



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

Viernes, 27 de Febrero de 2004

Número 40

Fascículo primero

S U M A R I O

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

Junta de Castilla y León 1 a 95

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Excmo. Ayuntamiento de Ávila 95

Diversos Ayuntamientos 96

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

Número 217/04

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

DELEGACIÓN TERRITORIAL DE ÁVILA

Servicio Territorial de Fomento

Comisión Territorial de Urbanismo

La Comisión Territorial de Urbanismo de Ávila, en sesión celebrada el 29 de octubre de 2003 adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

EXPTE: PTO. 38/02 de las Normas Urbanísticas Municipales de NAVAHONDILLA (ÁVILA).

APROBAR DEFINITIVAMENTE, las Normas Urbanísticas Municipales de NAVAHONDILLA (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, 27 de Noviembre de 2003

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

RELACIÓN DE TODOS LOS DEMÁS DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL INSTRUMENTO APROBADO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE NAVAHO DILLA (Ávila), (Expte PTO 38/02), además de la Memoria que es objeto de publicación íntegra.

- CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS
- PLANOS:
 - Plano N° 01 : Ordenación: Clasificación del Suelo
 - Plano N° 02 : Ordenación: Clasificación y Calificación del Suelo
 - Plano N° 03 : Ordenación: Gestión del Suelo
 - Plano N° 04: Ordenación: Clasificación y Calificación del Suelo
 - Plano N° 05 : Ordenación: Estructura General
 - Plano N° 02 B: Ordenación: Clasificación y Calificación del Suelo (Urbanización Navapark)
 - Plano N° 02 C: Ordenación: Clasificación y Calificación del Suelo (Urbanización Navahonda)
 - Plano N° 02 D: Ordenación: Clasificación y Calificación del Suelo (Urbanización) Pinar del Valle)

Ávila, 27 de Noviembre de 2003

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

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

NAVAHO DILLA (Ávila)

NORMATIVA

APROBACIÓN PROVISIONAL: JUNIO DE 2003

Propiedad: Excmo AYUNTAMIENTO

Equipo Redactor: JESÚS ROMAN SERRANO

NORMAS URBANÍSTICAS INDICE.

- 1.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL
- 2.- RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO
- 3.- DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES
- 4.- DEFINICIONES
- 5.- NORMAS GENERALES DE USO
- 6.- NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN
- 7.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN
- 8.- NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN
- 9.- NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO
- 10.- NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE
- 11.- NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO RÚSTICO

PLANOS DE ORDENACIÓN

- 0-1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL TERMINO MUNICIPAL (1:10.000).
- 0-2 CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN EN EL SUELO (1:2000).
- 0-3 GESTIÓN DEL SUELO (1:2000).
- 0-4 ALINEACIONES (1:2000).
- 0-5 ESTRUCTURAS GENERALES DEL MUNICIPIO (1:2000).

I.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

- 1.1. Objeto, naturaleza y características
- 1.2. Ámbito de aplicación
- 1.3. Vigencia
- 1.4. Efectos
- 1.5. Revisión, modificación y suspensión

Supuestos generales de revisión.

Iniciativa de la revisión

Revisión a causa del planeamiento superior Modificación puntual

- 1.6. Afecciones. Normativa Complementaria
- 1.7. Contenido documental
- 1.8. Normas de interpretación

2.- RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

- 2.1. Clasificación del Suelo
- 2.2. Regulación de derechos y cargas de la propiedad del suelo
- 2.3. Incidencia de las Normas sobre las situaciones preexistentes.

3.- DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

- 3.1. Condiciones generales para su desarrollo
- 3.2. Planeamiento de desarrollo
 - 3.2.1. Objeto
 - 3.2.2. Tipos
- 3.3. Condiciones de actuación y ejecución de las Normas Urbanísticas
 - 3.3.1. Ámbitos de actuación
 - 3.3.2. Determinación del sistema de actuación
 - 3.3.3. Obtención de los terrenos rotacionales y de viales
 - 3.3.4. Conservación de la Urbanización
 - 3.3.5. Aprovechamiento urbanístico
 - 3.3.6. Derecho a edificar
- 3.4. Licencias, Autorizaciones y Ordenes de Ejecución
 - 3.4.1. Actos sujetos a Licencia
 - 3.4.2. Régimen General
 - 3.4.3. Procedimiento
 - 3.4.4. Autorizaciones Concurrentes
 - 3.4.5. Caducidad y Prorroga
 - 3.4.6. Licencia de Primera Ocupación
 - 3.4.7. Publicidad
 - 3.4.8. Ordenes de Ejecución
 - 3.4.9. Declaración de Ruina

4.- DEFINICIONES

- 4.1 Definiciones referentes al planeamiento
- 4.2. Definiciones referentes a la parcela
- 4.3. Definiciones referentes a la edificación

5.- NORMAS GENERALES DE USO

- 5.1. Definición y Clasificación de los usos del Suelo
 - 5.1.1. Definición
 - 5.1.2. Clasificación
- 5.2. Definición y Condiciones Generales de cada Uso
 - 5.2.1. Uso de Vivienda
 - 5.2.2. Uso Hotelero o Residencial Comunitario
 - 5.2.3. Uso Agropecuario
 - 5.2.4. Uso Industrial
 - 5.2.5. Uso Almacén
 - 5.2.6. Uso Comercial
 - 5.2.7. Uso Garaje Aparcamiento
 - 5.2.8. Uso de Oficina y Administración Pública
 - 5.2.9. Uso de Reunión y Espectáculos
 - 5.2.10. Uso Educativo
 - 5.2.11. Uso Sanitario
 - 5.2.12. Uso Deportivo
 - 5.2.13. Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras.
Obras Públicas
 - 5.2.14. Uso Religioso 29
 - 5.2.15. Espacios Libres y Zonas Verdes 29
 - 5.2.16. Actividades Extractivas 30
 - 5.2.17 Transformación de productos agropecuarios y forestales
 - 5.2.18. Recreativo Turístico del medio físico y cinegético
 - 5.2.19. Usos Excepcionales en el medio físico

6.- NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

- 6.1. Finalidad
 - 6.1.2. Grado de urbanización
- 6.2. Definición y Clasificación del sistema viario
- 6.3. Condiciones del Trazado
- 6.4. Pavimentación y encintado
- 6.5. Abastecimiento de agua
- 6.6. Evacuación de aguas residuales y pluviales. Depuración
- 6.7. Suministro de energía
- 6.8. Iluminación
- 6.9. Otros Servicios
- 6.10. Plantaciones (jardinería y arbolado)

7.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

7.1.- Condiciones de Volumen

- 7.1.1. Medición de la altura de edificación y cornisa
- 7.1.2. Construcciones permitidas por encima de la altura
- 7.1.3. Entrantes. Salientes. Vuelos

7.2 .Condiciones exteriores

7.2.1. Conservación

7.3. Patios

7.3.1. Clasificación

7.4. Condiciones interiores

- 7.4.1. Condiciones de los locales habitables
- 7.4.2. Sótanos y semisótanos

8.- NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

8.1. Alcance y Contenido

8.2. Protección Medio Ambiental

- 8.2.1. Alcance y Contenidos
 - 8.2.2. Vertidos sólidos (basuras)
 - 8.2.3. Vertidos líquidos (aguas residuales)
 - 8.2.4. Vertidos Gaseosos
 - 8.2.5. Contaminación acústica y vibratorio
 - 8.2.6. Protección contra incendios
- ### 8.3. Protección Paisajística
- 8.3.1. Hallazgos de Interés
 - 8.3.2. Protección del Paisaje
- ### 8.4. Protección de la escena urbana
- 8.4.1 Conservación del trazado y características del viario
 - 8.4.2. Protección de visualizaciones
 - 8.4.3. Conservación de los Espacios Libres
 - 8.4.4. Arbolado y Vegetación
 - 8.4.5 Cerramiento de Solares
 - 8.4.6. Supresión de barreras físicas
 - 8.4.7. Anuncios
 - 8.4.8. Servidumbres urbanas
- ### 8.5. Protección del Patrimonio Edificado
- 8.5.1. Ordenanza de Conservación periódica de fachadas
 - 8.5.2. Ordenanza de Eliminación y Atenuación de impactos

9.- NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO

9.1. Ámbito de aplicación

9.2. Condiciones para su desarrollo

- 9.2.1. Actuaciones actuaciones aisladas e integradas
- 9.2.2. Planes de desarrollo

9.2.3 Solar

9.2.4. Ejecución simultanea de la urbanización

9.3. Obligaciones de los propietarios

9.4. Zonas de Ordenanza

Fichas de Ordenanzas.

9.5. Sectores

Fichas de Sectores

10.- NORMAS PARTICULARES PARA SUELO URBANIZABLE

10.1. Ámbito de Aplicación

10.1.1 Delimitación

10.1.2. División en sectores

10.2. Condiciones Generales para su desarrollo.

10.2.1. Planes parciales

10.2.2. Unidades de actuación

10.2.3. Proyecto de actuación

10.2.4. Ejecución de infraestructuras y sistemas generales

10.2.5. Otras obras

10.2.6. Obras y proyectos de urbanización

10.2.7. Derecho a edificar.

10.2.8. Edificación y urbanización simultáneas

10.2.9. Parcelación

10.3 Fichas de sectores suelo urbanizable

11- NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO RÚSTICO

11.1. Ámbito de Aplicación y Categorías

11.1.1. Ámbito

11.1.2. Categorías

11.1.3. Suelo rústico sin protección o

11.1.4. Suelo rústico protegido

11.2. Desarrollo del suelo no urbanizable mediante instrumentos de Planeamiento

11.2.1. Desarrollo

11.2.2. Determinaciones de Planes Especiales

11.4. Parcelaciones Rústicas

11.4.1. Carácter Rústico. Unidad mínima de cultivo

11.4.2. Licencia Municipal

11.4.2.1. Documentación del expediente.

11.4.3 Edificaciones existentes

11.5. Construcciones e Instalaciones

11.5.1. Obras, instalaciones y edificaciones permitidas

11.5.2. Condiciones comunes de la edificación

11.5.3. Excepciones a las condiciones comunes

11.5.4. Condiciones comunes higiénicas y de seguridad

- 11.5.5 Condiciones estéticas
- 11.5.6. Tramitación y Documentación de los expedientes
 - 11.5.6.1. Tramitación
 - 11.5.6.2. Documentación del expediente
- 11.5.7. Actuaciones sobre edificaciones existentes en suelo rústico.
- 11.6. Concepto y Definición de Núcleo de Población
 - 11.6.1. Núcleo de Población
 - 11.6.2. Riesgo de formación de núcleos de población
- 11.7. Condiciones particulares del suelo rústico común
- 11.8. Condiciones específicas para el suelo protegido
 - 11.8.1- Regulación de usos
 - 11.8.2. Clasificación de los usos del suelo
 - 11.8.3. Categorías del suelo rústico protegido
 - 11.8.3.1.1 Condiciones específicas suelo rústico con protección Natural
 - 11.8.3.1.2 Condiciones específicas rústico con protección Natural. Fluvial
 - 11.8.3.1.3 Condiciones específicas rústico protección Natural. Vías Pecuarias
 - 11.8.3.2 Condiciones específicas suelo rústico con protección Agrícola
 - 11.8.3.3 Condiciones específicas rústico con protección Infraestructuras
 - 11.8.3.4 Condiciones específicas suelo rústico con protección Cultural

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE NAVAHOONDILLA NORMATIVA

CAPITULO I - DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

1.1.- OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS

Objeto y fundamento

El objeto de las presentes Normas Urbanísticas Municipales es la ordenación urbanística de todo el termino, regulando el uso de los terrenos y las condiciones de la edificación. Tiene como fundamento lo dispuesto en el Artículo 43 de la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León.

Características.

Estas Normas Urbanísticas Municipales tienen las siguientes características:

- A.- Son una ordenación integral del territorio de ámbito municipal
- B.- Son originarias, no derivadas o dependientes. Solo en el caso de que se apruebe una figura de planeamiento supramunicipal que les afecte o modifique, estas Normas deberán acomodarse a sus determinaciones.
- C.- Son inmediatamente ejecutivas.
- D.- Son la figura de planeamiento mas adecuada a las actuales características del término municipal.

1.2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las presentes Normas Urbanísticas Municipales son de aplicación en la totalidad del término municipal.

1.3. VIGENCIA

Entrada en vigor

Estas Normas Urbanísticas entrarán en vigor a partir del día siguiente a la fecha de publicación del acuerdo de su aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo de Ávila en el Boletín Oficial de la Provincia de en conformidad al Artículo 60 de la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León.

Vigencia indefinida.

Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión de las mismas, sin perjuicio de eventuales.

Modificaciones Puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

1.4.- EFECTOS

Estas Normas Urbanísticas Municipales, así como los Planes las desarrollen, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva serán públicos, obligatorios e inmediatamente ejecutados.

Publicidad

Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación de las presentes Normas Urbanísticas y los Planes que las desarrollen, así como a solicitar por escrito información del régimen aplicable a una finca. Y para ello deberá mantener un ejemplar exclusivamente a disposición del público de acuerdo al artículo 144 de la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León

Obligatoriedad

Estas Normas Urbanísticas Municipales y los Planes que las desarrollen obligan o vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones. cumplimiento que será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública.

Ejecutoriedad y legitimación de expropiaciones.

La ejecutoriedad del planeamiento implica que, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, quedan declaradas de utilidad pública las obras en el previstas y la necesidad de ocupación de los terrenos de los sistemas generales adscritos y las dotaciones públicas, a fines de expropiación, ocupación temporal o imposición de servidumbres, de acuerdo al artículo 63 de la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León.

1.5.- REVISIÓN, MODIFICACIÓN Y SUSPENSIÓN.

Supuestos generales de revisión.

Procederá la revisión de las presentes Normas Urbanísticas Municipales cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que obliguen a la total reconsideración de la estructura general orgánica, del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de los elementos o determinaciones estructurantes. Se entenderá que esto ocurre en cualquiera de los siguientes casos:

A.- Elección de un modelo territorial o estructura general distinto del previsto en estas Normas, que mantiene el modelo de las Normas Urbanísticas vigentes.

B.- Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación prevista en estas Normas.

C.- Previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista en las Normas Urbanísticas. Para ello se establecen los siguientes valores indicativos: urbanización del 70 % de la superficie total los Sectores establecidos en suelo urbano y en suelo urbanizable.

Iniciativa de la revisión.

En cualquier caso, para proceder a la iniciación de la revisión de estas Normas Urbanísticas Municipales en base a los supuestos anteriores, será imprescindible que se acuerde expresamente por el Ayuntamiento, por mayoría absoluta, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 57 de la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León.

Revisión a causa del planeamiento superior.

Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de ordenación territorial que afecte total o parcialmente al territorio municipal, se producirá la modificación de las determinaciones de estas Normas Urbanísticas para adaptarse a las previsiones de dicho instrumento de ordenación.

Modificación puntual.

Se considerarán modificaciones de las presentes Normas Urbanísticas Municipales, las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones no estructurantes antes definidos, o cuando afectando a la variación a los elementos o determinaciones estructurantes, esta no implique ninguno de los supuestos antes descritos para proceder a la revisión anticipada. Para esta Modificación Puntual se estará a lo dispuesto en el artículo 58 de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León.

1.6.- AFECCIONES. NORMATIVA COMPLEMENTARIA. Afecciones.

En todo lo no regulado por las presentes Normas Urbanísticas, se aplicará la normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial, en razón de la materia que regulen.

Normativa básica.

De carácter básico, serán de aplicación la legislación de régimen local y la urbanística, constituida por la legislación autonómica: la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León , los Reglamentos vigentes de acuerdo al Decreto 223/1999 de 5 de agosto, en tanto la Ley 5/1999 no sea objeto de desarrollo reglamentario, y la legislación estatal: la Ley 6/1998 de Régimen del Suelo y Valoraciones

1.7.- CONTENIDO DOCUMENTAL.

Las presentes Normas Urbanísticas Municipales constan de los siguientes documentos:

- 1.- Información constituida por una Memoria de información y Planos de información.
- 2.- Memoria justificativa.
- 3.- Planos de Ordenación.
- 4.- Normas Urbanísticas.

1.8.- NORMAS DE INTERPRETACIÓN

Normas generales de interpretación

Las determinaciones de las Normas Urbanísticas se interpretarán con 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 indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas 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.

Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de los documentos de Información y la Memoria Justificativa (de carácter más informativo o justificativo), se considerará que prevalecen aquellas sobre estas.

CAPITULO II.- RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

2.1.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO

En virtud de la legislación vigente, artículo 10 de la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León las Normas Urbanísticas Municipales de Navahondilla clasifican el suelo del termino municipal en urbano, urbanizable y rústico, según la delimitación definida en los planos de clasificación y ordenación de este documento.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes especiales de aprovechamiento y gestión que les son aplicables, regulando el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad de acuerdo al Título I de la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León.

Según la realidad consolidada y el destino previsto por las Normas se distinguen los siguientes:

A.- Suelo rústico, es aquel que las Normas consideran que deben mantenerse ajeno a cualquier destino urbano en favor de su valor agropecuario, forestal o natural.

Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación y su régimen particular se recoge en el capítulo XI de estas Normas.

B.- El suelo urbanizable comprende aquellas áreas, próximas al suelo edificado pero que careciendo de los servicios urbanísticos esenciales, reúnen condiciones par que puedan desarrollarse en un futuro próximo. Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación y su régimen particular se recoge en el capítulo X de estas Normas.

C.- El suelo urbano comprende las áreas ocupadas por el desenvolvimiento del pueblo y aquellas otras, que por ejecución de las Normas Urbanísticas Municipales, lleguen a adquirir tal situación. Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación y su régimen particular se recoge en el capítulo IX de estas Normas.

Igualmente se define la estructura general y orgánica del territorio a través de:

A.- Sistemas generales de comunicaciones, espacios libres, equipamiento y servicios públicos.

B.- Las distintas calificaciones de suelo que subdividen las clases de suelo en zonas de ordenanzas, en las que se les asigna usos globales, pormenorizados y la intensidad de los mismos.

2.2.- REGULACIÓN DE DERECHOS Y CARGAS DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Los derechos y obligaciones que se derivan del conjunto de determinaciones de las normas respecto al predio de que se trate, se corresponden con los enunciados del Título I de la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, el cumplimiento de los derechos y obligaciones se efectuará ajustándose a lo dispuesto en los artículos vigentes del Reglamento de Gestión con las especificaciones que en relación a ello contiene la presente normativa.

2.3.- INCIDENCIA DE LAS NORMAS SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES.

Los usos, incluidos los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas Urbanísticas que resultaron disconformes con las determinaciones de estas, serán considerados fuera de ordenación de manera explícita o en su caso usos disconformes con el planeamiento urbanístico.

A.- La consideración de fuera de ordenación lleva implícita la prohibición expresa de la realización de obras de consolidación, mejora, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, a tenor de lo establecido en el artículo 64 de la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León

En casos excepcionales, el Ayuntamiento podrá autorizar obras parciales de consolidación siempre que falten mas de 8 años para que expire el plazo fijado por la Administración su demolición o adquisición, o no se hubiera fijado dicho plazo.

B.- La consideración de usos disconformes con el planeamiento urbanístico permite autorizar obras de consolidación y aumentos de volumen y cambios de usos que permitan las determinaciones del nuevo planeamiento.

CAPITULO III.- DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

3.1.- CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO

3.1.1.- La aplicación de estas normas se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en las Normas Particulares para cada clase de suelo, Capítulo IX (suelo urbano), Capítulo X (suelo urbanizable) y Capítulo XI (suelo rústico) cuya delimitación se define en los planos de ordenación.

3.1.2.- En desarrollo de lo establecido por las presentes Normas Urbanísticas Municipales y de los objetivos marcados, el Ayuntamiento de Navahondilla o la Administración actuante en su caso, podrá proceder según las distintas clases de suelo a la aplicación de Planes de Desarrollo y la gestión y ejecución de los Proyectos que se detallan en estas Normas.

3.1.3.- Los particulares podrán formular o colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido de estas Normas Urbanísticas Municipales, incluso en la Modificación Puntual de estas Normas, en los términos previstos por la legislación así como colaborar en la gestión o ejecución.

3.2. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

3.2.1.- Objeto

La aplicación de los siguientes planes tiene por objeto el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas definidas en estas normas para cada clase de suelo en las Normas Particulares (Capítulos IX, X y XI) o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes, siempre que no contradigan los objetivos de planeamiento de estas Normas Urbanísticas Municipales, así como la representación formal de los derechos de los particulares de acuerdo con lo definido en las mismas.

3.2.2.- Tipos

Las Figuras de Planeamiento que pueden desarrollar estas Normas Urbanísticas, para cada tipo de suelo, son los siguientes:

A.- ESTUDIO DE DETALLE. Regulado por el artículo 45 de la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León y puede tener por objeto:

A.1.- Modificar la ordenación detallada del suelo urbano consolidado

A.2.- Completar la ordenación del suelo urbano consolidado ordenando volúmenes.

A.3.- Establecer la ordenación detallada, o bien modificar ésta en los sectores del suelo urbano no consolidado.

B.- PLAN PARCIAL. Regulado por el artículo 46 de la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León y puede tener por objeto:

B.1.- Establecer la ordenación detallada de los sectores del suelo urbanizable delimitado

B.2.- Modificar la ordenación detallada de los sectores del suelo urbanizable delimitado si ya estuviera establecida en el planeamiento general

B.3.- Delimitación de los sectores del suelo urbanizable no delimitado y su ordenación detallada posterior

C.- PLANES ESPECIALES. Regulados por el artículo 47 y en su caso 48 y 49 de la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, y pueden tener por objeto:

C.1.- Reforma Interior en el suelo urbano consolidado o no consolidado

C.2.- Protección de valores ambientales, culturales etc, en cualquier clase de suelo C.3.- Coordinar la ejecución de dotaciones urbanísticas en cualquier clase de suelo.

C.4.- Otras finalidades que se determinen reglamentariamente.

3.3.-CONDICIONES DE ACTUACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

3.3.1.- ÁMBITOS DE ACTUACIÓN.

A).- Tipos de ámbitos.

La ejecución de las Normas Urbanísticas Municipales y de los Planes que las desarrollen en suelo urbano y en el suelo urbanizable se desarrollará siempre por unidades de actuación, (actuaciones integradas), salvo cuando se

trate de la ejecución de sistemas generales, algunos de sus elementos, o la realización de actuaciones aisladas y directas en suelo urbano consolidado (actuaciones aisladas).

B).- Requisitos para la delimitación.

Las unidades de actuación se han delimitado, y podrá modificarse su delimitación, de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización del total de su superficie conforme a lo que establecen estas Normas Urbanísticas.

En suelo urbano, se pueden establecer unidades de actuación discontinuas, con la conformidad o no de los propietarios afectados, de acuerdo al artículo 73.2.b) de la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León.

C).- Procedimiento y formulación.

La delimitación de unidades de actuación se realizará en el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada de los sectores del suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable delimitado. En esta delimitación primará el perímetro definido en el plano de mayor escala, con independencia de la superficie cuantificada en la ficha correspondiente.

Pueden delimitarse nuevas unidades o mortificarse las existentes, de acuerdo a la tramitación establecida en el artículo 58.3.b) de la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León.

3.3.2.- DETERMINACIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN.

Las unidades de actuación se desarrollarán por el sistema que el Proyecto de Actuación proponga en cada caso, conforme a lo establecido en el artículo 75 de la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León y aprobado por el procedimiento regulado en el artículo 76, eligiendo entre siguientes los sistemas de actuación:

- Sistema de Concierto
- Sistema de Compensación.
- Sistema de Cooperación.
- Sistema de Concurrencia
- Sistema de Expropiación.

El Ayuntamiento acordará el cambio de sistema en caso de incumplimiento de los plazos señalados en el Proyecto de Actuación, de forma motivada, y con las garantías señaladas en el artículo 74 de la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León

3.3.3.- OBTENCIÓN DE LOS TERRENOS DOTACIONALES Y DE VIALES

Se ha de distinguir si los terrenos de dotaciones y de viales pertenecen a los sistemas generales, o son solo sistemas locales, vinculados a un sector determinado.

A).- Sistemas generales.

En el suelo urbano consolidado se obtendrán por expropiación exclusivamente.

En el suelo urbano no consolidado por cesión gratuita, de acuerdo al artículo 18 de la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León.

En suelo urbanizable delimitado se obtendrán por cesión gratuita de acuerdo al artículo 20 de la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León.

B).- Dotaciones locales.

En suelo urbano consolidado, por cesión gratuita para viales los terrenos exteriores a la alineación. Las dotaciones por expropiación.

En el suelo urbano no consolidado por cesión gratuita, de acuerdo al artículo 18 de la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León.

En suelo urbanizable delimitado se obtendrán por cesión gratuita de acuerdo al artículo 20 de la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León.

La ocupación directa se entiende como la ocupación de los terrenos afectos por el planeamiento a dotaciones urbanísticas públicas mediante el reconocimiento a su titular del derecho de integrarse en una unidad de actuación

con exceso de aprovechamiento real respecto del que corresponde a sus propietarios, de acuerdo al Artículo 93 de la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León

3.3.4.- CONSERVACION DE LA URBANIZACION

Los propietarios de los terrenos comprendidos en las unidades de actuación delimitadas, o que en el desarrollo urbanístico se delimiten, quedarán sujetos a la obligación de costear la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos.

Los propietarios deberán integrarse en una Entidad Colaboradora de Conservación para dar cumplimiento a la obligación anterior. Su participación en los costes de conservación y mantenimiento, se determinará de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 69 del Reglamento de Gestión.

3.3.5.- APROVECHAMIENTO URBANISTICO

A).- Adquisición del derecho

Este derecho se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados en las Normas Urbanísticas y en el Proyecto de Actuación.

En terrenos incluidos en sectores se deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Que haya ganado firmeza, en vía administrativa el acto de aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Actuación.

b) Que se haya formalizado, las actas de cesión a favor del Ayuntamiento de los terrenos reservados para dotaciones generales o locales.

c) Que se hayan tramitado y aprobado los documentos complementarios que se requieran y formalizado los compromisos y garantías correspondientes.

B).- Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación.

En el suelo urbano con solidado, el que corresponde por aplicación de la ordenanza de aplicación.

En el suelo urbano no consolidado el 100% del aprovechamiento medio del sector.

En un terreno situado en suelo urbanizable delimitado, el aprovechamiento patrimonial será el 90 % del aprovechamiento medio del sector.

3.3.6.- DERECHO A EDIFICAR

A).- Adquisición del derecho

El otorgamiento de la licencia de obras determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto sea conforme con la ordenación urbanística aplicable.

Cuando en la licencia se autorice a la urbanización y edificación simultáneas, el derecho quedará subordinado al cumplimiento de los deberes de urbanizar

B).- Plazos e incumplimientos.

El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, que como criterio general se establece en seis meses, interrupción máxima y finalización de las obras.

El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos anteriores, mediante su declaración formal, en expediente tramitado con audiencia del interesado. Una vez extinguido el derecho, no se podrá reanudar las actividades al amparo de la licencia caducada, salvo previa orden o autorización del Ayuntamiento y exclusivamente para obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes, según lo dispuesto en el de acuerdo al artículo 103 de la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León

C).- Urbanización y edificación simultáneas.

Podrá edificarse una parcela que no haya adquirido la condición de solar cuando se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que en la solicitud de licencia el particular interesado se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas.

b) Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía del 100 % del presupuesto de las obras de urbanización pendientes de ejecución.

c) Que en el escrito de solicitud de licencia, el propietario se comprometa a no utilizar la construcción hasta que no esté concluida las obras de urbanización y establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo comportará la declaración de caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios causados. Así mismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado b).

3.4.- LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y ORDENES DE EJECUCIÓN

3.4.1.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el artículo 97.1 de la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística y en estas Normas Urbanísticas Municipales.

Los actos relacionados anteriormente promovidos por órganos del Estado o entidades de derecho público, estarán igualmente sometidos a licencia, salvo lo dispuesto en el artículo 97.2 de la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León.

3.4.2.- RÉGIMEN GENERAL.

Las licencias urbanísticas se registrarán por el artículo 98 de la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, y 2, 3.º, 4.1º, 5, 8 y 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

La denegación de las licencias deberá ser motivada y fundarse en el incumplimiento de estas Normas, de la legislación específica aplicable o de cualquiera de los requisitos que debe contener el proyecto de solicitud.

3.4.3.- PROCEDIMIENTO.

El procedimiento para la solicitud y obtención de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en el artículo 99 de la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León y en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Atendiendo a los diferentes tipos de licencias la solicitud deberá acompañarse de la documentación siguiente:

A) Licencia de parcelación

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Parcelación a escala mínima 1:500 y con la inclusión de las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela, cuando así lo exija el Ayuntamiento.

B) Licencias de obras de servicios urbanísticos

Se exigirá la presentación de Proyectos de Obras realizados, de acuerdo con las Normas Generales de Urbanización que se señalan en este documento.

C) Licencias de edificación (obra mayor)

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Edificación ajustado a las Normas generales de la Edificación de este documento y a las Ordenanzas Específicas que afecten a la parcela. La presentación del Proyecto Básico permite la concesión de la correspondiente licencia de obra, pero no podrán iniciarse las mismas hasta que no se presente el proyecto de Ejecución.

Las licencias de edificación de obra mayor no se podrán conceder en tanto no se cumplan los siguientes requisitos:

- Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan estas Normas para que pueda ser edificada, es decir, que adquiera la condición de solar.

- Que se haya concedido previamente licencia de parcelación o alineación oficial en las zonas que así lo exijan las Ordenanzas o Normas Particulares.

D) Licencias de Edificación (obra menor)

A los efectos previstos en estas Normas Urbanísticas Municipales, tendrán la consideración de obra menor, aquellas que cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos:

- Que la obra o instalación prevista, sea del tipo que sea, cumpla y se adecue a lo establecido en estas Normas Urbanísticas, tanto con carácter general, como particular para la zona concreta en la que se ubique.

- Que la obra, ya sea de modificación, reforma o reparación, no podrá afectar o comprometer a los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, limitándose por tanto a los elementos o características interiores o secundarias de la misma.

- Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar.

- Que por su escasa complejidad o nivel técnico, y por no existir posible incidencia para la seguridad de las personas y las cosas, no resulta necesaria la redacción de un Proyecto completo, siempre y cuando:

A.- La instalación y obra a realizar quede perfectamente definida y garantizada su correcta ejecución, en la memoria, planos y demás documentación técnica que deban acompañar a la solicitud.

B.- El contratista o persona que vaya a ejecutar la obra demuestre el nivel técnico suficiente exigible en cada caso.

3.4.4.- AUTORIZACIONES CONCURRENTES.

El deber de solicitar y obtener la licencia no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos Organismos del Estado o de la Comunidad de Castilla y León

3.4.5.- CADUCIDAD Y PRORROGA

Las licencias caducan a los seis meses de su otorgamiento, si no se fija en la condición de la licencia otro plazo.

También caducarán automáticamente las licencias cuando se interrumpan por mas de seis meses la obra o la actividad amparada por la licencia.

Por causa plenamente justificada, a juicio del Ayuntamiento, podrán prorrogarse dichos plazos, y por igual periodo de tiempo.

3.4.6.- LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN.

Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la licencia, deberá solicitar ante el Ayuntamiento la primera ocupación, a cuya solicitud acompañará el certificado de final de obra y la documentación complementaria que de acuerdo a la ordenanza municipal así se establezca.

El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha realizado con sometimiento al contenido del proyecto, o en su caso, a las condiciones impuestos en la licencia, otorgará la de primera ocupación si el uso es conforme con las prescripciones de estas Normas.

3.4.7.- PUBLICIDAD

Será obligatorio en todas las obras de urbanización y de edificación disponer un cartel visible desde la vía pública que informe de las características de la licencia concedida y fecha de la misma.

3.4.8.- ORDENES DE EJECUCIÓN.

Todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier tipo de uso del suelo, edificación o instalación erigida y a lo largo de todo el periodo de vida de estas últimas, en condiciones que garanticen su seguridad, salubridad y ornato públicos.

El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la ejecución de obras en un bien inmueble por razón del interés turístico o estético, podrá ser exigido a través de las órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento o de los Organismos Urbanísticos habilitados al efecto.

Su regulación viene establecida en el artículo 106 de la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León.

3.4.9: DECLARACIÓN DE RUINA

El artículo 107 de la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla establece los casos en que cesa el deber de conservación y en su lugar, el propietario viene obligado a proceder al derribo.

El procedimiento para su declaración será el previsto en los Artículos 18 a 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

No obstante lo previsto en el Artículo 107, la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible, se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas y edificios existentes.

CAPITULO IV- DEFINICIONES

OBJETO

A efectos de la aplicación de la normativa de estas Normas Urbanísticas Municipales, los términos empleados para definir la regulación de la edificación, tendrán el significado que se le atribuye en este capítulo.

Se han clasificado en tres grupos, según que la definición afecte a:

Planeamiento

Parcela

Edificación

4.1.- DEFINICIONES REFERENTES AL PLANEAMIENTO.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Son áreas establecidas a los efectos de determinar las condiciones específicas de las actuaciones urbanísticas que se realicen en desarrollo de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento. Se consideran los siguientes tipos de ámbitos: la parcela (para las actuaciones aisladas) y el sector (para las actuaciones integradas)

APROVECHAMIENTO

Define la cantidad de metros cuadrados edificados, o que se pueden edificar, referidos al uso predominante en un sector determinado. Para ello el planeamiento fijará los coeficientes de ponderación de dicho uso predominante y los demás que se permitan en ese sector.

APROVECHAMIENTO MEDIO

Se obtendrá dividiendo el aprovechamiento lucrativo del sector (incluyendo las dotaciones privadas, pero excluyendo las públicas) por la superficie total del sector (deduciendo la superficie ocupada por las dotaciones públicas generales o locales, ya existentes, obtenidas por cesión gratuita)

DENSIDAD RESIDENCIAL

Número de unidades de vivienda que pueden asentarse por unidad de superficie (generalmente en Has.) en un determinado sector. Se denomina densidad bruta cuando se refiere a la superficie bruta total del ámbito.

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Son los integrantes del sistema de espacios libres de dominio y uso público, más aquellas partes no edificables de las parcelas, que independientemente de su titularidad pública o privada, sean de uso público.

SISTEMAS GENERALES

Los elementos que configuran la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio, adscritos a la utilidad pública y diseñados en función de las necesidades generales del municipio.

Son las siguientes:

- De comunicaciones exteriores y sus zonas de protección.
- De espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes.
- De equipamiento comunitario y centros públicos.

SISTEMAS INTERIORES O LOCALES

Conjunto de viales, espacios libres y equipamientos destinados y diseñados para servir a un ámbito inferior a la totalidad del municipio: el sector

SOLAR

En aquella porción del suelo urbano que reúne los requisitos establecidos en las presentes Normas Urbanísticas Municipales para considerarse parcela edificable y que se encuentra totalmente urbanizada; entendiéndose por ello que cuenta con los siguientes servicios: viario con calzada pavimentada y encintado de aceras bordeando, al menos, el frente de la parcela, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas residuales, alumbrado público y suministro de energía eléctrica, reuniendo los requisitos mínimos que en cuanto a grado de urbanización, establecen las presentes Normas Urbanísticas.

UNIDAD DE ACTUACIÓN.

Ámbito mínimo de actuación delimitado a los efectos de gestión y ejecución del planeamiento en suelo urbano no consolidado y todos los terrenos del suelo urbanizable, pudiendo coincidir con la totalidad o no del sector. Se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto entre los propietarios de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie, derivados del planeamiento.

ZONA

Superficie de carácter homogéneo en cuanto a ordenación urbana y a la asignación de usos del suelo y su intensidad, así como a las condiciones de edificación.

4.2.- DEFINICIONES REFERENTES A LA PARCELA

PARCELA

Terreno que constituye un predio de propietario distinto o siendo del mismo constituye una finca diferente. La parcela tendrá que cumplir alguno de los siguientes apartados para ser reconocida a efectos urbanísticos:

- 1.- Recogida en el catastro de Urbana en el momento de la Aprobación Inicial de las Normas.
- 2.- Existencia de Escritura Pública en el momento de la Aprobación Inicial de las Normas.
- 3.- Existencia de un documento privado y se haya pagado algún impuesto referente a él, como puede ser el de transmisiones patrimoniales
- 4.- Cuando tuviese Licencia de Parcelación aprobada.
- 5.- Cuando la parcela viniese señalada, en plano y con determinación de superficie, en un proyecto de edificación al que se haya concedido Licencia de Obras antes de la Aprobación Inicial de las Normas

PARCELA MINIMA

Es aquella que posee la superficie suficiente para ser susceptible de edificación de acuerdo a las normas particulares de cada zona.

Se podrá edificar una parcela con superficie menor a la considerada como mínima en las normas particulares, cuando se cumpla uno cualquiera de los cinco apartados del artículo anterior.

ALINEACIONES ACTUALES

Son los linderos de las fincas con los espacios viales existentes en el momento de la redacción de estas Normas Urbanísticas.

ALINEACIONES OFICIALES

Son las definidas oficialmente por el planeamiento, bien a través de las presentes Normas Urbanísticas Municipales, bien a través de los Planes que las desarrollen.

Definen los límites de la parcela edificable con los espacios comunes, públicos o privados.

Alineaciones exteriores. Son las que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores a la manzana,, tales como vías, calles y plazas.

FRENTE DE PARCELA

Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela, medida esta sobre la alineación exterior de la misma.

FRENTE NINIMO

Es el menor frente de parcela permitido para que esta pueda ser edificable.

FONDO DE LA EDIFICACION

Es la profundidad de la edificación existente a partir de la alineación exterior de la parcela, o de la línea de edificación en caso de existir retranqueo. Se medirá como longitud perpendicular a la alineación exterior o a la línea de edificación en su caso.

LINEA DE EDIFICACION

Es la que delimita la superficie ocupada por la edificación en su proyección vertical sobre el terreno.

RETRANQUEO

Es el ancho de la faja de terreno que debe quedar libre de edificación, entre la alineación oficial exterior o límite de la parcela y la línea de edificación.

SUPERFICIE OCUPADA

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección, sobre un plano horizontal, de las líneas externas de toda la edificación, incluso la subterránea. Las construcciones subterráneas bajo espacios libres y destinados exclusivamente a estacionamiento e instalaciones al servicio exclusivo del edificio, se considerarán excluidas de la superficie ocupada.

SUPERFICIE MÁXIMA DE OCUPACION

Es la resultante de aplicar el máximo porcentaje fijado para la relación entre la superficie ocupada y la de la parcela edificable.

4.3.- DEFINICIONES REFERENTES A LA EDIFICACIÓN

EDIFICACION ABIERTA

Es la edificación en bloques aislados sin patios de manzana ni interiores, estando los bloques separados entre sí por espacios libres ajardinados de uso público o privado.

EDIFICACION ADOSADA

Es la situada en parcela independiente, en continuidad con otra edificación. se distinguen dos tipos:

- Edificación agrupada. Son aquellas edificaciones adosadas que tienen todas una línea de edificación coincidente con la alineación oficial externa, o bien retranqueada, ocupando todo el frente de calle.
- Edificación pareada. Es la agrupación de edificaciones adosadas formada únicamente por dos edificios.

EDIFICACION AISLADA

Es la situada en parcela independiente, separada de otras edificaciones por todas sus fachadas y con acceso exclusivo desde la vía pública.

EDIFICACION EN MANZANA CERRADA

Es la edificación adosada que ocupa todo el frente de las alineaciones exteriores que delimitan una manzana.

EDIFICIOS E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACION

Son aquellos que no cumplen las determinaciones de la ordenación urbanística establecida por las presentes Normas Urbanísticas, por ser anteriores, y que expresamente se declaren como fuera de ordenación.

RASANTES ACTUALES

Son los perfiles longitudinales de las vías existentes.

RASANTES OFICIALES

Son los perfiles longitudinales de las calles, plazas y aceras, definidos en los documentos de las presentes Normas Urbanísticas Municipales y en los Planes que las desarrollan.

SEPARACION ENTRE EDIFICIOS

Distancia entre los edificios, medida desde el punto más saliente incluidos vuelos.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN O ALTURA E CORNISA

Es la distancia vertical medida desde la rasante oficial de la acera, o en su defecto, desde el terreno en contacto con la edificación, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, medida en el punto medio de la fachada. En el caso de no existir este último forjado, la altura se medirá hasta la línea definida por la intersección del plano inferior de cubierta con el del parámetro vertical exterior, medida igualmente en el punto medio de la fachada.

ALTURA MÁXIMA PERMITIDA

Será la mayor altura que se podrá alcanzar según la zona en la que se ubique la edificación, en aplicación de lo que determinan las presentes Normas Urbanísticas. Podrá venir expresada tanto en metros lineales como en número de plantas máximo, y su aplicación se regulará por los criterios antes descritos.

ALTURA TOTAL DEL EDIFICIO O DE CORONACION

La altura total del edificio o altura de coronación es la distancia existente entre la rasante oficial o en su defecto, la cota del terreno en contacto con la edificación en su punto más bajo, y la línea de remate de la cubierta o de la edificación principal, caso de ser aquella plana.

ALTURA DE PISOS

Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos, en su punto más desfavorable en caso de escalonamiento en la planta.

ALTURA LIBRE DE PISOS

Es la distancia ente la cara inferior del techo de un piso y el pavimento del mismo piso, ambos totalmente terminados y en su punto más desfavorable en caso de escalonamientos en la planta.

EDIFICABILIDAD

Es la medida de la edificación en una determinada parcela. Se establece como la superficie total construida en metros cuadrados, suma de todas las plantas por encima de la rasante, por cada metro cuadrado de superficie de la parcela.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA

Es la máxima edificabilidad permitida para cada zona de ordenanza por las presentes Normas Urbanísticas Municipales. Podrá venir expresada tanto en metros cuadrados edificables, sobre metros cuadrados de terreno y su aplicación se regulará por los criterios descritos en el párrafo anterior.

SUPERFICIE CONSTRUIDA POR PLANTA

Superficie encerrada por la línea exterior de los muros de cerramiento de una planta, incluyendo las superficies voladas igual que para la edificabilidad.

CAPITULO V.- NORMAS GENERALES DE USO.

5.1: DEFINICION Y CLASIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO.

5.1.1.- Definición.

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

5.1.2- Clasificación

Se consideran los siguientes usos del suelo:

1. Vivienda (Categorías 1º, 2º y 3º)
2. Hotelero
3. Agropecuario Explotación agrícola (Categorías A, B y C) y ganadera (Categorías I, II y III)
4. Industrial (Categorías 1º, 2º y 3º)
5. Almacén (Categorías 1º, 2º y 3º)
6. Comercial (Categorías 1º, 2º y 3º)
7. Garaje-aparcamiento
8. Oficina y administración pública
9. Reunión y espectáculos (Categorías 1º y 2º)
10. Educativo
11. Social-Sanitario
12. Deportivo
13. Servicios urbanos e infraestructuras

14. Religioso.
15. Actividades extractivas
16. Espacios libres y zonas verdes
17. Transformación de productos agropecuarios y forestales
18. Recreativo y turístico del medio físico (Categorías 1º y 2º)
19. Usos excepcionales.

Las categorías establecidas dentro de los usos antes citados reflejan diferentes grados de intensidad, ocupación o situación.

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

Uso Principal: Es el uso que se establece como predominante en una zona, definiendo el carácter de la misma.

Uso. compatible: Es el que puede acompañar al uso principal en un mismo ámbito, sin que su implantación sea obligatoria.

Uso prohibido: Es el que se considera incompatible con el uso principal y no puede por tanto establecerse en la misma zona.

5.2.- DEFINICIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE CADA USO

5.2.1.- USO DE VIVIENDA

Es aquel que atiende al alojamiento permanente de las personas. Se consideran las siguientes categorías.

Categoría 1ª. Vivienda en edificación unifamiliar. Cuando está situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupados a otros, pero con acceso independiente y exclusivo.

Categoría 2ª. Vivienda en edificación bifamiliar. Cuando está situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado con otros y existe un acceso para dos viviendas con un portal común o cada una de ellas está situada en una planta distinta, en condiciones tales que les fuera o pudiera ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

Categoría 3ª. Vivienda en edificación multifamiliar. Cuando las viviendas se agrupan sobre accesos comunes y parcela común, en condiciones tales que les fuera o pudiera ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

Condiciones de las viviendas:

A).- Situación.

Todas las viviendas de nueva edificación deberá ser exteriores para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios que cumplan las condiciones que se establecen en estas Normas.

No se permitirán viviendas en sótanos ni en semisótanos. Excepto en viviendas unifamiliares de dos plantas que podrían poseer piezas habitables en semisótano.

B).- Programa de la vivienda

Se entiende por vivienda mínima la que está compuesta por una estancia-comedor-cocina, un cuarto de aseo y un dormitorio principal o dos dormitorios sencillos, con una superficie útil mínima de 40 m².

Las diferentes piezas deberán cumplir las siguientes condiciones

PIEZAS	SUPERF.	OBSERVACIONES
Estar	14 m ²	Debe permitir inscribir un círculo de diámetro de 3,0 m
Estar-comedor	18 m ²	Debe permitir inscribir un círculo de diámetro de 3,0 m
Estar-comedor-cocina	20 m ²	Debe permitir inscribir un círculo de diámetro de 3,0 m
Cocina	5 m ²	Debe permitir inscribir un círculo de diámetro de 1,5 m
Dormitorio principal	10 m ²	Debe permitir inscribir un círculo de diámetro de 2,5 m
Dormitorio simple	6 m ²	Debe permitir inscribir un círculo de diámetro de 1,9 m
Cuarto de aseo	3 m ²	Debe disponer al menos de lavabo, ducha o bañera e inodoro
Tendedero	2 m ²	No visible desde ningún espacio público

C).- Altura de pisos.

- La altura libre mínima permitida de los edificios dedicados a vivienda será de 2,50 m. pudiendo ser de 2,20 m. en dependencias de servicios y en general en todas las piezas no vivideras y cocina.

En piezas vivideras abuhardilladas se permite que hasta un tercio (1/3) de su superficie tenga una altura inferior a las señaladas, pero en ningún caso será inferior a 1,5 m. Las zonas con menor altura no contabilizarán para el cálculo de la superficie mínima.

D).- Accesos: Escaleras y pasillos

Las escaleras privadas y los pasillos interiores de las viviendas tendrán una anchura mínima de 0,85 m.

En viviendas multifamiliares las escaleras con utilización por el público, no podrán tener un ancho inferior a 1 m. y tendrán iluminación y ventilación natural admitiéndose que ésta sea cenital. Los accesos comunes cumplirán la Legislación de Eliminación de Barreras Arquitectónicas.

E) Ventilación

Las estancias, cocinas y dormitorios tendrán huecos de ventilación e iluminación que abran a espacios exteriores o patios en donde pueda inscribirse un diámetro mínimo de 3,0 m. La cocina tendrá también una ventilación forzada a la cubierta para la salida de humos

La ventilación de cada habitación anterior será al menos 1/10 de la superficie útil de la misma.

F).- Servicios e instalaciones.

1. De agua. Toda vivienda deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia.

2. De energía eléctrica. Será obligatoria en toda vivienda- la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia.

3. De red saneamiento. Las aguas pluviales y sucias, serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigente. En suelo rústico se podrá permitir una depuración individual.

G).- Equipamiento

En este supuesto, y, para actuaciones de cuatro o mas viviendas, debe habilitarse dentro del propio edificio plazas de aparcamiento de vehículos en una cantidad igual al número total de viviendas, con unas dimensiones mínimas de 2,2x4,5 m. y con las mismas condiciones que las establecidas para el uso de garaje.

5.2.2.- USO HOTELERO O RESIDENCIAL COMUNITARIO

Es el que procura alojamiento, normalmente por tiempo limitado, de personas transeúntes. se consideran incluidas en este uso "las residencias" o edificios análogos destinados a alojamientos colectivos.

Condiciones

A) Deberán cumplir las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que las destinadas a vivienda y además cuantas determine la reglamentación hotelera.

B) Se permiten las actividades complementarias como restaurantes tiendas, piscinas, garajes, etc., que deberán cumplir las condiciones de uso concretas que les sea de aplicación.

5.2.3.- USO AGROPECUARIO

5.2.3.1.- Uso de explotación de productos agrícola-forestales.

El que corresponde a las actividades relacionadas con la transformación de productos agropecuarios y forestales incluyendo las edificaciones de las instalaciones necesarias. Se consideran las siguientes categorías:

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

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

C) Almacenes de productos agrícolas o forestales.

5.2 3.2.- Uso de explotación ganadera.

Comprende las actividades de guarda y cría de animales en régimen de estabulación o libre, con las siguientes categorías:

- I) Libre, cuando la explotación ganadera continua se realiza a cielo abierto; dotado de instalaciones complementarias para la protección del ganado.
- II) Estabulada, con explotación ganadera localizada en un recinto cerrado y condiciones especialmente favorables para la absorción o reutilización de las materias orgánicas. Estas en ningún caso se podrán verter a los colectores, cauces o caminos.
- III) Recogida nocturna, la utilización de las edificaciones se reduce exclusivamente a la noche, cuando se recoge el ganado para su protección.

4.- USO INDUSTRIAL.

Son aquellos que corresponden a los establecimientos dedicados a la obtención y transformación de materias primas. Se establecen las siguientes categorías:

Categoría 1ª. Pequeñas industrias o talleres artesanales con instalaciones no molestas para las viviendas y compatibles con ellas, localizadas en planta baja.

Categoría 2ª. Pequeñas industrias relativamente incómodas. talleres de servicios, admisibles en contigüidad con la vivienda en edificios exclusivos o en los locales de planta baja y semisótano de los edificios.

Categoría 3ª. Las restantes industrias cuya actividad está Clasificada en la Ley 5/1993, de 21 de octubre de la Junta de Castilla y León y en los Reglamentos que la desarrollan.

Condiciones

A).- En general las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia en relación a la actividad que desarrollen, así como las que establezcan las presentes Normas.

B) Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por la Ley 5/1993, de 21 de octubre de la Junta de Castilla y León, Reglamentos que le desarrollan y cumplirán lo establecido por la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

C) Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de Basuras, deberán ser llevados directamente al vertedero por cuenta del titular.

D) Las aguas residuales procedentes de las industrias que no puedan verterse a la red municipal de saneamiento deberán depurarse de manera autónoma.

5.2.5.- USO DE ALMACÉN

Es el correspondiente a los locales destinados a la guarda y conservación de bienes.

Categorías.

Categoría 1ª. Almacenes cuyo contenido no esté clasificado como Molesto, Insalubre, Nocivo o Peligroso.

Categoría 2ª. Almacenes cuyo contenido o actividad sea exclusivamente Molesto

Categoría 3ª. Los restantes almacenes cuya actividad está Clasificada en la Ley 5/1993, de 21 de octubre de la Junta de Castilla y León y en los Reglamentos que le desarrollan

Condiciones

A) Cumplirán la reglamentación vigente según el tipo de productos almacenados considerando especialmente la Ley 5/1993, de 21 de octubre de la Junta de Castilla y León

B) El aparcamiento, de vehículos, así como su carga y descarga, estará resuelto de forma que no resulte molesto, o peligroso para el vecindario.

C) No se permite el almacenamiento de materiales o desechos en lugares a la vista, debiendo situarse en el interior de los locales o debidamente protegidos.

5.2.6.- USO COMERCIAL

Es el relacionado con la venta al público de mercancías y servicios de todas clases.

Se establecen las siguientes categorías de comercios, en función de su aforo en relación al uso y superficie utilizada. Este aforo se fijará en función de la normativa vigente mas restrictiva al respecto.

Categoría 1ª. Locales comerciales con un aforo inferior a 50 personas y con actividades no clasificadas como Molestas.

Categoría 2ª. Locales comerciales con un aforo inferior a 50 personas y con actividades clasificadas como Molestas que no sean comercios de alimentación que se incluirán en la categoría 1ª.

Categoría 3ª. Locales comerciales con aforo superior a 50 personas. En este caso, la propiedad deberá justificar la existencia de aparcamiento para vehículos en la vía pública de un número de plazas de al menos el 20 % del aforo total del local en un radio de 50 m desde la puerta de entrada del local, o en su ausencia se justificarán como aparcamiento privado. Las condiciones de las plazas serán las mismas que las establecidas para el uso de garaje, en el caso de que las mismas se dispusieran en el interior de la edificación.

Condiciones

A) Los comercios se establecerán exclusivamente en planta baja, primera o semisótano, teniendo acceso directo desde la vía pública y dispondrán de luz y ventilación naturales.

B) La altura libre de los locales será de 2,70 m. en las categorías 1ª y 2ª y de 3,00 m en la categoría 3ª, en los espacios de utilización del público y de 2,20 m. en el resto.

5.2.7.- USO DE GARAJE O APARCAMIENTO.

Es el que corresponde a los locales destinados a la estancia de vehículos a motor.

Condiciones

A) Cada plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones mínimas de 2,20x4,50 m. con acceso libre suficiente y si la plaza estuviera cerrada por ambos lados por muros, se considerará una dimensión mínima libre de ancho de plaza de 3,0 metros.

B) La altura mínima en zona de garaje no podrá ser inferior a 2,20 metros, en cualquier punto.

C) Todo garaje dispondrá de ventilación natural o forzada suficiente, de acuerdo a las condiciones de protección contra incendios vigente.

5.2.8.- USO DE OFICINA O ADMINISTRACIÓN PÚBLICA.

Es el que corresponde a locales o edificios destinados a actividades administrativas, burocráticas, despachos o estudios particulares, etc., pertenecientes a la Administración Central Automática o Local así como a empresas privadas.

Condiciones

A) Cumplirán las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que los locales destinados a viviendas.

B) La altura libre mínima de los locales de oficina será al menos de 2,50 m.

C) Cumplirán las condiciones exigidas en la Ordenanza general de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

5.2.9.- USO DE REUNIÓN O ESPECTÁCULOS

Es el que corresponde a edificios o locales destinados a la reunión, entretenimiento y recreo de las personas. Incluye este uso los centros sociales, salas de fiesta, discotecas, cines, teatros, bares, restaurantes, locales culturales, etc.

Categorías:

Categoría 1ª.- Bares, mesones, restaurantes y cafeterías y locales culturales.

Categoría 2ª.- Resto de actividades.

Condiciones

A) Cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, así como todas aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrolla y las que le sean aplicables por analogía con otros usos.

B) La altura mínima en los locales no definidos en el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, será de 3,00 m. en los espacios de utilización pública y de 2,20 m. en servicios y almacenes.

C) En las actividades incluidas en la categoría 2, deberá justificarse la existencia de plazas de aparcamiento para 20 del aforo, que pueden ser públicas en un radio de 50 m. desde la puerta de entrada al local, o en su ausencia deberán habilitarse plazas de aparcamiento privadas.

5.2.10.- USO EDUCATIVO

Es el que corresponde a los locales o edificios destinados a la enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades, ya sean oficiales o particulares.

Condiciones

Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación y Ciencia y Junta de Castilla y León.

5.2. 11.- USO SOCIAL-SANITARIO

Es el que corresponde a los locales o edificios destinados a actividades sociales y al tratamiento médico de las personas.

Condiciones

Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad o, en su caso, los órganos competentes de la Comunidad de Castilla y León.

5.2.12.- USO DEPORTIVO

Es el que corresponde a las instalaciones, locales o edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los deportes o ejercicios de cultura física.

Condiciones

Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que le sean de aplicación (Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos).

5.2.13.- USO DE SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS. OBRAS PUBLICAS

Corresponde a toda utilización del suelo o subsuelo para a implantación de las infraestructuras básicas y servicios urbanos, sean de carácter público o privado. Se incluyen en este uso las redes viarias de todo tipo (tránsito agropecuario, circulación rodada, peatonal, etc.) y las distintas redes de servicios (abastecimiento de agua, luz, saneamiento, telecomunicaciones, etc.). Se incluyen también los edificios e instalaciones correspondientes a los diferentes servicios urbanos (depósitos, parques de maquinaria, etc.)

Condiciones

Se regularán por la normativa de ámbito estatal o regional que las afecte, por las necesidades propias del uso requerido, por las establecidas en estas Normas y, en su caso, por la reglamentación de las Compañías que las tutelen.

5.2.14.- USO RELIGIOSO.

Es el correspondiente a edificios o locales destinados a uso religioso.

Condiciones

Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine específicamente las disposiciones vigentes sobre la materia, así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que sean de aplicación por similitud de condiciones (Reglamento de Espectáculos Públicos).

5.2.15.- ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es garantizar la salubridad y reposo de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la obtención de mejores condiciones ambientales.

Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario urbano y pequeñas construcciones con carácter provisional (kioscos de bebidas, periódicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.).

Condiciones

Los espacios libres y zonas verdes de propiedad pública, así como los jardines o espacios no edificados en parcelas de carácter privado deben urbanizarse y mantenerse dentro del más estricto ornato.

5.2.16.- ACTIVIDADES EXTRACTIVAS

Se define como tal el destinado a la extracción de de suelo y subsuelo con fines comerciales. Incluye la edificación de instalaciones accesorias de tipo provisional.

Condiciones

A) Supone la obligación de regenerar el medio a sus condiciones primitivas una vez terminada la explotación. Esta obligación quedará garantizada de la forma que acuerden Ayuntamiento y propietarios antes del comienzo de la actividad. Al menos se exigirá aval bancario por el coste total de regeneración.

B) Al amparo de la Ley 8/1994 de 24 de junio de Evaluación de Impacto Ambiental, al estar las actividades extractivas dentro del Anexo U de la Ley, debe realizarse una Evaluación Simplificada del Impacto Ambiental antes de la concesión de licencia al proyecto de obras.

5.2.17.- TRANSFORMACION DE PRODUCTOS AGROPECUARIOS Y FORESTALES

El que corresponde a actividades relacionadas con la transformación de productos agropecuarios, así como la producción de sus derivados, incluye la edificación de instalaciones necesarias a tales efectos.

Condiciones

Se justificará para cualquier tipo de construcción la integración total con el paisaje. se cumplirá la normativa sectorial que sea de aplicación.

5.2.18.- RECREATIVO TURISTICO DEL MEDIO FISICO y CINEGÉTICO

Se definen como tales los destinados al recreo de la población tales como centros de interpretación de la naturaleza, granjas escuela, campings, campamentos de verano y aquellos alojamientos de turismo rural acogidos a cualquiera de las tres modalidades en que se clasifican de acuerdo al Decreto 84/1995 o cualquier otro que le sustituya. Así como las casas refugio para actividades cinegéticas en fincas de gran tamaño, con mas de 200 Ha de superficie.

Condiciones

Se justificará para cualquier tipo de construcción la integración total con el paisaje. Se cumplirá la normativa sectorial de aplicación.

5.2.19.- USOS EXCEPCIONALES EN EL MEDIO FISICO

Se refieren a las instalaciones y edificaciones de interés público porque se aprecie la necesidad de su ubicación en el suelo rústico, a causa de sus específicos requerimientos o su incompatibilidad con los usos urbanos (campo de golf, cementerios, escombreras, etc.)

Condiciones

Se justificará para cualquier tipo de construcción la integración total con el paisaje. Se cumplirá la normativa sectorial que sea de aplicación.

CAPITULO VI.- NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

6.1.- FINALIDAD

6.1.1.- La finalidad de estas Normas Generales de Urbanización es determinar las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras y proyectos de urbanización, y efectuar una serie de recomendaciones generales sobre los mismos.

6.1.2.- Grado de urbanización

En cumplimiento de las condiciones establecidas por la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León para los solares, los servicios urbanos mínimos exigibles son: pavimentación de calladas y encintados de aceras, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

6.2.- DEFINICION Y CLASIFICACION DEL SISTEMA VIARIO

6.2.1.- Con objeto de mejor adecuar las condiciones requeribles de urbanización a la realidad del municipio se ha elaborado una clasificación urbanística y funcional de las vías públicas. Se considera que el grado y el tipo de urbanización varía en función de la clase de vía pública.

6.2.2.- Los criterios de clasificación son fundamentalmente dos. El primero se corresponde con la función de la vía pública dentro del sistema de circulación,, analizando la intensidad y el tipo de tráfico a canalizar. El segundo criterio es formal y contempla la relación de la vía pública con cada zona del municipio. Por todo ello, a efectos de la aplicación de estas normas se ha realizado la siguiente clasificación de las vías públicas.

A) Carreteras de acceso. Son las vías que conectan el municipio con la red nacional y comarcal de carreteras. Enlazan los distintos municipios entre sí e incluyen la principal vía de acceso a los núcleos urbanizados.

B) Calles Principales. Estas calles son los ejes estructurales de los cascos y de parte del desarrollo del núcleo. Suelen unir sus espacios más representativos (Plaza del Ayuntamiento., Iglesia, etc.) y se caracterizan por albergar habitualmente en sus márgenes una variedad de usos (residenciales, comerciales, etc.) que les confieren una significativa actividad.

Ambas categorías de calles constituyen el sistema general viario del municipio.

C) Calles locales. Son las vías de acceso a las parcelas y edificaciones. Su carácter y uso varía en función de la zona del municipio, distinguiéndose al menos dos clases: las calles locales del casco y las de su extensión (residencial unifamiliar).

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

6.3.- CONDICIONES DE TRAZADO

6.3.1.- El trazado de las vías se ajustará a las alineaciones definidas en los documentos de las Normas Urbanísticas. En el caso de que esta documentación no refleje el trazado de una vía, este se realizará de acuerdo con las condiciones expresadas en estas Normas. Los estándares de trazado que a continuación se indican se refieren a las vías de nueva creación en áreas de uso predominantemente residencial.

6.3.2.- El ancho de la calzada, espacio reservado al tráfico de vehículos, se definirá en función del tipo, volumen y velocidad del tráfico a soportar,. Se considerarán las siguientes anchuras de calzada:

Ancho mínimo (m.)	Calzada	Aceras	Total
Carreteras de acceso	7,0+1,0+1,0 Arcen	1,5+1,5	12,0
Calles principales en áreas residenciales.	6,00	1,2+0,8	8,0
Calles rehabilitación Casco actual	4,50	1,2-0,3	6,0
Sendas peatonales.		2,00	2,0

6.3.3.- Sección longitudinal

Las pendientes máximas recomendables son del 6 por 100 en las carreteras de acceso y calles principales y del 8 por 100 en las calles locales. En circunstancias excepcionales pueden aceptarse mayores pendientes, debiéndose garantizar en este caso un pavimento antideslizante.

Para facilitar el drenaje superficial la pendiente mínima deseable será 1 por 100. Se podrán utilizar pendientes menores en el caso de que el Proyecto resuelva el drenaje de la plataforma utilizando cunetas o incrementando el número de sumideros. En cualquier caso,, la pendiente mínima absoluta será de 0,5 por 100.

6.3.4.- Sección transversal

En general, y salvo casos excepcionales, el bombeo de la calzada exigido para eliminar el agua de lluvia es del 2 por 100. En pavimentos bituminosos, el mínimo estricto será de 1,5 por 100 y en firmes de hormigón, de 1 por 100.

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

6.3.5.- Areas de giro en vías en fondo de saco

En los casos de imposibilidad de conectar una calle con otra vía, se recomienda la ordenación de un radio exterior de giro en la cabeza de las vías en fondo de saco de 6 metros. La longitud de los fondos de saco no superará los 20 metros, pudiendo llegar a 50 metros si solo sirven a 4 viviendas como máximo.

Su pendiente transversal será tal que permita el drenaje del agua de lluvia hacia la calzada sin dificultar el pase de los peatones (de 2 a 3 por 100).

En las soluciones de rasante común a calzada y acera se recomienda drenar las aguas de lluvia a lo largo del eje central de la vía.

6.4.- PAVIMENTACION Y ENCINTADO

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

6.4.2.- En las carreteras de acceso donde resulta necesaria una segregación absoluta de los espacios destinados al vehículo motorizado y al peatón, el diseño del firme de la calzada dependerá fundamentalmente del nivel de tráfico esperado.

En general se recomienda el uso de firmes flexibles o firmes rígidos, dependiendo de las condiciones del lugar.

En circunstancias determinadas motivadas por la personalidad del municipio podrá disponer un pavimento por elementos (adoquinado, losa, etc.) en el caso antiguo.

Normalmente, el tipo de firme flexible a emplear consistirá en un pavimento de aglomerado asfáltico sobre base de material granular, suelo-cemento u hormigón pobre. El firme rígido habitual estará formado por una losa de hormigón "in situ" sobre una solera de material granular, debiéndose evitar sin previo acondicionamiento del suelo, el empleo de firmes rígidos en terrenos arcillosos.

6.4.3.- El espacio peatonal se diferenciará del destinado al tráfico rodado mediante un encintado de piedra natural o elementos prefabricados de hormigón colocados sobre una solera adecuada. El pavimento a emplear en las aceras será, en general, antideslizante

6.4.4.- Los bordillos serán preferentemente de hormigón o de piedra natural. En los cruces se rebajará el bordillo para permitir el paso de carros, coches de niños y minusválidos. En las calles del casco, se valorará la alternativa de pavimento continuo sin diferencias de nivel entre la calzada y la acera.

6.4.5.- En las sendas peatonales, incluidas en los espacios libres se recomienda un tratamiento unitario de las mismas con el conjunto del espacio debiendo resolver el proyecto del drenaje de las aguas pluviales.

6.5.- ABASTECIMIENTO DE AGUA

6.5.1.- Deberá justificarse en el proyecto disponibilidad de la dotación necesaria, de 250 litros /habitantes /día para usos residencial y servicios.

6.5.2.- Cuando la procedencia del agua no sea la de la red municipal deberá adjuntarse un análisis químico y bacteriológico, procedencia, forma de captación, emplazamiento y garantía de suministro. De forma que se cumplan los requisitos de calidad expresados en la Reglamentación Técnico-Sanitaria vigente en su momento, para el abastecimiento y control de calidad de las aguas potables, de consumo público.

6.5.3.- Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer, al menos, de dos bombas.

6.5.4.- Caso de ser necesarios depósitos de regulación, su capacidad será la suficiente para regular al menos la dotación media diaria.

6.5.5.- En general, se exigirá la construcción de red de riego independiente, siempre que se justifique la existencia de presión suficiente en la red.

6.5.6.- La red estará formada por tubos de fibrocemento, el policloruro de polivinilo, el polietileno, la fundición dúctil o gris y el acero. Los materiales de las tuberías deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad, teniendo una resistencia suficiente a la presión interior y una estanqueidad adecuada.

6.5.7.- El recubrimiento mínimo de la tubería en zonas donde pueda estar sometida a las cargas del tráfico será de 0,70 metros medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos, la profundidad mínima tolerable será de 0,50 m., siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro mínimo tolerable en redes de distribución será de 50 mm.

6.6.- EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES. DEPURACIÓN

6.6.1.- La red será unitaria o separativo dependiendo de las características del terreno y de la nueva ordenación. Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se producirá mediante rejillas. En redes separativas se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 150 mm. hacia un dren cuneta, curso de aguas próximas o bien hacia el terreno a través de un pozo de filtrado.

6.6.2.- En redes unitarias se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose la rejilla con la tubería a través de pozos de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán rejillas o puntos de recogida de aguas pluviales.

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

6.6.4.- La velocidad mínima recomendada será de 0,5 m lseg., a fin de evitar deposiciones de material y estancamientos. Caso de ser inferior se exigirán cámaras de descarga en la cabecera de los ramales.

6.6.5.- La red estará formada por tubos de hormigón vibropresado para secciones de 0,60 m. de diámetro. recomendándose el uso del hormigón armado para secciones superiores. Los materiales cumplirán los requerimientos contenidos en el Pliego de Condiciones Facultativas para abastecimiento y saneamiento (MOPU) y se acreditará el cumplimiento de su correspondiente normativa de calidad

En las alcantarillas de distribución, la sección mínima tolerable en la calles será de 30 cm.

6.6.6.- Los pozos de registro se situarán en todos los cambios de alineación, rasante y en los principios de todas las alcantarillas. La distancia máxima entre pozos de registro será de 70 metros.

6.6.7.- La tubería deberá estar enterrada un mínimo de 0,80 metros por debajo de la callada o en zonas donde pueda estar sometida a tráfico pesado.

6.6.8.- Las conducciones serán subterráneas siguiendo el trazado de la red viaria y espacios libres.

6.6.9.- La red proyectada de los nuevos desarrollos deberá afluir a la red municipal. Si esta solución no es posible, en casos justificados como en suelo rústico, se exigirá una depuración independiente mediante pozo clasificador de filtro biológico, con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo

En el caso de que el vertido de las aguas residuales una vez tratadas se realice mediante infiltración al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que la evacuación se produzca adecuadamente (zanjas filtrantes, filtros de arena, etc.).

6.7.- SUMINISTRO DE ENERGIA

6.7.1.- Conexiones

Se resolverán en los términos que disponga la Compañía Suministradora.

6.7.2.- Cálculo

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes previniendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en las instrucciones NIBT y el grado de electrificación deseado para las viviendas.

La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dichas instrucciones y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes de simultaneidad allí considerados.

6.7.3.- Disposición del tendido de media tensión

Sólo se admite área en Suelo Rústico. En las zonas urbanas discurrirá bajo las aceras con las protecciones reglamentarias.

6.7.4.- Centros de Transformación

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

La ubicación en zonas Públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales las necesidades de la prestación del servicio lo exijan. En este caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados., etc... que aconseje la dinámica urbana.

6.7.5.- Disposición del tendido de baja tensión

Sólo se admite aérea sobre postes en Suelo Rústico. En zonas urbanas será subterránea disponiéndose bajo las aceras

En cascos o urbanizaciones existentes, donde la urbanización sea continua y el carácter de la edificación así lo aconseje, se permitirá el grapado a fachadas, prohibiéndose expresamente tanto su colocación sobre palomillas, como los vuelos sobre calzada, debiéndose resolver los cruces mediante arquetas.

6.7.6.- Normas de obligado cumplimiento

Todas las instalaciones eléctricas satisfarán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos y normas tecnológicas vigentes, así como la normativa de la compañía suministradora de energía que no se oponga a lo aquí establecido.

6.8.- ILUMINACIÓN

6.801.- De los criterios básicos.

El alumbrado público no deberá completarse únicamente desde la óptica funcional (seguridad vial y ciudadana, orientación, etc.), sino también como elemento caracterizador del espacio urbano. sin perjuicio de estos criterios de carácter general, en el cuadro adjunto se especifican los objetivos que deben condicionar el diseño de un sistema de alumbrado para cada uno de los tipos de calle considerados en este trabajo.

6.8.2.- De los requerimientos luminotécnicos

En calles donde el tráfico sea importante se utilizará la luminancia media en la calzada, expresada en candelas/m², para el dimensionado de la instalación. En el resto de los espacios o calles se utilizará para el dimensionado la iluminancia media, bien de la calzada bien del conjunto de la calle.

REQUERIMIENTOS LUMINOTECNICOS

Tipo de calle	Iluminancia media En calzada (cd/m ²)		Iluminancia media en calzada (Lux)		Iluminancia mínima (Lux)	
	Aledaños Claros	Aledaños oscuros	Pavimento claro	Pavimento oscuro	Calzada (Uo)	Acera (U1)
	Travesía calle					
Tráfico denso	2	1	20-10	20-14	–	0,2
Principal						
Casco urbano	1-1,5	–	10-15	14-21	5	5
Casco urbano						
Secundaria	0,6-1	–	6-10	8-14	4	1
Principal de	–	0,7-1	7-10	10-14	3	1
Secundaria de	–	0,5-0,8	5-8	7-11	2	0,2
Urbanización						
Sendas peatonales						
Y zonas verdes	–	0,3-0,7*	3-7*	4-9*	1*	–

ESTÁNDARES ORIENTATIVOS (No condicionantes en el diseño)

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

6.8.3.- Las columnas o báculos sólo se utilizarán cuando las aceras tengan un anchura suficiente, mayor de 1,2 m. Como norma general y cuando el ancho de la calzada así lo permita, se preferirán las columnas a los báculos por su menor incidencia.

6.8.4.- Los tendidos eléctricos serán subterráneos, discurriendo bajo las aceras embutidos en canalización de PVC, rígido o corrugado, y disponiéndose arquetas, en los cruces de calzada. Excepcionalmente, cuando las luminarias se dispongan en brazo mural o suspendido de cables, podrá admitirse el grapado a fachada de los cables, siempre que el carácter del entorno y la edificación así lo aconsejen. En todos los casos, los cruces de calzada se resolverán subterráneamente.

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

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

(pasa a fascículo siguiente)



(viene de fascículo anterior)

6.9.- OTROS SERVICIOS

En toda nueva urbanización es obligatorio el trazado de las conducciones de telefonía que irán subterráneas, con zanjas arquetas y trazado de acuerdo a la Compañía telefónica. Asimismo las nuevas conducciones de ampliación de la red de teléfonos sólo se admite área en Suelo Rústico, en las zonas urbanas discurrirá bajo las aceras con las protecciones reglamentarias.

Para los servicios no contemplados en estas Normas, los Proyectos de Urbanización se adecuarán a las regulaciones y criterios que al respecto posean las Compañías Suministradoras.

6.10.- PLANTACIONES (JARDINERÍA Y ARBOLADO)

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

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

CAPÍTULO VII.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

OBJETO

Las presentes normas generales de la edificación tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación con independencia de la clase de suelo en la que se asiente.

7.1- CONDICIONES DE VOLUMEN

7.1.1. MEDICIÓN DE LA ALTURA DE LA EDIFICACIÓN O ALTURA DE CORNISA.

Es la distancia vertical medida desde la rasante oficial de la acera, o en su defecto, desde el terreno en contacto con la edificación, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, medida en el punto medio de la fachada.

En el caso de no existir este último forjado, la altura se medirá en el sentido de la caída de las aguas hasta la línea definida por la intersección del plano inferior de cubierta con el del paramento vertical exterior, medida igualmente en el punto medio de la fachada.

En los hastiales vistos se permite medir exclusivamente la altura máxima de coronación, siempre que se proyecte un alero siguiendo la altura del resto del edificio y el tratamiento del hastial será diferente al del resto de la fachada bajo el mismo.

También puede expresarse la altura de la edificación por el número de plantas completas que tiene la edificación sobre la rasante oficial, o en su defecto, sobre el terreno en contacto con la edificación. A tal efecto computarán como plantas completas todas aquellas cuyo techo (cara inferior del forjado superior o cubierta), se encuentre a más de 1,2 m. sobre la rasante oficial o terreno en contacto con la edificación en su defecto y medido en el punto más desfavorable del terreno. Se exceptúa de esta condición la zona de acceso de vehículos que en un ancho de hasta 5,0 metros podrá superar esa altura.

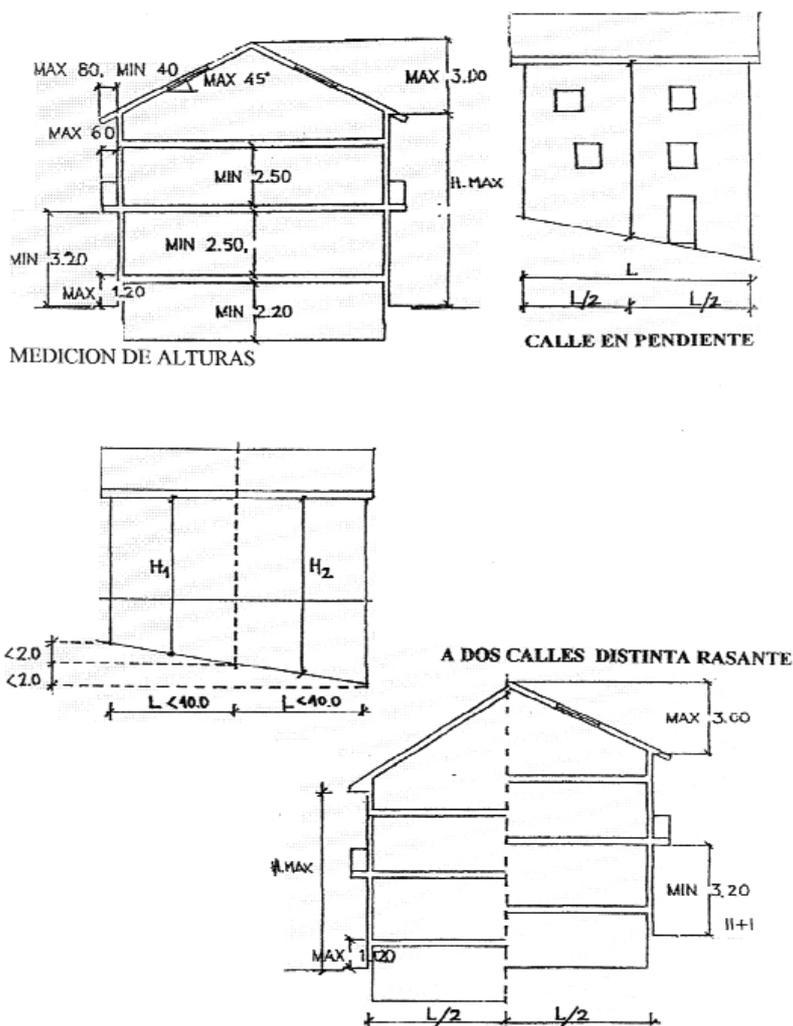
Medición en calles con pendiente

Si la rasante oficial o el terreno en contacto con la edificación en su defecto tuviesen fuerte pendiente, se fraccionará la edificación en partes no mayores de 10 metros de longitud, siempre y cuando la diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no exceda de 2 metros. En estos casos la medición de la altura de la edificación se realizará por el procedimiento antes descrito y en el punto medio de cada fracción.

Edificación con frente a dos calles o al terreno de rasante distinta

En aquellas edificaciones que den frente a dos calles de distinta rasante o cuando, en ausencia de aquella, exista diferencia entre la cota de la fachada a la calle y la cota del terreno en la fachada opuesta, la altura se computará midiendo en calle superior hasta el centro de la parcela y desde allí se trazará la envolvente de la edificación uniendo ese punto con la altura máxima de la calle de cota inferior o en su caso la rasante del terreno.

A continuación se adjuntan croquis explicativos de los apartados anteriores.



7.1.2. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA

Por encima de la altura máxima permitida se podrá edificar, siempre por debajo de un plano de 45 ° trazado por la línea horizontal de altura máxima en cada fachada, en las condiciones siguientes:

Las construcciones por encima de la altura solo se podrán destinar a caja de ascensores, escaleras, depósitos, chimeneas, y otras instalaciones de los servicios exclusivos de la finca, con una altura que no podrá exceder de la altura máxima de coronación de la edificación principal y, si esta no estuviese definida, no se podrá exceder de 3 metros por encima de la altura máxima permitida. Se prohíbe con carácter general la instalación de piezas habitables en estas zonas salvo que así lo permita la ordenanza de aplicación.

En edificios destinados a usos no residenciales podrán sobrepasar la altura máxima permitida e incluso la de coronación del edificio aquellos elementos puntuales que resulten necesarios para el buen uso del edificio o de la explotación, (silos, chimeneas, antenas, torres de refrigeración).

7.1.3.- ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS

Retranqueos obligatorios

En las calles o zonas donde se establezcan retranqueos, obligatorios en las presentes Normas Urbanísticas Municipales, no podrá ocuparse el terreno que determine el retranqueo de alineación oficial de fachada con ninguna construcción, sobre y bajo rasante, aunque se destinen a estacionamientos.

Entrantes y retranqueos respecto a las alineaciones oficiales.

Cuando así se establezca en la zona correspondiente se permitirán éstos siempre y cuando no dejen medianerías al descubierto, pudiendo admitirse la conversión de éstas en fachada o su decoración con los mismos materiales y características de las fachadas existentes.

Salientes respecto a las alineaciones oficiales_ Balcones, comisas y aleros.

No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los vuelos que se establezcan en las presentes Normas

Urbanísticas. Los vuelos máximos de los balcones será el siguiente en función del ancho de la calle:

Calles de 9 metros y más 0,6 metros.

Calles de 6 m. y menos de 9 m. 0,5 metros.

Calles de menos de 6 m Sólo se permiten cornisas y aleros con vuelo máximo de 0,4 metros

Los aleros tendrán un vuelo comprendido entre 0,8 m. máximo y 0,4 m. mínimo.

La altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3,20 metros excepto que lo regule de otro modo su ordenanza correspondiente.

Cuerpos volados macizos.

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

La altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3,20 metros.

7.2-CONDICIONES EXTERIORES

7.2.1.- CONSERVACION.

Urbanización y conservación de espacios libres

Los servicios, instalaciones, así como los espacios libres y zonas ajardinadas que no sean de cesión al Ayuntamiento, deberán ser urbanizados y conservado debidamente por sus propietarios en condiciones de seguridad, limpieza y salubridad. En el caso de que dicha obligación afecte a varios copropietarios, se hará constar esta prescripción en los Estatutos de la Comunidad.

Conservación de edificios.

Las fachadas de los edificios públicos y privados,, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubier- to, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de seguridad higiene y estética. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueo, siempre que lo disponga la autoridad municipal, previo informe del Servicio Técnico que corresponda. Todos los paramentos al descubierto, deberán tratarse con iguales materiales y calidad que las fachadas.

Cerramientos de locales en planta baja

Los locales en planta baja, hasta su acondicionamiento definitivo, habrán de ser cerrados con materiales y espe- sores convenientes para asegurar su estabilidad y conservación. Su altura será la altura libre del local.

Protecciones

Los balcones, ventanas,, escaleras y terrazas además de cumplir con el resto de condiciones que establecen estas Normas Urbanísticas Municipales, estarán dotados de protecciones adecuadas, con antepechos de altura mínima de 0,95 metros, o barandillas de 1 metro de altura. Por debajo de esta altura de protección, no habrá hue- cos de dimensiones mayores a 12 cm., ni elementos que faciliten escalar antepechos o barandillas.

7.3.- PATIOS

7.3.1. CLASIFICACION

Se pueden distinguir 2 tipos de patios:

- Patios de parcela.
- Patios de manzana.

Patios de parcela.

Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable. En los patios cerrados, la distancia entre paramen- tos enfrentados estará condicionada por su altura H y el uso de las habitaciones que iluminan los huecos de forma que:

En patios interiores a los que den dormitorios, se debe poder inscribir un círculo de diámetro 0,30 H. Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro de 3 metros y de 9 m2 para la superficie.

En patios interiores a los que no abran dormitorios ni cocinas, se podrá inscribir un círculo de diámetro 0,15 H. se fija un mínimo de 2 metros para luces rectas.

Se entiende por luz recta, la longitud de la perpendicular al paramento exterior, medida en el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo. Se permiten patios interiores mancomunados previo acuerdo de los colin- dantes debidamente registrado. La altura de patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen en él, hasta la línea de coronación de la fábrica.

Acceso

Todos los patios deberán tener, al menos, acceso privado.

7.4.- CONDICIONES INTERIORES

7.4.1. CONDICIONES DE LOS LOCALES HABITABLES

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directas, por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo y un décimo de la que tenga la planta del local respectivamente, permitiendo dependencias unidas por medio de embocadura de comunicación, siempre que el fondo total contado a partir del hueco no exceda de 8 metros.

7.4.2.- SOTANOS Y SEMISOTANOS

Se entiende por planta sótano aquella en la que más del 50 % de su superficie útil tiene el techo se encuentra por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

Se entiende por planta semisótano aquella en la que más del 50 % de su superficie útil tiene el suelo por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, y cuyo techo se encuentra a una altura inferior a un 1,2 m. medido sobre rasante, en el punto más desfavorable.

Deberán tener ventilación suficiente. No se permiten viviendas en sótanos ni en semisótanos, excepto algunas habitaciones correspondientes a viviendas unifamiliares.

La altura libre de las piezas no habitables, no podrá ser inferior a 2,2 metros.

CAPITULO VIII.- NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

8.1.- ALCANCE Y CONTENIDO

8.1.1.- Regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección del mediambiente y el patrimonio social, cultural y económico entro del cual se en entra entre otros el arquitectónico.

8.1.2.- Si bien toda la normativa establecida por estas Normas Urbanísticas Municipales se dirige a estos fines, en este capítulo se desarrolla específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:

1º. Protección medio-ambiental-ecológica y de los niveles de confort.

2º. Protección paisajística y de la escena urbana

3º. Protección del patrimonio edificado.

8.1.3.- Responsabilidades

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

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

La responsabilidad también alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para la consecución de los objetivos que se pretenden. En función de ello, todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales las instalaciones y actividades que supongan un peligro a la sanidad y a la naturaleza y a las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen mina o aquellas que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.), algún daño o cualquier actuación que lesiones la apariencia de cualquier lugar o paraje.

8.2.- PROTECCION MEDIOAMBIENTAL

8.2.1.- Alcance y contenido

Estas normas regulan de forma general y para la totalidad del termino municipal las condiciones de protección ecológica del medio ambiente natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas.

Se refieren a los siguientes extremos:

- vertidos sólidos (basuras)

- vertidos líquidos (aguas residuales)

- vertidos gaseosos

- contaminación acústica y vibratorio
- protección contra incendios
- desarrollo de actividades diversas.

8.2.2.- Vertidos sólidos (basuras)

A) Clasificación.

A los efectos de orientar su punto de vertido según estas Normas Urbanísticas Municipales los residuos se clasifican en:

a) Residuos de tierras. Aquellos procedentes de actividades de vaciado o desmonte, por lo que solamente podrán contener áridos o tierras, y no materiales procedentes de derribos de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.

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

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

8.2.3.- Vertidos líquidos (Aguas Residuales)

Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del efluente y valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los niveles y valores establecidos en el Decreto 2414/1961 "Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas", Orden de 15 de marzo de 1963 del Ministerio de la Gobernación y orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 23 de Diciembre de 1.986 de Normas complementarias de las autorizaciones de vertidos de aguas residuales. Y aquellos desarrollos normativos que se produzcan de la Ley 5/1993 de 21 de octubre de Actividades Clasificadas de la Junta de Castilla y León.

8.2.4.- Vertidos gaseosos

Se prohíbe evacuar cualquier tipo de humos al exterior por fachadas de cualquier edificio situado a menos de 3,0 de una calle o espacio público. Los humos deberán llevarse por conductos apropiados convenientemente aislados hasta una altura que como mínimo será de 1 metro por encima del caballete de cubierta.

Quedan prohibidas la emanaciones a la atmósfera de elementos radioactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en el Desarrollo de la Ley del medio ambiente atmosférico, Decreto 833/1975 del Ministerio de Planificación del Desarrollo y desarrollo posterior, así como el Decreto 2414/1961 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y su desarrollo reglamentario, así como la Orden del Ministerio de Industria de 18 de Octubre de 1976. Y aquellos desarrollos normativos que se produzcan de la Ley 5/1993 de 21 de octubre de Actividades Clasificadas de la Junta de Castilla y León

8.2.5.- Contaminación Acústica y Vibratoria

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en la norma básica de la edificación NBE-CA el reglamento de Actividades Clasificadas citado anteriormente, la orden de la Presidencia del Gobierno de 10 de julio de 1965, y las Normas Técnicas y Reglamentos que regulan la seguridad e higiene en el trabajo. Y aquellos desarrollos normativos que se produzcan de la Ley 5/1993 de 21 de octubre de Actividades Clasificadas de la Junta de Castilla y León.

8.2.6.- Protección contra Incendios

Las construcciones, instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96 y normas de prevención de incendios por tipo de actividad que la complementen o sustituyan en su momento.

8.3.- PROTECCION PAISAJISTICA

8.3.1.- Hallazgos de interés

Cuando se produzcan hallazgos de interés arqueológico, histórico o artístico se tomarán las siguientes medidas:

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

2º. Si la naturaleza de los descubrimientos lo requiriese podrá el Ayuntamiento proceder a la expropiación de la finca y, si lo juzga oportuno, recabar la colaboración del Departamento estatal o regional correspondiente.

8.3.2.- Protección del paisaje

Con el fin de lograr la conservación de la estructura paisajística tradicional han de tenerse en cuenta de modo general las determinaciones relativas a:

- a) Protección de la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.
- b) Protección de cauces naturales y del arbolado correspondiente., así como acequias y canales de riego.
- c) Protección de plantaciones y masas forestales.
- d) Protección de caminos de acceso, cañadas, veredas, etc.
- e) Protección de construcciones, tales como: sistemas de cercas., bancales de cultivo, corrales,, apriscos, case-tas de aperos de labranza, etc., que configuren la bondad del paisaje.

8.4.- PROTECCIÓN DE LA ESCENA URBANA

8.4.1. Conservación del trazado y características del viario

Con carácter general se conservará la estructurageneral del viario, respetando el tamaño y la morfología de las manzanas, así como las alineaciones existentes. Solo se admitirán modificaciones puntuales con la finalidad de resolver problemas concretos como soluciones singulares que no alteren sustancialmente la naturaleza del traza-do.

8.4.2.- Protección de visualizaciones

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

- 1) visualizaciones del entorno desde el casco urbano
- 2) visualizaciones del casco desde el entorno
- 3) visualizaciones interiores del casco.

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

Marcadas las visualizaciones protegibles has de tomarse las medidas tendentes a:

- atenuación del impacto de la edificación susceptibles de ocultar o alterar las características del panorama.
- protección específica del objeto de la visualización.

8.4.3.- Conservación de los espacios libres

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

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

Los espacios libres públicos serán mantenidos por el Ayuntamiento o por los particulares de la zona, según se llegue a un acuerdo entre aquel y estos para la previsión y creación de un servicio de mantenimiento gestionado por los propios particulares o por el Ayuntamiento con cargo a estos últimos.

8.4.4.- Arbolado y Vegetación

Se deberán hacer o dejar alcorques para plantar árboles en las aceras aún cuando su implantación no sea prevista a corto plazo.

El arbolado existente, en espacios públicos o privados, sea de la clase que sea, deberá conservarse, cuidarse y protegerse de las plagas y deterioros que pudieran acarrear su destrucción parcial o total, siendo preciso para la tala, cambios de cultivos arbóreos y replantaciones la previa solicitud de licencia al Ayuntamiento, quien podrá recabar asesoramiento de los organismos competentes.

8.4.5.- Cerramientos de solares

Los solares no edificados deberán cerrarse con una cerca de material resistente, incombustible, de 2 m. de altura como mínimo, revocada, pintada o tratada, de forma que su acabado sea agradable, estético y contribuya al ornato de la ciudad.

El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial.

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuar en el plazo de dos meses, a partir de la terminación de las obras de pavimentación. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será obligatorio el cerramiento de la misma situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de 6 meses, contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

Se prohíbe expresamente el empleo de materiales punzantes o alambre de spino que puedan ocasionar daño a los peatones o niños que jueguen en sus alrededores.

8.4.6.- Supresión de barreras físicas

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

8.4.7.- Anuncios

La publicidad exterior de cualquier tipo cumplirá lo determinado en las "Condiciones Generales de Volúmen" y las particulares "Estéticas y Compositivas".

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

Se permiten también la instalación de anuncios en planta baja, sobre los huecos de fachada, siempre y cuando mantengan su ritmo y con materiales que no alteren sus características y las del entorno.

8.4.8.- Servidumbres Urbanas

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, que deberán, en todo caso, cumplir estas "Condiciones de Protección" y las "Estéticas y Compositivas" en cada caso.

8.5.- PROTECCION DEL PATRIMONIO EDIFICADO

8.5.1.- Ordenanza de Conservación Periódica de Fachadas

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

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

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

8.5.2.- Ordenanza de Eliminación y Atenuación de Impactos.

Será aplicable a toda edificación que total o parcialmente suponga una clara alteración de la imagen urbana.

En aquellos edificios que admitan el tratamiento superficial para adecuarse al medio (enroscados, colores y texturas), se efectuará la sustitución de elementos de diseño inadecuado (rejas, carpinterías, ornamentos, ...). Este tipo de operaciones se extenderán así mismo a cubiertas, medianerías, chimeneas, áticos, etc., cuando sea necesario.

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

CAPITULO IX.- NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO

9.1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

9.1.1.- Constituyen el suelo urbano los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación, donde se expresa, asimismo, la división en zonas de ordenanza a efectos de aplicación de la normativa específica establecida en este capítulo.

En el suelo urbano se han establecido las dos categorías posibles:

- 1.- Suelo urbano consolidado
- 2.- Suelo urbano no consolidado, agrupado en seis sectores.

9.1.2.- Al objeto de regular los usos y aprovechamientos del suelo urbano, se establecen diferentes zonas de ordenanza, que se diferencian en el valor de los parámetros que condicionan la edificación y usos del suelo. Estos parámetros se definen en las fichas del apartado 9.4.

Las diferentes zonas de ordenanza delimitadas son las siguientes,

Denominación

Casco urbano

Ensanche de casco

Extensión unifamiliar

Ordenación específicamente aprobada Dotacional

Zonas verdes

9.2.- CONDICIONES PARA SU DESARROLLO

9.2.1.- Es de aplicación de lo establecido por estas Normas Urbanísticas Municipales, el suelo urbano se desarrollará en la forma siguiente:

A.- Actuaciones aisladas

Aquellas parcelas no incluidas en sectores y se regulan por el Título III Capítulo II de la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Los actos de edificación y usos del suelo se ejecutarán de acuerdo con lo establecido en las condiciones descritas para cada zona de ordenanza en el artículo 9.4.

B.- Actuaciones incluidas en Sectores (actuaciones integradas)

Aquellas parcelas incluidas en esta delimitación en los planos de ordenación y gestión.

Se desarrollarán de acuerdo con lo establecido en el Título III Capítulo III de la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

9.2.2.- Planes de desarrollo

Sin perjuicio de lo establecido en el aparatado anterior y en desarrollo de los objetivos y determinaciones marcados en las presentes Normas Urbanísticas Municipales, se podrá proceder a la formulación de Planes con las finalidades siguientes:

A) Plan Especial, redactado con algunos de los objetivos siguientes:

A-1. Reforma interior. Definiendo operaciones de mejora del medio urbano.

A-2. Desarrollo de Sistemas. Actuaciones para el desarrollo de sistemas generales o locales.

A-3. Protección y Conservación. Compilando operaciones de protección y conservación del patrimonio edificado público o privado en ámbitos de interés arquitectónico o paisajístico.

B) Estudios de Detalle, redactados con los siguientes objetivos:

B-1. Establecer la ordenación detallada del suelo no consolidado, o en su caso modificar la ordenación detallada del suelo consolidado o no consolidado si ya existiera.

B-2. Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones de estas Normas.

9.2.3.-Solar

Sin perjuicio de las restantes condiciones establecidas en estas Normas, el derecho a edificar solo se podrá ejercer cuando los terrenos hayan adquirido la condición de solar, para lo cual han de contar como mínimo con los siguientes servicios:

- Acceso peatonal y rodado pavimentado en la vía a la que la parcela dé frente.
- Abastecimiento de agua potable.
- Evacuación de aguas residuales y pluviales.
- Suministro de energía eléctrica.
- Alumbrado público.

Todos ellos con las condiciones mínimas establecidas en las Normas Generales de Urbanización. del capítulo 6 y en situación de prestar servicio por estar conectados suficientemente en su caso con las redes municipales correspondientes.

9.2.4: La ejecución simultánea de la urbanización

Solo podrá autorizarse la edificación y urbanización si ultáneos; n x pstérmiLiq señalado en el c lo 70 de la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León

9.3.- OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

Las obligaciones de los propietarios de terrenos clasificados en las Normas como suelo urbano son las que establece el artículo 18 de la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León para esta clase de suelo .

9.4.- ZONAS DE ORDENANZA

9.4.1.- De acuerdo con lo señalado en 9.2.1., las condiciones pormenorizadas de la edificación y usos del suelo de los terrenos clasificados como urbanos, son las que se describen en las fichas correspondientes.

9.4.2.- Con carácter general se permitirá un sótano o semisótano que no podrá extenderse fuera de los limites definidos por la proyec ión vertical de la edificación.

9.4.3.- La condición de ocupación no será aplicable a las edificaciones ya existentes, que podrán ampliarse al límite de la edificabilidad, respetando en la zona ampliada los retranqueos mínimos establecidos.

ORDENANZA		CASCO URBANO
DEFINICION		Constituye el asentamiento tradicional de la población, con viviendas unifamiliares y constituyendo manzanas cerradas
ALINEACIONES		Las definidas en el plano correspondiente.
PARCELA	SUPERFICIE MINIMA	La existente o 100 m ²
	FRENTE MINIMO	5,0 m en nuevas parcelaciones
	FONDO MINIMO	No se establece
	EDIFICABILIDAD	El mas favorable de los dos valores siguientes: 1,6 m ² /m ² o la resultante de un fondo máximo edificable de 15 m. En todo caso se permitirá la realización de una vivienda de al menos 100 m ² , aunque se superen las condiciones de ocupación pero no de altura
	OCUPACION	80 % en planta baja o un fondo máximo de 15 m.
DENSIDAD DE VIVIENDAS		No se establece.
TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS		Unifamiliar o bifamiliar en edificación adosada a linderos laterales.
EDIFICACION	ALTURA MAXIMA	7,0 m alero y 9,0 m. cumbre
	PLANTAS MAXIMAS	II y aprovechamiento bajo cubierta.
	RETRANQUEO ALINEACION	No se permite
	RETRANQUEO LATERAL	No se permite en los 5 primeros metros de adosamiento lateral a los linderos. Excepto que el colindante posea un jardín lateral consolidado, en cuyo caso no se establece.
	RETRANQUEO FONDO	No se establece
USOS	PRINCIPAL	Vivienda unifamiliar (1ª) y bifamiliar (2ª)
	PERMITIDOS	Hotelero y Residencial , Agropecuario (Casetas y almacenes agrícolas), Industrial categoría 1ª(Taller artesanal), Almacén categoría 1ª(no actividades clasificadas), Comercio categoría 1ª(no molesto y menos 50 pers), Garaje, Oficina, Reunión categoría 1ª(Bar, mesón, restaurante o cafetería), Educativo, Social-Sanitario, Deportivo, Religioso, y Espacios Libres
	PROHIBIDOS	Resto
CONDICIONES ESTETICAS	CUBIERTA	Será inclinada con una envolvente establecido por la altura máxima del alero de 7,0 m y pendiente del 40 %. Teja cerámica curva, de cemento o pizarra, no permitiendo paneles de fibrocemento, plástico o chapa metálica.
	VUELOS,CORNISAS	Solo se permiten vuelos sobre la línea alineación de 0,6 m en vuelo abierto. Se prohíbe el vuelo cerrado.
	FACHADAS	Acabados en ladrillo visto, bloques de hormigón cara vista, revocos en colores tierras o blanco. La carpintería será de madera o metálica pintada en colores oscuros. Se prohíbe el aluminio en su color.
	COMPOSICION	Prohibido composición unitaria de fachada de mas de 25 m., debiendo modificar el diseño de los huecos, materiales de fachada y altura de la cornisa.

ORDENANZA		ENSANCHE DE CASCO
DEFINICION		Constituye la ampliación reciente y actual del casco antiguo, con viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas.
ALINEACIONES		Las definidas en el plano correspondiente.
PARCELA	SUPERFICIE MINIMA	La existente o 200 m ² . En parcelaciones de mas de 5 unidades se puede tomar 200 m ² de superficie media, considerandose en este caso una parcela mínima de 150 m ² .
	FRENTE MINIMO	6,0 m en nuevas parcelaciones
	FONDO MINIMO	No se establece
	EDIFICABILIDAD	1,5 m ² /m ² En todo caso se permitirá la realización de una vivienda de al menos 100 m ² , aunque se superen las condiciones de ocupación pero no de altura
	OCUPACION	70 % en planta baja
DENSIDAD DE VIVIENDAS		No se establece.
TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS		Unifamiliar o bifamiliar en edificación aislada, agrupada o pareada
EDIFICACION	ALTURA MAXIMA	7,5 m alero y 10,5 m. cumbre
	PLANTAS MAXIMAS	II y aprovechamiento bajo cubierta.
	RETRANQUEO ALINEACION	No se establece
	RETRANQUEO LATERAL	1,5 m excepto en las viviendas agrupadas, se permite el adosamiento por acuerdo expreso del vecino o que ya existiera con anterioridad una edificación adosada.
	RETRANQUEO FONDO	No se establece
USOS	PRINCIPAL	Vivienda unifamiliar (1ª) y bifamiliar (2ª)
	PERMITIDOS	Hotelero y Residencial , Agropecuario (Casetas, Invernaderos y almacenes agrícolas), Industrial categoría 1ª(Taller artesanal) y 2ª(Industria ligeramente incomoda), Almacén categoría 1ª(no actividades clasificadas), Comercio categoría 1ª(no molesto y menos 50 pers),y 2ª (molesto de menos de 50 pers.) Garaje, Oficina, Reunión categoría 1ª(Bar, mesón, restaurante o cafetería), Educativo, Social-Sanitario, Deportivo, Religioso, y Espacios Libres
	PROHIBIDOS	Resto
CONDICIONES ESTETICAS	CUBIERTA	Scrá inclinada con una envolvente establecido por la altura máxima del alero de 7,5 m y pendiente del 40 %. Teja cerámica curva, de cemento o pizarra, no permitiendose paneles de fibrocemento, plástico o chapa metálica.
	VUELOS,CORNISAS	Solo se permiten vuelos sobre la línea de alineación de 0,60 m en vuelo abierto. Se prohíbe el vuelo cerrado.
	FACHADAS	Acabados en ladrillo visto, bloques de hormigón cara vista, revocos en colores tierras o blanco. La carpintería será de madera o metálica pintada en colores oscuros. Se prohíbe el aluminio en su color.
	COMPOSICION	Prohibido composición unitaria de fachada de mas de 2,5 m.

ORDENANZA		EXTENSION UNIFAMILIAR
DEFINICION		Constituye el desarrollo futuro natural fuera del núcleo con viviendas unifamiliares con jardín
ALINEACIONES		Las definidas en el plano correspondiente, o a fijar en los sectores
PARCELA	SUPERFICIE MINIMA	200 m ² en nuevas parcelaciones. En el conjunto de las Aleguillas no se permitirá la creación de nuevas parcelas por debajo de 400 m ² de superficie.
	FRENTE MINIMO	6,0 m en nuevas parcelaciones
	FONDO MINIMO	10,0 m
	EDIFICABILIDAD	0,6 m ² /m ²
	OCUPACION	50 %
DENSIDAD DE VIVIENDAS		30 viviendas /Ha
TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS		Unifamiliar en edificación aislada o pareada
EDIFICACION	ALTURA MAXIMA	7,0 m alero y 10,0 m. cumbreira
	PLANTAS MAXIMAS	II y aprovechamiento bajo cubierta.
	RETRANQUEO ALINEACION	3,0 m. a fachada. Se permite el adosamiento en los márgenes de desmonte en las calles de nueva apertura.
	RETRANQUEO LATERAL	3,0 m excepto en las viviendas pareadas, se permite por acuerdo expreso del vecino o que ya existiera con anterioridad una edificación adosada.
	RETRANQUEO FONDO	No se establece
USOS	PRINCIPAL	Vivienda unifamiliar (1 ^a)
	PERMITIDOS	Hotelero y Residencial , Agropecuario (Casetas, Invernaderos y almacenes agrícolas), Industrial categoría 1 ^a (Taller artesanal), Almacén categoría 1 ^a (no actividades clasificadas), Comercio categoría 1 ^a (no molesto y menos 50 pers),Garaje, Oficina, Reunión categoría 1 ^a (Bar, mesón, restaurante o cafetería), Educativo, Social-Sanitario, Deportivo, Religioso, y Espacios Libres
	PROHIBIDOS	Resto
CONDICIONES ESTETICAS	CUBIERTA	Será inclinada con una envolvente establecido por la altura máxima del alero de 7,0 m y pendiente del 40 %. Teja cerámica curva, de cemento o pizarra, no permitiéndose paneles de fibrocemento, plástico o chapa metálica.
	VUELOS,CORNISAS	Solo se permiten vuelos sobre la línea de retranqueo de 1,0 m en vuelo abierto
	FACHADAS	Acabados en ladrillo visto, bloques de hormigón cara vista, revocos en colores tierras o blanco.la carpintería será de madera o metálica pintada en colores oscuros. Se prohíbe el aluminio en su color.
	COMPOSICION	Prohibido composición unitaria de fachada de más de 15 m.

ORDENANZA		RESIDENCIAL NAVAPARK
DEFINICION		Constituye el desarrollo del Plan Parcial de Navapark
ALINEACIONES		Las definidas en el plano correspondiente.
PARCELA	SUPERFICIE MINIMA	400 m2 o la existente en la parcelación actual
	FRENTE MINIMO	
	FONDO MINIMO	
	EDIFICABILIDAD	0,7 m2/m2
	OCUPACION	70 %
TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS		Unifamiliar en edificación aislada.
EDIFICACION	ALTURA MAXIMA	6,5 m al alero
	PLANTAS MAXIMAS	II plantas
	RETRANQUEO ALINEACION	4,0 m
	RETRANQUEO LATERAL	Mitad de la altura de la edificación con un mínimo de 2,5 m
	RETRANQUEO FONDO	Mitad de la altura de la edificación con un mínimo de 2,5 m
USOS	PRINCIPAL	Vivienda unifamiliar (1ª)
	PERMITIDOS	Agropecuarios,(Casetas, Invernaderos) Deportivo, Espacios Libres
	PROHIBIDOS	Resto
CONDICIONES ESTETICAS	CUBIERTA	Será inclinada. Teja cerámica curva, cemento o pizarra, no permitiéndose paneles de fibrocemento, plástico o chapa metálica
	VUELOS, CORNISAS	
	FACHADAS	Acabados en ladrillo visto, bloque de hormigón cara vista, revocos en colores tierra o blanco
	COMPOSICION	

ORDENANZA		RESIDENCIAL NAVAHONDA
DEFINICION		Constituye el desarrollo del Plan Parcial de Navahonda
ALINEACIONES		Las definidas en el plano correspondiente.
PARCELA	SUPERFICIE MINIMA	400 m2
	FRENTE MINIMO	
	FONDO MINIMO	
	EDIFICABILIDAD	0,3 m2/m2
	OCUPACION	30 %
TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS		Unifamiliar en edificación aislada.
EDIFICACION	ALTURA MAXIMA	7,0 m al alero
	PLANTAS MAXIMAS	II plantas
	RETRANQUEO ALINEACION	No se fija
	RETRANQUEO LATERAL	2,0 m
	RETRANQUEO FONDO	2,0 m
USOS	PRINCIPAL	Vivienda unifamiliar (1ª)
	PERMITIDOS	Agropecuario (Casetas, Invernaderos) Industrial categoría 1ª (Taller artesanal), Deportivo, Espacios Libres
	PROHIBIDOS	Resto
CONDICIONES ESTETICAS	CUBIERTA	Será inclinada con una pendiente máxima de 50% . Teja cerámica curva, cemento o pizarra, no permitiéndose paneles de fibrocemento, plástico o chapa metálica
	VUELOS, CORNISAS	
	FACHADAS	Acabados en ladrillo visto, bloque de hormigón cara vista, revocos en colores tierra o blanco
	COMPOSICION	

ORDENANZA		RESIDENCIAL PINAR DEL VALLE VIVIENDAS AISLADAS
DEFINICION		Constituye el desarrollo del Plan Parcelal de Pinar del Valle para las parcelas destinadas a viviendas unifamiliares aisladas.
ALINEACIONES		Las definidas en el plano correspondiente.
PARCELA	SUPERFICIE MINIMA	La existente en la parcelación actual
	FRENTE MINIMO	
	FONDO MINIMO	
	EDIFICABILIDAD	Ocupación por altura máxima.
	OCUPACION	18 %
TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS		Unifamiliar en edificación aislada.
EDIFICACION	ALTURA MAXIMA	4,5 m al alero
	PLANTAS MAXIMAS	I planta y media
	RETRANQUEO ALINEACION	7,0 m excepto garajes
	RETRANQUEO LATERAL	3,0 m excepto garajes
	RETRANQUEO FONDO	3,0 m.
USOS	PRINCIPAL	Vivienda unifamiliar (1ª)
	PERMITIDOS	Agropecuarios,(Casetas, Invernaderos) Deportivo, Espacios Libres
	PROHIBIDOS	Resto
CONDICIONES ESTETICAS	CUBIERTA	Será inclinada. Teja cerámica curva, cemento o pizarra, no permitiéndose paneles de fibrocemento, plástico o chapa metálica
	VUELOS, CORNISAS	
	FACHADAS	Acabados en ladrillo visto, bloque de hormigón cara vista, revocos en colores tierra o blanco
	COMPOSICION	Longitud máxima de la edificación 15 m.

ORDENANZA		RESIDENCIAL PINAR DEL VALLE VIVIENDAS PAREADAS
DEFINICION		Constituye el desarrollo del Plan Parcelal de Pinar del Valle para las parcelas destinadas a viviendas unifamiliares pareadas.
ALINEACIONES		Las definidas en el plano correspondiente.
PARCELA	SUPERFICIE MINIMA	300 m2
	FRENTE MINIMO	
	FONDO MINIMO	
	EDIFICABILIDAD	Ocupación por altura máxima. Con un máximo de 110 m2
	OCUPACION	25 %
TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS		Unifamiliar
EDIFICACION	ALTURA MAXIMA	6,5 m al alero
	PLANTAS MAXIMAS	II plantas
	RETRANQUEO ALINEACION	5,0 m excepto garajes
	RETRANQUEO LATERAL	No se fija
	RETRANQUEO FONDO	No se fija
USOS	PRINCIPAL	Vivienda unifamiliar (1ª)
	PERMITIDOS	Agropecuarios,(Casetas, Invernaderos) Deportivo, Espacios Libres
	PROHIBIDOS	Resto
CONDICIONES ESTETICAS	CUBIERTA	Será inclinada. Teja cerámica curva, cemento o pizarra, no permitiéndose paneles de fibrocemento, plástico o chapa metálica
	VUELOS, CORNISAS	
	FACHADAS	Acabados en ladrillo visto, bloque de hormigón cara vista, revocos en colores tierra o blanco
	COMPOSICION	Longitud máxima de la edificación 10 m.

ORDENANZA		DOTACIONAL
DEFINICION		Corresponde a las instalaciones, locales o edificaciones destinados a acoger actividades del tipo dotacional o deportivo, sean públicas o privadas
ALINEACIONES		Las definidas en el plano correspondiente.
PARCELA	SUPERFICIE MINIMA	No se establece
	FRENTE MINIMO	No se establece
	FONDO MINIMO	No se establece
	EDIFICABILIDAD	1,5 m2/m2
	OCUPACION	70 %
TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS		Edificación singular
EDIFICACION	ALTURA MAXIMA	7,5 m alero y 10,5 m cumbrera, a no ser que por la Normativa específica de la actividad a practicar se exija una altura superior
	PLANTAS MAXIMAS	II y aprovechamiento bajo cubierta
	RETRANQUEO ALINEACION	No se establece
	RETRANQUEO LATERAL	No se establece
	RETRANQUEO FONDO	No se establece
USOS	PRINCIPAL	Cada uso de los señalados en el plano de calificación de suelo, o en su ausencia los: Reunión y espectáculos , Educativo, Social-Sanitario o Deportivo
	PERMITIDOS	Espacios Libres
	PROHIBIDOS	Resto
CONDICIONES ESTETICAS	GENERALES	Las aplicables según la zona en la que se encuentre enclavada. En los bordes de zona se aplicará la mas restrictiva
	FACHADAS	Acabados en ladrillo visto, bloques de hormigón cara vista, revocos en colores tierras o blanco. La carpintería será de madera o metálica pintada en colores oscuros. Se prohíbe el aluminio en su color.
	COMPOSICION	Prohibido composición unitaria de fachada de mas de 25 m., debiendo reducir en lo posible los volúmenes unitarios.

ORDENANZA		EQUIPAMIENTO NAVAPARK
DEFINICION		Corresponde a las instalaciones, locales o edificaciones destinados a acoger actividades del tipo dotacional o deportivo, sean públicas o privadas de la Urbanización Navapark
ALINEACIONES		Las definidas en el plano correspondiente.
PARCELA	SUPERFICIE MINIMA	No se establece
	FRENTE MINIMO	No se establece
	FONDO MINIMO	No se establece
	EDIFICABILIDAD	3 m3/m2
	OCUPACION	60 %
TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS		Edificación singular
EDIFICACION	ALTURA MAXIMA	8,5 m alero
	PLANTAS MAXIMAS	II
	RETRANQUEO ALINEACION	No se establece
	RETRANQUEO LATERAL	No se establece
	RETRANQUEO FONDO	No se establece
USOS	PRINCIPAL	Cada uso de los señalados en el plano de calificación de suelo, o en su ausencia los: Reunión y espectáculos , Educativo, Social-Sanitario o Deportivo
	PERMITIDOS	Espacios Libres
	PROHIBIDOS	Resto
CONDICIONES ESTETICAS	GENERALES	Similar a las condiciones de Residencial Navapark
	FACHADAS	
	COMPOSICION	

ORDENANZA		EQUIPAMIENTO NAVAHONDA
DEFINICION		Corresponde a las instalaciones, locales o edificaciones destinados a acoger actividades del tipo dotacional o deportivo, sean públicas o privadas de la Urbanización Navahonda
ALINEACIONES		Las definidas en el plano correspondiente.
PARCELA	SUPERFICIE MINIMA	No se establece
	FRENTE MINIMO	No se establece
	FONDO MINIMO	No se establece
	EDIFICABILIDAD	0,33 m2/m2
	OCUPACION	30 %
TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS		Edificación singular
EDIFICACION	ALTURA MAXIMA	7,0 m alero
	PLANTAS MAXIMAS	II
	RETRANQUEO ALINEACION	No se establece
	RETRANQUEO LATERAL	No se establece
	RETRANQUEO FONDO	No se establece
USOS	PRINCIPAL	Cada uso de los señalados en el plano de calificación de suelo, o en su ausencia los: Reunión y espectáculos , Educativo, Social-Sanitario o Deportivo
	PERMITIDOS	Espacios Libres
	PROHIBIDOS	Resto
CONDICIONES ESTETICAS	GENERALES	Similar a las condiciones de Residencial Navahonda
	FACHADAS	
	COMPOSICION	

ORDENANZA		EQUIPAMIENTO PINAR DEL VALLE
DEFINICION		Corresponde a las instalaciones, locales o edificaciones destinados a acoger actividades del tipo dotacional o deportivo, sean públicas o privadas de la Urbanización Pinar del Valle
ALINEACIONES		Las definidas en el plano correspondiente.
PARCELA	SUPERFICIE MINIMA	No se establece
	FRENTE MINIMO	No se establece
	FONDO MINIMO	No se establece
	EDIFICABILIDAD	No se establece
	OCUPACION	5 %
TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS		Edificación singular
EDIFICACION	ALTURA MAXIMA	7,0 m alero
	PLANTAS MAXIMAS	II
	RETRANQUEO ALINEACION	No se establece
	RETRANQUEO LATERAL	No se establece
	RETRANQUEO FONDO	No se establece
USOS	PRINCIPAL	Cada uso de los señalados en el plano de calificación de suelo, o en su ausencia los: Reunión y espectáculos , Educativo, Social-Sanitario o Deportivo
	PERMITIDOS	Espacios Libres
	PROHIBIDOS	Resto
CONDICIONES ESTETICAS	GENERALES	Similar a las condiciones de Residencial Pinar del Valle
	FACHADAS	
	COMPOSICION	

ORDENANZA		ZONAS VERDES
DEFINICION		Espacios peatonales, no edificados y destinados a la plantación de arbolado, jardinería y elementos de mobiliario urbano
ALINEACIONES		Las definidas en el plano correspondiente.
PARCELA	SUPERFICIE MINIMA	No se establece
	FRENTE MINIMO	No se establece
	FONDO MINIMO	No se establece
	EDIFICABILIDAD	0,05 m ² /m ²
	OCUPACION	5 %
TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS		Edificación singular en pequeñas construcciones, como son kioskos, bares auditorios al aire libre, etc.
EDIFICACION	ALTURA MAXIMA	3,0 m
	PLANTAS MAXIMAS	I
	RETRANQUEO ALINEACION	No se establece
	RETRANQUEO LATERAL	No se establece
	RETRANQUEO FONDO	No se establece
USOS	PRINCIPAL	Espacios Libres
	PERMITIDOS	Reunión y espectáculos, Social y Deportivo
	PROHIBIDOS	Resto
CONDICIONES ESTETICAS	GENERALES	Las aplicables según la zona en la que se encuentre enclavada. En los bordes de zona se aplicará la mas restrictiva

9.5.- SECTORES

9.5.1.- De acuerdo con lo especificado en 9.2.1., las condiciones pormenorizadas del desarrollo y gestión de los terrenos incluidos en los Sectores, por ser suelo urbano no consolidado, son los que se describen en las fichas adjuntas a este articulado.

9.5.2.- Las superficies que se indican en las fichas de estos Sectores se aportan con carácter indicativo, ya que solo mediante un levantamiento topográfico se podrán conocer con exactitud dichos datos.

Dependiendo de la medición real del ámbito del Sector se aplicarán las cesiones exactas de zonas verdes y dotaciones determinadas en el artículo 44.3. de la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, cuyos valores aparecen como orientativos en cada ficha.

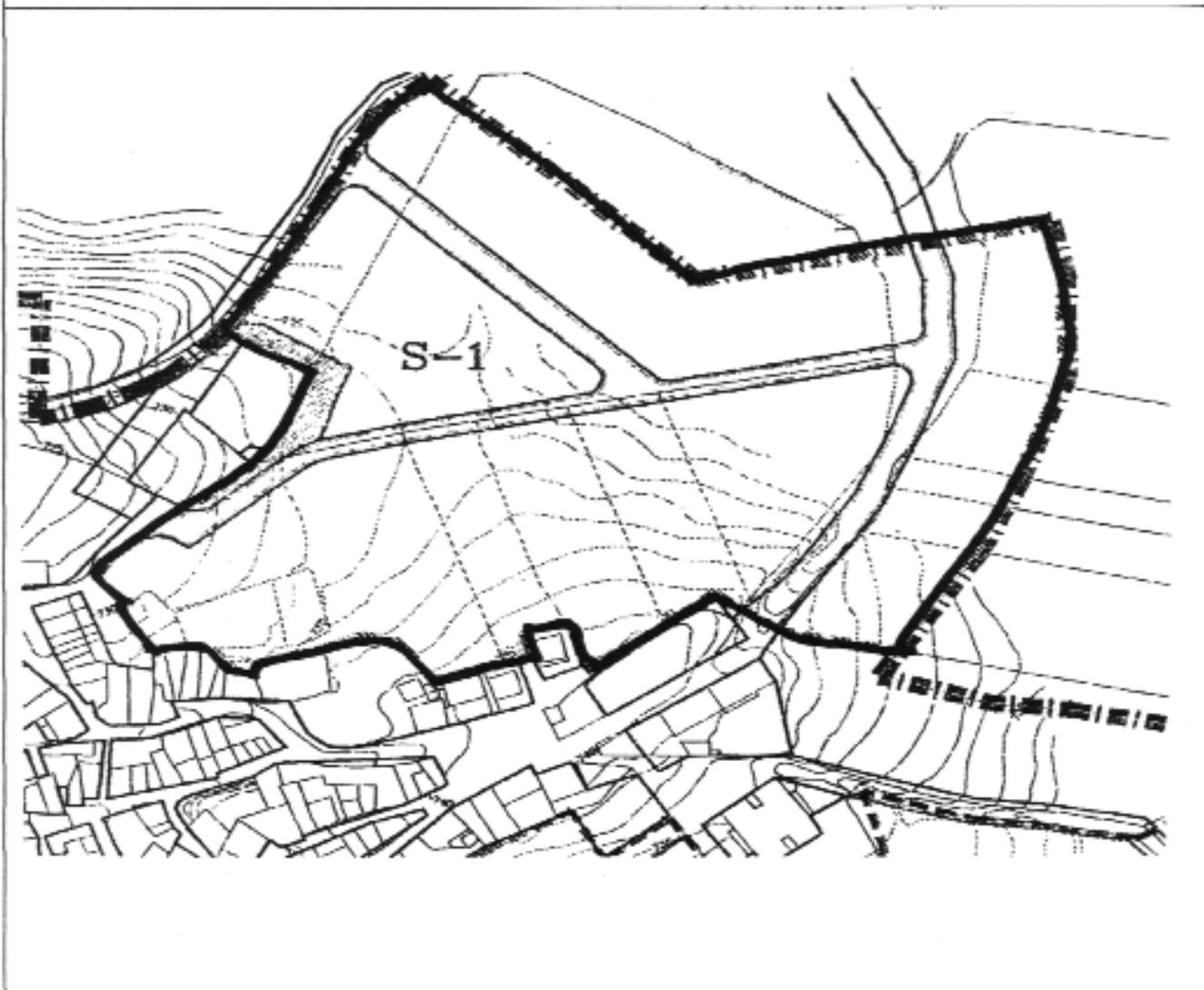
9.5.4.- Mientras no se realicen las obras de urbanización señaladas en cada ficha no podrá procederse a la concesión de licencia, salvo lo dispuesto en el art. 41 del Reglamento de Gestión.

Todas las líneas de infraestructuras de nueva implantación deberán circular, obligatoriamente, por los viales existentes o los nuevos propuestos, no creando nunca servidumbres sobre propiedades particulares.

9.5.5.- El Ayuntamiento, en cuanto a la delimitación de las Unidades de Actuación, podrá acordar la modificación de dicha delimitación con el alcance y mediante el procedimiento establecidos en el artículo 58.3.b). de la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. La modificación del perímetro de los Sectores requerirá la tramitación de una Modificación Puntual de las Normas.

A continuación se adjuntan las fichas de los sectores delimitados, en un principio, en estas Normas Urbanísticas Municipales.

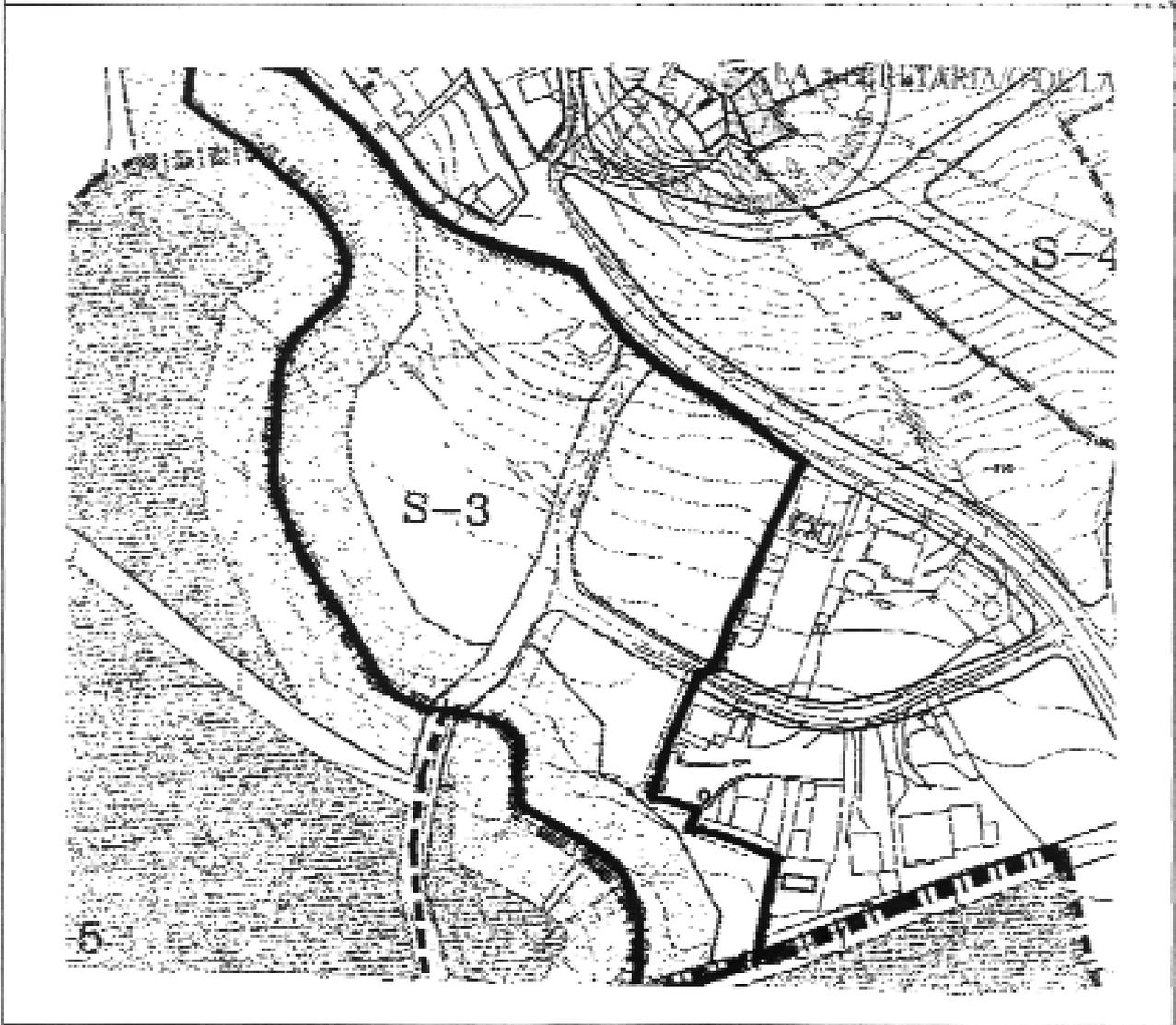
DENOMINACION SECTOR 1 Suelo Urbano no consolidado		LOCALIZACION		S-1
SUPERFICIES ORIENTATIVAS		ORDENANZAS APLICABLES Ordenanza EXTENSION UNIFAMILIAR		
SUP.BRUTA	29.240	PARCELA MINIMA	200 m ²	
SUP.VIARIO	3.540	OCUPACION MAXIMA	30 viv/Ha	
CESION Z.VERDE	1.462	EDIFICABILIDAD MAXIMA PARCELA	0,6 m ² /m ²	
CESION DOTACION	1.462	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,5 m ² /m ²	
SUP.NETA	22.776	USO PRINCIPAL	Viv. unifamiliar	
SISTEMAS GENERALES	No			
GESTION				
FIGURA NECESARIA	Estudio de Detalle, Proyecto de actuación y Proyecto de urbanización			
PLAZOS	2 años para la presentación del Estudio de Detalle a partir de la aprobación definitiva de las Normas Urbanísticas			
PROPIETARIOS				
PLANO				



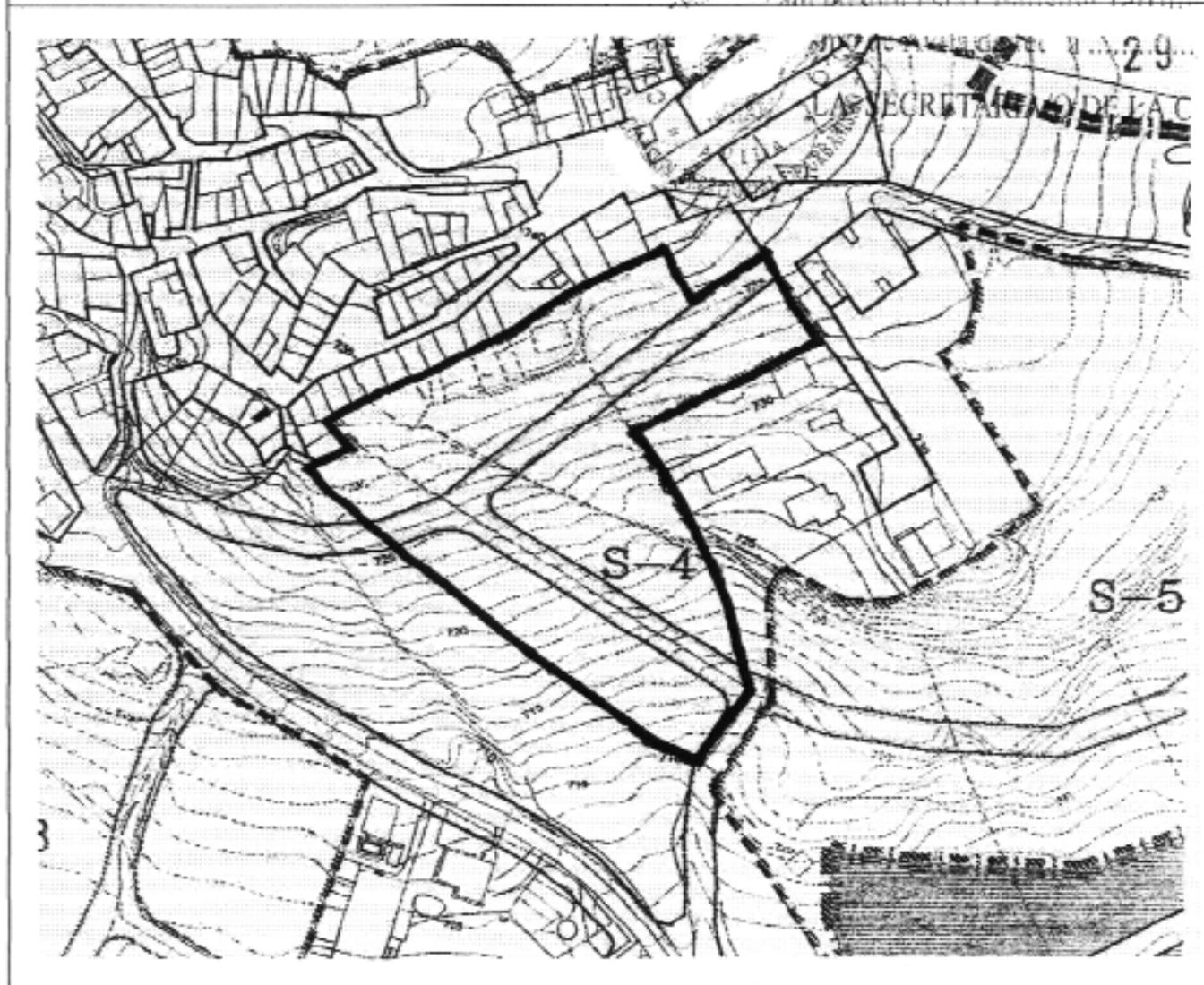
DENOMINACION SECTOR 2 Suelo Urbano no consolidado		LOCALIZACION		S-2
SUPERFICIES ORIENTATIVAS		ORDENANZAS APLICABLES Ordenanza EXTENSION UNIFAMILIAR		
SUP.BRUTA	12.780	PARCELA MINIMA	200 m ²	
SUP.VIARIO	1.720	OCUPACION MAXIMA	30 viv/Ha	
CESION Z.VERDE	639	EDIFICABILIDAD MAXIMA PARCELA	0,6 m ² /m ²	
CESION DOTACION	639	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,5 m ² /m ²	
SUP.NETA	9.782	USO PRINCIPAL	Viv. unifamiliar	
SISTEMAS GENERALES	No			
GESTION				
FIGURA NECESARIA	Estudio de Detalle, Proyecto de actuación y Proyecto de urbanización			
PLAZOS	2 años para la presentación del Estudio de Detalle a partir de la aprobación definitiva de las Normas Urbanísticas			
PROPIETARIOS				
PLANO				



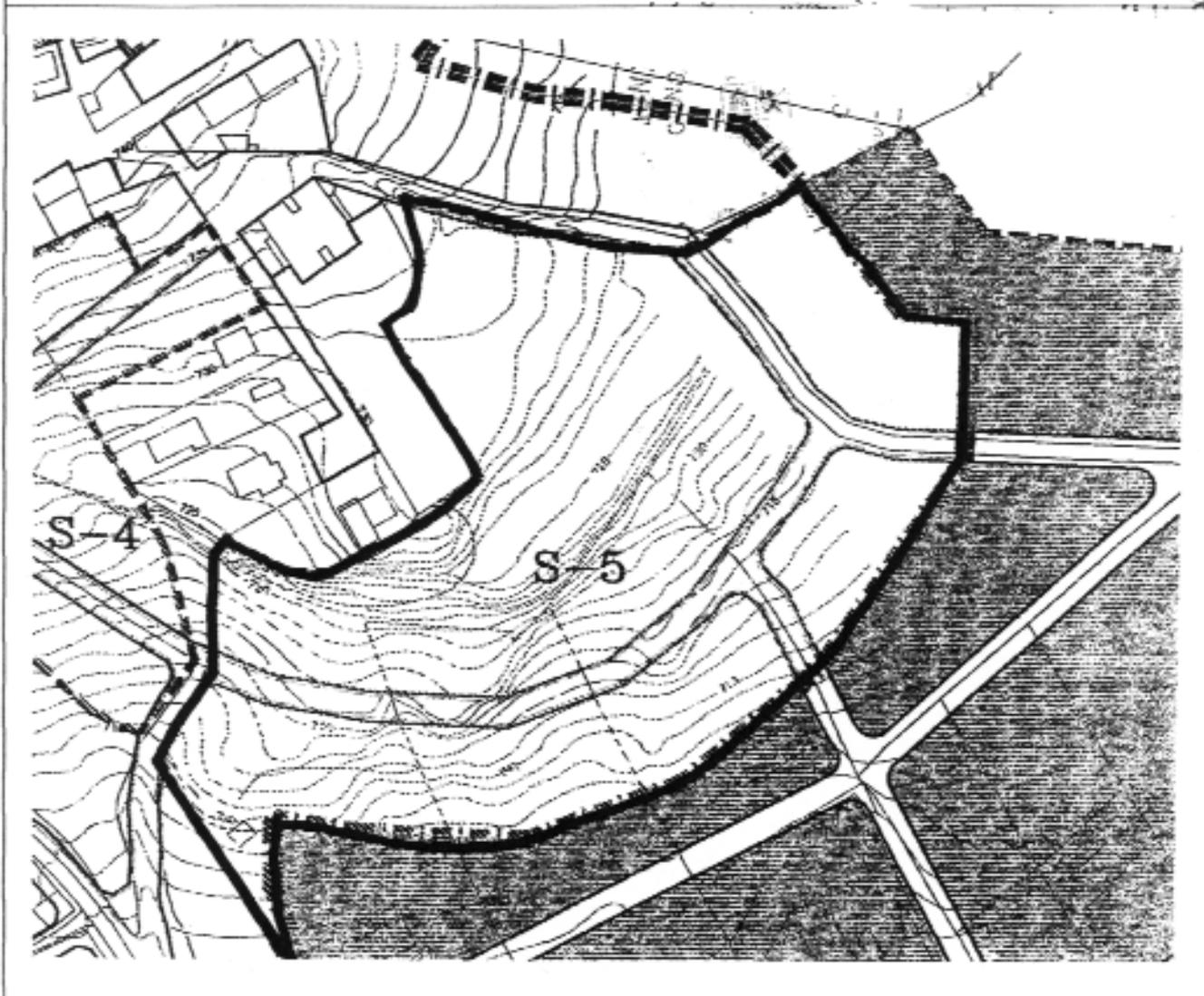
DENOMINACION SECTOR 3 Suelo Urbano no consolidado		LOCALIZACION		S-3
SUPERFICIES ORIENTATIVAS		ORDENANZAS APLICABLES Ordenanza EXTENSION UNIFAMILIAR		
SUP.BRUTA	18.230	PARCELA MINIMA	200 m ²	
SUP.VIARIO	1.430	OCUPACION MAXIMA	30 viv/Ha	
CESION Z.VERDE	912	EDIFICABILIDAD MAXIMA PARCELA	0,6 m ² /m ²	
CESION DOTACION	912	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,5 m ² /m ²	
SUP.NETA	14.976	USO PRINCIPAL	Viv. unifamiliar	
SISTEMAS GENERALES		Banda de 15,0 m desde el cauce del arroyo		
GESTION				
FIGURA NECESARIA	Estudio de Detalle, Proyecto de actuación y Proyecto de urbanización			
PLAZOS	2 años para la presentación del Estudio de Detalle a partir de la aprobación definitiva de las Normas Urbanísticas			
PROPIETARIOS				
PLANO				



DENOMINACION SECTOR 4 Suelo Urbano no consolidado		LOCALIZACION		S-4
SUPERFICIES ORIENTATIVAS		ORDENANZAS APLICABLES Ordenanza EXTENSION UNIFAMILIAR		
SUP.BRUTA	8.750	PARCELA MINIMA	200 m ²	
SUP.VIARIO	1.780	OCUPACION MAXIMA	30 viv/Ha	
CESION Z.VERDE	438	EDIFICABILIDAD MAXIMA PARCELA	0,6 m ² /m ²	
CESION DOTACION	438	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,5 m ² /m ²	
SUP.NETA	6.094	USO PRINCIPAL	Viv. unifamiliar	
SISTEMAS GENERALES	No			
GESTION				
FIGURA NECESARIA	Estudio de Detalle, Proyecto de actuación y Proyecto de urbanización			
PLAZOS	2 años para la presentación del Estudio de Detalle a partir de la aprobación definitiva de las Normas Urbanísticas			
PROPIETARIOS				
PLANO				



DENOMINACION SECTOR 5 Suelo Urbano no consolidado		LOCALIZACION		S-5
SUPERFICIES ORIENTATIVAS		ORDENANZAS APLICABLES Ordenanza EXTENSION UNIFAMILIAR		
SUP.BRUTA	23.250	PARCELA MINIMA	200 m ²	
SUP.VIARIO	3.050	OCUPACION MAXIMA	30 viv/Ha	
CESION Z.VERDE	1.163	EDIFICABILIDAD MAXIMA PARCELA	0,6 m ² /m ²	
CESION DOTACION	1.163	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,5 m ² /m ²	
SUP.NETA	17.874	USO PRINCIPAL	Viv. unifamiliar	
SISTEMAS GENERALES	No			
GESTION				
FIGURA NECESARIA	Estudio de Detalle, Proyecto de actuación y Proyecto de urbanización			
PLAZOS	2 años para la presentación del Estudio de Detalle a partir de la aprobación definitiva de las Normas Urbanísticas			
PROPIETARIOS				
PLANO				



CAPITULO X.- NORMAS PARTICULARES PARA EL USO URBANIZABLE

10.1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

10.1.1.- Delimitación

Constituirán el suelo urbanizable los terrenos que estas Normas Urbanísticas Municipales no han clasificado como suelo urbano ni suelo rústico, por tanto se declaren aptos para ser urbanizados, y se delimitan como tales en el Plano de Clasificación del Suelo.

Se han establecido las dos categorías de suelo urbanizable definidas en el artículo 14 de la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León:

A).- Suelo urbanizable delimitado, correspondiente a los sectores desde el 7 al 12, en la banda sur del suelo urbano.

B).- Suelo urbanizable no delimitado a lo largo del entorno de la Cañada Real, y zona de la Dehesa de propiedad Municipal, puesto que es la zona que puede tener unas infraestructuras de abastecimiento de agua y depuración de residuos mejores.

10.1.2.- División en sectores

El suelo urbanizable delimitado ya se ha dividido en los seis sectores antes mencionados para su desarrollo mediante Planes Parciales. Los sectores están parcialmente ordenados, con un trazado recomendado de calles y localización de las zonas de cesión.

De acuerdo a la Ley 10 /2002 de 10 de julio de Modificación de la LUCyL, se establece que el 10 % del aprovechamiento lucrativo total con uso predominantemente residencial se destinará a viviendas con algún régimen de protección

En el suelo urbanizable no delimitado se establecen las siguientes condiciones y criterios para la delimitación de los sectores y su desarrollo mediante Planes Parciales:

1.- Superficie mínima 3 Ha

2.- Se tomarán preferentemente como límites, los sistemas generales, terrenos de dominio público y otros elementos geográficos relevantes. Deberán integrarse y protegerse los elementos valiosos del paisaje y de la vegetación situados en su proximidad.

3.- Densidad de viviendas 20 viv/Ha

4.- Aprovechamiento medio 0,3 m²/m² del uso predominante de vivienda unifamiliar.

5.- Red viaria interior suficiente para la ordenación, con un ancho mínimo de calle de 8,0 m. Red viaria exterior al sector de conexión con las redes generales pavimentadas de ancho mínimo de 12 m.

6.- Cesión de 20 m²/ 100 m² construibles del uso predominante para zona verde

7.- Reserva de suelo de 20 m²/ 100 m² construible del uso predominante para equipamientos.

8.- Reserva de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construibles del uso predominante.

9.- De acuerdo a la Ley 10 /2002 de 10 de julio de Modificación de la LUCyL, se establece que el 30 % del aprovechamiento lucrativo total con uso predominantemente residencial se destinará a viviendas con algún régimen de protección

10.2.- CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO

10.2.1.- Planes Parciales

La parcelación urbanística, las obras de urbanización y las de edificación en suelo urbanizable delimitado requieren la previa aprobación de un Plan Parcial de Ordenación, que abarcará la totalidad de un sector.

En el suelo urbanizable no delimitado antes de la aprobación definitiva de estos Planes Parciales se requerirá la tramitación de la Evaluación Simplificada de Impacto Ambiental, de acuerdo al artículo 55 de la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León.

En ambos suelos urbanizables delimitado y no delimitado, aquellos Planes Parciales que desarrollen zonas a menos de 100 m de arroyos deberá obtener el informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Los Planes Parciales en su contenido están regulados por el artículo 46, y su remisión al 44, de la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León y puede tener por objeto:

B.1.- Establecer la ordenación detallada de los sectores del suelo urbanizable delimitado

B.2.- Modificar la ordenación detallada de los sectores del suelo urbanizable delimitado si ya estuviera establecida en las Normas Urbanísticas Municipales

B.3.- Delimitación de los sectores del suelo urbanizable no delimitado y su ordenación detallada posterior Su tramitación se regirá por el artículo 55, de la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León 10.2.2.- Unidades de Actuación.

Para la ejecución del suelo urbanizable, los sectores podrán dividirse en unidades de actuación que se delimitarán en los Planes Parciales correspondientes.

10.2.3.- Proyecto de Actuación

Las unidades de actuación se desarrollarán por el sistema que el Proyecto de Actuación proponga en cada caso, conforme a lo establecido en el artículo 75 de la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León y aprobado por el procedimiento regulado en el artículo 76, eligiendo entre siguientes los actuación:

- Sistema de Concierto
- Sistema de Compensación.
- Sistema de Cooperación.
- Sistema de Concurrencia.
- Sistema de Expropiación.

Los sistemas de actuación podrán ser sustituidos a petición de los interesados, de forma motivada, y con las garantías señaladas en el artículo 74 de la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León. La Administración actuante podrá proceder al cambio del sistema si se produce un incumplimiento de los plazos establecidos en el Proyecto de Actuación.

10.2.4.- Ejecución de infraestructuras y sistemas generales

Antes de la aprobación del Plan Parcial, y siempre mediante la formulación y aprobación previa de un Plan Especial, solo podrán realizarse en este suelo las obras correspondientes a las infraestructuras territoriales así como a los sistemas generales definidos en estas Normas Subsidiarias.

10.2.5.- Otras obras.

Mientras no se apruebe el Plan Parcial, en ambas categorías de suelo urbanizable: delimitado y no delimitado, se puede disponer los terrenos conforme a su naturaleza rústica, con diferentes consideración según cada categoría.

A.- Suelo urbanizable delimitado. Excepcionalmente podrá autorizarse usos provisionales no prohibidos por el planeamiento urbanístico y sectorial, que habrán de cesar con la demolición de las obras sin indemnización. La tramitación se realizará de acuerdo con el artículo 25 de la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León.

B.- Suelo urbanizable no delimitado. Será de aplicación las condiciones establecidas para el suelo rústico común, recogidas en los artículos 23 a 26 de la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León.

10.2.6.- Obras y Proyectos de Urbanización

La ejecución de las obras de urbanización requiere en todo caso que, previamente, además del Plan Parcial se haya aprobado el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización abarcarán cuanto menos una unidad de actuación completa y deberán ajustarse a las previsiones del Plan Parcial que desarrollan.

10.2.7.- Derecho a edificar

El derecho a edificar en suelo urbanizable no podrá ejercerse en tanto no se haya ejecutado la totalidad de obras de urbanización de la correspondiente etapa de las programadas en el Plan de Etapas del Plan Parcial, y concurren asimismo los siguientes requisitos:

- a) Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del Proyecto de Actuación.
- b) Que se haya formalizado la cesión, a favor del Ayuntamiento, de los terrenos reservados en el Plan para dotaciones y zonas verdes, así como el 10 % del aprovechamiento medio del sector, correspondiente al ayuntamiento.

10.2.8.- Edificación y urbanización simultáneas

Podrá ejercerse el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización de la correspondiente etapa del Plan Parcial siempre que concurren, además de los requisitos a) y b) anteriores, los siguientes:

- c) Que se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización.
- d) Que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas de la correspondiente etapa del Plan Parcial contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
- e) Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en la cuantía suficiente para garantizar las obras, hasta el 100 % del costo de las mismas que resten por ejecutar, de acuerdo al artículo 96 de la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León.
- f) Que en el escrito de solicitud de licencia el promotor se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no este concluida la obra de urbanización y a establecer y tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso.

10.2.9.- Parcelación

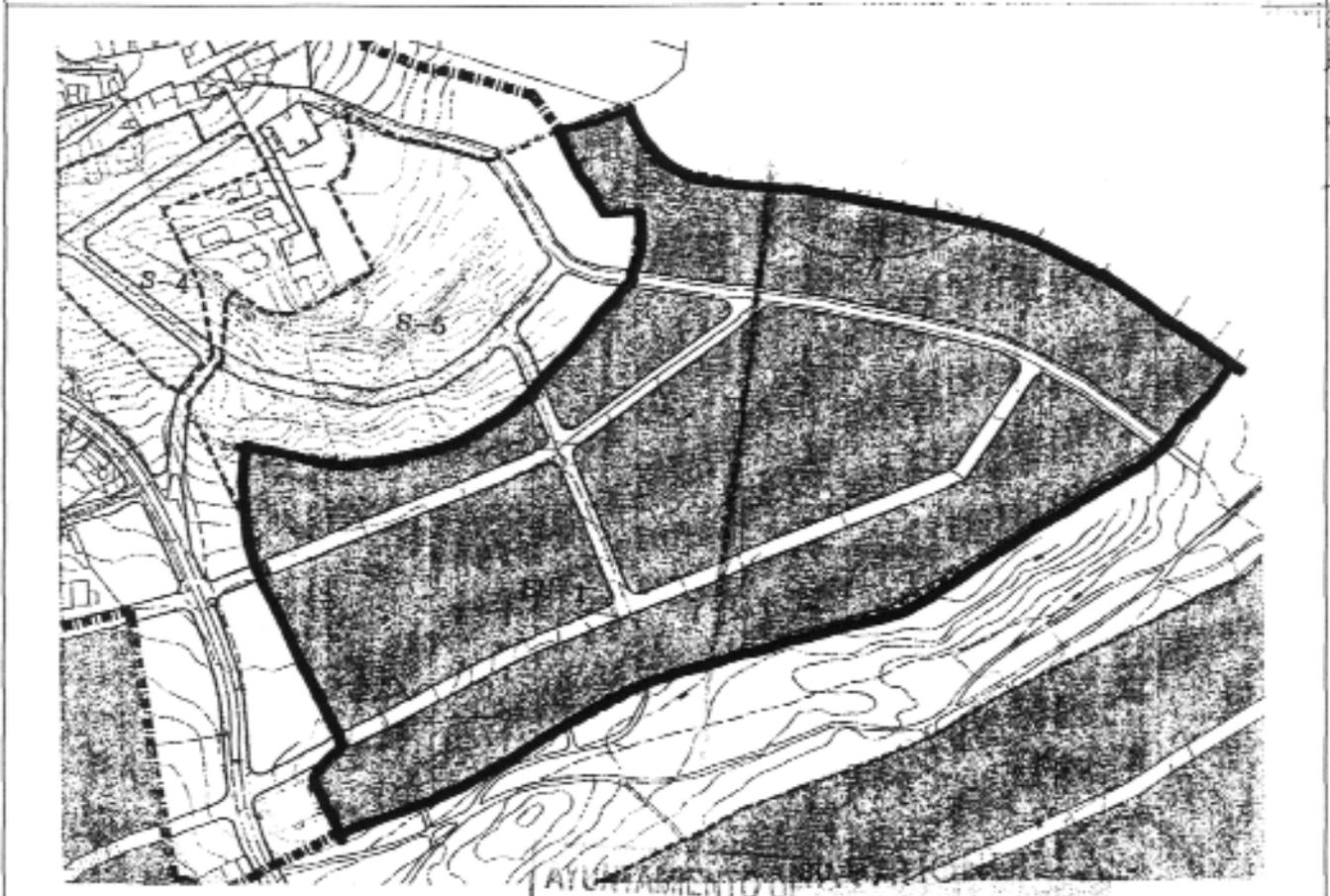
No se podrá proceder a la parcelación urbanística en suelo urbanizable hasta que o se haya obtenido la correspondiente licencia de Parcelación o se haya aprobado definitivamente el proyecto de Actuación.

10.3.- Fichas.

En la ficha adjunta se detallan los sectores del suelo urbanizable delimitado y una serie de datos, con los siguientes criterios:

- El número máximo de viviendas se define como densidad bruta (vivienda/Ha bruta).
- Los datos absolutos prevalecerán sobre los relativos.
- Las localizaciones de los equipamientos y espacios libres de uso público en un área determinada, así como los puntos de acometida de conexión de estos suelos con el resto del núcleo urbano son vinculantes.

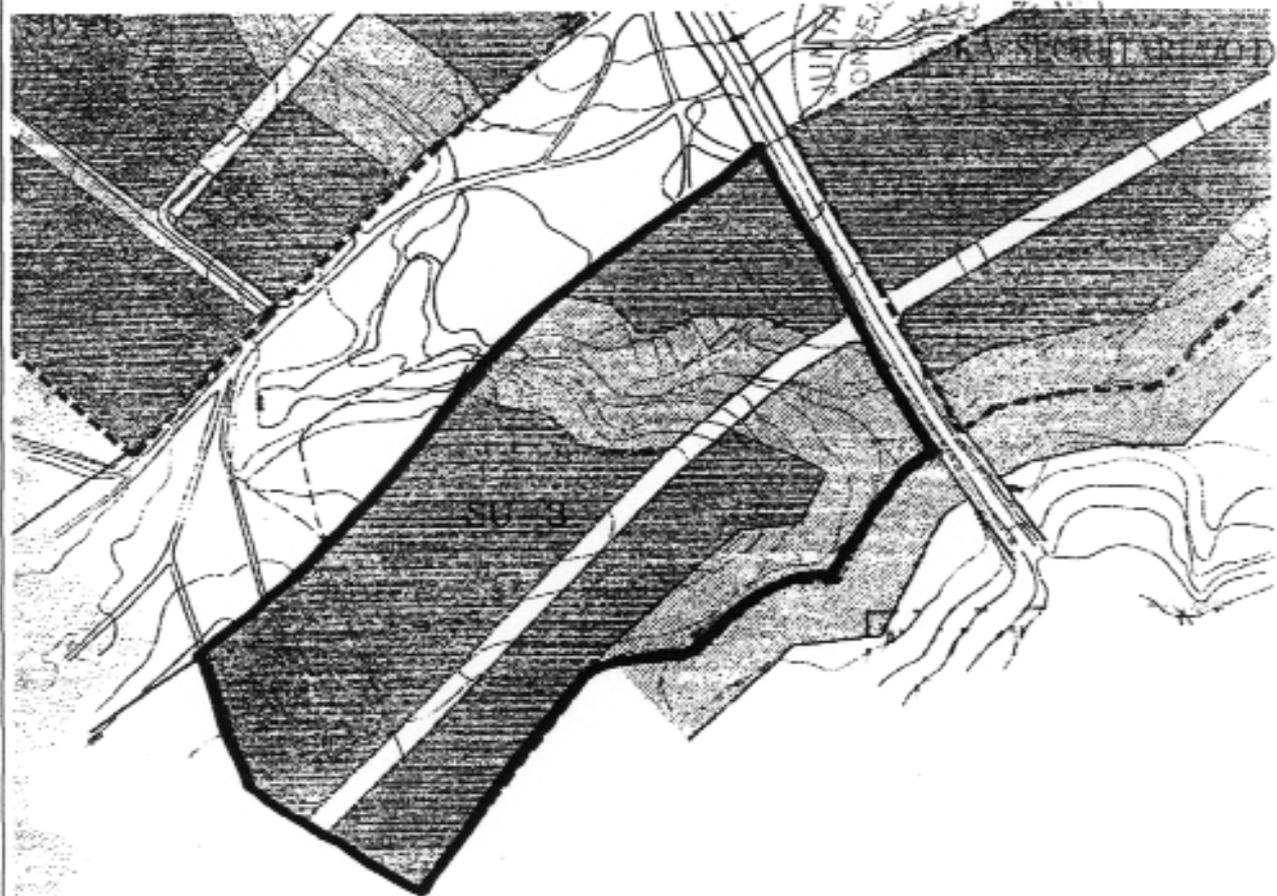
DENOMINACION SECTOR SU-1 Suelo Urbanizable delimitado		LOCALIZACION		SU-1
SUPERFICIES ORIENTATIVAS		ORDENANZAS APLICABLES Ordenanza EXTENSION UNIFAMILIAR		
SUP.BRUTA	79.170	PARCELA MINIMA	200 m ²	
SUP.VIARIO		OCUPACION MAXIMA	20 viv/Ha	
CESION Z.VERDE	4.750	EDIFICABILIDAD MAXIMA PARCELA	0,6 m ² /m ²	
CESION DOTACION	4.750	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,3 m ² /m ²	
SUP.NETA		USO PRINCIPAL	Viv. unifamiliar	
GESTION				
FIGURA NECESARIA	Plan Parcial, Proyecto de actuación y Proyecto de urbanización			
PLAZOS	4 años para la presentación del Plan Parcial a partir de la aprobación definitiva de las Normas Urbanísticas			
COMPROMISOS	Se deberá crear la Entidad Urbanística Colaboradora necesaria para que se garantice la conservación de la urbanización			
PROPIETARIOS				
PLANO				



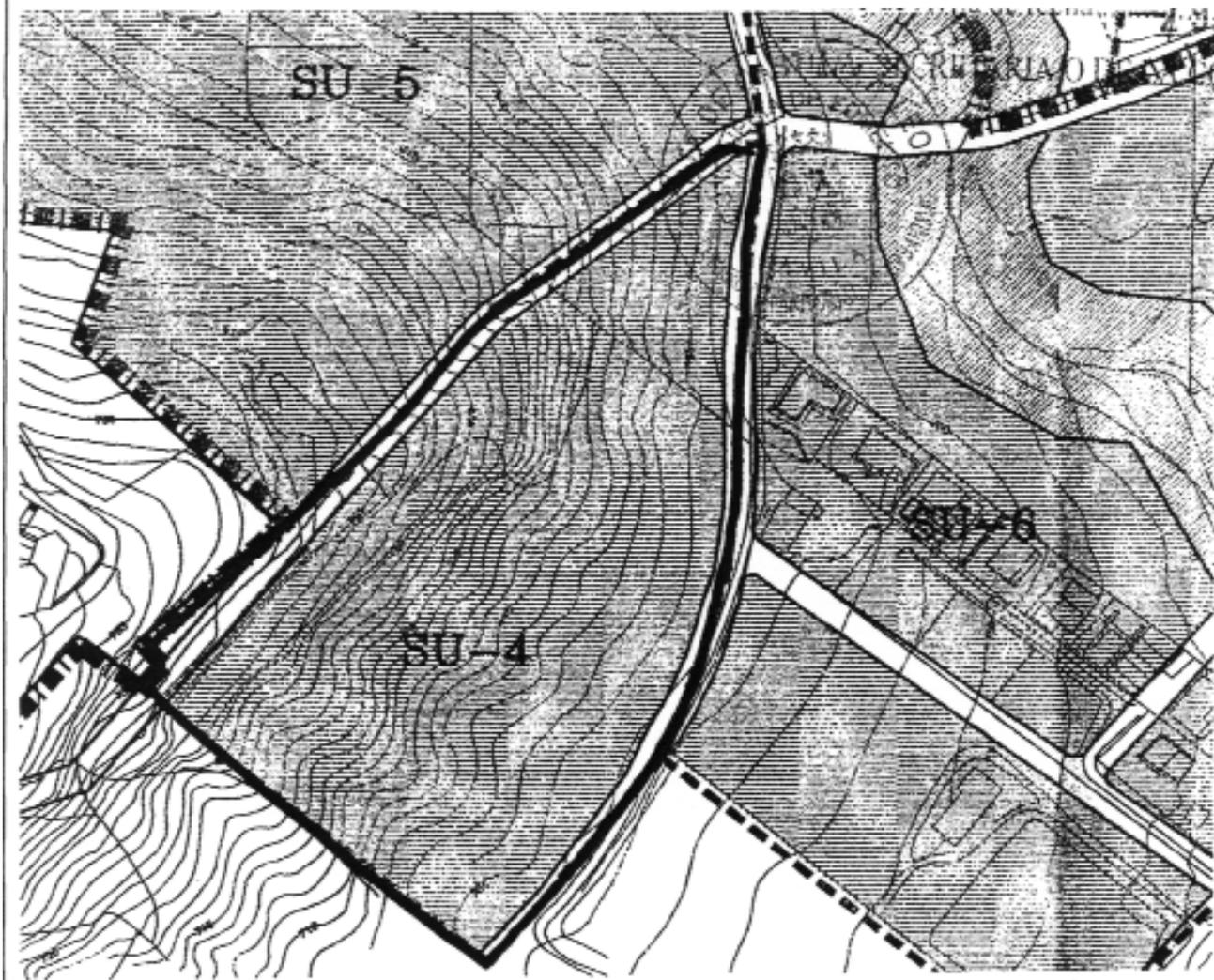
DENOMINACION SECTOR SU-2 Suelo Urbanizable delimitado		LOCALIZACION		SU-2
SUPERFICIES ORIENTATIVAS		ORDENANZAS APLICABLES Ordenanza EXTENSION UNIFAMILIAR		
SUP.BRUTA	80.300	PARCELA MINIMA	200 m ²	
SUP.VIARIO		OCUPACION MAXIMA	20 viv/Ha	
CESION Z.VERDE	4.818	EDIFICABILIDAD MAXIMA PARCELA	0,6 m ² /m ²	
CESION DOTACION	4.818	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,3 m ² /m ²	
SUP.NETA		USO PRINCIPAL	Viv. unifamiliar	
SISTEMAS GENERALES	Banda a cada lado de 15,0 m desde el cauce del arroyo			
GESTION				
FIGURA NECESARIA	Plan Parcial, Proyecto de actuación y Proyecto de urbanización			
PLAZOS	4 años para la presentación del Plan Parcial a partir de la aprobación definitiva de las Normas Urbanísticas			
COMPROMISOS	Se deberá crear la Entidad Urbanística Colaboradora necesaria para que se garantice la conservación de la urbanización			
PROPIETARIOS				
PLANO				



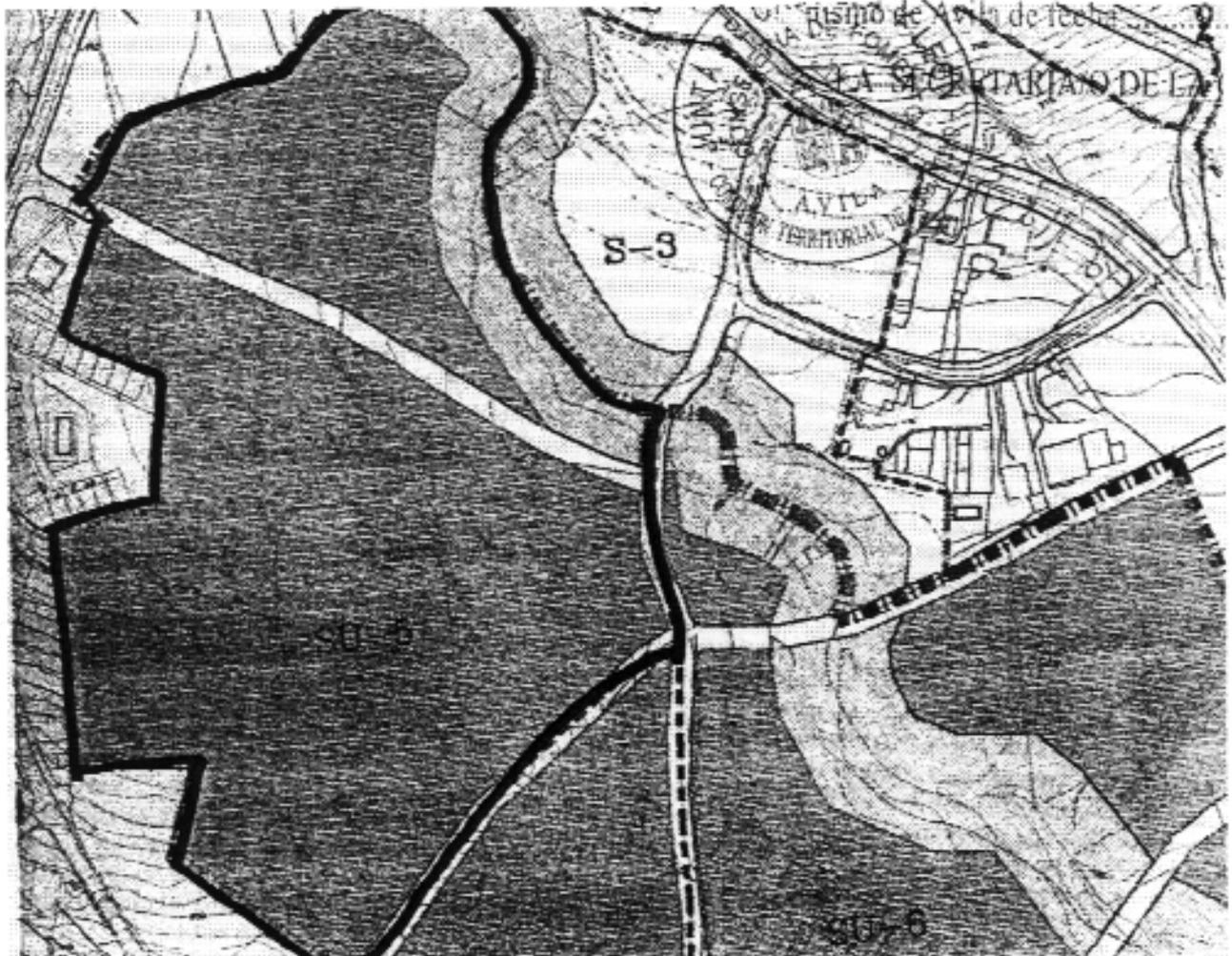
DENOMINACION SECTOR SU-3 Suelo Urbanizable delimitado		LOCALIZACION		SU-3
SUPERFICIES ORIENTATIVAS		ORDENANZAS APLICABLES Ordenanza EXTENSION UNIFAMILIAR		
SUP.BRUTA	26.590	PARCELA MINIMA	200 m ²	
SUP.VIARIO		OCUPACION MAXIMA	20 viv/Ha	
CESION Z.VERDE	1.595	EDIFICABILIDAD MAXIMA PARCELA	0,6 m ² /m ²	
CESION DOTACION	1.595	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,3 m ² /m ²	
SUP.NETA		USO PRINCIPAL	Viv. unifamiliar	
SISTEMAS GENERALES		Banda a cada lado de 15,0 m desde el cauce del arroyo		
GESTION				
FIGURA NECESARIA	Plan Parcial, Proyecto de actuación y Proyecto de urbanización			
PLAZOS	4 años para presentar el Plan Parcial a partir de la aprobación definitiva de las Normas Urbanísticas			
COMPROMISOS	Se deberá crear la Entidad Urbanística Colaboradora necesaria para que se garantice la conservación de la urbanización			
PROPIETARIOS				
PLANO				



DENOMINACION SECTOR SU-4 Suelo Urbanizable delimitado		LOCALIZACIÓN		SU-4
SUPERFICIES ORIENTATIVAS		ORDENANZAS APLICABLES Ordenanza EXTENSION UNIFAMILIAR		
SUP.BRUTA	21.750	PARCELA MINIMA	200 m ²	
SUP.VIARIO		OCUPACION MAXIMA	20 viv/Ha	
CESION Z.VERDE	1.305	EDIFICABILIDAD MAXIMA PARCELA	0,6 m ² /m ²	
CESION DOTACION	1.305	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,3 m ² /m ²	
SUP.NETA		USO PRINCIPAL	Viv. unifamiliar	
GESTION				
FIGURA NECESARIA	Plan Parcial, Proyecto de actuación y Proyecto de urbanización			
PLAZOS	4 años para presentar el Plan parcial a partir de la aprobación definitiva de las Normas Urbanísticas			
COMPROMISOS	Se deberá crear la Entidad Urbanística Colaboradora necesaria para que se garantice la conservación de la urbanización			
PROPIETARIOS				
PLANO				



DENOMINACION SECTOR SU-5 Suelo Urbanizable delimitado		LOCALIZACION		SU-5
SUPERFICIES ORIENTATIVAS		ORDENANZAS APLICABLES Ordenanza EXTENSION UNIFAMILIAR		
SUP.BRUTA	45.380	PARCELA MINIMA	200 m ²	
SUP.VIARIO		OCUPACION MAXIMA	20 viv/Ha	
CESION Z.VERDE	2.723	EDIFICABILIDAD MAXIMA PARCELA	0,6 m ² /m ²	
CESION DOTACION	2.723	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,3 m ² /m ²	
SUP.NETA		USO PRINCIPAL	Viv. unifamiliar	
SISTEMAS GENERALES		Banda a cada lado de 15,0 m desde el cauce del arroyo		
GESTION				
FIGURA NECESARIA	Plan Parcial, Proyecto de actuación y Proyecto de urbanización			
PLAZOS	4 años para presentar el Plan Parcial a partir de la aprobación definitiva de las Normas Urbanísticas			
COMPROMISOS	Se deberá crear la Entidad Urbanística Colaboradora necesaria para que se garantice la conservación de la urbanización			
PROPIETARIOS				
PLANO				



DENOMINACION SECTOR SU-6 Suelo Urbanizable delimitado		LOCALIZACION		SU-6
SUPERFICIES ORIENTATIVAS		ORDENANZAS APLICABLES Ordenanza EXTENSION UNIFAMILIAR		
SUP.BRUTA	43.380	PARCELA MINIMA	200 m ²	
SUP.VIARIO		OCUPACION MAXIMA	20 viv/Ha	
CESION Z.VERDE	2.603	EDIFICABILIDAD MAXIMA PARCELA	0,6 m ² /m ²	
CESION DOTACION	2.603	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,3 m ² /m ²	
SUP.NETA		USO PRINCIPAL	Viv. unifamiliar	
SISTEMA GENERAL	Banda a cada lado de 15,0 m desde el cauce del arroyo			
GESTION				
FIGURA NECESARIA	Plan Parcial, Proyecto de actuación y Proyecto de urbanización			
PLAZOS	4 años para presentar el Plan Parcial a partir de la aprobación definitiva de las Normas Urbanísticas			
COMPROMISOS	Se deberá crear la Entidad Urbanística Colaboradora necesaria para que se garantice la conservación de la urbanización			
PROPIETARIOS				
PLANO				



(pasa a fascículo siguiente)



(viene de fascículo anterior)

CAPITULO XI.- NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO RÚSTICO

11.1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CATEGORÍAS

11.1.1.- Ámbito

Constituyen el suelo rústico aquellos terrenos del termino municipal que deban ser excluidos del desarrollo urbano por estas Normas Urbanísticas Municipales, y delimitados como tales en el plano de Clasificación del Suelo 0-1.

11.1.2.- Categorías

El suelo rústico queda subdividido en las siguientes categorías

1.- Suelo rústico común.

2.- Suelo rústico con protección

2.1- Suelo Rústico con Protección Natural dividido en las siguientes zonas:

2.1.1.- Suelo Rústico con Protección Natural Forestal

2.1.2.- Suelo Rústico con Protección Natural Fluvial

2.1.3.- Suelo Rústico con Protección Natural de Vías Pecuarias.

2.2.- Suelo Rústico con Protección Agropecuaria

2.3.- Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras

2.4.- Suelo Rústico con Protección Cultural

Los terrenos afectados a cada una de las citadas categorías se delimitan en el plano de Clasificación del Suelo.

11.1.3.- Suelo rústico sin protección o común

Se califica como suelo rústico común aquellos terrenos que no están protegidos ya que carecen de valores ambientales especiales. En ellos se plantea concentrar las posibles construcciones auxiliares, en incluso alguna vivienda unifamiliar aislada, ya que en la mayor parte del Término Municipal se prohíben.

No obstante mientras no se delimiten los sectores del suelo urbanizable no delimitado serán de aplicación las condiciones establecidas para el suelo rústico común, recogidas en los artículos 23 a 26 de la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León.

No existe un sistema de asentamiento tradicional en el suelo rústico que hubiera propiciado la calificación de dicha categoría en las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

11.1.4.- Suelo rústico protegido

El suelo rústico protegido es aquel sometido a algún régimen de protección incompatible con su urbanización.

A.-Está constituido los suelos protegidos son las propias Normas Urbanísticas por áreas de destacados valores ecológicos, productivos agrícolas, forestales y culturales que deben de ser objeto de una protección específica que tienda a defender y potenciar los valores que han originado su inclusión en estas categorías. Y en concreto el Monte de Utilidad Pública nº 76, y los yacimientos arqueológicos existentes en el municipio.

B.- Terrenos sometidos a una protección por la normativa sectorial.

B-1 .- Protección fluvial, de acuerdo al Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de junio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas

B-2.- Protección de las infraestructuras de carretera, siendo solo de aplicación la Ley 2/1990 de 16 de marzo de carreteras de Castilla y León (ya que no cruzan carreteras de ámbito estatal el término municipal).

B-3.- Protección del las vías pecuarias, según lo establecido en la Ley 311995 de 23 de marzo de Vías Pecuarias.

En estos suelos protegidos son las propias Normas Urbanísticas las que establecen los usos permitidos, sujetos a autorización y los prohibidos, y demás disposiciones que procedan con las limitaciones recogidas en el artículo 29 de la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León.

11.2.-DESARROLLO DEL SUELO RUSTICO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO 11.2.1.- Desarrollo

El desarrollo del suelo rústico se sujetará a las presentes Normas Urbanísticas y únicamente se podrán redactar Planes Especiales con el fin de proteger y potenciar el paisaje, los valores naturales y culturales o los espacios destinados a actividades agrarias, y proteger las vías de comunicación e infraestructuras básicas del territorio, así como para la ejecución directa de estas últimas y de los sistemas generales municipales.

11.2.2.-Determinaciones de Planes Especiales

Dichos Planes Especiales deberán cumplir las determinaciones de estas Normas Urbanísticas Municipales, o las que surjan por algún instrumento de ordenación territorial que afecte al termino municipal. Su contenido y tramitación se atenderán a lo previsto en los artículos 47,48 y 55 de la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León.

11.4.- PARCELACIONES RUSTICAS

11.4.1.- Carácter rústico. Unidad mínima de cultivo y parcela mínima

En suelo rústico solo podrán realizarse parcelaciones -o segregaciones que resulten idóneas para la finalidad principal que se persigue como es mantener la vinculación del suelo rústico a la explotación natural de los recursos, acomodándose por ello a lo dispuesto en la legislación agraria.

En ejecución de esta competencia la Junta de Castilla y León, a través del Decreto 76/1984 de 16 de agosto fijó la superficie mínima de la Unidad Mínima de Cultivo para cada uno de los términos municipales, el nuestro incluido en el GRUPO 1º con

Unidad mínima de secano 4 Ha

Unidad mínima de regadío 1 Ha

11.4.2.- Licencia Municipal

Las parcelaciones rústicas son actos sujetos a previa obtención de licencia municipal de acuerdo al artículo 97.1.f de la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León.

La segregación en suelo rústico solo podrá realizarse si las fincas resultantes cumplen la superficie mínima de cultivo. Las parcelaciones por debajo de dicha superficie o con fines urbanísticos están prohibidas.

11.4.2.1.- Documentación del expediente

La documentación mínima que deberá contener el expediente para solicitar autorización para una parcelación rústica será la siguiente:

1. Memoria Justificativa del cumplimiento de las determinaciones específicas de las presentes Normas Urbanísticas, en donde se deberá recoger:

- Objetivos de la parcelación.
- Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.
- Fincas resultantes de la segregación, describiendo para cada una de ellas como mínimo su superficie, servidumbres y cargas.

- De existir, se describirán, así mismo, todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca matriz, sus usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción. Para cada una de ellas deberá justificarse su adecuación a la naturaleza y destino de la parcela a la que se adscribe y, en el caso de tratarse de viviendas, la imposibilidad de formación de núcleo de población.

2. Plano de situación de la finca a escala adecuada,, recomendándose la 1/25.000.

3. Plano de detalle con delimitación de la finca matriz y de las resultantes así como localización de las edificaciones existentes, siendo la escala recomendada la 1/5.000.

De no haberse utilizado para esta delimitación el Plano del Catastro de Rústica, deberá aportarse como documento adicional.

11.4.3.- Edificaciones existentes

No se podrá autorizar una parcelación rústica cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieron implantadas con anterioridad resultaran fuera de ordenación en aplicación de las determinaciones de estas Normas Urbanísticas Municipales.

11.5.-CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES

11.5.1.- Obras, instalaciones y edificaciones permitidas.

Aunque el destino natural del suelo rústico es a usos no constructivos, de acuerdo a lo establecido en el artículo 23 de la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León en el suelo rústico podrán permitirse y autorizarse construcciones e instalaciones con las condiciones establecidas en los artículos 26 a 29 de la mencionada Ley.

11.5.2.-Condiciones comunes de edificación

A) Altura

El número máximo de plantas permitido es de dos plantas.

La altura máxima desde este punto a cualquier punto del terreno circundante no superará los 7,0 metros medidos desde la rasante del terreno a la cara inferior del forjado de cubierta, alero de ésta, o tirante en construcciones con estructura de cerchas en cubierta.

En cualquier caso la cumbre o punto más alto de la cubierta, sin contar los conductos de ventilación o chimeneas, no superará los 9,0 nr- medidos desde la cara superior del forjado o solera del edificio.

Los diferentes volúmenes edificables deberán adaptarse a la condiciones topográficas de la parcela banqueándose de forma que no se superen los citados límites.

B) Retranqueos

Con carácter general se establece un retranqueo de 5 metros a cualquier lindero de la parcela, sin perjuicio de los que dimanen de las Normas y disposiciones legales sectoriales, relativas a vías de comunicación (carreteras, vías pecuarias, caminos municipales, etc.) que sean más restrictivas.

No obstante lo anterior para aquellas instalaciones de almacenaje, tratamiento, y/o manufactura de productos peligrosos, inflamables o explosivos, (p. ejemplo depósitos de gas, polvorines, fabricación de alcoholes, etc.) se establece un retranqueo mínimo a cualquier lindero de la parcela de 20 metros, siempre que la normativa específica de aplicación a dichas instalaciones no impongan condiciones más restrictivas.

C) Ocupación y edificabilidad.

Se establece como índice máximo de ocupación sobre parcelas el 20% de su superficie, con una edificabilidad máxima de 0,3 m²/m².

No obstante, se podrá actuar superficialmente sobre el 30% de la parcela (incluyendo el 20% anterior) para desarrollar actividades al aire libre propias o anejas al uso principal no agrario (por ejemplo: playas de aparcamiento, depósitos de material al aire libre, etc.) debiendo quedar el resto en su estado natural, o bien con las operaciones propias de las labores agrícolas o con plantaciones de especies vegetales arbóreas propias de la zona.

D) Cerramientos

Se procurará mantener, restaurar y aprovechar los cierres tradicionales, sólo se podrán cerrar las fincas con materiales de piedra, ladrillo o bloque de hormigón enfoscado y pintado en colores ocres, malla metálica o seto vegetal. No podrá superarse en ningún caso 1,0 m- de altura en la parte del cerramiento constituida por obra de fábrica opaca y hasta 2,0 m con elementos transparentes o vegetales

Se prohíbe expresamente el empleo de bloques de hormigón y ladrillo visto, así como el cierre de alambre de espino a una altura inferior a 1,80 m.

11.5.3. Excepciones a las condiciones comunes de edificación.

La Comisión Territorial de Urbanismo de Avila excepcionalmente y previa justificación podrá eximir del cumplimiento de los límites anteriores para los supuestos siguientes:

A) Respecto a exceso de altura, para aquellas instalaciones en que quede justificada la obligación y su necesidad para el funcionamiento de la misma, (silos, etc), Se podrá exigir que el promotor aporte documentación complementaria del impacto paisajístico que ocasionaría dicha obra.

11.5.4.- Condiciones comunes higiénicas y de seguridad

Deberá quedar justificado en la solicitud o en la autorización cuando así proceda, y según sea el tipo de construcción o instalación, el abastecimiento de agua, evacuación de residuos y saneamiento, así como la depuración apropiada al tipo de vertido que se produzca, contrato de suministro de energía, y así mismo las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.

En cualquier caso será competencia de los Servicios técnicos municipales o de la Junta de Castilla y León, solicitar del promotor, previamente a la autorización, la modificación de los medios adoptados para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando, de la documentación señalada en el párrafo anterior, se desprenda técnicamente la incapacidad de dichos medios para depurar, al objeto de proteger el medio natural.

Asimismo, en las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolado, deberán de instalar, o mejorar en su caso, los correspondientes depósitos de depuración, seguridad y control, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento u Organismo Administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.

Los residuos sólidos, los vertidos líquidos y las emisiones gaseosas se regularán por la Normativa establecida en los puntos 8.2.2. a 8.2.4

11.5.5. Condiciones Estéticas

Toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales, colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir una incidencia mínima sobre su entorno. En concreto se prohíbe la utilización del ladrillo visto en las fachadas de las naves agropecuarias y cubiertas de chapa cuyo color no sea rojo o verde.

Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones procurando atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación procurando, que las especies a plantar sean de las propias de la zona.

11.5.6. Tramitación y Documentación de los Expedientes.

11.5.6.1.- Tramitación

En aquellos casos establecidos en el artículo 23.2 de la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León como usos excepcionales en el suelo rústico que requieren autorización se seguirá la tramitación señalada en el artículo 25.2 de la misma Ley, para su aprobación y otorgamiento de licencia.

El trámite de solicitud de autorización se iniciará ante el Ayuntamiento, y una vez recibidos los informes de los Servicios Jurídicos y Técnicos Municipales o en su caso de la Diputación Provincial, si resultase que la licencia urbanística no pudiera ser otorgada por manifiesta contradicción con las Normas Urbanísticas Municipales se podrá proceder, sin más trámites, a la denegación de la licencia. Si los informes fueran favorables que abrirá un periodo de información pública de 15 días en el B.O.P. de Avila y un diario de mayor difusión en la Provincia

El artículo 99 de la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León contempla que cuando sean preceptivos informes o autorizaciones de otras Administraciones Públicas, el Ayuntamiento les remitirá el expediente para que resuelvan en un plazo máximo de 2 meses.

Así mismo, si el uso está sujeto a licencia de actividad, con arreglo a la Ley 5/1993 de 21 de octubre de Actividades Clasificadas se puede hacer coincidir el periodo de información pública de 15 días antes mencionado, efectuando el anuncio de forma conjunta.

Con posterioridad una vez informadas las alegaciones, el ayuntamiento remitirá el expediente a la Comisión Territorial de Urbanismo de Avila. Si se trata de una instalación de utilidad pública interés social el citado informe municipal deberá reflejar el pronunciamiento expreso del Ayuntamiento en cuanto al interés social para el municipio de la instalación.

11.5.6.2.- Documentación del expediente

La documentación mínima que deberá contener el expediente de solicitud de autorización, mientras Reglamentariamente la Junta de Castilla y León no desarrolle el mencionado artículo 25, será la siguiente:

a) Con carácter general:

1.-Memoria Justificativa del cumplimiento de las condiciones expedificas de las presentes Normas Urbanísticas Municipales, comprensiva de los siguientes extremos:

- Objeto de la edificación proyectada en relación con la explotación que se desarrolla o se proyecta desarrollar en la finca. Justificación de la necesidad de ubicación del uso solicitado en el suelo rústico, bien a causa de sus específicos requerimientos o por incompatibilidad con los usos urbanos.

- Descripción de la finca, que aporte información sobre: propiedad, uso actual, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.

- De existir, se describirán así mismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca,, detallando usos actuales y previstos, superficies edificadas,, alturas,, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción, así como las distancias al Dominio Público si lo hubiera.

2.- Proyecto técnico de la edificación o instalación para la que se solicita autorización, en donde queden claramente especificados los usos previstos, superficies edificadas, alturas, huecos exteriores y distribución interior, así como los tratamientos superficiales, texturas, colores y materiales empleados en cerramientos, cubiertas, carpinterías y cualquier elemento exterior.

b) Con carácter particular:

1.-Si se trata de una instalación de interés público se tendrán que justificar además la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.

2.- Si se trata de una instalación que produzca vertidos residuales al medio circundante de cualquier tipo se justificará documentalmente la solución de tratamiento y depuración de estos residuos.

3.- Si en el expediente se incluye una vivienda,, se detallará su necesidad para el funcionamiento de la explotación agrícola a que esté vinculada, o deberá justificarse que con su construcción no se forma núcleo de población.

11.5.7.- Actuaciones sobre edificaciones existentes en suelo rústico

Las edificaciones e instalaciones que existan en la fecha de aprobación de estas Normas Urbanísticas Municipales quedarán afectadas a distintos tipos posibles de actuaciones según la situación en que se encuentren de entre las que se exponen a continuación:

A) Edificaciones o instalaciones que queden dentro de ordenación, por ajustarse a las condiciones de las presentes Normas; en donde con las condiciones y limitaciones en ésta impuestas, será posible cualquier actuación, siendo así mismo posibles, con la misma tramitación, las obras de ampliación, reforma, consolidación estructural y rehabilitación.

B) Edificaciones o instalaciones que resulten disconformes con las determinaciones de estas Normas Urbanísticas Municipales, siendo de aplicación lo establecido en el artículo 64 de la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León. Se estará antes dos situaciones:

B-1).- Usos declarados expresamente como fuera de ordenación. En este caso solo serán posibles actuaciones encaminadas al mantenimiento en condiciones higiénicas, estéticas y de seguridad de la construcción o instalación. Excepcionalmente se podrán permitir obras parciales de consolidación cuando falten mas de ocho años para la expropiación o demolición del inmueble, o dicho plazo no haya sido fijado.

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

B-2).- Usos no declarados expresamente fuero de ordenación, considerándose como usos disconformes con el planeamiento urbanístico. En los terrenos que sustenten dichos usos podrán efectuarse obras de consolidación, así como los aumentos de volumen y cambios de usos que permitan las determinacio del nuevo aparcamiento.

11.6.- CONCEPTO Y DEFINICION DE NUCLEO DE POBLACIÓN.

11.6.1.- Núcleo de población

Se entiende en estas Normas Urbanísticas como núcleo de población aquella asociación de edificación destinada a vivienda familiar que por desarrollo sucesivo, bien sea a base anexionar nuevas construcciones a las existentes o bien instalando otras nuevas, puedan llegar a formar una entidad de Carácter Urbano que requiriese de actuación de conjunto para resolver la problemática de abastecimiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento y depuración de residuos y vertidos y distribución de energía eléctrica más propia de un desarrollo urbano.

11.6.2.- Riesgo de formación de núcleo de población

Las condiciones objetivas que se estima que pueden dar lugar a la formación de un núcleo de población (riesgo) son las que se exponen a continuación:

1. Cuando la edificación que se proyecta sea centro de circulo de radio 150 metros que contenga además otras tres edificaciones, no debiendo contabilizarse entre estas las edificaciones asociadas a la explotación que se considera y contabilizando como una a las agrupaciones de edificios que formen explotación agrupada.

2. Cuando la edificación que se proyecta diste menos de 200.metros del límite de un núcleo urbano, entendiendo por tal el límite del suelo urbano definido por estas Normas Urbanísticas Municipales y los Planes o Normas de los municipios colindantes o un núcleo de población legalmente constituido.

3. Cuando se actúe sobre el territorio cambiando el uso rústico por otro de características urbanas, lo cual se puede materializar tanto por la estructura de una parcelación como por el trazado de viarios propios de zonas urbanas o suburbanas aunque sea simplemente compactando el terreno, por la construcción de alguna red de servicios ajenos al uso agrario, o por la sucesiva alineación de edificaciones a lo largo de caminos rurales o carreteras.

Cualquier motivo de riesgo de formación de núcleo urbano, aún cumpliendo la instalación prevista con el resto de condiciones de las presentes Normas Urbanísticas Municipales, será motivo suficiente para que el Organo competente no proceda a aprobar o autorizar dicha instalación.

11.7.- CONDICIONES PARTICULARES PARA EL SUELO RÚSTICO COMÚN

Se clasifica como suelo rústico común unas zonas al término municipal y sobre todo al sur, coincidiendo con antiguas áreas de cultivos, pero no se clasifican como rústico común en el entorno del núcleo urbano ya que aquellos que no están protegidos se clasifican directamente como suelo urbanizable no delimitado.

No obstante mientras no se delimiten los sectores del suelo urbanizable delimitado serán de aplicación las condiciones establecidas para el suelo rústico común, recogidas en los artículos 23 a 26 de la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, excepto en lo concerniente a la vivienda unifamiliar que quedará prohibida.

Por ello se adjunta el cuadro de Condiciones particulares en esta clase y categoría de suelo:

Nº	USOS	Régimen	Parcela	Ocupac.	Edificab.	Retranq.	Plantas	Altura
1	Vivienda unifamiliar (1)	Autorizable	5.000 m ²	5 %	0,05m ² /m	5,0 m	II	6,0 m
2	Hotelero y residencial 3ª edad	Autorizable	5.000 m ²	20 %	0,3m ² /m ²	5,0 m	II	7,0 m
3.1	Casetas agrícolas- forestal	Permitido	1.000 m ²	30 m ²	30 m ²	5,0 m	I	3,0 m
	Invernaderos de protección cultivos	Permitido	1.000 m ²	10 %	0,1m ² /m ²	5,0 m	I	4,0 m
	Almacenes agrícolas y forestales	Permitido	1.000 m ²	20 %	0,3m ² /m ²	5,0 m	I	7,0 m
	Vivienda vinculada explot.agricola	Autorizable	5.000 m ²	150 m ²	150 m ²	5,0 m	II	6,0 m
3.2	Ganadera libre (2)	Permitido	Unidad mínima de cultivo a efectos de segregaciones					
	Ganadera estabulada	Permitido	5.000 m ²	20 %	0,3m ² /m ²	5,0 m	II	7,0 m
	Ganadera recogida nocturna	Permitido	1.000 m ²	20 %	0,3m ² /m ²	5,0 m	I	3,0 m
	Vivienda vinculada explot.ganadera	Autorizable	5.000 m ²	150 m ²	150 m ²	5,0 m	II	6,0 m
4	Industrial	Autorizable	5.000 m ²	20 %	0,3m ² /m ²	5,0 m	II	7,0 m
5	Almacén	Autorizable	5.000 m ²	20 %	0,3m ² /m ²	5,0 m	II	7,0 m
6	Comercial	Autorizable	5.000 m ²	20 %	0,3m ² /m ²	5,0 m	II	7,0 m
7	Garaje	Autorizable vinculado a vivienda unifamiliar		50 m ²	50 m ²	5,0 m	I	3,0 m
9	Reunión y espectáculos	Autorizable	5.000 m ²	20 %	0,3m ² /m ²	5,0 m	II	7,0 m
10	Educativo	Autorizable	5.000 m ²	20 %	0,3m ² /m ²	5,0 m	II	7,0 m
11	Social-sanitario	Autorizable	5.000 m ²	20 %	0,3m ² /m ²	5,0 m	II	7,0 m
12	Deportivo	Autorizable	5.000 m ²	20 %	0,3m ² /m ²	5,0 m	II	7,0 m
13	Servicios.Obras públicas previstas	Permitida	1.000 m ²	Lo que requiera la obra			II	7,0 m
	Obras públicas no previstas	Autorizable	1.000 m ²	Lo que requiera la obra			II	7,0 m
14	Religioso	Autorizable	5.000 m ²	20 %	0,3m ² /m ²	5,0 m	II	7,0 m
16	Actividades extractivas	Autorizable	20.000m ²	Lo que requiera la obra			II	7,0 m
17	Transformación agropec-forestal	Autorizable	5.000 m ²	20 %	0,3m ² /m ²	5,0 m	II	7,0 m
18	Recreativo turístico y cinegético (3)	Autorizable	5.000 m ²	20 %	0,3m ² /m ²	5,0 m	II	7,0 m
19	Usos excepcionales medio físico	Autorizable	5.000 m ²	20 %	0,3m ² /m ²	5,0 m	II	7,0 m
OBSERVACIONES								
1) Imposibilidad de formar un núcleo de población.								
2) La instalación de ganadería extensiva deberá contar con terrenos vinculados en cantidad suficiente, a criterio de la administración competente, para absorber sus residuos sin peligro de contaminación de acuíferos.								
3) Las edificaciones para actividades cinegéticas requerirán una superficie de finca mínima de 200 Ha, con una superficie construida máxima de 1.500 m ² .								

11.8.- CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SUELO RUSTICO PROTEGIDO

Está constituido por áreas de destacados valores productivos forestales y agrícolas, aquellas áreas de valor ecológico apreciable y finalmente las que poseen altos valores histórico-culturales, que deben de ser objeto de una protección específica que tienda a defender y potenciar los valores que han originado su inclusión en estas categorías.

11.8.1.- Regulación de usos

En estos suelos protegidos son las propias Normas Urbanísticas las que establecen los usos permitidos, sujetos a autorización y los prohibidos, y demás disposiciones que procedan con las limitaciones recogidas en el artículo 29 de la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León:

a) Estarán prohibidos:

- 1.- Las actividades extractivas y sus construcciones
- 2.- Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento, y sus construcciones
- 3.- Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.

b) Estarán sujetos a autorización los demás usos, del artículo 23.2.

Por lo tanto en esta categoría de suelos solo serán:

c).- Permitidos los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos u otros análogos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

11.8.2.- Clasificación de los usos del suelo.

Se mantiene la clasificación general establecida en el Capítulo 5, con 19 usos diferenciados.

11.8.3.- Categorías del suelo rústico protegido.

Se ha establecido, cuatro categorías de suelo rústico con protección:

1.- Natural subdividido en

1.1. Natural

1.2. Fluvial

1.3. Vías pecuarias

2.- Agropecuario

3.- De infraestructuras

4.- Cultural

11.8.3.1.1.- Condiciones específicas del suelo rústico con protección natural.

Se refiere esta protección a todas las masas forestales o conjunto de especies arbóreas dentro del suelo rústico, estableciendo dichas protección en función de las siguientes condiciones:

Nº	USOS	Regimen	Parcela	Ocupac.	Edificab.	Retranq.	Plantas	Altura
1	Vivienda unifamiliar	Prohibido						
2	Hotelero y residencial 3ª edad	Prohibido						
3.1	Casetas agrícolas- forestal	Autorizable	1.000 m2	20 m2	20 m2	5,0 m	I	3,0 m
	Invernaderos de protección cultivos	Autorizable	5.000 m2	10 %	0,1m ² /m ²	5,0 m	I	4,0 m
	Almacenes agrícolas y forestales	Autorizable	5.000 m2	10 %	0,1m ² /m ²	5,0 m	I	4,0 m
	Vivienda vinculada expl.ot-forestal	Prohibido						
3.2	Ganadera libre (1)	Autorizable	Unidad mínima de cultivo a efecto de segregaciones					
	Ganadera estabulada	Prohibido						
	Ganadera recogida nocturna	Prohibido						
	Vivienda vinculada explot.ganadera	Prohibido						
4	Industrial	Prohibido						
5	Almacén	Prohibido						
6	Comercial	Prohibido						
7	Garaje y aparcamientos	Prohibido						
9	Reunión y espectáculos	Prohibido						
10	Educativo	Autorizable	5.000 m2	10 %	0,1m ² /m ²	5,0 m	I	4,0 m
11	Social-sanitario	Prohibido						
12	Deportivo	Prohibido						
13	Servicios.Obras públicas previstas (2)	Autorizable	1.000 m2	Lo que requiera la obra			I	4,0 m
	Obras públicas no previstas (2)	Autorizable	1.000 m2	Lo que requiera la obra			I	4,0 m
14	Religioso	Prohibido						
16	Actividades extractivas	Prohibido						
17	Transformación agropec-forestal (3)	Autorizable	1.000 m2	20 %	0,3m ² /m ²	5,0 m	II	7,0 m
18	Recreativo turístico-cinegético (4, 5)	Autorizable	5.000 m2	10 %	0,1m ² /m ²	5,0 m	II	8,0 m
19	Usos excepcionales medio físico	Prohibido						
OBSERVACIONES								
1) La instalación de ganadería extensiva deberá contar con terrenos vinculados en cantidad suficiente, a criterio de la administración competente, para absorber sus residuos sin peligro de contaminación de acuíferos.								
2) Se prohíbe la apertura de caminos rodados que no sean de exclusivo interés forestal para el mantenimiento de esas masas forestales.								
3) Se permite la tala de árboles para la explotación comercial de las masas forestales en las condiciones que para ello se establezca siendo un acto sujeto a licencia.								
3) Las zonas de roble y castaño podrán ser explotadas mediante entresaca, pero no podrán repoblarse con especies no existentes								
3) En las zonas de dehesa se conservará la masa arbórea existente, no permitiéndose su tala ni la repoblación con especies no existentes.								
4) El uso de casas rurales solo se podrá autorizar siempre y cuando ya existiera una edificación antigua anterior y se realice su rehabilitación								
5) Las edificaciones para actividades cinegéticas requerirán una superficie de finca mínima de 200 Ha, con una superficie construida máxima de 1.500 m ² .								

11.8.3.1.2.- Condiciones específicas del suelo rústico con protección natural Fluvial. Banda de Protección del conjunto de la red fluvial.

Se rige por el Decreto Legislativo 1/2002 de 20 de julio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas. La protección integral del conjunto de la red fluvial se desarrolla considerando las márgenes como una unidad.

Todas las actuaciones dentro de la zona de policía, de 100 metros a cada lado del cauce, debe contar con el permiso correspondiente de la Comisaría de Aguas del Tajo

Se ha establecido una banda mínima de 100 m. del cauce los arroyos, de acuerdo al plano de Clasificación del suelo, aplicable solo fuera del suelo urbano.

Dentro de estas bandas de protección queda prohibida cualquier edificación de uso privado. Se permiten obras de cerramiento de fincas que se separen como mínimo 5,0 m. de la línea de máxima crecida.

Solo se permitirán edificaciones de carácter público que permitan el acceso, la instalación de obras de saneamiento y depuración y otras similares.

11.8.3.1.3.- Condiciones específicas del suelo rústico con protección natural Vías Pecuarias.

Es de aplicación la Ley 3/1995 de 23 de marzo de Vías Pecuarias. Para su protección se ha seguido el Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias de Navahondilla realizado por el Ministerio de Agricultura, Dirección General de Ganadería

En el mismo se definían como vías pecuarias necesarias: La Cañada Real Leonesa grafiada en el plano de información urbanística y protegida en el plano de Ordenación de Clasificación del suelo.

Debido a la dificultad de delimitar exactamente el trazado de las vías pecuarias será necesario previa a la concesión de licencia, el deslinde de éstas para toda construcción que se pretende en una banda de 60 m. a cada lado del eje marcado en el plano de CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Las condiciones de edificación corresponderán a las diferentes zonas con las que limiten en cada tramo.

11.8.3.2. Condiciones específicas del suelo rústico de protección por su interés agrícola.

Se recogen aquellos terrenos que en la actualidad itenen un alto valor productivo, estén en explotación o la misma haya sido abandonada recientemente. Su protección trata de preservar estos valores históricos, así como facilitar su recuperación.

Nº	USOS	Regimen	Parcela	Ocupac.	Edificab.	Retranq.	Plantas	Alturas
1	Vivienda unifamiliar	Prohibido						
2	Hotelero y residencial 3ª edad	Prohibido						
3.1	Casetas agrícolas- forestal	Autorizable	1.000 m2	40 m2	40 m2	5,0 m	I	3,0 m
	Invernaderos de protección cultivos	Autorizable	5.000 m2	10 %	0,1m ² /m ²	5,0 m	I	4,0 m
	Almacenes agrícolas y forestales	Autorizable	5.000 m2	20 %	0,3m ² /m ²	5,0 m	II	7,0 m
	Vivienda vinculada explot.agricola	Autorizable (1)	Unid Minima Cultivo		150 m2	5,0 m	I	4,0 m
3.2	Ganadera libre (2)	Autorizable	Unidad minima de cultivo a efecto de segregaciones					
	Ganadera estabulada	Prohibida						
	Ganadera recogida nocturna	Autorizable	1.000 m2	100 m2	100 m2	5,0 m	I	3,0 m
	Vivienda vinculada explot.ganadera	Autorizable (1)						
4	Industrial	Prohibida						
5	Almacen	Prohibida						
6	Comercial	Prohibida						
7	Garaje y aparcamientos	Prohibida						
9	Reunión y espectáculos	Prohibida						
10	Educativo	Autorizable	5.000 m2	20 %	0,3m ² /m ²	5,0 m	II	7,0 m
11	Social-sanitario	Prohibido						
12	Deportivo	Prohibido						
13	Servicios Obras públicas previstas(2)	Autorizable	1.000 m2	Lo que requiera la obra			II	7,0 m
	Obras públicas no previstas (3)	Autorizable	1.000 m2	Lo que requiera la obra			II	7,0 m
14	Religioso	Prohibida						
16	Actividades extractivas	Prohibida						
17	Transformacion agropec-forestal (4)	Autorizable	5.000 m2	20 %	0,3m ² /m ²	5,0 m	II	7,0 m
18	Recreativo turístico medio fisico (5)	Autorizable	5.000 m2	20 %	0,3m ² /m ²	5,0 m	II	7,0 m
19	Usos excepcionales medio fisico	Autorizable	5.000 m2	20 %	0,3m ² /m ²	10,0 m	II	7,0 m

OBSERVACIONES	
	1) Siempre y cuando ya existiera una edificación antigua anterior y se realice su rehabilitación.
	2) La instalación de ganadería extensiva deberá contar con terrenos vinculados en cantidad suficiente, a criterio de la administración competente, para absorber sus residuos sin peligro de contaminación de acuíferos.
	3) Se prohíbe la apertura de caminos rodados que no sean de exclusivo interés agrícola para el mantenimiento de esas explotaciones y cultivos.
	4) Se permite la tala de árboles para la explotación comercial de las masas forestales en las condiciones que para ello se establezca siendo un acto sujeto a licencia.
	4) Las zonas de robledal y castañar podrán ser explotadas mediante entresaca, pero no podrán repoblarse con especies no existentes.
	4) En las zonas de dehesa se conservará la masa arbórea existente, no permitiéndose su tala ni la repoblación con especies no existentes.
	5) El uso de casas rurales solo se podrá autorizar siempre y cuando ya existiera una edificación antigua anterior y se realice su rehabilitación.

11.8.3.3.- Condiciones específicas del suelo rústico con protección de infraestructuras.

La definición de uso y defensa de las bandas afectadas y sus limitaciones viene establecidas por la Ley 2/1990 de 16 de marzo de carreteras de Castilla y León (ya que no cruzan carreteras de ámbito estatal el término municipal).

De acuerdo al capítulo III, las zonas se dividen en:

1.- Zona de dominio público. Los terrenos ocupados por la carretera y una banda de 3,0 m a cada lado, medidos desde la arista exterior de la explanación.

2.- Zona de servidumbre, definido por dos bandas de terreno a ambos lados de la zona de dominio público, definidas por dos líneas paralelas a 8,0 m. medidos desde la arista exterior de la explanación.

En esta zona no se podrán realizar obras, ni se permiten más usos que aquellos compatibles con la seguridad vial. En todo caso la Junta de Castilla y León y la Diputación en las carreteras de su propiedad podrá autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera.

3.- Zona de afección, delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a 30 m medidos desde la mencionada arista.

Podrán realizarse obras de reparación y mejora de las construcciones e instalaciones ya existentes siempre que no supongan aumento de volumen, con las autorizaciones correspondientes.

Así mismo podrán realizarse nuevas construcciones e instalaciones a una distancia igual o superior a 18 metros de la arista exterior de la calzada, con las autorizaciones de los órganos titulares de la carretera correspondientes.

11.8.3.4.- Condiciones específicas del suelo rústico con protección cultural.

Contiene las determinaciones que se establecen en el entorno de un radio de 100 m del centro de los yacimientos arqueológicos definidos en el Catálogo de Bienes: LA CASA DEL MONTE, EL TEJAR Y LAS MAJADILLAS

La regulación de las actuaciones sobre los Bienes del Catálogo será la Ley 12/2002 de 11 de julio de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

Cualquier obra necesitará solicitar la oportuna licencia municipal de obras. En este caso será preceptivo el informe favorable previo de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Ávila.

CATALOGO DE BIENES NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CATALOGADO

1. ALCANCE Y CONTENIDO.

Se regulan aquellos usos y aprovechamientos de las edificaciones, espacios y elementos afectados.

Se establecen a continuación las actuaciones y usos que se permiten y la forma de tramitación a que deberán someterse, sin perjuicio del resto de condiciones que establecidas en las presentes Normas Urbanísticas o por los órganos de la Administración estatal o autonómica, les sean de aplicación.

Así mismo la regulación de las actuaciones sobre los Bienes del Catálogo será la Ley 12/2002 de 11 de julio de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

2. ACTUACIONES PERMITIDAS

Se permitirá en estos edificios o elementos las actuaciones que a continuación se detallan, de acuerdo al nivel de protección establecido en el presente Catálogo, y sujetándose en todo caso a las Normas de tramitación que les sea de aplicación.

Con carácter general se prohíbe el derribo total o parcial de dichas edificaciones o elementos salvo aquellas partes que puntualmente desvirtúen elementos originales de la edificación a conservar u oculten partes existentes de valor arquitectónico o artístico.

Se pueden realizar las siguientes obras: conservación, reparación o sustitución, restauración, rehabilitación o acondicionamiento. a continuación se detalla la definición de cada una de ellas.

Conservación.

Obras de mero mantenimiento periódico de los elementos o sus partes, y que no se justifican por su deterioro, sino para evitarlo. Estas obras tenderán a mantener el ornato, la higiene y al durabilidad de la edificación, tales como pinturas, revocos, retejados, arreglo de canalones y bajantes, y otras similares.

Reparación o sustitución.

Son aquellas obras derivadas del deterioro de los elementos o sus partes, y que impliquen su renovación o sustitución conservando la misma función que tenían.

Restauración.

Las obras derivadas del deterioro o de la inadecuada inclusión de elementos extraños sobre un determinado bien o sus partes, y que implica la recuperación documentalmente justificada de sus formas, materiales, sistema constructivo y usos, incluso con la sustitución de partes irremediabilmente perdidas, nunca en su totalidad, con otras que las imiten de manera exacta.

Rehabilitación.

Las obras derivadas de la inadecuación funcional de un bien o sus partes y que no implican la destrucción de sus rasgos conceptuales, conservando su forma, materiales y sistema constructivo. La justificación se llevará a cabo sobre partes de valor inferior, nunca sobre la totalidad, con elementos de libre diseño.

Acondicionamiento.

Son las obras derivadas del cambio de uso de un bien o de sus partes, sin limitaciones de sustitución o diseño.

3: GRADO DE PROTECCIÓN

Se definen a continuación los criterios de clasificación y niveles de protección aplicables al conjunto del patrimonio urbano y rural del municipio.

3.1.- NIVEL 1.- CONSERVACIÓN INTEGRAL

Ámbito.

A.- Monumentos y conjuntos declarados o incoados

B.- Edificaciones, construcciones y elementos de excepcional valor arquitectónico y significación cultural o ciudadana.

C.- Espacios públicos que constituyen ámbitos urbanos de excepcional valor significativo por su configuración, calidad del conjunto de la edificación tradicional.

D.- Pavimentos y elementos significativos de valor de la escena urbana.

Condiciones de actuación.

A.- Mantenimiento de los valores existentes.

B.- Mantenimiento de usos compatibles con el edificio.

C.- Conservación predominante

D.- Restauración excepcional y justificada.

E.- Consolidación y estabilidad.

F.- Supresión de elementos extraños y no integrados.

G.- Eliminación de tendidos eléctricos aéreos y publicidad"

3.2.-NIVEL 2.- CONSERVACIÓN ESTRUCTURAL

Ámbito

A.- Edificios, elementos y conjuntos singulares

Condiciones de actuación.

A.- Conservación o restauración de las partes que trascienden a espacios públicos y de las soluciones estructurales interiores.

B.- Mejora de las condiciones de habitabilidad y utilización dirigida a una mejor conservación. C.- Obras interiores sin alterar la configuración estructural ni elementos significativos. D.- Reposición de elementos estructurales previa justificación.

3.3- NIVEL 3.- PROTEICOS AMBIENTAL.

Ámbito

A.- Edificios que aislados o en su conjunto conforman tramos o áreas de calidad, en buen o regular estado de conservación y constantes tipológicas interesantes aun cuando individualmente no presenten notables valores arquitectónicos.

B.- Igual en áreas de calidad media o escasa o mal estado de conservación, pero presentando tipologías interesantes.

C.- Espacios de calidad urbana destacada.

D.- En general todos los muros y taludes de contención de mampostería, así como las escaleras que permiten salvar los fuertes desniveles existentes dentro de la zona de casco urbano.

Condiciones de actuación.

A.- Conservación de las constantes tipológicas.

B.- Conservación del aspecto exterior (Fachadas y cubiertas), y mantenimiento de volúmenes de la época de la construcción principal.

C.- Obras de acondicionamiento interiores hasta la renovación total (excepto elementos estructurales de valor)

4.- CONDICIONES DE TRAMITACIÓN.

Previamente a cualquier actuación (obra mayor o menor) se presentará un documento al Ayuntamiento para el informe de los técnicos municipales, donde se exprese el destino que se va a dar al edificio y las obras a realizar, adjuntando cuantos planos acotados, fotografías o cualquier otro documento que se requieran para el total conocimiento del estado y características del mismo.

Dicho documento e informe, podrá ser desfavorable, y denegarse las obras previstas o informarse favorablemente, en cuyo caso corresponderá solicitar la oportuna licencia municipal de obras. En este caso será preceptivo el informe de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Ávila.

5.- MODIFICACIÓN DEL CATÁLOGO

El Catálogo podrá ser modificado durante el periodo de vigencia de las presentes Normas Urbanísticas, para la inclusión de nuevas piezas, la exclusión de algunas o modificar las condiciones de protección, siguiendo los trámites de la Modificación Puntual de acuerdo al artículo 58 de la Ley 5/1999 de 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León.

Para la exclusión de un edificio ya catalogado deberá presentarse pro la propiedad de la misma, una solicitud firmada por técnico competente en el sentido de que las razones por las que el edificio fue catalogado carecen de vigencia.

La exclusión nunca podrá basarse en la declaración de ruina.

A.- El Ayuntamiento, de oficio o a instancias de cualquier interesado podrá dictar órdenes de ejecución para el mantenimiento de los edificios o elementos, cuyo coste correrá a cargo de la propiedad, hasta el limite del deber legal de conservación, que de acuerdo al artículo 8 la Ley 5/1999 de 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León se entiende como la mitad del coste de reposición del bien excluido el valor del suelo, y a cargo al presupuesto municipal en lo que excedan del mismo, según el artículo 106 la Ley 5/1999 de 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León.

B.- El Ayuntamiento podrá declarar la ruina del inmueble detallando las medidas necesarias para asegurar la integridad física de los ocupantes y terceras personas y los plazos para la ejecución de las obras de conservación y rehabilitación del inmueble catalogado, pero nunca la demolición del mismo, de acuerdo al artículo 107 la Ley 5/1999 de 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León.

C.- En el caso de producirse la ruina física de uno de estos edificios, hasta el punto de que por el técnico municipal o cualquier otro de la Administración competente, se aconseje el derribo total o parcial, ya que el inmueble pone en peligro la seguridad publica o la integridad de los edificios colindantes el Ayuntamiento, siguiendo lo dispuesto en el artículo 108 de la Ley 5/1999 de 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León, ordenará el inmediato desalojo y apuntalamiento del edificio.

La demolición parcial o en su caso total del edificio deberá efectuarse con el levantamiento previo de planos detallados del edificio, fotografías, y documentos que se consideren necesarios.

D.- En el caso de producirse el derribo total o parcial de uno de estos edificios, sin la oportuna Licencia Municipal , el Ayuntamiento, en aplicación del artículo 118.1.a) de la Ley 5/1999 de 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León, podrá ordenar la reconstrucción del inmueble demolido, a costa de los responsables.

7.- FICHAS.

A continuación se adjuntan las Fichas de los edificios y yacimientos arqueológicos y elementos catalogados, con indicación del nivel de protección:

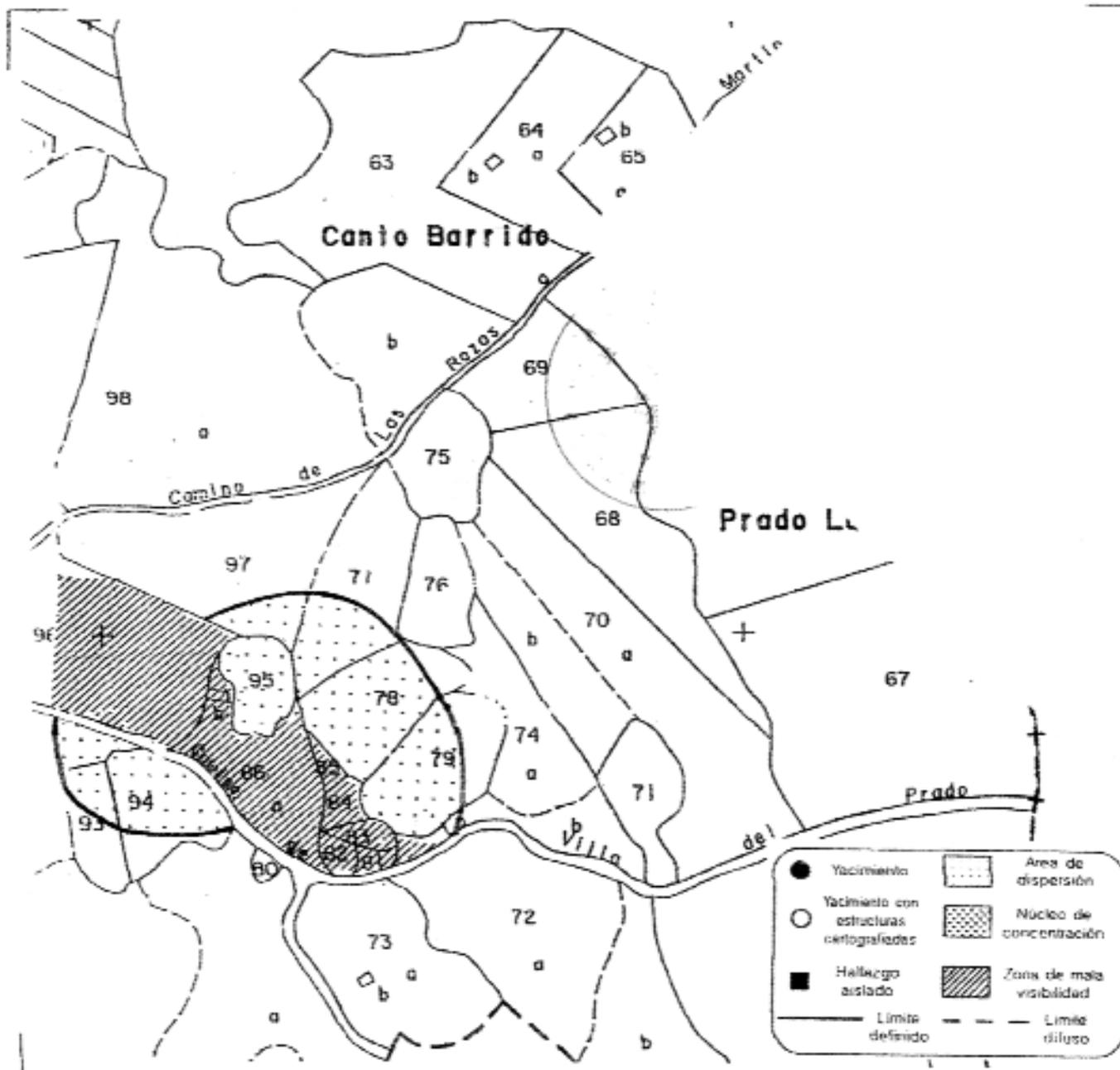
1.- LA CASA DEL MONTE	PROTECCIÓN AMBIENTAL
2.- EL TEJAR	PROTECCIÓN AMBIENTAL
3.- LAS MAJADILLAS	PROTECCIÓN AMBIENTAL

INVENTARIO ARQUEOLÓGICO DE CASTILLA Y LEÓN

Provincia Ávila
 Municipio Navahondilla
 Yacimiento Majadillas

A N E X O I-B

DOCUMENTACION PLANIMETRICA: Plano parcelario, Plano yacimiento, croquis, etc. Plano parcelario. 1:5.000

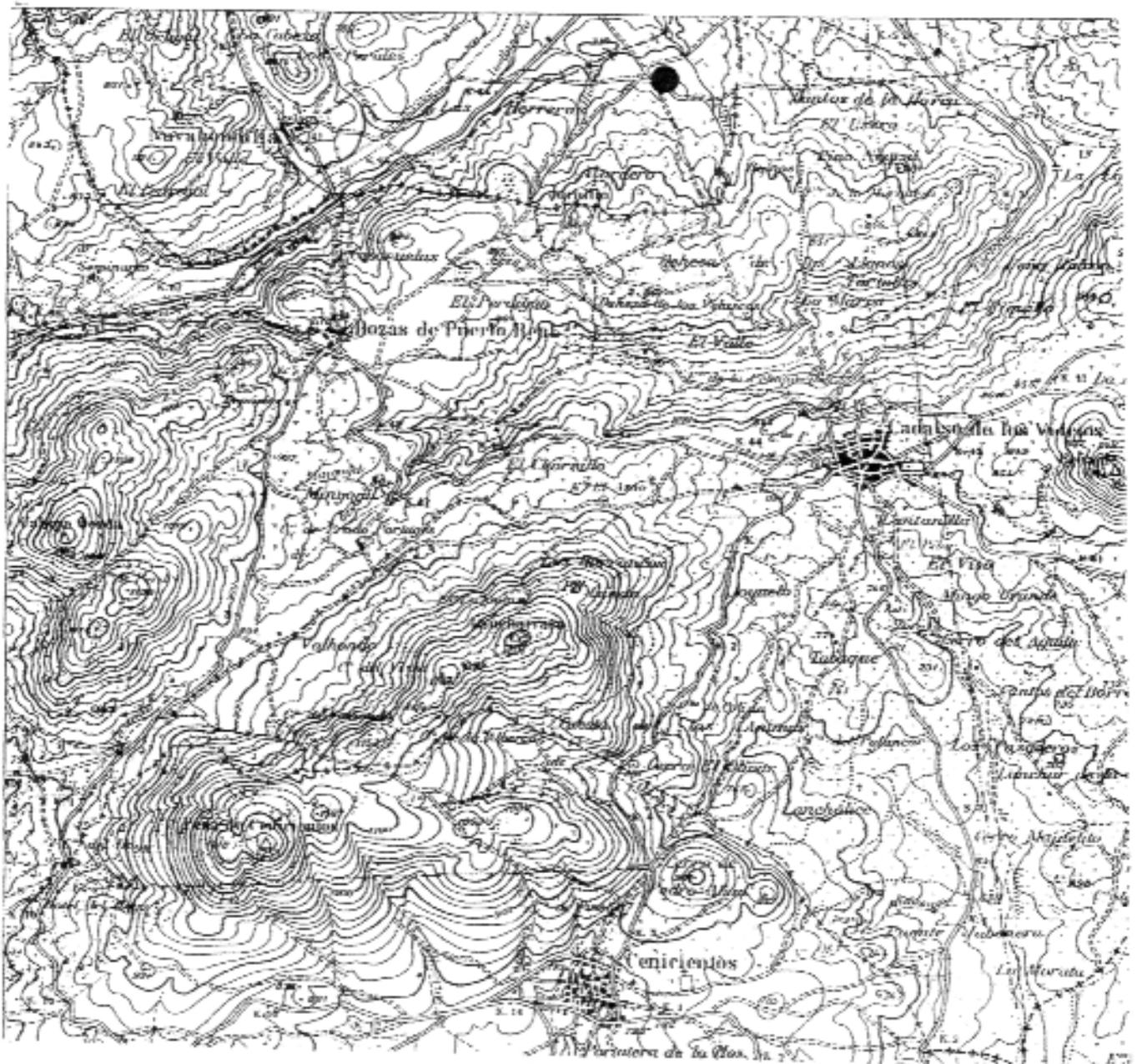


INVENTARIO ARQUEOLÓGICO DE CASTILLA Y LEÓN

Provincia Avila
Municipio Navahondilla
Yacimiento Majadillas

A N E X O I - A

DOCUMENTACIÓN PLANIMÉTRICA: M.T.N. 580. 1:50.000. Mentidra.



LAS MAJADILLAS.

DESCRIPCIÓN

El yacimiento se define en función de la presencia de materiales arqueológicos y estructuras. Estas evidencias se identifican en la cumbre y laderas E. y S. de la colina sobre la que se asienta y corresponden a los restos de un despoblado habitado, según Madoz, hasta el siglo pasado. El yacimiento queda englobado, con matices, dentro de una área delimitada al N. por el camino de Las Rozas a San Martín, al E. por el Arroyo ointos y al S. por el camino de la Villa del Prado. Dentro de este área, podemos distinguir varios núcleos:

Un primer sector, constituido por la ermita localizada en la cima de la colina, actúa como centro del yacimiento. Presenta planta rectangular, de 7x16m. orientada E.-O. Sus muros, construidos con casetones de mampostería trabados con argamasa y separados por verdugadas de ladrillo, se levantan sobre un pequeño zócalo de mampostería. Las esquinas están construidas en ladrillo. En la fachada S., se abren una puerta y una ventana rematadas con arco carpanel y abocinadas al interior. La fachada N. presenta una ventana de idénticas características.

El segundo sector se halla situado a unos 20-30 metros al S.E. de la Ermita, en la ladera alta de la colina, y aquí se identifican una serie de estructuras cuadradas y rectangulares construidas con anchos muros de mampostería. La vegetación que cubre la zona impide la percepción individualizada de cada una, además de ocultar cualquier vestigio mueble que permita fecharlas. En el centro de este conjunto de estructuras, se localizan dos grandes lajas (1,5 m. de altura) hincadas verticalmente.

Por último, hemos distinguido otros dos sectores en función del tipo de materiales que depararon durante su prospección. El sector S.O., emplazado sobre la ladera S.O. de la colina, a ambos lados del camino de la Villa del Prado, en unas parcelas plantadas de viñedos, aparecen numerosos restos de construcción (teja curva y ladrillo macizo) junto a cerámica de Talavera y vidriada. En el sector E./N -E., en las laderas aparecen abundantes restos cerámicos de características distintas a las del sector anterior. En este caso se trata de cerámicas con vedrios más toscos, predominio de las cochuras oxidantes y aparición de algunas cocidas en ambientes reductores.

Las malas condiciones de visibilidad en las laderas N. y O. nos han impedido constatar si el yacimiento se extiende por ellas.

MATERIALES

Parecen distinguirse dos zonas en función del tipo de material documentado. Así, en la zona S. la cerámica más abundante son las lozas de tipo talaverano, en su mayor parte correspondientes a formas abiertas (platos y cuencos) y fondos con anillo de solero. Las decoraciones más comunes son en azul sobre fondo blanco, representando motivos vegetales o geométricos en el fondo. series de líneas paralelas en los bordes o reticulados en el cuerpo. Destaca además la presencia de dos fragmentos pertenecientes a la "serie tricolor" de Talavera. Uno de ellos muestra un friso corrido, localizado en la zona del borde, de roleos alargados pintados en azul, separados por rombos cruzados en amarillo y pequeños zig-zags en manganeso rellenando los espacios vacíos, motivo, conocido como "cenefa castellana", muy representativo de las producciones talaveranas del S. XVII y parte del XV tll. Un fragmento de loza dorada completa el lote de las cerámicas vidriadas policromas.

Los fragmentos vidriados y no decorados representan un escaso porcentaje dentro del conjunto. Corresponden en su mayoría a formas abiertas (cuencos o pequeños lebrillos) y tapaderas y en ellos el vedrio siempre tiene tonos melados y se limita a la cara interna, asomando en algún caso al exterior del borde. La otra producción mayoritaria en este sector son las cerámicas no vidriadas, realizadas a tomo y con predominio de cochuras reductoras, si bien tampoco faltan buenos ejemplos de cociones oxidantes y mixtas. En general, se trata de vasos de pequeño y mediano tamaño, con pastas bien decantadas y cuidado acabado. Presentan cierta variedad tipológica. dominando los recipientes cerrados pertenecientes a ollas de diversos tamaños, con cuello estrangulado, borde exvasado o recto y labios redondeados o engrosados al exterior. Además, se documenta la presencia de asas de cinta, una de sección oval y otra plana, de gran tamaño y con suaves surcos longitudinales, posiblemente perteneciente a un gran cántaro. Las formas abiertas se reducen a un fragmento de un posible plato de paredes oblicuas y labio apuntado.

En el sector N. del yacimiento los restos de recipientes cerámicos documentados, que también resultaron muy abundantes, nos permiten diferenciar dos grandes familias. La primera, que correspondería a recipientes de cocina y almacenamiento, tiene unas características técnicas y morfológicas muy similares a las descritas para la cerámica no vidriada del sector S. y como rasgo propio cabe destacar el hallazgo de tapaderas con asidero de botón

y de fragmentos de paredes carenadas. La segunda familia, corresponde a la cerámica portadora de vedríos melados y verdosos, entre los que únicamente cabe reconocer una tapadera circular de borde recto y labio redondeado. La única, pieza con vedrío estannífero documentada pertenece a un fragmento de fondo de plato con anillo de solero, decorado al interior con motivos vegetales pintados en azul sobre fondo blanco.

6. MATERIALES ARQUEOLÓGICOS

Dentro del yacimiento podemos distinguir dos zonas en función del tipo de cerámicas documentadas, Al S. la loza talaverana, tanto en su variedad "tricolor" como en la de "motivos en azul sobre fondo blanco", es la producción predominante. Al N., donde la loza prácticamente desaparece y pasa a ser sustituida por producciones vidriadas y cerámica comunes sometidas a cocciones oxidantes. En líneas generales, podemos aceptar una cronología de época moderna para todos estas evidencias. (Ver conservaciones).

7. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Fotografías: Diapositivas: de 15068 a 15612

8. SITUACIÓN LEGAL

Propiedad: Privada

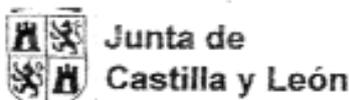
	Normativa	Figura	Fecha	Medio
Protección Urbanística:				
Incoacción Monumento:				
Declaración Monumento:				

9. ELABORACION FICHA

Arqueólogo: M. Crespo Díez y A. Campano Lorenzo Fecha : 26/06/95

10. BIBLIOGRAFIA

Cita
Madoz, P. (1984): Diccionario geográfico estadístico-histórico de Castilla y León. Avila. Ed. facsimil, Valladolid: 178 y 190.



Provincia: AVILA
 Municipio: NAVAHOONDILLA
 Localidad: NAVAHOONDILLA

1. LOCALIZACIÓN

Nombre: MAJADILLAS, LAS Yacimiento

Accesos:

El yacimiento se sitúa a unos 3,9 km. de recorrido real al E. de la localidad de Navahondilla, dentro del pago conocido en su término como Majadillas. El acceso al mismo se realiza tomando, al S. de la localidad, la carretera que une el pueblo con la C-501. Tras recorrer unos 0,6 Km., se llega al cruce de la C-501 tomando dicha vía en dirección E. y siguiéndola durante un trayecto aproximado de unos 2,5 km. En este punto, debe tomarse dirección S. por un camino asfaltado durante un trayecto de unos 800 m., transcurrido el cual llegamos al borde O. del yacimiento.

Hoja M.T.N.: Nombre: MENTIDRA Esc. 1/50.000 Número: 580-

Coordenadas: 40° 19' 45" -- 4° 27' 34" Altitud: 720 m.

Fotografía aérea: Esc. 1/18.000 Pasada: A Fotograma: 5
 Organismo: IRYDA Fecha: 1/01/77

2. ATRIBUCION CULTURAL Y TIPOLOGIA DEL YACIMIENTO

Atribución Cultural	Segura Posible	Extensión
Moderno	<input checked="" type="checkbox"/>	0,0 Has
Contemporáneo	<input checked="" type="checkbox"/>	0,0 Has

Tipología:
 Lugar de habitación: Núcleo urbano

3. DESCRIPCIÓN

Condición Geográfica
Loma/colina.Cima
Loma/colina.Ladera
Loma/colina. Pie

Estructuras Visibles
Muros de Mampostería
Muros de ladrillo

Uso del suelo
Cultivos herbáceos
Monte alto

Extensión: 0,0 Has

Descripción general

Se trata de los restos del despoblado de Las Majadillas abandonado, según Madoc, a mediados del siglo pasado. El yacimiento se manifiesta en superficie por la presencia de abundantes materiales cerámicos y restos de tejas curvas y ladrillo macizo. Aproximadamente en su centro se levantan las ruinas de una ermita. Además, a unos 20-30 metros al S.E. de la ermita se identifican una serie de estructuras cuadradas y rectangulares, construidas con anchos muros de mampostería, posiblemente contemporáneas a la ocupación del lugar. (Ver observaciones)

Geomorfología y Litología:

El yacimiento se localiza a unos 2,9 km. en línea recta al E. del centro de la localidad de Navahondilla, en el pago de las Majadillas, inscrito en la unidad morfoestructural de los Bloques Medios y Bajos del Sistema Central y, en concreto, en el borde meridional de la Unidad Natural Homogénea de El Tiemblo-Alberche. Dentro de este marco, el yacimiento se sitúa en el interfluvio de los arroyos Pinto y Huerta, subsidiarios ambos del Avellaneda. Es éste un espacio de fondo de valle, modelado con suaves alomamientos que conforman el pie de monte de la Sierra de Cenicientos. Precisamente en la cima y laderas de una de estas lomas, sita en la margen izquierda del arroyo Pintos,

4. ACTUACIONES

Tipo de Actuación	Fecha Inicio	Fecha fin	Titular
Prospección	1/06/95	31/08/95	Campano et alia.

INVENTARIO ARQUEOLÓGICO DE CASTILLA Y LEÓN

Provincia Avila
Municipio Navahondilla
Yacimiento Tejar, El

A N E X O I-B

DOCUMENTACION PLANIMETRICA: Plano parcelario, Plano yacimiento,

croquis, etc. Plano Parcelario: Polígono de número desconocido, inmediatamente al sur del pueblo, Esc. 1:5.000

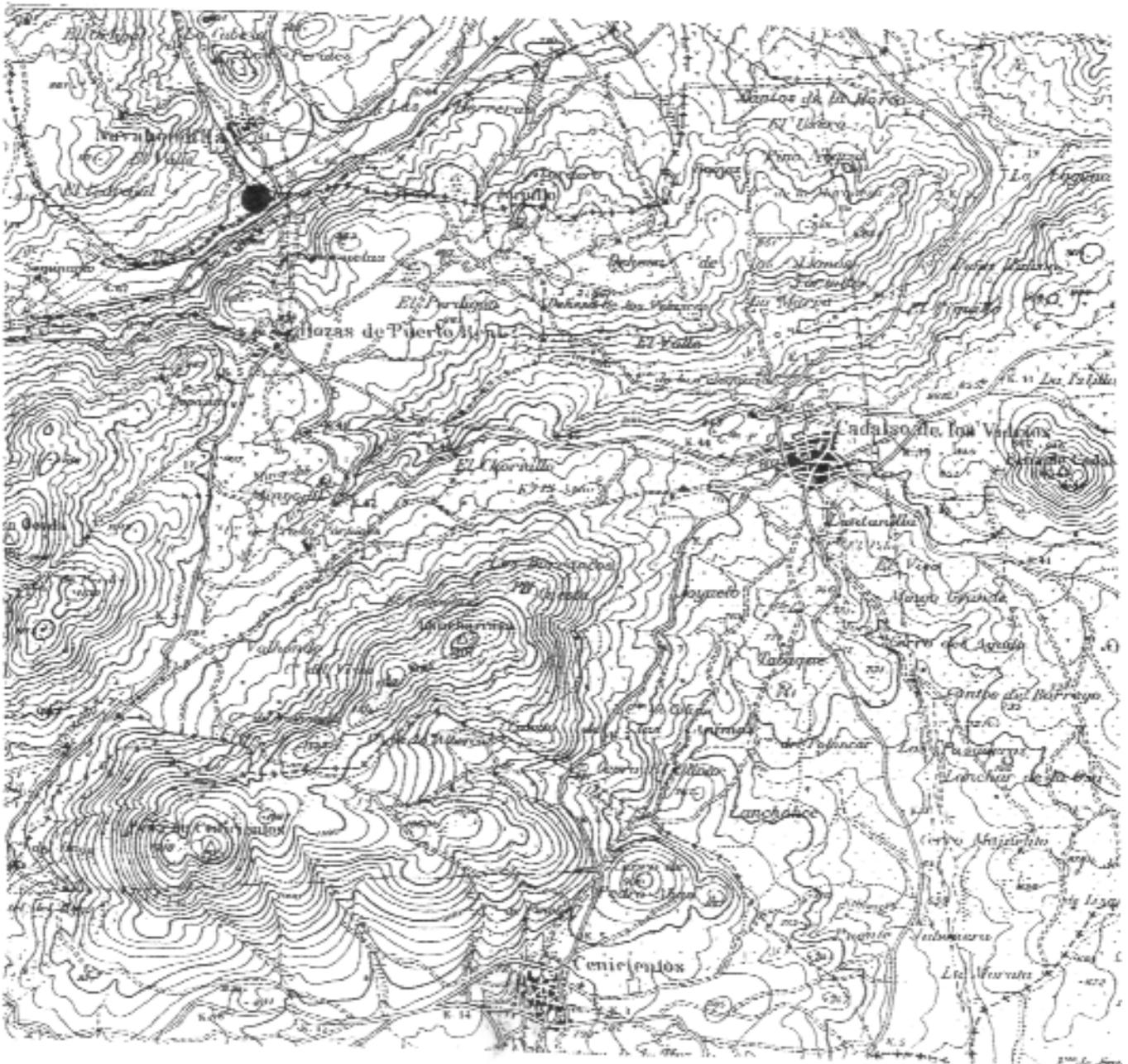


INVENTARIO ARQUEOLÓGICO DE CASTILLA Y LEÓN

Provincia Avila
Municipio Navahondilla
Yacimiento Tejar, El

ANEXO I-A

DOCUMENTACION PLANIMETRICA: M.T.N. 580. 1:50.000. Mentrída.



Deterioros:

Fecha	Causa	Responsable
	Erosión	

Descripción del deterioro:

El Tejar no presenta evidencias de un deterioro notable, aparte del derivado de su desuso y abandono. En la actualidad, aparece invadido por matorral de rivera, zarzas fundamentalmente, que ejercen una acción más protectora que dañina.

6. MATERIALES ARQUEOLÓGICOS

No se hallaron evidencias muebles

Localización:

Siglo:

7. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Fotográfica: Diapositivas:

Archivo de Negativos:

Planimétrica:

Escala: 1/0 Archivo:

8. SITUACIÓN LEGAL

Propiedad:

Polígono	Año	Parcela	Propietario
3		50	<input type="text"/>

	Normativa	Figura	Fecha	Medio
Protección Urbanística:	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Incoacción Monumento:	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Declaración Monumento:	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

9. ELABORACION FICHA

Arqueólogo: Fecha:

10. BIBLIOGRAFIA

Cita

Provincia: AVILA
 Municipio: NAVAHOHONILLA
 Localidad: NAVAHOHONILLA

1. LOCALIZACIÓN

Nombre: TEJAR, EL Yacimiento

Accesos:

El yacimiento se sitúa a unos 500 m., de recorrido real, al S. de la localidad de Navahondilla. El acceso al mismo se realiza tomando, al S. de la localidad, el camino que va hacia la cañada que atraviesa este término y siguiéndolo durante un trayecto aproximado de unos 300 m. hasta que se cruza con esta. En este punto debe tomarse dirección E., por la cañada, durante 200 m., transcurrido el cual llegamos al límite S. del yacimiento, situado en el interior de una propiedad privada.

Hoja M.T.N.: Nombre: MENTIDRA Esc. 1/50.000 Número: 580-

Coordenadas: 40° 19' 11" - 4° 29' 32" Altitud: 700 m.

Fotografía aérea: Esc. 1/18.000 Pasada: A Fotograma: 3
 Organismo: IRYDA Fecha: 1/01/77

2. ATRIBUCION CULTURAL Y TIPOLOGIA DEL YACIMIENTO

Atribución Cultural	Segura	Posible	Extensión
Contemporáneo	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0,0 Has

Tipología
Lugar de trans. materias primas

3. DESCRIPCIÓN

Condición Geográfica
Vega del río

Estructuras Visibles
Muros de ladrillo
Muros de Mampostería

Uso del suelo
Prados y pastizales

Extensión: 0,0 Has

Descripción general

El tejár es una estructura rectangular, de 9 m de lado en dirección E.-O. y 7 m. de lado en dirección N.-S. Su mitad N. ha sido parcialmente excavada en un bancal paralelo al río, que discurre en dirección E. O. La pared N., excavada, tiene una longitud de 9 m. Debido al denso manto vegetal que ha invadido en interior y alrededores de la estructura, apenas se percibe su aparejo, salvo la hilada superior del forro interno, de ladrillo. La pared S. conserva un vano de acceso, a nivel del suelo -posiblemente el de la cámara de combustión-. Las paredes E y O. han sido en parte excavadas y en parte construidas con mampuesto irregular de granito, de gran tamaño, trabado en seco, y al parecer rematado, en su parte superior con ladrillo.

Geomorfología y Litología:

El tejár se localiza a unos 300 m. al S., en línea recta, del centro de la localidad de Navahondilla, dentro de la Unidad Morfoestructural de los Bloques Medios y Bajos del Sistema Central y, en concreto, de la Unidad Natural Homogénea del Valle del Tiétar. En concreto, el tejár se halla enclavado en el fondo del valle del arroyo de los Morales, en una zona indiferenciada de su llanura de inundación, muy próximo al cauce, empotrado en un bancal que parece natural y evoca el desnivel generado por un aterrazamiento fluvial, si bien no podemos descartar la intervención antrópica en su conformación.

4. ACTUACIONES

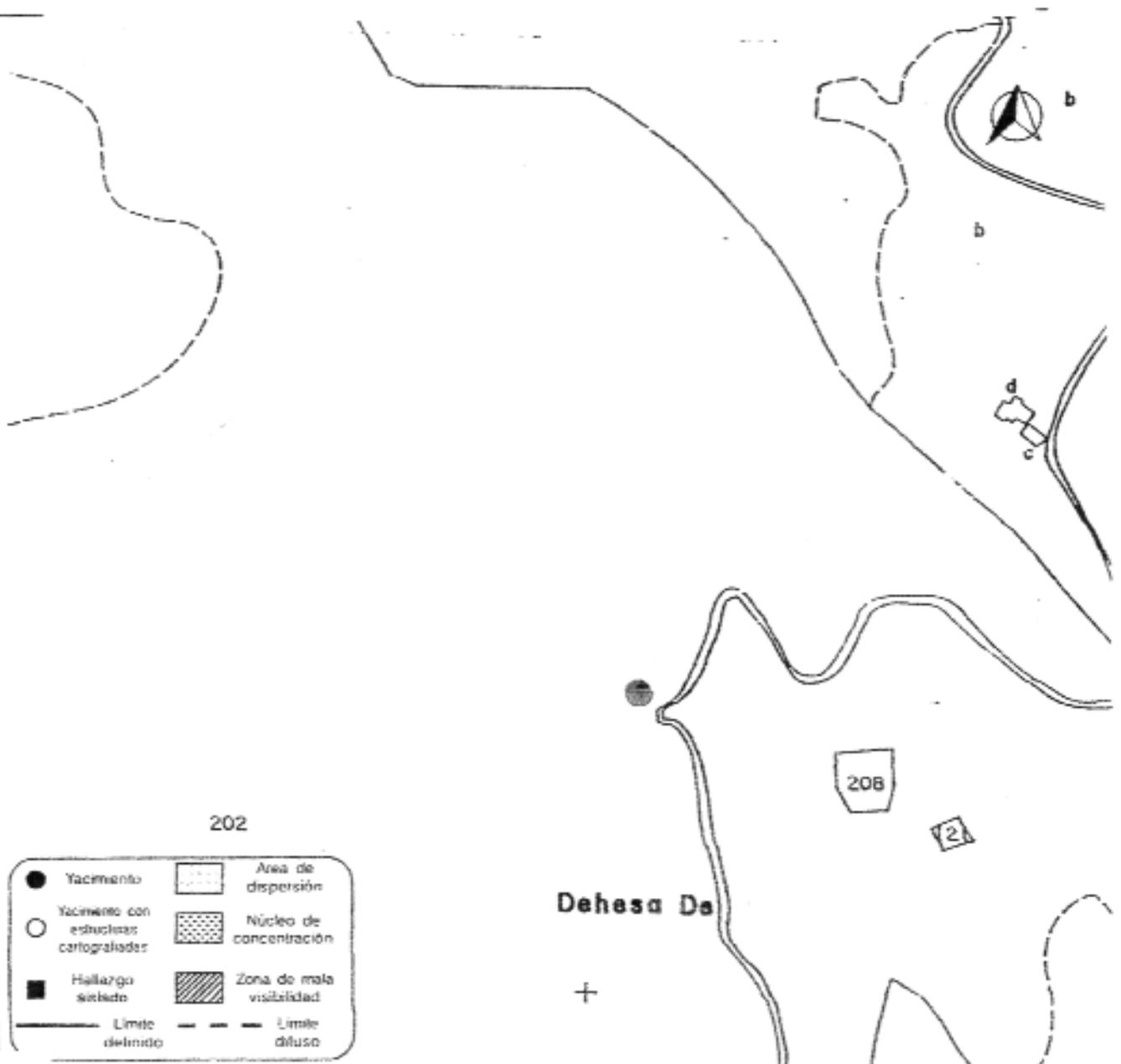
Tipo de Actuación	Fecha inicio	Fecha fin	Titular
Prospección	1/06/95	31/08/95	Campano et alii

INVENTARIO ARQUEOLOGICO DE CASTILLA Y LEON

Provincia Avila
Municipio Navahondilla
Yacimiento Casa del Monte, La

ANEXO I-B

DOCUMENTACION PLANIMETRICA: Plano parcelario, Plano yacimiento,
croquis, etc. Plano parcelario. Polígono 4. Hoja 4/4, Esc. 1:5.000



202

Legend box containing symbols and text: Yacimiento (black dot), Yacimiento con estructuras cartografiadas (circle), Hallazgo aislado (square), Area de dispersión (dotted), Núcleo de concentración (cross-hatched), Zona de mala visibilidad (diagonal lines), Límite delimitado (solid line), Límite difuso (dashed line).

Dehesa De

+

LA CASA DEL MONTE.

DESCRIPCIÓN.

En la actualidad, este conjunto forma un palimpsesto de estancias y lienzos exentos difícil de interpretar, si bien se detectan al menos dos momentos constructivos: el más antiguo, representado por los paramentos con más carga ornamental, y otro distinto, más funcional, con muros de menor entidad y a veces más bajos, destinado a convertir el conjunto en una serie de establos, uso actual del inmueble.

Destaca un edificio de factura más cuidada, que se halla actualmente inmerso entre varios corrales, en parte apoyados sobre sus paredes y en parte contruidos con materiales extraídos de él. Se trata de una estructura de planta rectangular, de 34 x 22 m. de lado, con el eje mayor orientado en dirección SO.-NE Sus muros fueron levantados con mampostería irregular de granito alternando con verrugadas de ladrillo macizo. La puerta de acceso se localiza en el muro S.-E. y constituye un paño bien diferenciado del resto del muro, formado por un gran arco carpanel cuyo paramento externo -arco y jambas- muestra dovelas de granito almohadilladas (mediante el entalle de tres pequeños escalones concéntricos) y un medallón con motivo de cono chato y ovalado en las enjutas. Al interior, se ha construido un arco similar al anterior pero algo más pequeño, con dovelas de sillería de granito. Entre ambos paramentos se ha dispuesto un relleno de piedras de pequeño tamaño y de tierra, perdido en la parte superior de los. El suelo en la zona de la entrada aparece cubierto por grandes losas planas de granito.

En los muros S.-E. y N.-O. del edificio se abren, respectivamente, cinco y tres grandes ventanales, de arco carpanel, abocinados hacia el interior, realizados en ladrillo macizo, que en el caso del primero, conservan una especie de asiento formado con grandes losas planas de granito. Los materiales muebles, (fundamentalmente fragmentos de teja curva, baldosas y ladrillo macizo, aparecen distribuidos de manera homogénea en el entorno de las construcciones.

Deterioros:

Fecha	Causa	Responsable
	Erosión	

Descripción del deterioro:

Pese al carácter de ruina que presenta el conjunto objeto de este inventario, este no parece correr peligro de destrucción debido a lo aislado del enclave, si bien la entidad de algunos de los restos pueda atraer nuevos expolios de material constructivo. Existe un gran interés por parte del propietario en proteger e incluso restaurar este lugar.

6. MATERIALES ARQUEOLÓGICOS

Abundan los fragmentos de recipientes cerámicos, siempre torneados y cocidos en ambientes oxidantes. Aunque la muestra recogida es pequeña, en ella contamos con un fragmento de borde de una forma abierta, probablemente un plato, con vedrio estannífero y decoración pintada en azul junto al borde. A este mismo tipo corresponde un fragmento de pared, probablemente de un cuenco, decorado al exterior con dos líneas pintadas de color azul, rectas y paralelas. Contamos también con un fragmento de fondo plano, rico en desgrasantes micóceos y silíceos de pequeño tamaño, de superficie exterior alisada y vidriado melado al interior. Un fragmento de pared decorado al exterior mediante líneas bruñidas, completa el lote de fragmentos esenables. Entre los elementos constructivos, teja curva, ladrillo y baldosas, cabe destacar la presencia de un fragmento de azulejo de arista, decorado con motivo floral, en tonos verdes, marrones y azules. Cabe mencionar, finalmente, el hallazgo de un fragmento de figurita de escayola. Se identifica la zona de las nalgas, cubiertas con un paño pintado de amarillo, el vientre y el inicio de las piernas, cuyo color imita el natural. Cabe reconocer en este fragmento un muestra del tipo de niño Jesús-bebé, recostado en la cuna y con la pierna izquierda ligeramente flexionada y levantada, conforme a una iconografía

Localización:

Museo de Ávila.

Sigla:

95/106/355

7. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Fotográfica:
 Archivo de Negativos:
 Planimétrica:
 Escala: Archivo:

8. SITUACIÓN LEGAL

Propiedad:

Polígono	Año Parcela	Propietario
4	202	

	Normativa	Figura	Fecha	Medio
Protección Urbanística:				
Incoación Monumento:				
Declaración Monumento:				

9. ELABORACION FICHA

Arqueólogo: Fecha:

10. BIBLIOGRAFIA

Cita:

Provincia:
 Municipio:
 Localidad:

1. LOCALIZACIÓN

Nombre: Yacimiento

Accesos:

El yacimiento se sitúa a unos 2,8 km. de recorrida real al N. de la localidad de Navahondilla, dentro del pago conocido como La Casa del Monte. El acceso al mismo se realiza tomando, al N. de la localidad, el camino de la Casa del Monte y siguiéndolo durante un trayecto aproximado de unos 2,8 km., a cuyo término llegamos al yacimiento.

Hoja M.T.N.: Nombre: Esc. Número:

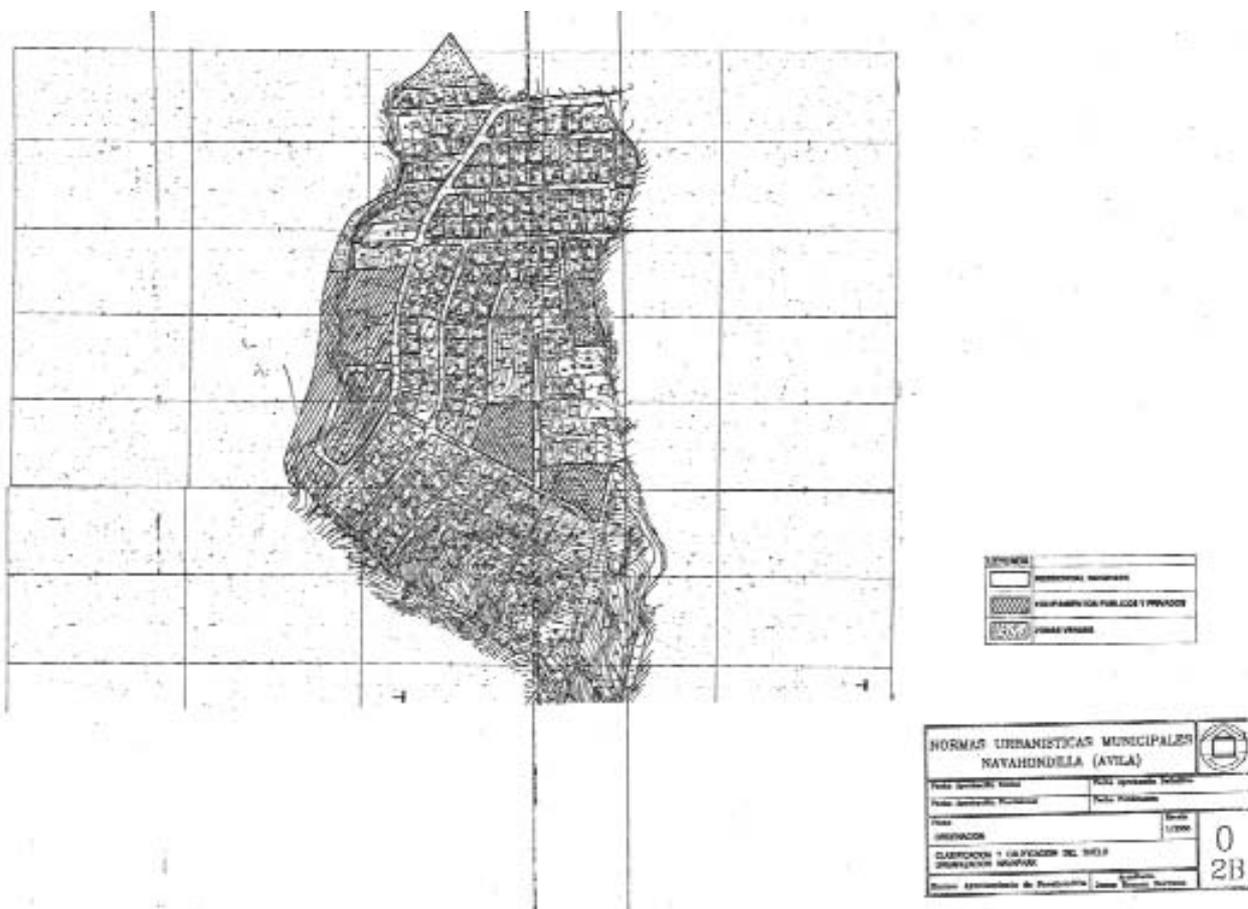
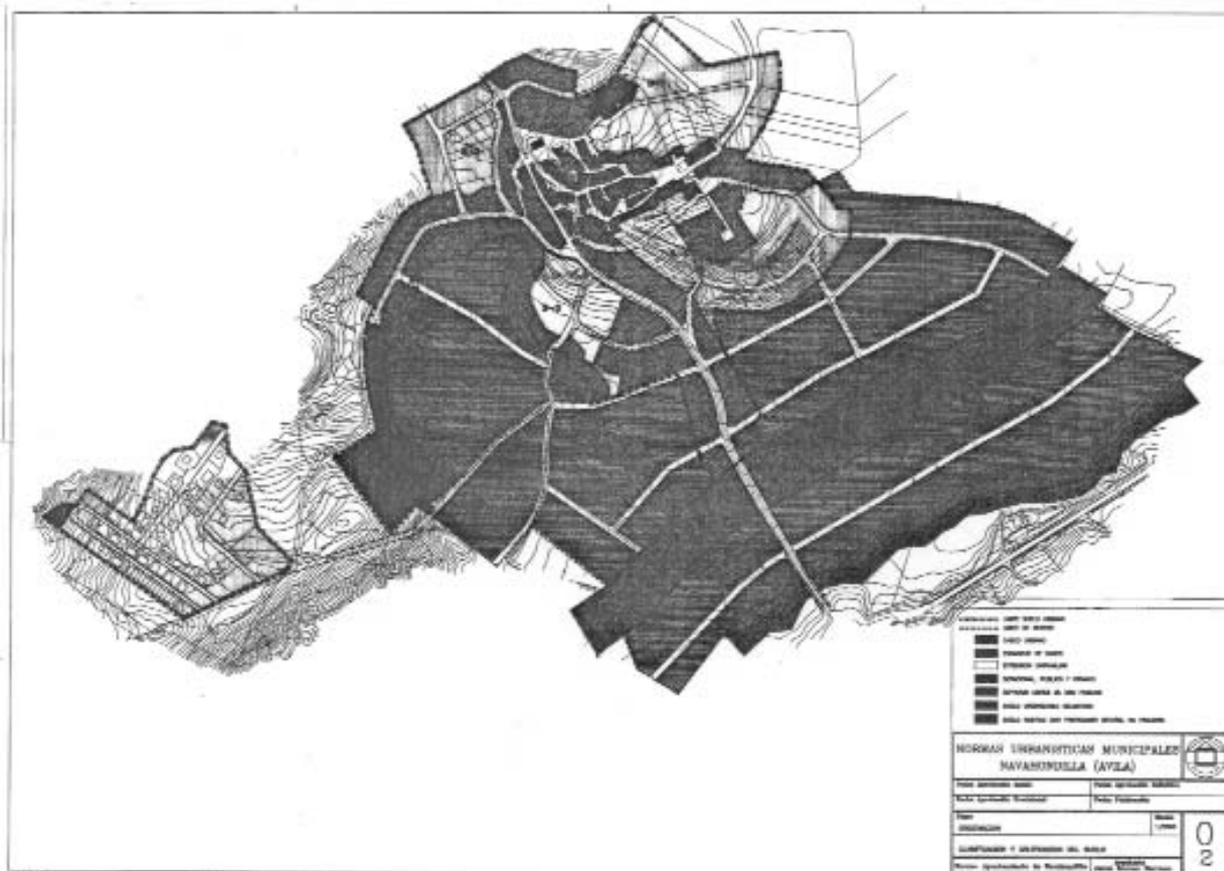
Coordenadas: Altitud: m.

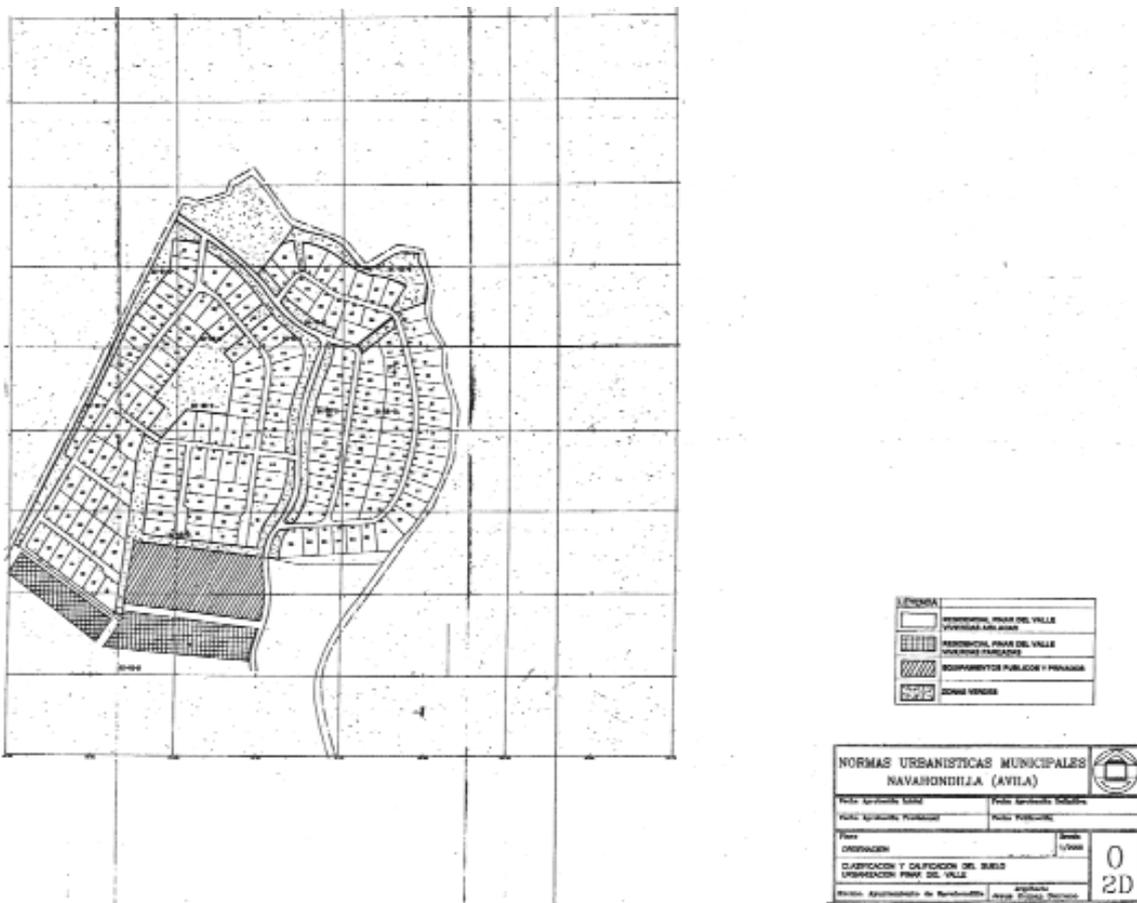
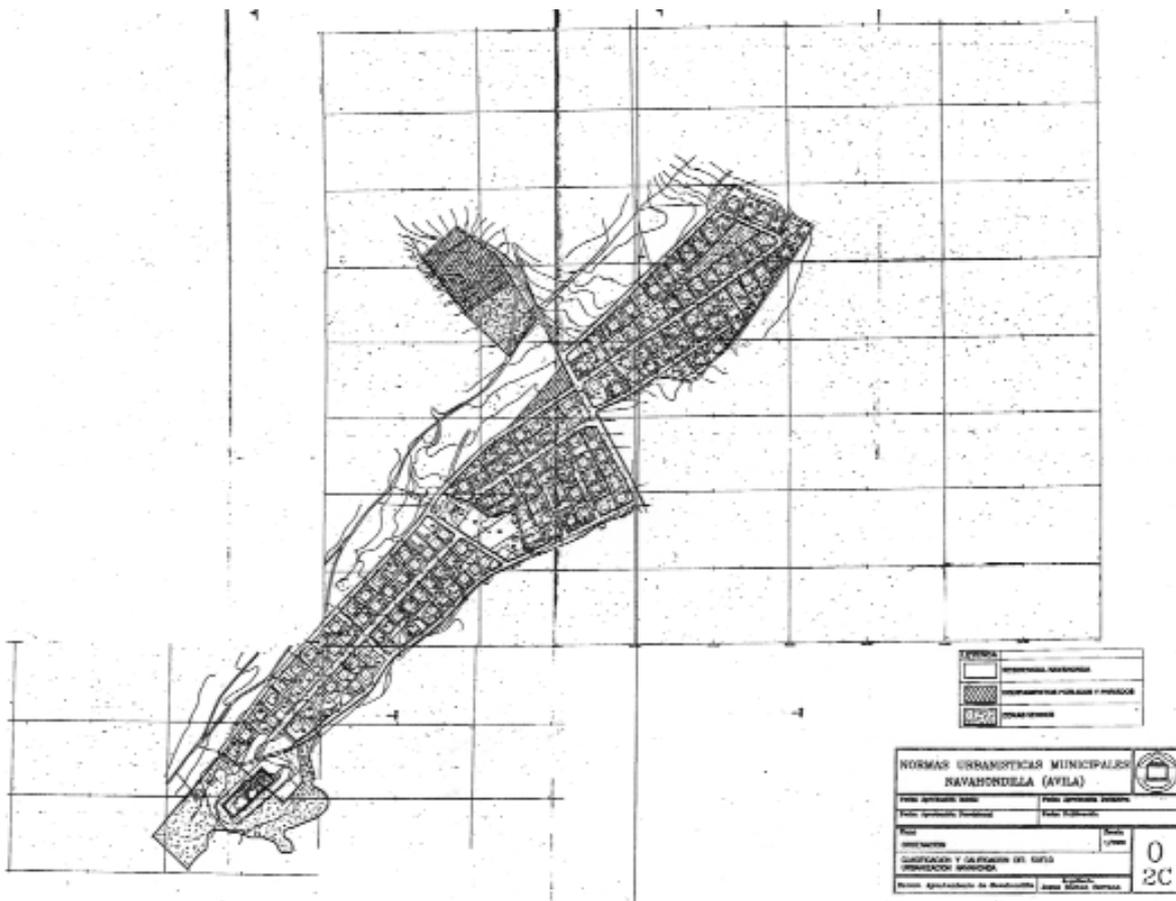
Fotografía aérea: Esc. Fecha: Fotografía:
 Organismo: Fecha:

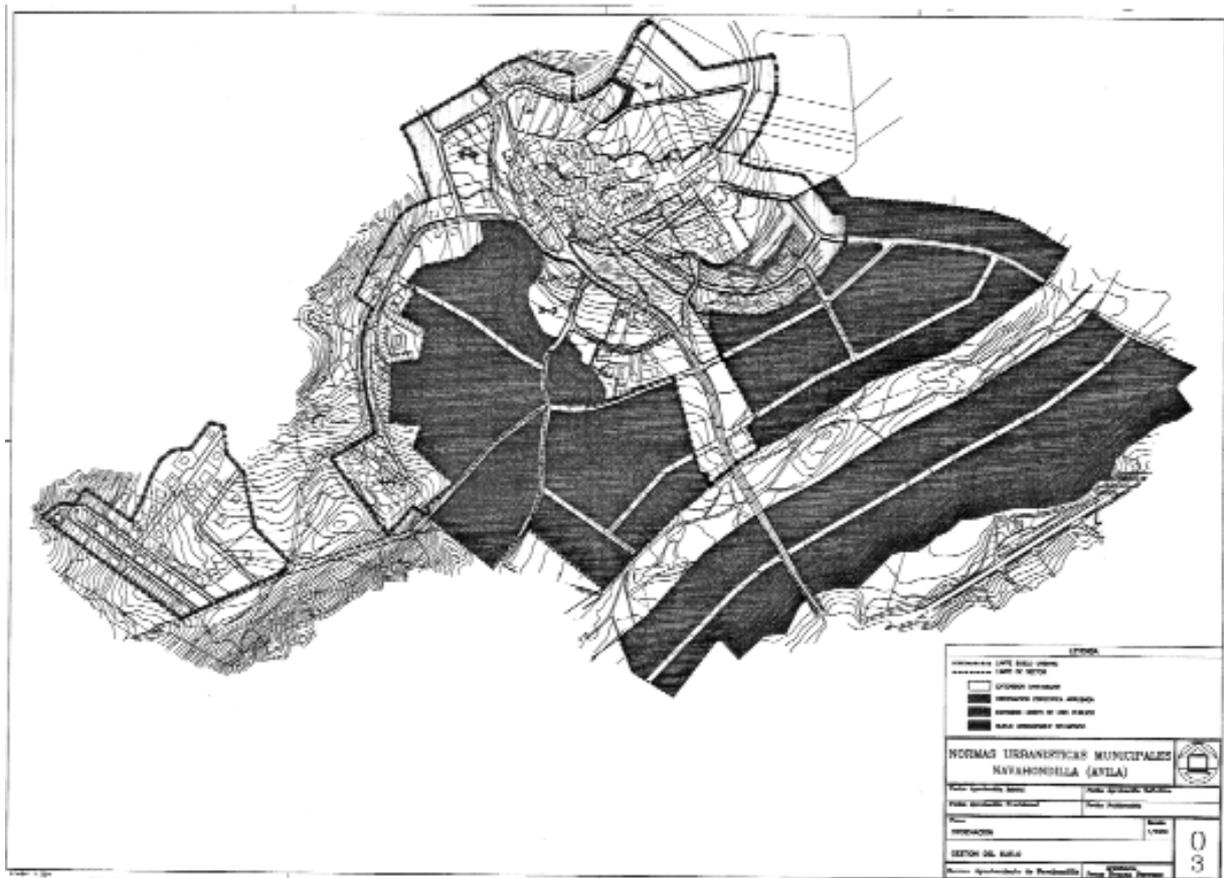
2. ATRIBUCION CULTURAL Y TIPOLOGIA DEL YACIMIENTO

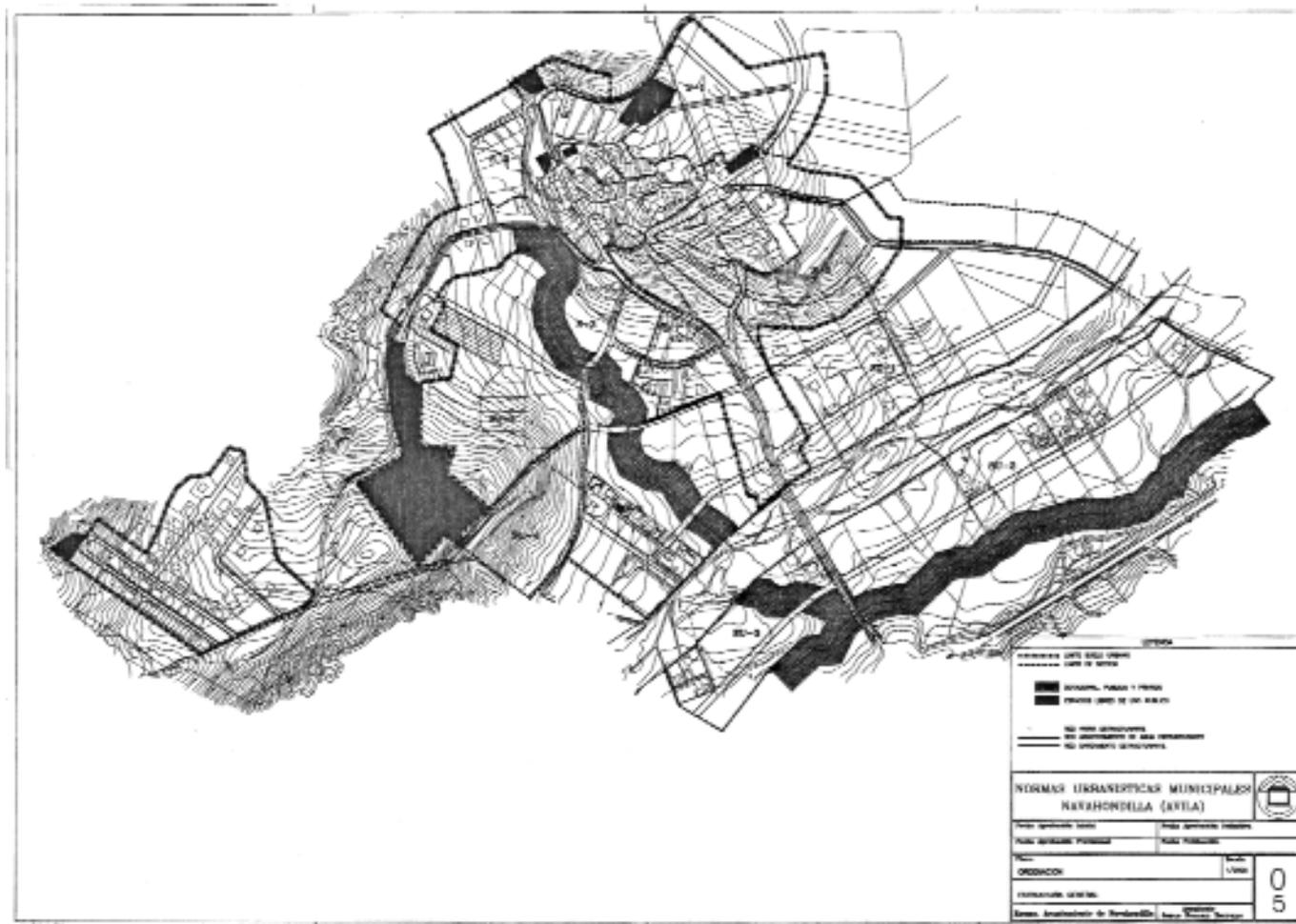
Atribución Cultural	Seguro Positivo	Extensión
Moderno	<input type="checkbox"/>	0,0 Has

Tipología
Yacimiento sin diferenciar









ADMINISTRACION LOCAL

Número 411/04

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÁVILA

EDICTO

AUTO-RECAMBIOS JULIAN MORENO, S.L., en nombre y representación propia, ha solicitado en esta Alcaldía Licencia Ambiental para la actividad de AMPLIACIÓN DE TALLER DE REPARACIÓN DE AUTOMÓVILES, situada en el Polígono Industrial de Vicolozano, Parcela 50, expediente n2 6/2004.

Lo que se hace público en cumplimiento de lo establecido en el artículo 27.1 de la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, para que quienes se consideren afectados de algún modo por la actividad que se pretende establecer, puedan hacer por escrito en el Registro General del Ayuntamiento, las observaciones pertinentes en el plazo de VEINTE DÍAS a contar desde el día siguiente

al de la inserción del presente Edicto en el Boletín oficial de la Provincia.

Ávila, 27 de Enero de 2004

El Tte. Alcalde Delegado de Medio Ambiente y Urbanismo, *Luis Alberto Plaza Martín*.

– oOo –

Número 666/04

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÁVILA

ANUNCIO

El Pleno Corporativo, en sesión extraordinaria celebrada en fecha 17 de febrero del año en curso ha aprobado el desempeño del cargo en régimen de dedicación exclusiva de la concejal Doña Alicia García Rodríguez.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Ávila, 18 de febrero de 2004.

El Alcalde, *Miguel Ángel García Nieto*.

Número 611/04

AYUNTAMIENTO DE GEMUÑO**A N U N C I O**

En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 150.3 de la Ley 39788, de 28 de diciembre, se hace público el Presupuesto General definitivo de este Ayuntamiento, para el ejercicio de 2004, conforme al siguiente:

Resumen por capítulos

Ingresos

Cap	Denominación	Euros
a) Operaciones corrientes		
1	Impuestos directos	16.772,10
2	Impuestos indirectos	2.786,81
3	Tasas y otros ingresos	6.556,86
4	Transferencias corrientes	25.730,09
5	Ingresos patrimoniales	2.546,67
b) Operaciones de capital		
7	Transferencias de capital	295.178,42
Total ingresos		349.570,95

Gastos

Cap	Denominación	Euros
a) Operaciones corrientes		
1	Gastos de personal	18.159,58
2	Gastos en bienes corrientes y servicios	36.038,27
3	Gastos financieros	422,00
4	Transferencias corrientes	550,00
b) Operaciones de capital		
6	Inversiones reales	292.134,11
7	Transferencias de capital	2.266,99
Total gastos		349.570,95

De conformidad con lo dispuesto en el art. del R.D. Legislativo 781/86, de 18 de abril, así mismo se publica, la plantilla de personal de este Ayuntamiento:

Personal funcionario:

- Secretario interventor (agrupado)

Contra la aprobación definitiva del presupuesto, podrá interponerse recurso contencioso administrativo ante el tribunal correspondiente de la Comunidad Autónoma, en el plazo de dos meses, sin perjuicio de cualquier otro recurso.

Gemuño, a 16 de febrero de 2004.

El Alcalde, *Francisco López del Pozo*.

- oOo -

Número 616/04

AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE PINARES**A N U N C I O**

Aprobado en Sesión Extraordinaria celebrada por este Ayuntamiento Pleno el 29 de enero de 2004, el padrón relativo al I.V.T.M. correspondiente al ejercicio económico 2004, se halla expuesto al público en la Oficinas Municipales, durante el plazo de un mes, en horario de oficina, a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Ávila, a fin de que puedan ser examinados por los interesados y presentar, en su caso, las reclamaciones que consideren oportunas en virtud de lo establecido en el artículo 14.4 de la Ley 39/1988, Reguladora de las Haciendas Locales.

Igualmente, se hace público, que el periodo recaudatorio en voluntaria para este impuesto, será de un mes, a partir de la finalización del plazo de exposición pública del citado padrón.

Transcurrido el plazo de ingreso en periodo voluntario, la deuda tributaria será exigida por procedimiento de apremio, devengándose el correspondiente recargo del 20% sobre el importe de la deuda, intereses de demora, y en su caso, las costas que se produzcan.

San Bartolomé de Pinares, a 9 de febrero de 2004.

El Alcalde, *Melquiades García Cea*.