiento medio máximo y demás parámetros, así como las dotaciones urbanísticas incluidas. (TITULOS 8 y 10)

Cuando las Normas incluyan la categoría de suelo urbanizable no delimitado, condiciones para la aprobación de Planes Parciales, indicando los criterios para delimitar los sectores, regular sus parámetros y determinar las dota-

ciones urbanísticas necesarias, incluida la conexión con las ya existentes y la ampliación o el refuerzo de éstas, en su caso.

3. Asimismo, las Normas podrán establecer determinaciones de ordenación detallada en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado: calificación de las parcelas, condiciones de urbanización y edificación, delimitación de unidades de actuación y previsión de las vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos al servicio del sector, con las siguientes particularidades:

Con destino tanto a espacios libres públicos como a equipamientos, se preverán al menos 10 y 20 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles en el uso predominante, en suelo no consolidado y suelo urbanizable delimitado, respectivamente.

Se preverá al menos una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 metros cuadrados construibles en el uso predominante.

1.2.- OBJETO, ÁMBITO Y EFECTOS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

1.2.1.- OBJETO Y ÁMBITO

El objeto de las presentes Normas Urbanísticas Municipales, es el establecer la ordenación general para todo el término municipal, definiendo la estructura general de su territorio, y el régimen jurídico correspondiente a las diferentes categorías de suelo.

1.2.2.- VIGENCIA

Las Normas tendrán vigencia indefinida. No obstante, podrán revisarse o modificarse, mediante los procedimientos regulados en los artículos 57 y 58 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, cuando sea necesario.

1.2.3.- REVISIÓN

La Revisión de las Normas, supone la total reconsideración de la ordenación general establecida en las mismas.

1.2.4.- MODIFICACIONES

Las Modificaciones puntuales de las Normas, suponen cambios en determinados aspectos de las Ordenanzas, de la Clasificación del Suelo, y otras determinaciones, que no impliquen la alteración de la ordenación general establecida.

Podrán ser promovidas tanto por iniciativa pública o por iniciativa privada, ajustándose en todo caso a lo señalado en la legislación vigente, y debiendo incluir la justificación y el análisis de su influencia sobre la Ordenación General.

Cuando la modificación puntual tenga por único objeto, alterar la delimitación de las unidades de actuación o los plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos, la aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento.

La aprobación de las modificaciones que produzcan un aumento de volumen edificable o de la densidad de población, requerirá un incremento proporcional de los espacios libres públicos y dotaciones situadas en el entorno próximo.

1.2.5.- EJECUTIVIDAD

Las presentes Normas serán ejecutivas y entrarán plenamente en vigor al día siguiente de la publicación de su acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia, con los requisitos establecidos en el art.61 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

1.2.6.- PUBLICACIÓN

Según lo dispuesto en el art.61.2 de la Ley precitada, como anexo al acuerdo, deberá publicarse en el Boletín Oficial de la Provincia el presente Documento Normativo, en su parte escrita, incluido el Anexo de Relación de Documentos, tanto escritos como gráficos, que integran las Normas.

1.2.7.- NORMATIVA COMPLEMENTARIA

En todo lo no regulado por las presentes Normas, será de aplicación la normativa vigente tanto de carácter básico como sectorial.

Con carácter básico será de aplicación la legislación de Régimen Local y la Urbanística constituida por la Ley de Urbanismo, y los Reglamentos correspondientes.

Con carácter sectorial serán de aplicación la Legislación, Normativa y Disposiciones de los diferentes departamentos autonómicos o estatales en el ejercicio de sus competencias.

Asimismo se considera Normativa Complementaria, en aquellos aspectos que no queden regulados por estas Normas, la Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial de Avila.

1.2.8.- CORRECCIÓN MATERIAL DE ERROR. INTERPRETACIÓN DE CONCEPTO INDETERMINADO.

Cuando la base cartográfica de las Normas no coincida con la situación real de las edificaciones o viario existente, su corrección y la del grafismo de ordenación, será considerada Corrección Material de Error, y deberá tramitarse, con acuerdo del Pleno Municipal, para su subsanación y aprobación por la Comisión Territorial de Urbanismo.

De igual forma, cuando se detecten contradicciones en el texto o en los planos, el Pleno Municipal podrá plantear la interpretación que considere más adecuada a determinaciones de las Normas que puedan resultar indeterminadas o para las que pudieran existir dos o más acepciones diferentes, debiendo remitirla a la Comisión Territorial de Urbanismo, que será el Órgano que deba señalar la ambigüedad o doble acepción posible, y la propuesta de interpretación.

Una vez aprobada, tanto la corrección como la interpretación, se incorporará al documento de las Normas como anotación complementaria de la determinación que se interpreta, debiendo publicarse en el Boletín Oficial de la Provincia.

1.2.9.- CONTENIDO DOCUMENTAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES.

Las Normas Urbanísticas Municipales constan de los siguientes documentos:

DOCUMENTO DE METODOLOGIA

DOCUMENTO DE INFORMACION, ANALISIS Y DIAGNOSTICO

Planos de Información

3. DOCUMENTO NORMATIVO

Planos de Proyecto.

1.2.10.- NORMAS DE INTERPRETACIÓN

Las determinaciones de los documentos se interpretarán en base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que se indiquen los de mayor escala. Si aquellas fuesen entre mediciones sobre el plano y sobre la realidad, prevalecerán éstas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

1.2.11.- PUBLICIDAD DE LAS PRESENTES NORMAS

Según lo dispuesto en el art.144 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, el Ayuntamiento deberá mantener un ejemplar de estas Normas exclusivamente a disposición del público, que en todo momento podrá consultarlas e informarse de su contenido.

Asimismo, deberá facilitar una copia, y disponer lo necesario para que los servicios técnicos municipales o los de la Diputación Provincial en su defecto, pueden atender las consultas de los particulares al menos una vez a la semana.

1.2.12.- CONSULTA URBANÍSTICA

Toda persona física o jurídica tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a un terreno concreto, o bien al sector, unidad de actuación o ámbito de planeamiento o gestión urbanística equivalente en que se encuentre incluido.

Esta información deberá facilitarse por el Ayuntamiento en el plazo de dos meses desde que se presente la solicitud en el registro municipal, mediante certificación que expresará al menos:

Los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística aplicables, indicando si alguno de ellos, está en revisión o modificación y en tal caso si se ha acordado la suspensión de licencias.

La clasificación del suelo y las demás determinaciones urbanísticas significativas, en especial las referidas a sus posibilidades de urbanización y edificación.

Si el terreno tiene la condición de solar y, en caso negativo, que actuaciones urbanísticas son necesarias para alcanzarla, en particular en cuanto a los deberes urbanísticos exigibles.

Cuando el Municipio carezca de los medios necesarios para proporcionar el servicio de consulta urbanística, la obligación de facilitarlo corresponderá a la Diputación Provincial.

1.2.13.- ACCION PÚBLICA

Será pública la acción para exigir ante los órganos administrativos y los Tribunales Contencioso - Administrativos la observancia de la legislación urbanística y de los Planes, Proyectos, Normas y Ordenanzas.

Si dicha acción está motivada por la ejecución de obras que se consideren ilegales, podrá ejercitarse durante la ejecución de las mismas y hasta el transcurso de los plazos establecidos para la adopción de las medidas de protección de la legalidad urbanística.

TITULO 2.- NORMAS DE INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y EN EL USO DEL SUELO.

2.1.- LICENCIAS URBANÍSTICAS

2.1.1.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA

Estarán sujetos a previa licencia, según lo dispuesto en el art.97 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, los actos de uso del suelo que excedan de la normal utilización de los recursos naturales, tales como, Construcciones e instalaciones de nueva planta.

Ampliación, demolición (salvo en caso de ruina inminente), modificación, rehabilitación o reforma, de construcciones e instalaciones.

Primera ocupación, utilización o cambio de uso de construcciones e instalaciones.

Segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.

Actividades mineras y extractivas en general, incluidas canteras, graveras y análogas.

Construcción de presas, balsas y obras de defensa y corrección de cauces públicos.

Desmontes, excavaciones y movimientos de tierra en general.

Cerramientos y vallados.

Corta de arbolado y de vegetación arbustiva en suelo urbano y urbanizable.

Vallas y carteles publicitarios visibles de la vía pública.

Construcciones e instalaciones móviles o provisionales.

Canalizaciones e infraestructuras, de compañías de electricidad, telefonía, telefonía móvil, gas, etc.

No requerirán licencia urbanística municipal:

Las obras públicas eximidas expresamente por la legislación sectorial y de ordenación del territorio.

Los actos amparados por órdenes de ejecución.

Los actos promovidos por el Ayuntamiento en su propio término municipal.

2.1.2.- RÉGIMEN

Las licencias se otorgarán conforme a lo dispuesto en la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, en la Legislación de Régimen Local, y en las presentes Normas Urbanísticas.

Las licencias urbanísticas se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad, y sin perjuicio de terceros, salvo que afecten al dominio público o suelos patrimoniales.

El otorgamiento o la denegación de las licencias urbanísticas deberán ser adecuadamente motivados, indicando las normas que los justifiquen. En particular el Ayuntamiento, en ejercicio de su potestad de defensa de los bienes públicos, denegará las licencias urbanísticas cuyo otorgamiento produzca la ocupación ilegal del dominio público.

2.1.3.- COMPETENCIA

La competencia para otorgar licencias, corresponderá al Ayuntamiento, salvo en los casos previstos en la legislación urbanística vigente.

2.1.4.- PROCEDIMIENTO

Las solicitudes de licencia se acompañarán de la documentación necesaria, que se determine reglamentariamente, según el tipo de licencia que se solicita y la regulación detallada que establezca el Ayuntamiento.

Según lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación, *“tendrán la consideración de edificación a los efectos de lo dispuesto en esta Ley, y requerirán un proyecto, según lo establecido en el artículo 4, las siguientes obras:*

Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.

Obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiéndose por tales que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico – artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

Se consideran comprendidas en la edificación son instalaciones fijas y el equipamiento propio, así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio”.

A los efectos de la exigencia sobre intervención de técnicos, en obras de su competencia que precisen licencia, la precitada Ley de Ordenación de la Edificación establece en función del uso los siguientes grupos:

Administrativo, sanitario, religioso, residencial en todas sus formas, docente y cultural. Técnico habilitado: Arquitecto.

Aeronáutico, agropecuario, de la energía, de la hidráulica; minero; de telecomunicaciones (referido a la ingeniería de las telecomunicaciones); del transporte terrestre, marítimo, fluvial y aéreo; forestal; industrial; naval; de la ingeniería y su explotación. Técnicos habilitados: Ingeniero, Ingeniero Técnico o Arquitecto.

Todas las demás edificaciones cuyos usos no estén expresamente relacionados en los grupos anteriores: Técnicos habilitados: Arquitecto, Arquitecto Técnico, Ingeniero o Ingeniero Técnico.

Los servicios jurídicos y técnicos municipales, o en su defecto los de la Diputación Provincial, emitirán informe sobre la conformidad de la solicitud de licencia a lo dispuesto en las presentes Normas Urbanísticas.

En caso de que sean preceptivos informes o autorizaciones de otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento remitirá el expediente, para que se resuelva en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual los informes se entenderán favorables y las autorizaciones concedidas, salvo que la legislación del Estado establezca otro procedimiento diferente.

Cuando además de la licencia urbanística se requiera licencia de actividad, ambas serán objeto de una resolución única, según lo señalado en el art.99.1.d) de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

2.1.5.- TIPOS DE LICENCIAS

Se establecen los siguientes tipos de licencia:

Licencia de Parcelación: Serán indivisibles las parcelas de superficie igual o inferior a la mínima establecida en las presentes Normas. Deberá presentarse documentación gráfica, que recoja la finca matriz, y las parcelas resultantes, con indicación de superficies.

En Suelo Rústico, se estará a lo dispuesto en la Norma General de Protección NGP7.

Licencia de Urbanización: Obras de acondicionamiento del suelo y del subsuelo (movimiento de tierras, pavimentación, infraestructura y servicios públicos), no incluidos en Proyectos de Edificación. Se exigirá la presentación de Proyectos de Urbanización de acuerdo con las Normas de Urbanización, recogidas en las presentes Normas.

Licencia de Edificación: Obras de construcción de edificaciones e instalaciones de nueva planta de todas clases, así como obras de ampliación, modificación o reforma de edificaciones existentes, que afecten a la estructura o al aspecto exterior (excepto pequeñas obras de decoración) de las mismas. (Obra mayor), o aquellas que no supongan alteración de la estructura del edificio, ampliación de volumen o cambio sustancial del aspecto exterior del mismo (obra menor).

Licencia de Demolición: Obras de demolición de edificaciones e instalaciones de todas clases, salvo en los casos declarados de ruina inminente. Podrán incluirse en las Licencias de Edificación.

Licencia de Obra Mayor: Se consideran obras mayores, las incluidas en la siguiente relación:

Trabajos de edificación de nueva planta, sea cual fuere el tipo que ésta sea.

Trabajos de ampliación, reforma o reparación, si afecta a cualquier clase de estructura, cambio de uso, exijan licencia de apertura o alojen instalaciones que deban ajustarse al Reglamento de Actividades Clasificadas.

Obras de Urbanización.

Decoración de portada interior, si existe alguna demolición o construcción o si afecta en algo a muros o a la seguridad.

Obras en interior de viviendas o locales que afecten a muros o escaleras.

Rasgado de huecos de muros, para ampliar la luz del mismo.

Subida de humos o gases.

Demolición o reconstrucción de petos o cornisas.

Chapados de cuerpos salientes, si existe riesgo o afecta a la seguridad.

Obras en vallas o muros a partir de 1,5 metros bajo rasante.

Apeos que afecten a la vía pública o que ofrezcan especial peligrosidad.

Licencia de Obra Menor: Se considera obras menores por exclusión las restantes obras entre las que se encuentran:

Reparación y sustitución de solados.

Obras en cuartos de baño, incluso bajantes.

Recorrido de los tejados.

Trabajos de carpintería exterior o interior.

Colocación de canalones y bajantes.

Pintura.

Licencia de Primera Ocupación: Una vez finalizadas las obras de construcción del edificio o instalación amparadas en una licencia, será preceptiva la solicitud de licencia de primera ocupación, o utilización de construcciones o instalaciones. Ésta deberá venir acompañada del correspondiente Certificado Final, visado por los Colegios respectivos, planos final de obra si han existido modificaciones y presupuesto de liquidación, así como en su caso el Alta en el Impuesto de Bienes Inmuebles.

(Pasa a fascículo siguiente)



DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE ÁVILA

BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE ÁVILA

Dirección: Plaza del Corral de las Campanas, 2.
Depósito Legal: AV-1-1958
Teléf.: 920 357 193. - Fax: 920 357 136
e-mail: bop@diputacionavila.es

Martes, 10 de junio de 2003

Número 106

Fascículo segundo

(Viene de fascículo anterior)

Las empresas suministradoras de energía eléctrica, telefonía, gas y agua, no podrán contratar sus respectivos servicios, sin la acreditación de la licencia de primera ocupación concedida por el Ayuntamiento.

Licencia de Cambio de Uso: Queda sujeta a la concesión de licencia el cambio de uso de viviendas o locales, debiendo justificarse documentalmente su adaptación a la normativa urbanística vigente, así como a que cumplen las condiciones de aislamiento acústico, protección contra incendios accesibilidad, etc, que corresponden al nuevo uso.

Licencia de Actividad: Se denomina así la autorización previa del Ayuntamiento, para la instalación o reforma de una Actividad Clasificada, reguladas por la Ley 5/1993 de 21 de octubre de Actividades Clasificadas en Castilla y León, y el Decreto 159/1994 de 14 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la precitada Ley.

Licencia de Apertura: Se denomina así la autorización de puesta en marcha o inicio de una actividad clasificada, o de otra actividad exenta. Para su concesión deberá presentarse conjuntamente con la solicitud, certificado final de obra firmado por técnico competente y debidamente visado, en el que expresamente se manifieste que la instalación o edificación se ajusta al proyecto aprobado, así como a las medidas correctivas adicionales impuestas, en su caso, en la licencia de actividad, debiéndose detallar las mediciones y comprobaciones prácticas efectuadas. En el caso de espectáculos públicos y actividades recreativas, se acompañarán planos definitivos de la instalación.

Autorización para montaje y puesta en funcionamiento de grúas – torres: Para la autorización de montaje de grúas – torres, será necesaria la presentación del correspondiente proyecto técnico, así como de copia de la autorización sellada por la Sección de Industria de la Junta de Castilla y León. Para la puesta en funcionamiento de las grúas – torres, será necesaria la presentación de certificado de montaje y de la autorización de la precitada Sección de Industria.

2.1.6.- PUBLICIDAD.

En todas las obras de urbanización y de edificación, deberá disponerse a pie de obra, de copia autorizada de la licencia urbanística o en su caso de documentación administrativa por silencio administrativo.

2.1.7.- EFECTOS.

La concesión de la licencia urbanística, será exigible para la autorización o inscripción de escrituras de declaración de obra nueva.

El solicitante queda legitimado para realizar los actos de uso del suelo solicitados, en las condiciones establecidas en la propia licencia.

Las empresas suministradoras de agua, energía eléctrica, gas, telefonía y demás servicios, no podrán contratar sus respectivos servicios, sin la acreditación de la licencia urbanística correspondiente, que serán:

Licencia de obra mayor, para contratar servicios para la ejecución de la misma.

Licencia de primera ocupación, para contratar servicios una vez acabada la obra.

Licencia de cambio de uso, para contratar servicios destinados a reiniciar la actividad en un local o vivienda.

Licencia de apertura, para contratar los servicios destinados a iniciar la actividad autorizada en un local o industria.

2.1.8.- PLAZOS, CADUCIDAD Y PRÓRROGA

Los actos de uso del suelo amparados por licencia urbanística, deberán realizarse dentro de los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización señalados en la licencia, o en la legislación urbanística.

Podrán prorrogarse por un plazo acumulado no superior al inicialmente concedido, y siempre que se encuentre vigente el planeamiento urbanístico conforme al cual se otorgó licencia, o no sea disconforme con el nuevo.

Las licencias conservarán su eficacia, en tanto no sea notificada a los afectados la incoación de expediente de caducidad, según lo señalado en el artículo 103 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

2.2.- FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN

2.2.1.- ÓRDENES DE EJECUCIÓN

El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, podrá dictar órdenes de ejecución que obligarán a los propietarios de bienes inmuebles a realizar.

Las obras necesarias para conservar o reponer en los bienes inmuebles las condiciones derivadas de los deberes de uso y conservación consistentes, en mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad, según su destino.

Las obras necesarias para adaptar los bienes inmuebles a las condiciones del ambiente, tales como la conservación y reforma de fachadas o espacios visibles desde las vías públicas, la limpieza y vallado de solares, la retirada de carteles otros elementos impropios de los inmuebles, o la eliminación de construcciones e instalaciones que impliquen un riesgo de deterioro del medio ambiente, el patrimonio natural y cultural o el paisaje.

La orden de ejecución deberá detallar con precisión las obras a ejecutar así como el plazo para realizarlas. Durante este plazo, los propietarios podrán proponer alternativas técnicas, solicitar razonadamente una prórroga, así como solicitar las ayudas económicas a que pueda tener derecho.

Las obras señaladas en una orden de ejecución se realizarán a costa de los propietarios hasta el límite del deber legal de conservación, que se define legalmente como la mitad del coste de reposición del bien excluido el valor del suelo, y con cargo al presupuesto municipal en lo que excedan del mismo.

El incumplimiento de una orden de ejecución faculta al Ayuntamiento para proceder a su ejecución subsidiaria, o para imponer multas coercitivas, hasta un máximo de diez sucesivas, con periodicidad mínima mensual, en ambos casos hasta el límite citado en el número anterior.

2.2.2.- DECLARACIÓN DE RUINA

El Ayuntamiento declarará la ruina total o parcial de un inmueble, cuando el coste de las obras necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad y estabilidad, excedan del límite del deber legal de conservación, definido anteriormente, y asimismo cuando dichas obras no puedan autorizarse por estar declarado el inmueble fuera de ordenación.

La declaración de ruina se producirá de oficio o a instancia de cualquier interesado, previa tramitación de procedimiento, con audiencia al propietario, a los ocupantes y a los demás titulares de derechos, así como a la Comisión Territorial del Patrimonio Cultural en su caso.

Deberá detallar las medidas necesarias para asegurar la integridad física de los ocupantes y de terceras personas, y los plazos para rehabilitación o demolición del inmueble, salvo que se trate de elementos catalogados o monumentos, en cuyo caso solo procederán obras de conservación o rehabilitación.

En caso de incumplimiento de los plazos señalados en la declaración de ruina, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria de las medidas dispuestas en la misma.

Cuando la amenaza de ruina inminente ponga en peligro la seguridad pública, el Ayuntamiento podrá ordenar el inmediato desalojo y apuntalamiento del inmueble, y las demás medidas necesarias para evitar daños a las personas y a los bienes públicos, pudiéndose llegar a la demolición parcial cuando sea imprescindible.

El Ayuntamiento será responsable de las consecuencias de las medidas adoptadas, sin que ello exima al propietario de su responsabilidad en la conservación del inmueble, incluida la obligación de costear los gastos realizados hasta el límite del deber legal de conservación.

2.3.- PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD

2.3.1.- COMPETENCIAS

Corresponden al Ayuntamiento las siguientes complementarias de protección de la legalidad urbanística en su término municipal.

La inspección urbanística.

La adopción de medidas de protección y restauración de la legalidad urbanística.

La imposición de sanciones a las infracciones urbanísticas.

Cuando el Ayuntamiento no ejerza dichas competencias, las mismas corresponderán a la Diputación Provincial, que podrá ejecutarlas directamente o bien aportando los medios técnicos y económicos de los que careciera el Ayuntamiento.

2.3.2.- INSPECCIÓN URBANÍSTICA

Son competencias de inspección urbanística la investigación y comprobación del cumplimiento de las Normas Urbanísticas, y la propuesta de adopción de medidas provisionales y definitivas de protección y en su caso de expedientes sancionadores por infracción urbanística.

En relación con el procedimiento de actuación, será de aplicación lo dispuesto en el art.112 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

2.3.3.- PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD FRENTE A ACTOS EN EJECUCIÓN

Cuando se ejecute algún acto que requiera licencia, sin que haya sido otorgada o en su caso una orden de ejecución, o bien sin respetar las condiciones de la licencia u orden, el Ayuntamiento debe disponer:

La paralización de los actos en ejecución, con carácter inmediatamente ejecutivo.

La incoación de procedimiento sancionador de la infracción urbanística y de restauración de la legalidad.

Los acuerdos serán notificados al promotor, y en su caso al constructor, al técnico director de las obras, y al propietario de los terrenos cuando no coincida con el promotor.

El procedimiento de actuación será el señalado en el art.113.3 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

2.3.4.- PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD FRENTE A ACTOS CONCLUIDOS

En el caso de que las obras hayan concluido, será de aplicación lo señalado en el punto 2.3.3.1, a excepción de lo referente a la paralización de las obras.

Las medidas se adoptarán en el plazo de un año, para infracciones leves, y de cuatro años, para las infracciones graves o muy graves. A tal efecto los actos se entenderán concluidos en el momento en que los terrenos o las construcciones o instalaciones ejecutadas queden dispuestos para su destino sin necesidad de ninguna actuación material posterior.

2.3.5.- INFRACCIONES URBANÍSTICAS

Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneran lo establecido en la legislación urbanística y en las presentes Normas, tipificadas como muy graves, graves o leves, de acuerdo con la calificación que se recoge en el art.115.1 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

Toda infracción urbanística conllevará la impresión de sanciones a sus responsables, y la obligación para estos de adoptar las medidas necesarias para restaurar la legalidad urbanística, así como resarcir los daños e indemnizar los perjuicios que la infracción cause.

2.3.6.- RESPONSABLES

En los actos de uso del suelo que se ejecuten sin licencia urbanística ni orden de ejecución o sin respetar sus condiciones, serán responsables, el propietario de los terrenos, el promotor, y en su caso el constructor, los técnicos que dirijan las obras, y las empresas suministradoras de servicios en su caso, y además:

En las infracciones urbanísticas graves o muy graves amparadas por licencia urbanística u orden de ejecución, serán también responsables el Alcalde que la hubiere otorgado y los miembros de la Corporación que hubiesen votado a favor del otorgamiento, cuando los informes previos exigibles no existieran o fueran desfavorables en razón de la infracción; o bien, si dichos informes fueran favorables, los técnicos que los suscribieron.

En las parcelaciones urbanísticas ilegales, serán también responsables los propietarios iniciales de los terrenos, y los agentes que ejerzan como intermediarios.

2.3.7.- SANCIONES Y RESTAURACIÓN DE LA LEGALIDAD

En todo lo dispuesto a la clasificación de las sanciones, así como a las resoluciones a adoptar por el Ayuntamiento en razón a ellas, se estará a lo dispuesto en los artículos 117 y 118 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

2.3.8.- SUSPENSIÓN Y REVISIÓN DE LICENCIAS

El Ayuntamiento deberá suspender los efectos de las licencias urbanísticas y órdenes de ejecución cuyo contenido constituye manifiestamente una infracción urbanística grave o muy grave, y en consecuencia la paralización inmediata de los actos que se estén ejecutando a su amparo.

De este acuerdo se dará traslado al órgano judicial competente, a los efectos previstos en la legislación reguladora de la jurisdicción Contencioso – Administrativa.

El Ayuntamiento deberá disponer la revisión de oficio de las licencias urbanísticas y órdenes de ejecución cuyo contenido constituye una infracción urbanística grave o muy grave dentro del plazo de cuatro años, conforme al procedimiento previsto en la legislación sobre el procedimiento administrativo.

2.3.9.- OTRAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD

El Ayuntamiento podrá comunicar la incoación de los procedimientos sancionadores de infracción urbanística y de restauración de la legalidad al Registro de la Propiedad, para su publicidad y práctica de los asientos que correspondan.

En el visado de los proyectos técnicos, los Colegios Profesionales harán constar las discrepancias que observen respecto de la normativa aplicable o de las presentes Normas.

La resolución de los expedientes sancionadores por infracciones en suelo rústico con protección se comunicará a las Consejerías competentes sobre el objeto de protección, a fin de que se excluya al infractor de las subvenciones y demás ayudas que pudieran corresponderle.

Una vez firme la resolución que declare una parcelación urbanística como infracción muy grave, podrá ejecutarse la expropiación de los terrenos por incumplimiento de la función social de la propiedad, en cuyo caso se deducirá del justiprecio el importe de la sanción impuesta.

2.3.10.- PRESCRIPCIÓN

En todo lo dispuesto en relación con la prescripción de las infracciones, así como al cómputo de los plazos, se estará a lo dispuesto en el art.121 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

TITULO 3.- NORMAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

3.1.- INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Las Normas Urbanísticas Municipales se desarrollarán mediante los siguientes instrumentos:

Instrumentos de Ordenación (de Planeamiento de desarrollo).

Instrumentos de Gestión.

Instrumentos de Proyecto.

3.2.- INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Los instrumentos de planeamientos de desarrollo tienen como principal objeto la ordenación detallada de los sectores u otros ámbito a los que se apliquen.

En las presentes Normas podrán ser de aplicación los siguientes instrumentos de planeamiento de desarrollo:

Estudios de Detalle, de aplicación en Suelo Urbano.

Planes Parciales de aplicación en Suelo Urbanizable (en caso de revisión o modificación de las Normas que incluyeran este tipo de suelo).

Planes Especiales, de aplicación en cualquier clase de suelo, según su objeto específico (igual que en el caso anterior).

3.2.1.- ESTUDIOS DE DETALLE

Los Estudios de Detalle deberán ajustarse a lo dispuesto en el art.45 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

Pueden tener por objeto:

En Suelo Urbano consolidado, modificar la ordenación detallada ya establecida, o bien completarla, ordenando los volúmenes edificables.

En los sectores de Suelo Urbano no consolidado, establecer la ordenación detallada o bien modificar o completar la que se pueda establecer en estas Normas.

3.2.2.- PLANES PARCIALES

Los Planes Parciales deberán ajustarse a lo dispuesto en el art.46 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

Pueden tener como objeto:

En los sectores de Suelo Urbanizable delimitado, establecer la ordenación detallada o bien modificar o completar la que se hubiera en las Normas.

En Suelo Urbanizable no delimitado, establecer la ordenación detallada de sectores que delimiten los propios Planes Parciales, según los criterios que se señalen en las Normas.

3.2.3.- PLANES ESPECIALES

Los Planes Especiales deberán ajustarse a lo dispuesto en los art.47, 48 y 49 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

Pueden tener por objeto desarrollar, completar e incluso de forma excepcional sustituir las determinaciones de las Normas a fin de proteger ámbitos singulares, llevar a cabo operaciones de reforma interior, coordinar la ejecución de dotaciones urbanísticas, u otras finalidades que se determinen reglamentariamente.

Los Planes Especiales de Protección, tienen por objeto preservar el medio ambiente, el patrimonio cultural, el paisaje u otros valores socialmente reconocidos. Pueden aplicarse sobre cualquier clase de suelo, e incluso extenderse sobre varios términos municipales.

Los Planes Especiales de Reforma Interior tienen por objeto la ejecución de operaciones de Reforma Interior para la descongestión del Suelo Urbano, la mejora de las condiciones de habitabilidad, la rehabilitación, la obtención

de dotaciones urbanísticas u otros fines análogos. Podrán aplicarse tanto en suelo urbano consolidado como en no consolidado.

3.3.- INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

La Gestión Urbanística es el conjunto de procedimientos establecidos en la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, para la transformación del uso del suelo y en especial para su urbanización y edificación en ejecución del planeamiento urbanístico.

En Suelo Urbano consolidado la gestión urbanística podrá efectuarse mediante actuaciones aisladas sobre las parcelas existentes o previa normalización de sus linderos.

En Suelo Urbano no consolidado y en Suelo Urbanizable la gestión urbanística se efectuará mediante actuaciones integradas, sobre ámbitos denominados unidades de actuación a desarrollar mediante alguno de los sistemas regulados en la precitada Ley.

3.3.1.- GESTIÓN DE ACTUACIONES AISLADAS

Pueden tener por objeto:

Completar la urbanización de las parcelas de Suelo Urbano consolidado, a fin de que alcancen la condición de solar, si aún no la tuvieran.

Ejecutar los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, así como ampliar los patrimonios públicos de suelo, en cualquier clase de suelo.

La gestión de las actuaciones aisladas pueden ser:

Pública, con cualquiera de las actuaciones de las finalidades expuestas, mediante los sistemas de expropiación o de contribuciones especiales, previstos en legislación específicas.

Privada, con el fin de completar la urbanización de las parcelas o previa normalización de fincas.

3.3.2.- ACTUACIÓN SOBRE LA PROPIA PARCELA. CONDICIONES PARA ALCANZAR LA CONDICIÓN DE SOLAR EDIFICABLE.

Las actuaciones aisladas privadas pueden ejecutarse por los propietarios de Suelo Urbano consolidado sobre sus propias parcelas, sin más requisito que obtener la correspondiente licencia urbanística, en la que se deben imponer las condiciones necesarias para asegurar que las parcelas alcancen la condición de solar.

Entre estas condiciones se señalan las siguientes, que serán de aplicación en cada caso:

Costear los gastos de urbanización, en los que se debe incluir:

1º El ejecutar las vías públicas, con pavimentación de calzadas y aceras y plantación de arbolado.

2º Ejecutar o completar los servicios urbanos, que deberán ser suficientes, no solo para la edificación sobre la que se pide licencia, sino para servir a las posibles edificaciones que pueden construirse y que deban acometer a dichos servicios, según las Normas de Urbanización que se acompañan en el Título 4.

Los servicios urbanos serán los siguientes:

Abastecimiento de agua potable, así como instalaciones de riego e hidrantes contra incendios.

Saneamiento, incluyendo sumideros de recogida de aguas pluviales.

Suministro de energía eléctrica.

Alumbrado público.

Telefonía.

Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en los planos de ordenación.

Asumir el compromiso de no utilizar las construcciones o instalaciones hasta la conclusión de las obras de urbanización.

3.3.3.- NORMALIZACIÓN DE FINCAS

Cuando sea preciso regularizar la configuración física de las parcelas de suelo urbano consolidado a las determinaciones del planeamiento, podrá actuarse mediante el procedimiento de normalización de fincas, según lo dispuesto en el art.71 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

3.3.4.- GESTIÓN DE ACTUACIONES INTEGRADAS

Tienen por objeto la urbanización de los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, a fin de que alcancen la condición de solar.

La gestión de las actuaciones integradas podrá ser pública o privada. La aprobación del instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada del sector, habilita la presentación de iniciativas para desarrollar la actuación mediante alguno de los sistemas de actuación que se señalan a continuación:

Sistema de concierto.

Sistema de compensación.

Sistema de cooperación.

Sistema de concurrencia.

Sistema de expropiación.

La gestión se desarrolla sobre áreas denominadas unidades de actuación, que son superficies acotadas de terrenos interiores a los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, o coincidente con ellos que delimitan el ámbito completo de una actuación integrada, utilizándose como instrumento el Proyecto de Actuación. La delimitación de las unidades se realizará en el instrumento que establezca la ordenación detallada del sector, mediante las reglas y con las condiciones relativas al aprovechamiento, que se señalan en el art.73 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

Con las particularidades señaladas para cada uno de los sistemas de actuación, el urbanizador será el responsable de ejecutar la actuación, asumiendo las obligaciones establecidas en el proyecto de Actuación, elaborando los Proyectos de Reparcelación y de Urbanización cuando no estuvieran incluidos en aquel y financiando los gastos de urbanización que procedan, según lo señalado en el art.68 de la Ley precitada.

3.3.5.- PROYECTOS DE ACTUACIÓN

Los Proyectos de Actuación son instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto establecer las bases técnicas y económicas de las actuaciones integradas, y cuyo ámbito abarcará una o varias unidades de actuación completas del mismo sector.

El contenido, elaboración, aprobación y efectos de los Proyectos de Actuación, se ajustarán a lo señalado en los artículos 75, 76 y 77 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

3.3.6.- REPARCELACIÓN

La reparcelación tiene por objeto la agrupación o integración del conjunto de las fincas comprendidas en un sector o unidad de ejecución, para su nueva división ajustada a las Normas, con determinación de las cesiones al Ayuntamiento y en su caso, adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios, conforme a las siguientes reglas:

Los propietarios recibirán parcelas aptas para materializar el aprovechamiento que les corresponda, en proporción a sus derechos, y en lo posible sobre sus fincas originales.

Cuando el aprovechamiento que corresponde a los propietarios no alcance o exceda de lo necesario para la adjudicación de las parcelas completas, los restos se satisfarán en metálico o bien mediante la adjudicación de parcelas o proindiviso.

No serán objeto de nueva adjudicación, sin perjuicio de la normalización de linderos y las compensaciones en metálico que procedan, los terrenos con construcciones o instalaciones conformes con las Normas, ni tampoco aquellos con construcciones o instalaciones disconformes, cuando su uso si sea conforme, y el aprovechamiento permitido no sea superior ni inferior en más de un 15 por ciento al que corresponda a su propietario.

No podrán adjudicarse como parcelas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no sean adecuadas para su uso conforme a estas Normas.

3.4.- INSTRUMENTOS DE PROYECTO.

La ejecución material de las determinaciones de las Normas y de sus instrumentos de desarrollo, se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto se incluyen en alguna de las siguientes clases:

De urbanización.
De edificación.
De obras complementarias.
De actividades e instalaciones.

3.4.1.- CONDICIONES GENERALES DE LOS PROYECTOS TÉCNICOS

A los efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquel que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

Los proyectos se estructuran documentalmente en Memoria, Pliego de Condiciones, Planos y Presupuesto, con los documentos complementarios que se exijan para cada clase de actuación, en las presentes Normas, y en la Normativa que corresponda del Estado y de la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras, actividades o instalaciones deberán estar suscritas por técnico o técnicos competentes, en relación al objeto y características de lo proyectado, según lo dispuesto en la legislación vigente y en estas Normas, y deberán estar visados por el correspondiente Colegio Profesional.

3.4.2.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto definir técnica y económicamente las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones de estas Normas, conforme, se establezca reglamentariamente.

Constituirán en todo caso, instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que las Normas prevén en cuanto a obras de urbanización, tales como red viaria, abastecimiento de agua potable, saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, telefonía, jardinería y otros que se consideren necesarios.

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

En ningún caso los Proyectos de Urbanización podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o edificación. En ningún caso podrán modificar las previsiones del instrumento de planeamiento que desarrollan.

A los efectos de la competencia para la redacción de los Proyectos de Urbanización, se consideran técnicos competentes a los Arquitectos e Ingenieros de Caminos, para el conjunto de los trabajos, y a los Ingenieros Industriales, en el caso de Proyectos de Instalaciones.

3.4.3.- PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

Los Proyectos de Edificación tienen por objeto la definición técnica precisa de las obras de edificación, según convenga a cada uno de los siguientes tipo de obras:

Obras de restauración

Tienen por objeto la restitución de un edificio existente o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original.

Obras de conservación o mantenimiento

Tienen por objeto, la de mantener las condiciones de salubridad y ornato, sin afectar a su estructura portante ni a su distribución interior original, ni alterar el resto de sus características formales y funcionales tales como composición de huecos, materiales, colores, texturas, usos existentes, etc.

Se agrupan entre otras, reparación de cornisas, vuelos, canalones y bajantes, cubiertas, o revocos de fachada y pintura.

Obras de consolidación o reparación

Tienen por objeto, mantener las condiciones de seguridad a la vez que las de salubridad y ornato, afectando también a la estructura portante, pero sin alterar las características formales ni funcionales.

Se agrupan por tanto actuaciones de conservación que incluyen operaciones puntuales de afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos de forjados, vigas, soportes, muros, elementos estructurales de cubierta, etc que

se encuentren dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

Obras de rehabilitación

Tienen por objeto mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales, mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, e incluso la redistribución de su espacio interior, manteniendo en todo caso las condiciones morfológicas, (su envolvente exterior su configuración general, y estructura básica original) y a los demás elementos significativos que los singularicen, o lo caractericen como de una determinada época o tipología. Dentro de esta denominación se incluyen entre otras, actuaciones tales como cambios de distribución interior en las partes no significativas o estructurales, refuerzos o sustituciones de estructura (vigas, pilares y forjados), para soportar mayores cargas, cambios en la decoración de las partes no significativas, sustitución de la cubierta pudiendo aprovechar el espacio bajo cubierta siempre que se mantengan las características volumétricas originales, e incorporación de nuevas instalaciones o modernización de las existentes.

Obras de reestructuración

Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio alterando su morfología en lo que no afecte a las características fundamentales de su envolvente exterior, visibles desde los espacios públicos.

Dentro de esta denominación, se incluyen las de cambio de distribución interior, cambios de localización de los elementos de comunicación general, horizontal o vertical, modificación de la cota de los distintos forjados, construcciones de entreplantas y sustitución de cubierta para el aprovechamiento de sus volúmenes.

Obras de demolición

Pueden ser de dos tipos:

Parcial: La demolición se engloba en una obra de recuperación, rehabilitación o reestructuración, e irán incluidas en la documentación correspondiente.

Total: La demolición del edificio, vendrá precedida de la correspondiente licencia.

Obras de nueva edificación

Pueden ser de:

Ampliación: Son las que se realizan para aumentar el volumen construido de edificaciones existentes, ya sea mediante el aumento de ocupación en planta, el incremento del número de plantas, el aumento de altura de las existentes o el aprovechamiento de los espacios bajo cubierta.

Sustitución: Son aquellas en las que se produce una demolición existente o parte de ella, y en su lugar se levanta una nueva construcción.

Reconstrucción: Son aquellas que tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.

Nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

En relación con lo dispuesto en la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación, se requerirá Proyecto, definido como el conjunto de documentos mediante los cuales se definen y determinan las exigencias técnicas de las obras, en las siguientes:

Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.

Obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación, que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parcelas que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

Obras que tengan el carácter de intervención total en edificios catalogados, o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico – artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

Se considerarán comprendidas en la edificación, sus instalaciones fijas y el equipamiento propio, así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio.

3.4.4.- PROYECTOS DE OBRAS COMPLEMENTARIAS

Se entienden por obras complementarias, aquellas obras, construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidos en los puntos anteriores, o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan, y que se agrupen según los siguientes tipos:

Obras civiles singulares:

Son las que corresponden a la construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización de edificación.

Obras permanentes:

Son las que tienen un carácter permanente o una duración indeterminada, tales como:

Tala de árboles y plantación de masas arbóreas.

Movimiento de tierras no incluida en obras de edificación o urbanización, incluidas la construcción de piscinas o pozos.

Acondicionamiento de espacios libres de parcela.

Ejecución de vados de acceso de vehículos.

Cerramientos de parcela.

Implantación de casas prefabricadas.

Instalación de cabinas, quioscos, paradas de autobús, postes, etc.

Soportes publicitarios exteriores.

Instalación de depósitos o almacenamiento de agua y de combustibles líquidos o gaseosos.

Obras provisionales:

Son las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, tales como:

Vallado de obras y solares.

Sondeos de terrenos.

Apertura de zanjas y catas.

Instalación de maquinaria, andamios y apeos.

Ocupación de terrenos por ferias, espectáculos y otros actos de aire libre.

Los proyectos a los que se refiere el punto anterior, se atenderán a las especificaciones requeridas por la reglamentación técnica específica correspondiente, y a las contenidas en estas Normas. Como mínimo, contendrán memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis de las obras a realizar, y presupuesto.

3.4.5.- PROYECTO DE ACTIVIDADES Y DE INSTALACIONES.

Se entienden por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisen existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

Los proyectos de instalaciones de actividades son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretenden instalar en un local o edificio con carácter previo a su construcción o adecuación, y en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretende implantar.

Los proyectos de mejora de la instalación, son aquellos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de las instalaciones, máquinas o elementos análogos, en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.

Los proyectos técnicos estarán redactados por facultativo competente y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica y en su caso se ajustarán a las determinaciones de la Ley 5/1993 de 21 de octubre de Actividades Clasificadas, el Decreto 159/1994 de 14 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley de Actividades Clasificadas, el Reglamento de Espectáculos Públicos, y la legislación sectorial que sea de aplicación.

TITULO 4. NORMAS DE URBANIZACIÓN

4.1.- AMBITO DE APLICACIÓN.

Las presentes Normas de Urbanización, serán de obligado cumplimiento para las correspondientes figuras de planeamiento, y en especial de los Proyectos de Urbanización que desarrollen las previsiones de las presentes Normas Urbanísticas Municipales, así como para las obras que se realicen de acuerdo a la normativa vigente, tanto en suelo urbano, como en suelo urbanizable.

4.2.- CONDICIÓN DE SOLAR SEGÚN LA LEY 5/1999. CONCEPTOS GENERALES.

Según lo señalado en el art. 22 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, tendrán la condición de solar, las superficies de suelo urbano legalmente divididas, aptas para su uso inmediato, conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en aquél, y que cuenten con acceso por vía pavimentada abierta al uso público y servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a red de saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, así como con aquellos otros que exija el planeamiento urbanístico, en condiciones de caudal y potencia adecuadas a los usos permitidos. Asimismo, los terrenos incluidos en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, solo podrán alcanzar la condición de solar una vez que se hayan ejecutado, conforme al planeamiento urbanístico las obras de urbanización exigibles para la anexión de su sector con los sistemas generales existentes, y para la ampliación o el refuerzo de estos, en su caso.

En relación con lo dispuesto en el anterior punto, se establecen además de los servicios señalados los de telefonía y jardinería

En suelo urbano se prohíben para nuevas infraestructuras o reforma de las existentes, hacer tendidos aéreos para las redes de energía eléctrica, telefonía o alumbrado público.

Se establecen para cada uno de los servicios, las siguientes normas técnicas, en las que se fijan las condiciones de diseño, dimensiones, caudales y potencia necesarios.

4.3.- RED VIARIA.

La red viaria deberá cumplir lo dispuesto en el Decreto 217/2001 de 30 de Agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

En su art. 16.4 establece que *los planes urbanísticos y los proyectos de urbanización, de dotación de servicios, de obras e instalaciones, deberán contener los elementos mínimos para garantizar la accesibilidad a todas las personas a las vías, espacios públicos y privados de uso comunitario.*

En su art.18.5 establece que *en el planeamiento urbanístico y los proyectos de urbanización o análogos, cuando no se puedan garantizar las características de los itinerarios peatonales, se deberá justificar tal imposibilidad y establecer las medidas alternativas para mejorar la accesibilidad.*

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

El ancho mínimo de calzada será de 5,00 m, y el de las aceras peatonales de 2,00 m. En circunstancias especiales, tales como calles de sentido único podrá reducirse el ancho de calzada a 4,00 m. El ancho mínimo de las nuevas vías será de 8,00 m. Asimismo, en zonas del casco antiguo, la pavimentación podrá realizarse como pavimento continuo, sin diferencia de nivel entre calzada y acera, en cuyo caso la recogida de aguas pluviales se realizará en el centro de la calzada.

La pendiente longitudinal máxima será del 6%, debiendo justificar en casos excepcionales una mayor pendiente.

Los bordillos serán de hormigón o granito, con una altura entre 10 y 15 cm.

Las aceras serán de hormigón reglado o ruleteado, excepto en zonas residenciales, donde se colocará baldosa de hormigón o hidráulica, losa de piedra o material similar. Se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Accesibilidad precitado, en lo referente a la colocación de pavimento táctil, en vados.

La pendiente transversal máxima será del 2%.

Se prohíben los fondos de saco.

4.4.- SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN

La red de saneamiento podrá ser unitaria para aguas fecales y pluviales, o separativa, con redes independientes.

Las condiciones mínimas exigibles para la red de saneamiento serán:

Tuberías de hormigón vibrado o PVC, con diámetros mayores a 30 cm.

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

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

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

Las conducciones seguirán el trazado de calles o espacios públicos.

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

En Suelo Urbano no se admitirá la instalación de fosas sépticas o pozos negros.

Las condiciones de los vertidos serán las siguientes:

El efluente tendrá como nivel máximo de materiales en suspensión 80 mg/l y como límite para detergentes biodegradables tenso activos LAS, 10 mg/l.

La temperatura no rebasará los 30°C.

Se prohíbe el vertido de compuestos cíclicos hidróxidos y sus derivados halógenos.

4.5.- ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

Se cumplirá la Normativa vigente en materia de abastecimiento de agua NBA (Norma Básica del Agua), así como las Normas Tecnológicas de la Edificación NTE-IFA, NTE-IFF, NTE-IFR y NTE-IPF.

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

Tuberías de polietileno, de diámetro mínimo de 80 mm, o de fibrocemento de 100 mm.

Velocidad máxima admisible: 1,5 m/seg.

Presión admisible de trabajo en las tuberías: 10 atm.

La dotación de agua será como mínimo de 200 litros/hab/día, en zonas residenciales y de 3,00 litros/seg/ha, en caudal continuo en zonas industriales.

La red se dispondrá siempre por encima de la red de saneamiento, debiendo discurrir las tuberías bajo la red viaria o zonas verdes, separada de otro tipo de conducciones al menos 20 cm.

Se dispondrán puntos de tomas en todas las parcelas.

En la red de distribución se dispondrán hidrantes de incendios, según lo dispuesto en la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI. Condiciones de Protección contra Incendios en lugares accesibles y señalizados, a una distancia máxima de 200 m.

4.6.- SUMINISTRO DE ENERGIA ELÉCTRICA

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de suministro de energía eléctrica, serán las siguientes:

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

El nivel de electrificación mínimo a considerar para el cálculo de la instalación será de 3 kw por vivienda o de 50w/m² para otros usos.

Las redes deberán ser subterráneas en Suelo Urbano, tanto en Alta tensión como en Baja. Solo podrán ser aéreas en Suelo Rústico.

Los centros de transformación no podrán ubicarse en espacios públicos.

4.7.- ALUMBRADO PÚBLICO

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

La red de Alumbrado Público será subterránea, a base de cable de cobre, con sección mínima de 6 mm, con cuatro unipolares o manguera de 4 x 6 mm. Su aislamiento será para 0,6 kv.

Las luminarias serán cerradas con cierre antivandálico.

Las lámparas serán de alta o baja presión, según necesidades específicas, con potencia mínima de 100 w.

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

Deberá colocarse un armario, con todas las protecciones reglamentarias, interruptor omnipolar, automáticos magnetotérmicos, etc. Deberá disponerse un contactor por circuito y un reloj astronómico con dos cortes, con "bypass" para poder encender las lámparas y reponer en horas diurnas.

La instalación del alumbrado cumplirá el Reglamento Electrónico de Baja Tensión, y concretamente la Norma M1-B1-010, así como las especificaciones de la NTE – IEE.

Los niveles mínimos de iluminación para las distintas zonas serán:

	Nivel medio iluminación	Uniformidad
Travesías y vías principales	30 lux	0,35
Calles tráfico rodado	20 lux	0,35
Calles peatonales	5 lux	0,15

4.8.- RED DE TELEFONÍA

La red deberá ser subterránea según las normas de Telefónica de España S.A, debiendo disponerse de una toma para cada parcela edificable.

TITULO 5. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS.

5.1.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

5.1.1.GENERALIDADES

Las presentes Ordenanzas reguladoras de la edificación, tienen por objeto la reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como las condiciones estéticas de la ordenación de la edificación y de su entorno con independencia de la clase de suelo en que se ubique.

5.1.2. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

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

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

Parcela mínima. Es la superficie mínima de parcela edificable, establecida por su correspondiente Ordenanza, a los efectos de segregación o parcelación.

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

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

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

Rasante. Es la línea que determina la inclinación de un terreno o pavimento respecto del plano horizontal.

Se distinguen dos tipos de rasantes sobre las que se medirá la altura de la edificación:

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

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

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

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

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

Para el cómputo de la superficie ocupada, no se tendrán en cuenta los aleros, vuelos o marquesinas, ni las superficies contenidas en plantas de sótano.

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

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

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

Altura geométrica de la edificación o altura de cornisa. Es la distancia vertical medida en el plano de fachada y expresada en metros, entre la rasante del terreno en contacto con la edificación, hasta la intersección de la cara inferior del plano de alero de la última planta con la fachada exterior.

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

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

Edificabilidad. Es el cociente resultante de dividir en cada parcela la superficie total edificable por la superficie de la misma.

Se expresará en m^2/m^2 .

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

Edificación pareada. Es la agrupación únicamente de dos edificios independientes.

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

5.2.- CONDICIONES GENERALES DE PARCELACIÓN Y DE EDIFICACIÓN

5.2.1.- PARCELACIÓN Y REGULACIÓN

En lo referente a la parcelación se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

En el casco antiguo y zonas consolidadas no se limitan las dimensiones de parcelas. No obstante, en las nuevas parcelas formadas por segregación, el frente mínimo de parcela a vía pública, será de 5,00 m y la superficie mínima de 60,00 m^2 .

5.2.2.- ALINEACIONES Y RASANTES

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

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

En las Ordenanzas correspondientes a manzana cerrada, no se permitirán retranqueos de las alineaciones debiendo ajustarse la edificación y cerramiento citado en el punto anterior a dichas alineaciones.

5.2.3.- OCUPACIÓN

Mientras no se indique lo contrario, la ocupación se entenderá como bruta, computando como superficie de la parcela, la superficie de vial comprendida entre el eje del mismo y el frente de parcela, cuando ese vial haya sido cedido por la misma propiedad.

5.2.4.- FONDO MÁXIMO

En las plantas bajas en que no se establece el fondo máximo, su altura libre máxima a partir del establecido para el resto de las plantas será de 4,00 m, medidos desde el suelo en contacto con el terreno, debiendo ser la pendiente máxima de la cubierta del 10%.

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

5.2.5.- TIPOLOGÍAS

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

Manzana cerrada.

Edificación en bloque abierto.

Viviendas unifamiliares aisladas.

Viviendas unifamiliares agrupadas.

Viviendas unifamiliares aisladas o pareadas.

5.3.- CONDICIONES GENERALES DE VOLÚMEN E HIGIÉNICAS

5.3.1.- ALTURA MÁXIMA DE LAS EDIFICACIONES

La altura de la edificación vendrá definida conjuntamente por los dos conceptos siguientes: Altura geométrica (definida como la distancia vertical medida en el plano de fachada y expresada en metros, entre la rasante del terreno en contacto con la edificación, hasta la intersección de la cara inferior del plano de alero de la última planta con la fachada exterior) y número de plantas.

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

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

Del mismo modo, se incluirán en dicho cómputo los semisótanos, cuando la altura entre la rasante y la cara inferior del forjado de planta baja sea superior a un metro, y los espacios bajo cubierta cuando la altura entre la cara superior del forjado de la última planta permitida y la cara inferior del alero sea superior a un metro. Se exceptúa el caso de entradas a garaje, cuando el nivel de piso del mismo, se encuentre por debajo de la rasante de la vía pública.

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

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

En los patios de manzana o posteriores la altura será la que corresponde a la fachada principal.

5.3.2.- CUBIERTAS

1. Las cubiertas de los edificios serán inclinadas con una pendiente máxima del 40%:

La altura máxima de la cumbrera en su parte exterior no superará los 3,50 m desde el plano correspondiente a la cara inferior del alero.

El alero no sobresaldrá más de 0,50 m del plano de fachada, o 0,30 m sobre los cuerpos volados, ni tendrá un canto superior a 0,50 m.

El espacio bajo cubierta comprendido entre el plano superior del último forjado, las fachadas a calle o patio posterior (que cumplan lo señalado en el punto 5.3.1.4), y los planos inclinados de la cubierta, podrán destinarse

a piezas de la vivienda inferior (duplex), trasteros o a las instalaciones de los edificios, o destinarse como espacio independiente si se cumplen las condiciones mínimas de habitabilidad.

Los huecos de iluminación y ventilación en los espacios bajo cubierta, deberán situarse:

En fachadas: a calle o patio posterior, situándolos sobre los huecos de planta inferiores a 0,25 m del suelo y 0,25 del techo.

En plano inclinado: mediante ventanas situadas en el mismo plano, con una superficie no superior a 1:8 de la superficie de la estancia a la que ilumine o ventile.

En fachadas a patios interiores, que queden incluidos dentro del volumen de la cubierta, podrán abrirse huecos verticales a los mismos, siempre que no sean visibles desde espacio público.

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

5.3.3.- SÓTANOS Y SEMISÓTANOS

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

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

5.3.4.- ENTREPLANTAS

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

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

5.3.5.- VUELOS Y SALIENTES

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

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

El saliente en los vuelos abiertos, no excederá de la décima parte (1/10) de la anchura de la calle, siendo el límite superior de un metro.

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

La longitud de los miradores será como máximo de 2/3 de la longitud de cada una de las fachadas.

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

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

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

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

5.3.6.- PATIOS

La superficie mínima de los patios de parcela será de 9,00 m², con la obligación de poder inscribir en su interior un círculo de 3,00 m de diámetro.

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

(Pasa a fascículo siguiente)



(Viene de fascículo anterior)

En atención al escaso frente de ciertas parcelas, y a las condiciones de la edificación situadas sobre ellas, se permitirá en edificaciones con frente menor a 5 m (medido en cualquier punto de su fondo edificable), la localización de patios de parcela con superficie mínima de 4 m² y donde pueda inscribirse un círculo de 2 metros de diámetro.

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

En el caso de realizarse patios mancomunados, para dos o más parcelas, la superficie mínima será de 9 m², pudiéndose inscribir un círculo de 3 metros de diámetro.

5.3.7.- CONDICIONES DE LOS LOCALES

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directas por medio de huecos de superficie total no inferior a un décimo (1/10) de la que tenga la planta del local, permitiéndose dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación siempre que el fondo total contado a partir del hueco no exceda de 10 metros y la superficie de embocadura sea superior a 7,5 m².

5.3.8.- PORTALES

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

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

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

5.3.9.- ESCALERAS

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

En las edificaciones destinadas a vivienda colectiva, se admitirá la luz o ventilación cenital por medio de lucernarios, con superficie en planta superior a los dos tercios de la que tenga la caja de escalera.

5.3.10.- NORMATIVA SOBRE EDIFICACIONES EXISTENTES

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

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

5.4.- CONDICIONES GENERALES DE USO

5.4.1.- USO ALMACENES

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

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

B. Almacenes en edificios de uso exclusivo.

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

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

5.4.2.- USO ALOJAMIENTO O RESIDENCIA COMUNITARIA

DEFINICIÓN Edificios o instalaciones destinadas a estancia permanente de colectivos mayoritariamente no familiares.

CLASIFICACIÓN

A. Residencias de religiosos.

B. Residencias de Ancianos o similares.

CONDICIONES Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y los usos de hostelería y vivienda.

5.4.3.- USO COMERCIAL

DEFINICIÓN Locales de servicio al público, destinados a la compra-venta al por menor o permuta de mercancías, comprendidas en las siguientes agrupaciones, relacionadas de acuerdo con la clasificación Nacional de Actividades Económicas.

CLASIFICACIÓN A. Comercio Minorista. Superficie de venta menor a 450 m².

B. Supermercados y Grandes Almacenes. Superficie mayor a 450 m².

C. Hipermercados. Ubicados fuera del casco urbano.

D. Establecimientos asociados espacialmente:

D.1. Mercados de Abastos.

D.2. Galerías Comerciales.

D.3. Centros Comerciales de Barrio.

D.4. Multitiendas.

CONDICIONES Las diversas categorías de locales cumplirán las disposiciones vigentes que sean de aplicación.

El número de plazas de aparcamiento se determinará en cada caso por la Administración, en función de la superficie de la instalación.

5.4.4.- USO DEPORTIVO

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

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

5.4.5.- USO DOCENTE

DEFINICIÓN Espacios, edificios y locales destinados a funciones docentes.

CLASIFICACIÓN

A. Centros de Preescolar / Guarderías.

B. Centros de ESO.

C. Centros de Educación Secundaria y Formación Profesional.

D. Otras enseñanzas.

CONDICIONES Las construcciones de este tipo, se atenderán a lo dispuesto por el Ministerio correspondiente.

5.4.6.- USO ESTABLECIMIENTOS PUBLICOS. RESTAURACIÓN

DEFINICIÓN Locales e instalaciones destinados al público con fines de venta de comidas y bebidas.

CLASIFICACIÓN A. Bares y Cafeterías.

B. Restaurantes.

C. Bares Especiales con Música.

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

En el Proyecto de obra nueva o reforma, deberá indicarse la capacidad o aforo máximo del local, debiendo reflejarse asimismo en lugar visible de cada local

Se deberá disponer de un mínimo de dos unidades de aseos para público, dotados de inodoro y lavabo. En ningún caso los aseos podrán conectarse directamente con el resto de los locales, por lo que deberá disponerse de un vestíbulo de aislamiento.

5.4.7.- USO ESTACIONES DE SERVICIO

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

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

5.4.8.- USO GARAJE-APARCAMIENTO

DEFINICIÓN 1. Lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos, dentro de esta definición, los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para la venta de coches.

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

CLASIFICACIÓN 1. Garaje-Aparcamiento anexo a vivienda unifamiliar.

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

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

4. Talleres de automóvil.

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

6. Aparcamiento al aire libre.

CONDICIONES A. Generalidades.

La instalación y uso de garajes-aparcamientos y locales para el servicio del automóvil deberán ajustarse a las condiciones de las presentes Ordenanzas y demás disposiciones vigentes.

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

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

1. Plaza de aparcamiento. Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio mínimo de 2,20x4,50 metros. Sin embargo el número de coches, en el interior de los garajes-aparcamientos colectivos no podrá exceder del correspondiente a 20 m²/coche.

2. Altura. La altura libre mínima será de 2,20 m en cualquier punto.

3. Condiciones constructivas. Los materiales estructurales habrán de ser resistentes al fuego o estar debidamente protegidos.

Deberá procurarse una ventilación suficiente, bien sea natural o forzada, justificándose en el correspondiente proyecto.

4. Instalaciones contra incendios. Se instalarán extintores manuales adecuados, en todo tipo de garaje-aparcamiento, en la relación de 2 cada 250 m². No serán precisos extintores manuales en garajes de superficie menor a 50 m², debiendo disponer de un depósito de arena de 25 litros de capacidad y una pala para su lanzamiento.

Se estará a lo dispuesto en la Norma NBE-CPI de Protección contra Incendios.

C. Talleres del Automóvil (categoría 4ª). Los talleres del automóvil se sujetarán además a las condiciones siguientes:

No se causarán molestias a los vecinos o viandantes.

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

D. Servicio público de transporte (viajeros y mercancías) (categoría 5ª). Se sujetarán además a las condiciones siguientes:

No causarán molestias a los vecinos y viandantes.

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

Los de transporte de viajeros, se regirán por la reglamentación específicas del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

E. Aparcamientos al aire libre. Deberán estar debidamente urbanizadas, incluyendo plantación de arbolado y en su caso protecciones provisionales desmontables.

5.4.9.- USO HOSTELERIA

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

CLASIFICACIÓN

A. Hoteles, hostales y pensiones con restaurante.

B. Hoteles, hostales y pensiones sin restaurante

C. Otros alojamientos.

CONDICIONES Los locales cumplirán las dimensiones y condiciones fijadas en cada caso por la legislación correspondiente. El edificio se sujetará en cuanto a condiciones de edificación, volumen, etc, a la ordenanza de la zona correspondiente.

Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que se establezcan para cada uso específico.

5.4.10.- USO INDUSTRIAL

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

CLASIFICACIÓN

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

B. Industria en zona urbana, en edificio exclusivo.

C. Industria en zona industrial urbana.

D. Industrial en zona industrial aislada.

E. Industria especial.

CONDICIONES Las emisiones gaseosas de las industrial que se instalen se adaptarán a HIGIÉNICAS los valores máximos admitidos por la Ley de 22 de diciembre (BOE 26-EMISIONES 10-72) de protección del ambiente atmosférico y su Reglamento.

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

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

El afluente no tendrá en ningún caso una temperatura superior a 30°C, quedando obligadas las industrial a realizar los procesos de refrigeración necesarios para no sobrepasar dicho límite.

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

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

Deben cumplirse los parámetros de calidad de las aguas residuales y sus límites respectivos, que se establezcan reglamentariamente.

RUIDOS El nivel de ruidos no excederá en ningún caso de 70 db Además de lo APLICACIÓN preceptuado en las presentes Ordenanzas, los usuarios de las industrias GENERAL DE deberán atenerse a las restantes normas y prescripciones establecidas en NORMAS la siguiente legislación:

HIGIÉNICAS Y Ordenanza General de Higiene y Seguridad del trabajo, SEGURIDAD de 9 de marzo de 1971 (BOE de 16 de marzo de 1971) y demás disposiciones complementarias.

Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de noviembre de 1961 (Decreto 2114/1961)

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

Ley y Reglamento de Actividades Clasificadas.

CONDICIONES Serán de uso obligatorio como mínimo las siguientes:

DE SEGURIDAD a) Extintores manuales. El número mínimo de extintores a INSTALACIONES colocar se ajustará a lo siguiente:

DE PROTECCIÓN -en oficina: Un extintor por cada planta, situado en la CONTRA EL FUEGO caja de la escalera y como mínimo cada 200 m².

- en naves de fabricación o almacenaje: Un extintor por cada 200 m² o fracción.

-Un extintor como mínimo en cada uno de los locales que alberguen contadores eléctricos, depósitos de combustible, centros de transformación, etc.

b) Equipos de manguera. Deberán tener las siguientes características:

Conducción independiente de la red de fontanería.

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

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

4. Equipos de manguera en su correspondiente armario, instalado en paramentos verticales a 120 cm del pavimento y con las características específicas en la norma UNE 23.091. El nº mínimo de los equipos de manguera a instalar se determinará como sigue:

- Naves de fabricación o almacenaje: un equipo por cada 600 m² de nave, con un mínimo de 2 equipos para naves inferiores a 600 m², situados a una distancia no superior a 40 m, uno de otro, debiendo instalarse junto a las puertas de salida y entrada en la nave y por el interior de la misma.

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

5.4.11.- USO OFICINAS

DEFINICIÓN Edificios o locales en los que predominen las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado: el de Banca, los que con carácter análogo pertenecen a empresas privadas, y los que se destinan a despachos profesionales de cualquier clase independientes de la vivienda.

CLASIFICACIÓN A. Despachos profesionales.

B. Servicios personales: peluquería, belleza, etc.

C. Locales de servicio a empresas o personas con atención regular al público.

CONDICIONES 1. Los locales de oficinas tendrán los siguientes servicios:

hasta 100 m², un retrete y un lavabo.

De más de 100 m², se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros.

Los servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, debiendo disponerse un vestíbulo de aislamiento.

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

5.4.12.- USO RELIGIOSO

DEFINICIÓN Edificios destinados al culto religioso o de vida conventual.

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

5.4.13.- USO SALAS DE REUNION Y ESPECTÁCULO RECREATIVO

DEFINICIÓN Locales cerrados o abiertos cuya finalidad principal es la de cobijar actividades de vida social o de relación entre individuos, comprendiendo por tanto salones de baile, bingos, discotecas y similares, cines, teatros.

CLASIFICACIÓN

- A. Cine.
- B. Teatro.
- C. Discoteca.
- D. Salones Baile.
- E. Bingo.

CONDICIONES Cumplirán las establecidas para el uso de comercio y sus instalaciones, las aplicables al uso industrial y las del. Reglamento General Policía, Espectáculos y Actividades Recreativas

5.4.14.- USO SANITARIO ASISTENCIAL

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

CLASIFICACIÓN

- A. Hospitales, Clínicas y Policlínicas.
- B. Centros de Urgencia-Casas de Socorro.
- C. Consultorios-Dispensarios.
- D. Asistencial Social.

CONDICIONES Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

5.4.15.- USO SERVICIOS

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

CLASIFICACIÓN

- A. Administración central, autonómica o local.
- B. Justicia.
- C. Comunicaciones y Transporte.
- D. Abastecimiento.
- E. Saneamiento, Depuración y Basuras.
- F. Energía.
- G. Cementerios.
- H. Antenas telefonía móvil.
- I. Tanatorios (en edificio de uso exclusivo).

CONDICIONES Cumplirán las condiciones vigentes que les sean de aplicación.

5.4.16.- USO SOCIO-CULTURAL. RECREATIVO

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

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

5.4.17.- USO VIVIENDA

DEFINICIÓN Edificio o parte de un edificio destinado a residencia familiar.

CLASIFICACIÓN

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

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

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

Podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia – cocina que también podrá ser dormitorio, y un cuarto de baño completo. Su superficie útil no será inferior a los 25,00 m²

CONDICIONES 1. Toda vivienda deberá tener fachada a la vía pública, a patio central de manzana o a espacio libre, en ordenaciones de bloques aislados.

2. Queda prohibida la construcción de viviendas en el patio central de la manzana.

3. Toda vivienda deberá cumplir las condiciones mínimas higiénico-sanitarias siguientes:

Estancia con superficie útil no inferior a 12,00 m².

Cocina con superficie mínima de 6,00 m².

Dormitorio principal con superficie mínima de 10,00 m².

Dormitorio doble con superficie mínima de 8,00 m².

Dormitorio sencillo con superficie mínima de 6,00 m².

Cuarto de baño, compuesto al menos por lavabo, inodoro y ducha o bañera.

El acceso al baño no podrá realizarse en ningún caso desde la cocina pudiendo realizarse desde un dormitorio, en el caso de que exista más de un baño.

Pasillo: ancho mínimo 0,85 m.

5.5.- CONDICIONES GENERALES DE SEGURIDAD Y CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

5.5.1.- NORMAS GENERALES

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

El Ayuntamiento podrá comprobar en todo momento las indicadas condiciones de solidez y ordenar las medidas que estime oportunas, sin que ello represente obligación ni responsabilidad alguna para el mismo.

5.5.2.- CERRAMIENTOS

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

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

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

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

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

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

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

5.5.3.- OBRAS

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

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

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

La situación de andamios se ajustará a lo señalado en la normativa de Accesibilidad.

5.5.4.- EDIFICIOS RUINOSOS. CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS

En los casos de edificios ruinosos, serán de aplicación las disposiciones vigentes de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y lo dispuesto en estas Normas.

Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer a la seguridad pública.

5.5.5.- DERRIBOS

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

5.5.6. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

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

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

5.5.7.- INSTALACIONES

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

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

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

5.6.- CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA

5.6.1.- NORMAS GENERALES

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

Se tratarán como fachadas todos los paramentos de un edificio visibles desde la vía pública. Cuando se trate de edificios antiguos, cuya diferencia de altura sea igual o superior a 2 m, será obligatorio tratar como fachada el paramento que por ello quede visto desde la calle.

5.6.2.- COMPOSICIÓN

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

En grupos de viviendas unifamiliares agrupadas, no se permitirá una longitud de fachada superior a 100 m. Se prohíben en la zona de casco antiguo, las escaleras exteriores para el acceso a la planta superior.

5.6.3.- FACHADAS

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

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

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

5.6.4.- MATERIALES

Quedan expresamente prohibidas las fábricas de ladrillos pintados, blancos y aquellas que desentonen del ambiente urbano; las plaquetas cerámicas o similares, las piedras pulimentadas en fachadas y el uso de bloques de hormigón (salvo en tonos ocres).

Quedan expresamente prohibidas las cubiertas realizadas con placas metálicas de fibrocemento, plásticas o embreadas, y las tejas de hormigón en color distinto al rojo, salvo en las siguientes excepciones:

Chapa metálica o fibrocemento: construcciones industriales zonas deportivas o elementos singulares como marquesinas, con aprobación expresa de la Corporación Municipal. (deberán ser en tonos rojos)

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

Las fábricas revocadas emplearán coloraciones de gamas neutras o tierras claras (ocres, pardos o apastelados) con preferencia sobre el blanco puro. La coloración de la pintura de la cerrajería y carpintería, corresponderá igualmente a gamas neutras, prohibiéndose el empleo de colores violentos o detonantes.

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

6. Quedan expresamente prohibidas las carpinterías de aluminio en su color natural Asimismo las barandillas de los balcones deberán realizarse con cerrajería, quedando prohibidos los prefabricados de hormigón

TITULO 6.- CATÁLOGO DE EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES, ELEMENTOS SINGULARES DE INTERÉS HISTÓRICO – ARTÍSTICO Y RESTOS ARQUEO- LÓGICOS. NORMAS DE PROTECCIÓN.

6.1.- NORMATIVA DE PROTECCIÓN EN EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS SINGULARES.

6.1.1.- OBJETO Y ÁMBITO

El Catálogo de Edificios, Construcciones y Elementos Singulares de Interés Histórico – Artístico, tiene por objeto la protección y conservación de aquellos que por sus valores arquitectónicos, históricos, culturales, ambientales u otros, son susceptibles de ser catalogados de acuerdo con lo señalado en el art. 44.1.c) de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

El ámbito del Catálogo abarca todo el término municipal.

6.1.2.- GRADOS DE PROTECCIÓN

Se establecen los siguientes grados de protección:

Protección Integral.

Protección Estructural.

Protección Ambiental.

Protección de Fachadas.

6.1.2.1.- PROTECCIÓN INTEGRAL

Se aplica sobre edificios, construcciones y elementos de notable valor arquitectónico y significación cultural o ciudadana.

La protección integral debe garantizar la protección de las fachadas y cubiertas de la edificación, extendiéndose a todos los elementos que conforman la envolvente del volumen edificado.

Deberá conservarse igualmente la organización espacial, y las características tipológicas, los elementos estructurales, la configuración funcional y el volumen construido.

Se permitirán solamente actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor del edificio, construcción o elemento catalogado, asignando el uso o usos que siendo compatibles con sus características y condiciones originales, garanticen mejor su permanencia.

Con carácter general se permiten las obras cuyo fin sea la restauración.

Podrán admitirse excepcionalmente:

Actuaciones de acondicionamiento parcial, si la permanencia del edificio implicara necesariamente una adaptación o cambio de uso, y el nuevo uso a implantar así lo exigiera.

Actuaciones que dentro de las permitidas, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de formas, colores o texturas.

En ambos casos, se deberá obtener autorización de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

PROTECCIÓN ESTRUCTURAL

Se aplica sobre aquellos edificios, construcciones y elementos que por su valor histórico – artístico o por su calidad arquitectónica, constructiva o tipológica, aún sin ser excepcional, se singularizan dentro del Término Municipal. Igualmente se aplica sobre aquellos edificios que poseen cualidades arquitectónicas relevantes de estilo o de composición y que por tanto constituyen elementos urbanos caracterizadores de su entorno, así como a aquellos que sin poseer características que exijan su conservación total, contienen estructuras o elementos caracterizadores del edificio que deban respetarse.

Se permitirán las obras tendentes a su conservación, mejorando sus condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración estructural, su envolvente exterior y sus elementos significativos.

Con carácter general se permiten las obras de Recuperación.

Podrán admitirse excepcionalmente las actuaciones señaladas en el punto 6.1.2.1.6 b).

PROTECCIÓN AMBIENTAL

Se aplica sobre edificios que aislados o en conjunto conforman tramos o áreas de calidad, en buen o regular estado de conservación, aún cuando individualmente no presenten notables valores arquitectónicos; a aquellos edificios que situados en áreas de calidad media o escasa, incluso presentando mal estado de conservación, reúnen constantes de tipología interesante, que se aconseja mantener por su contribución a conservar la imagen tradicional del casco urbano.

Con carácter general se permiten las obras cuyo fin sea adecuarlos a los usos y costumbres actuales sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen. Se permiten por tanto las obras de conservación o mantenimiento; de reparación, de rehabilitación y de reestructuración, pudiendo realizarse obras de ampliación, si lo especifica la ficha correspondiente.

PROTECCIÓN DE FACHADA

Se aplica sobre edificios cuyo valor reconocido por su contribución a configurar la imagen urbana, reside en la composición general de la fachada.

Se permiten las mismas obras que en el caso de protección ambiental, pudiéndose sustituir la parte del edificio no visible desde el espacio público, y de aquellas partes de fachada que lo requieran por razones de seguridad, debiendo reconstruirse los aleros, balcones, etc, en tipo, materiales, medidas y acabados.

6.1.3.- DEFINICIÓN DE LOS TIPOS DE OBRAS Y DE LOS USOS ADMITIDOS SOBRE BIENES CATALOGADOS.

Los diferentes tipos de obras, que se citen en los apartados anteriores son los definidos en el punto 3.4.3. de las presentes Normas.

Los usos a los que se pueden destinar los edificios, se definen en el Título 5, de las presentes Normas.

6.2.- NORMATIVA DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

6.2.1.- OBJETO Y ÁMBITO

La presente Ordenanza de Protección Arqueológica tiene por objeto regular la investigación, protección y puesta en valor de los bienes muebles o inmuebles de carácter arqueológico (artículo 40 de la Ley de Patrimonio Histórico Español) del Término Municipal.

Se consideran incluidos en este concepto tanto los restos ya catalogados, como aquellos que en un futuro puedan serlo por corresponder al carácter arqueológico y ser identificados como tal.

La Ordenanza distingue entre:

-Tipo de Intervención.

-Nivel de Protección, y en su caso, Grado de Catálogo.

A cada Nivel de Protección le corresponde inicialmente un tipo de Intervención Arqueológica. El desarrollo de la Intervención Arqueológica inicial puede concluir en la necesidad de asignar a un yacimiento otros tipos de Intervención arqueológica, y si se hallasen restos arqueológicos, optar por un destino de los mismos. En este último caso será necesaria la correspondiente modificación puntual del Catálogo.

6.2.2.- TIPO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA Y DEFINICIONES.

Las siguientes definiciones tienen por objeto identificar el tipo de intervención arqueológica a realizar en cada caso.

1º. Investigación arqueológica y Protección de restos (I): Exclusivamente obras para investigación, valorización y preservación de restos arqueológicos.

2º. Seguimiento arqueológico (S): Vigilancia, periódica o permanente, ejercida por técnico en la materia autorizado por la Administración Competente en materia de Patrimonio Arqueológico. Se aplica en obras en las que se acometan trabajos de desmontaje y demolición de edificios o muros de cerramiento y, fundamentalmente, de remociones de tierra que no requieran excavación arqueológica como tal.

3º. Catas de Sondeo arqueológicos (C): Catas que se efectúan para determinar la existencia de restos en el subsuelo y para acercarse, además a la caracterización del mismo y a su organización estratigráfica. Persigue, en términos generales, conocer la secuencia vertical del yacimiento, si bien puede llegar también a aportar información interesante de la dimensión horizontal del mismo conjugando la documentación de varios de estos sondeos estratégicamente distribuidos en la parcela o parcelas en las que se ha de intervenir.

4º. Excavación arqueológica en extensión (E): Intervenciones arqueológicas, que interesan a gran parte de la superficie de los solares afectados; los límites horizontales de éstas vendrán impuestos bien por los propios de la parcela o las zonas de respeto que deben mantenerse en relación a construcciones cercanas, o bien por los propios límites del yacimiento en el caso de que éste no interese a la totalidad de la parcela. Los límites verticales los marcará la potencia que alcancen los depósitos estratigráficos de origen directa o indirectamente antrópicos que se localicen en el yacimiento. Podrá ser necesario vaciar, con metodología arqueológica, todo el paquete sedimentario comprendido entre los límites señalados.

6.2.3.- ADMINISTRACIÓN COMPETENTE EN MATERIA ARQUEOLÓGICA.

Será la Junta de Castilla y León, o la que determine el ordenamiento legal vigente en su caso. Cualquier intervención arqueológica de las que se señalan en el Catálogo deberá ser previamente autorizada por la Administración Competente.

6.2.4.- NIVELES DE PROTECCIÓN.

Se establecen los siguientes Niveles de protección.

6.2.4. 1.- NIVEL DE PROTECCIÓN A-1: ZONAS IDENTIFICADAS CON RESTOS ARQUEOLÓGICOS DE SINGULAR IMPORTANCIA.

Todo hallazgo que sea calificado como A-1 se clasificará simultáneamente como de Protección Integral en el Catálogo de Elementos y Conjuntos Protegidos.

Intervención posible: Investigación arqueológica y protección de restos (I).

En estos enclaves no se realizarán obras que conlleven remoción de subsuelo o cualquier tipo de alteración de la topografía existente, ni edificación de nueva planta, salvo las que fueran autorizadas por la Administración Competente en materia de patrimonio arqueológico para dedicarse al resguardo del yacimiento, su investigación y valorización, o al control de visitas e instalaciones de estudio del mismo.

6.2.4.2.- NIVEL DE PROTECCIÓN A-2, YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS DE EXISTENCIA PROBADA FUERA DEL SUELO URBANO.

Intervención posible, Investigación arqueológica y protección de restos (I).

En estos enclaves no se realizarán obras que conlleven remoción del subsuelo (al margen de las básicamente agrícolas) o cualquier tipo de alteración de la topografía existente, ni edificación de nueva planta, salvo las que fueran autorizadas por la Administración Competente en materia de Patrimonio Arqueológico, para dedicarse al resguardo del yacimiento, su investigación y valoración o al control de visitas e instalaciones de estudio del mismo.

6.2.4.3.- NIVEL DE PROTECCIÓN A-3: YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS DE EXISTENCIA PROBADA QUE PUEDAN AFECTAR A EDIFICACIONES.

En toda obra que requiera movimiento de tierras, excavación o perforación del terreno para cimentación de edificación u otro fin, o que requiera demolición de elementos estructurales o de muros de cerramiento existentes, la Administración Competente en materia de patrimonio Arqueológico, previamente a la concesión de licencia por el Ayuntamiento u organismo a quien corresponda tramitarla, tendrá conocimiento del proyecto y determinará la procedencia o no de las siguientes medidas, que pueden ser complementarias:

Supervisión arqueológica de las obras de demolición y desescombro, y de movimiento de tierras, excavación o perforación del terreno.

Catas de sondeo arqueológico.

A tenor de los resultados del estudio de los sondeos arqueológicos, la Administración Competente determinará la procedencia de realizar excavaciones en Extensión (E).

6.2.4.4.- NIVEL DE PROTECCIÓN A-4: ZONA DE PREVISIBLE LOCALIZACIÓN DE RESTOS ARQUEOLÓGICOS EN SUELO URBANO O RÚSTICO.

Se aplicará a las áreas a las que se aplica donde la existencia de restos arqueológicos en el subsuelo es previsible por encontrarse ya sea en el entorno inmediato de zonas donde la existencia de restos está bien contrastada, o bien porque la zona arqueológica se extiende hacia esas zonas pero no ha sido suficientemente investigada como para incluirse en el Nivel A-3.

En toda obra que requiera movimientos de tierras en el subsuelo o demolición de construcciones o cerramientos, la Administración Competente en materia de Patrimonio Arqueológico, previamente a la concesión de la licencia por el organismo a quien corresponda extenderlo, tendrá conocimiento del proyecto y determinará la procedencia o no de las siguientes medidas, que pueden ser complementarias:

Supervisión arqueológica de las obras de demolición o desescombro si se considera oportuno (S).

Seguimiento arqueológico de los movimientos de tierras, excavación o perforación del terreno (S).

A tenor de los resultados del estudio basado en los sondeos arqueológicos, la Administración Competente determinará la procedencia de realizar excavaciones en extensión para documentar los restos arqueológicos (C y E).

6.2.5.- PROCEDIMIENTO Y PLAZOS.

La solicitud de la licencia de las siguientes actuaciones:

Movimiento de tierras,

Demolición,

Rehabilitación con demolición, o Edificación sobre el terreno (a diferencia de la edificación sobre otra edificación ya existente y que no requiera demolición, caso excluido en este supuesto, en zonas con nivel de protección A-2, A-3 o A-4 según la definición del apartado anterior, será comunicada por el Ayuntamiento u organismo competente para la concesión de licencia, a la Administración Competente en materia de Patrimonio Arqueológico, quien dispondrá de un plazo máximo de veinte días naturales a partir de su recepción de la comunicación (salvo interrupción motivada del plazo por la Administración), para emitir Informe Arqueológico oficial decidiendo las actuaciones preventivas a llevar a cabo. Las parcelas para las que se requiere Informe deberán estar correctamente valladas, y permitir el acceso de personas. Los 20 días estipulados podrán ser ampliados cuando existan causas justificadas.

La solicitud de licencia en los casos y situaciones del punto anterior, podrá presentarse acompañada de un informe arqueológico previo emitido por técnico cualificado, quien necesariamente habrá debido obtener de la Administración Competente en materia de Patrimonio Arqueológico autorización escrita para ello. En ningún caso la elaboración del informe previo supondrá eximente para la redacción del Informe oficial definitivo.

El plazo para emisión del Informe Arqueológico oficial podrá ser interrumpido por una sola vez cuando, motivadamente, se requiera de los interesados información adicional, reanudándose el cómputo de plazo original a partir del día siguiente a la recepción de la información solicitada.

El Informe Arqueológico oficial será vinculante. Si fuera emitido fuera de plazo o no fuera emitido, se entenderá admitida la posibilidad de concesión de licencia por el organismo competente, sin perjuicio de que ese trámite o sus efectos puedan ser suspendidos más adelante con compensación a los interesados por gastos y perjuicios incurridos.

El Informe Arqueológico oficial supondrá el inicio de los trabajos arqueológicos, que se llevarán a efecto a partir de la extensión del correspondiente permiso por el organismo competente para ello en materia de patrimonio Arqueológico.

El Informe Arqueológico oficial concluirá de forma motivada en uno de los siguientes supuestos:

Que no existe inconveniente en materia de Patrimonio Arqueológico para la realización de las obras y el uso a que van destinadas, por lo que podrán iniciarse los trámites de concesión de licencia.

Que existen expectativas suficientes de hallazgo de restos arqueológicos para proceder a una intervención arqueológica de uno o varios de los tipos definidos en el anterior artículo 6.2.1.2: Seguimiento arqueológico (S), Catas de sondeo arqueológico (C), o Excavación arqueológica en extensión (E).

A partir del resultado de las intervenciones arqueológicas realizadas en las que hubieran aparecido restos arqueológicos susceptibles de ser conservados, la decisión por parte del organismo competente en materia arqueológica, previa audiencia del organismo competente para conceder licencia si fuera diferente, consistirá en los siguientes supuestos:

Traslado de los restos.

Ocultación de los restos, una vez estudiados y documentados, con garantías de conservación; y determinación sobre la extensión de obras y usos posibles en esa parcela.

Conservación "in situ" pero integrados en la construcción o zonas libres de edificación.

Conservación de los restos "in situ", sin posibilidades de integrarse en la nueva construcción.

Con objeto de agilizar las obras, podrá autorizarse mediante Informe de la Administración competente en materia arqueológica, la concesión de licencia parcial de obra para las zonas donde no esté previsto llevar a cabo trabajos arqueológicos.

La licencia definitiva para la ejecución parcial o total del proyecto de edificación estará condicionada a la finalización de los trabajos arqueológicos planificados, que será acreditada mediante el correspondiente certificado de finalización extendido por la Administración competente en materia de Patrimonio Arqueológico.

Cuando en el curso de una obra se produjeran de forma casual hallazgos de interés histórico, artístico, geológico o paleontológico susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, deberá ser interrumpida cautelarmente la obra, comunicando a la Administración competente el hallazgo. Esta dispondrá de un plazo máximo

de 8 (ocho) días naturales (salvo interrupción motivada del plazo por la Administración) a partir de la recepción de la comunicación, para dictaminar la actuación a llevar a cabo. Los 8 días estipulados podrán ser ampliados cuando existan causas justificadas.

6.2.6.- COSTE DE INTERVENCIÓN.

La financiación de los trabajos arqueológicos a realizar en el punto que se determine correrá por cuenta del promotor, siendo posible, previa solicitud, la participación de la Administración Competente en la financiación de los gastos correspondientes a la dirección técnica y la documentación derivada de los trabajos (memoria), así como el siglado e inventario del material arqueológico hallado.

En los supuestos b), c) y d) del Punto 7, del apartado anterior, la Administración procederá a establecer las oportunas compensaciones según Ley y, en su caso, a recalificar el enclave en reconocimiento de su importancia.

6.2.7.- DECLARACION DE UTILIDAD PÚBLICA Y DESTINO DE RESTOS ARQUEOLÓGICOS.

El hallazgo de restos arqueológicos determina automáticamente la posibilidad de declaración de interés público de su conservación, sea por traslado o por su mantenimiento in situ.

La actuación para conservar in situ restos arqueológicos en superficie comportará la recalificación automática de esos terrenos como Suelo Libre de Uso Público o Dotación Comunitaria Cultural, con carácter de Sistema General.

6.2.8.- RESPONSABILIDAD DEL TÉCNICO COMPETENTE.

El técnico cualificado autorizado por la Administración competente para realizar las intervenciones arqueológicas será responsable tanto de la metodología y ejecución de la intervención para un correcto tratamiento arqueológico, como de la seguridad de las intervenciones. En especial, la remoción del subsuelo en profundidad o con diferencias de cota importantes requerirán la adopción de medidas de seguridad para evitar accidentes.

Durante la intervención arqueológica se implantarán las medidas necesarias de control y vigilancia para evitar expolios y saqueos.

TITULO 7.- NORMAS SOBRE CONSTRUCCIONES Y USOS FUERA DE ORDENACIÓN

7.1.- LEGISLACION DE APLICACIÓN

El art. 64 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, establece los conceptos y determinaciones de la "Declaración de Fuera de Ordenación". En su primer apartado se establece que los usos del suelo, incluidas las construcciones e instalaciones, que siendo anteriores a la aprobación definitiva de planeamiento urbanístico, resultaran disconformes con las determinaciones del mismo, podrán ser expresamente declaradas fuera de ordenación.

7.2.- REGIMEN DE APLICACIÓN EN LAS PRESENTES NORMAS

En relación con lo señalado en el precitado artículo de la Ley 5/1999, en el Municipio se declaran fuera de ordenación, todo edificio, local o instalación que por su situación, uso, características constructivas, resulten disconformes con alguna de las siguientes situaciones.

7.3.- SITUACIONES DE FUERA DE ORDENACIÓN

En razón del tipo de disconformidad existente con las presentes Normas, se establecen las siguientes situaciones:

Afectación por cesión o expropiación.

Edificios y usos emplazados en terrenos que deben ser objeto de cesión o expropiación.

Afectación por alineaciones.

Usos.

Edificios, locales e instalaciones, cuyo uso existente no esté autorizado en las presentes Normas en la zona en la que se encuentran.

Construcciones ilegales.

Construcciones, cercados o parcelaciones, situadas en Suelo Rústico, que hubieran sido realizadas, contraviniendo la normativa vigente en su momento, y que careciendo de licencia para ello, fueran disconformes con lo dispuesto en las presentes Normas.

Inadecuación de las condiciones de volumen, relacionadas con el uso.

Locales e instalaciones cuyas características de volumen o constructivas no se ajusten a lo señalado en las Normas Generales de la Edificación y de los Usos, de estas Normas, para el uso al que se destinen.

7.4.- OBRAS AUTORIZABLES SEGÚN LAS SITUACIONES

En general en todas las situaciones, no podrá ser autorizada ninguna obra, salvo las necesarias para adaptarse al planeamiento, y en tanto estas no se acometan, las estrictamente exigibles para la seguridad y la salubridad de los inmuebles.

No obstante, podrán autorizarse obras parciales de consolidación, cuando falten más de ocho años para que expire el plazo que se fije para la expropiación o demolición de un inmueble, o cuando no se hubiere fijado dicho plazo.

En el grado b), en tanto no sea demolida la parte de edificación afectada por la nueva alineación, la limitación de autorización se extenderá a toda la parcela, en que se encuentre ubicado el edificio.

7.5.- INCREMENTO DEL VALOR DE EXPROPIACIÓN

En ningún caso las obras que se realicen en edificios o terrenos fuera de ordenación, sean autorizables o ilegales, podrán producir incremento del valor de expropiación.

TÍTULO 8.- SUELO URBANO. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO. SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

8.1.- GENERALIDADES.

Las Ordenanzas de la Edificación y Uso del Suelo, son las condiciones particulares que junto con las Normas Generales que se establecen en el Título 5, regulan los parámetros y limitaciones a que deben ajustarse la edificación y el aprovechamiento urbanístico de los terrenos en función de su localización.

Las Ordenanzas, señalan las condiciones de edificación, volumen, uso, estéticas, y en alguna en concreto, otras condiciones.

8.2.- ORDENANZAS DE LAS PRESENTES NORMAS.

En las presentes Normas se incluyen las siguientes Ordenanzas:

ORDENANZA 1. EDIFICACIÓN CERRADA EN EL CASCO ANTIGUO.

ORDENANZA 2. ENSANCHE

ORDENANZA 3. VIVIENDA UNIFAMILIAR.

ORDENANZA 4. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

ORDENANZA 5. EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS COMUNITARIOS

ORDENANZA 6. TERRENOS MUNICIPALES

ORDENANZA 7. CONSERVACIÓN HISTÓRICO – ARTÍSTICA

8.3.- SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

En las presentes Normas se incluyen dos sectores de Suelo Urbano No Consolidado.

S/SUNC/1. LA FRONTERA / LOS ARENALES.

S/SUNC/2. EL PALOMAR.

S/SUNC/3. LAS ERILLAS

2. En relación con lo dispuesto en el artículo 38.2 a) de la Ley 10/2002 de modificación de la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, no se fija reserva de suelo para viviendas con algún régimen de protección.

ORDENANZA 1.- EDIFICACIÓN CERRADA EN EL CASCO ANTIGUO.

ÁMBITO Zona del Casco Antiguo.

CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA Las nuevas parcelas formadas por segregación, tendrán como mínimo 60 m² de superficie, MÍNIMA con frente mínimo de fachada de 5 m.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALINEACIONES Las señaladas en el plano.

RETRANQUEOS No se permiten de vía pública.

OCUPACIÓN MÁXIMA 100 %

FONDO MÁXIMO 20,00 m, no estableciéndose en planta baja.

TIPOLOGÍA Manzana Cerrada.

CONDICIONES DE VOLÚMEN

ALTURA MÁXIMA 2 plantas / 7,00 m.

EDIFICABILIDAD El volumen máximo edificable vendrá dado por la aplicación de la ordenanza de altura, el fondo máximo y la superficie edificable.

VUELOS La altura mínima sobre rasante será de 3,00 m.

La anchura máxima será de 0,50 m.

CONDICIONES DE USO

Almacenes. Ligado a vivienda.

Alojamiento o Residencia Comunitaria. Permitido.

Comercial. Comercio minorista y supermercados.

Deportivo. Prohibido.

Docente. Permitido.

Establecimientos Públicos. Restauración. Permitido.

Estaciones de Servicio. Prohibido.

Garaje - Aparcamiento. Permitido.

Hostelería. Permitido.

Industrial. Ligado a vivienda.

Oficinas. Permitido.

Religioso. Permitido.

Salas de Reunión / Espectáculo Recreativo. Permitido.

Sanitario Asistencial. Permitido.

Servicios. Permitidos Grados A, B, C, F e I.

Socio – Cultural - Recreativo. Permitido.

Vivienda. Permitido en todos sus tipos excepto el de vivienda unifamiliar aislada.

(Pasa a fascículo siguiente)



DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE ÁVILA

BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE ÁVILA

Dirección: Plaza del Corral de las Campanas, 2.
Depósito Legal: AV-1-1958
Teléf.: 920 357 193. - Fax: 920 357 136
e-mail: bop@diputacionavila.es

Martes, 10 de junio de 2003

Número 106

Fascículo cuarto

(Viene de fascículo anterior)

CONDICIONES ESTÉTICAS

COMPOSICIÓN Será libre.

MATERIALES Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas generales.

OTRAS CONDICIONES

Serán de aplicación las Ordenanzas reguladoras de la edificación (Título 5) en los demás aspectos no señalados en la presente ordenanza.

ORDENANZA 2.- ENSANCHE

ÁMBITO Zonas de ensanche, entre el casco antiguo y el límite de suelo urbano.

CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA Las nuevas parcelas formadas por segregación, tendrán como mínimo 100 m² de superficie MÍNIMA, con frente mínimo de fachada de 5 m.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALINEACIONES Las señaladas en el plano.

RETRANQUEOS No se fijan en las fachadas. En los límites del Suelo Urbano, no se autorizarán medianeras, debiendo existir un retranqueo mínimo de 2,00 m.

OCUPACIÓN MÁXIMA 80 %

FONDO MÁXIMO 20,00 m, no estableciéndose en planta baja.

TIPOLOGÍA No se señala.

CONDICIONES DE VOLÚMEN

ALTURA MÁXIMA 2 plantas / 7,00 m

EDIFICABILIDAD El volumen máximo edificable vendrá dado por la aplicación de la Ordenanza de altura, el fondo máximo y la superficie edificable.

VUELOS La altura mínima sobre rasante será de 3,00 m.

El vuelo máximo será de un 10 % del ancho de la calle con un máximo de 1,00 m

CONDICIONES DE USO

Almacenes. Ligado a vivienda.

Alojamiento o Residencia Comunitaria. Permitido.

Comercial. Comercio minorista y supermercados.
Deportivo. Prohibido.
Docente. Permitido.
Establecimientos Públicos. Restauración. Permitido.
Estaciones de Servicio. Prohibido.
Garaje - Aparcamiento. Permitido.
Hostelería. Permitido.
Industrial. Ligado a vivienda.
Oficinas. Permitido.
Religioso. Permitido.
Salas de Reunión / Espectáculo Recreativo. Permitido.
Sanitario Asistencial. Permitido.
Servicios. Permitidos Grados A, B, C, F e I.
Socio – Cultural - Recreativo. Permitido.
Vivienda. Permitido en todos sus tipos.

CONDICIONES ESTÉTICAS

COMPOSICIÓN Será libre.

MATERIALES Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas generales.

OTRAS CONDICIONES

Serán de aplicación las Ordenanzas reguladoras de la edificación (Título 5) en los demás aspectos no señalados en la presente ordenanza.

ORDENANZA 2.- ENSANCHE (continuación)

CESIONES En las calles de nueva apertura, en la zona de la c/ San Isidro y la Carretera de Avila, (que ya figuraban en el P.D.S.U), los propietarios deberán ceder (tal como señala el art.18.2 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León), gratuitamente los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el plano nº2.

ORDENANZA 3.- VIVIENDA UNIFAMILIAR.

ÁMBITO Zona de viviendas unifamiliares, en sectores de Suelo Urbano No Consolidado y del Suelo Urbanizable Delimitado

CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA MÍNIMA 200 m²

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALINEACIONES Las que se señalen.

RETRANQUEOS

3,00 m a vía pública.

3,00 m a linderos, (excepto en pareadas y agrupadas).

En los límites del suelo urbano no se autorizarán medianerías, debiendo existir un retranqueo mínimo de 3,00 m.

OCUPACIÓN 50 %

MÁXIMA

TIPOLOGÍA Vivienda unifamiliar aislada, pareada o agrupada.

CONDICIONES DE VOLÚMEN

ALTURA MÁXIMA 2 plantas / 7,00 m

VUELOS Prohibidos, sobre zona de retranqueos.

CONDICIONES DE USO

Comercial. Ligado a vivienda.
Deportivo. Ligado a uso residencial.
Garaje - Aparcamiento. Ligado a vivienda.
Vivienda. Prohibida la vivienda colectiva.

CONDICIONES ESTETICAS

COMPOSICIÓN Será libre.
MATERIALES Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas generales.

OTRAS CONDICIONES

Serán de aplicación las Ordenanzas reguladoras de la edificación (Título 5) en los demás aspectos no señalados en la presente ordenanza.

ORDENANZA 4.- ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

ÁMBITO Zonas de espacios libres o parques de carácter público.

CONDICIONES GENERALES

Solo se permitirá la construcción de pequeños edificios destinados al mantenimiento, entretenimiento y conservación de los espacios libres, así como pequeños edificios públicos de uso cultural.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

RETRANQUEOS 3,00 m como mínimo a linderos.

CONDICIONES DE VOLÚMEN

ALTURA MÁXIMA 1 planta / 3,50 m
EDIFICABILIDAD 0,2 m³/m²

CONDICIONES DE USO

Almacenes. Permitido en edificio exclusivo.
Establecimientos Públicos. Restauración. Permitidas pequeñas instalaciones, como teatros al aire libre, o quioscos para música.
Hostelería. Permitidos pequeños quioscos para bebidas y helados de carácter provisional o permanente.
Socio – Cultural - Recreativo. Permitidas pequeñas instalaciones como bibliotecas o salas de exposiciones.
Demás usos. Prohibidos.

CONDICIONES ESTETICAS

Las construcciones de carácter permanente, deberán realizarse con los siguientes materiales:
Cubierta: Teja curva cerámica o de cemento.
Fachadas: Fábrica de ladrillo cara vista o revocada, o mampostería de piedra.
Carpintería: Madera, aluminio (excepto en su color), metálica o plástico.

ORDENANZA 5.- EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS COMUNITARIOS.

ÁMBITO Edificios o terrenos destinados a un uso dotacional, comercial o social

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

RETRANQUEOS
5,00 m a vías públicas (excepto en Manzana Cerrada)..
3,00 m a otros linderos.
OCUPACIÓN MÁXIMA 75 %.

CONDICIONES DE VOLÚMEN

ALTURA MÁXIMA 7,00 m.

EDIFICABILIDAD 1,20 m²/m².

CONDICIONES DE USO

Alojamiento o Residencia Comunitaria. Permitido.

Comercial. Permitido.

Deportivo. Permitido.

Docente. Permitido.

Establecimientos Públicos. Restauración. Permitido.

Estaciones de Servicio. Permitido.

Hostelería. Permitido.

Religioso. Permitido.

Salas de Reunión / Espectáculos - Recreativo. Permitido.

Sanitario – Asistencial. Permitido.

Servicios. Permitidos. Grados A, B,C,D,E,F,G e I.

Socio Cultural Recreativo. Permitido.

Otros Usos. Podrán ser autorizados por la Corporación Municipal, aquellos usos que se estimen convenientes o apropiados para el mejor funcionamiento del Municipio.

Viviendas. Permitido el uso para el personal dependiente de las instalaciones, con las siguientes condiciones:

Una vivienda cada 500 m² construidos.

Superficie construida por vivienda no inferior a 50 m², ni superior a 150 m².

OTRAS CONDICIONES

Serán de aplicación las Ordenanzas reguladoras de la edificación (Título 5) en los demás aspectos no señalados en la presente ordenanza.

ORDENANZA 6.- TERRENOS MUNICIPALES

ÁMBITO Edificios o terrenos municipales, incluidos en el Suelo Urbano.

CONDICIONES GENERALES

EDIFICIOS O INSTALACIONES DE INTERÉS PÚBLICO Los edificios o terrenos municipales, estarán sujetos a las Ordenanzas correspondientes a las zonas donde se encuentran ubicados. En el caso de que se opte por la construcción de un edificio o instalación de interés público, será de aplicación la Ordenanza 5. Equipamiento y Servicios Comunitarios.

VIVIENDAS En el caso de construcción de edificios cuyo uso sea el de vivienda, no podrá alterarse ninguna de las condiciones que señalen las Ordenanzas correspondientes.

ORDENANZA 7.- CONSERVACIÓN HISTÓRICO – ARTÍSTICA

ÁMBITO Edificios, construcciones y elementos singulares, incluidos en el Catálogo del Anexo 1, así como aquellos que puedan ser significativos como productos culturales, populares y a cuya conservación se obliga la Corporación Municipal.

CONDICIONES GENERALES

Los edificios, construcciones y elementos singulares, incluidos en esta Ordenanza, se consideran como de conservación predominante.

Con carácter general, solo se permitirán las obras que se refieran a conservación y consolidación general, tanto exterior como interior, así como las mejoras de las condiciones de habitabilidad de las viviendas y usos adecuados que conserven al máximo los valores arquitectónicos que pueda tener la construcción o elemento de que se trate.

Podrán autorizarse obras de renovación de elementos estructurales que se encuentren en deficiente estado resistente y los del material de cubrición, con empleo de material original, u otro análogo.

Podrán autorizarse obras menores de restauración de tal forma que se diferencien de las partes originales del edificio, sin que por ello dejen de integrarse en el conjunto.

Podrán ser aprobadas acciones de sustitución de elementos o partes en mal estado de conservación siempre que se respete el valor del conjunto, mediante soluciones que se integren a él.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

GENERALES Serán las señaladas en la Ordenanza correspondiente.

SECTOR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO S/SUNC/1

DENOMINACIÓN: LA FRONTERA / LOS ARENALES S/SUNC/1

ÁMBITO Terrenos situados en dos zonas del Suelo Urbano: La Frontera al Suroeste, y Los Arenales al oeste del mismo.

CONDICIONES GENERALES S/SUNC/1

ORDENANZA 4. VIVIENDA UNIFAMILIAR.

SUPERFICIE 19.500 m².

PARCELAS 3.

APROVECHAMIENTO

MEDIO MÁXIMO 0,45 m²/m².

PREVISIÓN DE DOTACIONES S/SUNC/1

ESPACIOS LIBRES Según Ley 5/99, (art.44.3 a). Los señalados en Plano nº2.

EQUIPAMIENTOS Según Ley 5/99, (art. 44.3 a).

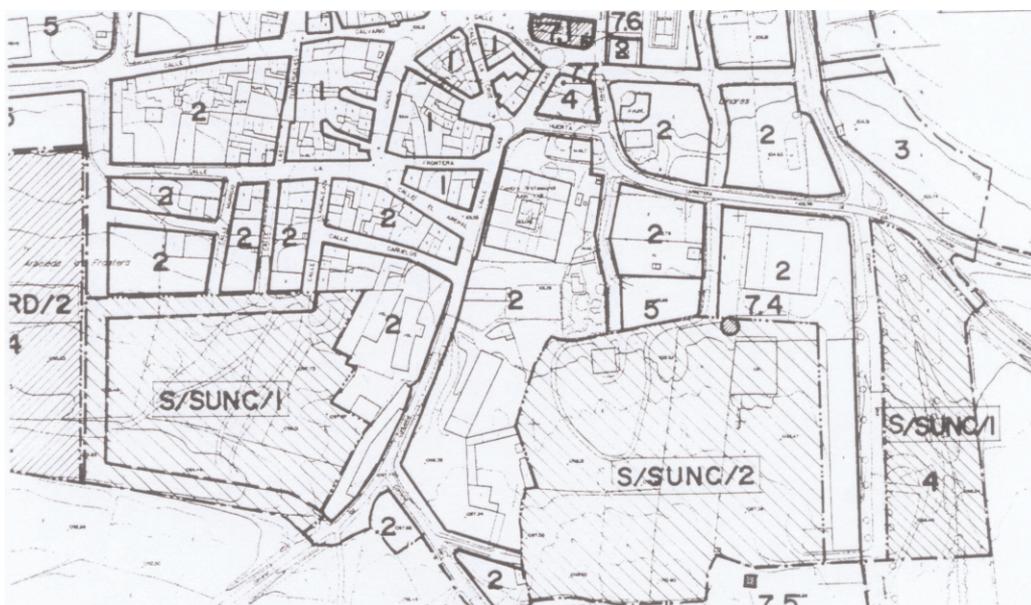
APARCAMIENTOS Según Ley 5/99, (art.44.3 b)

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN S/SUNC/1

Se redactará Estudio de Detalle.

Se redactará Proyecto de Actuación y Proyecto de Urbanización.

PLANO S/SUNC/1



SECTOR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO S/SUNC/2**DENOMINACIÓN: EL PALOMAR S/SUNC/2****ÁMBITO** Terrenos situados en la zona sureste.**CONDICIONES GENERALES S/SUNC/2**

ORDENANZA ORDENANZA 4. VIVIENDA UNIFAMILIAR.

SUPERFICIE 16.250 m².

PARCELAS 3.

APROVECHAMIENTO

MEDIO MÁXIMO 0,45 m²/m².**PREVISIÓN DE DOTACIONES S/SUNC/2**

ESPACIOS LIBRES Según Ley 5/99. (art.44.3 a).

EQUIPAMIENTOS Según Ley 5/99, (art. 44.3 a).

APARCAMIENTOS Según Ley 5/99 (art.44.3 b)

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN S/SUNC/2

Se redactará Estudio de Detalle.

Se redactará Proyecto de Actuación y Proyecto de Urbanización.

CONDICIONES ESPECIFICAS S/SUNC/2

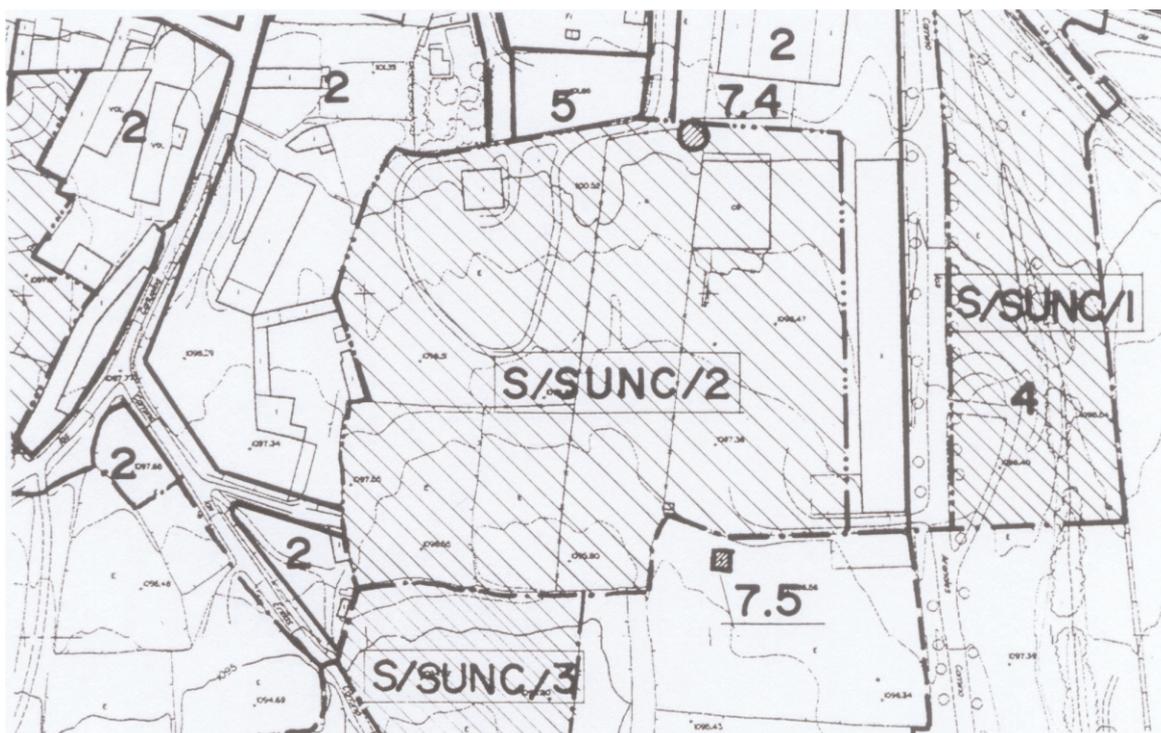
Se podrán autorizar los siguientes usos:

Alojamiento o Residencia Comunitaria

Religioso

Sanitario-Asistencial

Socio-Cultural-Recreativo

PLANO S/SUNC/2

SECTOR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO S/SUNC/3**DENOMINACIÓN: LAS ERILLAS S/SUNC/3****ÁMBITO** Terrenos situados en la zona sureste, junto a la carretera.**CONDICIONES GENERALES S/SUNC/3**

ORDENANZA ORDENANZA 4. VIVIENDA UNIFAMILIAR.

SUPERFICIE 3.500 m².

PARCELAS 1.

APROVECHAMIENTO

MEDIO MÁXIMO 0,45 m²/m².**PREVISIÓN DE DOTACIONES S/SUNC/3**

ESPACIOS LIBRES Según Ley 5/99. (art.44.3 a).

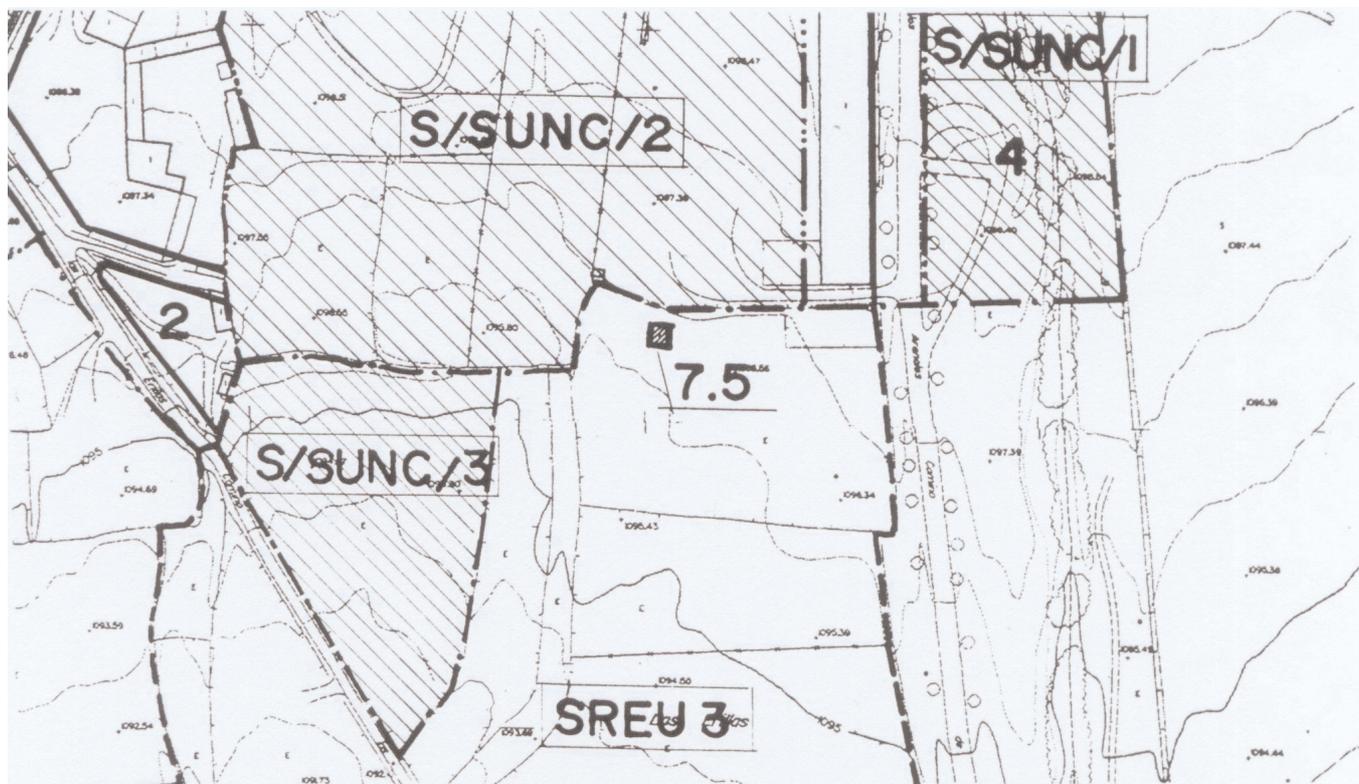
EQUIPAMIENTOS Según Ley 5/99, (art. 44.3 a).

APARCAMIENTOS Según Ley 5/99 (art.44.3 b)

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN S/SUNC/3

Se redactará Estudio de Detalle.

Se redactará Proyecto de Actuación y Proyecto de Urbanización.

PLANO S/SUNC/3

TITULO 9.- SUELO RÚSTICO. NORMAS DE PROTECCIÓN.

9.1.- DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA DE REGULACIÓN

El Suelo Rústico se divide en varias categorías, en función de sus características, aptitudes y destino principal, y con el fin de adecuar el régimen de protección a las características específicas de los terrenos.

Las Normas en Suelo Rústico establecen las condiciones y limitaciones del uso y aprovechamiento de los terrenos por su condición de no urbanizables.

A los efectos de las presentes Normas, se consideran las siguientes categorías de Suelo Rústico:

SRC. Suelo Rústico Común.

SRPC. Suelo Rústico con Protección Cultural.

SRPN1. Suelo Rústico con Protección Natural 1

SRPN2. Suelo Rústico con Protección Natural 2

SRPI. Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras.

SREU. Suelo Rústico de Entorno Urbano

Cuando un terreno se vea afectado por dos o más categorías, sus regímenes se aplicarán de forma complementaria, y en caso de producirse contradicción, se aplicará el que otorgue mayor protección.

Independientemente y para todo el ámbito del suelo clasificado como rústico, se establecen las siguientes Normas Generales de Protección:

NGP1/ Protección en Depuración de Vertidos.

NGP2/ Protección de Riberas.

NGP3/ Protección de Vías Pecuarias y Caminos Rurales.

NGP4/ Protección de la Red de Carreteras.

NGP5/ Protección de la Red de Transporte de Energía Eléctrica.

NGP6/ Protección de Cerramientos de Parcela.

NGP7/ Protección de Parcelaciones Urbanísticas.

Según lo señalado en el art. 23.2 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, en Suelo Rústico, podrán autorizarse los siguientes usos excepcionales, atendiendo a su interés público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos.

Construcción e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales.

Actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.

Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio.

Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales.

Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada y que no formen núcleo de población.

Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

Otros usos que puedan considerarse de interés público, por estar vinculados a cualquier forma del servicio público, o porque se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico, a causa de sus específicos requerimientos o de su incompatibilidad con los usos urbanos.

En las Normas se establecen tres diferentes tipos de Régimen Jurídico de los usos, aplicables a cada uno de ellos, en función de la categoría en que se encuentre. De esta forma se establece una progresiva gradación de control de la autorización de cada caso, en función de las características intrínsecas del mismo y de las específicas del territorio, en cuanto a su adaptabilidad, inadecuación o grado de impacto en cada caso del uno sobre el otro.

Los tres regímenes jurídicos son: Permitidos, Autorizables y Prohibidos.

USOS PERMITIDOS. Son aquellos que son compatibles con la protección de cada categoría de suelo rústico, no precisando de una autorización expresa, y quedando sujetos a la concesión de la licencia urbanística municipal, y demás autorizaciones administrativas sectoriales que procedan, mediante la presentación de la documentación exigible en cada caso.

USOS AUTORIZABLES. Son aquellos que estando sujetos a autorización de la Comisión Territorial de Urbanismo, previa a la licencia urbanística municipal, deben valorarse en cada caso las circunstancias de interés público que justifiquen su autorización con las cautelas que procedan.

El procedimiento para la autorización será el regulado por los artículos 99 y 25.2 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León.

USOS PROHIBIDOS. Son aquellos que son incompatibles con la protección de cada categoría de suelo rústico, y en todo caso los que impliquen un riesgo relevante de erosión o deterioro ambiental.

9.2.- DEFINICIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN

La Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León remite al Planeamiento General, el establecimiento de normas de protección encaminadas a preservar la naturaleza rústica de los terrenos y a asegurar el carácter aislado de las construcciones que en el pueden llevarse a cabo.

Las presentes Normas, establecen como riesgo de formación de un núcleo de población, cuando trazando un círculo de 150 m de radio, con centro en lugar donde se solicita construir una vivienda unifamiliar, se encuentren dentro del círculo 3 (sin contabilizar la vivienda a construir) o más viviendas. En este caso debe denegarse la autorización.

Cuando se presuma que pueda existir formación de un núcleo de población, el proyecto Técnico que acompañe a la solicitud de autorización, deberá contener un certificado del autor del mismo, en el que se señale que se cumple lo dispuesto en el punto anterior, así como Plano del Catastro en el que se justifique el tamaño de la parcela.

NORMA DE PROTECCIÓN EN SUELO RÚSTICO SRC

SUELO RÚSTICO COMÚN SRC

ÁMBITO Territorio no afectado por otros niveles de protección, sujeto a las Normas Generales de Protección, que lo regulan íntegramente.
Comprende las zonas agrícolas y agropecuarias.

CONDICIONES DE PARCELA SRC

PARCELA 1.000 m² en uso agrícola, ganadero o forestal.
MÍNIMA 5.000 m² en otros usos autorizables.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN SRC

ALINEACIONES Se estará a lo dispuesto en la Ley de Carreteras y las Normas Generales de Protección.

RETRANQUEO

5,00 m mínimo a linderos.
5,00 m o 1 y ½ altura de la nave en uso industrial.

OCUPACIÓN

50 % en usos agrícola, ganadero o forestal.
5 % en vivienda unifamiliar.
20 % en usos autorizables.

CONDICIONES DE VOLÚMEN SRC

ALTURA 2 plantas (6,00 m en vivienda unifamiliar) (8,00 m en resto de usos autorizables y permitidos)

MÁXIMA EDIFICABILIDAD (9,00 m en uso industrial) 0,05 m²/m² en vivienda unifamiliar.
No se fija en usos autorizables y permitidos.

CONDICIONES DE USO SRC

PERMITIDOS Agrícola, ganadero y forestal

AUTORIZABLES

Almacenes. Tipo C

Alojamiento o Residencia Comunitaria.

Comercial. Tipo C

Deportivo.

Establecimientos Públicos. Restauración (ligados a Estaciones de Servicio y/o Hostelería)

Estaciones de Servicio.

Garaje – Aparcamiento. Tipo 5

Hostelería.

Industrial. Tipos D y E

Servicios. Tipos C, D,E,F,G y H.

Vivienda. Unifamiliar aislada.

PROHIBIDOS Todos los demás no incluidos en los permitidos o autorizables.

CONDICIONES ESTÉTICAS SRC

Cubierta: Serán inclinadas con pendiente máxima del 40%.

Teja curva cerámica o de cemento en color rojo. En edificios agrícolas o industriales, se permitirá el uso de fibro cemento o chapa prelacada en color rojo.

Fachada : Mampostería de piedra, o revocos o morteros monocapas en colores ocres, terrosos o apastelados. Se prohíben las fábricas de ladrillo sin revestir y los bloques de hormigón (salvo en tonos ocres).

Carpintería: Madera, aluminio (excepto en su color natural), metálica o PVC.

OTRAS CONDICIONES SRC

USO AGRÍCOLA Las instalaciones de ganadería intensiva deberán contar con terrenos

GANADERO vinculados en cantidad suficiente (a criterio de la administración competente en saneamiento) para absorber sus residuos sin peligro de contaminación de los acuíferos, o en su defecto justificar las instalaciones de depuración que garanticen similar resultado.

La separación a los núcleos de población de establos o granjas, será como mínimo de 500 m al límite del suelo urbano o urbanizable.

Las casetas destinadas a aperos deberán tener una superficie construida menor de 20,00 m².

USO INDUSTRIAL Se podrá superar la altura máxima en elementos como silos, chimeneas, etc, en el caso de que sea necesario para el buen funcionamiento de la instalación.

USO SERVICIOS Las antenas de telefonía móvil, deberán situarse como mínimo a 500 m del límite del Suelo Urbano.

NORMA DE PROTECCIÓN EN SUELO RÚSTICO SRPC

SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL SRPC

ÁMBITO Corresponde a las zonas de protección arqueológica que se encuentran relacionadas en el ANEXO 2.

CONDICIONES ESPECÍFICAS SRPC

En cada uno de los yacimientos relacionados en el ANEXO 2, serán de aplicación las condiciones señaladas en las fichas correspondientes, así como lo dispuesto en el art.6.2. NORMATIVA DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

El ámbito de cada una de las zonas, se considera incluido en la Clasificación de Suelo donde se encuentra, (Suelo Rústico con Protección Natural o Suelo Rústico Común), por lo que serán de aplicación las Condiciones de Parcela, de Edificación, de Volumen, Estéticas y las señaladas como Otras, correspondientes a su clasificación, exceptuando las Condiciones de Uso, sujetas a lo dispuesto en el art. 29 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y a la autorización de la Comisión Territorial del Patrimonio Cultural

CONDICIONES DE USO SRPC

AUTORIZABLES

Agrícola, ganadero y forestal.

Alojamiento o Residencia Comunitaria.

Deportivo.

Establecimientos Públicos. Restauración (ligados a Estaciones de Servicio y/o Hostelería)

Hostelería.

PROHIBIDOS Todos los demás no incluidos en los autorizables.

NORMA DE PROTECCIÓN EN SUELO RÚSTICO SRPN1

SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL 1 SRPN1

ÁMBITO Territorios que poseyendo altos valores naturalísticos y medio ambientales en un conjunto suficientemente extenso y homogéneo, se sitúan en un nivel elevado de protección permitiendo únicamente las actividades de producción forestal y ecológica, así como el aprovechamiento turístico y recreativo, sin requerir edificación alguna.

Corresponde a la zona situada al norte del Término Municipal.

CONDICIONES DE PARCELA SRPN1

PARCELA MÍNIMA 10.000 m² en usos agrícola, ganadero o forestal.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN SRPN1

ALINEACIONES Se estará a lo dispuesto en la Ley de Carreteras y las Normas Generales de Protección.

RETRANQUEOS 5,00 m mínimo a linderos.

OCUPACIÓN MÁXIMA 25 % en usos agrícola, ganadero o forestal.

CONDICIONES DE VOLÚMEN SRPN1

ALTURA MÁXIMA 2 plantas (8,00 m en usos autorizables)

EDIFICABILIDAD 0,1 m²/m² en usos autorizables.

CONDICIONES DE USO SRPN1

AUTORIZABLES Agrícola ,Ganadero y Forestal.

PROHIBIDOS Todos los demás no incluidos en los autorizables.

CONDICIONES ESTÉTICAS SRPN1

Cubierta: Serán inclinadas con pendiente máxima del 40%.

Teja curva cerámica o de cemento en color rojo. En edificios agrícolas, se permitirá el uso de fibrocemento o chapa prelacada en color rojo.

Fachada : Mampostería de piedra, o revocos o morteros monocapas en colores ocres, terrosos o apastelados. Se prohíben las fábricas de ladrillo sin revestir y los bloques de hormigón (salvo en tonos ocres).

Carpintería: Madera, aluminio (excepto en su color natural), metálica o PVC.

OTRAS CONDICIONES SRPN1

USO AGRÍCOLA GANADERO Las instalaciones de ganadería intensiva deberán contar con terrenos vinculados en cantidad suficiente (a criterio de la administración competente en saneamiento) para absorber sus residuos sin peligro de contaminación de los acuíferos, o en su defecto justificar las instalaciones de depuración que garanticen similar resultado.

La separación a los núcleos de población de establos o granjas, será como mínimo de 500 m al límite del suelo urbano o urbanizable.

Las casetas destinadas a aperos deberán tener una superficie construida menor de 20,00 m².

NORMA DE PROTECCIÓN EN SUELO RÚSTICO SRPN2

SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL 2 SRPN2

ÁMBITO Corresponde a las riberas de los ríos y arroyos mas relevantes.

Tal y como se señala en el R.D.L. 1/2001 de 20 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y Reglamentos que lo desarrollan.

Se considera como cauce natural de una corriente continua o discontinua, el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas y las márgenes, los terrenos que lindan con los cauces.

Las márgenes están sujetas en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5,00 m de anchura y a una zona de policía de 100,00 m de ancho, en la que solo se autorizarán los usos que se señalan, que en todo caso deberán ser autorizados por el Organismo de Cuenca (Confederación Hidrográfica del Duero.)

CONDICIONES DE PARCELA SRPN2

PARCELA MÍNIMA 1.000 m² en usos agrícola, ganadero o forestal.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN SRPN2

ALINEACIONES Se estará a lo dispuesto en la Ley de Carreteras y las Normas Generales de Protección.

RETRANQUEOS 5,00 m mínimo a linderos.

OCUPACIÓN MÁXIMA 25 % en usos agrícola, ganadero o forestal.

CONDICIONES DE VOLÚMEN SRPN2

ALTURA MÁXIMA 2 plantas (8,00 m en usos autorizables)

EDIFICABILIDAD 0,5 m²/m² en usos autorizables.

CONDICIONES DE USO SRPN2

AUTORIZABLES Agrícola, Ganadero, Forestal y los de carácter hidráulico (presas o molinos)

PROHIBIDOS Todos los demás no incluidos en los autorizables.

CONDICIONES ESTÉTICAS SRPN2

Cubierta: Serán inclinadas con pendiente máxima del 40%.

Teja curva cerámica o de cemento en color rojo. En edificios agrícolas, se permitirá el uso de fibrocemento o chapa prelacada en color rojo.

Fachada : Mampostería de piedra, o revocos o morteros monocapas en colores ocres, terrosos o apastelados. Se prohíben las fábricas de ladrillo sin revestir y los bloques de hormigón (salvo en tonos ocres).

Carpintería: Madera, aluminio (excepto en su color natural), metálica o PVC.

OTRAS CONDICIONES SRPN2

USO AGRÍCOLA GANADERO Las instalaciones de ganadería intensiva deberán contar con terrenos vinculados en cantidad suficiente (a criterio de la administración competente en saneamiento) para absorber sus residuos sin peligro de contaminación de los acuíferos, o en su defecto justificar las instalaciones de depuración que garanticen similar resultado.

La separación a los núcleos de población de establos o granjas, será como mínimo de 500 m al límite del suelo urbano o urbanizable.

Las casetas destinadas a aperos deberán tener una superficie construida menor de 20,00 m².

NORMA DE PROTECCIÓN EN SUELO RÚSTICO SRPI

SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS SRPI

ÁMBITO Corresponde a las bandas de protección de las carreteras que discurren por el Término Municipal

CONDICIONES ESPECÍFICAS SRPI

El ámbito será el que corresponde al tipo de carretera (nacional, autonómica o provincial), según los gráficos que se recogen en la NGP4 (Norma General de Protección de la Red de Carreteras)

En todo caso cualquier construcción requerirá la autorización expresa del Organismo del que dependa la carretera.

CONDICIONES DE USO SRPI

AUTORIZABLES Servicios. Tipo C (marquesinas de autobuses o similares)

PROHIBIDOS Todos los demás no incluidos en los autorizables.

CONDICIONES ESTÉTICAS SRPI

No se fijan

NORMA DE PROTECCIÓN EN SUELO RÚSTICO SREU

SUELO RÚSTICO DE ENTORNO URBANO SREU

ÁMBITO Corresponde a las zonas señaladas en Plano de Clasificación del Suelo Urbano.

Se califican como zonas, junto al Suelo Urbano, las siguientes:

Canto Gordo.

La Viña.

Las Erillas

CONDICIONES ESPECÍFICAS SREU

La protección se determina en razón de que se considera que los terrenos tienen indudables posibilidades de convertirse en suelo urbano, por lo que se plantea que no se realice ningún tipo de intervención urbanística, en tanto no se produzca la Modificación Puntual de las presentes Normas que clasifiquen convenientemente el terreno.

Cualquier construcción deberá ser autorizada por la Comisión Territorial de Urbanismo, con carácter provisional, siendo de aplicación las Condiciones de Parcela, de Edificación, de Volúmen, Estéticas y las señaladas como Otras, correspondientes a la Norma SRC, exceptuando las Condiciones de Uso, sujetas a lo dispuesto en el art. 27 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

No se permitirá ningún tipo de segregación o parcelación.

CONDICIONES DE USO SREU

AUTORIZABLES

Agrícola, ganadero y forestal.

Alojamiento o Residencia Comunitaria.

Deportivo.

Establecimientos Públicos. Restauración (ligados a Estaciones de Servicio y/o Hostelería)

Hostelería.

Servicios. Tipos C, D, E, F, G y H.

PROHIBIDOS Todos los demás no incluidos en los autorizables.

NORMA GENERAL DE PROTECCIÓN EN SUELO RÚSTICO NGP1

PROTECCIÓN EN DEPURACIÓN DE VERTIDOS NGP1

REGULACIÓN GENERAL NGP1

Toda construcción o instalación industrial, comercial, ganadera o residencial, que se autorice en suelo rústico, y que por su carácter aislado justifique la imposibilidad de acometer a la red municipal de evacuación, deberá garantizar en el Proyecto Técnico que acompañe a la solicitud, la correcta depuración de sus aguas residuales conforme a la legislación sectorial de aplicación en materia de vertidos, y de forma que en todo caso la DBO5 del efluente sea inferior a 80 mg/litro.

NORMA GENERAL DE PROTECCIÓN EN SUELO RÚSTICO NGP2

PROTECCIÓN DE RIBERAS NGP2

REGULACIÓN GENERAL NGP2

La protección especial del conjunto de la red fluvial se desarrolla considerando los márgenes fluviales como una unidad de la que forma parte no solamente el alveo o cauce de máxima crecida, sino también sus riberas, arenosas o no, los sotos, las vegetaciones lineales de ribera y los taludes que se forman en el entorno de los cauces.

La red fluvial, incluirá además del cauce, soto y taludes, aquellas masas de vegetación paralelas, cuya composición esté basada fundamentalmente en especies que requieren para su existencia la humedad edáfica o del suelo, propia de las proximidades de los cauces.

En desarrollo del artículo 6 de la vigente Ley de Aguas, queda prohibida cualquier edificación o actuación de carácter privado en una banda de cien metros (100 m), a cada uno de los lados del borde de máxima crecida del cauce, sin perjuicio de que en algunos puntos este deba considerarse de mayor anchura al aplicar los criterios de delimitación del conjunto de sus elementos más arriba descritos.

Quedan excluidas de esta prohibición las obras de vallado y cerramiento de parcelas del tipo de las permitidas, que se separen como mínimo cinco metros (5,00 m) de la línea de máxima crecida, así como la consolidación de obras realizadas con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas.

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

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

NORMA GENERAL DE PROTECCIÓN EN SUELO RÚSTICO NGP3

PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS Y CAMINOS RURALES NGP3

ÁMBITO Zonas de terrenos en contacto con vías pecuarias o caminos rurales.

REGULACIÓN GENERAL NGP3

Las vías pecuarias para el tránsito de ganado, se regirán por la Ley 3/1995 de 23 de marzo.

Se señala una distancia de diez metros (10 m), del borde exterior de las vías, de prohibición de edificaciones o construcciones en suelo rústico.

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

Los cerramientos que se permiten procurarán mantener, restaurar y aprovechar los cierres y divisiones de parcelas tradicionales, no debiendo destacar en el paisaje, pudiéndose realizar opacos hasta un metro y medio de altura, siempre que sean de mampostería, quedando prohibida la utilización de bloques de hormigón, ladrillo, celosía, y todos aquellos materiales discordantes con el paisaje y los usos tradicionales.

En todo caso, deberán separarse como mínimo tres metros (3,00 m) del borde del camino si este existiese (art. 24.3 Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León), o 5,00 m del eje del mismo.

Cualquier edificación o construcción deberá separarse como mínimo diez metros (10 m) del cerramiento exterior de parcela.

NORMA GENERAL DE PROTECCIÓN EN SUELO RÚSTICO NGP4

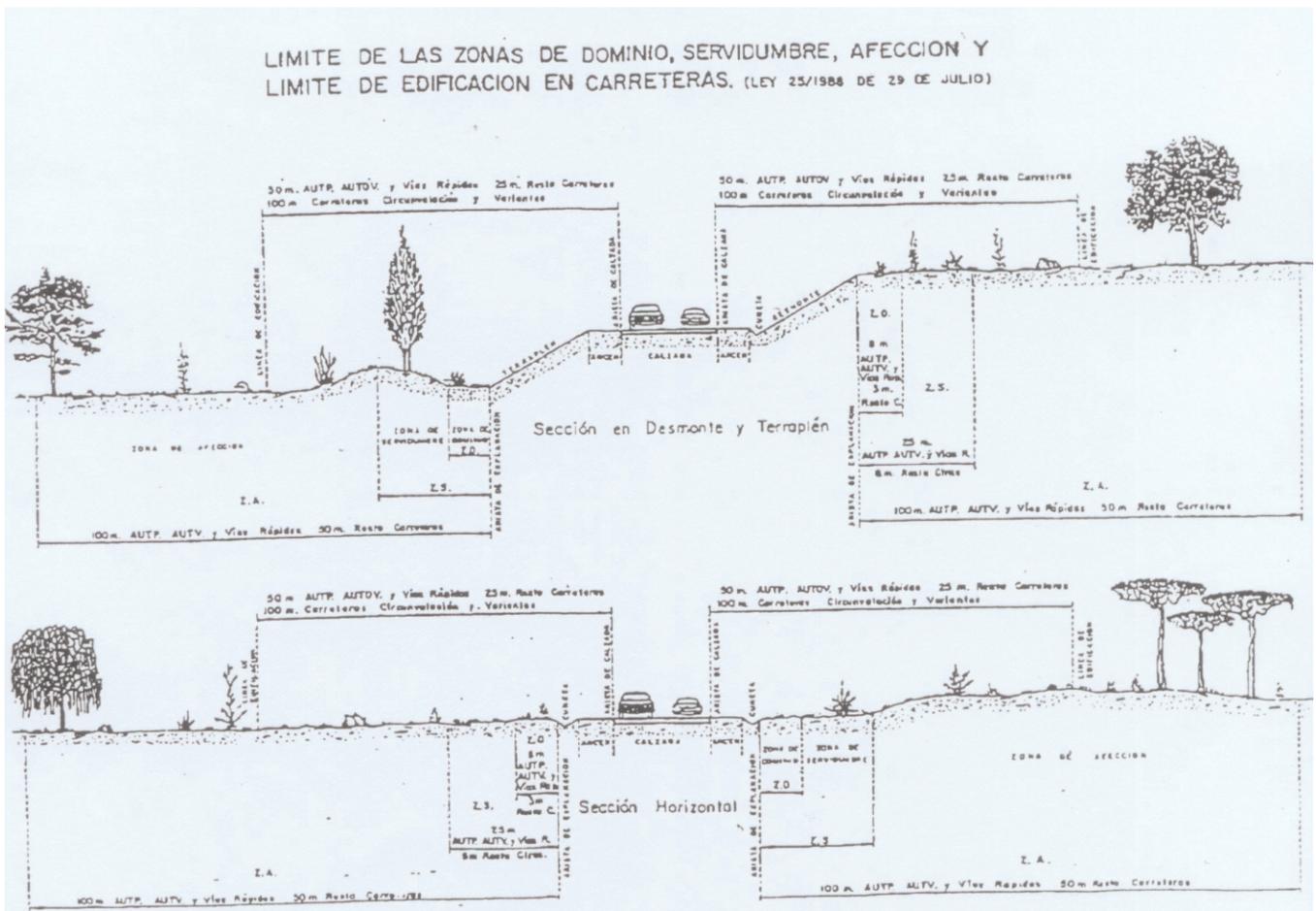
PROTECCIÓN DE LA RED DE CARRETERAS. NGP4

ÁMBITO Zonas de terreno en contacto con las vías nacionales, comarcales o locales de comunicación, de acuerdo con la vigente Ley de Carreteras.

REGULACIÓN GENERAL NGP4

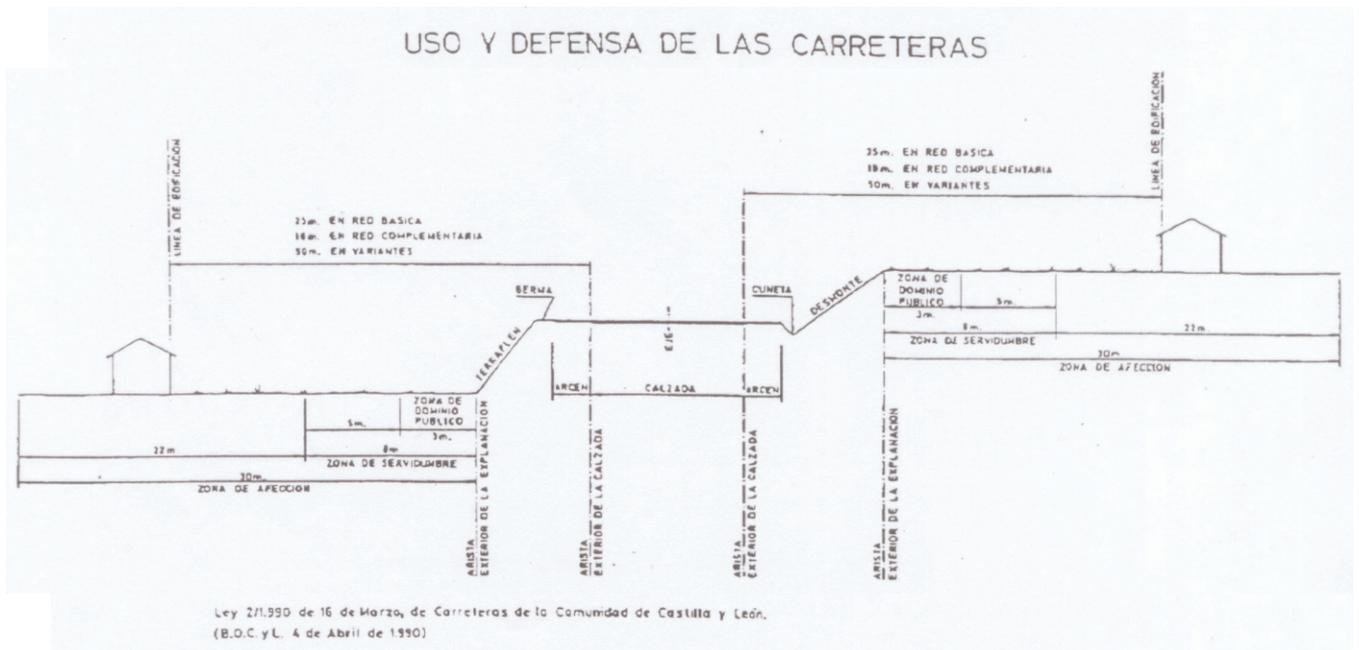
La red de carreteras queda regulada por la Ley de Carreteras 25/1988 del Estado y la Ley 2/1990 de Carreteras de la Junta de Castilla y León. En todo caso, cualquier autorización de obras para la realización de cerramiento o edificación en la zona de afección de la carretera, deberá ser informada por el Organismo competente.

Se acompañan gráficos con las zonas de protección en carreteras nacionales y autonómicas.



NORMA GENERAL DE PROTECCIÓN EN SUELO RÚSTICO NGP4

PROTECCIÓN DE LA RED DE CARRETERAS. NGP4



(Pasa a fascículo siguiente)



(Viene de fascículo anterior)

NORMA GENERAL DE PROTECCIÓN EN SUELO RÚSTICO NGP5

PROTECCIÓN DE RED DE TRANSPORTE DE ENERGÍA ELÉCTRICA NGP5

REGULACIÓN GENERAL NGP5

Las líneas eléctricas de alta tensión están protegidas por las servidumbres establecidas en la Ley de 18 de marzo de 1966, su Reglamento de 28 de noviembre de 1968, y el Decreto de 20 de septiembre de 1973, los cuales prohíben la construcción de edificios a menor distancia de la definida por la fórmula $3,3 + U/100$, siendo U la tensión de la línea en K.V, con un mínimo de 5 metros (si bien los puntos no accesibles a las personas pueden acercarse hasta $3,3 + U/150$, con un mínimo de 4 metros. Los árboles pueden acercarse hasta $1,5 + U/100$, con un mínimo de 2 metros).

NORMA GENERAL DE PROTECCIÓN EN SUELO RÚSTICO NGP6

PROTECCIÓN DE CERRAMIENTOS DE PARCELA NGP6

ÁMBITO Cerramientos entre parcelas, que no queden regulados por la Norma General de Protección de Vías Pecuarias y Caminos Rurales.

REGULACIÓN GENERAL NGP6

Se procurará mantener, restaurar y aprovechar los cierres y divisiones de parcelas tradicionales.

Los nuevos cerramientos podrán realizarse opacos hasta un metro y medio de altura, y hasta dos metros con elementos vegetales o cerramientos metálicos.

Se prohíbe expresamente la utilización de bloques de hormigón, ladrillo visto, o cualquier otro material discordante con el paisaje y las costumbres tradicionales.

NORMA GENERAL DE PROTECCIÓN EN SUELO RÚSTICO NGP7

PROTECCIÓN DE PARCELACIONES URBANITICAS NGP7

REGULACIÓN GENERAL NGP7

No podrán concederse licencias urbanísticas para segregación, división o parcelación de:

Las parcelas de superficie igual o inferior a la Unidad Mínima de Cultivo, fijadas para el Municipio (6 Has en Secano y 2 Has en Regadío), salvo si los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos con ellos y formar una nueva finca.

Las parcelas de superficie inferior al doble de la establecida en la Unidad Mínima de Cultivo, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.

Aquellas que tengan por objeto una parcelación urbanística, entendida como división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o cuotas indivisas de los mismos, con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente, salvo que se deriven de la aplicación de la normativa sectorial o del planeamiento urbanístico. A tal efecto, en los supuestos en los que la legislación agraria permite divisiones o segregaciones sin respetar la Unidad Mínima de Cultivo, con finalidad constructiva, ésta quedará subordinada al régimen establecido en la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, para mantener la naturaleza rústica de los terrenos, y no podrá dar lugar a la implantación de servicios urbanos, o a la formación de nuevos núcleos de población.

TITULO 10.- SUELO URBANIZABLE

10.1. GENERALIDADES.

Tienen la consideración de suelo urbanizable, los terrenos que no pueden ser considerados como suelo urbano o como suelo rústico.

Las presentes Normas califican unos terrenos, cuya transformación en suelo urbano se considera adecuada a las previsiones del planeamiento urbanístico.

10.2. SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

En las presentes Normas se incluyen dos sectores de Suelo Urbanizable Delimitado.

S/SURD/1. LA LADERA.

S/SURD/2. HUERTA MORENA / ARBOLEDA.

No se establece la Ordenación detallada, aunque se fijan los parámetros de aprovechamiento, y la Ordenanza de aplicación.

En el Sector 2, se fijan unos viales, como sistema general, y una zona verde en la zona de La Arboleda, de propiedad municipal.

3. En relación con lo dispuesto en el artículo 38.2 b) de la Ley 10/2002, de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León se fija el 10% del aprovechamiento lucrativo total, de cada uno de los sectores, con destino a viviendas con algún régimen de protección.

SECTOR EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO S/SURD/1

DENOMINACIÓN: LA LADERA S/SURD/1

ÁMBITO Terrenos situados al oeste del Suelo Urbano, grafiados en el plano nº1 (parcela 87, Polígono 2).

CONDICIONES GENERALES S/SURD/1

ORDENANZA ORDENANZA 4. VIVIENDA UNIFAMILIAR.

SUPERFÍCIE 79.800 m².

PARCELAS 1.

APROVECHAMIENTO

MEDIO MÁXIMO 0,45 m²/m².

PREVISIÓN DE DOTACIONES S/SURD/1

ESPACIOS LIBRES Según Ley 5/99, (art. 44.3 a).

EQUIPAMIENTOS Según Ley 5/99, (art. 44.3 a).

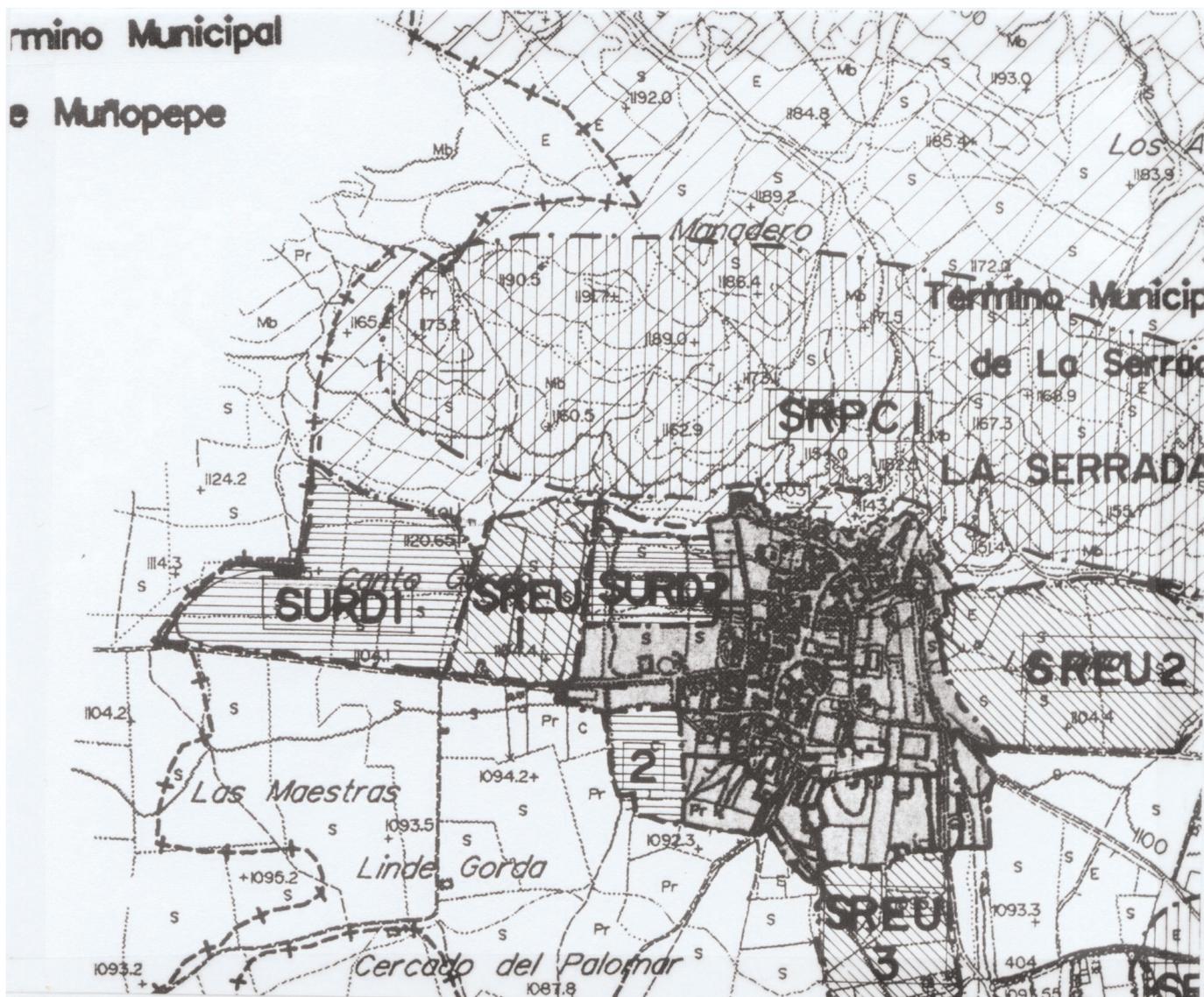
APARCAMIENTOS Según Ley 5/99, (art. 44.3 b).

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN S/SURD/1

Se redactará Plan Parcial.

Se redactará Proyecto de Actuación y Proyecto de Urbanización.

PLANO S/SURD/1



SECTOR EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO S/SURD/2**DENOMINACIÓN: HUERTA MORENA / ARBOLEDA S/SURD/2****ÁMBITO** Terrenos situados al oeste del Suelo Urbano, grafiados en el plano nº2.**CONDICIONES GENERALES S/SURD/2**

ORDENANZA ORDENANZA 4. VIVIENDA UNIFAMILIAR.

SUPERFICIE 37.275 m².

PARCELAS 5.

APROVECHAMIENTO MEDIO MÁXIMO 0,45 m²/m².**PREVISIÓN DE DOTACIONES S/SURD/2**

ESPACIOS LIBRES Según Ley 5/99, (art. 44.3 a). (La zona correspondiente a La Arboleda, se califica como Sistema General, debiendo calificarse los Espacios Libres correspondientes a los de Huerta Morena)

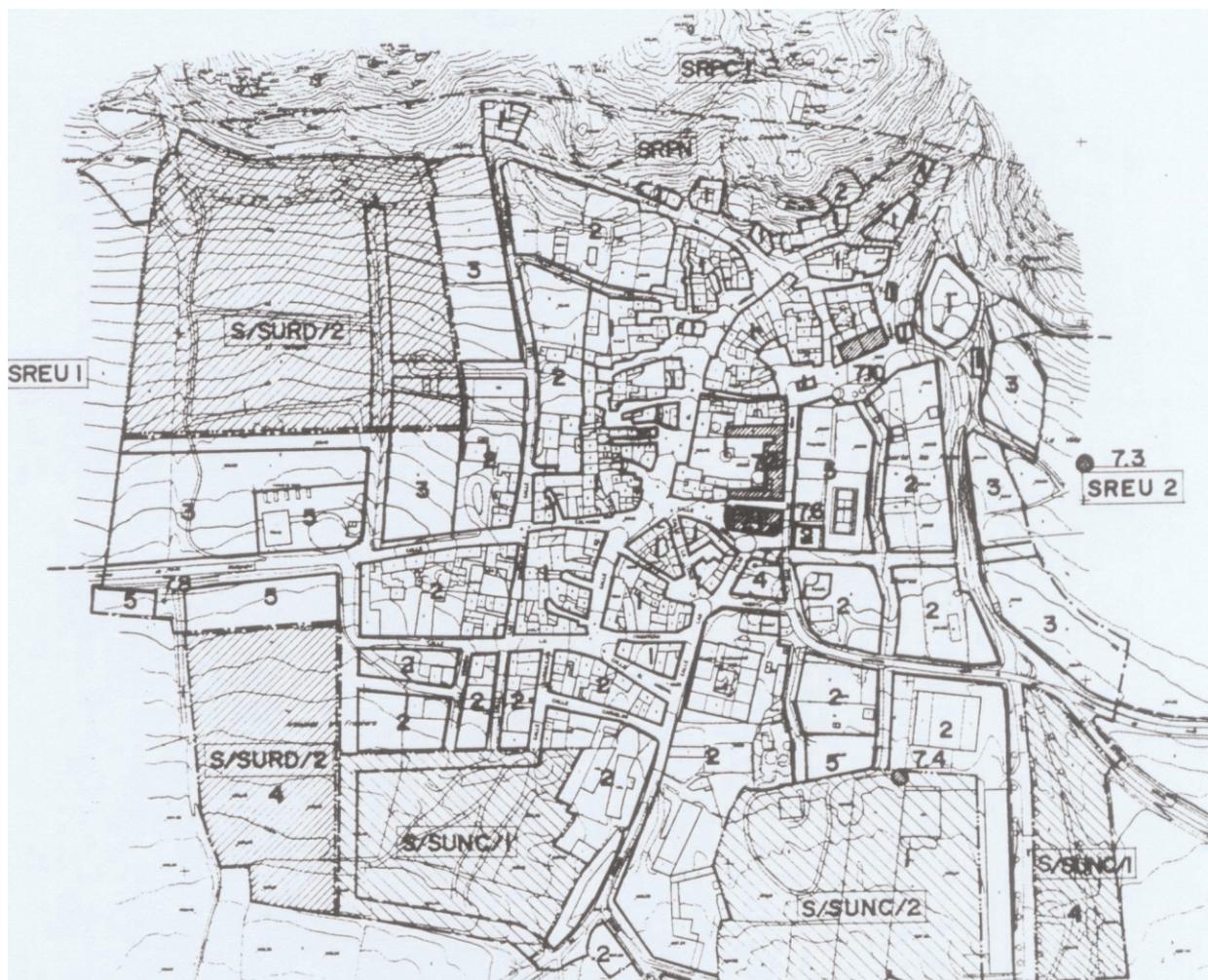
EQUIPAMIENTOS Según Ley 5/99, (art. 44.3 a).

APARCAMIENTOS Según Ley 5/99, (art. 44.3 b).

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN S/SURD/2

Se redactará Plan Parcial.

Se redactará Proyecto de Actuación y Proyecto de Urbanización.

PLANO S/SURD/2

ANEXO 1.- CATÁLOGO DE EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS SINGULARES DE INTERÉS HISTÓRICO – ARTÍSTICO.

En el presente Catálogo se incluyen una serie de edificios y de elementos de interés que por sus singulares valores o características hayan de ser objeto de una especial protección.

No se trata por tanto de recoger solamente, aquellos momentos, que por su antigüedad, valor histórico – artístico, figuran ya en Guías de Monumentos, sino aquellos que constituyen por sí solos, por su imagen, su historia o su tradición de uso, un patrimonio único e irreplicable en el Municipio.

El Catálogo pretende ser solamente un trabajo abierto para profundizar en cada uno de los elementos, con una mayor documentación gráfica, histórica, con levantamiento de planos, que en su mayor parte no existen, y que no corresponde al mero trabajo de planeamiento urbanístico, pero que debe ser realizado.

Intenta por otro lado sensibilizar al espectador, para conseguir en él una mayor valoración del patrimonio cultural que posee el Municipio.

En este sentido, parece oportuno, recoger aquí lo señalado por los arquitectos Ricardo Marco y Carlos Bressel, en la introducción del libro “Catálogo Monumental de Caspe”.

“Resulta grotesco y paradójico lo inadvertida que pasa la arquitectura al transeunte. Esperamos que este trabajo colabore en transformar la mirada despistada e inconsciente del peatón en una visión y captación del edificio; que ese elemento urbano con el que convivimos cotidianamente, y por el que infinidad de veces pasamos por delante, sepamos valorarlo”.

La relación que se incluye en el Catálogo es la siguiente:

EDIFICIOS

IGLESIA PARROQUIAL. c/ de la Iglesia.

ASILO DE SANTA ISABEL. C/ San isidro.

PALOMAR. La Viña.

PALOMAR. Huerta Palomar.

PALOMAR. Los Arenales.

ELEMENTOS SINGULARES

CRUCERO. Iglesia

CRUCERO. Plaza

CRUCERO. Cementerio

CRUCERO. Camino de Muñopepe

OTROS

CASAS PARTICULARES. c/ San Isidro 14 y 16

CATÁLOGO DE EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS SINGULARES**IGLESIA PARROQUIAL**

SITUACION: c/ de la Iglesia.

GRADO DE PROTECCIÓN: INTEGRAL.

FOTOGRAFÍA:

**DESCRIPCIÓN:**

“Iglesia de escaso interés arquitectónico, que según los documentos encontrados, se encontraba ruinoso y fue reedificada hacia 1880, construyéndose la torre de planta cuadrada.

CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO Religioso.

CONDICIONES DE INTERVENCIÓN

Únicamente se permitirán otras de mantenimiento, consolidación y rehabilitación.

CATÁLOGO DE EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS SINGULARES**ASILO DE SANTA ISABEL**

SITUACION: c/ San Isidro.

GRADO DE PROTECCIÓN: ESTRUCTURAL.

FOTOGRAFÍA:

**DESCRIPCIÓN:**

Edificio de planta rectangular, con fachada de ladrillo, y patio interior.
Fue inaugurado el 19 de noviembre de 1902, como fundación benéfica para formar sacerdotes y maestros.

CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO Actualmente se utiliza como Centro Escolar.
OTROS USOS Alojamiento o Residencia Comunitaria, Hostelería, Sanitario -
AUTORIZABLES Asistencial, Servicios, Socio – Cultural, Recreativo.

CONDICIONES DE INTERVENCIÓN

Se permitirán obras de mantenimiento, consolidación, rehabilitación y reestructuración.

CATÁLOGO DE EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS SINGULARES**PALOMAR****SITUACION:** La Viña.**GRADO DE PROTECCIÓN:** ESTRUCTURAL.**FOTOGRAFÍA:****DESCRIPCIÓN:**

Edificio de planta circular, con cubierta de teja cerámica y paredes encaladas.

CONDICIONES DE USO

USOS AUTORIZABLES Establecimientos Públicos, Restauración, Socio-Cultural y recreativo.

CONDICIONS DE INTERVENCIÓN

Se permitirán obras de mantenimiento, consolidación y rehabilitación.

CATÁLOGO DE EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS SINGULARES**PALOMAR****SITUACION:** Huerta Palomar.**GRADO DE PROTECCIÓN:** ESTRUCTURAL.**FOTOGRAFÍA:****DESCRIPCIÓN:**

Edificio de planta circular, con cubierta de teja cerámica y paredes encaladas.

CONDICIONES DE USO

USOS AUTORIZABLES Establecimientos Públicos, Restauración, Socio-Cultural y recreativo.

CONDICIONS DE INTERVENCIÓN

Se permitirán obras de mantenimiento, consolidación y rehabilitación.

CATÁLOGO DE EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS SINGULARES**PALOMAR****SITUACION:** Los Arenales.**GRADO DE PROTECCIÓN:** ESTRUCTURAL.**FOTOGRAFÍA:****DESCRIPCIÓN:**

Edificio de planta rectangular.

CONDICIONES DE USO

USOS AUTORIZABLES Establecimientos Públicos, Restauración, Socio-Cultural y recreativo.

CONDICIONS DE INTERVENCIÓN

Se permitirán obras de mantenimiento, consolidación y rehabilitación.

CATÁLOGO DE EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS SINGULARES

CRUCERO

SITUACION: Iglesia.

GRADO DE PROTECCIÓN: INTEGRAL.

FOTOGRAFÍA:



DESCRIPCIÓN:

Crucero, situado en el recinto de la Iglesia Parroquial.

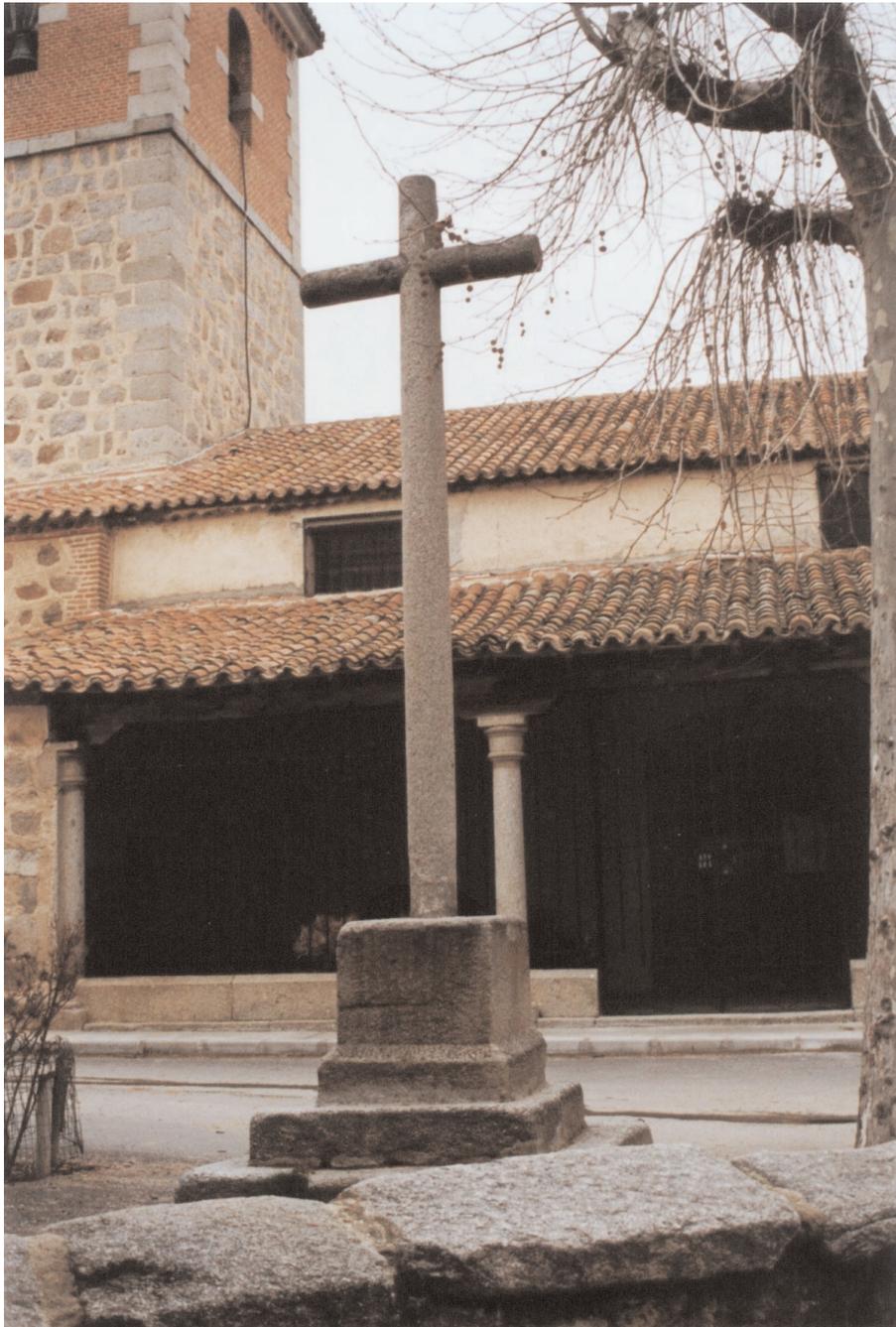
CATÁLOGO DE EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS SINGULARES

CRUCERO

SITUACION: Plaza

GRADO DE PROTECCIÓN: INTEGRAL.

FOTOGRAFÍA:



DESCRIPCIÓN:

Crucero de piedra granítica, situado en la Plaza, frente a la Iglesia.

CATÁLOGO DE EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS SINGULARES

CRUCERO

SITUACION: Cementerio

GRADO DE PROTECCIÓN: INTEGRAL.

FOTOGRAFÍA:



DESCRIPCIÓN:

Crucero de piedra granítica, situado a la puerta del Cementerio.

CATÁLOGO DE EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS SINGULARES

CRUCERO

SITUACION: Camino de Muñopepe

GRADO DE PROTECCIÓN: INTEGRAL.

FOTOGRAFÍA:



DESCRIPCIÓN:

Crucero de piedra granítica.

CATÁLOGO DE EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS SINGULARES**CASAS PARTICULARES**

SITUACION: c/San Isidro 14 y 16

GRADO DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL.

FOTOGRAFÍA:

**DESCRIPCIÓN:**

Edificios de planta rectangular, con fachada de mampostería de piedra, con dinteles de piedra.

CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO Actualmente se trata de viviendas.

OTROS USOS Alojamiento o Residencia Comunitaria, Hostelería, Sanitario -

AUTORIZABLES Asistencial, Servicios, Socio – Cultural, Recreativo.

CONDICIONES DE INTERVENCIÓN

Se permitirán obras de mantenimiento, consolidación, rehabilitación y reestructuración.

ANEXO 2.- CATÁLOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS DEL TÉRMINO MUNICIPAL.

En el presente Catálogo se incluye el estudio pormenorizado y las propuestas de actuación de los yacimientos, de los que se ha facilitado documentación por el Servicio Territorial de Cultura, de la Junta de Castilla y León en Avila, y que ha sido elaborado por CASTELLUM.S.Coop. Arqueología y Gestión del Patrimonio Histórico y Natural.

La relación de los yacimientos es la siguiente:

El Picuezo.

Las Serradillas.

Los Palomares.

Matamoros.

Los Niveles de Protección, y los Tipos de Intervención, serán los señalados en el Título 6 de las presentes Normas, que establecen en el art. 6.2.3. que cualquier intervención arqueológica en los yacimientos recogidos en el presente Catálogo deberá ser previamente autorizada por la Administración Competente (Comisión Territorial del Patrimonio Cultural), que en todo caso autorizará el uso que se proyecte sobre el mismo.

El área objeto de protección de los yacimientos, que se encuentran en Suelo Rústico, se califican como de Protección Cultural. Esta calificación es complementaria del Suelo donde se ubican, según lo dispuesto en la Norma SRPC.

Se considera que las presentes Normas cumplen lo señalado en la Ley 12/2002 de 11 de julio de Patrimonio Cultural de Castilla y León, que en su artículo 54 dispone:

Art.54. Instrumentos Urbanísticos.-

Los instrumentos de planeamiento urbanístico que se aprueben, modifiquen o revisen con posterioridad a la entrada en vigor de esta Ley deberán incluir un Catálogo de los bienes integrantes del patrimonio arqueológico afectados y las normas necesarias para su protección, conforme a lo previsto en esta Ley, redactado por técnico competente.

Para la redacción de dicho catálogo y normas, los promotores del planeamiento realizarán las prospecciones y estudios necesarios, facilitando la Administración de la Comunidad de Castilla y León los datos de los que disponga.

Los lugares en que se encuentren bienes arqueológicos se clasificarán como suelo rústico con protección cultural o, en su caso, con la categoría que corresponda de conformidad con el artículo 16.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, salvo aquellos que se localicen en zonas urbanas o urbanizables que hayan tenido tales clasificaciones con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley.

La aprobación del catálogo y normas a que se refiere este artículo requerirá el informe favorable de la Consejería competente en materia de cultura, en un plazo máximo de seis meses.

CATÁLOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS DEL TÉRMINO MUNICIPAL

YACIMIENTO: EL PICUEZO

RESULTADOS DE LA PROSPECCIÓN Y PROPUESTA DE PROTECCIÓN:

NOMBRE DEL YACIMIENTO: El Picuezo.

LOCALIZACIÓN: El yacimiento se localiza sobre la primera línea de monte por detrás de la localidad de La Serrada. Aunque no se trata de cumbres muy altas, el terreno es muy escarpado con numerosos afloramientos rocosos y vegetación arbustiva y de ribera en las márgenes de los regatos. Se trata del reborde que da hacia el Valle Amblés y supone la ruptura de éste.

Accesos. Desde la localidad de La Serrada se accede por cualquiera de los caminos que parten hacia la Sierra,

Hoja M.T.N: Esc.1/ 25.000 Número: 531-I Nombre: Ávila Oeste.

Latitud:40° 38' 7" Longitud: 4° 47' 26" Meridiano: Madrid

(Pasa a fascículo siguiente)



DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE ÁVILA

BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE ÁVILA

Dirección: Plaza del Corral de las Campanas, 2.
Depósito Legal: AV-1-1958
Teléf.: 920 357 193. - Fax: 920 357 136
e-mail: bop@diputacionavila.es

Martes, 10 de junio de 2003

Número 106
y fascículo sexto

(Viene de fascículo anterior)

ATRIBUCIÓN CULTURAL Y TIPOLOGÍA.

Atribución cultural: Prehistórico. Los restos cerámicos permiten clasificar el yacimiento como calcolítico.

Tipología: Se trata de un hábitat muy amplio, posiblemente un poblado que se fue asentando progresivamente por toda esta zona.

DESCRIPCIÓN.

Extensión: 0'40 hectáreas.

La extensión aproximada del yacimiento sería de 300 m. de anchura por una longitud de un 1'5 Km. Concretar más resulta complicado ya que se da una dispersión considerable de los materiales hacia ambos costados. Como límites aproximados se puede establecer que llega, por el Este, hasta el arroyo de La Barranca mientras que por el Oeste lo hace hasta, prácticamente, el término de Muñopepe.

El terreno es bastante accidentado, con pequeños cerros culminados por afloramientos graníticos. Algunas zonas aparecen cubiertas por herbáceas. Hay varias cárcavas producidas por el paso de arroyos donde se concentra vegetación de ribera formada por zarzales y alamedas.

La máxima concentración de restos se localiza por detrás del núcleo habitado mientras que existe gran dispersión hacia el resto de frentes del yacimiento.

Materiales arqueológicos: Todos los fragmentos cerámicos han sido fabricados "a mano". Algunos de ellos cuentan con "espatulado" al exterior. En ciertos puntos, pellas de barro y, en toda su extensión, lascas de sílex y núcleos de extracción.

ESTADO DE CONSERVACIÓN.

Una zona del yacimiento, aquella más cercana al pueblo, se trata de una zona cultivada por lo que los daños que el subsuelo haya podido recibir son los propios de la realización de tareas agrícolas en estos campos. Por lo demás, se trata de una zona de cierto desnivel por lo que la erosión provoca arrastres que eliminan la escasa capa de tierra vegetal allí existente.

CATÁLOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS DEL TÉRMINO MUNICIPAL

YACIMIENTO: EL PICUEZO

RESULTADOS DE LA PROSPECCIÓN Y PROPUESTA DE PROTECCIÓN:

ACTUACIONES REALIZADAS EN EL YACIMIENTO.

Prospección: titular y campañas. Con anterioridad a la prospección efectuada en el año 2000 para el presente informe, campaña de prospección de 1991 realizada por Jesús Caballero Arribas.

SITUACIÓN LEGAL.

Propiedad privada. **Parcelas:**

Polígono 1, Parcelas 16, 15, 14, 1-6, 8, 9, 10,11, 1-4, 3014.

Polígono 2, Parcelas 25-27, 3024-3026, 21-28, 2816, 3003-3007.

Polígono 3, Parcelas 6.3, 6.6, 6.5, 1-26, 3000.

Propietario (Revisar el plano parcelario)

PROPUESTA DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

Yacimiento en terreno no urbano (pero muy próximo y susceptible de convertirse).

Se propone un *Nivel de Protección: A-3*, por lo que en toda obra que requiera movimientos de tierras, excavación o perforación del terreno, la Junta de Castilla y León, como Administración Competente en materia de Patrimonio Arqueológico, previamente a la concesión de licencia de obra por parte del Ayuntamiento, tendrá conocimiento del proyecto y determinará la procedencia de las siguientes medidas:

Catas de sondeo arqueológico (Tipo de Intervención "C") que permitan determinar la existencia de restos arqueológicos y conocer la caracterización de la secuencia estratigráfica vertical. De igual modo aportaría información acerca de la dimensión del yacimiento en horizontal.

A tenor de los resultados del estudio anterior, la Administración competente determinaría la realización de una *Excavación en Extensión (Tipo de Intervención "E")* que permitiese el estudio de toda la superficie de yacimiento afectada por las obras.

Por último se propone aplicar un cinturón de seguridad de 80 m de ancho en torno a todo el perímetro del yacimiento delimitado al N de la vía de ferrocarril con un *Nivel de Protección A-4* en previsión de que el yacimiento tenga mayor extensión. La intervención que habría de realizarse en esta franja sería de *Seguimiento Arqueológico (Tipo de Intervención "S")* para evitar posibles daños en el yacimiento. A tenor de los resultados la Administración Competente determinaría la procedencia de llevar a cabo intervenciones del Tipo "C" o/y "E".

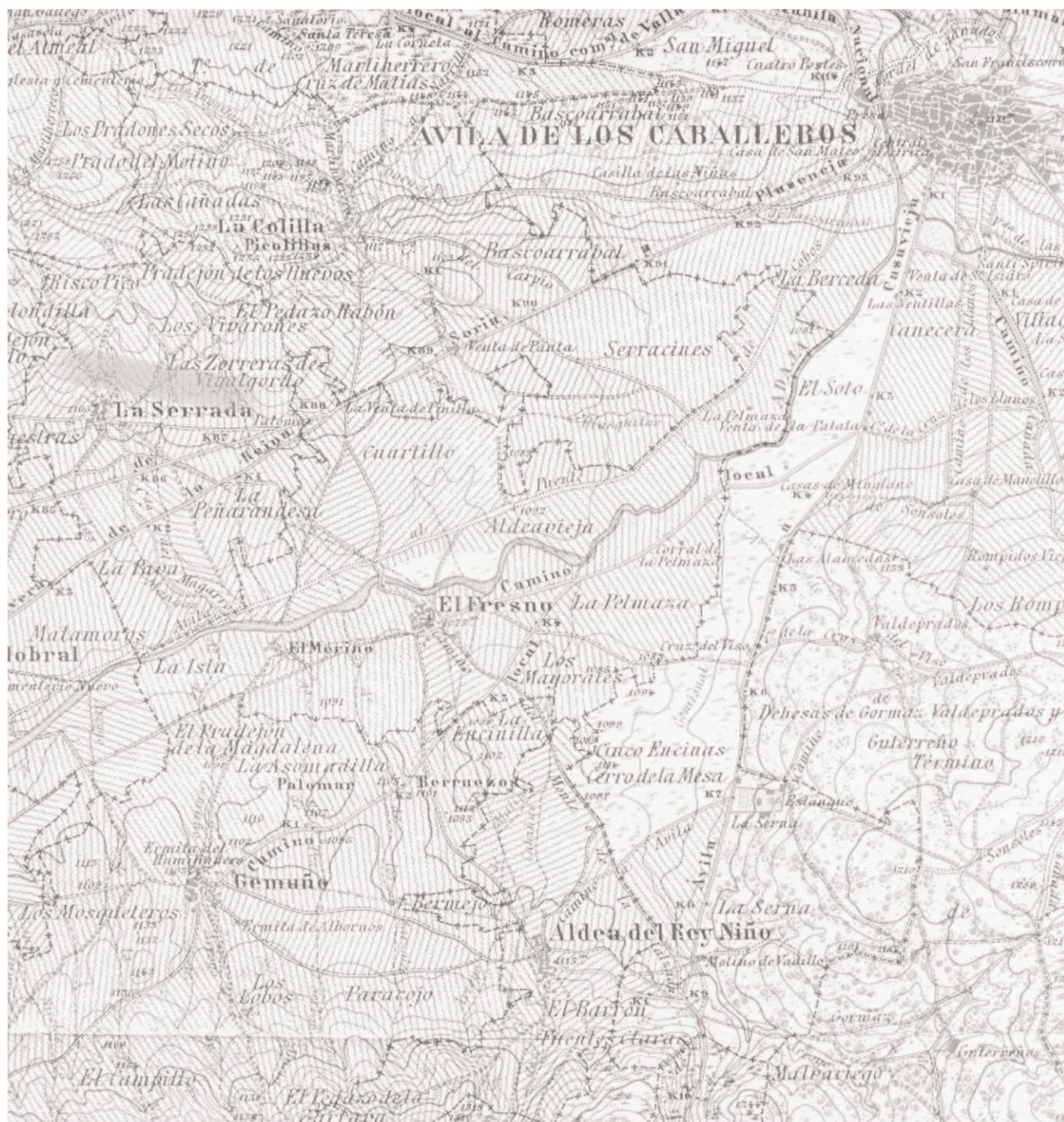
Siguiendo el plano que se adjunta se pueden apreciar los márgenes de seguridad que se han marcado en torno al yacimiento.

En el supuesto de que fuese imprescindible la remoción del subsuelo (edificación de instalaciones agropecuarias, albiges, perforaciones de agua, etc) se le daría un *Nivel de Protección A-3*, por lo que la Administración Competente en materia de Patrimonio Arqueológico, la Junta de Castilla y León, deberá conocer el proyecto de obra con anterioridad a la concesión de permiso por parte del Ayuntamiento, determinando la procedencia de las intervenciones que se considerasen necesarias.

CATÁLOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS DEL TÉRMINO MUNICIPAL

YACIMIENTO: EL PICUEZO

DOCUMENTACIÓN PLANIMÉTRICA. SITUACIÓN. E:1:50.000:



Localidad: La Serrada.

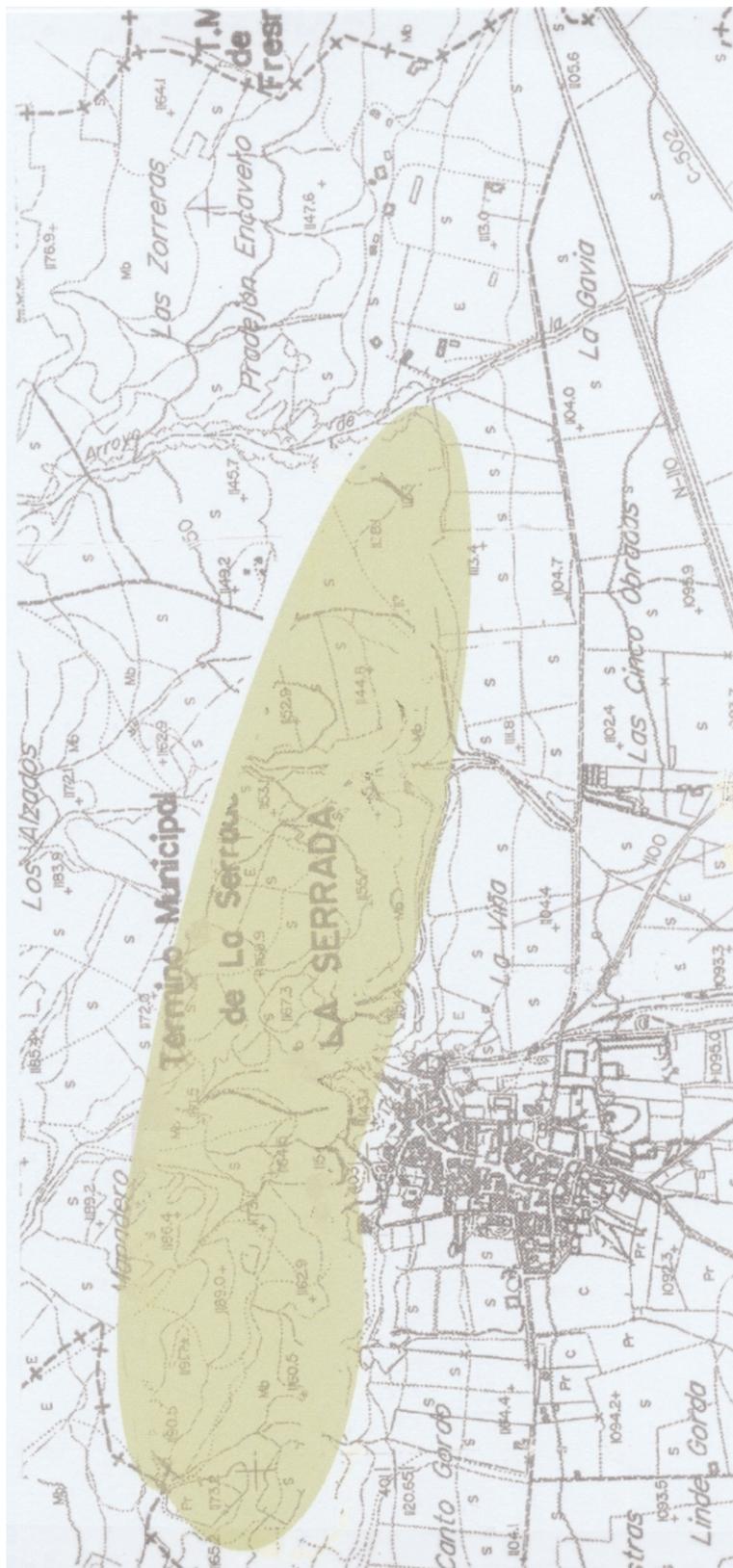
Municipio: La Serrada.

Yacimiento: El Picuezo.

CATÁLOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS DEL TÉRMINO MUNICIPAL

YACIMIENTO: EL PICUEZO

DOCUMENTACIÓN PLANIMÉTRICA. PLANO PARCELARIO. E:1:10.000



CATÁLOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS DEL TÉRMINO MUNICIPAL**YACIMIENTO: EL PICUEZO****DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA:****CATÁLOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS DEL TÉRMINO MUNICIPAL****YACIMIENTO: LAS SERRADILLAS****RESULTADOS DE LA PROSPECCIÓN Y PROPUESTA DE PROTECCIÓN:****NOMBRE DEL YACIMIENTO:** Las Serradillas.

LOCALIZACIÓN: El yacimiento se localiza en unas tierras de labor, en una zona llana fuertemente modificada por el trazado de la carretera Ávila-Plasencia ya que ésta atraviesa el propio yacimiento. Éste se sitúa a ambos lados de la vía, entre los km. 87 y 86 de la misma. Se asienta en la zona llana del fondo del Valle Amblés

Accesos. Desde la localidad de La Serrada se accede a la carretera. En el cruce con la misma a ambos lados de la calzada.

Hoja M.T.N: Esc.1/ 25.000 *Número:* 531-II *Nombre:* Ávila Oeste.
Latitud: 40° 37' 40" *Longitud:* 4° 47' 5" *Meridiano:* Madrid

ATRIBUCIÓN CULTURAL Y TIPOLOGÍA.

Atribución cultural: Histórico. Los restos cerámicos permiten clasificar el yacimiento como tardoromano o visigodo con una cronología aproximada del siglo IV al VII.

Tipología: Resulta difícil de precisar a partir de esta prospección, las características de este asentamiento ya que no parece tratarse de una villa que contaría con unas dimensiones mayores. Quizás se trate de un asentamiento más reducido, localizado allí por la cercanía del arroyo.

DESCRIPCIÓN.

Extensión: 0'40 hectáreas.

La extensión aproximada del yacimiento sería de 80 x 50 m.

Materiales arqueológicos: Todos los fragmentos cerámicos han sido fabricados "a torno". Así mismo se localizan restos de teja plana o tégula, teja curva muy vasta y gruesa y con señales de fábrica (ungulaciones) y abundantes restos de piedra granítica.

ESTADO DE CONSERVACIÓN.

Al tratarse de una zona cultivada, los daños que el subsuelo haya podido recibir son los propios de la realización de tareas agrícolas en estos campos.

ACTUACIONES REALIZADAS EN EL YACIMIENTO.

Prospección: titular y campañas. Con anterioridad a la prospección efectuada en el año 2000 para el presente informe, campaña de prospección de 1991 realizada por Jesús Caballero Arribas.

SITUACIÓN LEGAL.

Propiedad privada. **Parcelas:** Polígono 2, Parcelas 38-39, 41-44, 32, 1-13, 3053-3054.

Propietario (Revisar el plano parcelario)

CATÁLOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS DEL TÉRMINO MUNICIPAL

YACIMIENTO: LAS SERRADILLAS

RESULTADOS DE LA PROSPECCIÓN Y PROPUESTA DE PROTECCIÓN:

PROPUESTA DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

Yacimiento en terreno no urbano.

Nivel de Protección propuesto: A-2, en el que la única intervención posible sería la derivada de la propia investigación arqueológica (Tipo de intervención "I": Investigación arqueológica y protección de restos), no llevándose a cabo ningún tipo de obra que suponga remociones del subsuelo, al margen de las propiamente agrícolas.

La actuación que se considera necesaria, habida cuenta de las características del yacimiento son las derivadas de un Seguimiento Arqueológico (Tipo de Intervención "S") en las que un profesional realizaría un seguimiento de los trabajos de remoción de aquellas tierras que se pretendiesen extraer o mover. A tenor de los resultados la Administración Competente determinaría la procedencia de llevar a cabo intervenciones del Tipo "C" o/y "E".

Habida cuenta de la situación del yacimiento y de lo que ha sucedido con parte de su traza en el pasado, se recomienda que cualquier remodelación que se proyecte realizar en la carretera, tenga la supervisión arqueológica oportuna para impedir futuras alteraciones que afectasen de nuevo al yacimiento.

En el supuesto de que fuese imprescindible la remoción del subsuelo (edificación de instalaciones agropecuarias, aljibes, perforaciones de agua, etc) se le daría un Nivel de Protección A-3, por lo que la Administración competente en materia de Patrimonio Arqueológico, la Junta de Castilla y León, deberá conocer el proyecto de obra con anterioridad a la concesión de permiso por parte del Ayuntamiento, determinando la procedencia de las intervenciones que se considerasen necesarias.

CATÁLOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS DEL TÉRMINO MUNICIPAL

YACIMIENTO: LAS SERRADILLAS

DOCUMENTACIÓN PLANIMÉTRICA. SITUACIÓN. E:1:50.000:



Localidad: La Serrada.

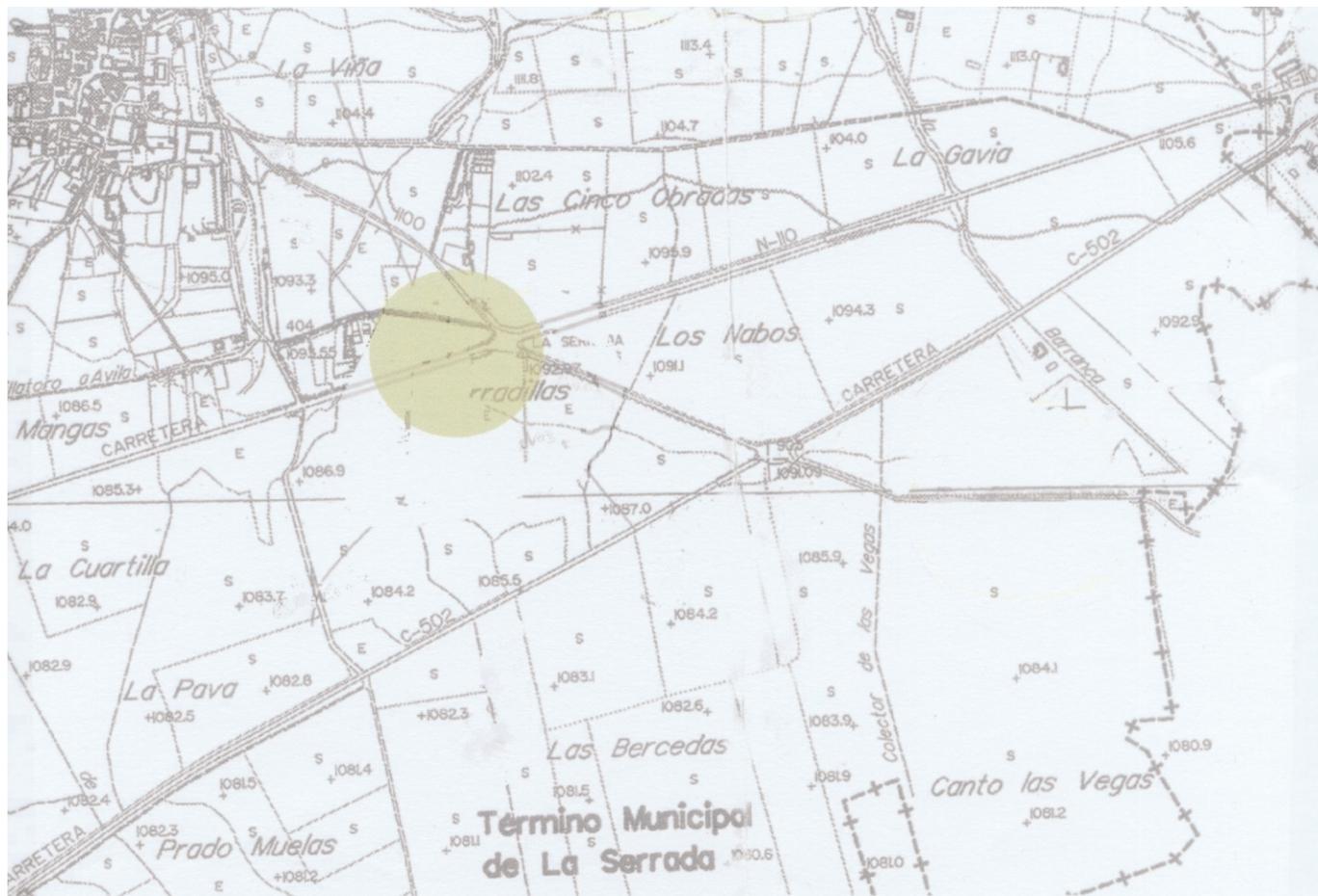
Municipio: La Serrada.

Yacimiento: Las Serradillas.

CATÁLOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS DEL TÉRMINO MUNICIPAL

YACIMIENTO: LAS SERRADILLAS

DOCUMENTACION PLANIMETRICA. PLANO PARCELARIO. E:1:10.000



CATÁLOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS DEL TÉRMINO MUNICIPAL**YACIMIENTO: LAS SERRADILLAS****DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA:****CATÁLOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS DEL TÉRMINO MUNICIPAL****YACIMIENTO: LOS PALOMARES3****RESULTADOS DE LA PROSPECCIÓN Y PROPUESTA DE PROTECCIÓN:****NOMBRE DEL YACIMIENTO:** Los Palomares.

LOCALIZACIÓN: El yacimiento se localiza en unas tierras de labor, en una zona llana fuertemente modificada por el trazado de la carretera Ávila-Plasencia. Se asienta en la zona llana del fondo del Valle Amblés. El río Adaja discurre a 1'5 Km. del mismo.

Accesos. Desde la localidad de La Serrada se toma el camino de El Fresno y, una vez cruzada la carretera general, se continúan 250 m.. El yacimiento, desde este punto, se sitúa a mano izquierda.

Hoja M.T.N: Esc.1/ 25.000 *Número:* 531-I *Nombre:* Ávila Oeste.
*Latitud:*40° 37' 35" *Longitud:* 4° 46' 33" *Meridiano:* Madrid

ATRIBUCIÓN CULTURAL Y TIPOLOGÍA.

Atribución cultural: Histórico. Los restos cerámicos permiten clasificar el yacimiento como tardorromano o visigodo con una cronología aproximada del siglo IV al VII.

Tipología: El hecho de no encontrarse en la ribera misma de un cauce y sus dimensiones reducidas, hacen pensar que no se trate de una villa o hacienda romana reutilizada después. Cabe la posibilidad de que se tratase de un asentamiento menor y puntual.

DESCRIPCIÓN.

Extensión: 0'70 hectáreas.

El yacimiento es visible, especialmente, por el cambio de tonalidad, más oscura y grisácea, en ciertos puntos de la superficie que ocupa. Se tiene constancia de la aparición de numerosas piedras de granito que han sido apartadas durante los trabajos agrícolas con el fin de entorpecerlas.

La extensión aproximada del yacimiento sería de 70 x 100 m.

Materiales arqueológicos: Todos los fragmentos cerámicos han sido fabricados "a torno". Así mismo se localizan restos de teja plana o tégula, teja curva muy vasta y gruesa y con señales de fábrica (ungulaciones) y abundantes restos de piedra granítica.

ESTADO DE CONSERVACIÓN.

Sin duda, el yacimiento ha sufrido una seria agresión en el momento de construcción de la actual carretera y su posterior ampliación de cunetas. Se tiene constancia de que en tales tareas se extrajeron numerosas piedras y que se detectó un nivel arqueológico de tonalidad muy oscura que parecía contener material arqueológico.

Por otra parte, al tratarse de una zona cultivada, los daños que el subsuelo haya podido recibir son los propios de la realización de tareas agrícolas en estos campos.

ACTUACIONES REALIZADAS EN EL YACIMIENTO.

Prospección: titular y campañas. Con anterioridad a la prospección efectuada en el año 2000 para el presente informe, campaña de prospección de 1991 realizada por Jesús Caballero Arribas.

SITUACIÓN LEGAL.

Propiedad privada.

Parcelas: Polígono 4, Parcela 112-3.

Polígono 3, Parcela 112-2.

Propietario (Revisar el plano parcelario)

CATÁLOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS DEL TÉRMINO MUNICIPAL

YACIMIENTO: LOS PALOMARES

RESULTADOS DE LA PROSPECCIÓN Y PROPUESTA DE PROTECCIÓN:

PROPUESTA DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

Yacimiento en terreno no urbano.

Nivel de Protección propuesto: A-2, en el que la única intervención posible sería la derivada de la propia investigación arqueológica (Tipo de intervención "I": Investigación arqueológica y protección de restos), no llevándose a cabo ningún tipo de obra que suponga remociones del subsuelo, al margen de las propiamente agrícolas.

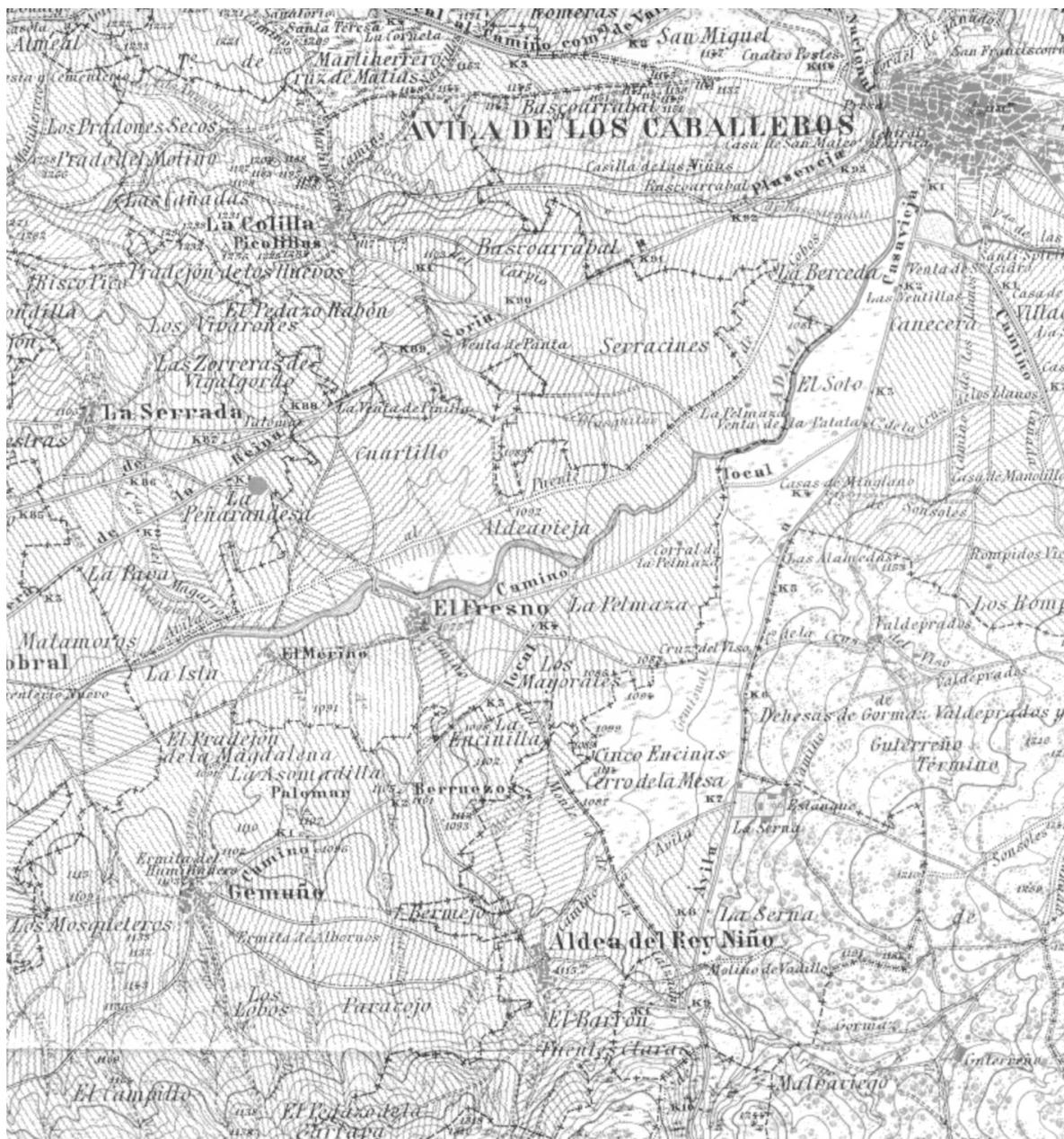
La actuación que se considera necesaria, habida cuenta de las características del yacimiento son las derivadas de un Seguimiento Arqueológico (Tipo de Intervención "S") en las que un profesional realizaría un seguimiento de los trabajos de remoción de aquellas tierras que se pretendiesen extraer o mover. A tenor de los resultados la Administración Competente determinaría la procedencia de llevar a cabo intervenciones del Tipo "C" o/y "E".

En el supuesto de que fuese imprescindible la remoción del subsuelo (edificación de instalaciones agropecuarias, albiges, perforaciones de agua, etc) se le daría un Nivel de Protección A-3, por lo que la Administración competente en materia de Patrimonio Arqueológico, la Junta de Castilla y León, deberá conocer el proyecto de obra con anterioridad a la concesión de permiso por parte del Ayuntamiento, determinando la procedencia de las intervenciones que se considerasen necesarias.

CATÁLOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS DEL TÉRMINO MUNICIPAL

YACIMIENTO: LOS PALOMARES

DOCUMENTACIÓN PLANIMÉTRICA. SITUACIÓN. E:1:50.000:



Localidad: La Serrada.

Municipio: La Serrada.

Yacimiento: Los Palomares.

CATÁLOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS DEL TÉRMINO MUNICIPAL

YACIMIENTO: LOS PALOMARES

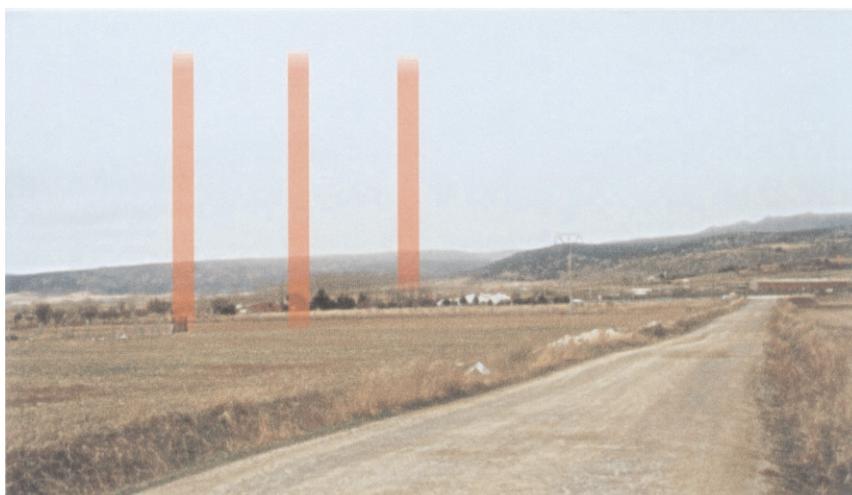
DOCUMENTACIÓN PLANIMÉTRICA. PLANO PARCELARIO. E:1:10.000



CATÁLOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS DEL TÉRMINO MUNICIPAL

YACIMIENTO: LOS PALOMARES

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA:



CATÁLOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS DEL TÉRMINO MUNICIPAL

YACIMIENTO: MATAMOROS

RESULTADOS DE LA PROSPECCIÓN Y PROPUESTA DE PROTECCIÓN:

NOMBRE DEL YACIMIENTO: Matamoros.

LOCALIZACIÓN: El yacimiento se localiza en unas tierras de labor, en una zona llana donde se observan algunos humedales prácticamente secos. Al fondo de este emplazamiento, se localiza una gravera de extracción de áridos.

Accesos. Se accede por la cañada de Ávila a Puente Cobos. El yacimiento se encuentra a unos 200 m. antes de llegar al término de Salobral y a unos 100m. a la derecha de la propia cañada, en las inmediaciones del arroyo de las Mangas.

Hoja M.T.N: Esc.1/ 25.000 Número: 531-I Nombre: Ávila Oeste.
Latitud:40° 36' 52" Longitud: 4° 47' 8" Meridiano: Madrid

ATRIBUCIÓN CULTURAL Y TIPOLOGÍA.

Atribución cultural: Prehistórico. Dada la escasa concentración cerámica, no puede concretarse más habida cuenta de los restos que se localizan sobre el terreno.

Tipología: No se puede asegurar nada acerca de que tipo de hábitat hubo de ubicarse en tal lugar ante la falta de evidencias físicas de construcciones o de hallazgos de otro tipo de materiales. El poblamiento hubo de emplazarse allí con el fin de aprovechar la zona ribereña del pequeño arroyo.

DESCRIPCIÓN.

Extensión: 0'25 hectáreas.

La posibilidad de delimitar el yacimiento con cierta exactitud resulta harto difícil puesto que la dispersión del material dificulta tal tarea. En el plano de situación se ha tratado de crear un margen en torno a los hallazgos.

Materiales arqueológicos: Se han localizado fragmentos de cerámica realizada "a mano", sin decoración. Así mismo, y más significativos, son los restos de lascas de sílex y núcleos de este mineral y que permiten datar la estación como prehistóricas pero sin la posibilidad de concretar más.

ESTADO DE CONSERVACIÓN.

Al tratarse de una zona cultivada, los daños que el subsuelo haya podido recibir son los propios de la realización de tareas agrícolas en estos campos.

ACTUACIONES REALIZADAS EN EL YACIMIENTO.

Prospección: titular y campañas. Con anterioridad a la prospección efectuada en el año 2000 para el presente informe, campaña de prospección de 1991 realizada por Jesús Caballero Arribas.

SITUACIÓN LEGAL.

Propiedad privada.

Parcelas: Polígono 4, Parcela 181

Propietario (Revisar el plano parcelario)

CATÁLOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS DEL TÉRMINO MUNICIPAL

YACIMIENTO: MATAMOROS

RESULTADOS DE LA PROSPECCIÓN Y PROPUESTA DE PROTECCIÓN:

PROPUESTA DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

Yacimiento en terreno no urbano.

Nivel de Protección propuesto: A-2, en el que la única intervención posible sería la derivada de la propia investigación arqueológica (Tipo de intervención "I": Investigación arqueológica y protección de restos), no llevándose a cabo ningún tipo de obra que suponga remociones del subsuelo, al margen de las propiamente agrícolas.

La actuación que se considera necesaria, habida cuenta de las características del yacimiento son las derivadas de un Seguimiento Arqueológico (Tipo de Intervención "S") en las que un profesional realizaría un seguimiento de los trabajos de remoción de aquellas tierras que se pretendiesen extraer o mover. A tenor de los resultados la Administración Competente determinaría la procedencia de llevar a cabo intervenciones del Tipo "C" o/y "E".

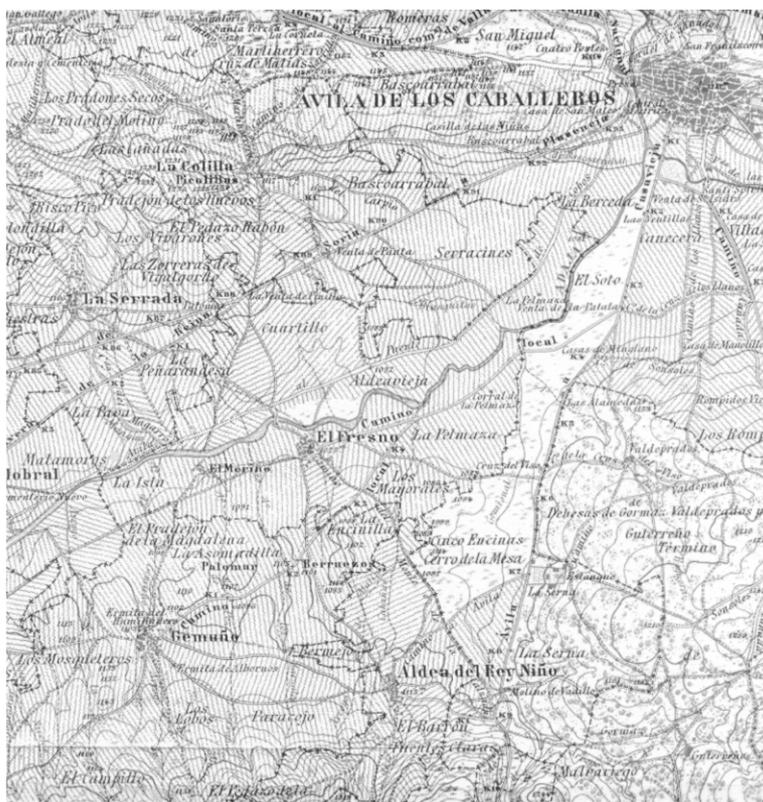
Es recomendable aplicar un cinturón de seguridad ya que el yacimiento parece extenderse en dirección Noreste. Teniendo en cuenta esto, en esta zona se indica una zona de protección y seguridad de 50 m. en todo el perímetro del yacimiento que permita verificar, en caso de intervención, que no se altera alguna zona del mismo. En esta zona y así mismo se debería efectuar seguimiento en el caso de llevarse a cabo cualquier movimiento de tierra que no fuera el habitual y propio de las labores agrícolas.

En el supuesto de que fuese imprescindible la remoción del subsuelo (edificación de instalaciones agropecuarias, aljibes, perforaciones de agua, etc) se le daría un Nivel de Protección A-3, por lo que la Administración competente en materia de Patrimonio Arqueológico, la Junta de Castilla y León, deberá conocer el proyecto de obra con anterioridad a la concesión de permiso por parte del Ayuntamiento, determinando la procedencia de las intervenciones que se considerasen necesarias.

CATÁLOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS DEL TÉRMINO MUNICIPAL

YACIMIENTO: MATAMOROS

DOCUMENTACIÓN PLANIMÉTRICA. SITUACIÓN. E:1:50.000:



CATÁLOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS DEL TÉRMINO MUNICIPAL

YACIMIENTO: MATAMOROS

DOCUMENTACIÓN PLANIMÉTRICA. PLANO PARCELARIO. E:1:10.000



CATÁLOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS DEL TÉRMINO MUNICIPAL**YACIMIENTO: MATAMOROS****DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA:****ANEXO 3.- RELACIÓN DE DOCUMENTOS ESCRITOS O GRÁFICOS QUE INTEGRAN LAS NORMAS.**

La presente relación se incluye a efectos de lo señalado en el art.61.2, de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, para su publicación como anexo al acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Provincia.

DOCUMENTO DE METODOLOGÍA.**DOCUMENTO DE INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO.**

Documento Escrito.

Planos de Información:

I.1. Información general del Término Municipal. E 1:10.000

I.2. Información general del Casco Urbano de. E 1:2.000

DOCUMENTO NORMATIVO.

Documento Escrito.

Anexos.

Planos de Proyecto:

P.1. Clasificación del Suelo del Término Municipal. E 1:10.000

P.2. Clasificación del Suelo Urbano. E 1:2.000